

令和8年度 第1回
新宿区住宅まちづくり審議会

令和8年8月7日

新宿区都市計画部住宅課

令和８年度 第１回新宿区住宅まちづくり審議会

開催年月日・令和８年８月７日

出席した委員

大月敏雄、境野健太郎、高橋顕博、篠原みち子、水村容子、西山博之、針谷賢、中島利明、
山本昌生、横山武仁、庄司和徳、市川貴久、杉田夏木、村上喜孝、野澤義男

欠席した委員

諸星和己、菊島茂雄

議事日程

開 会

- １ 次期新宿区住宅マスタープラン（第５次）の策定について（諮問）
- ２ 資料説明
 - （１）現行新宿区住宅マスタープラン（第４次）の目標及び掲げている施策毎の主な取組状況等について
 - （２）新宿区における住宅を取り巻く状況について
 - （３）今後の区の住宅政策の方向性をご議論いただくにあたっての主な論点
 - （４）今後の運営について
 - ①専門部会の設置
 - ②今後の審議の進め方
- ３ その他・連絡事項
 - （１）「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」の公布及び施行について
 - （２）「改正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」の公布及び施行について
 - （３）新宿区マンション管理に係る実態調査の実施について

閉 会

議事のでんまつ

午前10時00分開会

開 会

○大月会長 定刻になりましたので、令和8年度第1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、また、お暑い中御出席いただきましてありがとうございます。どうぞよろしく願いいたします。

初めに、事務局から出席状況について御報告をお願いします。

○事務局（奥山居住支援係主査） 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人数は15名です。欠席は諸星委員と菊島委員のお二人となっております。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、前回審議会より人事異動に伴い、都市再生機構の大串委員より高橋委員へ交代されましたので併せて御報告いたします。

事務局からは以上です。

○大月会長 ありがとうございました。

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（奥山居住支援係主査） 事務局です。

次第を御覧ください。

本日はこの後、項番1、次期新宿区住宅マスタープラン（第5次）の策定について、項番2、資料説明、こちらは（1）から（4）まで御説明をさせていただきます。4項目にわたるため、質疑の時間を（1）から（4）それぞれに設けさせていただきます。資料説明を全て終えた後、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。

続いて、資料1-1、諮問文、資料1-2、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例、資料2-1、現行新宿区住宅マスタープラン（第4次）の目標及び掲げている施策毎の主な取組状況等、資料2-2、新宿区における住宅を取り巻く状況について、資料2-3、今後の区の住宅政策の方向性をご議論いただくにあたっての主な論点、資料2-4-1、新宿区住宅まち

づくり審議会規則、資料２－４－２、新宿区住宅まちづくり審議会専門部会設置要綱、資料２－４－３、新宿区住宅まちづくり審議会スケジュール、資料３－１－１、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・条例施行規則、資料３－１－２、新宿区大規模マンション等条例の手引き、資料３－２－１、新宿区改正ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例・条例施行規則新旧対照表、資料３－２－２、新宿区改正ワンルーム条例のリーフレット、資料３－３、新宿区マンション管理に係る実態調査の実施について、参考資料１で審議会の委員名簿、参考資料２で現行の住宅マスタープランの冊子でございます。

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、よろしくお願いいたします。

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。

マイクの使用方法ですが、御発言の際はマイク台座に大きなボタンがあります。マイクの台座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あり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お願いいたします。

事務局からは以上です。

○大月会長 資料よろしいでしょうか。

１ 次期新宿区住宅マスタープラン（第５次）の策定について（諮問）

○大月会長 それでは、議題に入りたいと思います。

まず議事の１番目、新宿区住宅マスタープラン（第５次）の策定について（諮問）に入りたいと思います。

事務局から進行をお願いいたします。

○事務局（奥山居住支援係主査） 事務局です。

資料は１－１をお開きください。

それでは、新宿区住宅マスタープラン（第５次）の策定に当たりまして、**鈴木副区長**から**大月会長**へ諮問文を公布させていただきます。**鈴木副区長**よろしくお願いいたします。**大月会長**、よろしくお願いいたします。

○副区長 新宿区住宅まちづくり審議会会長、**大槻敏雄様**。

新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例第27条第２項に基づき、「第５次新宿区住宅マス

タープランの策定」について諮問いたします。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

新宿区長吉住健一。

よろしくお願いいたします。

(諮問文手交)

○事務局（奥山居住支援係主査） それではここで鈴木副区長から皆様方に一言御挨拶をさせていただきますと思います。

鈴木副区長、よろしくお願いいたします。

○副区長 新宿区副区長の鈴木でございます。

本日は吉住区長が公務重なりましたため、私のほうから御挨拶申し上げますことをどうぞ御容赦願います。

本日は御多忙のところ、また大変猛暑の中、住宅まちづくり審議会に御出席を賜り誠にありがとうございます。また、委員の皆様におかれましては、日頃から新宿区が進める住宅行政に御協力をいただきまして、重ねて御礼を申し上げます。

ただいま、第5次新宿区住宅マスタープランの策定につきまして、諮問させていただきました。言うまでもなく、我が国の住宅政策におきましては、人口減少、少子高齢化の進展、既存住宅ストックの老朽化、居住ニーズの多様化といった全国的な課題への的確な対応が求められております。とりわけ、住宅の質の向上と持続可能な住環境の確保は、今後の重要な施策課題となっております。

こうした中、本区におきましても、大都市特有の住宅事情を背景にマンションの高経年化への対応、高齢者や子育て世帯など多様な世帯の居住の安定確保、さらには区立住宅の在り方の見直しなど多岐にわたる課題に直面しております。こうした課題を踏まえ、区民の皆様にとってよりよい住環境を実現する新たな住宅マスタープランが策定されますよう、委員の皆様より忌憚のない御意見を賜りますことをお願い申し上げ、開会の挨拶とさせていただきます。

本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。

○事務局（奥山居住支援係主査） 鈴木副区長ありがとうございました。

大変申し訳ございませんが、鈴木副区長は日程の都合によりここで退席をさせていただきます。

○副区長 申し訳ございません。どうぞよろしくお願いいたします。

(副区長退室)

○事務局（奥山居住支援係主査） それでは大月会長、引き続き項番 2 からの進行をよろしく
お願いいたします。

2 資料説明

（1）現行新宿区住宅マスタープラン（第 4 次）の目標及び掲げている施策毎の主な取組状況
等について

○大月会長 それでは、次第の 2 番、資料説明に入りたいと思います。事務局から御説明をお
願いいたします。

○事務局（奥山居住支援係主査） 事務局です。

それでは次第の項番 2、（1）現行新宿区住宅マスタープラン（第 4 次）の目標及び掲げ
ている施策毎の主な取組状況等について御説明いたします。

資料は 2－1 をお開きください。

現計画の目標及び施策ごとの主な取組状況等です。

こちらは 5 枚のスライドで構成されており、基本目標 1 から 4 に沿って施策ごとの取組状況
を記載するほか、5 枚目には現計画の指標達成状況を示しております。時間に限りがあります
ため、指標に沿って施策を抜粋して御説明させていただきます。

まず 1 枚目、基本目標 1、安全・安心な住環境です。

安全・安心な住環境は、区民が生活を営むための基本的な条件であるため、住宅の耐震化を
はじめとした災害への備え、住まい等の防犯性の向上、健康に配慮した住宅の普及促進や住ま
い等の静穏の保持に取り組むものです。

中段の左側、施策 1、災害に備えた住まいづくり・まちづくりを御覧ください。

建築物等耐震化支援事業の普及啓発などの事業に取り組んだ結果、住宅の耐震化率は 2016 年
度の 91.5% から 2023 年度の 96.6% に向上しました。

その下段、施策 2、住まい等の防犯を御覧ください。

防犯小冊子や地域安全マップなどにより、警察などの関係機関と連携しながら区民の防犯力
向上に取り組んだ結果、侵入窃盗発生件数は、2016 年の 256 件から 2024 年の 146 件に減少しまし
た。

申し訳ございません。資料上に 2023 と記載しておりますが、正しくは 2024 でございます。失
礼いたしました。

続きまして、2 枚目をお開きください。

基本目標 2、住生活の質の向上です。

豊かさを実感できる住生活を実現するためには、住生活の質の向上が必要であることから、既存住宅の適正な維持管理や誰もが住みやすい住宅・住環境の整備に取り組むものです。

中段の左側、施策 1、マンションの適正な維持管理及び再生への支援を御覧ください。

マンション管理相談、マンション管理相談員派遣、マンション管理セミナー、マンション管理組合交流会などにより、管理組合の運営、建物の維持修繕などについての情報提供・情報交換・相談に取り組んでいます。

マンションにおける長期修繕計画作成の割合は、2016年時点で27%、最新の状況につきましては、現在実施しておりますマンション実態調査の最終的な調査結果によって年内には明らかになる予定でございます。

その下段、施策 2、ユニバーサルデザイン等による住宅の質の向上を御覧ください。

近隣とのトラブルを未然に防ぎ、良好な住環境を保持するため、ワンルームマンション等の建築の際に、住戸の専用面積の確保や近隣居住者の生活環境の保全などについて、条例に基づき指導を行っています。

最低居住面積水準未満の住宅の割合は、2013年時点で24.6%であったところ、2023年には16.6%に減少しました。

続きまして、3枚目をお開きください。

基本目標 3、だれもが住み続けられる住まい・まちづくりです。

経済的、社会的な理由により、市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯の居住の安定が求められていることから、福祉施策との連携や区立住宅、民間住宅等の活用、子育て環境の整備等に取り組むものです。

