

## 平成 24 年度新宿区外部評価委員会第 1 部会

### 第 3 回会議要旨

#### <開催日>

平成 24 年 7 月 12 日（木）

#### <場所>

区役所本庁舎 6 階 第 3 委員会室

#### <出席者>

外部評価委員（5 名）

加藤部会長、小池委員、野澤委員、福井委員、藤野委員

事務局（4 名）

山崎行政管理課長、大竹主査、担当 2 名

説明者（4 名）

計画事業 67「地域活性化バスの整備促進」、70「細街路の整備」、

72「景観に配慮したまちづくりの推進」、

73「地区計画等を活かした地域の個性豊かなまちづくりの推進」、

39「特別な支援を必要とする人への居住支援」、

40「分譲マンションの適正な維持管理及び再生への支援」、

41「区営住宅の再編整備（早稲田南町地区）」

交通対策課長、建築調整課長、景観と地区計画課長、住宅課長

#### <開会>

##### 1 計画事業ヒアリングの実施

###### 【部会長】

皆様おはようございます。外部評価委員会の第1部会を開催します。本日は、前回に引き続き、お手元の進行予定表のとおりヒアリングを実施いたします。委員の皆様は、チェックシートに適宜メモ等の書き込みを行いながらヒアリングをしていただきたいと思います。

外部評価委員会はテーマごとに委員会を3つの部会に分けています。この第1部会のテーマはまちづくり、環境、みどりです。

###### 〈委員紹介〉

今回は実行計画の最終年度の評価となりますけれども、計画事業の内容を初めて目にする委員も多いため、できるだけ多くの事業をヒアリングしたいという方針のもとにご出席をいただきました。

それでは、計画事業67番「地域活性化バスの整備促進」の事業から交通対策課長にご説明を

お願いいたします。

#### 【説明者】

私どもは、放置自転車の問題、道路監察という道路の看板の撤去、また交通安全の啓発ということで、小学校のPTAを中心としたマナー教室などの事業も担当しています。

では、地域活性化バスの整備促進について説明させていただきます。

新宿WEバスは、平成21年9月から運行していきまして、現在、京王バス東が運行しております。運行ルートは、リーフレットにありますが、朝時間と昼時間、それから夜時間となっていて、朝の7時から10までは青いルート、昼の10時から19時までは赤いルート、夜19時以降は青いルートを巡回しているという変則的な運行をしています。運賃は1回100円、PASMO、Suicaは使えるようになっていきます。シルバーパスは使えません。大人も子どもも1回乗車100円になっています。それから、1日乗車券が300円、また、パーク&バスライドといいまして、都庁の駐車場に自動車を駐車して、近隣のデパートにでかける場合には8人まで1日400円で利用できます。近隣のデパートで概ねこのデパートもそうですけれども、2,000円以上お買い上げいただいた方には2時間の無料サービス券を配布しています。こちらは土日の駐車場の混雑解消を狙って、パーク&バスライドという制度を活用していますが、実績が当初見込んでいたよりも悪く、周知がされていないのか月14台程度です。デパートの駐車場を使ってしまいうことが多く、なかなかうまくいっていないという現状があります。

運行当初は新宿駅をただ周回する、都庁の前と伊勢丹の前を両脇にしてぐるりと新宿駅西口と東口を回るルートでした。そのため、当初想定したよりも乗降客数が少なく、1日約平均200名でした。第1回目の運路変更で、平成23年の2月から8の字運行にしたのですが、やはり芳しくなかったため、2回目に変更したのが現在のルートです。こちらについては、平成23年12月から、京王バスの副都心循環バスのルートを統合することによって、採算ベースの1日1,200名の乗車になっています。

このWEバスの経緯ですが、そもそも地域循環バス、地域活性化バス、地域コミュニティバスというのは平成7年に三鷹市で始まったムーバスが発端になっています。地域を活性化するには循環バスをつくったらどうかという意見が多々ありまして、平成17年から新宿区は調査に入りました。交通困難区域という指定は、駅から700mという定義ですけれども、新宿区は、ごらんとおり31駅あります。路線はJR、西武新宿線、地下鉄東西線、大江戸線、新宿線、その他諸々、副都心線もあります。どの地域からも700m以内で駅に行けるということ、また、既存のバス網も発達しておりまして、ほぼ新宿区内では交通困難区域がないという結論になりました。では、どういう地域活性のバスがあるかということで検討しました。現在もそうですけれども、新宿の西口、東口の交流というか、お客さんの流れがスムーズでないということがあります。商業、観光、日常の交通手段、また既存の交通機関と競合しない、新宿駅を周回する循環バスを導入してみようということになりました。平成20年にプロポーザル方式で事業選定を行いました。募集をかけたところ、4社のバス事業者が手を挙げまして、京王バス東に決定した次第です。平成21年にバスの愛称を公募しまして、西口、東口ということで、「WES

T」と「EAST」、また、「私たち」の「WE」をひっかけて、WEバスという名称で平成21年9月から運行しています。

今後の課題は、運行ルート見直しによって採算ベースには近づきましたし、西側の乗車は大変増えたのですけれども、東側の乗車が大変少ないため、今後東側のルートの利用促進を図らなければいけないと考えております。

次にどういう予算をこれまで使ってきたかを説明させていただきます。平成20年度は約500万円かけたわけですが、プロポーザルの準備と導入に向けての詳細調査、交通量の調査や既存の交通と複合しないなどの調査を行っております。平成21年度は6,300万円をかけています。これは主にバス4台に青く車体をラッピングするとか、天井にスカイルーフみたいな天窗をつけるという工事費がほとんどです。その他に、バスの停留所の周辺整備ということでお金をかけています。

区はWEバスの運行については、初期費用、先程のバスの改装費については負担していますが、運行補助はしておりません。では何をするかといいますと、パンフレットなど啓発活動を行っており、動画コンテンツを作成し、各公共施設とか人の往来の多いところなどにはリーフレットを設置しているということです。

23年度の約30万円は、ルート変更に伴うリーフレットの印刷直し、それと動画コンテンツの一部変更ということで予算をかけています。24年度も同じく予算的には約100万円を見込んでいまして、新たな動画コンテンツとか、リーフレットの作成を再度考えております。

以上です。

#### 【部会長】

ありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明で何かご質問等がありましたら、お願いいたします。

#### 【委員】

私は、仕事で新宿駅西口の高層ビル街に行くのに、このバスを使って非常に助かりました。そのとき思ったことは、停留所が京王デパートの前にあるのですが、すごくわかりにくい感じがしました。今は改善されたのかもしれないのですけれども、時刻表にしても、何分置きに来るということを明確にしてくださいと安心して利用できます。

