資料１－２

令和8年度 第3回 新宿区住宅まちづくり審議会に向けた事前意見照会
主な意見と対応

項番	主な意見	対応
1	高齢者については、高齢者総合相談センター、民生委員・児童委員等との連携や見守り体制が具体的に示されている。一方、障害のある方についても、住宅の確保だけでなく、入居後の生活支援・見守り・地域とのつながりを含め、安心して住み続けられる支援体制を明確に位置付けることが重要と考える。 「高齢者等」とするだけでなく、障害者福祉部門や相談支援機関等との連携を具体的に記載し、住宅部門と福祉部門が連携した切れ目のない居住支援を推進していただきたい。	ご意見を踏まえ、「◆障害者が住み慣れた地域でいきいきと暮らし続けられる地域共生社会の推進」の項目を追加し、基幹相談支援センターと地域生活支援拠点施設（身体障害者、精神障害者、知的障害者の拠点）及び関係機関の連携推進について追記しました。 （骨子素案24ページ）
2	この中で高齢者、障害者の支援の説明がございましたが、障害者の中の知的障害者の住宅を探すのに苦労しています。 知的障害者には軽度で独り住まいも問題ないにもかかわらず、世間では一律にとらえられて程度のひどい人はお断りされるのが多いのです。 もっと受け入れてもらえるよう行政の支援が必要ではないでしょうか。 支援の方策は程度の軽い人の区別とか受け入れた大家さんに対する謝礼とか考えられます。	ご意見を踏まえ、「◆障害者が住み慣れた地域でいきいきと暮らし続けられる地域共生社会の推進」の項目を追加し、住まい探しの相談支援について追記しました。 （骨子素案24ページ）
3	◆セーフティネット登録住宅の供給促進現在のセーフティネット登録住宅の戸数413戸を令和9年度に650戸にするという目標の課題を明確にできないのでしょうか？供給促進を図るというだけでは、施策の実現可能性が弱く感じます。セーフティネット専用住宅についても現在の戸数（2戸）から目標値を設定して、課題を明確にした施策が必要だと思います。 セーフティネット登録住宅とセーフティネット専用住宅の違いを説明した方がわかりやすいと思います。 ◆居住サポート住宅の供給促進と記載されていますが、現在0件なので、令和7年10月に区が創設した認定制度による認定を促進して住宅数を確保する事が必要であるので、供給促進よりも、認定の促進が必要ではないでしょうか？認定制度にも課題があるのではないでしょうか？	ご指摘のセーフティネット住宅及び居住サポート住宅について、住宅ストックは量的に充足しているものの、貸主の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対する不安から入居を拒むケースがあることから、両制度の利用促進が進みにくい状況であると認識しています。 特に、居住サポート住宅については、令和7年10月に開始した認定制度で、都内の認定件数も17戸に留まっています。 一方、両制度には、国や都が実施しているバリアフリーや耐震化への改修費補助などのメリットもあることから、区は、居住支援協議会を通じて、不動産団体や地主家主協会、居住支援団体等の関係者に対して制度を周知するとともに、区ホームページへの掲出や不動産団体の研修会で事業案内するなど、様々な機会をとらえて普及に取り組んでいます。 引き続き居住支援協議会を通じて制度を周知するとともに、国や都が実施しているバリアフリーや耐震化への改修費補助なども合わせて周知し、住宅セーフティネット制度がさらに利用されるよう促していく旨を第3章に記載します。 （骨子素案12ページ） また、セーフティネット登録住宅とセーフティネット専用住宅の違いがわかるよう説明を追加します。 （骨子素案3ページ） 令和10年度以降の各制度の目標値については、区の実行計画や行政評価において検討してまいります。
4	「住宅ストックは量的に充足し、更に増加傾向が続いている」と記載しているが、前回審議会で、大月会長から「物量としては多数の住宅が供給されているかもしれないが、必要な方に必要な住宅が提供されていないことが課題ではないか」と意見されていたと記憶している。 第３章以降にもその意見が反映されている感がないが、例えば、「住宅ストックは量的に充足しているが、必要な方に提供されていないため、需要と供給のミスマッチが生じている」的な内容をどこかで触れた方がよいのではないか。	ご意見を踏まえ、第２章において「住宅ストックは量的に充足し、更に増加傾向が続いている一方、高齢化の進展、単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進み、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズが高まることが見込まれているが、貸主の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対する不安から入居を拒むケースがある」と追記しました。 （骨子素案3ページ） また、第3章において、「住宅ストックは量的に充足し、更に増加傾向が続いている一方、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズに対し、貸主の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対する不安から、年齢や障害を理由に入居を拒むケースがある」ことから、住宅確保要配慮者に対する入居支援を推進していく必要がある旨を記載します。 （骨子素案12ページ）

