

令和7年度 第2回
新宿区住宅まちづくり審議会

令和7年12月8日

新宿区都市計画部住宅課

令和7年度 第2回新宿区住宅まちづくり審議会

開催年月日・令和7年12月8日

出席した委員

大串聡、大月敏雄、境野健太郎、水村容子、西山博之、針谷賢、中島利明、諸星和己、
山本昌生、横山武仁、庄司和徳、市川貴久、杉田夏木、菊島茂雄、村上喜孝、野澤義男

欠席した委員

篠原みち子

議事日程

- 1 開会
- 2 審議事項
 - (1) 「(仮称)新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例」の検討について
 - (2) 「新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」の改正の検討について
 - (3) 「借上型区立住宅の契約満了に伴う対応について」
- 3 その他・連絡事項
- 4 閉会

議事のでんまつ

午前9時58分開会

1 開会

○大月会長 定刻10時でございますが、出席予定の委員が全てそろわれたということで、若干早いですが、始めさせていただきます。令和7年度第2回新宿区住宅まちづくり審議会を開催いたします。

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。どうぞよろしくお願いい

たします。

まず初めに、事務局から出席状況について御報告をお願いいたします。

○事務局（奥山居住支援係計画主査） 事務局です。

それでは、出欠状況を御報告させていただきます。

本日御出席いただきました委員の皆様の数人数は16名でございます。欠席は篠原委員1名です。審議会開催の要件である過半数を満たしておりますので、本日の審議会は成立していることを御報告いたします。

また、前回の開催より委員の交代及び幹事の新規参加がありますので、御紹介いたします。

まず、委員の交代についてです。新宿区民生委員・児童委員協議会から御参加いただいております上野昭子委員から、新たに庄司和徳委員へ交代となります。新宿区民生委員・児童委員協議会では、新宿の審議会や協議会へ委員を選出いただいておりますが、今般12月1日付で委員の一斉改選があり、これに伴い交代となるものでございます。

続いて、幹事の新規参加についてです。今回より、コミュニティ施策を所管する地域コミュニティ課長が参加いたします。これは、当審議会の審議事項である（仮称）大規模マンション条例及びワンルームマンション条例の検討にあたり、マンション施策に係るコミュニティ施策との関連性を踏まえ、地域コミュニティ課長を新たに幹事として位置づけるものでございます。

ここで、庄司委員及び地域コミュニティ課長より一言いただきたいと思います。

では、庄司委員、マイクのほうのお手元のボタンを押して、御発言のほうをお願いいたします。

○庄司委員 先ほど御紹介ありました民生・児童委員の庄司と申します。今回から参加させていただくこととなりましたので、よろしくお願いいたします。

○事務局（奥山居住支援係計画主査） よろしくお願いいたします。

では次に、地域コミュニティ課長よりお願いいたします。

○事務局（岩田地域コミュニティ課長） 地域コミュニティ課長の岩田です。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（奥山居住支援係計画主査） ありがとうございます。

事務局からは以上です。

○大月会長 ありがとうございます。

新任の委員の方々、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日の日程と配付資料などについて、事務局からお願いいたします。

○事務局（奥山居住支援係計画主査） 事務局です。

次第を御覧ください。

本日はこの後、項番2、審議事項で（1）から（3）の内容を御審議いただきます。3項目にわたるため、質疑の時間を（1）の説明後、（2）の説明後、（3）の説明後、それぞれに設けさせていただきます。審議事項を全て終えた後、項番3、その他・連絡事項へ移ります。日程については以上です。

次に、お手元の資料の確認をさせていただきます。

初めに次第です。

まず、資料の1、（仮称）新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例の制定に向けたパブリック・コメントの実施結果について。資料の1-1、同条例の骨子（案）、附属資料。資料1-2、同条例の骨子（案）、概要版。資料1-3、同条例の骨子（案）に関するパブリック・コメント等の実施結果。資料1-4、同条例の骨子。資料1-5、同条例の骨子、概要版。

続いて、資料2、新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例の改正に向けたパブリック・コメントの実施結果について。資料2-1、同条例の改正骨子（案）。資料2-2、同条例の改正骨子（案）、概要版。資料2-3、同条例の改正骨子（案）に関するパブリック・コメント等の実施結果。資料2-4、同条例の改正骨子。資料2-5、同条例の改正骨子、概要版。

続きまして、資料3-1、借上型区立住宅の契約満了に伴う対応について。資料3-2、別紙_借上型区立住宅の契約満了に向けた考え方（案）。資料3-3、参考資料。

また、参考資料として、委員と幹事の名簿を一部おつけしてございます。

資料は以上となります。過不足等ございましたら事務局へお知らせくださいますよう、よろしく願いいたします。

続きまして、会議中の御発言について御案内いたします。御発言は座ったままで結構ですので、マイクを御使用ください。

まず、マイクの使用法でございます。御発言の際は、マイクの台座に大きなボタンがございます、こちらを押していただきまして、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御確認ください。マイクの同時利用がございますとハウリング等音声に支障が生じることがございますので、御発言後のマイク消灯に御協力いただけますよう、よろしく願いいたします。

事務局からは以上になります。

○大月会長 ありがとうございます。

よろしいでしょうか。

2 審議事項

(1) 「(仮称)新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例」の検討について

○大月会長 それでは、議題に入っていきたいと思います。次第に従いまして、次第の2番目が審議事項になっております。

事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局(奥山居住支援係計画主査) 事務局です。

それでは、次第の項番2、審議事項のうち(1)、(仮称)新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例の検討について、住宅課長から御説明いたします。

○事務局(桃原住宅課長) 住宅課長です。

それでは、(仮称)新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例の制定に向けたパブリック・コメントの実施結果について、御説明をさせていただきます。

資料1を御覧ください。

令和7年3月に策定した新宿区マンション等まちづくり方針に基づき、快適でゆとりある良好な住環境の形成と、防災性が高く環境に配慮したまちづくりを推進するため、(仮称)新宿区大規模マンション及び開発事業に係る市街地環境の整備に関する条例の骨子(案)を公表し、パブリック・コメントを実施しました。パブリック・コメントの実施結果を踏まえ、条例の骨子を策定するとともに、条例の制定を進めていきます。

項番1、条例の骨子(案)に対するパブリック・コメントの実施結果です。条例の骨子(案)は資料1-1のとおりです。

恐れ入りますが、資料1-2、条例骨子(案)の概要版を御覧ください。オレンジ色の資料でございます。

1、目的です。大規模マンションの新築等及び開発事業の実施に関し必要な事項を定めることで、区と開発事業者等が連携して、快適でゆとりある良好な市街地環境の形成に努めるとともに、高い防災性を備え、環境に配慮したまちづくりを推進し、もって誰もが安心して住み続けることができる地域社会の実現に資することを目的としています。

2、定義です。本条例の対象となる大規模マンション及び開発事業は、（1）大規模マンション、それから（2）開発事業、こちらに記載しているものが対象となります。

3、各主体の責務です。ここでは、区と開発事業者等の責務をそれぞれ定めています。

4、事前協議から維持管理までの取組です。開発事業者等は、大規模マンションの新築等にあたり、地域共生施設の設置等について区と事前協議を行い、その状況や結果を区に届け出るとともに、工事を完了したときは区にまた届出を行います。完了建築物の所有者・管理者・占有者は、条例の目的に従い地域共生施設の維持管理を行うとともに、地域共生施設の設置等について変更しようとするときは区に届け出て事前協議を行います。

5、的確な実施に向けた取組です。事前協議を行わない者や地域共生施設の設置等に関する区からの要請に正当な理由なく応じない者などは、住宅まちづくり審議会の意見を聞いた上で、勧告、公表することができます。

6、国等に関する特例です。勧告、公表の規定は、国等には適用しません。

資料1にお戻りください。

1の（2）、パブリック・コメントの実施期間は令和7年7月15日から10月15日まで。

（3）、意見提出者数は4名・団体、意見数は36件。このうち7件は同一の方から同一の意見をいただいております。（4）、意見の条例骨子への反映等は表に記載のとおりです。

裏面を御覧ください。

項番2、条例骨子（案）に係る説明会の実施結果です。

（1）、説明会は令和7年10月1日と9日に合計3回実施し、参加人数は3名でした。

（2）、意見数は8件。

（3）、意見の条例骨子への反映等は表に記載のとおりです。

項番3、パブリック・コメントにおける意見要旨と担当課の考え方です。

資料1－3を御覧ください。パブリック・コメントでいただいた御意見について御紹介をさせていただきます。

1ページを御覧ください。

意見数36件のうち、条例の目的に関する意見が5件、事前協議から維持管理までの取組に関する意見が1件、的確な実施に向けた取組に関する意見が5件、地域共生施設の設置等に関する要請事項に関するものが12件、その他が6件です。

御意見を抜粋して御紹介させていただきます。4ページをお開きください。

ナンバー1、目的に関する御質問です。「急いで、骨子案を制定しなければならない理由は

何か。」です。担当課の考え方です。定住人口の増加や住宅ストックの量的充足、テレワークの普及による在宅時間の増加など、現在の社会経済情勢の変化等を踏まえてマンション等に関する住宅施策を早期に実現していくため、令和7年3月にマンション等まちづくり方針を策定しました。この方針に基づき、良好な市街地環境の形成や防災性の向上等に取り組むため、条例の制定を進めています。

続きまして、5ページを御覧ください。

ナンバー7、的確な実施に向けた取組についての御質問です。「法律、条例違反に該当しない限り、公表以外の罰則はないとの理解は正しいか。」です。担当課の考え方です。公表は罰則規定ではありませんが、事前協議から維持管理までの取組を的確に実施していくため、報告の徴収、勧告、公表の規定を定めます。