#### 【説明者】

このルートを常時4台で走らせていて、バスの間隔はリーフレットに書いてありますように11分から14分といろいろありますが、概ね12分前後の間隔で運行しています。私も何回か試乗していますが、ほぼバスの時刻表どおりに運行されています。バス停が分かりにくい件については、バス停が各社連立すると交通障害となるということで、交通管理者である警察で認可されない状況もあります。一部のバス停については、はとバスにお借りして兼用しているような状況もあり、そこは、6面ある表示のうち1面しか使えないということがあります。バス停については、今後、交通管理者と道路管理者と協議しながら、委員がおっしゃるように、もう少しわかりやすいバス停の設置という課題の対策もとらないといけないということ

は考えております。

**【委員】**

お昼と、朝と夜という区別したのはすごいと思うのですが、新宿駅からパークハイアットまで歩くと10分ぐらいかかりますので、バスの運行間隔が10分だと、いつごろ来て、あとどのぐらい待つのが分からず不安です。例えば新宿駅の西口のバス停ですと、あと何分で到着しますとか、前の停留所にいますとかサインが出るので、ああいうのがあると急いでいる人間にとってはいいのかなという感じがしますね。

**【説明者】**

その改良についても、今後バス事業者と検討いたします。

**【委員】**

たまたま日曜日にデパートに車で買い物に行きまして、やはりすごく駐車場が混んでいました、全然この存在を知らず、デパートの方からもそういうものがあるという案内も全くなかったのでもわからなかったです。都庁に車を置いてバスに乗れば時間が読めるわけですよね。どこのデパートも土日はすごく駐車場が混んでいるので、西口は人口が土日少ないのですから、もう少しデパートでも宣伝してくれたらいいのですけれど、宣伝されているのでしょうか。

**【説明者】**

協賛企業として、周辺のデパートがぜひこれを導入してほしいということでバスを運行しているわけですが、なかなか周知されないということです。自社の駐車場であれば近いし、また自社の駐車場だったら無料ですが、これが都の駐車場となると、デパート側がそれを負担しないといけないということもあるのではないかと感じています。

協賛企業なので、今後は我々の方からデパートに再度説明し、デパートからもパーク&ライドの制度について周知していきたいと考えております。

**【委員】**

駐車場入るのに小1時間並びましたから、ちょっと誘致すれば流れるのではないかと、すごく思いました。

**【部会長】**

評価については全て適切、計画どおりだという評価をしていらっしゃる。20年度からの導入、経緯を伺いますと、いろんな調査をしたり、それから運行のルートも変更したりしながらここまで来たというような認識ですが、そのように捉えてよろしいわけですね。

今のところはこれが最適解かなと思いますが、東側の利用促進については課題だというようなお話でよろしいですね。

**【説明者】**

はい。

**【部会長】**

今後、第二次実行計画では継続しておやりになるということですか。

**【説明者】**

経常事業として継続します。

**【部会長】**

わかりました。どうもありがとうございました。

<説明者入れ替え・趣旨説明・委員紹介>

それでは次に、計画事業70番「細街路の整備」について建築調整課長ご説明をお願いいたします。

**【説明者】**

まず、細街路の整備というのは何かということから若干説明させていただきます。

細街路というのは建築基準法の42条で定められておまして、建築基準法では、本来4mの道路でなければ建物は建てられない。ただし、法律ができたときに、既に4m未満の道路に家が建っているようなものであれば、建替えの際に後退をして、中心から2mずつ下がって建替え、更新をしていくと4mの道路空間を確保できるという趣旨です。実際には建替えのときに下がっていただいているのですけども、その後、道路区域に入れたりとか、そういった処置を基準法ではしないので、要は下がった後にまた植栽を入れてしまったりすることがあるため、結局なかなか広がっていかない。基準法ができたのは昭和25年ですが、その後、建替えがあっても、一向に道が広がったように見えない。平成14年度に細街路整備条例を定めまして、基準法で下がった残りの部分のフォローをする、細街路を拡幅していく条例ができました。それを受けて、今回の細街路の整備を計画事業に当てはめて、建物の建替え、更新が終わって、基準法の処置が終わった後の部分に、道路にあるL型側溝を動かすなどして、アスファルトを拡幅して道路上を整備してくることがこの事業の趣旨です。

建物自体も下がっているのですけど、L型側溝などが下がっていない、アスファルトも下がっていないという状態で終わってしまうと、せっかく建物が下がったのに道路の使用形態としては車が通りづらいとか、いろんな支障があるので、これを整備していくために、L型側溝を下げ、道路形態として4mを確保して、車両通行や避難通路の確保を図っていくという趣旨です。

事業評価シートの説明に入りたいと思います。まず目的は、「幅員4m未満の細街路を4mに拡幅整備して、快適な居住空間の確保及び災害時の安全性の向上を推進するとともに、地域特性やコミュニティにも配慮した適切な道路機能の形成と確保を図ります。また、指定道路図等の整備を進めます」。この指定道路図というのは、こういった道路の状況について建築基準法の施工細則に基づき、道路の種別、道路の位置、幅員の拡幅予定の線、そういったものを図として区に用意しなければならないので、それを受けて図面を作成しました。

23年度の主な実施内容としましては、細街路の拡幅整備、声かけによる拡幅整備、路線による拡幅整備を含めて実施いたしました。これは、最初に申し上げたとおり、本来であれば建物の更新に合わせて実施していきますので、建物の更新が進まないとなかなか拡幅という実績が上がってこないということになってしまいます。それを平成22年度から、例えばAさんの敷地で拡幅の建替えがあつて下がりますとなったときに、お隣が下がっていない場合、一緒に整備

しませんかという声かけによる拡幅整備を始めています。もう一つ、路線による拡幅整備というのは、区内の小学校の周りですとか、避難所の周辺にある通りについての路線で、建替えがあるなし関係なく声をかけに行き、できたらここは通学路や避難路になるので、皆さん協力して下がっていただけませんかということをアプローチしていく、そういった事業手法です。そういったものを含めて、通常の建替えによるものと、建替えの敷地の近隣のところの声かけと、避難所になるような小学校等の近隣の路線についての直接的な声かけの3本立てで、少しでも多く道路が拡幅していくように事業を進めているところです。

