

平成二十三年 度

第二回 新宿区住宅まちづくり審議会議事録

新 宿 区

第二回新宿区住宅まちづくり審議会
開催年月日・平成二十四年二月二日

出席した委員

大方潤一郎、佐分英治、篠原みち子、石川弥栄子

伊藤衛、舟生アイ、藤原佐喜子、小田桐信吉、角谷彰雄

加藤明、荒谷英明、

寺田好孝、小柳俊彦、鹿島一雄

議事日程

議題

- 一 新宿区住宅まちづくり審議会会長の選出について
- 二 新宿区住宅まちづくり審議会副会長の指名について
- 三 区営住宅の現状と課題について

議事のてんまつ

午後二時開会

○事務局（山崎居住支援係長） 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。ただいまより平成二十三年度第二回住宅まちづくり審議会を開催いたします。私は事務局の居住支援係長の山崎と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、委員改選後の初めての審議会ですので、会長が選出されるまでの間私が進行を務めさせていただきます。

まず、皆様の委嘱状ですが、机上に配付させていただいております。

す。よろしくお願いいたします。

開会に先立ちまして、欠席委員の報告をさせていただきます。

本日欠席の委員は、**國吉委員**、**金子委員**となっております。定足数の過半数に達しておりますので、本日の審議会は成立していることを御報告いたします。

それでは、資料の確認をさせていただきます。

まず一番上が次第でございます。その次からが参考としてお配りした資料です。最初が審議会委員名簿です。次が新宿区住宅マスタープランです。次が住宅まちづくり審議会規則です。次が住宅まちづくり審議会議題です。次が住宅ガイドです。参考資料は以上でございます。

なお、本日の資料については、事前に郵送させていただいております。資料「区営住宅の現状と課題について」と題され、七ページまでを一つにとじております。本日お持ちでない方がいらっしゃいましたらお申しつけください。

まず、今回は改選後初めての審議会で、新たに委員に就任された方も何人かいらっしゃいますので、この住宅まちづくり審議会の役割につきまして、簡単に御説明させていただきます。

新宿区住宅まちづくり審議会は、平成三年に制定された新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例の中で位置づけられ、区の住宅政策に関する重要な事項を審議するため、区長の附属機関として設置されているものです。その役割といたしましては、区長の諮問に応じて住宅政策に関する事項について審議し、答申するほか、区長に対して意見を述べることであります。

なお、審議会のもとに、必要あるときは専門部会を設置することとなっております。

簡単ですが、以上がまちづくり審議会の役割になります。

また、先ほど申し上げました新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例につきましては、参考資料の住宅マスタープランの中に掲載しております。

それでは、次に委員の方の紹介をさせていただきます。名簿順にお名前をお呼びいたしますので、恐れ入りますが、経歴、または専門分野、または委員として申し込みをされた動機などを含めまして自己紹介をお願いしたいと思います。まず**大方委員**からお願いいたします。

○**大方委員** 東京大学の**大方**でございます。専門は都市計画とか、住宅地計画とか、その辺になつておりまして、もうかれこれ何年になりましたでしょうか、数年間にわたつて委員として参加させていただいております。よろしくお願いいたします。

○**事務局**（山崎居住支援係長） **佐藤滋委員**はまだ来られていません。続きまして、**佐分英治委員**お願いいたします。

○**佐分委員** 独立行政法人都市再生機構の**佐分**でございます。よろしくお願いいたします。私は今、そこにありますように第五エリアと書いてありますが、新宿区を含みます二十三区の中の主に西側の十区の都市再生事業を担当しております。よろしくお願いいたします。

○**事務局**（山崎居住支援係長） 続きまして、**篠原みち子委員**お願いいたします。

○**篠原委員** 弁護士の**篠原**です。よろしくお願いいたします。すぐそばの、御苑のそばの事務所です。専門は主に区分所有関係、マンション関係を大変多く扱っております。よろしくお願いいたします。

○**事務局**（山崎居住支援係長） 続きまして、**石川弥栄子委員**お願いいたします。

○**石川委員** **石川弥栄子**でございます。城西国際大学の福祉総合学部

に所属しております。私は住宅、居住が専門で、特に高齢者居住について少し仕事を続けております。学校では、福祉総合学部ですので、福祉サービスと居住の連携、福祉のまちづくり関係を教えております。よろしくお願いいたします。

○**事務局**（山崎居住支援係長） 続きまして、**区民委員**の皆様を御紹介させていただきます。最初が**伊藤衛委員**お願いいたします。

○**伊藤委員** 東京都建築士事務所協会新宿支部の**伊藤**と申します。専ら住宅系の建築設計をやっております。近年耐震化の問題がありまして、新宿区耐震補強推進協議会の会長として平成二十年から頑張っております。事務所協会では新宿支部の副支部長ということでやっております。また、戸塚地区協議会では幹事ということで、ここ二年ぐらひ災害復興模範訓練ということで**佐藤先生**と一緒に活動させていただいております。以上です。

○**事務局**（山崎居住支援係長） 続きまして、**舟生アイ委員**お願いいたします。

○**舟生委員** **舟生アイ**でございます。よろしくお願いいたします。私はシルバー人材センターから参りました。ロードルでも頑張っているというところでございます。よろしくお願いいたします。

○**事務局**（山崎居住支援係長） 続きまして、**藤原佐喜子委員**お願いいたします。

○**藤原委員** 東京女性問題協議会から来ました**藤原佐喜子**です。よろしくお願いいたします。これは全国ネットワークなんですけれども、新宿で主に活動しているのは、高齢者食事サービスとか、海外委員の国際交流で、その中で女性の地位向上、そして環境とか、いろいろな問題を国際レベルで考えていこうということで活動しております。よろしくお願いいたします。

○事務局（山崎居住支援係長） 続きまして、小田桐信吉委員お願いいたします。

○小田桐委員 東京都宅地建物取引業協会の新宿支部の支部長をしております。この委員会は去年が一年目で、ことしは二年目でございます。詳しくは余りよくわかっていないんですけれども、よろしく願いいたします。

○事務局（山崎居住支援係長） 続きまして、角谷彰雄委員お願いいたします。

○角谷委員 角谷と申します。名前の読み方がいろいろありまして、なかなか角谷（かどや）と一遍に読んでくれる人は少ないんですけれども、きょうは一遍に読んでいただきまして大変ありがたく思っております。区民委員の志望の動機といいますか、これというのは、私の住宅がちょうど下落合の三丁目、目の前が豊島区なんです。本当に新宿区の北の外れでございます。ですから、豊島の状況も歩いていると見えるし、私の自宅のところもあります。最近随分マンションがいろいろ建ちまして、いろいろな問題がどうもあるようなこともありまして、私自身は建築とかそういうまちづくりのことについては素人です。せっかくの機会でございますので、委員として真摯に向かっきたいと思っております。どうぞよろしく願います。

○事務局（山崎居住支援係長） 続きまして、加藤明委員お願いいたします。

○加藤委員 初めまして、よろしく願います。私は建築の勉強をちよつとしまして、建築士として建築設計の仕事をやっておりました。今はもう年をとりましたのでやめておりますけれども、今回初めてでございます。何分御指導のほどよろしく願います。

○事務局（山崎居住支援係長） 最後になります、荒谷英明委員お願

いいたします。

○荒谷委員 荒谷英明でございます。どうぞよろしく願います。公募でございます。私は年金生活者でございます。経験は百貨店で住関連に関して仕事をやっておりました。それから輸入商社ですとか通信販売とか、建築会社とか、いろいろなところを渡り歩いておりました。多少住関連に関係ある仕事をやってきたつもりでございますので、お役に立てればと思っております。どうぞよろしく願います。

○事務局（山崎居住支援係長） 区の職員を御紹介させていただきます。寺田委員です。

○寺田委員 総合政策部長の寺田でございます。よろしく願います。

○事務局（山崎居住支援係長） 小柳委員です。

○小柳委員 福祉部長の小柳委員でございます。よろしく願います。私どもは支援付き高齢者住宅、それから都市型ケアハウスについては東京モデルの都市型ケアハウスについては今大久保で建設中で、その辺の助成等を行っております。よろしく願います。

○事務局（山崎居住支援係長） 鹿島委員です。

○鹿島委員 都市計画部長の鹿島でございます。この審議会におきまして、前期までの間に区民住宅の二十年の問題、時限が切れるということ、新たな制度に対します提言を賜ったり、大変貴重な御提言をいただきました。現在新しい制度がスタートしてございます。ありがとうございます。また、公募委員の皆様におかれましては、積極的に御応募を賜りまして大変ありがたございました。この席をおかりいたしまして御礼申し上げますとともに、私どもの住宅まちづくり政策に積極的な御提言、御発言を賜れば大変ありがたく思います。どうぞ