下段の左側、施策 1、高齢者や障害者等の住まいの安定確保を御覧ください。

高齢者や障害者を対象に専門相談員による民間賃貸住宅への「住み替え相談」及び「不動産取引相談」に取り組んでいますが、相談による紹介書の交付率は、2016年時点で42%、2024年時点で29%と減少しています。

続いて右側、施策 2、安心して子育てできる居住環境づくりを御覧ください。

「子どもと家庭の総合相談窓口」として、専門のスタッフが保護者の子育ての不安や悩み等に対する相談、アドバイスを行うほか、子育て支援サービス等の情報提供や専門機関への紹介に取り組んだ結果、子育て世帯の満足度は、2016年度の76.3%から2024年度の82.5%に上昇しました。

4 枚目をお開きください。

基本目標 4、地域社会を育てるです。

区民が安心して住み続けられるためには、だれもがコミュニティの一員として住環境づくりに主体的に参加できる地域社会の実現が求められています。そのため、多様な地域の活動団体が協働し、多世代が交流し、多文化が共生する地域社会の育成に取り組むものです。

中段の左側、施策 1、地域協働の住環境づくりを御覧ください。

町会・自治会、マンション管理組合、地域団体等が主体となって行う地域課題の解決や、安全・安心なまちづくり、地域交流の促進につながる取組に対し、経費の一部助成など取り組みましたが、町会・自治会の加入率は、2016年時点で46.0%であったところ、2025年時点で42.0%と低下しています。

右側、施策 2、多文化共生の住環境づくりを御覧ください。

行政情報や地域情報などを、冊子やホームページ等により多言語で提供するほか、多文化共生のまちづくりを総合的かつ効果的に推進するため「新宿区多文化共生まちづくり会議」の運営などに取り組んだ結果、地域における多文化共生の定着度は、2017年度時点で64.5%であったところ、2024年時点で66.3%に上昇しました。

最後に 5 枚目をお開きください。

第 4 次住宅マスタープラン指標達成状況です。

こちらはただいま御説明させていただきました基本目標別の各施策に係る指標の達成状況をまとめたものになります。

表の見方ですが、各基本目標の右隣に、各指標名、さらにその右隣に設定目標の列があります。設定目標は、その内訳に大きく 2 つ、3 次計画終期と 4 次計画終期の列を記載しており、さらにその内訳として基準年及び目標値を記載しています。

なお、現計画終期に当たる令和 9 年の目標値については、具体的な数値目標は設定せず、計画策定時点で見込んだその目標値を上回っているか、あるいは下回っているかを目標値としています。

そのさらに右隣、赤枠の列は実績になります。

上から 3 つ目の指標、マンションにおける長期修繕計画作成の割合については、マンション実態調査により把握する予定であるため、現時点では「－」となっております。

さらに右隣の列、目標達成状況は、この実績を踏まえた 4 次計画終期における目標値の達成状況を表すもので、全 8 指標のうち 5 つの指標が達成、2 つの指標が未達成となっております。

資料２－１の説明は以上になります。

○大月会長 御説明ありがとうございました。

ここまでの説明について御質問、御意見等ございますでしょうか。

お願いします。

○篠原委員 目標、安全・安心な住環境ですが、その中の施策１です。これ住宅の耐震化率が96.6%になったということのようなんですけど、この96.6%の中のマンションと戸建ての耐震化の割合というのは、分かりましたら教えてください。

○事務局（桃原住宅課長） 事務局です。

マンションの耐震化のものについては、すみません、ちょっと今、担当課がいませんので、後ほどお調べしてお答えさせていただきます。

○大月会長 では、調べて追ってお答えするということで。

ほかによろしいでしょうか。

お願いいたします。

○針谷委員 針谷でございます。

ちょっと１点確認なんですけど、教えていただきたいんですけど、目標４の地域における多文化共生の定着度とありますけれども、これどういった指標で定着しているというふうにされているものなのかをちょっと教えていただければなと思いました。

○事務局（桃原住宅課長） 資料２－１の一番最後のページのところを御覧ください。基本目標４の指標２のところ、こちらの区民モニターアンケートの中の設問の中にあるものでして、今それそのものがちょっと手元にないんですけども、そのモニターアンケートの中の設問の中での回答という形になっております。

定着度については、それもちょっと確認して。

○大月会長 では、事務局のほうで御確認いただいて、追って御説明いただきたいと思います。

ほかにかがでしょうか。

○篠原委員 この目標１の中の住まい等の静穏の保持という施策の４のところなんですけれども、荒川区なんかだと捜査対象になった民泊違反のことなんかあるんですけど、そういうことがあるのかないのかちょっと分かったら教えていただきたいということと。

それからもう一つは、この間の熊本地震もあったように、今後大規模災害が十分予測されると思うんですけど、それは散りばめてあるのかもしれないんだけど、何となく見えないなというふうに思うので、どう考えたらいいのか。

○事務局（桃原住宅課長） 事務局です。

すみませんちょっと1点目の捜査対象の民泊……

○篠原委員 捜査対象。荒川区のほうの、新聞に出ていたんですけども。

○事務局（桃原住宅課長） 捜査対象ですね。民泊については衛生課のほうで担当しております。新宿区内では悪質な民泊事業者があるというところで、そういったものについては厳しく対応しているというのは聞いております。捜査の対象になっているものがあるかどうかまでは、ちょっとこちらでは把握していません。

それから熊本地震を踏まえてということですが、基本目標、目標1のところの安全・安心な住環境、施策1の災害に備えた住まいづくり・まちづくり、この中に含まれておりまして、もともと耐震化支援事業の中には今後想定される首都直下地震もありますけれども、耐震改修促進計画をつくっている時点で、その前の熊本地震だったりとか、そのほかいろんな東日本大震災とか、そういったところも踏まえた計画になっておりますので、そういったものも踏まえて施策1の中で対応しているといった形になっております。

○篠原委員 分かりました。何か今回の熊本地震で、10年前の熊本地震の後に建て替えたという八代市の庁舎ですよ。これが震度7にも耐えられるというふうなことだったのに、柱が折れているんだか、何か傷んでいるということがあったんで、ちょっと気になって質問しました。以上です。

○大月会長 では、お願いいたします。

○山本委員 区民の山本です。

資料2-1の下の方のほうの相談による紹介書の交付率ですね。私も相談員としてお手伝いしているんですけども、この計算は、来場者に対するパーセンテージですか。29%という。

○事務局（桃原住宅課長） 住宅相談された方に対する紹介書の交付率になっています。

○山本委員 ということは来場した方に対して29%が紹介書を書けたということで。

あと、その表来場者数自体もかなり減っていると思うんですね。その辺のあれはつかんでいきますでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） ちょっとここに資料がないので、改めて御紹介させていただきますと、新宿区のほうでは住み替え相談と不動産取引相談ということで、併せまして住宅相談事業を行っております。

今の山本委員言われた来場者数そのものが減っているということについては、昨年の後半ぐらいから今年にかけて、住み替え相談そのものの数が減っているということの御指摘かと思ひ

ます。

こちらについては様々な要因あるのかなと思っているんですけども、まずは今まではとにかく住宅相談、電話があれば全部受けていたという、過去そういったところもあるんですけども、いろいろ相談事業をやっている中で、住宅をただ御紹介すればいいということではなくて、いろいろ聞いていると、例えば引っ越しをするにしても初期費用が必要なのに、そういう初期費用をお持ちでないですとか、あとはどうしても新しく住み替えをしようとする、緊急連絡先ですとか、そういったものが御高齢の方ですと特に住まわれた後のこともありますので、緊急連絡先が必要だったりするんですけども、そういった方がいらっしゃるというケースも非常に多くて、まずは住まいを御案内する前に福祉的なサポートとか、あとそういう初期費用のことについてのところを整理する必要があるよねということで、昨年度から福祉部といろいろ意見交換しながら、住宅相談にいらっしゃる方のうち、そういったほかのサポートが必要な方については、お互い連携しながらやっていきたいと思いますということにしております。

ですので、相談に、結果的にそういった、初期費用をお持ちですかと、ちょっとないんです、緊急連絡先ございますか、ないんです、じゃ、まずそこから相談しましょうといったところで、まず住み替え相談に至らない方がいらっしゃるというところと。

あとはリピーターの方ですね。リピーターの方については、本当に住み替えをする気がなかなか本気度が難しい中、とにかく何度も何度も繰り返しいらっちゃって、新宿区内になかなかないような条件でお探しいただいているということがありましたので、相談の中でやっぱり新宿区内の住宅事情ってこういうことですから、少し条件を整理するとか、あと住み替えるところまで本当に至っていないのであれば、住宅相談じゃないところも含めて御検討くださいといったところで、リピーターの方が減ってきているというところも踏まえて、今いただいている方は、本当にそういったところもクリアして、真に住みかえを検討されている方に精査されてきている結果、住宅相談、**山本委員**言われるところの来場者数そのものが減っていると、そういったところだと認識しております。

○山本委員 来場者数が減っているのも問題ですし、このパーセンテージが少なくなっているのも問題だと思うんですね。この辺、我々も担当している立場として、何とかこの辺問題をもうちょっと掘り下げて改善しなくちゃいけないなというふうには思います。

ありがとうございます。

○大月会長 ありがとうございます。

○事務局（桃原住宅課長） 会長、すみません。先ほどの耐震化率への御質問のところ、よ

ろしいでしょうか。すみません。

住宅全体の耐震化率は96.6%なんですけれども、そのうち木造と非木造というふうに分けておりまして、共同住宅非木造の耐震化率は97.3%というふうになっております。こちらの耐震化率は建物棟数ではなくて、住宅の戸数での割合になっております。