令和8年度 第3回 新宿区住宅まちづくり審議会に向けた事前意見照会
主な意見と対応

項番	主な意見	対応
5	この欄では、前の文章の流れから「住宅ストックは量的に充足し、更に増加傾向が続いている」の記載は不要ではないか。	ご指摘を踏まえ、「住宅ストックは量的に充足し、更に増加傾向が続いている。」を削除します。 （骨子素案2ページ）
6	当該条例が以降も何回も登場するため、略称「新宿区大規模マンション等条例」をここで定義して、以降使用するようにした方がよい。	ご意見を踏まえ、「新宿区大規模マンション等条例」の略称を定義し、以降は略称を使用します。 （骨子素案9ページ）
7	区長が今後の「民泊禁止」を公表していることから、表現の修正が必要ではないか。	ご意見を踏まえ、第３章住宅・住環境の課題に「⑷平穏な住環境の維持」を追加し、民泊に対する規制を強化していく必要がある旨を記載します。 （骨子素案15ページ） なお、新たなルールの策定に向けて、令和8年10月時点では「新宿区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」の改正に向けたパブリックコメント、翌年2月議案提出、6月改正条例施行予定です。
9	「◆災害時居住支援の実施」について、『居住と暮らしの継続支援』というよりは、一刻も早く生活再建がなされるように誘導するのが本筋だと考える為、当該基本方針１（住み続けられる住まい・まちづくり）ではなく、基本方針３（安全・安心で環境に配慮したまちづくり）の項目で、記載した方がよい。	ご意見を踏まえ、基本方針３（安全・安心で環境に配慮したまちづくり）に、「◆災害時居住支援の推進」を位置付けます。 （骨子素案35ページ）
10	「◆街区再編まちづくり制度」について、制度自体がマンション再生も含むまちづくりの包括的制度でもあり、マンション再生に資する都市計画制度は他にも複数想定されることから、当該制度に触れるなら、基本目標３・施策４（地域の特性や課題を踏まえたまちづくり）の条項の方が適していると考える。	ご意見を踏まえ、基本目標３・施策４（地域の特性や課題を踏まえたまちづくり）に、「◆街区再編まちづくり制度（東京のしゃれた街並みづくり推進条例）との連携」を位置付けます。 （骨子素案30ページ）
11	「◆静穏な住環境の保全のための住まい方のルールづくり」について、民泊禁止を踏まえた表現の修正が必要ではないか。	ご意見を踏まえ、「◆住宅宿泊事業及び旅館業における新たなルールの策定」を追加し、住居系用途地域で民泊を原則禁止することを記載します。 （骨子素案30ページ） なお、新たなルールの策定に向けて、令和8年10月時点では「新宿区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」の改正に向けたパブリックコメント、翌年2月議案提出、6月改正条例施行予定です。
12	「ZEB」は住宅以外の建築物に使用することが一般的なため、住宅に係る記載であれば、「ZEB」は記載しない方がよいのではと考える。	ご意見を踏まえ、「ZEH・ZEB水準」を「ZEH水準」に修正します。 （骨子素案36ページ）
13	（施策１）と（施策２）の項目欄の色が、青色ではなく緑色ではないか。	ご意見を踏まえ、項目欄の色を修正します。 （骨子素案36ページ）