指定道路図等の整備は、区内の細い道路の種別ですとか幅員ですとか、そういったものの調書を定めるというものです。

続きまして、事業の指標、達成水準ですが、1つ目の細街路拡幅延長、これについては建替えによるものと、声かけによるものと、路線ごとに声かけているものと全部を足して、区道と私道も含めまして、区道と私道の細街路の拡幅延長として毎年度6.5kmを目標水準にしています。当初は6kmでしたが、声かけを始めてから0.5km数値目標を高めて実施しています。結果としては、23年度は6.51kmと、目標を突破したところです。

指定道路図・指定道路調書整備数は、23年度までに全ての区内の該当する路線をやりますという目標を立てました。このときの目標は6,650路線です。これにつきましては4年計画で実施をいたしまして、全ての対象路線を整備いたしました。ここの表の中で6,650路線という目標に対して、20年度から23年度で5,220路線と、数字上は少ないのですが、これは対象の路線が廃止ですとか分合、分割その他事情により対象外になったため、やるべき道路は全て実施しています。最初に立てた目標数値を動かすわけにもいかないのですが、こういった表記になっていますが、対象のものは全て終わっています。最初の対象の数字の根拠は、土木の道路の路線数ですとか、私どもが保管しています私道の路線数を足したもので実施目標を立てたのですが、実際にはその私道の中には廃止や重複のものがあり、道路の方につきましても、細かく分かれていたものについて指定道路調書をつくるときに1個にまとめたりしたもの、再開発でなくなったもの、そういった事情がありまして、数字上は78.5%となっていますが、実績としては全てのを終わっています。

路線による拡幅整備は去年から始めて、高田馬場の小学校、新宿の小学校の周辺のところで2カ所進めました。これからまた年1回程度のペースで実施していきたいと思っております。

**【部会長】**

これは整備に関して計画事業の目標の中に出ているのですか。

**【説明者】**

はい、整備に関しましては、指標1の6.5kmの0.5kmの部分に該当するものです。

声かけによる整備となっています。それは学校の路線全体と個別の敷地ごとに声をかけるもの、両方含めて0.5kmです。

**【部会長】**

わかりました。それでは、ただいまのご説明につきまして、ご質問等がありましたらお願い

いたします。

私からよろしいですか。指標1の細街路の拡幅延長、声かけによって毎年度6.5kmという目標になっているわけですが、全体でどのくらい細街路の拡幅しなければならない延長があって、その中の6.5kmというのは、どういう位置づけで、どのくらいなのかということをお教えいただけますか。

【説明者】

区内に、細街路としましては、区道が99km、私道が95km、合計194kmございます。

【部会長】

そのうち、毎年6.5 kmを目標値として挙げているということですね。

【説明者】

そうです。概ね、この10年間で毎年2～3%ずつ拡幅整備を完了しています。

【部会長】

そうすると、4年間で8%ということですか。

【説明者】

そうです。10%ぐらいを目標にしています。

【部会長】

確認ですが、指定道路台帳はもう完成したということですね。

【説明者】

昨年度完成しました。

今後は更新を続けていって、最新データに変えていくという考えです。

【委員】

この194kmの2項道路というのは、区道を含めての細街路ということでしょうか。

【説明者】

そうですね、区道が99km、私道95km。

【委員】

その私道は、例えば神楽坂などでは細街路が多いところですが、どちらかというと車の通れない細街路が多いのですが、そういうところと、常日ごろ車が通っている細街路との比較というのはどうなっているのですか。

【説明者】

基本的には、基準法上はどちらのところも4mに広げなければいけない。

私道であろうが区道であろうが、基準は一緒です。

【委員】

私は神楽坂の細街路を残したいという立場があるものですから、例えば神楽坂の中ですと、階段があるし拡幅しても消防自動車が入るはずはない。そういうのと区別する必要があると思います。

【説明者】

そういった場合につきましては、まちづくり的な手法でほかの安全策を確保できるような検討会等を進めていって、最終的に今42条2項道路の指定により、違う種類の道路に変えるというのも一つの手法かと思います。

【委員】

3項道路ですか。

【説明者】

はい3項道路ですね。

【部会長】

23年度の主な実施内容の①ですけれども、括弧書きで重点整備地区等の抽出のための調査委託とあるのですけれども、重点整備地区、この辺のところをご説明いただけますか。

【説明者】

路線による拡幅整備を、実験的にこの年から始めました。今後、定期的に路線による拡幅を進めていくための委託調査を実施しました。そのことが重点整備地区等抽出のための調査委託です。区内の避難所となります小・中学校のどこから先に着手すべきか、という調査をしまして、今年度からその調査結果の優先順位に基づいて随時やっていく。この最初2カ所は、大きな学校の建替え等の工事があったタイミングを捉えて実施したものです。本来であれば全部やりたいのですけれども、順番にやっていくしかないので、今後は建替えの予定がない小・中学校においての路線の順番を決定するために、その優先順位、現場の様子、災害の状況、その他を全部調査委託したものです。

【部会長】

優先順位を決めるための調査だということですね。

【説明者】

はい。

【部会長】

わかりました。先程神楽坂のお話がありましたけれども、全体で拡幅すべき2項道路と、そうではなくてもいいという2項道路が実はあると思っています。その辺の判断も、こういう中に含まれるのでしょうか。

【説明者】

最終的にはこの中に含まれていきます。そういったことで、この目標の数字194kmから減じられてくる部分は出てくると思います。

【部会長】

そういうことも視野に入れながらやっていらっしゃるということですね。

【説明者】

はい。それから3項道路自体はまちづくり系の部署がやっていますけど、3項道路の会議には我々もオブザーバーで入っています。

【委員】



これはあくまでも建替えしたところから話が始まるのですか。

【説明者】

そうです。

【委員】

建替えの予定、要するに計画自体が割と受動的なわけですよね。

【説明者】

そうです。もともと計画自体が受動的だったので、平成22年度から一緒に下がりにませんかと声をかけて進めています。

【委員】

わかりました。

【部会長】

いかがでしょうか。

評価でいきますと、計画どおりという自己評価をなさっていらっしゃいますね。それで第2次実行計画における改革方針ですけれども、経常事業と計画事業のところにマークが入っています。重点整備地区や優先整備路線などを抽出して、整備の順位などを決めたのが計画事業ですが、この辺のところをご説明いただけますか。

【説明者】

まず、指定道路の整備は終了いたしましたので、今後は更新になりますから、経常事業として実施していきます。建替えによる拡幅整備ですとか、指定道路の声かけによる拡幅整備ですとか、路線による声かけによる拡幅整備は、引き続き計画事業として実施していきます。