続きまして、7ページを御覧ください。

ナンバー12、地域共生施設の設置等に関する要請事項についての御質問です。「要請内容によっては事業性を大きく損ない、事業継続が困難になる可能性があるため、事業用地の取得前でも、どのような要請がでるのか事前相談を可能にしてもらいたい。」、「事業用地の購入前でも、どのような要請があるか事前相談をすることは可能か。検討の結果、「事業性」を理由に断ることは可能か。」です。担当課の考え方です。要請事項については、今後定める要綱において、用途・規模・立地等により対象となるか否かが分かるよう、できる限り明示する方向で検討を進めていきます。また、早い段階から事前相談に応じられるよう、庁内連携を図っていきます。区からの要請に対する事業者の対応については、個々の建築計画を踏まえて判断していきます。

続きまして、9ページを御覧ください。

ナンバー25、その他に関する御質問です。総合的な住環境の改善は住宅価格の上昇が不可避と考えますが、区はどう考えているかです。担当課の考え方です。マンションを含む住宅価格の上昇の背景には、住宅建設に関わる建設資材の高騰や人手不足など、様々な要因があると考えます。現在、区では、居住支援協議会において、高齢者・障害者等の住宅確保、要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進等に向けた議論を進めているところです。引き続き、誰もが安心して住み続けられる住環境の形成を推進していきます。

それでは、また資料1にお戻りください。

項番4、条例の骨子（案）からの主な変更点、項番5、条例の骨子です。骨子（案）において条例の対象としていた開発事業のうち、「都市開発諸制度等を活用して建築物を改築する事

業」及び「その他区長が特に必要と認める制度」については、事前協議の対象として想定されないため削除し、資料1-4、資料1-5のとおり、条例の骨子を変更します。

項番6、今後のスケジュールです。令和8年2月に第1回定例会に条例案を議案として提出し、3月の公布、10月の施行を予定しております。

説明は以上です。

○大月会長 ありがとうございます。

審議事項の(1)大規模マンションの開発に関わる条例の検討について、パブコメの結果とその他について御説明いただきましたが、この御説明に対して御質問、御意見ございましたら、お願いいたします。

○庄司委員 よろしいですか。

○大月会長 お願いします。

○庄司委員 すみません、先ほど実施期間についての説明の中で、令和7年の7月15日からというふうに事務局から説明あったと思うんですけども、9月でよろしいんですね。

○事務局(桃原住宅課長) 申し訳ございません、正しくは9月でございます。

○大月会長 御指摘ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○水村委員 すみません。

○大月会長 お願いします。

○水村委員 すみません、水村です。

1点ほど質問なんですけれども、意見を提出された方たちの属性はどういうものか。こちらの条例は、基本的には行政と開発事業者の行為に関することなんですけど、それに対して区民の方がどう感じているかというあたりも、今御紹介いただいた中で、これ、開発事業者さんの立場で何とか、いろいろあったんですけど、意見提出者の属性はどうだったかということをお教えください。

○事務局(桃原住宅課長) 今回御意見いただきました4名・団体のうち、3名の方が区民の方で、1名の方はいわゆる事業者の方でございます。

○大月会長 よろしいでしょうか。

それは今後、これ、資料を出していくときに属性入れる予定なんですか。

○事務局(桃原住宅課長) 属性は、基本的に資料としては出ていかない形になります。

○大月会長 水村先生、いかがでしょうか。

○水村委員 すみません、何か傾向として、これをまとめられて、区民の方の意見あるいは望んでいることと事業者さんの御意見・望んでいることが、割とちゃんと整合していくことが最も望ましいんですけども、整合しているのか、それとも割と背反するものなのかというあたりは。特にやっぱり、事業性の中で地域共生施設を造っていくときに事業に対する負担みたいなことの言及があるんですが、それって恐らく事業者さんの立場で、でも、区民の人は生活圏の中に防災性とか子育て支援とかそういう機能を求めるはずで、何かそこら辺が一番、一番でもないんですけども、結構一つ大きなポイントだと思うんですが、そのあたりっていかがなんでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 今、委員おっしゃられましたように、事業者のほうからは、今後その条例が施行されますと、開発事業にあたって新たな負担になるような要請がされるといったところで、そういった要請内容が具体的にどういったものなのか、その具体的な基準ですとか内容を問うような御質問がほとんどだったかなというふうに考えています。明確に事業者からの御意見の中で、条例に反対ってことではなくて、事前に相談ができるのかとか、参考資料として地域共生施設の内容を明示、提示しているんですけども、それをさらに問うような内容だったかと思います。

一方、区民の方につきましては、それぞれお考えが違うので、一概にこういった御意見だったことではないんですけども、新宿の特性としまして、開発ですとか再開発などが非常に盛んなエリアでございますので、区民とはいえ、そういったまちづくりの中に入っている方もいらっしゃるわけで、まちづくりのエリアに入っているという観点から、こういった内容なんですとか、事前協議は誰と誰がするんですかみたいな、そういった御意見だったかなと思います。

そうではない方につきましては、昨今、マンション価格ですとか賃貸住宅の家賃が上がっているってことも踏まえて、こういった条例ができることでさらに区内に住みづらくなるんじゃないのかという御意見もございましたし、あとは、今回そもそもなぜこの条例を作るんだという、目的ですとか意義を問う御質問があったかなというふうに考えております。

そういう意味では、改めてこの条例の趣旨ですとかを御説明する機会が必要なのかなというふうに区では考えております。

○水村委員 ありがとうございます。

○大月会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

お願いします。

○西山委員 先ほど、パブコメで事前相談に関する御意見がございましたが、事前相談に応じられるよう庁内連携を図っていきますとのことですが、私はユニバーサルデザインの事前協議にも関係しているのですが、計画が進んだ段階で協議をするため、その時点で変更は難しいケースがあるので、この手続の流れの中に事前相談をもう少し明確にされるとよいかと思います。以上です。

○大月会長 ありがとうございます。

いかがでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 御意見ありがとうございます。

基本的には、ユニバーサルデザインも事前協議があって、よりよい内容についてスパイラルアップしていくように協議をするという内容だったかと思います。

こちらについても、開発事業の中で、より地域共生施設が開発の計画に取り入れられるように区から要請していくことで、大きな流れとしては同じかなとは思っております。そういった意味で、今、委員がおっしゃられましたように、条例に基づく事前協議の前に相談はしていただいたりですとか、我々が要請する内容を具体的に事前に明記することがより重要かなと思っておりますが、事前相談を条例の中に位置づけてしまうと相談をしなければならないのかという誤解があつてしまいますので、それはちょっとなかなかできないんですけれども、今後その条例が出来上がった暁には相談ですとか、あとは、事前にどういった内容が要請されるのかがより分かりやすくなるよう公表していきたいと考えております。

○大月会長 御指摘ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

私からよろしいでしょうか。今後、条例になった際に要綱というのを作って、今おっしゃったような事前相談なんか盛り込まれたり、もっと細かいコントロールすべきアイテムが刻まれていくと思うんですけれども、それはどういう手順で作成するのか。あるいは、そもそも今回ここで認めたら、どういう手順で条例になって、要綱はいつ頃作るとか、あるいは、ここに諮られるのかどうかとか、その辺について教えてください。

○事務局（桃原住宅課長） それでは、資料の1の裏面のほう、6、今後のスケジュールをまず御覧ください。

本審議会から条例の公布、施行までの流れになります。本審議会でもいただきました御意見等を踏まえまして、今後は、来年の2月に第1回区議会定例会ってところがありまして、本日は

いただいた御意見も踏まえまして、今、お示ししている条例の骨子を策定したのち、条例案を作りまして、議会のほうに議案として提出をしていきます。その後は、3月、条例の公布がされまして、10月から実際には施行されるという形でございます。

この3月から10月の間がいわゆる周知期間という形で位置づけをしておりますので、その間に、関係する団体、業界団体の方もいらっしゃると思いますので、そういったところに制度を周知していきたいというふうに考えております。

また、要綱につきましては、資料1-1の一番下にページ数が振ってあるんですけども、附属資料3ページ、4ページを御覧ください。

こちらが、今後決定する要綱の簡単な、本当に概略をお示したようなものになっております。これから条例が出来上がりまして、区から要請する地域共生施設の設置等に関する要請事項について、項目と主な内容をまとめているものでございます。

こちら、それぞれの所管、例えば公共空間であればこちらの課ですとか、子育て施設であればこちらの課ってことで、所管が分かれていますので、それぞれの所管ごとに要綱を決定しまして、それをホームページ等で公表していく形になります。

要綱の決定の時期については、現在考えておりますのは今年度の3月を予定しておりますので、3月から10月までの周知期間において設計を進められる事業者様もおりますので、なるだけ早く、条例の公布と併せまして要綱を決定して公表していくということで考えております。

○大月会長 その要綱は、この審議会には諮られるんですか。

○事務局（桃原住宅課長） 現在考えておりますのは、要綱につきましては、あくまで区としてこれを要請するという内容でございますので、こちらの審議会にお諮りするってことは考えておりませんが、例えば来年度の審議会において、決定後にはなりますけれども、御報告をさせていただくことは可能かなというふうに考えております。

○大月会長 了解しました。

今、この資料の1-1の附属の3と4が要綱の骨子であるということは理解しましたが、先ほど西山委員おっしゃったような事前の相談とか、あるいは、ほかの部署がやっているいろんな要請に対して整合性を持って対応しなきゃいけないので、何か協議の手順とか、何かそういうものも合わせて要綱に、これを使う人に分かりやすく説明できるものができるとうれしいなと思いますので、御検討をよろしく願いいたします。

あと、私のほうから非常に細かいことでもう1点。パブコメで出てきた具体の文言を今日幾つか御説明いただきましたが、資料の1-3の、例えば9ページの一番下の25番で御説明があ