○事務局（奥山居住支援係主査） すみません、続けて。先ほどの針谷委員から御質問いただきました御質問についてお答えをさせていただきます。

地域における多文化共生の定着度というところでございます。

こちらは、区政モニターアンケートでお聞き取りしている内容でございまして、多文化共生の進捗度というのを伺っております。こちらは、住宅マスタープランの上位計画にもなります新宿区総合計画のほうの成果指標にも位置づけられておりまして、その指標の選定理由としましては、多文化共生のまちの実現の度合いを表すために設定しているものということでございます。

○大月会長 よろしいでしょうか。

では、お願いいたします。

○水村委員 水村です。

今回の御報告なんですけれども、新宿区内全域を網羅する形で4次のマスタープランの達成状況を御報告いただいているんですが、体感なんですけれども、新宿区というのは、かなり地区ごとにオリジナリティが高いエリアのように感じているんですね。ですから、もう閑静な住宅地もあれば、新宿駅周辺のような商業地域もあるわけなんですけど、この第4次の指標達成状況について、今区域全体での実績になっていますが、行政区域ごとの達成状況というか、地域区分ごとの達成状況というのは把握されているのでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 事務局です。

ちょっとエリアごと、区域ごとの達成状況は把握しておりません。

根拠なんですけれども、1例で言いますと、例えば冒頭言われた施策1の耐震化率ですと、こちらの実態調査とかそういったものではなくて、住宅・土地統計調査などを基にやっておりますので、どうしても抽出調査になってしまうところもあったりしまして、区域ごとに例えば耐震化率が出ないですとか、あとそれ以外も区政モニターアンケートということで取っているものもございまして、エリアごとではなくて、区内全域としての指標と実績になっております。

○水村委員 統計の事情としては分かるんですけれども、恐らく例えば町会・自治会の加入率

とかもエリアごとにかなり違うと思いますし、先ほどお話があった多文化共生で外国人の方が集中的に住んでいる大久保とか、そうではない下落合とかと比べると全然違うと思うので。やはり可能な範囲で地域性も把握しながら、それぞれの地域でどのぐらいの事案についての達成率があるかということも、今後可能な範囲で押さえていく必要があるのではないかというふうに思いました。

以上です。

○大月会長 御意見ありがとうございます。

ほかによろしいでしょうか。

(2) 新宿区における住宅を取り巻く状況について

○大月会長 それでは、次の議題に入りたいと思います。

(2) 新宿区における住宅を取り巻く状況について、事務局からお願いいたします。

○事務局（奥山居住支援係主査） 事務局です。

資料は2-2をお開きください。

現計画期間の開始以降に公表された国勢調査結果や住民基本台帳実績等を踏まえ、新宿区の住宅を取り巻く状況について、15枚のスライドにまとめました。主に6ページまでは人口や世帯に着目したもの、7ページから12ページは建物に着目したもの、13ページ以降は住環境に関する内容となっております。

それではまず2ページをお開きください。

人口の推移でございます。

折れ線グラフでお示ししておりますのは、1月1日を基準日とする外国人人口を含む住民基本台帳人口で、平成17年から令和7年までの20年分を表しています。人口は増加傾向を続けており、令和3年度から4年度にかけて一時的に減少したものの、令和5年度以降は再び増加に転じて現在に至っております。

次に3ページ、年齢区分別人口の推移です。

タイトル欄に記載の生産年齢人口及び高齢者人口の減少とあるのは、この資料から読み取れる特徴を表示したものでございます。

中段のグラフになります。

1985年から2020年までの国勢調査結果に基づくもので、年齢階層は凡例のとおりです。なお、グラフの下段の表は実数を表しており、表中の背景色は年齢人口別に見て少ない数値は赤く、

多い数値は青く表示しております。実数を見ると、年少人口は2005年頃まで減少し、高齢者人口は2015年頃まで増加する少子高齢化の傾向にありましたが、2015年及び2020年比で見ると年少人口は増加、生産年齢人口及び高齢者人口は減少しています。

次に4ページ、世帯数の推移です。

こちらは1月1日を基準日とする住民基本台帳上の世帯数で、平成17年から令和7年までの20年分を表しています。平成25年よりグラフが上昇しておりますが、これは外国人住民に係る住民基本台帳制度開始に伴うもので、平成25年以降外国人世帯数が含まれるようになっております。なお世帯数は、令和3年度から令和4年度にかけて減少したものの、令和5年度以降は再び増加傾向となっております。

次に5ページ、世帯数・世帯人員の推移です。

折れ線グラフは、先ほどの世帯数に占める住民基本台帳人口を表したグラフになります。折れ線グラフを見ると減少傾向を続けており、世帯が小規模化していることを示しています。

次に6ページ、単独世帯・高齢単身者の推移です。

縦棒グラフのうち水色のグラフは単独世帯、オレンジ色のグラフは高齢単身者世帯を示しており、いずれも年々増加傾向にあります。

赤色折れ線グラフは65歳以上人口に占める高齢単身者の割合を示しており、2020年時点で34.0%、高齢者の3人に1人が独り暮らしとなっています。

次に7ページ、総住宅数と世帯数の推移です。

水色の棒グラフは総住宅数、しま模様のグラフは世帯数、折れ線グラフは世帯数に占める総住宅数の割合を表しています。平成5年以降、住宅数が住民基本台帳上の世帯数を超えて充足した状態にあります。

次に8ページ、建て方別住宅数です。

昭和63年から令和5年までの35年間の統計実績で、グラフの内訳は凡例のとおりです。グラフ下段の表は、建て方別住宅数の実数を表しており、表中の背景色は住宅の建て方別に見て、少ない数値は赤く、多い数値は青く表示しています。平成10年以降、共同住宅の割合は8割を超え、特に6階建て以上の共同住宅が増加傾向にあります。

次に9ページ、所有関係別住宅ストックです。

先ほどのグラフ同様、昭和63年から令和5年までの35年間の統計実績で、グラフの内訳は凡例のとおりです。グラフ下段の表は、所有関係別住宅ストックの実数を表しており、表中の背景色は住宅の所有関係別に見て、少ない数値は赤く、多い数値は青く表示しています。いずれ

の年代も住宅の約5割は民営借家で構成されています。

続きまして10ページ、構造別・建築時期別住宅数です。

グラフは令和5年度の様子を表しています。構造別に見ると、非木造が全体の約9割を占めています。平成30年度調査と比較しても、その割合、実数は増加傾向にあります。

続いて11ページ、住宅の所有の関係別、1住宅当たり延べ面積です。

平成5年から令和5年までの30年間の統計実績で、グラフの中央より左半分が新宿区、右半分側が特別区を示しています。新宿区では、平成25年度以降、借家の床面積は微増傾向にあります。一方で、持家の床面積は新宿区、特別区ともに、平成30年度と比べ令和5年度は減少に転じています。

続きまして12ページ、住宅の所有の関係別最低居住面積割合です。

グラフは、平成10年から令和5年までの25年間の統計実績で、最低居住面積水準以上の世帯数と最低居住面積水準未満の世帯数の計に占める、最低居住面積水準未満の世帯数の割合を表しています。縦棒グラフは、大きく国、都、特別区、新宿区の4地域別に構成されており、年別に棒グラフを見たときに、比較的小さい左半分の4本の棒グラフは持家、右半分の大きい4本の棒グラフは民営借家を表しています。最低居住面積水準割合は、国を除く地域で平成20年度または平成25年度に最も高くなり、平成30年度以降は国を含む全ての地域で低下しています。

続いて13ページ、テレワークの導入状況の推移です。

こちらのグラフは、総務省通信利用動向調査結果の抜粋で、令和元年から令和5年までの5年間の実績です。新型コロナウイルス感染症が拡大した令和2年以降、テレワークは約5割導入され、定着してきており、自宅周辺の住環境の重要性が高まっている状況にあります。

続いて14ページ、区政への要望です。

令和6年度新宿区区民意識調査結果の抜粋で、防犯・地域安全対策、高齢者福祉の充実が20年以上、1位と2位を占めており、子育て支援(少子化対策)は21年間、震災・水害対策は20年連続で上位5位以内に入っています。

最後に15ページ、定住・転出意向及び転出したい理由です。

こちら令和6年度新宿区区民意識調査結果の抜粋で、グラフ上段は定住・転出意向、グラフ下段は転出したい理由を表しています。定住意向は8割を超えていますが、転出したい理由の中で、住環境に関するものとして、住まい周辺の環境、子どもの教育環境が挙げられています。

資料2-2の説明は以上になります。

○大月会長 御説明ありがとうございました。

今の御説明につきまして御質問、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。

○横山委員 全部のデータに必要とは思いませんけれども、人口のところとか随分新宿区は増えているんだなというのは分かるんですけど、その比較対象がないもので、数値はいいんですけども、東京都全体の人口の増減の推移と新宿区の人口の推移を一緒の折れ線グラフにしてもらえれば、新宿区の増え方が、東京都としての一般的なものに近いのか、そこからプラスにしろマイナスにしろ離れているものなのかが分かるもので、その辺比較できるようにつくっていただければありがたいかなと思います。

○大月会長 御指摘ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。

お願いいたします。

○市川委員 市川でございます。

瑣末な質問ですみません。一番最後の15ページ目、この区から転出したい理由の横棒グラフ上から2つ目、「弁財の現在の住宅が狭いから」というふうに読めるんですが、これはどういう意味でしょうか。

以上です。

○事務局（桃原住宅課長） 失礼しました。「現在」の誤りです。申し訳ございません。

○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。

お願いします。

○西山委員 3点ほどあります。

まず3ページですが、年齢階層別の帯グラフがありますが、65歳以上が1くくりで、一方、生産年齢人口の15歳から64歳が3区分になっていますが、できたら高齢者75歳以上を加えていただくといい。というのは、介護リスクが高まるのは圧倒的に75歳以上なので。