令和8年度 第3回 新宿区住宅まちづくり審議会に向けた事前意見照会
主な意見と対応

項番	主な意見	対応
14	マンション管理適正化法について、前段で略称について規定していないので、正式名称を使用した方がよいと考える。	ご意見を踏まえ、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「マンション管理適正化法」という。）」を追記します。 （骨子素案26ページ）
15	「事業者・関係団体・専門家」という括りだと、幅が広すぎると考える。特に事業を推進する役割を担う者（住宅事業者、デベロッパー等）と区民や行政をサポートする役割を担う者（専門家等）では果たすべき役割が大きく異なる。 実際、「事業者・関係団体・専門家の役割」の項目が様々な内容が混在する表現になっていて理解しにくいと感じる。 一般的によく使用される産官学民のように、事業者（産）、行政（官）、専門家・有識者（学）、区民（民）のように分けた方が良いと考える。 また、「不動産関係事業者」という表現は、一般的にデベロッパーを指すことが多いため、その後に続く文章とマッチしていないと感じる。 住宅の整備・供給等に関連する事業者とも意味が区別しづらいので、一般の方がすぐに理解しやすい表現に工夫されたい。	ご意見を踏まえ、第７章における主体の整理を見直し、「住民・地域団体等」「事業者等」「行政」の３主体に再整理しました。また、各主体の役割や連携の考え方が分かりやすく伝わるよう記載を修正しました。 （骨子素案38ページ）
16	「マンションの管理の状況を把握するために新宿区が講ずる措置に関する事項.」の「事項」の直後に、他の項目には無い不要な「.」（ピリオド）が入っている。削除をお願いしたい。	目次の表記形式について、各項目で統一ルールとなるよう改めて確認し、必要な修正をさせていただきます。 （骨子素案目次）
17	「近年、少子高齢化の進行、単身世帯の増加、ライフスタイルの変化、地球温暖化対策の更なる推進など、…社会経済情勢は大きく変化している。」について、少子高齢化は近年に限った動きではなく長期的な構造変化であるため、他の項目と時間軸を分けて記載したほうがよい。また、「地球温暖化対策の更なる推進」のみ他の3項目（現象そのもの）と異なり“対策”の話になっており、並列関係がズレているので、表現を揃えるとよい。	ご指摘を踏まえ、「少子高齢化の進行、単身世帯の増加、ライフスタイルの変化、地球温暖化対策への関心の高まりなど、住まいを取り巻く社会経済情勢が大きく変化している。」と表現を改めます。 （骨子素案1ページ）
18	「…住宅及び住環境に関する基本的かつ総合的な計画として、新たに「新宿区住宅マスタープラン」を策定する。」とあるが、本計画は既存の住宅マスタープランの改定（第５次）であり、新規の計画ではない。「新たに」だと、これまでの計画との継続性が伝わりにくいため、「第５次新宿区住宅マスタープランを策定する」等、次期計画であることが分かる表記に改めてほしい。	ご指摘を踏まえ、「次期新宿区住宅マスタープランを策定する」と表現を改めます。 （骨子素案1ページ）
19	「障害者手帳所持者数は増加傾向。種類別では身体障害者手帳所持者数が過半を占める。」とあるが、身体障害者手帳・療育手帳（知的）所持者数は横ばいで、精神障害者保健福祉手帳所持者数の増加しており、記述と実態とのズレを感じる。	ご指摘を踏まえ、「障害者手帳所持者数のうち過半を占める身体障害者手帳所持者数は横ばいだが、精神障害者保健福祉手帳所持者数は増加傾向で、所持者数全体では増加傾向。」と表現を改めます。 （骨子素案2ページ）
20	「省エネルギー対策確保住宅数は増加傾向。」の“対策確保”という言い方がやや分かりにくい。「省エネルギー対策を講じた住宅数」等、意味の伝わりやすい表現に修正したほうがよい。	ご指摘を踏まえ、「省エネルギー対策を講じた住宅数は増加傾向。」と表現を改めます。 （骨子素案2ページ）
21	外国人世帯に関する項目の末尾「住宅ストックは量的に充足し、更に増加傾向が続いている。」は、上の「住宅事情」冒頭の一文と全く同一で、外国人世帯の話とは無関係。コピー＆ペーストの誤りと思われるため、要確認。	ご指摘を踏まえ、「住宅ストックは量的に充足し、更に増加傾向が続いている。」を削除します。 （骨子素案2ページ）
22	②「新たな募集は平成9年度までとし」、③「次世代育成転居助成を平成30年度から開始した」の部分だけ西暦が付いていない。他の箇所は「平成〇（19××）年度」で統一されているので、年度表記を揃えるとよい。	ご指摘のとおり、年度表記の統一を図ります。 （骨子素案4ページ）