った中で、「総合的な住環境の改善」は住宅価格の上昇が不可避と考えますが」ってありますが、文意的に明らかにおかしくて、住宅価格の上昇への対応が不可避という文意だと思うので、もしこういうのを表に出す場合は何か括弧書きでちょっと言ってあげるとか。そうしないと、何おかしいこと言ってんだみたいな話になるので、ちょっとその辺留意。

これ、公表されるんですか。

○事務局（桃原住宅課長） はい。今言われました意見の要旨の部分につきましては、意見提出者が書いたものをそのまま基本的には転記しているような状況でございます。明らかな誤字だけは修正させていただいてはいるんですけれども、基本的には、そのまま書かせていただいておりますので、これは住宅まちづくり審議会の資料も含めて公表することになっておりますので、今後公表していくという形になります。

○大月会長 でも、これは明らかに「住宅価格の上昇が不可避」というのはおかしいので、文意的に。多分こういうことを書きたいわけじゃなくて、住宅価格の上昇への対応がという話なんで。何かそういう括弧書きして分かりやすく、事務局のほうで括弧内は追加させていただいておりますという、米印でどこかに書いておくとか。明らかな誤字脱字等については修正しておりますというのを付記して公表されたほうがいいような気がするんですが。細かいことなので、ちょっと後で事務局で御相談いただければと思います。

ほかにいかがでしょうか。

○水村委員 すみません。

○大月会長 水村先生、お願いします。

○水村委員 水村です。何度もすみません。

ちょっと先ほどのお話との関連なんですけれども、資料1-1の附属資料3ページ以降で、今後、条例の詳細な内容を決められて、さらに要綱まで作成されるということだったんですけれども、やはりこの地域共生施設、ここに挙げられているものは非常に必要性が、需要が高いものだと思うんですが、一方で、運営者とか管理者を考えると、すごく多様な主体が関わってくるものですね。管理組合であったり、自治会であったり、保育事業者であったりということなんですが、「区から要請があった場合、開発事業者等はその実施について検討を行っていただきます。」とあるんですが、今後、条例の本文を策定していくときに、その実施というのはどこまでなのか。ハードとしての建物の中に、それらの施設として運用できるようなハードを造るというところまでなのか。それとも、行政、区のほうの所管ごとに必要な施設を今後エリアごとに決定されるというふうな理解なんですけれども、区の所管の方たちがこういう施設を

造ったときには、こういう地域団体に関わっていただくというところまで提示するのか。何かそこら辺が曖昧ですと、ハードはできたけれども、結構今、運用されないコワーキングスペースとかコモンシェアキッチンがあるマンションとかたくさんあるので、ちょっとそこまで踏み込まないと、きちんと機能していかないように思うんですが、そのあたりのお考えはいかがなんでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 御意見ありがとうございます。

委員おっしゃるとおりでございまして、実は同様の御意見が今回のパブリック・コメントの中でも一部出てきておりまして、例えば、資料1-3の8ページを御覧ください。8ページの例えばナンバー18のところですね。ここでは保育施設の設置について要請をしていくというくだけりの中で、このナンバー18の質問の一番下のところですが、運営・管理していくために区のほうで床の買取り・運営も考えてほしいという御意見ですとか、その下の19番も同様な、学童クラブの場の提供という要請事項に対しての御質問になっております。また、そのほかシェアサイクルポートについても、例えば9ページのナンバー23、こちらのシェアサイクルポートといったところの中で管理運営についての御質問があります。一律同様の内容でお答えさせていただいておりますけれども、基本的には、区のほうで例えば床を買い取るですとか運営するってことは現段階では考えておりませんで、事業者様のほうでそういったところを御検討いただくって形になろうかと思えます。

一方、言われましたとおり、例えば区分所有のマンションなどにおいて、マンションの管理組合が保育事業者を探せるかみたいなのところもあろうかと思えますので、この要綱の中では、いわゆる大規模開発、都市開発諸制度みたいなものを活用したオフィスですとか、そういったような用途ですとか、あとは通常の区分所有の建物、例えばマンションの建て替えなどもございますので、そういった用途ですとか規模に応じて要請する内容を全てを要請するわけではなくて、分けて、それが何が要請されるのかというのがなるべく分かるように要綱を作っていくと考えております。

○水村委員 ということは、事業者さんが開発に至ったときに、そこを運営する関係企業、関係事業者も調整していくという理解でよろしいですね。

○事務局（桃原住宅課長） はい、さようでございます。

○水村委員 分かりました。

○大月会長 ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょう。

○市川委員 いいですか。

○大月会長 お願いします。

○市川委員 区民の市川でございます。

やはり区民としての肌感覚としては、今回パブコメでは10ページ、項番の29番、その他で、いわゆる準備組合の立ち居振る舞いといいたいまいしょうか。やっぱりディベロッパー主体で押し切られてしまって、少数意見であります、かつての小さい旧地権者さんの方々の意見が全体の流れに押し潰されてしまうという、そういう気持ちが凝縮されているのがこのパブコメの29番だと私は実は見ているんです。

それで、これに対する答えというのは、やっぱり回答の一番下2行ですよ。 「区は、関係権利者への説明や合意形成を丁寧に進めるよう、事業者に指導しています。」ということしか立ち入れないので、どうしてもやっぱり、このパブコメを、御意見をなされているディベロッパー主体で事が進んでいくことに対して、どういう形でブレーキをかけていったらいいんだというような気持ちには、なかなか答えづらい、答え切れないといったところが、このパブコメ29から感じ取れる部分があるように思うんですね。

昨今では、九州で外国人が何割入るマンションが建つだとかいう話も、いろんなところで話が出ていますから、やっぱりこの新宿という場所で、東京都の圧力で、こういったような拠点が九州のごとく飛び火して、そんなことが起こりやしないかというようなことを危惧する方が今後出てくるかもしれない。そういう気持ちで私はこの場に座っています。

そんなことから、これはこの場でいわゆるどうこうをしろという意味ではないんですけれども、やっぱり今後いろんなところで、このパブコメ29番というのはいろんなところで話題になりやすいところかなというふうに私は実は見えています。これは一意見で、どうしろということではございません。

以上でございます。

○大月会長 ありがとうございます。非常に貴重な御意見だと思うんですけれども、それを条例本体に書き込むってなかなか難しいかもしれないけれども、要綱に、今御発表いただいた御懸念に対応するような何か工夫とか、そういうものが何かありはしないかなと思って聞いておりましたが、いかがでしょう。

○事務局（桃原住宅課長） 今、委員おっしゃっていただきましたナンバー29の意見につきましては、条例についての御意見ではなくて、恐らく市街地再開発事業の検討エリアの中に入っている方からの、どうしてもディベロッパーさんが主体になってしまって物事が進ん

でいくということに対しての御意見であるというふうに考えております。こちらにつきましては、大規模マンション条例の中で何ができるかというところは、なかなか難しいところではあるんですけども、こういったまちづくり・再開発の検討にあたりましては、それを所管している担当課がございますので、そちらとも連携しながらやっていきたいと考えております。

一方、先ほどほかの委員から、**西山委員**からありました事前相談。例えば、再開発の検討の熟度が進んでいない段階でディベロッパーが事前相談をしてしまって、区のほうでは再開発にあたってはこういった内容が必要らしいよみたいところが今度独り歩きをしてしまって、権利者が大変な負担を強いられるということもよろしいことではないかなと考えておりますので、こういった大規模マンションの条例の対象になるものについて、例えば再開発の検討エリアだといったところあれば、担当課と連携しながらきちんと進めていきたいと考えております。

○大月会長 ありがとうございます。

確かに、この例でいうと市街地再開発の話なんで、そっちのほうでいろいろ協議が行われるということですが、そこで意図しているものとこの条例が意図しているものの目的がオーバーラップする場合には、やっぱりちゃんと庁内連携やって対応していくというのが非常に肝要かと思いますが、そのことについてもできれば要綱に明記されておくと、区民も多少そこで留飲が下がる場所はあるのかなと思いますので、ぜひ御検討いただきたいと思います。

ほかにかがでしょうか。

お願いいたします。

○針谷委員 建築士事務所協会新宿支部の針谷でございます。

ちょっと私の理解が追いついていないのかもしれないんですけども、資料の1-4にあります附属資料3ページからの附帯施設等の資料の内容なんですけれども、これ、具体的にどういう規模の場合とか、どういう場所の場合にこれを指導しますという、何を指導することになるのかというのは決まっていच्छるのか。それとも、事業案件ごとに区のほうで協議して、これを指導しましょうというのを決めていくことになるのか。そのあたり、お聞かせ願えますでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 今言われました資料1-4の附属資料3ページ、4ページ、こちらにつきましては要綱という形で定めていきます。

要綱の具体的な内容は今後になるんですけども、例えば都市開発諸制度、容積率の割増しを受けるような大規模な都市開発で、それで諸制度を適用する場合については、公共空間の整備するように要請をしていきますですとか、例えば延べ面積が3,000平米とか5,000平米以下の

マンションについてはこういったものを要請していきますですとか、用途や規模によって何が要請されるかってことが分かるように、要綱として整備をする予定でございます。

ただ、同じ用途、同じ規模でも、一律にちょっとなかなか言えない部分もございまして、どこまで具体的に数値化できるかってところは現在検討を進めているところでございます。

○針谷委員 ありがとうございます。

○大月会長 よろしいでしょうか。

○針谷委員 はい。ありがとうございます。

○大月会長 ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、ほかに意見がないようですので、本議題は、これは審議事項了解、了承、お認めいただいたというふうにするのかな。

○事務局（桃原住宅課長） はい。

○大月会長 お認めいただいたことで。

また個別の御意見等々おありの方は追って、なるべく早めに事務局のほうにおっしゃっていただければいいかなと思いますので、よろしく願いいたします。

(2) 「新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」の改正の検討について

○大月会長 続きまして、審議事項の2番目、新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例について、御説明をお願いいたします。