よろしくお願いいたします。

○事務局（山崎居住支援係長）　　続きまして、審議会の審議を補佐するため出席しております幹事を御紹介させていただきます。北村住宅課長です。

○事務局（北村住宅課長）　　住宅課長の北村でございます。よろしく
お願いいたします。

議　題

一　新宿区住宅まちづくり審議会会長の選出について

○事務局（山崎居住支援係長）　　それでは、次第に従いまして進めさせていただきます。議題一は新宿区まちづくり審議会会長の選出についてです。当審議会の会長の選出につきましてお諮りさせていただきます。

新宿区住宅まちづくり審議会規則に基づきまして、会長は互選によることになっていますが、どなたか自薦、他薦で御推薦いただけませんでしょうか。

○小田桐委員　　大方委員がよろしいのではないかと思います。

○事務局（山崎居住支援係長）　　ただいま小田桐委員から大方委員というお声ございましたが、皆様いかがでございますでしょうか。

〔拍手〕

○事務局（山崎居住支援係長）　　それでは、大方委員を会長に決定させていただきます。

○大方会長　　このごろ私も大分年をとりまして、いろいろな場所に行きますと結構年長の部類に入るようになってきたんですが、この場ですと、周りを見ますと大先輩の方ばかりで、まだまだ駆出者でござ

いますが、逆にその分体力がまだ残っているというようなこともあるかもしれませんので、若輩者でまことに未熟でございますが、引き続き会長を務めさせていただきます。どうかよろしくお願いいたします。

○事務局（山崎居住支援係長）　　では、大方会長、引き続き議題二からの進行をよろしくお願いいたします。

議　題

二　新宿区住宅まちづくり審議会副会長の指名について

○大方会長　　そうしますと副会長を会長が指名するということになっております。きょう佐藤滋委員、恐らく御多用でおいでになれないかもしれませんが、これまで副会長をお引き受けいただいておりますので、今後も引き続き副会長をお願いしたいと思っております。この件、後日事務局から直接お願いいただくということで、どうぞ御承認いただきたく存じますが、よろしゅうございませうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○大方会長　　ありがとうございます。

議　題

三　区営住宅の現状と課題について

○大方会長　　それでは、きょうの本題に入ります。議題の三でございます。区営住宅の現状と課題についてということで、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（北村住宅課長）　　それでは、区営住宅の現状と課題について、議題として取り上げた趣旨を御説明いたします。

まず、区営住宅とは何かということですが、ごく大ざっぱに申し上げますと、低額所得者向けの区立住宅でございます。区営住宅は、住宅にお困りの方の、いわば住宅セーフティネットでありまして、その役割は重要であると考えております。これらの区営住宅は、区が所有する所有型と、区が一たん民間の所有者から建物を借り上げて、これを区民に転貸する借上型に分けられます。現在区では非常に多くの区営住宅を管理しており、今ある区営住宅を住宅ストックとして有効に活用していきたいと考えているところであります。ただ、管理期間の経過とともに、建物の老朽化、あるいは借上型区営住宅の借上期間の満了などの課題が今後生じてまいります。

これらの課題につきまして、委員の皆様には御審議いただきたいと思いますが、まず課題の審議に先立ちまして、本日の審議会におきましては、区営住宅とは何か、現状はどうなっているかを皆様に十分御理解いただきたいと考えております。

また、来年度の審議会では今後会長と御相談の上、例えば区営住宅の現地見学なども実施し、一層理解を深めていただきたいと考えているところでございます。

それでは、事務局の担当者より資料の説明をさせていただきます。

○事務局（広瀬滞納整理主査） 区立住宅管理係滞納整理主査をしております**広瀬**と申します。よろしくお願いいたします。

一番目、新宿区における区立住宅についてでございます。お手元の資料をごらんください。まず、区営住宅の位置づけを御理解いただくために、区が管理してございます区立住宅全体について、簡単に御説明いたします。

区立住宅には、区営住宅、区民住宅、特定住宅、事業住宅がございます。平成二十三年四月一日現在、区立住宅全体で千五百十一戸の住

宅がございます。このうち、空き家募集を行う区立住宅としまして、区営住宅、区民住宅、特定住宅の三種の区立住宅がございます。このうち、区営住宅は所得が一定の基準以下の方を対象として、一千六十一戸が供給されております。一方、区民住宅及び特定住宅は、区営住宅の所得の上限以上で、なおかつ決められた所得以下の子育て世帯を対象に三百八十一戸が供給されております。

これらの住宅の目的、主な根拠法令などを以下の表に整理いたしました。区営住宅はこの後御説明いたします。区民住宅は、お手元に配付してございます住宅ガイド、三ページにも御説明がございます。ここでは、制度発足から間もない特定住宅について御説明いたします。

特定住宅は、昨年度当審議会の区民住宅制度の現状と今後のあり方の中で御審議いただきました。区民住宅制度の今後の方向性として出されました意見の暫定区民住宅制度を条例化して設置したものでございます。簡単に申し上げますと、制度開始から二十年で終了する区民住宅を、引き続き十五年の期間に限り特定住宅として提供するものでございます。この一月二十七日から弁天町第一区民住宅、通称名ヒルズ牛込という住宅が最初の特定住宅となりました。資格要件は区民住宅と同じでございますが、家賃を市場家賃と均衡を失しない額としております。表の家賃の欄に傾斜家賃とございますのは、従前からの区民住宅の利用者でありまして、定期使用許可を受けていない者に経過措置として行うものでございます。

また、この表には載せておりませんが、区立住宅の中にもう一つある事業住宅は、まちづくり推進事業に伴いまして住宅の建てかえ等により住宅に困窮する従前の居住者向けの住宅でございまして、空き家募集を行わない区立住宅となっております。

二番目に区営住宅についてでございます。区営住宅とはということ

でございます。住宅に困窮する低額所得者に対しまして、低い家賃で賃貸住宅を提供することによりまして、区民生活の安定と社会福祉に寄与することを目的とし、住宅市場を補完する住宅セーフティネットとして重要な役割を担っております。

区営住宅の種類でございますが、区で公募する区営住宅には、家族向け、区分としまして一般・ひとり親・高齢者・障害者等がございます。それと単身者向け、これにも一般・高齢者・障害者向け、そしてシルバーピアです。世帯と単身者向けの住宅がございます。

シルバーピアといえますのは、高齢者の方が自立して安全な日常生活がおくれるよう配慮した高齢者集合住宅でございます。日常生活相談等を受けるワーカー、生活相談員といいますが、等が配置されております。

二ページになります。主な応募資格としまして、住所要件、申込者が申込日現在新宿区に居住していること。二番目に世帯条件、申し込む部屋の種類によりまして条件が異なります。これも住宅ガイドの二ページの申込区分と使用資格になってございます。三番目に所得要件でございます。世帯全員の月額の所得が十五万八千円以下、高齢者等には二十一万四千円以下という基準がございます。

四番目に、住宅困窮要件でございます。民間のアパート等に居住しており、住宅土地を所有していないことなどがございます。詳しくは住宅ガイドの一、二ページをお読みいただければと思います。住宅ガイドの一ページに年間所得金額が記載されておりますが、年間所得金額から扶養する人数にあわせまして、扶養控除分の三十八万円、一人につきまして差し引きまして、月額にいたしますと十五万八千円ということになります。

次に、区営住宅の使用料でございます。世帯の月額所得金額と住

宅の部屋ごとに使用料が決まるものでして、基準使用料に応益調整指数を乗じまして、月額使用料を算出いたします。基準使用料といえますのは、世帯の月額所得金額に応じまして十三区分に設定しております。そして、応益調整指数といえますのは、部屋の規模、経過年数、そして利便性等の要素を数値化して掛け合わせたものでございます。応益調整指数は毎年見直しますもので、使用料も毎年変更になる可能性がございます。

五番目としまして、区営住宅の種類と戸数ということですが、区の区営住宅については、種類と戸数といたしまして、区では平成二十三年四月一日現在千六十一戸の区営住宅を供給しております。所収有型では、一般世帯向けが多く、借上型では高齢者単身向けが多くなっております。

住戸の規模でございます。面積が狭いものの多くは単身者向けで、世帯向けは面積が広がっております。

他区との比較でございます。三ページの表をご覧ください。区が管理している公営住宅の戸数は二十三区中四番目に多く、区民千世帯当たりの公営住宅戸数でも二番目に多くなっております。表中の新宿区の公営住宅が九百八十九戸となっておりますのは、欄外の※に記載のとおり、区営住宅には公営住宅法に基づく公営住宅と、区が独自に整備しました区制度単独住宅というものがございまして、区営住宅のみの数で、区営住宅の内数ということになってございます。