令和8年度 第3回 新宿区住宅まちづくり審議会に向けた事前意見照会
主な意見と対応

項番	主な意見	対応
23	p.5で定義される「旧条例」と、p.6⑶で新たに出てくる「旧空き家等条例」の関係（同じ条例なのか、改正・改称の経緯があるのか）が説明されておらず分かりにくい。「空き家」「空家」の表記もこの前後だけ混在しているため、経緯を補足のうえ表記を整理したほうがよい。	ご指摘を踏まえ、「旧条例」に表現を統一するとともに、「空家」「空き家」の表記について、「「空家」「空き家」の標記について、新宿区空家等対策計画が特措法に基づくことから、原則として「空家」を使用しますが、条例名など固有名詞として「空き家」を使用している場合のみ「空き家」を使用する。」と経緯を補足し、標記を整理します。 （骨子素案5～6ページ）
24	「区内には、20階建て以上のタワーマンションが42棟（令和元（2019）年時点）あり」とあるが、データが令和元年時点で計画策定時点からやや古い。より新しい数値に更新できるようであれば、更新をお願いしたい。	現在、登記情報や建築統計年報等を用いて調査を進めており、確定できた段階で反映していきます。
25	章タイトルは「住宅政策の課題」で、３－１～３－３の柱書きも「住まうヒト」「住まうモノ」「住まいを支えるプレイヤー」の“視点”となっているが、第５章は「基本的な施策」となっている。「政策」と「施策」の使い分け（政策＝全体方針、施策＝個別の取組、という整理か）を明確にし、章のタイトルや文中の言葉遣いを整理したほうがよい。	ご指摘を踏まえ、章のタイトルを、第２章「住宅・住環境の現状」、第３章「住宅・住環境の課題」、第４章「基本理念・基本方針・基本目標」、第５章「基本的な施策」と改めます。 （骨子素案2、12、16、17ページ）
26	３－１「住まうヒト」、３－２「住まうモノ」、３－３「住まいを支えるプレイヤー」という３つの視点で課題を整理しているが、なぜこの３区分なのか、それぞれが何を指すのか（ヒト＝居住者・区民、モノ＝住宅・建物、プレイヤー＝事業者等、という整理か）を説明する導入部分がない。章の冒頭に、３つの視点の意味と全体像を示す説明を加えてほしい。	ご指摘を踏まえ、第３章の冒頭に、3つの視点の全体像を示す説明を検討します。 （骨子素案12ページ）
27	オーバーツーリズム対策・適正な民泊運営の推進が「住まうヒト」の視点に分類されているが、民泊物件の管理・運営の適正化という点では「住まうモノ」（管理）の視点として整理することもできるのではないか。「ヒト」「モノ」「プレイヤー」の意味・区分が明確でないため（上記のとおり）、こうした分類の妥当性も判断しにくい。区分の考え方を整理したうえで、再検討したほうがよい。	ご指摘のとおり、民泊物件の管理・運営の適正化という点で「住まうモノ」（管理）の視点として整理し、修正します。 （骨子素案15ページ）
28	「旧耐震基準で建てられたマンション、防災マニュアルや居住者名簿がないなど防災対策が十分ではない、地域住民との連携が十分ではないなどのマンションが、依然として一定数存在している。」は、複数の条件が読点だけで並べられ区切りが分かりにくい。箇条書き等、条件が判別しやすい記載に改めてほしい。	ご指摘を踏まえ、「「管理組合や管理規約がない」「長期修繕計画が作成されていない」等の管理不全の兆候があるマンションや、「防災マニュアルや居住者名簿がない」「地域住民との連携が十分ではない」等の防災対策が十分ではないマンション、旧耐震基準で建てられたマンションなどが依然として一定数存在している。」と表現を改めます。 （骨子素案8ページ）
29	◆（黒ダイヤ）の見出しについて、複数の事業をまとめた“施策”レベルのものと、単体の事業レベルのものが混在しているように感じる。また、見出しの語尾も「◆○○の推進」「◆○○の充実」「◆○○の実施」「◆○○」（体言止め）などバラバラである。見出しは体言止め（◆○○）に統一したうえで、各施策・事業の末尾に【継続】【新規】【充実】等のラベルを付けると、新規性・強弱が分かりやすくなると思う。	ご指摘を踏まえ、◆（黒ダイヤ）の見出しについて、施策レベルとなるよう確認するとともに、語尾の表現を統一しました。また、第４次住宅マスタープランから新たに追加した施策に【新規】のラベルを追加しました。 （骨子素案17～37ページ）
30	p.23の「目指す姿／基本目標／施策の方向性」の体系図に、タイトルや出典（「新宿区町会・自治会活性化推進プラン」の体系であること）の記載がなく、本計画（住宅マスタープラン）自体の体系と誤解されるおそれがある。タイトルまたは出典を明記したほうがよい。また、色分け（オレンジ・青・黄）に特段の意味がないのであれば、モノクロにした方がよいのではないか。	ご指摘を踏まえ、「新宿区町会・自治会活性化推進プラン」の体系図について、出典を明記するとともに、モノクロに修正します。 （骨子素案22ページ）

