

平成二十四年度

第一回 新宿区住宅まちづくり審議会議事録

新宿区

第一回新宿区住宅まちづくり審議会

開催年月日・平成二十四年七月十七日

出席した委員

大方潤一郎、土屋修、篠原みち子、石川弥栄子  
伊藤衛、舟生アイ、國吉歩、金子慶子、角谷彰雄、荒谷英明、  
寺田好孝、小柳俊彦、新井建也

議事日程

報告

- 一 新宿区住宅まちづくり審議会委員の変更について
- 二 区営住宅の再編整備計画の策定に向けて（区営住宅見学）

議事のでんまつ

午後一時三十分開会

○事務局（山崎居住支援係長） 皆様お忙しい中御出席いただきまして誠にありがとうございます。定刻になりましたので、平成二十四年度第一回新宿区住宅まちづくり審議会を開催いたします。私は事務局の都市計画部住宅課居住支援係長の山崎と申します。どうぞよろしく願います。

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、佐藤委員、藤原委員、小田桐委員、加藤委員の四名でございます。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、まず資料の確認をさせていただきます。

本日の次第が一番上にございます。次が、事前に送付させていただきました資料「区営住宅の再編整備計画の策定に向けて（区営住宅見学）」になります。資料の二つ目は、机上にあります三つの区営住宅の図面です。続きまして、参考資料になります。机上の「新宿区住宅まちづくり審議会委員・幹事名簿」、「区営住宅の再編整備（仮称）弁天町コーポラス」基本計画、「住宅ガイド平成二十四年度版」、そして事前に送付いたしました「新宿区の統計平成二十四年度版」です。

資料は以上でございますが、お手元にごさいますでしょうか。

送付させていただきました「区営住宅の再編整備計画の策定に向けて」の資料を本日お持ちにならなかった委員はいらっしゃいますでしょうか。

続きまして、本日の日程です。事前に御案内させていただいたとおり、本日は区営住宅を見ていただく予定です。事務局からの資料の説明を行った後、二時にマイクロバスで区役所を出発し、四時半頃に新宿駅西口で下車していただいて終了となります。

それでは、大方会長、よろしく願います。

報告

- 一 新宿区住宅まちづくり審議会委員の変更について

○大方会長 それでは、今日は非常に暑い中御参集いただきましてありがとうございます。時間もございませんので、早速次第の報告一をお願いたします。

○事務局（山崎居住支援係長） 報告一の委員の変更について、御報

告いたします。名簿を御覧ください。委員の上から三人目、独立行政法人都市再生機構の東日本都市再生本部第五エリアマネージャー前任の佐分様に替わりまして、土屋修様が四月より委員になりました。

続きまして、今年四月の人事異動で変更になりました幹事を御報告します。名簿の裏面になります。まず最初に名簿の一番下、都市計画部住宅課長の月橋です。

そのほか、本日欠席ですが、上から三番目の都市計画部都市計画課長の田中、一つ飛んで地域整備課長の小野川、建築指導課長の野澤、建築調整課長の金子が新しい幹事になりました。よろしくお願いいたします。