【部会長】

ということは、毎年6.5kmについては声かけをしていくということですね。

【説明者】

はい、そうです。

【部会長】

声かけというのは、建替えのあるものの近辺についてということですね。

【説明者】

そうです。

【委員】

今回、耐震対策で、そういう2項道路に出ている建物に対しても耐震補助が決まりましたよね。これに関しても細街路の整備と絡んでいるわけですか。

【説明者】

そうですね。

耐震の方とも連携を取ってしまして、できれば下がっていただいて、さらに耐震も両方やっていただいた方が、まちの安全にはいいので、そこは連携を取りながら実施しています。

【委員】

実際には、今回の耐震の補助は、下がらなくても補助することに。

**【説明者】**

補助はしますけれど、全額補助ではなく差がついています。その差を埋めるためには、道路上でも下がってもらう。そこの整備費は我々が補助しますから、さらに耐震を全額補助もらうてということであれば一石二鳥と思うのですが、ただし、どうしても今すぐできない、そこにどうしても動かせない階段があったり街灯があったりとか、いろんな事情があると思いますので、そこら辺は差をつけているということです。

**【部会長】**

よろしいですか。

それでは時間になりましたので、どうもありがとうございました。

<説明者入れ替え・趣旨説明・委員紹介>

それでは、計画事業72番「景観に配慮したまちづくりの推進」についてご景観と地区調整課長に説明をお願いします。

**【説明者】**

この事業は、目的にありますように、景観法に基づく景観計画を策定して運用していくということです。目的のところに、現行の景観基本計画を改定すると書いてありますけれども、21年4月から景観計画をつくりました。その前は、古い景観計画がありました。その後に景観法ができたので、景観法に基づく景観計画をつくり直したということです。

指標ですけれども、景観計画を策定することが最初にございました。これは21年4月からつくって策定済みです。そして、指標の2番目には景観特性に基づく区分地区を指定するということ、3つ目が景観特性に基づく区分地区の指定実績と面積です。この景観まちづくり計画は、オール新宿で景観とはどういうものかというものを予めつくっております。その中で、もっと個別具体的に景観計画をつくる必要があるエリアを区で何地区か定め、その地区ごとに細かい景観計画をつくっているものです。今まで6地区、その細かい地区を定めてまいりました。この達成指標のところでは区分地区の指定として、目標水準が5地区となっておりますけれども、これら5地区は既に定めておまして、22年度に新たに1地区追加したので、この期間中は都合6地区、細かい計画を定めることができっております。

また、それに加え面積も、相当大きい面積を区分地区として指定することができました。目標水準が70haですけれども、最終的には258haとかなり広い範囲にわたって細かい計画をつくることのできたということです。景観まちづくり計画一部改訂の冊子2ページ目に、区分地区を定めているところが載っていると思います。落合の森保全地区や、水とみどりの神田川・妙正寺川地区に特別に細かい形成基準を定めております。その中で、神楽坂地区も定めており、ここで範囲を広げました。そのようにして景観についてはやってきております。

この事業の評価については、先程申しましたように、景観の細かい形成基準、面積、また箇所もそれなりに目標を達成しまして、目標以上のこともやることができました。そして、この

景観計画に基づいて区の景観形成の運用をやっていくことができいております。このため、全てにおいて適切、達成度が高い、計画以上となっております。

なお、この景観計画ですけれども、どのようなときに役立てるかと申しますと、建物を建てるときに建築確認をしますけれども、その建築確認を出す前に、区役所と計画の協議をしていただく。そしてその景観のガイドライン、この計画に基づいているかいないかを見させていただいております。設計があまりかんばしくない、と協議を行って、設計変更をしていただくというようなことをしているものです。そして、景観計画に基づいてうまくやっていけるものに関して、建築確認に進んでもらう運用をしております。

進捗状況などに関してもあまり問題ないと思っています。新たな課題のところにありますように、区内の多様な地域特性に応じて、新宿区にふさわしい屋外広告物の景観誘導を実施していくというようなことを、今後は考えていきたいと思っています。

以上です。

**【部会長】**

ありがとうございました。

それでは、ただ今のご説明につきまして、ご質問等がありましたらお願いいたします。

**【委員】**

目的の達成度は非常に高いというご報告がありましたけれども、神楽坂は大分達成度が高いと思っていますが、新宿区全体でいくと景観団体としては、この達成度は自己満足ではないかと思っていますが、いかがでしょうか。

**【説明者】**

景観計画をつくって、それをしっかり運用していくことが重要だと思っています。その中で、設計士さんあるいは施主さんと運用の中で、しっかりとこのような設計変更をして欲しいとか、基準が合ったものにして欲しいというようなことはやっております。ただし、設計の自由度が求められているところもありますので、必ずしも景観まちづくり計画の書かれているそのとおりに設計変更がされないということもあります。そういう意味では不十分かもしれません。そうは言っても、一つ一つ実績を積み重ねていって、景観の向上を図っていこうと思っています。景観法が平成16年にできて、この新しい景観計画は21年から運用しているため、あまり実績がございません。その実績をしっかりと積み重ねていって、今後より良いものにしていこうと努力していきたいと思っています。

**【委員】**

その実績の数値をお聞きしたいのですが。今まで何件そういう建築の申告があつて、それでどのぐらいの効果をもって説得できたか。また、これは法的な強制力はあるのですか。

**【説明者】**

ここに書かれている景観計画も、例えば高さを何m以下にしろととか、色についても赤は絶対だめですとか、そういうような書き方はしていないのです。なるべくその場所に合った、例えば色であれば黒を基調にして欲しいとか、そういうような書きぶりになっており、全体的に

そうになっているかどうかを見ております。それで、どのくらいのを私たちと設計士さんと協議してきたかといいますと、1年間200件程度という実績です。

やり方ですけども、小さい建物は除外して、概ね高さ10m以上のものを対象としております。そして、その10m以上の中でもそれなりに高い建物に関しましては、書面のやりとりだけではなく、実際に会って、区の職員だけではなく、景観の専門員と契約しておりますので、景観専門員と一緒にやっております。