参考に、都営住宅の数も載せてございますが、区営と都営合わせた公営住宅の区民千世帯当たりの戸数では六番目ということになります。

次に、入居者の現状でございます。まず、訂正が二カ所ございます。一つ目は世帯主の年齢層とございますが、これは名義人の年齢層

となります。名義人といいますが、公募の際の申込者のことで、必ずしも住民登録上の世帯主ではございません。二つ目は六十歳以上が八百十八世帯とありますが、正確には八百十九世帯でございます。訂正をお願いいたします。入居者の現状は、平成二十三年四月一日現在の合計千四十九戸の内訳になりますが、合計が合っておりませんでした、訂正をお願いいたします。

では、名義人の年齢層についてですが、ごらんのとおり六十歳以上の方が八百十九世帯で一番多く、全体のおよそ八割を占めております。

次に、四ページになります。世帯構成では、ひとり世帯が六百十五世帯と一番多く、全体のおよそ六割になります。使用料分布では、一万円から二万円までが四百五世帯で一番多く、およそ四割を占めてございます。

次に、所有型区営住宅と借上型区営住宅の経費の比較でございます。区営住宅の必要経費等の表と、この表をグラフ化したものが五ページでございます。所有型住宅には、土地の価格、土地の取得価格や建物の建設費などがここでは計算されておりませんので単純な比較はできませんが、区営住宅全体の必要経費として借上料が大きな部分を占めていることが御理解いただけるかと思えます。

なお、あわせて大規模修繕等の維持経費等もここでは考慮してございませので、了承しておいていただきたいと思えます。

続きまして、所有型区営住宅一覧でございます。所有型の区営住宅は十六住宅でございます。このうちナンバー一からナンバー九までのアパートという名称がついているものが東京都から移管された住宅で、表の管理開始の欄は移管の年になります。それ以外は区が建設などを行った住宅でございます。竣工年度よりも管理開始が古いものが一部

ございます。これは東京都から移管された住宅を建てかえたためでございます。

ナンバー一、二、三の早稲田南地区の三アパートにつきましては、この後御説明いたしますが、再編整備をしまして、弁天町へ移転する計画がございます。それ以外は未定となっております。

六ページをお開きください。所有型区営住宅のうち、三階建て以上でエレベーター未設置の区営住宅は表のとおりでございます。このうち、早稲田南地区の三アパートは、先ほども申し上げましたが、再編整備しまして弁天町へ移転する計画がございます。

私からの御説明は以上でございます。

○事務局（芝本主査） 引き続きまして、私、居住支援係主査芝本から、三番、住宅マスタープランに掲げる区営住宅の課題について説明させていただきます。

この資料のほかに、机上に配付しましたベージュ色の本、「新宿区住宅マスタープラン」をごらんいただきたいと思えます。この住宅マスタープランは、住宅まちづくり審議会において、平成十八年二月から御審議いただきまして、平成十九年四月に御提出いただいた「新宿区における新たな住宅政策のあり方について」という答申を踏まえまして平成二十年一月に策定されたものです。

恐れ入りますが、十三ページを開いていただけますでしょうか。十三ページの中央から五番「区立住宅ストックの有効活用と公平で的確な運営等」という表題で、区営住宅の現状と課題を二つにまとめております。一つは、「区立住宅ストックの有効活用、二つ目は公平で的確な運営等」になります。さらに三十九ページを開いてください。こちらにその二つの課題に対する政策の目標と施策の展開が示されています。一つ目の「①区営住宅の建替え等と敷地の有効活用」のところ

でございます。まず、所有型区営住宅の老朽化に対して建替え等に関する項目が上げられています。建設から三十年以上経過している老朽化した所有型の区営住宅のほとんどは、先ほど広瀬から説明がありましたように、区が都営住宅の移管を受けた、先ほどのリストでいうと一番から九番までの、名称の最後に「アパート」とついたものになります。昭和四十年代後半から五十年代の建物です。エレベーターが設置されていない上に、住戸内や共有部分のバリアフリー化が不十分な現状にあります。

さらに、先ほどのリストでいいますと、十番以降の名称の最後に「コーポラス」という名前のついたものが区で建替えたものなどになっています。

こうした公営住宅法においては、公営住宅の建替え事業の要件というものが耐用年数の二分の一を経過するということがございまして、耐用年数については国土交通省から耐火構造のものについては七十年ということになっておりまして、その七十年の二分の一の三十五年が経過しているものが建替え事業の要件になっています。資料の、先ほど御説明した五ページの所有型区営住宅のリストでいいますと、一番から六番までの西新宿四丁目アパートの六つのアパートが現在三十五年の年限がきているものに該当しています。これらのうちの早稲田南町地区の区営住宅の三つ、上からの三つにつきましては、マスタープランの四十ページに掲載されております「早稲田南町地区の区営住宅再編整備による敷地の有効活用」で、建替え等の手法によって土地の高度利用や住宅の集約によって用地の創出を図る再編整備が必要とされました。この早稲田南町のエレベーター未設置の三つのアパートについて、このたび早稲田南町の近隣に位置します弁天町の国有地を新たに購入しまして、区営住宅を建設することが決まりました。三アパ

ート全七十三戸を移転対象としまして、仮称ですが、「弁天町コーポラス」として、平成二十七年の竣工を目指し、ただいま基本計画の策定に向け作業を行っているところです。

恐れ入ります、資料に戻りまして、五ページの四以降のアパートですけれども、この四以降のアパートにつきましても、設備や外観以外にも老朽化が目立つ住宅があるほかに、法令やスペースの問題によって、今ある住宅にエレベーターや、一階部分へのスロープなどの設置ができない住宅、あるいは住戸内に高齢者へ配慮したバリアフリー設備のない住宅がございます。これらの住宅については、建設当初から居住されている方も多いため、入居者の高齢化が進んでいます。今後住戸の条件等に応じた建替えや、個別改善、大規模改修などが必要となってきます。区営住宅の効率的かつ円滑な更新を行って、住宅セーフティネットとしての需要に的確に対応した再編整備の計画を今後策定していく必要があります。

資料六ページに戻ります。資料六ページ、ペーパーの下のほうです。(二)「セーフティネット機能の強化」、これについては、「住宅マスタープラン」に掲げられました課題で五項目、まだまだ達成されていない、あるいは達成されているといった現状がございまして、簡単にまとめさせていただきます。

資料七ページに移ります。四「住宅マスタープラン策定後の課題」、これについては一つだけ上げさせていただきました。(一)としておりますが、「借上型区営住宅の契約期間満了に対する対応」です。借上型区営住宅には、借上期間が二十年の住宅と二年の住宅が合計で約四百戸余りあります。平成二十二年の新宿区住宅まちづくり審議会において、借上期間が二十年間の住宅については、借上期間満了後も再借上する方向で意見をまとめていただきました。しかしながら、再

借上期間満了時にはまた新たに区営住宅を確保しなければならぬという課題が残っています。区としましては、先ほどの所有型の区営住宅の老朽化の課題と、この再借上期間満了時に対する区営住宅の確保の課題を、今後解決すべき重要課題と認識しまして、効率的かつ効果的な事業計画に基づくストック・マネジメントが必要と考えているところです。

本日の資料の説明については以上になります。今までの御説明で、御不明な点などありましたら、お尋ねいただけただけだと思います。よろしくお願ひいたします。

○大方会長 それでは、御質問などございましたらどうぞ御自由にお願ひいたします。ちょっと補足説明しますと、要するに今の説明にもありました、区営住宅が、所有型も、それから借上型も大分老朽化しつつある。その建てかえとか更新をどうしようかということをもたいろいろ考えなければいけない時期にきているということですね。一方で、バブルのころから世界的に公営住宅というのは直営でいくというよりは借り上げていくとか、家賃補助とか、パウチャーでやるというような流れもありましたが、石から人へとか、フランスなどではないっていったようですが、一方で、その後日本ではバブルも崩壊して地価は鎮静して、それからこういう建てかえの場合はいずれにしろ土地代が不要ということもありますので、借上型よりむしろ直営のほうが効率的かもしれないという面も出てきているということ、少し頭の中をリセットして、皆さんの知恵をいただきたい、そんなお話だろうと思うんですが、いかがでしょうか。

一つだけ私から、前提なんです、きょうの資料の五ページのところに、歳出・歳入の比較とございます。所有型は入るお金も少ないけれども、出ていくお金ももっと少ないというような格好ですけれども、