あと5ページですが、これも表現上の問題なんですけど、コメントに「1世帯あたりの人口は2人を割り込み」と書いてあるんですけど、2人を割り込んでいるのはとっくの昔なので、「1.5人割り込む直前です」などにしていただくといいかなと思います。

全体を通して、表とグラフの軸が違う、表は年次が横軸、帯グラフは縦と見にくいかなと思うので、合わせた方が見やすいかなと思います。

以上です。

○大月会長 ありがとうございます。

事務局よろしいですかね、今の御指摘。

お願いいたします。

○山本委員 これは3ページの今ちょっとお話しされた高齢者の割合が頭打ちになって増えていないというグラフになっていますけど、実は外国の方が平成25年から入ったんで、その外国の方って大体若い方が多いんでね。それが入ると、割合として高齢者が頭打ちになっているというふうな見方が取れますけど、日本の方の割合からすれば、やっぱり増えているって形になると思うんですね。その辺ちょっと高齢者に対する見方を継続してほしいということと。

あとやっぱり外国の方がたっと増えていますよね、この平成25年から。外国の方の住居、これをもうちょっと住みやすくする。外国の方も住みやすくするというような取組、施策、この辺も必要なのではないかなというふうに思います。もう問題点で、後でちょっと触れているようですが、かなり強調して取り組む必要があるのではないかなというふうに思います。

以上です。

○大月会長 御指摘ありがとうございました。

今後、資料の作成に。ちなみに伺いたいんですけど、外国人だけ別に集計したものというのはいくつかあるんですか。

○事務局（桃原住宅課長） まず外国人だけ集計したものはちょっとないんですけども、ちょっと今の山本委員のところで申し上げますと、どうしても新宿区内、エリアによっては外国人がいらっしゃるところが2割を超えるようなエリアも、例えば大久保地域ですとか、やっぱりそういうところがありまして、またそういった外国人が入られる際、どうしても音の問題、どうしても全部生活文化の違いで、普通に生活していてもちょっと音が大きいですとか、あと複数の方で同時に住まわれているとか、あと食文化の違いで香辛料が強かったりすると、どうしても臭いが日本人の方にはかなりきついというところもあって、なかなか大家さんが外国人っていうところで拒否感を持たれるということはあるというふうに聞いております。

そういったところについては、多文化共生は別の部署でやっているところがありますので、そこと連携しながら一緒に外国人もともに住まいができるようなところを取り組んでいるところと、それも含めて住宅マスタープランのほうに現在もそういった施策入っておりますけれども、今後、次期の住宅マスタープランの中にも位置づけ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。

ほかにかがででしょうか。

お願いします。

○水村委員 水村です。

こちらの資料2-2ですが、この後の今後の方向性を議論するに当たってのベースの資料というふうに理解しております。そういった観点では、2-3の内容と比較するともうちょっと情報が欲しいというか、例えば合計特殊出生率、東京都は1を下回ったということで取り上げられましたけれども、新宿区がどうだったかとか。あとセーフティネットを検討するに当たって所得階層の状況とか、あと高経年マンション問題も出ておりますが、区内のマンションのストックの年数の分布とか、特にその中でも高経年マンションがどのぐらい割合があるかとか。やっぱそこら辺がないと、資料2-3の内容がちょっと検討できないので、今後増強していただければと思います。

○事務局（桃原住宅課長） 御意見ありがとうございます。

なかなかデータが少ないというところで、ちょっとこの後あるんですけども、本日は住宅マスタープランを諮問しますというところだけでして、この後の議題にもあるんですけども、専門部会を設置しまして具体的な議論を始めていきます。その中では、今言われたようなマンションについてのデータですとか、それ以外、新宿区内の所得とか、例えば生保の関係とか、様々なデータを整理したものも併せて、これとは別の資料を御用意させていただいておりますので、データをお示ししたいと思っております。

また、ちょっと御指摘されているデータがちょっと全て反映されていないものもありますので、随時御用意してお出しし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。

ほかにかがででしょうか。

お願いします。

○庄司委員 庄司です。

この資料をずっと見させていただいて、先ほどから平成25年から外国人に係る住民基本台帳の開始で人数が増えているということなんですけれども、どの表でも、その割合、外国人とそれ以外というか、日本の方とのこの割合というのはちょっと見えてこないかなというところがあるかと思うので、その辺も少しはっきりさせたほうがよろしいかと思うんですが。

○大月会長 ありがとうございます。

今の御指摘に対して何かめどはおありでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） 住宅マスタープランで対象としますのは、新宿区にお住まいの方全体を対象としますので、外国人もそうでいない方も同じようにひとしく対象としております。

ただ一方、外国人の割合がどれぐらいかというのは必要になっておりますので、この後、専門部会とかにお出し、恐らく次の住宅まちづくり審議会にもお出しできるかと思っておりますけれども、外国人人口の数というものについては御用意はしております。ただ、全部のデータに日本人と外国人と分けるのはちょっと差別的なところも若干ありますので、まず外国人が全体としてはどういう傾向かというのと、あとは基本的には全体として新宿区民になろうかと思っておりますので、整理しようかなというふうには考えております。

○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。大丈夫ですかね。

（３）今後の区の住宅政策の方向性をご議論いただくにあたっての主な論点

○大月会長 では続きまして（３）今後の区の住宅政策の方向を御議論いただくに当たっての主な論点について、事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局（奥山居住支援係主査） 事務局です。

資料は２－３をお開きください。

こちらは次期住宅マスタープランの策定に向けて、皆様に御議論いただくに当たっての主な現状と論点を整理しております。資料はスライド５枚で構成しており、次期計画骨子案に掲載する課題を国が策定した全国計画に沿って、住まうヒトの視点、住まうモノの視点、住宅市場の視点の３つの視点で整理しています。

それでは１ページをお開きください。

１、総論です。

少子高齢社会の進展や人口減少による人手不足と社会経済情勢が大きく変化する中、区民の住生活を取り巻く環境の変化と様々な課題に対して、新宿区はどのように向き合うべきか。

区民が安心して住み続けられる条件を確保するとともに、健康で文化的な住生活の維持及び向上を図るために、今後の住宅政策の方向性はどうあるべきかを挙げています。

次に中段以降、２、主な論点です。

３つの視点に沿って、課題、現状、論点を整理しています。

時間に限りがあるため、特に主要な論点と考えられる４点を抜粋して御説明いたします。

まず、住まうヒトの視点。課題１－１、住宅セーフティネット機能の強化です。

主な現状として、単身世帯の増加、持家率の低下等により、高齢者、障害者など住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズの高まりが見込まれることや、賃貸人には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対する懸念を持つ方がいることが挙げられます。

右隣、論点として、賃貸人が賃貸住宅を提供しやすく、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる居住支援体制の整備にどう取り組むべきかを挙げています。

次に、課題１－２、子育て世帯が居住しやすい住環境の整備です。

主な現状として、新宿区区民意識調査では定住意向は高いが、転出したい理由には、「住まい周辺の環境」「子どもの教育環境」といった住環境があることや、共働き世帯の増加、市場家賃の上昇、空き家の増加等への対応が求められていることが挙げられます。

右隣、論点として、安心して子育てできる住環境づくりのため、社会経済情勢の変化等を踏まえ、様々な分野の施策との連携の下でどう取り組むべきかを挙げています。

次に３ページをお開きください。

住まうモノの視点。課題２－１、マンションの高経年化・管理不全問題への対応です。

主な現状として、建物と居住者の「２つの老い」が進行し、耐震性不足、外壁剥落等の危険、集会決議の困難化等が課題となっていることや、小規模・高経年のマンションでは、管理組合や管理契約がないなど管理不全リスクが問題となっていることなどが挙げられます。

右隣、論点として、マンションの管理組合や所有者が自主的に適正な管理を行えるよう、高経年化、管理不全等の課題を抱えたマンションの取組支援にどう取り組むべきかを挙げています。

次に４ページをお開きください。

課題２－３、区立住宅の実情を踏まえたストック再編です。

主な現状として、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ることや、所有型区立住宅は、その多くが今後10年間で竣工から45年を経過し、大規模改修や更新期を迎えることなどが挙げられます。

右側、論点として、住宅に困窮する低額所得者の住宅セーフティネットとして一定規模の施設を維持する必要性を踏まえた上で、区所有の特定住宅を含む区立住宅全体の再編や、民間住宅の有効活用にどう取り組むべきかを挙げています。

資料２－３の説明は以上になります。

○大月会長 ありがとうございました。

今の御説明に関しまして、御質問、御意見等ございましたらお願いいたします。

○針谷委員 ありがとうございます。

1－2にありました住環境の整備のところなんですけれども、前の資料にもありました転出したい理由というところなんですけれども、これ多分エリアごとに特色が大分違ってくるかなと思うんですけれども、そのあたりがもし分かる資料があれば、何かの形でと思います。

○事務局（桃原住宅課長） ありがとうございます。

先ほどの資料にもありました区民意識調査の中の資料の中では、全体としてまず新宿区内に住み続けたいですが、どちらかといえば住み続けたい、住み続けたい、転出したい。それで、転出したいという方、数はかなり少ないんですね。8割以上の方がもうほぼほぼ住み続けたいっておっしゃっているのです。残った少ない方々に対して、じゃ、なぜ転出したいとおっしゃっているんですかという設問の中で、現在の住まい周辺の住環境が悪くなってきたからということになっています。それがエリアごとのデータというのがちょっと持ち合わせておりません。

○大月会長 ありがとうございます。

それはエリアごとにデータを分類はできないという理解でいいのでしょうか。今ないということでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） すみません、失礼しました。訂正させてください。