令和8年度 第3回 新宿区住宅まちづくり審議会に向けた事前意見照会
主な意見と対応

項番	主な意見	対応
31	「65歳以上の区民及び65歳以上の区民の支援のための活動に関わる方が、自主的に活動に参加し…」は「65歳以上の区民」が2回続き分かりにくい。後段は年齢を問わず支援活動に関わる人を指すと思われるので、「65歳以上の区民及びその支援のための活動に関わる方」等に整理したほうがよい。	ご指摘を踏まえ、「65歳以上の区民及びその支援のための活動に関わる方」と表現を改めます。 （骨子素案23ページ）
32	「現在の見守り活動や支え合いのネットワークから外れてしまっている、現状の高齢者の生活様式に合った新たな見守り体制を検討していく。」は読点の位置で係り受けが分かりにくい。「…ネットワークから外れてしまっている高齢者の、現状の生活様式に合った新たな見守り体制を検討していく。」等、語順の整理をお願いしたい。	ご指摘を踏まえ、「ネットワークから外れてしまっている高齢者の、現状の生活様式に合った新たな見守り体制を検討していく。」と表現を改めます。 （骨子素案23ページ）
33	「街区再編まちづくり制度（東京のしゃれた街づくり推進条例）」とあるが、都の条例の正式名称は「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」（「並み」が入る）。固有名詞の誤りのため修正をお願いしたい。	ご指摘を踏まえ、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に修正します。 （骨子素案30ページ）