これは実際最初につくったときは土地代とか建物の工事費というのは、国や都の補助で新宿区としては負担がなかったという、そういう理解をすればよろしいんですか。

○事務局（芝本主査） 都営住宅の移管の際には無償でいただいていますので、土地と建物を建設する費用がかかっています。それを建てかえたときにはもちろん建設費がかなりかかっています。今回弁天町のコーポラスを建てるに当たりまして、建設費用の約三分の二は東京都と国から補助金をいただけるような仕組みになっていますが、それなりの金額がかかります。そんなようなことで、今回の表には入っておりません。

○大方会長 ですから、毎年の経常予算から出ていなくても、起債か何かしたお金というような形できているということもあるでしょうし、新宿区の負担ではないけれども、都とかお国の負担になっているということも実はあるということかもしれません、その辺も少し含んだ上で得失御議論いただきたいと思えます。

○舟生委員 教えていただきたいんですけど、今先生がおっしゃっていたのとその前段階なんです、三ページに入居者の現状というのがございまして表になっています。世帯主の年齢層、六十歳以上が八百十九世帯ですね。その次の四ページの表なんです、世帯構成としまして、一人世帯六百十五というのがありますけれども、これが大分リンクしているんじゃないかと思ひまして、私が知りたいのは、六十歳以上とざっくり書いてあるんですけども、大体六十代、七十代、八十代とか、そういう年齢分けの数はわかっていらっしゃるのでしょうか、教えていただければと思います。九十代が多いとか。

○大方会長 特に六十五歳以上の前期高齢者と七十五歳の後期高齢ぐらゐの区切りがあるとよろしいと思ひますが、なければまた……。探

していただいて、後で出てきたらまた。

○事務局（北村住宅課長） 資料はありますけれども、探して後ほどお答えいたします。

○大方会長 今国勢調査などでもその辺の年齢と世帯の規模をクロスしたような数字も出ていると思いますので、わかると思います。

○事務局（広瀬滞納整理主査） 今ほどのご質問の件です。区営住宅にしまして、年齢別のリストでございますが、六十歳以上、数字は今の内訳と直接リンクはしていないと思いますが、二十三年三月末現在で、六十から六十九歳で二百八十六名、七十から七十九歳で三百三十七名、八十から八十九歳で三百十一名、九十から九十九歳で六十七名、百から百十まで二人でございます。

以上でございます。

○大方会長 これは世帯ではなくて人数ですね。

○事務局（広瀬滞納整理主査） 人数でございます。

○角谷委員 資料の中の六ページの（二）セーフティネット機能の強化の②番、使用承継制度の厳格化とございます。これは私の受けた感じなんですけれども、例えば区営住宅というのは当然所得制限がございますので、中には居座って、もつと高額の所得にもかかわらず相変わらず区営住宅にいますというような人を、厳しく排除するという言葉はおかしいですが、そういう人を対象外にする、そんなような話でよろしいのでしょうか。その辺のところを教えてくださいと思います。

○事務局（広瀬滞納整理主査） 使用承継でございますが、これまで同居親族の方であれば承継が生じたときに認めていたものでございますが、改正使用承継厳格化した後は、同居していた配偶者を原則として承継者とするものでございます。ただし、三親等内の高齢者ある

いは障害者等につきましては配慮をしまして、居住の継続ということで特例として認めるということでございます。

○大方会長 承継の問題よりも、むしろ御質問の趣旨は、所得が高くなくなったとか、あるいは先ほどの子育て世代で入ったんだけれども、子供が大きくなつた場合どうするんだとか、その辺はどうなんだという御質問だと思いますけれども。追い出すのはなかなか難しいんだろうとは思いますが、現状どんなぐあいか、客観的な事実で結構ですから。

○事務局（広瀬滞納整理主査） 収入超過という形で、一定の所得以上になつた方はなるべく退去していただくように努力してもらおうということ、法的には公営住宅の基準がございまして、それを超えた収入の方は収入超過と位置づけまして退去に努めていただくということでございます。

○大方会長 応益応能負担で家賃が上がっていくところは上がっていくんですね。

○事務局（広瀬滞納整理主査） そうでございます。区営住宅の根本的な家賃の仕組みが応益応能になつてございます。

○篠原委員 その場合に、年に一回とかそういう形で、本人とか同居家族からの収入証明みたいなものももらつていますか。

○事務局（広瀬滞納整理主査） 収入報告という形で皆さんに出していただいております。

○大方会長 自己申告ですか。

○事務局（広瀬滞納整理主査） 6月に、これは区営住宅の次年度の家賃を決定するために制度としてやっていたものでございます。添付書類等は所得を証明するもの等、家賃を算定いたしますので、給与の源泉徴収票だとか、確定申告書の控えとか、そういったも

のを出していただいています。

○**大方会長** 本当は厳しく、住民税のほうでは見ていらっしやるんだと思うけれども、目的外使用というふうなことになるって、こちらではそれは参照できないという、そういうことですね。ですから、直接供給でやる場合、数が限られますし、どうしても当たった人が大変い思いをするけれども、不公平感が残るとか、あるいは資格が本当はないのに、でも、一方で借地借家法の観点からいうと追い出すのも難しいというふうなこともあって、その辺がずっと課題にはなっているわけなんです。ですから、本当は予算がたくさんあって、資格のある方にはすべて家賃補助などができるのでしたら、確かにバウチャー制度のようなほうが公平ではあるんだろうと思いますけれども、一方でそっちはそっちでまた予算の制約があって、すべての人に行き渡らないというふうなこともありますので、その辺の政策判断が難しいところだと思います。

○**荒谷委員** 7ページのプラン策定後の課題という中で、過去の審議会の議事録を読ませていただきますと、借り上げは再借上はしないというふうな方向で審議が進んでいたような。間違っていたらごめんなさい、そういうことではなかったでしょうか。先回の二十二年のときには再借上をするという方向に意見はまとまったようですが、それ以前はもう時代の要請は終わっているから再借上はしないんだというのがずっと流れていた、議事録の中にもあるような気がするんです。それは先回決まったわけですけども、今度例として三十五年の転貸借終了という、では、十五年の延長をするということに、これを見る限りはなっているわけですね。借り上げはすると。しないという方向がするという方向になった。十五年の延長はするんだということではないでしょうか、ここに書いてあるのは。というのは、区としては四百

戸あるうちのそれが二十年にきているので、ほかに転居する場所がもうないんだというふうなことで、それが今問題なんだということはこの書いてあるわけですね。ということは再借上をすることが決まっています、それを十五年を延長するんだと。ただし、値段については市場家賃を勘案して云々というふうなことが書かれておるんですが、それで間違いないでしょうか。

○**大方会長** ちよつと御注意いただきたいのは、三十五年間までの、これまでの応能応益家賃をスライド式にして上げていくという、その意味の再借上という部分と、建物自身は民間の地主さんから区が借り上げている、その契約の更新をするという話が、同じ言葉だけでも微妙に違うので、その辺も含めて御説明してください。

○**事務局（北村住宅課長）** では、御説明させていただきます。

まず、今回問題になっているのは区営住宅です。冒頭いろいろ御説明してちよつと複雑でしたけれども、区立住宅には、区民住宅と区営住宅の、ほかにもありますけれども、とりあえず二つということで、区民住宅というのは中堅所得者向けの住宅です。それで、区営住宅というのが低所得者向けの住宅です。借上住宅、言ってみれば民間のアパートですけども、この中には区営住宅と区民住宅が両方混在しているという言い方が適切かどうかわかりませんが、両方入っているということがございます。それで、区民住宅については二十年で終わるけれども、引き続き十五年借り上げしますということで、これは審議会から御意見をいただいているところがございます。では、区営住宅はどうするのかということについては、前回の審議会では扱いについては結論は出ていないところがございます。ただ、今申し上げましたように、区民住宅と区営住宅は一つの建物の中に入っておりますので、十五年借り上げれば自動的に借り上げるといのが今の基本的な

考え方かと思えます。ただ、これは十五年で区営住宅、ではその次はどうするのかということが今、要するに三十五年後はどうするんだと。それが区営住宅については決まっていけないということでございます。よろしいでしょうか。

○大方会長 御理解いただけましたか。

○荒谷委員 もう少しお伺いしたいんですが、これは継続して皆さん二十年間お住みになったという、使用者は、1割ぐらいはかわっているけれども、長く、前回も審議会の資料に出ていたような気がするんです。

○事務局（北村住宅課長） 具体的な数字は手元にはございませんが、区営住宅というのは一度入居されると極めて長くお住みになる傾向がございます。ですから、建物ができた当初から住まわれているという方も多々あります。具体的な数字につきましては今後精査してお出しできるものがありましたら次回以降お出ししていきたいと思えます。

○荒谷委員 言うならば、入ってしまったえば永久に住めるということですね。いろいろなチェックが過ぎていけば。さっきの質問と変えるんですが、入っている方を正確に審査するというようなところが、報告だけではなくて、別の何かいろいろな形でやらないと、ほとんどの人が永住をしてしまうというので、あきというのほとんど出てこないということになるんじゃないでしょうか。