エリアごとのデータが、居住地域別のものがございまして、住まい周辺の環境が悪くなってきたからとお答えいただいた方のうち、戸塚地域の62.5%の方となっています。ただ、ちょっとサンプル数が戸塚の方が8名しかお答えいただいていないので、割合がちょっとというところと、次いで多いのが柏木です。こちらサンプル数が5名なのであれですけれども、60%という形になっています。次が44.4%が大久保地域、こちらサンプル数が9名といった形になっておりますが、若干数字が高いのは戸塚、柏木、大久保かと思われます。

○大月会長 ありがとうございます。

今までの御質問等を考えますと、やっぱり今後出していただくデータは、極力エリア別の特性が分かるような、あるいは日本人、外国人別に分かるようなものにちょっと焦点を当てながら資料作成をお願いしたいと思います。

ほかにかがでしょうか。

お願いいたします。

○高橋委員 高橋です。2点お願いします。

1つは課題の1－2にあります居住しやすい住環境ということで、これ前の資料2－2から引っ張ってきているんですが、この中の転出したい理由に家賃・地代が高いって一番40%ぐら

い引っ張っている課題についても、ここの同じ場所で議論をしていく、同じ課題の中で語っていくのか、何か別のところで語っていくのか。多分、全く触れないわけにはいかないんだろうなと思っていて、それをどういう視点で語るのかなというのが、ちょっとお聞きしたいのが1点。

もう一つは、課題の2－3の区立住宅の関係も、課題として大規模改修とか更新期を迎えて、その中でも新宿区さんとしてなかなか資金的なものもあったりとか、あと一定程度住民の方に配慮しながらやらなきゃいけないとか、いろいろ課題がある中で、今はどちらかという民間の住宅を借り上げて場合によって少し広げるとかというようなイメージを持たれているのかなって感じがするんですけど。新宿区さんの持たれている区立住宅って、ある意味、立地的に非常にいい場所に建っていたりするので、なるだけ有効活用しながらですね。別にそこに住んでいる方を追い出すという意味じゃなくて、再編するときにうまく資金も確保しつつ、戸数を生み出すとか、そういう視点ももうちょっと入れたような論点になっていてもいいのかなって。何となく今のやつを建て替えていくだけとかという印象がちょっと出ているかなと思いました。

その2点です。すみません。

○事務局（桃原住宅課長）　ありがとうございます。

まず1点目、課題1－2の市場家賃の上昇というところですけども、昨今、新聞報道で、例えば分譲マンションの価格が非常に高騰しているですとか、あとは新規賃料ですね、市場家賃もすごく上昇傾向にあるということは新聞報道でよく見ているところでございます。

とはいえ、どうしても価格そのものというのは需要と供給のバランスの中で、市場の原理の中で決まっていくというところがあって、それを地元、基礎的自治体、区として価格調整というのはなかなか議論ができないと認識しておりまして、ただ一方、そういった社会経済情勢を踏まえて、では子育て世帯が住みやすいように、例えば東京都さんなんかですとアフォードブル住宅の供給を誘導されていたりしておりますので、そういった価格そのものは議論はできませんが、そういった状況を踏まえて住宅政策をどうしていくのかというところについては、このケアの課題1－2のところで議論していきたいと考えております。

2点目、区立住宅の実情を踏まえたストック再編です。こちらちょっと今日の資料の中では、区立住宅の実情の御紹介がちょっと少ないので、また今後お出しする資料の中に幾つかございますけれども、新宿区内に区営住宅が1,058戸ございます。その1,058戸というのは、数そのものは23区の中でかなり多くて、人口に対する割合も、高齢者世帯に対する割合も、かなり上位なんです。非常に数としては充実をしている区だといったところです。

ただその1,058戸のうち600戸超、約6割が所有型で、残り4割が借り上げ型ということで、借り上げ型については当然オーナー様がいらっしゃいますので、契約期間が、始まりがあれば終わりがあるといったところで、実際、昨年12月の住宅まちづくり審議会でも御紹介させていただきましたけれども、早いものでは来年4月から最初の借り上げ契約が終了するという形になっておりまして、住まわれている方もいらっしゃいますので、引き続きそこでお住まいできるように再契約に向けて順次交渉を始めているところでございます。

そういったその借り上げについては、ストック再編の中ではオーナー様の所有物というところもありまして、なかなかうちが手出しできないところはあるかもしれませんが、所有型のほうについては御指摘のところも踏まえて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。

ほかにいかがですか。

お願いいたします。

○篠原委員 1ページのところで、課題1-2の子育て世帯が居住しやすい住環境の整備。この中に「空家の増加等」というのがあるんですけども、空き家をどういう形で調べたのかということと、空き家にしている理由ですね、新宿区だとそんなに空けておく意味はないんじゃないかなという気がするんだけど、その辺について分かれば教えていただきたい。

○事務局（桃原住宅課長） 御指摘ありがとうございます。

空き家については、ちょっと2つの調査がありまして、まず国が行っています住宅・土地統計調査ということで、お部屋の数で空室が幾つあるのかというもののデータがまず1つあります。それとは別に、新宿区のほうで独自に調査をしています空き家の実態調査というものがございまして、新宿区が行っている空き家については戸建てですとか長屋、マンションは、お部屋が1つ空き家になってもなかなか建物全体としてその周囲に悪影響があるということはないんですけども、戸建てや長屋の場合ですと、どうしても空き家になってしまうと周辺への住環境に影響があるというところで、棟単位のもの、戸単位のものがあります。そういった形で住宅・土地統計調査については全体の統計調査の中でやっていて、空き家の実態調査については区のほうで行っています。

空き家にしている理由なんですけれども、マンションのお部屋単位のものについては、その調査の中に回答があったかどうかちょっと確認しないと今すぐには分からないんですけども、区が行っている空き家の実態調査のほうでは、オーナー様のほうに、何で活用しないんですかみたいところは調査はしていたりしまして。ちょっと今資料が手元にないので記憶の範囲な

んですけれども、どうしても相続で受け取ってしまって、受けた方はほかに住まいがあるんですよね。それが遠方だったりとかして、どうしてもなかなか空き家の利活用までいかないですとか、あとはどうしてもお父様、お母様、親の建物だったりするので、まだいつか住むかもしれないとか、片づけがなかなか進まないとか、そういったところもあって、倉庫とか物置とかとして使っているとか、そういった様々な理由があるのかなというふうには認識しております。

○大月会長 ありがとうございます。

ちなみに新宿区の空き家調査は全数調査ですか。

○事務局（桃原住宅課長） 把握している範囲内での全数調査はしておりまして、空き家等と言っているんですけれども、空き家と長屋を含めて、空き家の数が686棟ですね。ただ、ほとんど損傷がないようなものとか、修繕が必要といっても本当に軽度なものとかも幾つかあって、老化が著しいとか損傷している、そういったものが24棟、さらに損傷が著しい、こういったものが2棟ということになっております。

なので、686棟ありますけれども、全部が不健全とかそういうことではなくて、それほどまだ。

○大月会長 回せるやつもあると。

○事務局（桃原住宅課長） はい。

○大月会長 空家特措法上の特定空き家とか管理不全空家の指定状況というのはどんな感じなんですか。

○事務局（桃原住宅課長） 特定空き家については2棟です。管理不全空き家については、すみません、今すぐ数字が出ないんですけれども、10棟とか、その程度だったと思います。

○大月会長 これまで区の代執行というのはやったことあるんですか。

○事務局（桃原住宅課長） 代執行はありません。

○大月会長 じゃ、比較的健全なほうですね。全体的にね。もっと大変なところはありますか。

○事務局（桃原住宅課長） あとは特措法のほうがいろいろ改正されてきてまして、最近是不在者財産管理人制度とかで、例えば本当に相続人が誰もいらっしゃらないとかの場合は、家庭裁判所のほうに申立てをして、そちらのほうで処分手続をするとか、様々な制度が出てきておりますので、まずは代執行に行く前にいろんなことができるですとか、あとは管理不全空家の勧告とかすると、固定資産税の住宅用地の特例が解除されて固定資産税が上がってしまうので、じゃ、所有者のほうで何とかしようかというふうなところで、様々な手段が出てきております

ので、代執行に至っているものは今のところはないといった状況です。

○大月会長 ありがとうございます。

私のほうから、今日頂いたやつだと、住まうヒトの視点とモノの視点、それから3つ目が国の計画だとプレーヤーというのがあるんだけど、新宿区では住宅市場になっていて、住宅市場を取り巻く環境をどう底上げするのかということかと思うんですけど。今の空き家の話も結局、空き家を持っている人が相当困っていて空き家にせざるを得ない状況があつて、それは単に相続がうまくいかないだけではなく、空き家を所有しておられる御本人のちょっと福祉的な事情でなかなか判断ができないとか、実は福祉のほうを先につなげないと解けない問題とかというのが、他の区の空き家委員会の座長なんかをやっていると結構あります。

先ほど山本委員から不動産の相談の際に質問がありましたが、例えばお金が貯まっていなかったらおとといおいでとかね、何かそういうことではなく、例えばファイナンシャルプランナーさんをつけて、なぜその人がこういう状況で今まで来てしまったのかとか、あるいは金銭管理が結構下手だったりする方も実はたくさんいらっしゃるって、そういう多少福祉的なサポートをつければ、ちゃんと区民として住生活が営めるような場面というのは、実は空き家の問題と不動産確保の問題の根本で、結構はねられちゃっている人がたくさんいると思うんですね。