○事務局（桃原住宅課長） それでは、新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例の改正に向けたパブリック・コメントの実施結果について、御説明いたします。

資料2を御覧ください。

マンション等まちづくり方針に基づき、近隣とのトラブル防止や良好な住環境の形成を図るため、新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例改正の骨子（案）を公表し、パブリック・コメントを実施しました。パブリック・コメントの実施結果を踏まえ、条例改正の骨子を策定するとともに、条例の改正を進めていきます。

項番1、条例改正骨子（案）に対するパブリック・コメントの実施結果です。

条例改正の骨子（案）は、資料2-1のとおりです。

資料2-2、条例改正の骨子（案）の概要版を御覧ください。A3の緑色の資料になります。

資料の左側、条例の対象について、現行では地階を除く階数が3以上の共同住宅等で、ワン

ルーム形式の住戸が10戸以上としていたところ、改正案では、階数が3以上の共同住宅等であ
またはイに該当するものとし、条例の対象を拡大します。

資料の右側、ワンルームマンション等に適用される主な規定について。宅配ボックスの設置
や置き配が可能な環境整備など、再配達削減のための措置を新たに追加します。また、マン
ション管理人の駐在方法を見直すとともに、不在時の連絡手段としてマンション管理人用郵便
受けの設置を新たに追加します。

資料2にお戻りください。

1の(2)、実施期間のところ。パブリック・コメントの実施期間は令和7年9月15日
から10月15日まで。

(3)、意見提出者数は2名・団体。意見数は5件。

(4)、意見の条例骨子への反映等は表に記載のとおりです。

項番2、条例改正骨子(案)に係る説明会の実施結果です。

(1)、説明会は令和7年10月1日と9日。参加人数は3名。

(2)、意見数は2件。

(3)、意見の条例骨子への反映等は表に記載のとおりです。

項番3、パブリック・コメントにおける意見要旨と担当課の考え方です。

資料2-3を御覧ください。パブリック・コメントでいただいた御意見について御紹介をさ
せていただきます。

1ページをお開きください。

意見数5件のうち、条例の対象に関する御意見が1件、ワンルームマンション等に適用され
る主な規定に関する意見が3件、その他が1件です。

御意見を抜粋して御紹介させていただきます。

4ページをお開きください。

ナンバー2、ワンルームマンション等に適用される主な規定に関する御意見です。「マンシ
ョン管理人用の郵便受けの設置に関して、マンション管理人向けのクレームや問合せの受付方
法としては、郵便受けに限らず、スマートフォンアプリやAIチャットボットなどオンライン
で完結できるケースも増えている。このように、郵便受け設置以外の方法も各事業者としては
検討・対応している点を参考情報として提示させていただく。」です。担当課の考え方です。
今回の改正では、マンション管理人の担い手不足などの社会問題に対応していくため、管理人
の駐在方法を見直すとともに、管理人不在時でも近隣から申入れや連絡が円滑に行えるよう、

郵便受けの設置を新たに定めるものです。御指摘のスマートフォンアプリやAIチャットボットなど、近隣からの申入れが円滑に行える場合は、郵便受けの設置以外の方法も可能とする方向で条例の検討を進めていきます。

5 ページを御覧ください。

ナンバー5、その他に関する御質問です。民泊について、都市計画部の条例制定等では対応ができず、民泊法・条例を改正して、事業者の同居を義務づけるなどの対応が必要と考えるが、区はどう考えるかです。区では、民泊による地域の生活環境悪化を防ぐため、ルールブックに基づく民泊事業者への監視指導のほか、今年度は新たに、法違反を繰り返す事業者への不利益処分を行っています。住宅宿泊事業法について、地域の実情に応じた実施制限が可能となるよう国に要望していくほか、新宿区の地域特性に合った施策の在り方について引き続き検討していきます。

資料2にお戻りください。

項番4、条例改正骨子（案）からの主な変更点、項番5、条例改正の骨子です。マンション管理人の駐在方法の見直しに伴い、新たに追加する管理に関する基準について、マンション管理人不在時の連絡手段を、「マンション管理人用郵便受けの設置」から「マンション管理人用郵便受けの設置その他当該管理人への申入れや連絡等を円滑に行うことができると区長が認める措置」に変更し、資料2-4、資料2-5のとおり、条例改正の骨子を変更します。

項番6、今後のスケジュールについては、先ほどの大規模マンション等条例と同様でございます。

説明は以上です。

○大月会長 御説明ありがとうございました。

ただいまの説明に関しまして御意見、御質問ございましたら、よろしくお願いたします。

○横山委員 よろしいですか。

○大月会長 お願いします。

○横山委員 全日本不動産協会の横山でございます。よろしくお願いたします。

先ほど御説明いただいたパブリック・コメントの5ページの5番のところの内容にも重複するんですけども、もともとワンルーム規制って、小規模な住宅が増えることによる環境の悪化であるとか近隣からの苦情とかが原因でスタートしているかと思うんですけども、今回の改正で、今、小規模住宅で増えているのは、ワンルームもさることながら、シェアハウスであるとか、もしくは民泊の180日の営業期間の規定があるがゆえに、残りの200日弱をマンス

リーであるとか、マンスリーといっても、結果、数か月、数年、そのまま継続して居住する、通常の賃貸借契約と同じような状況で居住している方もいらっしゃるわけですが、こういうシェアハウスが、民泊の稼働できないところのマンスリーで運営しているところとかもターゲットに入れて考えての規定の変更ということによろしいのでしょうか。

○大月会長 いかがでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 今回の条例、ワンルーム条例の対象につきましては、利用方法ということよりは、先ほどの資料2-2を御覧ください。改正案のところですね。左側、条例の対象、改正案のところですが、「階数が3以上の共同住宅、寮、寄宿舎及び長屋で、次のいずれかに該当するもの」ってことで、アとイで、階数ですとか戸数ですとかの定めがございます。

シェアハウスにつきましては、基本的には建物のしつらえがどういったものになるかというところもあるんですけども、寮ですとか、寄宿舎ですとか、あとは共同住宅の中でお部屋をシェアするという形で、建物の用途としては、このいずれかに該当するケースが非常に多いかなと思っております。

一方、例えば、あとはマンスリーのベッドですとかウイークリーなどについても、用途については建築の審査の中で、通常住宅に必要なキッチン・お手洗い・お風呂、この住宅の3点セットがあるかどうかといったところの中で用途が決まってくるといったところの中で、その用途が、この共同住宅、寮、寄宿舎、長屋のいずれに該当するかということになってきますので、該当するようであれば条例の対象になってきます。

一方、民泊については、建物のしつらえとしては恐らく共同住宅等という形になるんですけども、使い方として民泊、旅館に近いような形で一部使うと。住宅で使っていない時間帯を、日程を旅館、人に貸し出すといったところになってきて、こちらについても用途が共同住宅等に該当する場合はワンルーム条例の対象になってきます。

問題は条例の対象になるか否かということではなくて、造った後のマナー違反。利用されている方、宿泊されている方、入居されている方が、ごみ出しですとか騒音ですとか、そういったマナー違反を繰り返す、こういったところが近隣住民の方にとっては問題なのかなと思っておりますので、まず、条例の中でしっかりと条例の対象にすることで、今申しあげました資料2-2の右側のところ、条例の対象にしますと、右側の建築計画の周知等のところで、近隣住民への説明も当然必要になってきますし、また、管理に関する基準のところ、緊急時の連絡先等の表示板の設置といったところで、マナー違反を繰り返すときにはそちらを運営される事

業者等に近隣の方も御連絡ができるように、表示板を設置するといったところになっておりますので、条例の対象にした上で、きちんとマナーが守られるような措置も規定していきたいと考えているといったことでございます。

○大月会長 いかがでしょうか。

○横山委員 分かりました。

もともとワンルーム、例えば単身者向けで造っているわけですから、この住居戸数の制限は、10戸なら10戸に戻られる予定と。もちろん狭い部屋に2人3人で居住しても構わないでしょうけれども、10戸の居室にはおおよそトータルで10人が居住しているっていうような考え方でスタートしているかとは思うんですね、1住戸に1人で。

ところが、シェアハウスになると居室数とそこにいる住人数がフィックスしない場合が多々あるかとは思いますが、すぐは多分無理だとは思いますがけれども、先々、その建物の中で何人ぐらい住んでいるのか、その居住人数が多くなれば多くなるほど近隣の方からの不安とかクレームとかが増えるでしょうから、部屋数と居住数が近似値だったワンルーム条例のスタート時点と現在の居住の構造の違いが発生しているというのは把握されて、今後検討されていけばいいのかなとは思いますが。

以上です。

○大月会長 大変重要な御指摘、ありがとうございます。

基本的に建築のほうで規制しようという話を、今回若干利用の仕方にも及ぶ形で指導しようというお話ですが、今、横山委員おっしゃったのは、戸数だけじゃなくて使用人数ということも目配せしながら、今後コントロールしていくべき課題ではないかという貴重な御指摘ですので、課としてもそれを踏まえて今後対応していただきたいと思います。よろしいですか。

○事務局（桃原住宅課長） すみません、私のほうの説明で今回条例改正に関わらないところの説明を省略してしまいましたので、1点だけ御紹介させていただきます。

今回、そのワンルーム条例の対象を拡大することの効果というところの一つの中で、今の資料の2-2のところを御覧ください。

資料2-2の右側に、ワンルームマンション等に適用される主な規定というところがございまして、黒字の部分も含めて条例の対象になってきますと、全て適用されるということになっております。

その中で、管理に関する基準のところ、上から2つ目、黒ポチ2つ目になりますけれども、管理規約の作成、これが条例の対象になってきますと、基本的にはしていただくという形にな