**【委員】**

成功例というか、何%ぐらいの確率になっているのでしょうか。

**【説明者】**

ほとんどの方が景観計画をしっかりとわかっていただいて、協議は成立しております。基本的に協議がなかなかまとまらないというのは、本当にごく一部です。

**【部会長】**

今のお話で、直接事業者と相対した件数はどのくらいですか。

**【説明者】**

2割程度ですね。

**【部会長】**

そんなにあるのですか。そうすると、年間200件だと40件あるということですか。

すごいですね、それは。

**【説明者】**

専門員が2人おまして、曜日を変えて週2回来ていただいています。

**【部会長】**

そうですか。それはまたすごいですね。わかりました。

協議がうまくいなくて、結局、勧告に至ったということはありますか。

**【説明者】**

勧告まではいってないです。勧告まではいかないけれども、もう少し努力ができるのではないかなと思うものもあります。そのように、設計士さんの方でも、なかなかそれ以上は努力できないというようなものは、結局、協議継続中という形にさせてもらっています。

**【部会長】**

この地区指定ですけど、積極的に指定をされていると思います。これですといわゆる重点的に景観をよくしていこうということで、ルールはやや細かいけれども定性的な基準かなと思います。土地計画の景観地区をかけたしまっと厳しいというか、しっかりした規制ができるわけですけども、そういうこともお考えになっていらっしゃるのでしょうか。

**【説明者】**

そういう景観地区を定めることが求められることはもちろん存じておりますが、景観法が平成16年にできて、実績がまだあまりない状況ですので、まずここから浸透させていって、そして、その後をしっかり規制をかけていく、そういう醸成が高まってくれば、そのときにはしつ

かり考えなければいけないと思っております。まだそこまで至っていない、しっかり協議をやって景観の意識を高めている、そういう状況にあると思っております。

**【部会長】**

そうすると、この区分地区指定はその候補にはなるといことになるのでしょうか。

**【説明者】**

きっとそのときには、候補になると思います。

**【部会長】**

わかりました。

**【委員】**

この景観法ですけども、景観法が目指しているものの範囲に、例えば街路樹とか、建物ではないものも入っているのですか。

**【説明者】**

あります。樹木もございます。実施内容のところでは景観重要樹木の指定というものがあります。それは景観重要樹木を指定して、保護をかけていこうというものです。その場所のシンボルになるような大きな木、歴史的なものをついてしっかりと残していこうと、すばらしい景観ということで指定をしているものがあります。

**【委員】**

そうすると、例えば地番、町名など、神楽坂では昔の町名が残っていますよね。町名と景観のいい連携があるのですが、今は昔の町名がなくなっているところが随分あります。景観と町名も何か考えていらっしゃるのですか。

**【説明者】**

今は申しわけありませんけど、考えていません。景観の方は建物や、先程屋外広告物について言いましたけども、視覚的に見てまちと溶け込んでいるかというところを見ておりますので、町名までリンクさせることは、現在は考えておりません。

**【委員】**

景観重要樹木は、みどりの課が保護樹林をやっていますね。

**【説明者】**

やっています。

みどりの課が保護樹林として指定したものと同じものを指定しております。みどりの課の方は立派な大木について、基準に基づいて指定していますけれども、景観の方はその見た目があって、そして歴史性があるというような観点から指定して、若干指定は違うのですけれども、同じものを指定しています。そして、みどりの課の方は保護に当たっての支援制度もありますけれども、景観の方は支援制度がないので、そこら辺は違っています。

**【部会長】**

この評価シートに景観重要公共施設等と書いてあって、指定件数が10件になっていますね。この内訳は、樹木だけではなくて、公共施設もあるのでしょうか。

**【説明者】**

これは当初20年度に既に指定しておりまして、路線による拡幅整備、多いのは大きな通りと公園です。新宿御苑、神田川、新宿通り、外濠通りとか、公園でいうと新宿中央公園、おとめ山公園などがあります。

**【部会長】**

この中に、先程の樹木も入るということですか。

**【説明者】**

樹木は入りません。先程の指定樹木はお寺の境内で、私有地の樹木です。

実績の10件の公共施設は既に20年度に指定しているのですけれども、景観重要樹木はその私有地の方と折衝していかないといけないので、それは随時という形になります。

**【委員】**

樹木指定の指定は、相手の承諾とか許可は。

**【説明者】**

それはいただいております。

**【委員】**

もう指定しなくても結構ですと言われる場合もありますか。

**【説明者】**

指定してからあまり時間が経っていませんので、まだ来ていないのですけれども、それがないようにはしたいと思います。

**【委員】**

例えば、この樹木を取り払って、そこに駐車場をつくりたいというような方がいたときに、この指定が邪魔になってできないということもあるのですか。

**【説明者】**

それは多分出てくるとは思いますが、粘り強くお願いするしかないと思います。樹木を一たん切ってしまったら、もう二度と復活できませんので。

**【委員】**

そうですね。これをどこかに移したら、全体の景観が変わってしまいますよね。

**【部会長】**

ありがとうございました。それでは、引き続き計画事業73番「地区計画を活かした地域の個性豊かなまちづくりの推進」につきまして、ご説明お願いいたします。

**【説明者】**

地区計画は、公共施設の配置や建築物の形態制限などを「まちづくりのルール」として規定しているということです。「みなさんの手でまちづくりをしませんか」というパンフレット、これが地区計画、あるいはまちづくりをやるときに、地域の皆さん方にお配りしているものです。

それぞれのまちには、都市計画法と建築基準法がありますので、土地の利用形態とか建築物

を建てる時にはルールが既に定められています。ただし、このルールはこれら建てるにはいけないとか、建築物の種類、建築物の建ぺい率、容積率といった建物の大きさを定めるといった最低限守るルールと言われております。このため、積極的に快適で魅力的なまちをつくっていくうえでは十分ではなときもあります。そこで、積極的にまちをよくしていくことを考えるときには、どうしたらいいかということで、地区計画の制度があるということです。

地区計画は、比較的身近でまとまった地区を単位として、そこに住んでいる皆さんや地権者の方が協力して、地区の課題や問題点を改善し、魅力を活かすことを目的として、地区の実情に応じたきめ細かいルールを定める制度です。地区により実情が違いますので、地域の皆さん方が主体となって定めることができるというものです。そして、地区計画は都市計画で位置付けることができるので、守っていくことが担保されます。

先程のパンフレットの「地区計画の運用と実現」に詳しく書いてあります。地区計画は担保されると申しましたが、地区計画が定められた区域で建築や開発を行うときには、工事着工30日前までに計画を届出することになります。届出された計画が地区計画に合っているか合っていないか、チェックすることができます。また、建築確認でもチェックすることができ、一旦定めれば、いろいろなところにチェックが入るので、担保されるというものです。

内部評価シートの、地区計画の指標ですけれども、地区計画の策定面積、地区計画に基づくまちづくりの推進状況として神楽坂地区、3つ目が同じく推進状況の新宿六丁目西北地区を挙げております。その指標の実績ですけれども、20年度から23年度の間実績として30.1haを策定することができました。目標に掲げていた300haの約10の1ですので、これは裏のページに詳しく書きましたけれども、達成はよくないとなっています。