ですから、今後、住宅市場の流通とか既存住宅の流通とかを考えていく際には、やっぱり人に即して、本当にその人が福祉だったら福祉的なサポートとかつなぎをちゃんとやってあげるような住宅相談。箱物だけの相談ではなく、その方の人生を後押ししてあげるような総合的な相談を、やっぱり住宅部署と福祉部署が連携しながらやっていく必要がかなりあると思っていますので、ちょっとその辺の充実を資料2-3の住宅市場の視点、この辺に盛り込んでいただければありがたいかなと思っています。

ほかにこれについて御質問、御意見、よろしいですか。

杉田委員お願いいたします。

○杉田委員 公募委員の杉田です。

先ほどの篠原委員の続きのようになりますが、課題1-2の子育て世帯が居住しやすい住環境の整備に、空き家の話が出てくるということと、あと課題2-2には、やはり老朽化が著しい空き家のことと。空き家に関しては2つのところに記載がありますが、違った視点、施策を展開していくということでしょうか。なぜこの内容が子育て世帯のほうの居住環境で、空き家増加への対応として出ているのか教えてください。

○事務局（桃原住宅課長） 御指摘ありがとうございます。

そうですね。子育て世帯と空き家、一緒に課題の中にまとめてしまったところは、ちょっと説明が不足していたかなと思っています。

ただ一方で、東京都が供給を誘導するアフォーダブル住宅の中では、アフォーダブル住宅の供給のやり方幾つかあるんですけども、その中の1つに、空き家を利活用した子育て世帯への住宅の供給というところがあったところも踏まえて、この中には入れているんですけども。この中に入れるのがよいのか、実際に住宅マスタープラン中では、一緒に施策ではなくて分けて書いているので、この資料上の表記が説明がなかなか難しく、適切ではなかったかもしれないです。御指摘ありがとうございます。

○大月会長 この点につきましては、今後計画づくりの中で検討していただければと思います。ほかにいかがでしょうか。

お願いいたします。

○市川委員 市川でございます。

この資料のやはりちょっとまとめなところになると思うんですが、3つ目の住宅市場の視点という項目のところ、まずこのページの課題の3-2、一番最後のところです。この内容を見ますと、住宅確保配慮者の入居に際して、大家さんが拒否をする、あるいは新宿区における民泊届出数が全国最多で、ルールを守らない悪質な住宅業者等により近隣の住民から苦情が寄せられているということは、住宅市場の視点なんであって、今これ課題の2の主語が「区民への働きかけの強化」になっているんですけども、これを見る限り、住宅宿泊業者への働きかけの強化なんじゃないかって読めるんですよ。主語が違うんじゃないかというふうに思います。

以上です。

○大月会長 御指摘ありがとうございました。

事務局、よろしいでしょうかね。

○事務局（桃原住宅課長） 御指摘ありがとうございます。おっしゃるとおりだと思います。

今後お出しする住宅マスタープランの骨子の中では、この表現ではない表現で修正しておりますので、申し訳ございませんでした。御指摘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。

では、事務局からどうぞ。

○事務局（桃原住宅課長） 先ほど、すみません。後で結構です。

○大月会長 はい、分かりました。

(4) 今後の運営について

①専門部会の設置

②今後の審議の進め方

○大月会長 それでは次の議題に入りたいと思います。

(4) に今後の運営についてというものがございます。事務局のほうから御説明お願いいたします。

○事務局（奥山居住支援係主査） 事務局です。

資料は2-4-1、新宿区住宅まちづくり審議会規則をお開きください。

資料の2枚目、第7条に専門部会というのを規定しております。

第1項で、会長は、必要があると認めたときは、審議会に専門部会を置くことができると規定しており、さらに第2項で、部会は、会長の指名する委員をもって組織すると規定しております。

続いて資料2-4-2、住宅まちづくり審議会専門部会設置要綱をお開きください。

こちらは専門部会の必要事項について定めるもので、第1条、設置で、その専門部会の位置づけについて、条例第27条に基づき審議する区の住宅政策に関する重要な事項のうち、特定の事項を調査審議するために設置するものであると定めております。

事務局としましては、次期住宅マスタープランの策定に当たりまして、会長の御意向をもって専門部会を設置いただきたく提案させていただくものでございます。

いかがでございましょう。

○大月会長 ありがとうございます。

私から、10年前に現行の住宅マスタープランをつくる時も同様に、専門部会を置いて議論したという経緯がございますので、今回も同様に進めるということになるかと思っております。

委員につきましては、参考資料1の名簿に記載の学識委員6名を基本に組織することを考えておりますが、ほかにも区民委員の方で御参加いただける方がいらっしゃればと思っておりますが、いかがでしょうか。

市川委員お願いいたします。

○市川委員 区民委員の市川です。参加させていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

○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。

○針谷委員 区民委員の針谷でございます。私も参加させていただければと思いますので、よろしく願いいたします。

○大月会長 ありがとうございます。

ほかに、山本委員。

○山本委員 宅建の山本ですけど、参加させていただきたいと思います。

○大月会長 よろしいですか。

それでは、専門委員に……。はい、お願いします。

○杉田委員 これは今、ここで手を挙げないとなれないのでしょうか。逆に手を挙げたらなれるものなのでしょうか。どういう条件で選ぶなどありますか。

○大月会長 なるほどね。事務局からお願いいたします。

○事務局（桃原住宅課長） すみません。ありがとうございます。

今、会長言われましたように、前回の住宅まちづくり審議会のときの専門部会の設置に倣っているような形でございまして、ちなみに前回でいいますと、やはりどうしても建築的な視点が必要だということもありまして、東京都建築士事務所協会の新宿支部からお出になられている方に専門部会の委員をお願いしていたというのが1点と、あとは公募区民、今回2名いらっしゃるんですけども、公募区民の中からお一人をお選びさせていただいて、全体で8名とさせていただいております。ちょっとこれ以上人数が増えてしまうと、内容自体はその後必ず住宅まちづくり審議会にまた改めてお諮りするような形になりますので、そういった形で進めさせていただいていたという経緯がございます。

○大月会長 決め方に関しては、この今日頂いた専門部会設置要綱、資料2-4-2に、専門部会の組織、「第2条、部会に副部会長を置き、部会長の指名する委員をもって充てる。」

「副部会長は、部会長を補佐し、」これは副部会長の話ですね。

副部会長を置くというのがまずあって、「部会は部会長が招集する。」というふうにあります。この部会の委員自体を決める条項って書いてないですね。

○事務局（奥山居住支援係主査） 事務局でございます。

部会の委員を指定するのは規則の方でございます。資料の2-4-1、2ページの第7条でございまして、こちらの第2項「部会は、会長の指名する委員をもって組織する。」になります。

○大月会長　なので、特に何名までとかなくて、会長が指名するということしか規定されていないので、ちょっと私の責任になってしまうんですけど、どうでしょうかね。

はいどうぞ。

○杉田委員　杉田です。

私も意欲を持って公募委員に応募してここにいるつもりですので、このようなチャンスがあれば、事前にもう少し説明をいただければ良かったと思っています。無理にやらせてほしいというつもりでもありませんが。

○大月会長　非常に重要な御指摘だと思います。専門部会を事務局のほうで決めるという、普通はそうやっているんですけどね、ほかの区では多くはね。この場で部会の設置とその委員を決めるというふうに、今、議事を組んでいますので、せっかくそういう意欲的な御発言があれば、それはやっぱり議論するべきだと私は思うんですが、事務局の御意見はいかがですか。

何人までじゃないと困るとか、何かそういういろんな事情がおありなのかもしれませんが、いかがでしょうか。あるいは、何か委員手当みたいなのがあって、予算とか、そういうものがあるというのであれば、それはそれで事情なので。

○事務局（桃原住宅課長）　今の予算の関係で言いますと、専門部会の委員の方々には報償費をお支払いすることになっておりまして、学識経験者プラス区民委員の中から2名ということで、8名分しか予算上の御用意はないような状況です。

○大月会長　そういうのを早めにとというか、議事の中に織り込んで、これちょっと私もちゃんとチェックしてなかったのが甘かったんですが、どうでしょうか。

今、非常に意欲のある山本委員と杉田委員から立候補があったんだけど、これは事務局の都合で委員手当がないのですみませんと言うべきなのか、あるいは委員手当を何とかやりくりして、せっかく意欲のあるお二人に手挙げていただいたのであれば参加していただくのか、これはちゃんと議論すべき課題だと私は思いますが、どうでしょうかね。

○山本委員　いいですか。

私も手を挙げたんですけどもね、議題というか内容をあまり、これ今のこの御説明あったこういう方針の下に、それをベースに議論するということですか。

○大月会長　専門部会で議論する中身については、事務局のほうから大体どんなものであるのか、どういうスケジュールでやるのかというのをちょっとお知らせいただいていいでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長）　専門部会でお諮りする内容は、本審議会、本会と仮に呼ばせていただきますが、この審議会にお出する前に、専門的な知見からご議論いただき、いただいた

御意見を踏まえて修正をしたものを本審議会にお出しするということなので、全く違う資料が専門部会のほうに出るということではございません。今、本日お諮りした方向性に従って、専門部会で、まず事務局案を出させていただいて、専門的な知見から御意見いただいて、こういう修正が必要だよねというところを反映したものを本審議会にお出しすると、そういった形になっております。

またのスケジュール感につきましては、資料２－４－３、カラー刷りのＡ４縦の資料になりますけれども、こういった内容で考えております。黄色が本審議会になっておりまして、まず８月審議会①というところで審議会にお諮り、諮問をさせていただきました。ブルーが専門部会になっておりまして、専門部会に住宅マスタープランの骨子（事務局案）をお出しして、いただいた御意見を踏まえて修正したものを、また次、黄色の審議会、当審議会のほうにお出しをさせていただきます。