報告一につきましては以上でございます。

報告

二 区営住宅の再編整備計画の策定に向けて（区営住宅見学）  
~~~~~

○大方会長 続いて、報告二をお願いいたします。

○事務局（芝本主査） それでは、次第の報告二を事務局から御報告いたします。「区営住宅の再編整備計画の策定に向けて」につきまして、私、住宅課計画主査の芝本から御説明いたします。

まず資料の訂正がございます。ホッチキスどめした六ページの資料の三ページ目、表の真ん中の西新宿四丁目アパート、上から三つ目の竣工年度が五十一年度です。そして、その左側、早稲田南町第二アパートの竣工年度が四十九年度でした。そして、別表をお配りしてありますが、新宿区が所有する区営住宅の、こちらの竣工年度も、申し訳ありません、誤っている箇所があります。六番目、本日見学予定ですが、西新宿四丁目アパートの竣工年度が五十年と書いてありますが、五十

一年度でした。申し訳ございません。

では、説明に入らせていただきます。資料と別表の一覧を一緒に御覧いただければと思います。一番、「新宿区の所有型区営住宅の現状」。新宿区では所有型の区営住宅について、昭和六十一年より都営住宅の移管を受け、あるいは新しく建設をして現在十六住宅、六百四十四戸の区営住宅を管理しています。東京都から都営住宅の移管を受けた区営住宅には、移管のときに建替えを行い新しくした住宅がある一方で、移管を受けた建物をそのまま維持管理している住宅があります。移管を受けたままの住宅というのが、別紙の別表の一から九番までのアパートという名前が名称についているものになります。竣工から三十五年を経過すると、公営住宅法に基づく建替え事業を行う要件を満たすこととなります。その竣工から三十五年を既に経過した住宅が一から六までの住宅になります。また、エレベーターが設置されていない住宅が五住宅あります。一から三までと、さらに五番と九番になります。これらの住宅のうち、一から三番の早稲田南町の三つの住宅については、老朽化が進んだため近隣に位置する弁天町国有地を購入し、（仮称）弁天町コーポラスを建設して、移転建替えを行うことになりました。本日机上に配付させていただきました資料の中にホッチキスでとめております「区営住宅の再編整備（仮称）弁天町コーポラス」基本計画」を参考に置いてありますので、後ほど御覧いただければと思います。

二番、「所有型区営住宅の老朽化の課題」。都営住宅の移管を受けた区営住宅については、これまでに必要に応じて耐震補強、アスベスト囲い込み工事、エレベーター設置、建物の出入り口へのスロープ設置などの改修工事を行ってまいりました。住戸内についても入居者が高齢者あるいは身体障害者が入居しているという住宅については、申

請に応じて手すりやインターホンの設置を行っています。

しかし、都営住宅の移管を受けた区営住宅については、全体的に建物や設備の老朽化が進んできています。本日御覧いただく西新宿四丁目アパートも外壁の剥落やひびなどが出てきている現状にあります。

土地の制約上エレベーターの設置や出入り口のスロープ設置が困難な住宅もあり、これについては、別表でエレベーターが設置できていない五番と九番がそれに当たりますが、工事が困難な住宅です。また、住戸内のバリアフリー化が十分ではないため、高齢者や障害者、子育て世帯などにとっては、必ずしも暮らしやすい住宅とはなっていません。建物や設備の老朽化が進んでいる区営住宅については、建替え等の手法により住宅の集約や土地の高度利用を図ることも想定して再編整備計画を策定する必要があります。策定に当たっては、建替えるだけではなく、現在の建物について、住戸の条件等に応じた居住水準の向上、個別改善や全面的改善によって長寿命化を図る工事の効果を比較して十分検討することも必要です。

二ページ目に移ります。三番、「所有型区営住宅の現状（三住宅の見学）」。新宿区立住宅管理要綱で規定する区立住宅整備基準では、バリアフリー化などの良好な居住環境を確保するために、住宅の共有部分や住戸内について、さまざまな基準を設けています。今後再編整備計画策定の参考として、区立住宅の整備基準を満たす比較的新しい区営住宅、下の図でいきますと右下に吹き出しがあります②住吉町コーポラスと、都営住宅の移管を受けた区営住宅、下の図で右上の吹き出しの①早稲田南町第二アパートと、左下の吹き出しがあります③西新宿四丁目アパートを見学していただきます。順番がこの数字のとおりになります。一番の早稲田南町アパートは、竣工後三十五年以上経過していきまして、先ほど申し上げましたとおり弁天町に移転建替えが

決定しています。二番目に御覧いただく住吉町コーポラスは所有型の中で最も新しい平成八年竣工のもので、竣工から十六年が経過しています。③番、最後に御覧いただくのが西新宿四丁目アパート、都営住宅の移管型で、竣工後三十五年を経過しています。今後の計画についてはまだ未定です。

三ページ目の表が、その三つの住宅の概要を表したものです。取得経緯のところを御覧ください。早稲田南町第二アパートは昭和四十六年に建設の都営住宅を区が平成二年に移管を受け、そのまま利用しています。弁天町へ移転建替えを予定しています。エレベーターの設置がされていません。一号棟については一階にスロープが設置できていません。

真ん中の西新宿四丁目アパートは、昭和四十八年建設の都営住宅を区に平成十三年に移管を受け、そのまま利用しています。移管に先立ちまして東京都でエレベーター設置工事と一階のスロープ設置工事をしていただきました。竣工年は五十一年です。平成十六年に耐震診断を行いましたところ危険性があるということで、平成十八年に補強工事を完了しています。その際にアスベストが発見されていますので、同じ年に天井のアスベストの囲い込み工事を行っています。エレベーターとスロープについては平成十三年に設置しています。

そして、右端の住吉町コーポラス、これは昭和二十七年に建設された都営住宅を区が平成五年に移管を受け、平成八年に区で建替えたものです。本日見学いただくのは、シルバークリア住戸になりますので、多少一般の住戸とは違うところがございます。これは見学の際に御説明させていただきます。シルバークリア住戸であるために、入居者安否確認や緊急通報のための装置が設置されています。

次に、四ページを御覧ください。四番、「見学住宅に見る区立住宅