その他に神楽坂と西新宿六丁目西北地区の指標を挙げてはおりますけれども、これは実は平成19年度に地区計画を策定することができたので、20年度以降しっかり運用していくという意味で挙げたものですので、実績のところは全て横棒とさせていただきます。指標2の備考欄で、23年度は地区計画届出審査を2件行いましたとありますように、建物計画を立てるときに届出のチェックを行ったという実績がありました。同じく指標3のところは、建物計画があったので9件チェックを行ったということです。そのような運用をしたということです。

続きまして、昨年度の評価として、適切な目標設定のところ、「改善が必要」としております。目標が300haに対して30 haしかできていません。評価の理由のところにも書きましたけれども、まちづくりを進めているところがたくさんあります。地区計画というような法的に担保されたところまでいかなくても、ガイドラインや協定を定める地区がありまして、そういうところも目標に反映していく必要があると思っています。

目的の達成度は、先程申しましたが、10%ですので低い、総合評価は目標水準が達成できていないということで計画以下ということです。

その次の進捗状況・今後の取組み方針ですが、23年度課題では、指標を達成できておりません。地域特性を生かしたまちづくりを推進していくために、地区計画制度の活用は有効であることは確かですけれども、一方で、任意のまちづくり構想やガイドラインは、任意でつくる法

的に担保されないものですが、そういうものをつくって運用していくところもございません。その地域に合った適切な制度を選択することが引き続き課題と思っております。

24年度に向けての新たな課題としては、地域特性を生かしたまちづくりを推進していくためには、地区計画制度の活用が有効な一方、任意のまちづくりがふさわしいところもあるので、その地域に合った適切な制度を選択しながら、まちづくりの推進を引き続き行っていきたいと思っております。このため、第2次実行計画においては、目標設定の見直しをしております。そのような地区計画にまで至らないものも、しっかりまちづくりの一つとしてカウントしているということなのです。

なお、お手元に神楽坂三・四・五丁目と神楽坂通り地区の地区計画のパンフレットを配らせていただきました。これが一番新しい地区計画です。「神楽坂通り地区 地区計画」に「まちづくりのあゆみ」があります。平成3年から神楽坂地区のまちづくりの会は発足して、まちづくり憲章ができて、平成9年に「神楽坂通り沿道・1～5丁目地区まちづくり協定」、その後、平成17年、「神楽坂本多横町 小粋な横丁まちづくり協定」ができております。このように最初、協定やまちづくりのルールができて、それが発展して地区計画に至ったという例がございます。そのため、考え方によっては地区計画に至るまでの一つの過程ということもありますので、そういう任意のものもしっかりやっていく必要があると思っております。

**【部会長】**

ありがとうございました。

それでは、ただいまの件につきまして、何かご質問とかありましたらお願いします。

**【委員】**

24年度の新たな課題ですが、適切な制度を選択しながらという、その適切な制度というのは、どのような制度ですか。

**【説明者】**

地区計画制度はいいとは思っているのですが、地区計画まで至らないものであれば、任意の制度でもいいのではないかと考えています。

**【委員】**

景観まちづくり審議会がありますよね。これは地区ごとにできるのですか、それとも新宿区でつくっているのですか。

**【説明者】**

地区計画をつくるときは、景観の話もするのですが、どちらかというと景観審議会は、地区計画を定めるまちづくりをやるときには、やっておりません。地区計画を定めるとき、地区計画協議会をつくらなければならないということは特にはないです。地域の方々が任意に集まってお話をさせていただき、どんどんと気運が高まっていくというような形にしています。

**【委員】**

民意が上がってきているところって、今、新宿区にどのくらいあるのですか。

**【説明者】**



今現在、地区計画など定めようと動いているのが8地区です。

【部会長】

まちづくり協定とか任意のこのルールについての所管はそちらでいらっしゃると思うのですが、まちづくり条例とか、何かそういうもので位置づけられるのでしょうか。

【説明者】

新宿区には全体のまちづくり条例はないのです。そこで、一つ一つ地区ごとに地域の皆さん方が定める協定などは、任意の、そこだけのものになります。

【部会長】

協定をつくったら、都市計画課に申し出たりする必要もないのですか。

【説明者】

本当はないです。ただし、私どもに預けていただくと、建築をする方に、このような協定があるからしっかりやってくださいよということは言うことができるので、預かっております。

【部会長】

私の意見ですけれども、その辺はきちんとした仕組みがあるといいですね。

【委員】

地区計画、まちづくり関係は、どっちかというとな景観も含めると、保全型の目標かなと考えられるのですが、地区計画を逆手に利用して、全体的な新宿区の計画、例えば絶対高さ制限を外して地区計画をすとか、そういうやり方をされるのが地区計画に利用されやすいので、そういう観点はいかがでしょうか。

【説明者】

地区計画はその地域の特性を出していくので、伝統とか、そういうものを守っていくようなエリアももちろんありますし、それをやっているところもございます。その反面、今後は将来を見越して、もっと活性化させていくことを考えているエリアも実はあります。そういう意味では同じ地区計画ですけれども、見た目は全然違うものが出てくると思っておりまして、私たちとしては、その両方の地域の特性をしっかり踏まえる地区計画だと思っております。

【部会長】

この実績の中の30haのうち、地区計画は今ご意見がありました、緩和型と規制型があると思えますけれども、緩和型のものの割合はどのぐらいですか。

【説明者】

面積的には計算ができないのですが、地区の数から申しますと、既に17地区定められており、開発と言われるのは10地区です。

【部会長】

開発型の方が多いわけですね。もしかしたら面積も多いかもしれないですね。

【説明者】

はい。再開発をやるようなところですね。

平成2年から平成23年までの実績で17地区です。

20年度以降は6地区ありまして、開発型が4地区です。

**【部会長】**

地区計画の内容については、行政の方もきちんと調整されているということですよね。

**【説明者】**

この地区計画は都市計画ですから、都市計画の都市マスタープランなどの上位計画があります。その計画に沿っているか、沿っていないかは、当然見るべきだと思いますし、そういうところでしっかり区の方も皆さんと一緒につくっております。