○事務局（北村住宅課長） 入居者資格を満たしている方がお住まいになること自体は何ら問題がないわけですが、例えば先ほども説明いたしましたように、収入基準がオーバーしているという方につきましましては、住宅の明け渡し努力義務等があるわけがございます。そういうことについては丁寧に御説明していくということが一つの方法です。また、居住するためのいろいろなルール、マナーをことごとく守

らないような方についても我々としては使用許可を取り消していくという立場ではございますが、ただ究極的には退去していただくためには法的な措置をとらざるを得ないということはございます。当然入居者の方は借地借家法、あるいはその他の法律で保護されておりまして、私もといたしましては、退去の指導あるいはお願いというような形をとっている場合も多いためでございます。

○荒谷委員 最後に一つだけ質問なんですが、ここに東京都の中では二番目とか五番目とか、いろいろ、要するにたくさん区立住宅があるよということが書かれているようになっていくわけですが、実際は対象となる人というのは新宿区で、区立住宅を応募できる人というのはどのくらいというふうに算定されているのでしょうか。倍率を見たら都営住宅は四百倍という倍率のところがたくさんありますね。でも、ということは足りないんじゃないかというふうに思うんですけれども。

○大方会長 もちろん足りないです。

○荒谷委員 どのくらいの算定……

○事務局（北村住宅課長） それは入居収入基準を満たすの方がどのくらいいるかということについてはなると思うんです。特段新宿区の方だけが所得水準が他区と比べて低いというようなことはないかと思えます。ただ、新宿区の所得水準について他区との比較等は手元にはございません。ただ、直ちに申し上げられませんが、ただ、新宿区が人気があるのは、やはり交通の便がいいとか、公共施設が整っているとか、さまざまな点で同じ公営住宅でも、ほかの区と比べてすぐれているという点があるので、区営住宅は人気がある、このように考えているところがございます。

○大方会長 新宿区に限らず、東京都内でしたら区営住宅非常に安い

ですから、今は高齢者の方もふえて、所得水準の低い方が非常に多いですから、入居資格のある方というのはそれは多いわけです。だから、実際四百倍とか、何千倍という倍率が出るわけです。それから、さっきおっしゃったように、確かにそういう状態ですから、区営住宅に入って所得がふえたから出ていかなければいけないけれども居座っているという方よりも、今は所得はふえるよりもむしろ減っていく時代です。ですから、一度入った方はなかなか出られる状態にはならないんだろうと思います。

○事務局（広瀬滞納整理主査） 補足でございます。区営住宅の応募の状況をお知らせしたいと思います。先年の五月の区営住宅の応募の状況でございます。応募者が千二百名でございます。募集戸数は十八戸でございます。倍率は六十六・七倍でございます。十一月の区営住宅の応募状況では、募集戸数は十四戸、有効応募者総数九百九名、平均倍率六十四・九倍というところでございます。

○大方会長 そういう状況です。

○藤原委員 お伺いしたいんですけども、二点ほどお伺いしたいと思います。

一点は、五ページの、先ほど言われました所有型区営住宅の一から三番のところ、三番はこのたび二十八年に弁天町コーポラスに移管するということなんですけれども、この点でお伺いしたいんですけども、一、二、三と住所が違っております、ここに七十三世帯は、これは高齢者なんでしょうか、それともファミリー世帯の分でしょうか。この内訳は皆さんあと五年後に移管できるような状態なんでしょうか。

それと、このアパートは、先ほど所有型ということで、もともと東京都の都営住宅ということだったんですけども、これはこの三方

所は都に返還を、住宅ごと返還するのでしょうか。私距離感が場所的によくわからないんですけども、弁天町に移転するので、このところの土地というのは東京都に返還するんですか、それとも新宿区で所有型なので、そのまま新宿区でここは所有をできるのでしょうか。多分これを見ると十四戸、三十九戸、二十戸というから、都営住宅としたら非常に、一棟ずつか、要するに小さい規模の都営住宅だと思うんですけども、この一番一等地のこの土地の所有というのは、東京都になるのでしょうか、新宿区になるのでしょうか、二点ほどお伺いしたいと思います。

以上です。

○事務局（北村住宅課長） まず一点目の御質問でございます。私ども入居者の平均年齢とか、当然出させていただきます。本日お持ちしていないんですけども、次回ちゃんとした数字としてはお示ししたいと思います。ただ、御指摘のファミリー世帯が多いのか、高齢者が多いのかというと、やはり高齢者の方が圧倒的に多いです。

二点目の御質問ですけれども、これは区の土地、施設ですので、移転後の跡をどうするかということにつきましては、色々な行政需要を踏まえ、区全体的な視野から別に検討会を設けて有効活用を考えてまいります。

○藤原委員 そうしますと、この移転に関して、この方が二十八年の移転までにどのくらいの方が移転するかわからないんですけども、移転の費用とか、要するに移転をさせるわけですから、移転の費用とか、そういう費用というのは、引越し代とか、そういう費用というのは新宿区で持つのでしょうか。それとも個別で、もうこの方たちは了承しているのでしょうか。

もう一つ、ファミリー世帯でしたら、早稲田南、このところと弁

天町では小学校、要するに学区が変わってしまうことがあるので、その辺はファミリー世帯の人はもう了承しているのでしょうか。その辺だけ、高齢者の方は一向に大丈夫なんですけれども、ファミリー世帯の方で、入ったばかりの方とか、そういう方は学校がかわってしまうので、その辺のことの通達というのはいしつかりできているのでしょうか。それが不安になりましたので、お聞きしたいと思います。

○事務局（北村住宅課長） こちらの二十七年度に移転という予定でございませぬ。一つは引越し代等のことでございませぬが、それは二十七年年度の、役所の仕組みでいえば予算に計上されるかどうかということなんですけれども、現在の私どもの考え方では、引越し費用は区が持つべきだと、現状では考えてございませぬ。

それから、入居者の同意を取られたのかということなんですけれども、同意書のようなものはまだ取っていません。まだ計画段階です。計画のお話はさせていただいております。おおむね喜ばしいことだと。建物が新しくなるし、設備も新しくなるし、生活圏もそれほど変わることなく、学校のことも御指摘いただきましたけれども、今のところ学区が変わるので困るみたいなお話はいただいているところと認識してございませぬ。

○藤原委員 その場合なんですけれども、ファミリー世帯の場合というのは、そのまま、要するに住んでいる二DKとか三DKとか、そのキャパシティーに、家族のキャパシティーに合った状態で引越すのでしょうか。それとも一つは、高齢者がお二人で住まわれている方とか、お一人で住まわれている方は、例えばお部屋が一つとか、その辺の今住んでいる、都営住宅は狭いですが、今住んでいるその二DKとか、同じ広さのところに行くのでしょうか。それとも一人だ

からお部屋が一つになるとか、その辺の世帯に対してお部屋も同じか、その辺のことはどうなんでしょうか。

○事務局（北村住宅課長） それは、弁天町に区営住宅をつくって移転するということが今決まった段階で、では、具体的にどういう広さにどういう方に入っていたかどうかというような、そこまで議論が煮詰まってはございませぬ。ただ、私どもの考え方としては、入居者の方の意向をなるべく尊重しながら、実際建物がどれくらい大きさが建つのかとか、いろいろ建築上の問題もございませぬので、そういうのを総合的にとらえて、なるべく入居者の希望にかなえるような方向で計画を立てていきたいと現状では考えているところでございませぬ。

○藤原委員 そうしますと、外部の応募というか、募集というのもかなり募集をかけることもできて、新規の入居者もふえてくるということですか。

○事務局（北村住宅課長） これは建てかえということですので、三つのアパート七十三戸ございませぬ。これを新しい弁天町に七十三戸つくるということです。ただ、現状のアパートに若干空き家もございませぬので、七十三戸つくりますけれども、空き家の分については募集をかけるということもございませぬ。

○篠原委員 ページのところの策定後の課題の中で、借上期間が二十年の住宅と二年の住宅が合計四百戸あると書いてあるんですが、二年と二十年の住宅の割合は大まかにどの程度かというのを一つ伺いたいのと、それから、もう一つは五ページなんですけれども、五ページの上のほうの図を見ますと、借上型の場合には、要は入ってくるものよりも出ていくお金が三分の二を超えて多いですね。しかも、先ほどのお話ですと大規模修繕等の費用は考慮していないでこういう数字になっているということなので、そうすると、かなりの金額が、出てい