ります。作った後の利用の仕方、例えば、今、委員おっしゃられましたように、シェアハウスを認めるか否かですとか、ごみ出しのマナーも含めて管理規約にちゃんと定めていただいて、それを守った上で入居していただく形になりますので、この規約の作成が義務づけられるところは条例の対象拡大で非常に大きな部分で、今、委員御指摘のところもある程度カバーできるかなとは思っておるところでございます。

○大月会長 ありがとうございます。

ほかに御意見、御質問、お願いいたします。

○中島委員 新宿区シルバー人材センターの中島と申します。

今の資料2-2の中で、下のほうに少子高齢化への対応というところがありますけれども、ここで「高齢者の入居への配慮」というふうに書かれていますが、例えば、3階建て、4階建てのワンルームマンションで、3階、4階に高齢者用の住宅ができていうことだと、階段を上がるのは大変だとか、そういういろいろ問題があると思いますけれども、この高齢者の入居への配慮、具体的にどういう配慮を考えているか。分かったら教えていただきたいのと、あともう一つ、ワンルームマンションに住んでいる高齢者ってどのぐらいの割合なんですか。分かりましたら教えてください。よろしくお願いします。

○事務局（桃原住宅課長） 高齢者の利用に配慮した住戸の設置のところの具体的な内容かと思えます。

まず一つ、ワンルームの戸数が30戸以上のときは、高齢者の利用に配慮した住戸の設置がまず一つ義務づけられると。

造る場合におきましては、例えば管理人室への連絡のための通報設備、お部屋の中にいらっしゃって具合が悪くなったりということもありますので、そういった通報設備を設けること。

それから、玄関・便所・浴室・廊下などの壁面に手すりを設置するですとか、自由に手すりが設置できる構造とすること。

あとは、室内の床面は段差のない構造とする。

あとは、玄関の出入口の幅ですとか廊下の幅が80センチ以上、こういった内容になってきます。

また、実際にどの場所についているかというところは、例えばエレベーターがない2階、3階の階段でしか行けないところに配置されるというのはなかなか配慮がされていないかなとは思っておりますので、そういったところも届出の中で見ていくような形になります。

続きまして、もう一つの質問で、ワンルームマンションにお住まいの高齢者がどの程度いら

っしゃるのかということでございます。ワンルーム条例の届出をしたマンションにどれぐらい住んでいるのかという問いであれば、入居者の調査まではしていないんですけれども、新宿区全体を見ますと単身の高齢者が非常に多いといったところの現状がございますので、この条例が適用されているものに住まわれていると考えています。この条例ができたのが平成16年ですので、それ以前のものについてはこの条例がまだないといったところもありますので、条例の対象のものに住んでいるのか、それ以外のものに住んでいるのかってところは、把握はしておりませんが、多くの方が単身用の住宅に住まわれているというふうに認識しております。

○中島委員 ありがとうございます。

○大月会長 ありがとうございます。

ちなみに、区としては、区内のワンルームマンションはどれとどれとどれっていうふうに、アイデンティファイはされているんですか。一覧とかというのはあるんですか。

○事務局（桃原住宅課長） 地図にプロットしているものはございませんが、届出は全て一覧として管理をさせていただいております。

○大月会長 それは、ワンルーム条例ができた後のやつですか。

○事務局（桃原住宅課長） そうですね。ワンルーム条例の届出があったものなので、条例ができた後のものになります。

○大月会長 場合によっては、それに漏れている、それ前に建ったやつは漏れている可能性もあるということですね。

○事務局（桃原住宅課長） そうですね。一つありますのが、条例ができる前に同様の規模で造られたワンルームマンションについては一覧にはなっておりません。

また、条例逃れのように、例えば現行条例ではワンルーム形式の住戸が10戸以上というふうになっておりますけれども、これを9戸で抑えて、それ以外の世帯向けなどにしているようなものについても、一覧では取りまとめておりません。

○大月会長 今後、住宅政策を考えていく上では、具体的なデータを持っていないとなかなか施策が打てないので、そういう取組というのも重要かと思います。これ、意見でございます。

ほかにかがでしょうか。

お願いいたします。

○杉田委員 公募委員の杉田です。

赤字で追加された「再配達の削減のための措置」というところについて教えてください。

再配達の措置、削減の措置で、宅配ボックスの設置というのは分かるんですけれども、置き

配が可能な環境整備をというので、何かイメージされるものというのはあるのでしょうか。というのは、ワンルームマンションなどは廊下もそんなに広くなく、置き配で荷物が置いてあると、いざというときの避難の妨げになったり、腐ってしまうようなものを「ちょっと玄関前に置いておいて」と言ったら、そのまま忘れて腐ってしまうなど、いろいろなことも考えられます。宅配ボックスではない場合の置き配の可能な環境整備というの、どういったものを考えていらっしゃるのか。

あとは、区でモデルになるような置き配の規則などがあるのか。そういったところ教えてください。

以上です。

○事務局（桃原住宅課長） 宅配ボックス、マンション管理、再配達削減のための措置についての御質問です。

宅配ボックス、通常はエントランス、玄関の周り、エントランスホールのところ、に造られるというのが一般的とは思っておりますが、例えばそこが避難経路になっていて、もう既にそのエントランスホールが狭い場合は、そこに宅配ボックスを置いてしまいますと避難経路として必要な幅を満たさないという場合もありまして、必ずしも宅配ボックスの設置が全てというふうには考えておりません。

一方、それ以外はどういったものを想定しているのかということでございますけれども、例えば玄関のところがオートロックになっていて、玄関前、お部屋の住戸の前まで置き配をしたいんだけれども、エントランスのオートロックでなかなか行かれないよってときには、宅配業者のほうで玄関前までお届けにできるように、中に入れる措置をするのですとか、あとは管理人室があるような建物であれば管理人さんがお預かりするのですとか、そういったところもあるのかなというふうには考えております。

また、様々な技術の開発もされているように聞いておりまして、それ以外のやり方もあるかなと思っておりますので、御提案されている内容、事業者様のほうから出てきた内容を踏まえながら、検討していきたいと考えております。

○杉田委員 ありがとうございます。

○大月会長 ありがとうございます。

もし可能ならば、そういういろいろな新しい技術とかアイデアとか工夫、そういうものについて何かパンフレットとかを配って指導していくとか、そういうことも重要なことかと思いました。

貴重な御意見ありがとうございました。

ほかにかがででしょうか。

○庄司委員 よろしいですか。

○大月会長 お願いいたします。

○庄司委員 すみません、民生委員のほうから。

先ほどから少子高齢化の対策ということで、資料の2-2のほうにもいろいろと高齢者に対してのってことは書いてあるんですけども、少子高齢化とちょっと外れますけれども、障害をお持ちの方の独り暮らしっていうものも、最近、割と皆さんアクティブに動かれる障害者の方も増えてきている中で、そういう方に対する配慮っていうところも一つ考慮というか、対象として入れたほうがよろしいのかなというのはちょっと感じたところではあります。

それと、高齢者も含めてなんですけれども、障害をお持ちの方の緊急の避難対策というようなものも、各自治体とかでは策定していると思うんですけども、マンション単位で、割とそこまで考えているところって少ないのかなということは思いますので。先ほどからも話ありますように、車椅子使って階段、非常階段なんか絶対下りられないわけで、そういう方に対する配慮だとか、機材も含めてですけども、その辺も少し考慮して盛り込んだほうがいいのかというのもちょっと感じたもんですから、御意見させていただきました。

○大月会長 かがででしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 高齢者だけではなく障害者のこともといったところだったかと思えます。

御指摘、この条例の外にはなってしまうんですけども、現在、高齢者だけではなく、障害者の方もなかなか住宅を確保するのが難しい。例えば、賃貸住宅ですと大家さんの拒否感が多くて、そもそもなかなか賃貸住宅が探せないといった実情もありまして、こちらにつきましては、高齢者だけではなく障害者も含めて、居住支援協議会の中で、どうやってそういった住まいを確保していくかってところを検討させていただいているところでございます。本日いただいた御意見も踏まえまして、さらなる検討の中で進めていきたいというふうには考えております。

あと、もう1点、先ほどの御質問の中で、たしか中島委員ですね、高齢者の実態、入居の実態をといてございまして、ワンルームの中では把握しておりませんというふうにお答えしたんですが、新宿区の住宅マスタープランの現計画が令和9年度末までになっておりまして、令和10年度からの住宅マスタープランの策定に向けて、これから検討を開始していくところになっております。この検討にあたっては、来年度予定しておりますマンション実態調査と

いった、分譲・賃貸のマンションの実態を調査していく中で、入居者についてどこまで把握できるか、まだ検討しているところではありますけれども、今後の住宅施策の検討にあたってはそういったものも活用していければなというふうに考えております。

○大月会長 ありがとうございます。

庄司委員の2つ目の質問で、防災、特に障害者の避難可能性とか、そういうものについては何か対応はあるんでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 失礼しました。

障害者の方の避難。高齢者の方が階段でなかなか避難できないですよといったところについては、この条例とまた別に、ユニバーサルデザインまちづくり条例を作る際に、階段、高齢者の方が、災害時エレベーターがどうしても使えない、障害者の方もそうですけれども、災害時エレベーターを使えないという中で、どうやって避難するのかというところは議論になったかなと思っております。そういったところについては、ワンルーム条例だけではなくて、ユニバーサルデザインも含めて、いろんな施策と連携しながら、通常時の快適な生活だけではなく、緊急時の避難も含めて安全に行えるよう、検討していきたいと考えております。

○大月会長 よろしいでしょうか。

○庄司委員 ありがとうございます。

○大月会長 何か、前の案件もそうですけれども、やっぱり一つの部署の条例とか要綱だけではなかなかトータルに対応できない課題が生活全般にはたくさんあるので、個別の条例そのものはいいんですけども、ほかと相補っていくものは持っているんだという、何かそういう情報の整理、まとめ、発信、これが非常に重要なような気がしましたんで、そっちのほうも併せて、今後、特に住宅マスタープランをつくっていかれるようですので、御留意されたほうがいいんじゃないのかなと思いました。