審議会でもいただいた御意見を踏まえまして、また骨子を修正をしまして専門部会②のところ１０月のほうにまたお出しして、いただいた御意見を踏まえて当審議会に出すということで、黄色と青がしましまで、専門部会で専門的な知見から御意見いただいて、修正したものを当審議会にお出しすると、そういったやり方を進めていきます。

最終的に目指しておりますのがオレンジのところですね。今年の１２月には新宿区住宅マスタープランの骨子素案の地域説明会をしようと考えておりまして、そこで区民の方からも直接御意見を頂戴したいと考えておりますので、ここの１２月に向けて専門部会、当審議会でも御意見いただきながら、また１２月の地域説明会でいただいた結果を踏まえて、また骨子を修正する必要が当然出てくようかと思しますので、部会のほうに地域説明会の結果の御報告、それからの骨子の修正案をお出しして、審議会のほうには来年２月にまた御報告をさせていただくという形でございます。

○山本委員 まあ、大体分かりましたけど、私は一応今まで申し上げました意見を中心に、ちょっと御意見したいなということで手を挙げたんですけれども、それはそういう御都合で、私は意見を言う場がまたさらにその後にありますのでね、もし却下するんでしたら結構ですので、そういうあれで御判断願いたいと思います。

○大月会長 ありがとうございます。

今、事務局から御説明がありました資料２－４－３が、この審議会と今議論をしております専門部会が交互に行われて、１２月の素案の地域説明会を目指していくということで、ほぼ専門部会と審議会とダブルで議論していくという、２回議論していくということになりますので、

専門部会に参加できなかったからといって、審議会がその都度ありますので、そこで専門部会で議論されたことを踏まえて御意見をおっしゃっていただくことは十分に毎回可能なのかなと思っています。

それが続きまして、来年度の9月がパブコメをやりますが、その前も部会と審議会がそれぞれほぼ交互に行われるということですので、要は専門部会は結構大変だなという感じでスケジュールされているということです。

事務局のほうで最終的には御判断だと思うんですけど、今学識6名で前回の部会のやり方を踏まえて、今回、**市川委員**と**針谷委員**の2名で8名という形で事務局は考えていたということなんですが、そういう御事情をちょっと御考慮いただいて、ここは8名ということで進めさせていただいていいですかね。

せっかく**杉田委員**、**山本委員**に意欲的な御発言いただきましたが、審議会のときに十分に専門部会で議論したことを踏まえて、また意見をお伺いすることが可能かと思しますので、そういうふうに御理解いただいてよろしいでしょうか。

○**杉田委員** 最終的にはこの審議会規則にありますように、会長の指名をいただくかどうか、会長にお任せします。

○**事務局（桃原住宅課長）** 事務局です。

ちょっとこの場で、もしよろしければ、予算の都合としては8名で確保していたというところはありますけれども、本日、2名の方から御意見いただいたところも踏まえまして、事務局のほうで改めて整理をさせていただいて、会長と御相談した上で対象となる方に御連絡させていただいて決定という形でもよろしいでしょうか。

○**大月会長** この場であえて決着つける必要もないと思いますので、ちょっと事務局のほうで定員に関するいろんな状況をお調べいただき、なおかつ今日の議論を踏まえて、各委員に参加の意向、参加した場合どういう条件で、結構、倍これに参加しなきゃいけないということなんですけれども、そういう事情もちゃんと御説明の上、しかるべき時期にプラスアルファの候補者の方がいればお願いするというふうに取り計らいたいと思います。

以上のようなことでよろしいでしょうか。

いろいろありがとうございました。

それではこれ、事務局でスケジュールのほうはもう説明していただいたということでもいいんですかね。2－4－3は。

○**事務局（桃原住宅課長）** 改めてスケジュールについては、今年度のところについては先ほ

ど御説明させていただきましたけれども、ちょっと全体のところ御説明漏れておりますので改めて御説明させていただきます。

住宅マスタープランについては、まず今年度は骨子をつくる、そして来年度、現計画がこちらになっていますけれども、来年はこの本編をつくと、こういったふうに２段構えで進めているところでございます。骨子の作成に当たりましては、今年度先ほど申し上げましたとおり、12月の地域説明会を経た上で、来年３月、今年度末をもって骨子を作成していきたいと考えております。

一方、住宅マスタープランそのものにつきましては、今年度、皆様、御意見いただきながら作成する骨子を踏まえまして、来年度から審議会、専門部会で御議論いただきまして、来年の９月住宅マスタープラン素案のパブリックコメントを行う予定としております。パブリックコメントの結果を踏まえまして、来年11月頃、本日諮問をさせていただきましたので、当審議会から答申をいただきまして、その後、区のほうで住宅マスタープランを来年度末までに策定をするという流れで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。

今のスケジュール、よろしいでしょうか。

では、次に進めさせていただきます。

３ その他・連絡事項

- (１) 「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」の公布及び施行について
- (２) 「改正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」の公布及び施行について
- (３) 新宿区マンション管理に係る実態調査の実施について

○大月会長 次は、３のその他・連絡事項についてですが、事務局から御説明をお願いします。

○事務局（奥山居住支援係主査） 事務局です。

次第の項番３、その他・連絡事項となります。

次第の（１）及び（２）は、改正条例の施行に向けて手引き及びリーフレットを作成しましたので、その御説明をさせていただきます。

また（３）では、現在実施している新宿区マンション管理に係る実態調査の実施について御説明させていただきます。

○事務局（福原居住支援係主査）

それでは、「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」の公布及び施行について、そして（２）は「改正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」の公布及び施行について、通して御説明をさせていただきます。

資料は３－１－１からになります。

昨年度は、新宿区マンション等まちづくり方針に基づく施策として、通称大規模マンション等条例の制定、それから通称ワンルーム条例の改正に向けて御審議をいただきまして、令和８年３月に条例を公布いたしました。４月には、条例の手引きやリーフレットを公開し、１０月の施行に向けて条例の周知を進めております。

委員の皆様には、これまでの御審議に対して改めてお礼申し上げますとともに、本日は条例の手引き等を御紹介をさせていただきます。

初めに大規模マンション等条例についてです。

資料の３－１－１、こちらは条例及び規則の本文でございますので、お時間あるときに御覧ください。

次の資料の３－１－２を御覧ください。カラー刷りの大規模マンション等条例の手引きにつきまして、こちらは開発事業者や設計者等の皆様に、条例の内容や手続を御理解いただくために作成をし、区のホームページに掲載をしております。

２ページ目をお開きください。

こちら本手引きは、条例制定の背景、１ 条例の概要、２ 手続き、３ 地域共生施設の設置などで構成をしています。

４ ページ、５ ページ目をお開きください。

条例の概要です。

（１）条例の目的、（２）条例の対象、その下の表では条例の対象となります計画をケースごとに示しています。

また、５ ページの（３）区及び開発事業者等の責務、（４）に事前協議の手続、（５）に勧告、公表、（６）に国等の特例を掲載しています。

続いて６ ページ、７ ページ目をお開きください。

手続の流れです。

大規模マンションと開発事業のそれぞれについて太枠囲みを本条例に基づく手続として示しております。

続いて8ページからは各手続の解説でございます。

上段のオレンジ色の枠内には条例規則で定める内容を、その下には提出の時期、提出資料や様式の記載例などを示しております。

同様に、9ページ以降に各手続を解説しています。

少しページが飛びますが、14ページ目をお開きください。

地域共生施設の設置等の項目と協議先の一覧です。

表の一番左、区分の①公共空間等から⑧の文化・生涯学習施設等について、各事項を所管する協議先を示しております。

次の15ページ以降で、各施設の設置等の要請内容を示しています。

上段、オレンジ色の枠内が条例規則に基づく要綱で定めた要請の内容を、その下に解説や留意点等を示しています。

同様に1ページ以降に各事項について掲載をしております。

手引きの御紹介は以上となりますが、この4月以降、事業者等の皆様から問合せや御相談をいただいております。区内関係課とともに現在事前相談に応じております。

続きまして、改正ワンルーム条例についてでございます。

資料3-2-1は、条例及び規則の新旧対照表でございますので、お時間あるときに御覧ください。

資料3-2-2を御覧ください。

こちらの改正ワンルーム条例のリーフレットは、建築主や設計者等の皆様に改正内容を御理解いただくために作成をし、区のホームページに掲載をしております。

上段に条例改正の経緯、下段に条例の対象拡大を示しています。改正後は、右側に記載のものが条例の対象となります。

次に裏面をお開きいただき、こちらが基準の見直しになります。赤字部分が改正の箇所となっております。

以上の条例につきまして本年10月に運用を開始いたします。

説明は以上です。

○大月会長 ありがとうございます。

今、区のほうから資料の説明ありましたが、マンション管理に係る実態調査はいいですか。

○事務局（福原居住支援係主査） 失礼しました。

続きまして、マンション実態調査の実施についても御報告いたします。

資料３－３をお開きください。

項番１、調査の目的でございます。

本調査は、第５次住宅マスタープランの策定に向けて、区内のマンション管理に係る現状・課題を把握するとともに、防災やコミュニティなど各施策に反映するための基礎資料を整備することを目的としております。

項番の２、調査の概要です。

（１）調査対象は、区内の分譲及び賃貸マンションとして、２戸以上の共同住宅を対象としています。

調査方法は、管理組合、賃貸物件の所有者の方へのアンケート調査を行います。回答がない場合については、分譲マンションは現地訪問により調査票を再投函したり調査、賃貸マンションにつきましてははがき等により督促の連絡を行い、より多くのマンションに御協力をいただけるよう回収につなげてまいります。