くだけになるという言い方はおかしいんですけれども、なると思うんですけれども、その点どういうふうにお考えですか。

○事務局（北村住宅課長） まず、二十年借り上げのものと二年借り上げということですが、二年借り上げのものは二年ごとに更新していくことです。約四百と申しましたけれども、数を申し上げますと、今後継続していく予定のものは四百九戸でございます、内訳といたしましては、二十年のものが三百五十六、二年のものが五十三戸でございます。

経費のお話しですが、基本的に区営住宅というのは低額所得者のためのセーフティネットでございます。どうしてもこういうような区の支出は多くならざるを得ないという傾向でございます。ただ、この議論をするには資料が若干不備な点がございまして、この議論を進める上においてはどういう資料が必要で、どういう考え方をしなければいけないというのは、会長と御相談させていただきまして、今後もっとわかりやすい数字のものを出力していきたいと考えております。

○角谷委員 こだわっているようで申しわけないんですけれども、先ほど私から御質問を申し上げました。その後に倍率の話が今出ました。応募者が千二百名のところが十八戸、六十六・七倍、片一方は九百九のところ十四戸、六十四・九倍ですね。これはかなりの倍率だと思っております。私もし応募した人間だと、この倍率を聞いたらもうだめだと思えますね。大方先生がおっしゃったとおり、これから所得の少ない人がどんどんふえていく可能性もあります。それから、高齢の方、お年寄りがどんどんふえていく。当然年金だけが収入ということになりますと、要望がどんどんふえてくるというような気がするんです。そうすると、例えば新しいところに区営住宅ができたらだれもうらやましく思うと思うんです。先ほどのお話を聞くと、ちよつといろいろ

悩ましい問題があつて法的な問題が出てくるというのは当然私もわかります。借地権だ、借家権だと、その人を保護されていますから。ただ、ちよつとお話を聞くと、今住んでいる方の善意を、性善説ではないですけれども、そちらで余り厳しく、厳しいという言葉はおかしいですけれども、報告するという形ではなくて、ある程度戸か退去しても十分な人はいると思うんです。そういう人を、本当に難しい話かもしれませんが、入りたい人がいつまでも入れないのではないかと。六十何倍ではちよつと厳しいなという気がするのではないのでしょうか。私率直にそう思いましたので意見を言わせてもらつたんですが、その点いかがでしょうか。要望ということで、今お答えは難しい話だと思いますから。

○事務局（北村住宅課長） 御指摘の趣旨、私どもも十分理解しているところでございます。ただ、公営住宅というのは、一つはもう一度説明させていただきまして、公営住宅法という法律のもとにやっているのでございます。入居者資格、住宅の明け渡し請求やその他のさまざまなことが法によって規制されているとございます。また、一方で借地借家法というものの適用も大部分受けているところでございます。先ほど申し上げましたように、どうしても退去という事態になれば、何らかの法的措置というのが残された手段としてあるわけでございます。そうはいっても、委員御指摘の趣旨は十分私ども本心に悩み深いところでございます。日々いろいろな入居者に対してお願い、あるいはもうちよつと強く指導という形で取り組んでいるところでございます。御意見賜りまして、いい方法を今後も考えてまいります。

○大方会長 その辺の資格審査の厳密化というのもあるんですが、基

本格的にかつてのイギリスのように、要資格者、国民の二割ぐらいになるのでしょうか。そういう方には国が責任を持って、あるいは自治体が責任を持って公営住宅を供給するんだという、まず国レベルのポリシーがあつて、それなりの財政措置もついて、必要な数はちゃんとつくるといふ、そういう体制がない限り現実には継ぎ接ぎ的な施策にならないを得ないと思うんですけれども。しかも、本来は都がやっている部分で、一部区が新宿区としてもやっているという、非常に難しい状況にありますので。この会でも毎年のようにこの問題は議論はしていて、なかなか答えが出ない。ただ、継承のところについてはかなり厳格なところに少し、一歩前進したという、そんな状況ですね。だから、所得の問題についてもまた今後検討していきたいと思えます。

○伊藤委員 今回初めて出席させていただいているのでとんちんかんな質問をするかもしれないんですけども、住宅まちづくりという言葉の中から意味する内容と、いわゆる福祉的な意味合いの話と、多少リンクもする必要もあるのかなと思いつつ、お話ししたいんですが。

いわゆるいろいろな弱者といわれる方はいろいろな形態があるかと思うんですけども、先ほど六ページにエレベーター未設置の区営住宅というのがあります。これは、例えば人間というのは加齢対応型でハード側の対応を常にしていかなければいけないというふうに考えるんですけども、エレベーター未設置ということで、これは当初から区営住宅の条件として、例えば階数が四という場合でもエレベーター未設置でやっているんですけども、この辺はどういうふう当初から考えられていたのかなというのが一つあります。

それから、今後建てかえをする。先ほど南町アパルト、三つに分かれていた人たちが一つの建物に入ってくるんですけども、阪神淡路のときも、あるいは東日本の震災に遭われた被災者の方々の仮設住宅

における孤独死のような形のことについては、例えばコミュニティ的なそういう広場とか、そういうったものは考えておられるのかどうか。

あるいはひとり住まいの方であつたり、老老介護のような、そういう人たちに対するソフト面の対応とか、そういった面については、貸せばいいということではなくて、住まいを提供すればそれで済むという形ではなく、何か違う形のこと、サービスという言い方でいいのかどうかわかりませんが、その辺はどういうふうにご考えておられるのか。その二点を教えてください。

○事務局（北村住宅課長） まず一点目、エレベーターの設置でございますが、これは東京都より移管された住宅でございます。当初都営住宅の考え方としてついていなかったものでございます。私どもはその後エレベーターがつけられる住宅につきましてはエレベーターをつけてまいりました。エレベーター未設置の上の三つにつきましては新たな住宅をつくるということでございます。下の二つにつきましては建築上の問題からエレベーターを設置することが困難という状況でございます。私どもとしましては、当然高齢化社会でございますので、エレベーターをつけられるものについてはつけてきたところでございます。

それから、二点目のコミュニティの問題ですが、私どもこれは非常に大切なことと考えてございます。このたびの弁天町の区営住宅につきましては、集会所、コミュニティ広場を設けるなど考えてございまして、ソーシャルミックスという考え方で、ファミリー世帯の方、それから高齢者世帯の方、いろいろな方が住める、いろいろな間取りのある住宅にしていきたいと考えてございます。

○大方会長 ほかにいかがでしょうか。

○篠原委員 つまらない定義の話なんですけれども、二ページの下か

ら二行目と、それから三ページの表を見ますと、区の公営住宅という言葉が出てきて、これは最初にいつている区立住宅とはちよつと違う言葉ですね。その辺の出入りがよくわからないので、それとあと公的住宅というのとちよつと違うのかなと思うので、もし説明ができるようでしたらお願いします。

○事務局（広瀬滞納整理主査） 条例上の定義ということで説明させていただきますと思うんですが、区立住宅というのは、新宿区の住宅条例では、区営住宅、区民住宅、特定住宅及び事業住宅をいうということになってございます。区営住宅の定義になりますと、公営住宅、昭和二十六年にできました公営住宅法と書いていますが、に基づく住宅で、区が設置するもの、または、公営住宅施行令に定める基準の範囲内の収入のある者に対して区が設置する住宅及びこれらの住宅の付帯施設をいうということになっていまして、区営住宅そのものは公営住宅法に基づくものと、公営住宅法に基づくかない、いわゆる区が単独で設置管理する住宅という形で、今あるわけでございます。このほかに区民住宅、これは特優賃法といまして、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく住宅、その他国の制度に係る住宅であつて、区が設置するもの、または特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律、施行規則に定める基準の範囲内の収入のある者に対して区が設置する住宅及びこれらの住宅の付帯施設等を行うことで、中堅所得者の方を対象としている住宅ということになります。

○事務局（北村住宅課長） 補足です。

定義的なものは今広瀬が申し上げたとおり、ちよつとわかりづらいので、私がもう一度説明をさせていただきます。

一つは、区営住宅と区の公営住宅がどう違うかということかと思ひます。公営住宅というのは、公営住宅法という法律に基づいてつくつ

たもので、当然公営住宅法に基づいたものは補助金等が出てございます。ただ、区が区営住宅という場合には、この公営住宅プラス法に基づかないで区が単独でつくつた住宅を、公営住宅と同じ基準で入居者に提供しているものもございまして。それをあわせて区営住宅と新宿区では呼んでございます。

○伊藤委員 先ほど質問を忘れたんですが、高齢者住宅の供給状況というんですか、その辺はどうなっていますか。弁天町は混合しているものなんですか。高齢者集合住宅という、二ページの一番最初に書かれていますけれども、それによると、日常生活相談等を受けるワーカー等を配置されますという形になっていますので、そういうふうな建物が計画されることがあるわけですね。弁天町は特にそういう混合したものではなくて、あくまでも。