お願いいたします。

○大串委員 UR都市機構の大串と申します。

今、会長がお話しされたのと全く同じ感想で、先ほど横山委員が御質問された話にちょっと絡めてですけれども、これ、条例の性質として先ほど御説明された、条例の対象というのが最初から共同住宅とか寮とか寄宿舎とか長屋という、建築士、建築行政的な用語で仕切られてスタートするだけけれども、恐らく横山委員のおっしゃっていたのは、一般の市民の方はそうじゃなくて、民泊とかシェアハウスとかっていう、そこ、用途のほうから見ていて、最初からそれはちょっとずれちゃっていると思うんですね。なので、そういう意味で、先ほどのように部

署間というのもありますけれども、何か逆引きというか、それとそれがどう関係しているのかみたいなことを、Q&Aとかパンフレットとかでもいいと思うんですけども、少し一般の方が分かるようなつなぎみたいなことを、任意の世界でいいと思うんですけども、ちょっと工夫されたほうが分かりやすくなるのかなという感想です。意見でございます。

以上です。

○大月会長 御意見ありがとうございました。

ほかにかがでしょう。

お願いいたします。

○山本委員 宅建の山本です。

2-2の資料の中に、ここに、ワンルームマンションが増えますと、管理人が、担い手が不足していくという現象もこれからも出てくると思うんですが、その辺の充実に対する対処策というか、何か計画はあるんでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 御質問ありがとうございます。

マンション管理人、今、委員御指摘ありましたように、マンション管理人の担い手が不足しているという現状はございます。この担い手を増やしていくというのはちょっとなかなか難しいのかなとは思っているんですが、不足しているという状況に合わせて、これまで、この資料2-2のところでございますと一番右下、※2のところでございますけれども、大規模なマンションについては、これまで24時間365日常駐、マンション管理人を常駐させるということを経済義務づけておりましたが、なかなかマンション管理人を確保することそのものが難しくなっておりますので、ごみ出し日を含む週5日、日中8時間というふうに緩和をします。一方、いない時間のところの安全対策もありますので、防犯カメラの設置などを区長が認めた方法で管理を行う場合はという条件がありますけれども、こういった不足に対応して常駐管理を緩和していくほうで今検討しているところでございます。

○大月会長 よろしいでしょうか。

○山本委員 いいんですけども、マンション管理の管理体制のほうの充実というかな、そういう働きはないんでしょうか。マンション管理人の実務者の増員とか、そういう管理体制の充実のほうの強化はないんでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 御質問ありがとうございます。

今、人が、マンション管理人だけではなくて、日本全体が労働者不足になっているという点。それから、よく聞く話は、定年年齢が上がったことで、例えばこれまで60を過ぎた方がマンシ

ョン管理人として働かれていたのが、定年が65まで延びたりですとか、多少会社によっていろいろ違うんだと思うんですけども、そういった中で、そもそも長く働けるようになってしまって、管理人になられる方が少なくなっているという事情もありますので、なかなか区のほうで物理的に、これに限らず、全体として労働者が不足しているものを増やしていくってことはちょっと難しいかなとは思っておりますので、また、一時的に仮に増えたとしても、それが持続可能性があるかどうかということもありますので、そういった社会情勢に対応した基準に今回緩和、変えていくといったところで考えております。

○山本委員 ありがとうございます。

○大月会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

どうでしょう。

お願いします。

○庄司委員 すみません、今の管理人さんのお話という部分から、我々民生委員としても見守り活動というものを担っている立場でもありまして、昨今、新しいマンションとかっていうのは入り口でオートロックで、ピンポン押しても他人は入れないというような状況が多いと思いますんで、そうなってくると、今でもそうなんですけれども、我々が見守り、高齢者だけではないんですけれども、見守りの対象の方とかを見守るときに、管理人さんと仲よくなるという言い方も変なんですけれども、そういう立場で「いらっしゃいますか」とか「お元気ですか」というようなことも聞いたりすることも多々あるもんですから、管理人さんがいないマンションもあるんですけれども、そういうふうになってくると、ますますそういう見守りという立場からはなかなか難しいものがあるのかなというのが今非常に感じているところで。これ、私個人の意見というよりも、民生委員として見守り活動している全員の意見として、大半の人間がそういうふうにマンションでは入りづらいついていうことを言われているんで、その辺もちょっと加味したことを何かできると。この会議でっていうのはちょっと難しいかもしれないですけども、その中では問題提起という意味合いで取上げていただければとひとつ考えて、今ちょっと御意見をさせていただきました。

○大月会長 ありがとうございます。

民生委員による見守りも含めた外部サービスをいかに円滑に、なおかつ安全に居住者に届けられるかというのは、集合住宅の管理にとって非常に重要な部分ですので、その中でもやっぱり管理人というのは、非常に属人的ではあるけれども、非常に期待が持てる役割の方なので。

確かに人材不足ではあるけれども、人材をどう確保するかってことをいつも区として考えていく。もしできない場合にはどういう対応ができるのかということ、DX含め技術的に何かできないものか、あるいは人間の仕組み的に何かできないものかというのは、やっぱり常時考えていくべきと思うので、こういう御意見がそこに集中したりするんだと思うんですね。ちょっとその辺も踏まえて、今後対応していただければありがたいなと思います。

ちなみに、民生委員は、何歳から高齢者の方は見守りが始まるんですか、新宿区は。

○庄司委員 基本的には70。

○大月会長 70歳。

○庄司委員 65じゃない、75からですか。

○大月会長 75から。

○庄司委員 はい。

○大月会長 後期高齢者から。

○庄司委員 ただ、障害者の方もいらっしゃるんで、障害者の方については個別だとか。

あと、御家庭、お子様も、民生委員で基本的に児童委員も含めていますので、オギャーと生まれたら、お子さんからお亡くなりになるまでは対象になりますので、その中で、いろんな見守りの対象というのがあるもんですから、その都度その都度、そういう形で見守ってくれというようなお話もあるんですけども。

今言ったように、ワンルームだけじゃないですけども、中に入れなから、見守るといっても、外から見ても、大規模マンションとかだと、どこなのかも分からないような、なので事実上できないっていうことになってしまいますし。安否確認も含めてなんですけれども、その辺も、今後新しくマンション造られるときには、その辺も何か、ちょっと入れるようなところもあるといいのかなと。基本的に、我々も守秘義務課せられている人間ですので、その辺は。

先ほどから会長おっしゃっているように、いろんな部署部署での情報の共有というのもできると非常にいいのかなというふうには感じておりますんで。

ありがとうございます。

○大月会長 ありがとうございます。

本来ならこの会議の外の議題かもしれないけれど、個人情報はどう取り扱うかっていうのは非常に重要な話で、また別途、住宅課的にも御検討いただければと思います。

御意見ありがとうございました。

ほかに、本件、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、数々の御意見ありがとうございました。本件、お認めいただいたということにしたいと思います。

(3) 「借上型区立住宅の契約満了に伴う対応について」

○大月会長 次、借上型区立住宅の契約満了に伴う対応についての御説明をお願いいたします。

○事務局（桃原住宅課長） 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、御説明いたします。

資料3-1を御覧ください。

平成30年1月に策定した第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、建替えも含めた区営住宅のストック改善が必要とされています。このため、区立住宅全体の供給のあり方について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していきます。

項番1、区立住宅です。

区立住宅には区営住宅、特定住宅、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です。

(2)特定住宅は、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です。

(3)事業住宅は、まちづくり推進事業に基づく住宅の建替えや除却により住宅に困窮し、又は仮住宅を必要とする区民に対し提供する住宅です。

区立住宅の団地数及び戸数は表に記載のとおりです。

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戸となっています。

項番2、経緯です。

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・ひとり親を対象とし、一般型は中堅所得者

層の子育てファミリー世帯を対象としています。

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、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います。

今後、令和9年1月から特定住宅は順次制度終了し、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。

恐れ入りますが、資料3-3を御覧ください。借上型区立住宅についての参考資料です。

項番1、区営住宅と特定住宅の合築です。

区では、区立住宅の整備にあたり、コミュニティや防災性の観点から、1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です。下に合築イメージを示していますが、これは分かりやすく示したもので、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ります。

項番2、借上型区立住宅の仕組みです。

借上型区立住宅は、図に示したとおり、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りますが、契約終期は借上期間満了日と同じ日にしています。

項番3、概念図です。

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、特定住宅制度については順次、制度を廃止していきます。

借上型区営住宅は、当初は20年間、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、表及びグラフに示したとおりです。

ここで資料3-1にお戻りください。2ページ目を御覧ください。

項番3、入居者との契約形態等です。

平成23年度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年ごとに再契約しています。また、使用料は、限度額に達するまで応益応能方式に、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て、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います。

平成24年度以降に募集した特定住宅は、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としています。使用料は、使用料限度額で、市場家賃の7割から8割程度としています。

一方、借上型区営住宅は、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です。借上終了に伴い入居者が他の区営住宅へ入居を希望するときは、区営住宅法の規定により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としています。

項番4、借上型区立住宅の契約満了に向けた考え方（案）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るため、それ以降は更新しません。また、契約満了まで期間が短い空き住戸は、満了前に返還することについて所有者と協議していきます。

区営住宅は、住宅に困窮する低額所得者のセーフティーネット住宅として区が一定規模の施設を維持する必要があることから、契約を更新する方向で所有者と協議していきます。

事業住宅は、現入居者が退去した際に借り上げている住宅を解約します。

恐れ入りますが、資料3-2を御覧ください。

ちょっと字が小さいんですけども、本当に申し訳ございません。借上型区立住宅の契約満了に向けた考え方（案）について、所有者、入居中の住戸、空き住戸に分けて、詳細に示しております。