**【部会長】**

都市計画マスタープランとの整合性をきちんと確認しているということですね。

**【説明者】**

そういうことはやっていかないと。住宅系のところに工業とか、その逆もおかしい話なので。

**【部会長】**

その中には、先程景観の方は専門家がかなりいらして支援しているというお話だったのですが、地区計画の場合は行政の方だけですか。

**【説明者】**

地区計画も、まちづくり相談員という相談員の方と契約して、結構数はいます。

**【部会長】**

地区計画ごとに、必ずそういう方が入っていらっしゃるのですか。

**【説明者】**

必ず入っているわけではないです。あとは地区計画をやるときには、民間のコンサルがおります。その方と一緒に、やっております。

**【委員】**

地区計画とそれから、もともとある商業地区とか住宅地区はどういう関係ですか。

**【説明者】**

用途地域は既に定められておりますけれども、要はそういう用途で本当にいいのかどうかをそこで考え直して、用途を変えようということも、その地区計画の中で一緒に考えていくことができます。

**【部会長】**

時間になってしまいましたので。どうもありがとうございました。

<説明者入れ替え・趣旨説明・委員紹介>

それでは、計画事業39番「特別な支援を必要とする人への居住支援」の事業から住宅課長にご説明をお願いしたいと思います。

**【説明者】**

主な内容は大きく2つありまして、1つは災害によって住宅を失った区民の方に対して被災後の居住の安定を図るために、そうした方々への災害時居住支援を行っている。それから、もう

一つは、民間賃貸住宅に入りにくい高齢者の方、障害者の方、あるいは一人親家庭の方、そうした方々の居住の安定を図るために、高齢者等の居住支援を行っています。

まず、災害時居住支援について簡単に制度を説明いたします。火災や水害等の災害で住んでいる住宅に居住できなくなった場合、一時的に居住先を探して、例えば区内の民間賃貸住宅などに一時的に住んで、被災された住宅が修理されたら戻ることが想定されますが、そうした場合に助成を行う制度です。単身者世帯については1日当たり5,000円、2人以上の世帯の場合は1日当たり6,000円を上限として、かかった費用を、60日を限度に助成するものです。

それから、高齢者等の入居支援の事業、こちらは保証人がなかなか見つからない方に保証会社をあっせんして、なおかつ、そうした保証会社に対して家賃債務の保証料をお支払いしていただくことになるのですが、その助成を行う制度です。

実際に平成23年度の実績でいいますと、災害時の居住支援につきましては、支援実績は18世帯ありました。助成額の総計が、約430万です。

高齢者等の入居支援につきましては、協定保証会社のあっせんが7世帯ありました。そのうち家賃等の債務保証料を実際に助成した世帯が3世帯ということでした。

これまでの実績を見ますと、災害時の居住支援については、そうした支援を必要とする世帯に対しては、100%支援制度を利用していただいたというところで、実績としては十分上がっていると認識をしております。

高齢者等の入居支援の保証会社へのあっせんですけれども、目標値、毎年度25世帯を目標にして取り組んでいるところですが、なかなか実績が上がっていないというところです。平成23年度でいいますと、実際に債務保証の助成をした世帯は3世帯になっております。

この事業については、第1次実行計画で大きい2つの事業を掲げて今まで取り組んできましたけれども、先に述べた災害時の居住支援については、今までの実績などを踏まえて、今後は経常事業化して引き続き支援をしていくことになりました。

他方、高齢者等の入居支援については、なかなかその実績が上がっていないということもありまして、第2次実行計画ではこの保証の助成の制度に加えまして、もう一つ新たな制度を導入することにしました。緊急通報システムを高齢者の方が自宅に導入、設置をした場合に、その契約金額の一部を助成します。高齢者の方が住宅を申し込んでも、何かあったときに非常に心配だという大家さんのお話がありまして、そうしたときに緊急通報システムを設置しているところが高齢者の入居支援のプラス材料になるのではないかなと考えまして、そうしたシステムの助成を始めた次第です。

それから、そうした住宅を見つけにくい方への支援策としましては、住宅相談を毎週金曜日に行っております。高齢者の方、あるいは障害者の方、そうした方が相談に来られるケースが非常に多いのですけれども、そうした方々に対して、その住宅相談の中で、宅建協会の会員の方々が適切な不動産を紹介することでの実績も効果を上げているところです。

いずれにしましても、主に高齢者等の方の入居しやすくする制度については、例えば民生委員の会合などの、福祉担当課との連携の中で制度を幅広く周知していったら、そうした制度があ

るということを皆さんに知っていただきながら、より利用の実績を増やしていきたいと考えております。

**【部会長】**

ありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明につきまして、何かご質問がありましたらお願いいたします。

**【委員】**

指標2の目標が25件で実績が3件しかなかったのは、申請が少ないのですか、それとも申請はあるけど認められないのですか。

**【説明者】**

申請自体も、あまりないのが現状です。

**【委員】**

皆さん、自分で賄っているということですね。

**【説明者】**

そうですね。あるいは、先程ご説明しました、住宅の住みかえ相談の中でアパートが見つかったこともあると聞いていますので、この制度を利用しないでも住宅が見つかったというケースもよくあるということです。

**【部会長】**

これは目標が毎年度25件になっていて、家賃と債務保証料の助成の実績が3件と書いてあるわけですね。ただし、協定保証会社のあっせんは7世帯ありますが、これは数値に入らないということになるのでしょうか。

**【説明者】**

そうですね。私どもの目的としては、最終的に保証料の助成をしっかりとっていききたいという制度ですので、指標については単にあっせんをした数ではなくて、最終的に助成をしたところまでの世帯を目標にしております。

**【部会長】**

なるほど。そうすると、このシートにあるあっせんは7世帯だけど、そのうち保証料の助成をしたのが3件だったという、そういう見方ですか。

**【説明者】**

そうです。ですから、実際にあっせんはしましたが、保証会社との最終的な折り合いがつかなかったとか、そういうところもこの中には含まれていたと思います。契約には至らなかったということです。

**【委員】**

保証料の助成は、要するに家賃の保証ですよ。

誰も保証人がいないから保証会社ということですが、実際にはあまり意味のない場合がある。人的なところでの高齢者の支援の要求はもっと違うところにあると思います。個人情報保護条例と絡んでなかなか役所は基本的なところは教えてくれないから、例えば亡くなったときに連

絡しようがないのです。家賃保証はどうでもいいと僕は逆に思うのですが、そこら辺の考えはどのようなのですか。家賃保証だけすれば行政はそれでいい、お金はそこで賄っているという姿勢は違うと思うのですが。

**【説明者】**

そうですね。今委員のおっしゃったようなところは、確かに私どもも認識しておりますので、24年度から新たに緊急情報システムを契約していただいて、そこについての助成を高齢者入居支援の中に取り入れる制度をつくったわけです。