○事務局（北村住宅課長） 今、委員がおっしゃったのはシルバークリアのことかと思ひます。今回の早稲田の三アパートはシルバークリアは実施しておらず、通常の区営住宅でございまして、それを建てかえるということですので、ワーカー等を伴ったシルバークリアという形ではございません。

○伊藤委員 将来的にそういう可能性というのはあるのでしょうか。どんどん年をとっていくわけなんですけれども、そういう体制になつていくということはあるのでしょうか。

○事務局（北村住宅課長） 現状の計画の中ではそういうことは考えてございません。

○荒谷委員 話がそれるかもわかりませんが、大久保の火災がありましたね。あのときに亡くなられた方というのは高齢者、五万三千七百円か何かの家賃というふうなことなので、この人たちは結果的には本人が区営住宅に応募しなかったということであればしょうがないんで

すが、本来はこの人たちは区営住宅に申し込むことはできたわけですね。その状態は、水回りは台所しかなくて、トイレとふろは共有というふうには、これは新聞とテレビのニュースですから実態はわかりませんが、この人たちは本来は、民営ですから管理者に、家主に任されておるんだと思いますけれども、本来はこの人たちは区営住宅に入る権利があるわけですね。結果的には量が足りないから収容できないというふうには理解していいのでしょうか。

○事務局長（北村住宅課長） 難しい御質問ですけれども、入居者資格を満たしていれば申し込みをすることはできます。ただ、すべての住宅を区が賄うことは当然できないわけですので、生活保護を受けている方に対しては、民間賃貸住宅の家賃に当てるため住宅扶助費というもの生活保護費の中で支給されているというふうには理解してございます。

○伊藤委員 もう一つ、一ページ目の区営住宅の家族向けと単身者向け、シルバーピアの住宅がありますということなんですが、これの現在の内訳というのがわかれば教えてください。

○事務局長（広瀬滞納整理主査） 区の区営住宅の今の内訳は二ページの（五）番の種類と戸数というところで内訳がございませぬ。一般、高齢世帯、高齢単身、障害世帯、障害単身、ひとり親、単身、それとシルバーピアという形になってございます。

○大方会長 一覧が出ていますね。御自身で集計していただかないと合計は出ませんが、これだけしかないということなんです。

○事務局長（広瀬滞納整理主査） 今言っていたいただきました七ページでございませぬ。

○大方会長 いかがですか。

○佐分委員 二点質問をさせていただきます。

一点目は東京都の都営住宅というのは今後も移管をされる、あるいは受け入れられるという予定がおりなのかどうかというのが一点目です。

二点目は、先ほどの質問と重複しますが、三ページで六十歳以上が八百十九世帯ということで、二ページの、先ほどの（五）番の表で見ますと、高齢単身という方が、単身ですから人数と同じだと思うんですが、二百八十六名いらっしゃるということは、八百十九世帯のうち、年齢はわかりませんが、単身でお住まいになっている方が大体三百人弱ぐらいいらっしゃるというふうには理解をすればよろしいのでしょうか。先ほど人数の内訳を年齢別に教えていただいたとき、大体ざっと千人ぐらいいらっしゃるというので、八百十九世帯が六十歳以上の御夫婦だとすると、大体つじつまは合っているのかなという感じがしますが、大体そういう理解をしておけばよろしいでしょうか。

○事務局長（広瀬滞納整理主査） そういう理解で結構だと思います。

○事務局長（芝本主査） 都営住宅の移管についてですけれども、東京都では一つの住宅で百戸未満のものについては積極的に区に移管するという考えで、毎年リストがきまして、どうですかというところで問い合わせを受けます。新宿区は移管受けられるものは既に移管済みです。

○事務局長（北村住宅課長） 都営住宅の移管の問題でございませぬ。これはマスタープランの三十九ページをござんたいだきたいと思っております。マスタープランは当審議会の御意見を賜って作成したものでございませぬが、私どもの公営住宅は二十三区の中でもトップクラスということでございます。私どもといたしましては、そういうトップクラスの区営住宅、今ある区営住宅をストックとして有効に活用していきたいというのが基本的な考え方でございまして、新たに都から移管を受ける

という考え方は今持っていないところでございます。

○藤原委員 七ページのところなんですけれども、今後の策定後の課題というところで、再借上期間が満了時には新たに区営住宅の確保をしなければなりませんということなんです。実は区とその所有者との賃貸契約ということは、再借上すると同じ所有者との賃貸契約になりますね。そうすると、所有者、借り上げしてもらいたい、所有者が固定してしまうということはないのでしょうか。再借上しますね。再借上はとていいんですけれども、同じところを借り上げると、居住している人は長期居住する居住状況がありますから、それは再借上をしなければならぬということもあります。所有者が限定、区営住宅が限定されているのと同じように、所有者が限定されてしまうというのではないのでしょうか。要するに、同じ住宅を確保するので、その借り上げを再借上をずっとしていきますと、同じ所有者で限定してしまうという、それは非常にたくさん所有している人が今いるところで問題というのはいらないのでしょうか。

○事務局（北村住宅課長） それは再借上をすれば、建物の所有者は同一ということでございます。公営住宅というのは当初借り上げた住宅は、一応それなりの基準がありましてつくっている住宅でございます。アパートであればどこでもいいというわけでは決してございませんで、それなりの設備等を持った住宅として借り上げているものがございます。また入居者の方、先ほど来出ているように相当高齢化もしております。再度借り上げて引越しをしていただくということはより負担になりますし、生活圏が変わったりということもございませぬ。したがって、ずっとその建物を借り上げるといふ趣旨ではございませんが、再借上については引き続き借り上げていくことのほうが入居者の方にとってもメリットが大きいのではないかと、このように

考えてございます。

○大方会長 これはバブルのころに、ほかの市ですと、特優賃というのがありまして、ちよつと広目の土地を持っている方の土地活用というふうなことで、そこに若干の補助が出てアパートを建てていただいて、一定の質のものについては家賃補助も若干出て、それを公的に貸すというのが、大都市で広がって、それで新宿はさらに補助が手厚いというのが特徴で、名前が微妙に区営住宅とか区立住宅とか呼んでいますが、そういうタイプのものなんです。ですから、一般のマンションのオーナーさんがこれで借りてくれというような話はまだないですね。ただ、これからだんだん空き家がふえてくると、そういうことが出るのかもしれないが、それはまた別の問題だろうと思えます。

ほかはいかがでしょうか。だんだん高齢化も進み、これからどんどん高齢の単身の方がふえるんだろうと思えます。あるいは若い人もだんだん派遣切りとかいろいろなることがあつて、所得が厳しくなってくる。そういう中で、福祉や生活保護でどこまでやるのか。あるいは、むしろ高齢者福祉のほうで特養とか、軽費老人ホームとか、そこから面倒を見るのか。あるいは、民間に任せて、サービス付き高齢者向け住宅とか、そこにむしろ家賃補助か何か出すのがあるのか。いろいろなバリエーションがこれからあつて、そういう中で国も福祉と何かの全体的な見直しという、そういう時代ですから、公営住宅政策自体高齢者福祉とあわせてどういうふうにか考えていくか。抜本的な見直しの時期だろうとは思っています。ですから、きょうこの場でどういうという、結論を出すということではございませんで、今後もまた継続的に議論していくという、そういうことになると思いますが、特にきょうはこのぐらいでよろしければ、まだ時間もありませんけれども、大体御質問はいただいたと思いますので。次回いつとはまだはつきり

しておりませんが、こういうことをさらに考える上でこういう資料をつくって見たらどうかとか、こういうデータが欲しいとか、もしそういう御要望がありましたらどうぞきょうのうちにいただければと思いますが。

○伊藤委員 今回こういう公営住宅の関係のお話が議題になっておるんですけども、住宅マスタープランでは、住まいの安全安心に対する検討もされておりまして、その辺の議題というのは上げることが可能なかどうか、教えてください。

○事務局（北村住宅課長） 今回はテーマとしては区営住宅ということに限らせていただきたいと思います。ただ、委員御指摘の点は非常に重要かと思えますので、このテーマが終了して、次のテーマとしてどういう議題を上げるかという問題がありますので、その際どういうテーマがいいかについては会長等と相談させていただきまして、決めさせていただきますと思います。

○大方会長 今のような話題は次の住宅マスタープランのような議論に反映させるか、あるいは都市計画のマスタープランとか、防災まちづくりとか、そういうところに反映させるようなお話かもしれませんが、この場合でも主要な区営住宅の問題も議論しますが、若干その他の話題というように少しは議論してもよろしいかと思えますけれども。ただ、我々から直接提言のような形でその問題を、今年度、来年度も含めて区長に上げるとか、そこまではまだ考えにくいかと思えます。皆さんとその辺は懇談はしていきたいと思えます。