まず、特定住宅の現状と課題についてです。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、所有者の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いるものがあります。また、特定住宅は、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、それ以降は更新しません。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ます。

これを踏まえた対応です。丸印の数字は手順を示しています。

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・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の提出を求めます。

②、この段階で空き住戸があるときは、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、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、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、区が通常行っている区営や都営などの公的住宅の案内、住み替え相談、民間賃貸住宅家賃助成を案内します。

空き住戸については、所有者と返還に係る協議が整う見込みの場合、③、契約満了前に区との賃貸借契約を変更し、空き住戸を返還します。この段階で募集中のときは、募集を停止し、返還します。区からの協議前に所有者から空き住戸の返還を求められた場合も同様に対応します。上記以外のときは、③、入居者募集を継続しますが、募集のために必要な空き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、募集を停止します。

次に、区営住宅の現状と課題です。先ほどの特定住宅と同様、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います。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、空き住戸が少ないため、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です。

まず、①、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、②、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の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し要件に該当する場合は使用許可を取消し、明渡し請求を行います。

次に、空き住戸について。②、所有者と再借上に係る協議が整った場合、入居者募集を継続します。所有者が再借上を希望しない場合、②、入居者募集を停止し、所有者と返還に向けた協議を行います。

恐れ入りますが、資料3-1にお戻りください。

項番5、今後の予定です。

本日の内容については、令和7年12月15日に開催予定の新宿区居住支援協議会にもお諮りし、御意見をいただく予定です。その後、令和9年1月26日に、最初の借上型特定住宅5戸の終了、所有者への住宅返還。令和9年4月9日に、最初の借上型区営住宅3戸が現契約終了となります。

説明は以上です。

○大月会長 ありがとうございます。

ちょっと私のほうから1点お伺いしたいのは、区立住宅というのは、区営住宅と特定住宅、事業住宅を合わせた総称であると。区営住宅というのは、公営住宅法に基づく自治体が国の半額補助を得ながら造ったやつであると。そういう理解でいいですかね。

○事務局（桃原住宅課長） 会長おっしゃるとおりでございます。

○大月会長 あともう1点、この議案は、借上型区立住宅が今後期限が来るんだけど、期限が来た場合の、まず借りている相手、貸主さんへの対応と、その時点で住んでいる住まい手への対応の、2つについての方針を、端的に言うと、資料3-2のようにやっていきたいんだが、これで、この方針でいいかどうかと、それをお伺いしたいということですね。

○事務局（桃原住宅課長） おっしゃるとおりです。

○大月会長 ということで、皆さんから御意見等ございましたら、お願いいたします。

お願いいたします。

○山本委員 宅建の山本です。

この方向性について、非常に、意見として、今まで討議してきた、こういうマンションのことについては、かなり富裕、お金のある人の住まいじゃないかなと思うんですね。

私も住宅相談で相談員としてやっているんですけども、非常に住居に困っている人が多いということで、その唯一の解決策として、この区営住宅、それがすごく頼りなんですけれど

も、充実することはあっても、引き揚げるといふかマイナスになっていく方向だけは避けていただきたいということで、この特定住宅がなくなるということについて、何とか存続する方向で検討できないかなということが一つですね。

あと、やはり所有型を増やすというのが一番の解決策なんですよね。区で所有しているのを増やしていくと。そういうことで、相談してくる人をそちらのほうに振り向けるチャンスを増やしてほしいと。ですから、予算も限られているとは思いますが、ぜひこの辺の予算をしっかりと確保していただいて所有型を増やすと。そして、増やせないんだったら、借上の制度をもう少し広げて、充実していくということをお願いしたいと思います。

以上です。

○大月会長 いかがでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 今、委員のおっしゃられました住宅相談などで住宅に困窮されている方、通常、住宅相談の対象者は高齢者・障害者・ひとり親というような世帯が対象になってきますので、今回の特定住宅というのは、所得が一定基準を超えている中堅所得者と言われる方々で子育てをされている方になっておりますので、基本的には、住宅相談でなかなか高齢者・障害者が住まいが見つからないよという方とは、ちょっと対象が異なるかなと思っております。

特定住宅につきましては、もう既に入られたときから15年間で終わりますということで入居者には御案内しております、最近入られた方は定期借家契約ということで御了承いただいております。このため、非常に市場家賃に近い金額でお貸ししているというところがございますので、こちらは、入ったときの約束というか方針どおり、15年間で事業を終了していきたいというふうに考えております。

一方、多分、委員おっしゃられたのは、どちらかという区営住宅の対象の方のお話かと思っております。

新宿区内、非常にまだまだ人口が増加傾向にあるということですか、単身高齢者が非常に多いといったところでは、状況としては理解はしております。

一方、そういった方々に対する住まいを区だけで、区営住宅だけで賄うというのはかなり難しい。また、一度造ってしまうと、建物は70年、80年といったところもございますので、区だけで担っていくというのは難しいかなと思っております。このため、民間賃貸住宅の活用についても引き続き検討していきたいと考えております。

一方、今回お諮りするの、区営住宅を減らすというよりは、所有者と再借上をする方向で、

なるたけ区営住宅の一定規模を維持する方向で、オーナー様と再借上に向けて交渉していくという内容になっておりますので、委員おっしゃる内容と方向性としては一緒かなと考えております。

○山本委員 特定住宅は、現在だと子育ての方が対象ということですがけれども、ほかの、例えば高齢者のシェアハウスについてとかね、そういう目的を変えた特定住宅というのを新たに決めるということではできないのでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 御質問ありがとうございます。

資料3-1を御覧ください。

中ほどに区営住宅の種別と戸数がございます。

特定住宅については、377戸のうち334戸が、ほとんどが借上型といったところで、オーナー様のほうにつきましても、借上満了を控えておりまして、それぞれ契約、返還された後の資産活用について検討されているように御意見をいただく場合がございます。ですので、区だけが一方的に何かをするってことは決めておりませんで、35年前に1度、まず20年間お貸しくさいてことで、まず20年間の契約をして、その後さらに追加で15年間、また借上をさせていただいて、いよいよ契約が終わるといったところでオーナー様も準備をされておりますので、こちらについては予定どおり返還をしていく方向で考えております。

○山本委員 分かりました。ありがとうございます。

○大月会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょう。

じゃ、西山委員、お願いします。

○西山委員 先ほどのワンルームでもお話があったことに関連するのですが、入居されている高齢者の方、特に区営住宅について、入居当初は、将来的には返すかも、出ていただくかもしれないよということは分かっているけど、いざその年齢になったときに、ことは想定されていないと思うのですが、ざっくりと、区営住宅に住まわれている世帯主の平均年齢は分かりますか。

○事務局（桃原住宅課長） 少々お待ちください。

すみません、数字はあったかと思うんですが、ちょっと今お調べしてお答えさせていただきます。

○西山委員 いいです、はい。

高齢化で高齢化率も当然高いと思うのですが、ほかに移ってよと言われても、なかなか厳し

いかと。移らざるを得ないのは分かっているんですけども、課題だと感じます。

以上です。

○事務局（桃原住宅課長） すみません。数字はちょっと後ほどお調べしたお答えさせていただきますが、今、委員おっしゃられましたとおり、特定住宅ではなくて区営住宅のお話ってことで、区営住宅は基本的に、一度入られますとそのまま、例えばお亡くなりになられたりですとか施設入所されない限りは、そのままずっと入居していただくような形になりますので、どんどん高齢化が進んでいるという現状はございます。

一方、区営住宅は申込み制になっておりまして、募集の段階で、これは所有型ですよ、これは借上型なので管理期間はいつまでですよということを明示した上で募集はさせていただいておりますので、契約が再契約できなければそこまでだつてことは当然認識はされています。

ただ一方、とはいえ、資料3-2にも書かせていただいたんですけども、資料3-2のところの区営住宅の現状と課題の丸ポツ2つ目のところではありますけれども、借上なので管理期間は分かっているとはいえ、なかなか低額所得者といったところもございまして、御自身のほうで民間賃貸住宅に転居するっていうことは難しいというふうに認識しておりますので、再借上をする方向でオーナーと交渉しまして、そのまま引き続きその場所でお住まいいただけるように、これからオーナーと交渉していきたいと考えております。

また、区営住宅の入居者の年齢、年数でございまして、平均年齢は52.8歳でございます。52.8歳が平均年齢でございまして、令和7年の4月時点で2,494人入居されている方のうち、866人が70歳以上ということで、非常に御高齢の方が多くなってございまして、オーナー様と再契約に向けてこれから交渉していきたいと考えております。

すみません、これは区立住宅全体でございまして、区営住宅の平均はさらに上がります。

○西山委員 ですよ。

○事務局（桃原住宅課長） 62.1歳で、全体1,488人のうち、70歳以上が760人となっております。

○西山委員 可能な限り、オーナーさんと継続の方向で進めていただければと思います。

○大月会長 よろしいですか。

ほかにいかがですか。

お願いいたします。

○諸星委員 東京J Cの諸星と申します。

ちょっと私も不動産業をやっておるので、住宅相談員を山本委員とともにやっておるんです

が、やはり区営住宅が足りないみたいなところ、また、区営住宅でうまくいかないから民間の住居を探してほしいということで問合せを受けて、基本的に、ほぼ民間のほうを御紹介できずに1時間の相談の時間が流れ、お帰りいただくみたいなのがやっぱりほとんどになっているのが実態です。

こうなったときに、この制度の話だと思うので、区営住宅の②のところ、引き続き借上をトライしてみると、駄目だったときも返還の手続をしていくということだと思うんですけども、これ、例えばこの交渉の中に、制度をちょっと超えちゃうかもしれませんが、区のほうで購入するところの計画というか、何かそういった交渉事はできないものなのかなど。やっぱり、ここの交渉に立てるのって、このタイミングが最後のチャンスだと思うんですよね。ここで借上再度しないよと言ったら、もうこの物件とはある種さよならすることになってしまうので。ずっと新宿区に理解していただいたオーナーさんだからこそ、最後、区のほうに売却するという、もしかしたら考えがあるかもしれないので、制度を超えて購入みたいなのところの交渉もできたらいいのかなって思いました。