整備基準」。区立住宅管理要綱というのが平成十年にできましたが、その中で区立住宅の整備基準を決めていますので、その中から目に見える部分を抜粋しておきました。このページの図面は住吉町コーポラス、今日御覧いただくシルバリア対応住戸、単身用のお部屋です。

「(1) 住戸内の主な規定」ですと、右上の吹き出し、玄関と廊下の段差は二センチ程度、上がり框の段差は一センチ程度、玄関ドア把手はレバーハンドまたは棒状把手、玄関・浴室・便所に手すりを設置といった形で、高齢者にとって、あるいは一般の子育て世代の方にとってもバリアフリーを実現するように規定されています。浴室については、浴槽の高さが三十センチから五十センチという規定があります。

次のページをめくりまして、五ページ、「(2) 共用部分の規定」目視できる部分を抜粋しました。周辺道路と敷地の出入り口とそこに至るまでの通路は、歩行、車いす等の安全に配慮した構造。エレベーターを設けなければならない。主な出入口にスロープ、勾配などを設けるといったようなことが書かれています。

そのほかに、「(3) 評価方法基準による規定」というものがあります。平成十五年に区の基準に規定しましたが、住吉町コーポラスのときには、まだできていませんでしたが、住宅品質確保の促進に関する法律が平成十一年にできまして、平成十二年に施行されています。そこに評価方法基準という規定があります。これは平成十四年に、住宅が本来備えるべき性能として必要なものについて、今、言った住宅の品質確保の法律の基準と整合性を図るため、公営住宅の整備基準が改正されたものです。表でいいますと、高齢者への配慮はもう既に御説明したような手すりですとか段差の解消について規定しています。劣化の対策というのは、耐久性を確保するために水とセメントの比率を決めています。維持管理対策というのは、給排水、ガス等の配管に

ついて住戸内や共用部分について、点検や補修がコンクリートを壊さなくてもできるようにということ規定が設けられています。

省エネルギー対策というのは、外壁や窓などを通して熱の損失を防止してエネルギー使用の合理化を適切に図るものです。

透過損失等級というのは、音環境、遮音上有効な構造にするようにという規定がされているものです。

次の六ページ、参考として、本日御覧いただく老朽化により建替えが決まっている早稲田南町第二アパートの現状を図面に落としてみました。一般用の四十二・三六平米です。上の中央に吹き出しがありますが、玄関と廊下の段差が基準は二センチですが、現状は九センチあります。上がり框の段差は基準が一センチのところ八・五センチありました。浴室については、換気は窓だけで、結露しやすいということをお聞きしています。昔の都営住宅は、浴槽とバランス釜を入居者が設置することになっていましたので、ちよつと深い浴槽になりがちな傾向があります。洗面所が浴室内にあります。給排水管、ガス管が露出しています。

それから、脱衣室から台所に向かうところに十四・五センチと高い段差があります。便所の換気設備がありません。そして、便所の下水管が露出してしまっていて、上の階の方の便所の音が下の階に響いているというふうに入居者の方がちよつと驚いていらっしゃいました。これが西新宿四丁目アパートでは、竣工年が二年しか違いませんが、給排水管やガス管は壁の内側に隠されています。

脱衣室に洗濯機用の排水口が考えられていないとか、収納空間を確保することと基準にあります。それについてはないというような、考え方の時代の差のようなものが表れています。

これから三つの住宅を御覧いただきますが、その三つの住宅の図面

が机の上に置いてあります。板紙を用意してありますので、そこに感じたことをメモに書いていただいて、次回開催の時におっしゃっていただくなり、現場で私たちに声をかけていただくなりしていただけると助かります。

私からの説明は以上です。

○**大方会長** 時間も押しているそうなので、御質問などはバスの中でというふうに乗っておりますので、詳しくは、バスの中でということにさせていただきますと思います。

その他

○**大方会長** 事務局から補足がございます。

○**事務局（山崎居住支援係長）** 先ほど報告させていただきました委員の変更についてです。区職員委員も変更になっております。新宿区都市計画部長の鹿島に替わりまして**新井建也**都市計画部長が四月から委員になっております。

○**大方会長** そうしますと、あとはもう出発ですが、出発前に事務局から何かありますか。

○**事務局（山崎居住支援係長）** 審議会議事録のホームページへの公開につきまして、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。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かどうか、お諮りいたします。いかがでしょうか。

○**大方会長** 異議ございませんか。

「「異議なし」の声あり」

○**大方会長** お認めいただきました。

○**事務局（山崎居住支援係長）** 最後に、お支払いさせていただく報酬の振込先が届けたいだいているものと変更がございましたら事務局にお知らせ願いたいと思います。

では、見学に出発しますが、本日見学する住宅の三部屋のうち二部屋は、次の入居者の方が決まっている補修中の部屋ですので、お手数ですが、入室前にスリッパに履き替えてください。一つ目の住宅を見る前に、ビニール袋に入れたスリッパを皆様にお渡ししますので、その後は御面倒をおかけいたしますが、御自分でスリッパを管理お願いいたします。また、一部建材などが匂う部屋がございます。マスクを差し上げますので適宜御使用ください。

また、見学しながらメモを書きやすいように、板紙を用意しておりますので御利用になる方は、お手を挙げてください。「今ここで配付させていただきます。」

なお、見学終了後には御返却いただきたいと思っております。この会議室には戻りませんので、荷物をすべてお持ちください。バスの座席は自由席にしております。トイレは三つ目の西新宿四丁目アパートの見学後になりますので、必要な方は今こちらでお願いいたします。トイレ後はエレベーター前で待っております。全員揃いましたら**月橋住宅課長**を先頭に、靖国通りに停車しているバスに向かいます。皆さんよろしく願います。

事務局からは以上でございます。

○**大方会長** もし何か今御質問があれば、では、参りましょう。

午後一時五十二閉会