○伊藤委員 前任の者から話を聞いたんですが、年に二回ぐらいしかやらないという話なんですけれども、そんなものでいいのかという。どういう議論ができるのか教えてください。

○大方会長 そのときの課題によって年に四、五回やったりするとき

もあつたと思えます。この話は今後どんな感じでいきますか。

○事務局（北村住宅課長） 回数として少ないときは二回ほどのときもございませし、集中的にやらなければいけない議題につきましてもっと多くの回数あるいは専門部会という場を開いてやったことございませし。若干波があるのは御指摘のとおりでございますけれども、区営住宅については大事な問題と考えていますので、回数何回とは今申し上げられません、なるべく頻繁に開けたらいいとは考えてございます。

○伊藤委員 まちづくりという中でいえば、都市計画審議会というものもあるものですから、そちらの分野に入ってしまうのかどうかということがあります。今、高齢者の問題であったり、そういった箱物の話が今回中心になっているんですけども、高齢者が避難しにくい環境がまだまだ新宿区には多くありまして、道路が階段であったり、急坂であったり、車いすであるとなかなか通れないような道路がたくさんあつたり、また発災時に避難するにしても狭隘な道、行きどまり道路だとか、そういったところについて、これは佐藤先生が専門なのかもしれないけれども、そういったこともこの場で話し合う、住宅まちづくりで話し合いができるのかどうか、教えてください。

○事務局（北村住宅課長） 一応テーマを設定させていただいておりますので、テーマに沿った議論というのが中心になるかと思えます。

○大方会長 そういう御諮問を受けているわけではありませし、このまちづくり審議会、審議規則とか、設置要綱をよく読まないかわかりませし、我々委員が必要があるということであれば我々の立場からいろいろ議論をして、区長に建議申し上げるといふようなことも不可能ではないと思えますけれども、事務局としてはとにかくこの公営住宅の問題を議論していただきたいということで議題が上がっている

ということだと思います。ただ、一方で今おっしゃったようなお話は別の所管課もあるうと思いますし、例えば福祉のまちづくり条例というようなものがございますね。どうですか、バリアフリー法関係は。それから、防災まちづくりの問題についても、密集事業とかそちらを所管しているところもあると思いますので、そちらがメインに気論していた場だとは思いますが、でも住宅ともかかわりますので、例えば今後区営住宅をつくっていく場合についても、今おっしゃったようなことを十分配慮すべきだとか、区営住宅の建てかえに伴って周辺の環境改善にもうまく貢献するようにしろとか、いろいろな話題は出てまいりと思うので、そんなに限定的にする必要はないと思いますし、限定しろと言っても皆さん思いの筋はそれぞれ御主張されると思いますので、よろしいんじゃないかと思えますけれども。

○鹿島委員 先ほど伊藤委員から都市計画審議会の話が出ました。都市計画審議会につきましては、この審議会は条例に基づきますが、都市計画法に基づきまして、市街地再開発事業でありますとか、あるいは地域冷暖房などの都市施設でありますとか、あるいはまた地区計画などについて都市計画の決定をするということで、都市計画審議会につきましても議会からも法律に基づいて委員を出すというような形になってございます。他の審議会とちよつと違うところで、明確に違う点につきましては、採決をするというところがございまして、いいますのは、ものによりましては土地の権利等に直接かかわる計画が上がってくるというようなことで、採決をして決めるというようなことになっておりますので、非常にこの審議会とは性格的にも違っております。この審議会では、先ほど来会長からもございましたとおり、住宅を中心とした住宅まちづくりをどうするかということで、さまざまな御提言を今までもいただいてまいったということでございます。

○大方会長 私もどちらかという都市計画のほうが専門に近いものですから、都市計画審議会というのは都市計画法にのっとりて都市計画決定についての御諮問を受けて決議する。意見書とか住民の意見がちゃんと反映されているかとか、そういうことをチェックするという、そういう機関でありまして、積極的に政策を議論するというふうにはなかなかありません。ただ、そういう法定の都計審よりも、新宿区としては任意の地区のまちづくりをするとか、そういう協議会のようなものはそれぞれ進んでいると思いますので、実質はそういうところで議論されているのではないかと思います。いずれにしろ、この審議会も、これは新宿区独自のものでありまして、わざわざ設置条例をつくってつくられている審議会でございます。名前も、住宅だけではなくて、まちづくりとなっておりますので、御諮問いただいたことだけではなくて、あるいはそれに絡んで幅広にまちづくり全般を議論することは私としてはよろしいのではないかと思いますので、今後もしよろしくお願いいたします。

では、そのくらいでよろしければ、あとは何か、今後の日程でございましょうか。何か御説明ください。

○事務局（山崎居住支援係長） 今後の日程につきましては後日御連絡させていただきます。

○大方会長 見通しとしては、しばらくはないという感じでよろしゅうございますか。

○事務局（山崎居住支援係長） しばらくはないと思います。

○大方会長 少なくとも今年度中にはない、連休明けぐらいか、夏ごろか、そのくらいにあるかもしれない、そんなことですか。

○小田桐委員 現状入居されている方の中で、今度反社会勢力といいますか、暴力団排除条例も十月一日からスタートしました。それから、

賃料の未払いとか、そういったような管理状況で、何か困っているようなこととか、そういうことはないのでしょうか、伺っておきたいんですけれども。

○大方会長 いかがでしょうか。

○事務局（広瀬滞納整理主査） 暴力団関係でございますが、今現在運用上ガイドラインというのがございますが、入居の際には暴力団でないことを確認する確認書を徴集しまして、区民住宅から特定住宅に移行時の手続の中でもそういったものを確認して、随時そういう方が入ることのないように配慮しております。

○小田桐委員 それに関しては確認書とか、あるいは誓約書とか、あるいは契約解除とか、そういった条文もきちんとたつておられるのでしょうか。

○事務局（広瀬滞納整理主査） 入居の条件にそういった条項がございますが、使用許可の取消条件の中でもそういったものがございます。以上でございます。

○小田桐委員 あとは、先ほど言った家賃の滞納はどうなんですか、ございますか。

○事務局（広瀬滞納整理主査） 家賃の滞納につきましては、滞納対策ということでやっておりますが、入居者の方の事情さまざまございまして、一時的に滞納する方はもちろんいらっしゃいます。ただ、長期に滞納している方についても粘り強く、家庭の事情まで入っていかざるを得ない面もございますが、なるべく親身になって完納してもらうように努力しているところでございます。

○小田桐委員 その比率といますか、それはかなり小さいと思っておりますよろしいですか。

○事務局（広瀬滞納整理主査） 全体の、例えば今千世帯あるとしま

すと、大体五、六十ぐらいの感じかなというところでございます。その中にはたまたま忘れてしまったとか、そういう方もござってはおります。

議題

四 その他

~~~~~

○大方会長 ほかに特になければ、きょうはこれにてお開きということにさせていただきます。

○事務局（山崎居住支援係長） 事務局から三点ございます。

一つ目でございます。審議会議事録のホームページへの公開です。審議会議事録のホームページへの公開につきましては、審議会終了の都度、当日の議事録の公開についてお諮りさせていただくことになっておりますので、本日の議事録につきまして、ホームページに公開してよろしいでしょうか。お諮りしていただきたいと思っております。

○大方会長 よろしゅうございますか。

「異議なし」の声あり」

○大方会長 では、よろしくお願いいたします。

○篠原委員 今まではあらかじめ送っていただいて、確認していましたが。

○事務局（山崎居住支援係長） 今まで同様に確認をしていただきま

す。続きまして、二点目です。毎年新宿区では新年賀詞交歓会というものを開催しております。その際に御案内名簿を作成し交歓会に参加した方にお配りしております。ことし審議会委員ということで既に皆様のお名前と御住所、または連絡先を御案内名簿に掲載させていただ

た上、一月五日に行われました新年賀詞交歓会の御案内をさせていただいたところでございますが、引き続き来年度の名簿にも掲載させていただく予定でございます。この件につきまして、御同意いただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

○大方会長 いかがですか。

〔「異議なし」の声あり〕

○事務局（山崎居住支援係長） ありがとうございます。

最後になります。委員の報酬についてです。委員報酬の振込先が事務局へのお届先と変更されている場合、まだ事務局に連絡をしていない場合がございます。事務局まで御通知いただきたいと思えます。本日の委員報酬のお支払い時期でございますが、三月の上旬に御指定の口座に振り込む予定としております。

事務局からは以上でございます。ありがとうございました。

○大方会長 ほかにございませんか。

それでは、長時間ありがとうございました。

午後三時四十八分閉会