以上です。

○事務局（桃原住宅課長） 御意見ありがとうございます。

今回、我々、借上型の区営住宅については、借上型は38棟ございます。この38棟のうち、多くのものが個人所有者の方になっておりまして、その中の、例えば1階の部分ですとか、どこかのフロアのところにお住まいになられているといった形になっております。

また、区のほうで借り上げるってことは、我々からの賃料収入があって、そういった中で生活をされているといったところがございますので、なかなかそれを買い取るということは難しいのかなとは思っております。

ただ、今後、オーナー様と交渉する中で様々な御意見出てくるかと思っておりますので、そういったものも聞きながら、再借上に向けて検討を進めていきたいと考えております。

○諸星委員 ありがとうございます。

○大月会長 ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。

○境野副会長 よろしいですか。

○大月会長 お願いします。

○境野副会長 境野です。

資料3-3で、区営住宅と特定住宅の合築イメージというのがありますが、現在、合築にな

っているのが23棟で、特定住宅のみで5棟ということで、これは借上型の28棟が全部該当するのか、所有型の5棟も含めたもので表されているのかってことをちょっと教えていただきたいのと、その上で、この特定住宅の部分を区営住宅に変えていくとか、そういうお考えなんでしょうか。ちょっとそのあたりについて、お考えのことがあれば教えてください。

○事務局（桃原住宅課長） すみません、御質問ありがとうございます。

資料3-3のところの項番1のところでございます。借上型の区営住宅と特定住宅が合計で43棟になります。このうち、区営と特定が合築しているものが23棟で、単独設置のものが15棟と5棟という形になります。このほか、また事業住宅が1棟一戸あるという形になります。

特定住宅の部分だけを引き続き区営住宅として借り上げる可能性があるかどうかということではあるんですけども、資料3-1のところを御覧いただければと思います。区営住宅と特定住宅で若干入居者が違いまして、この資料には明確には書いていないんですけども、借上型区営住宅のほとんどが単身向けになっております。特定住宅は子育て世帯向けということなので、例えば3LDKですとか、かなり広いお部屋がほとんどになっておりまして、そこに区営住宅の入居者を入れるとなりますと、お一人住まいにたくさんのお部屋を提供することになって、また使用料にも影響してしまう部分もございますので、なかなかちょっとそこは難しいかなというふうには考えております。

○境野副会長 ありがとうございます。

○大月会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

お願いします。

○杉田委員 まず最初に質問をさせていただきます。その上で、もう1点ありますので。

質問の部分は、特定住宅377戸が今あって、これはもうすぐゼロになるという理解でよろしいですか。まず、それが1点、お願いします。

○事務局（桃原住宅課長） 資料3-3の裏面、4番、現借上期間が満了する年度ごとの団地数と戸数を御覧ください。表の左の下のところ、特定住宅とございますけれども、全部で334戸ありますが、令和8年度から令和18年度にかけて順次契約満了が来ますので、ここまできますとゼロになる予定でございます。

○杉田委員 ありがとうございます。

この後の話はちょっと表現が難しいのですが、私、ファイナンシャルプランナーもやっていますので、住宅の購入についての相談などもお聞きしています。当然、新宿区や都心のマンシ

ョンは、住宅価格や家賃が高いので住めないという意見をよく聞いています。

ここからなんですけれども、住まいというのはそれぞれの収入、給料などに合った家賃や価格の物件を選んで住むもので、私が受ける住宅相談でもそのような案内をしています。そうになると、所得の低い人は新宿区に住んではいけないというように捉えていただきたくないのですが、所得面で住宅に困窮する方を行政が支援して新宿区に住んでもらうという意義をどこに見いだせばいいのか。と住宅の相談を受ける中で、住宅に関しての行政の支援をどのように整理したらいいのか、御意見などをお伺いしたいと思っています。住宅に困窮といっても、全国で見れば、空き家問題というのがすごく騒がれていて、住まいはむしろだぶついています。家賃や価格というところについて目をつぶれば、幾らでも住まいというものはある中で、なぜ新宿区に住み続けなければいけないのかっていうところの整理、考え方を持っておきたいと思っており、質問させていただいております。決して、繰り返しますが、収入のない方は都心に住んではいけないというように取っていただきたくはないのですが。

○大月会長 要は、どういうロジックでこういう都心の地価の高いところに人を定着させようと。

○杉田委員 長年住んでいるから引っ越したくないといったお気持ちの部分はちょっと置いておいての話です。

○大月会長 住宅政策の根幹に関わる話かと思しますので、いかがでしょう。

○杉田委員 すみません、ちょっと答えが難しかったらあれなんですけれども。

○事務局（桃原住宅課長） なかなか難しい問題であるんですけれども、でも、我が区もそうですし、国も含めて一般的に言うのは、世帯数に対して住宅の総数が多くて、これは新宿も本当に同じでございます。空き家も含めて一定数あるということの中で、住宅の数は確実にあるというのが現状ではあります。

一方、家賃ですとか、あとは高齢者の方や障害者の方については、家賃面で折り合ったとしても、大家の拒否感。やっぱり御高齢の方だと、いつ亡くなられるかですとか、家賃の不払い問題というところもありますので、そういった大家の拒否感などもあって、なかなか実際には区内に住むことが難しいという現状はあります。

また、例えば区営住宅ということ、都営住宅も含めた公営住宅ということですと、数としては実は23区の中で上位。公営住宅の数というのは23区の中ではかなり多いほうでして、人数に対しても多いです、高齢世帯に対しても新宿区は非常に多いところの中で、かなり他区に比べると入りやすい状況になっております。

こういった中で、どういうふうに住宅施策をしていくのかということは、非常に重要だとは思っておりますので、これについては引き続きちょっと議論させていただきまして、令和9年度に策定予定の住宅マスタープランもございまして、そこを目掛けて一緒に議論させていただければと考えております。

○大月会長 よろしいでしょうか。

○杉田委員 はい。

○大月会長 多分、恐らく住宅施策というのは市場に基づいて、自分の懐具合で住めるところに住めるというばかりでなく、何が健全な国なのか、何が健全な都市なのか、コミュニティなのか、地域なのかといった場合に、やっぱり何百戸もある住宅が全部判で押したような人間だけで構成される社会が果たして健全なのかという、地域的な価値が重要ですね。どういう国を目指すのか、どういう住む場所を目指すのか、に関しては行政が介入する必要が出てきます。多分その説明をどういうふうにしていくのかという課題だと思いますので、かなり回答は難しいと思いますので、多分引き続き住マスあたりでじっくり、都のほうにでもロジカルな回答を御用意いただければと思っております。

ほかに、本件に関していかがでしょうか。

私から。本件は今度12月15日に居住支援協議会でも議論するということは、ここでは主として、ひょっとして住んでいる人の追い出しにならないのかどうかみたいなどの懸念、あるいは、引っ越したいと思っていらっしゃる方にスムーズに新しいところに引っ越してもらうための段取り、そういうことが議論されると思うんですが、今後の予定で次のところがいきなり令和9年になっているんだけど、この間、区としてはどういう手順・段取り・準備でそこを目指していこうと思っていらっしゃるのか、その辺についてお聞かせください。

○事務局（桃原住宅課長） 資料3-1の項番5、今後の予定のところでございます。令和7年12月15日から令和9年1月26日まで、ちょっと飛んでしまいますので、そこまでの手順ということでございます。

借地借家法の中では、内容によって異なるんですけども、契約満了の1年前から6か月前までに契約を終了する旨の通知をすると、あるいは契約を更新しない旨の通知をするといったところが規定されておりますので、これからオーナー様と契約交渉させていただいて、新しく例えば区営住宅で再契約する場合におきましては再契約の手続を行っていくというようなものが一つと、あとは、特定住宅については、例えば令和9年1月26日に最初の返還を行うんですけども、この1年前から6か月前までの間に、オーナー様から入居者に対して、転借人

である入居者に対して、もうここは契約しませんよという通知をする形になります。

ですので、まず、これからおおむね6か月間かけてオーナー様と交渉する。契約をしないときは、おおむね契約満了の6か月前までに入居者に対して契約する、しないの通知をする。例えば契約、特定住宅につきましてはオーナーと入居者で直接契約をすることもありますので、具体的な賃料ですとか契約期間等について交渉して、契約満了日までに新たな契約を結んでいただくと、そういった流れになります。

○大月会長 ありがとうございます。

ちょっと時間が迫ってまいりましたが、ほかに本件に関して御意見等、よろしいでしょうか。もし御意見等ございましたら、事務局のほうに御意見、メール等々でいただければと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

3 その他・連絡事項

○大月会長 それでは、議事次第の次の3番目で、その他・連絡事項について、事務局からお願いいたします。

○事務局（奥山居住支援係計画主査） 事務局です。

次第の項番3、その他・連絡事項となります。

今年度の審議会につきましては今回をもちまして終了となります。

次回の開催日程につきましては改めて御連絡させていただきます。

以上です。

○大月会長 そのほか、皆さんのほうから何かございましたらお願いいたしますが、いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは以上をもちまして、本日の審議を終了したいと思います。

進行を事務局にお戻しします。

4 閉会

○事務局（奥山居住支援係計画主査） 皆様、本日は御審議いただきましてありがとうございました。本日の議事録は、後日作成次第、皆様にお送りいたしまして、御確認をいただく予定です。

以上をもちまして、本日の審議회를終了いたします。本日は誠にありがとうございました。

午前11時58分閉会

第2回 新宿区住宅まちづくり審議会

令和7年12月8日