調査項目につきましては、資料裏面の調査項目の骨子を御覧ください。

左側、分譲マンションにつきましては、１マンションの概要、２管理、３管理組合の活動・コミュニティ、４防災対策、５会計、６管理規約、７長期修繕計画・大規模修繕、８マンション再生等への取組、９マンション管理の改善・向上について項目とし、賃貸マンションもほぼ同様に１から９の項目を設定しております。

設問につきましては、前回１０年前の実態調査以降の新たな施策や課題等を踏まえまして、例えば、マンション管理計画認定制度や区の町会・自治会条例、自主防災組、民泊の規定などについての設問を追加をしております。

資料の表面にお戻りください。

項番３のスケジュールでございます。

既に６月初旬に調査票の発送を開始しておりまして、現在回収を進めています。１１月まで調査を実施し、最終集計を経まして、令和９年３月に調査結果を取りまとめる予定です。

説明は以上です。

○大月会長 ありがとうございます。

今の御説明に関して御質問等ございますでしょうか。

お願いします。

○高橋委員 高橋です。

この実態調査のスケジュールなんですけど、１１月まで調査されたときに、こちらの先ほど御

説明あった12月に、もう地域説明会があったりとか、その前段で多分説明会をするための審議会での議論というのがあるんですけど、そこに反映され切れるのかどうか、ちょっとすみません、教えていただければ。

○事務局（桃原住宅課長） 事務局です。御指摘ありがとうございます。

マンションの実態調査についても6月の初旬から始めておりまして、まずマンション実態調査は10年ごとにやっているんですけども、10年前、平成28年度のときの調査対象だったリストの方については、もう6月の初旬にお送りしておりまして、第1弾の集計は終わっております。ですので、この後の専門部会①に提出するマスタープランの骨子素案（事務局案）については、マンション実態調査の結果、速報値も踏まえて骨子をつくっております。

調査自体は、昨年、東京都のほうで、すみません、ちょっと説明が分かりづらいですね。

10年前は、3階以上の非木造のものを対象としておりましたところ、そちらがおおむね分譲が約3,000棟、賃貸が約3,000棟ございますので、そちらについては既に送っております。一方、東京都が昨年行ったマンション実態調査は、構造に関係なく、2戸以上の共同住宅を全て対象にするということで、大幅に対象が広がったところがありまして、調査先が急激に増えたというところございまして、そちらについて追加でまた調査をしていくような形になりますので、その調査結果は随時の骨子素案のほうに反映し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。

お願いします。

○篠原委員 調査対象なんですけど、分譲マンションと賃貸マンションでは、オーナーが1人なのかそうではないのかということで結構違うと思うんですけど、その分類というか割合みたいなものも分かるようになりますか。

○事務局（桃原住宅課長） ありがとうございます。

今御指摘ありましたとおりに、分譲は複数の所有者がそれぞれの部屋を持っている。一方、賃貸は基本的にお一人のオーナー様ということで、抱える課題も、建物の状況も恐らく違うんだと思うんですよね。ですので、アンケートの調査票そのものを分譲と賃貸で分けておりますので、結果もそれぞれ集約をしてお出しするような形になります。

○篠原委員 分かりました。

○大月会長 お願いします。

○西山委員 2戸以上の共同住宅とは、例えば2世帯住宅で玄関が別々なものも対象になるということですか。

○事務局（桃原住宅課長） 御指摘ありがとうございます。

ここがちょっと非常に難しいところでして、昨年から東京都さんのほうで2戸以上に対象を広げたというところで、今御指摘いただいたような2世帯住宅も、長屋のように共有する部分は何もなくて、それぞれ玄関とか出入口があつて、共有する廊下も何もないというのが長屋なので、共同住宅には該当しないのでそれは外れるんですけども、例えば階段とか廊下を共有している部分があると、仮にそれが御親族で住まわれていたとしても対象になってしまうという形でございます。

また構造も関係なくなってしまうので、例えば木造の2戸以上となると、いわゆる木造の一般的にアパートと呼ばれるものも賃貸マンションの中に含まれてしまっておりますので、それも含めた調査になっております。

○大月会長 よろしいでしょうか。

この実態調査は、全数調査、全ての対象にアンケートを送るということですか。

○事務局（桃原住宅課長） おっしゃるとおりです。全ての対象となる建物に対してお送りしますので、回答される方は全員がということじゃないんですけども、対象自体は全てになります。

○大月会長 特に賃貸マンションと呼ぶべきか、賃貸共同住宅と呼ぶべきかよく分からないんですが、賃貸共同住宅については、単なる建物の管理とか維持修繕ばかりではなく、住宅セーフティネットに関わる重要な点でもあるし、あるいはオーナーさんがその運営とか事業継承に非常に困っておられるというような、そういうところも非常に重要な点かと思うんですが、そういうのは今回は聞いているのでしょうか。

○事務局（桃原住宅課長） ありがとうございます。

今、資料3-3の裏面のところをちょっと御覧ください。ちょっと字が小さいので、口頭で御紹介させていただきますと、まず賃貸マンションの中では、マンションの概要のところ、お住まいになられている方が、どれぐらいの年代の方か、65歳以上の方だけが住んでいる住宅があるかないかですとか、外国人の方が住んでいる住宅があるかないかというところは聞いております。速報を見ていると、分譲は、恐らく分譲ですので買われた方が建物とともに老いていくと、御高齢の方が住んでいるというところあるんですけど、賃貸のほうは、比較的御高齢の方だけで住んでいる賃貸住宅は少ないような速報は確認しております。

また、オーナー様の状況についても、セーフティネットという観点では、調査項目が、御高齢の方が住んでいるかというところは確認していたりですとか、あとはお困りごとというところ

ろで確認していたりとか、あとは住まれている方の入居のルール、管理規約のようなものがあるのかないか、そういったところですか、地域での交流とかコミュニティがあるかどうかというところも聞いておりますので、随時情報は全て整理してお出ししていきたいと考えております。

○大月会長 できる範囲で、もう既に実施されているので致し方ないんですが、住宅セーフティネットに関わる重要な課題が浮き彫りになるような、そういう分析をぜひお願いしたいと思います。

できれば、本当は国の調査なんかだと、家主の7割が高齢者、障害者、外国人、そういう人々に貸したくないという意向を鮮明に表明されている。こういうのに対して新宿区のオーナーさんがどういう考えなのか。あるいはどういう条件であれば、そういう方の入居を認めているのか。これは今般、昨年の10月に改正された住宅セーフティネット法で、居住サポート付住宅という新しい制度ができたんだけど、あんまりこれは芳しくない。

これは、国としては10年間で10万戸登録を目指すということを計画に書いているんですが、それは都の問題でもありますし、区の問題としてそれをどう考えるかというのは非常に重要な課題かと思いますので、引き続きその点に着目しながら、賃貸マンションのデータの整理をお願いしたいと思います。

ほかにいかがでしょうか。

山本委員 お願いします。

○山本委員 ちょっとお伺いしますが、このアンケートは宛先はどこ宛てに送るんですか。大家さんですか、管理会社ですか。

○事務局（桃原住宅課長） 御質問ありがとうございます。

資料3-3のところありますけど、基本的には、分譲の場合は管理組合ですか、管理組合がない場合は現地調査などを確認してマンションの窓口になるようなところに送っています。

賃貸のほうは、賃貸住宅の物件の所有者、オーナー宛てにお送りをしておりますけれども、両方併せまして主要な管理会社のほうにもお送りしておりますので、非常に専門的な内容もあったりしますので、管理会社のほうと連携しながら、管理組合、オーナー、管理会社にお送りしております。

○山本委員 私も管理している物件があるんですけど、そこが対象なのかどうかですね。その辺は。先ほど全部というふうに言われましたけど、漏れがない状態か。

○事務局（桃原住宅課長） ちょっと個別の物件だと思いますので、終わった後に確認させて

いただければと思います。

○山本委員 それはもう配られているんですか。

○事務局（桃原住宅課長） まず、10年前にお送りした非木造の3階以上の分譲と賃貸マンションについては、6月の初旬にお送りしております。

○山本委員 6月に。うちに来ていないんで、対象外ということですかね。

○事務局（桃原住宅課長） 今回新たに追加されます構造関係なく2戸以上の共同住宅については、これから発送する予定になっていますので。

○山本委員 これからですか。

○事務局（桃原住宅課長） そうですね。

○山本委員 じゃ、来るということですね。分かりました。

○大月会長 ほかにいかがでしょうか。

お願いします。

○事務局（桃原住宅課長） 先ほど会長のほうから御質問があった空き家の件数についてです。区のほうについて先ほど答弁ができませんでしたので。

まず、特定空き家については、新宿区内の特定空き家は2棟です。このうち法に基づく特定空き家はゼロ件で、条例に基づくというのは長屋が2棟と、戸建てのほうはゼロ棟ということで、法に基づく特定空き家はゼロ件、条例に基づく特定空き家、長屋が2棟という形になっています。

また管理不全空き家については、法に基づく管理不全空き家は6棟で、このうち1棟は既に解体していることを今年度確認しております。条例に基づく管理不全空き家、こちら長屋ですが、こちらも2棟という形になっております。

以上です。

○大月会長 ありがとうございます。

ほかに委員の皆様からありますでしょうか。

それでは、議事を全て終わりましたので、進行を事務局にお戻ししたいと思います。

閉 会

○事務局（奥山居住支援係主査） 皆様、本日は御審議いただきありがとうございました。

次回の審議会は8月26日水曜日午前10時から正午まで、本日同様この第2委員会室で開催予定です。また、本日の議事録は後日作成次第、皆様にお送りして御確認いただく予定です。

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

午前11時50分閉会

第 1 回 新宿区住宅まちづくり審議会

令和 8 年 8 月 7 日