**【委員】**

それは身体的なことであって、入院したときなど、いざというときに、誰に連絡していいのかがわからないから、それを行政の方で保証してくれる方がよっぽど安心してあっせんできると思います。保証会社が乱立していますけれども、信用できない保証会社が多いと聞きます。それよりはもっと違う面での高齢者支援を行政がしてくれた方がいいと思います。保証料を払うのであれば、その分で行政が家賃補助をした方がいいのではと思いますが。

この助成には生活保護の方は入っているのですか。

**【説明者】**

この債務保証料助成の対象の中に生活保護受給者の方は入れていません。

**【委員】**

災害時の居住支援は100%となっているのですけれども、これは申告された方全てに対してということですね。これは、上限があるのですか。すごい災害が起きたときにはどうなるのかと思うのですけれども、この災害はどういう内容なのでしょう。

**【説明者】**

主に火災や、水害といった災害で、住んでいる住宅に居住できなくなった世帯という定義をしております。例えば大震災などで家が軒並み倒壊してしまったり、住むところがなくなってしまったとか、そうしたものについては想定しておりません。

あくまでも個別災害というもので対応させていただいています。

**【委員】**

これには、上限はあるのですか。例えばその年にいろいろなところで火事や水害があったときに、天井知らずに応えるということですか。

**【説明者】**

特に限度額、年間何件までということは想定しておりません。基本的には申請をいただいて、もちろん審査はさせていただきますが、該当すれば出しているというスタンスです。

**【委員】**

そうすると、例えば20件で1,000万円ぐらいかかるときもあるわけですか。そういうことも想定はしているということですか。

**【説明者】**

はい。例えば23年度でいいますと、大雑把で申しわけございませんが、当初予算額としまし

では1,000万円を計上しております。そのうち430万円の決算で、執行率でいうと40%程度というところでございます。毎年度1,000万程度の予算で事業を遂行しているということです。

**【委員】**

これは支給で、返済はないのですね。

**【説明者】**

ございません。

**【委員】**

そうすると、正しく使ったかどうかをどのようにチェックしているのですか。

**【説明者】**

審査の際に契約書をチェックなどはしっかりとやっています。基本的に、一時的に確保した居住先に充当する助成金ということで、私どもはチェックをさせていただいております。

**【委員】**

本人に差し上げて、本人からの領収書をいただくということですね。

**【説明者】**

はい、そうです。そういう助成をさせていただいています。

**【部会長】**

よろしいですか。

それでは、ほぼ時間になりましたので、39番の事業については終了したいと思います。

続きまして、計画事業40番「分譲マンションの適正な維持管理及び再生への支援」につきまして、ご説明いただけますでしょうか。

**【説明者】**

新宿区内は分譲マンションが多く、60%程度と言われております。その中にある分譲マンションにつきまして、管理組合の方、あるいは区分所有者の方を対象に、さまざまなマンション管理に関する啓発活動を行っております。

内部評価シートに平成23年度の主な実施内容がありますが、マンション管理セミナーを年に2回、マンション管理相談を毎月第2、第4金曜日に行っております。平成23年度は21回ございました。それから、このマンション管理相談を担当している相談員がいるのですが、その相談員の資質向上に向けた事業を年に2回実施しております。また、マンション管理組合交流会を年に2回実施しております。新宿区内のいろいろなマンションの管理組合の方が交流して、意見交換や勉強をする機会を設けています。

それから、分譲マンションアドバイザー利用助成制度の実施とありますけれども、こちらについてはなかなかその実績が上がらなかったため、現在はこの利用助成制度は廃止しまして、マンション管理相談員派遣の実施を昨年度から始めました。先程説明しました月2回のマンション管理相談で担当している相談員を直接いろいろな理事会などに派遣して、そこでアドバイスをするというものです。

事業の指標ですけれども、1つは先程言ったマンション管理相談員派遣の募集件数に対する

申請件数の割合というものです。それから、マンション管理セミナーに参加する人数、マンション管理相談を実施する回数として、目標水準について具体的に書いています。

それぞれの達成状況ですけれども、指標2と指標3、こちらについては概ね目標を上回るか、あるいはそれに近い数値が実績として上がっておりますが、指標1のマンション管理相談員の派遣はなかなか実績が上がっていない状況です。

第2次実行計画への取り組みですけれども、例えば昨年については東日本大震災を受けて、中高層マンションの防災対策をテーマにマンション管理セミナーを実施し、その際は区の危機管理課とタイアップして、震災対策を皆さんに説明させていただきました。あるいは、新宿区は非常に外国人が多いまちでもありますが、外国人との共生というか、そうした居住についても管理セミナーのテーマとして専門家をお呼びしてお話いただいております。

課題としては、このマンション管理相談員の派遣制度を23年度に新たに設置したのですが、この目標水準をまだ達成できていないということです。広報掲載、あるいはマンション管理セミナーなどで周知には努めてはおりますけれども、まだまだこうした制度があるということをご存じの区民の方が少ないのかなと分析をしております。今後この相談員派遣の制度については、もっといろいろな場所で周知をしていく。あるいは積極的に広報等で周知をしていく、そうした中で引き続き利用を増やしていきたいと考えております。

第1次実行計画においては、残念ながら実績が上がらなかったもので、計画以下という評価をしていますが、24年度以降については継続として、よりその周知に努める、あるいは皆さんが興味を持つテーマに絞り込んで積極的に周知をしていく工夫をしながら、相談員派遣の制度について、より実績を高めていきたいと考えております。

それから、マンション管理セミナーなどは実績がきちんと上がっているというか、結構、応募していただく方は毎回多いので、なるべくそのテーマについてもタイムリーなもの、皆さんが関心を持っていること、問題視していること、そうしたものを情報収集しながらテーマ設定をして、啓発に努めていきたいと考えております。

**【部会長】**

どうもありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明につきまして、何かご質問がありましたら、お願いします。

**【委員】**

マンションセミナー、交流会ですか、年2回やっつけらっしゃる。

こういうものは、どこで周知しているのですか。

**【説明者】**

媒体としては「広報しんじゅく」と区のホームページと、そうしたものでやっております。

**【委員】**

管理組合同士でそういうことがわかれば、管理組合の運営の仕方、例えば大規模修繕は優良業者をお互いに持ち寄って話もできるだろうけれども、こういうことを実施していることを初めて知りました。いいことをやっているのですから、もっと広報していただければと思います。

**【部会長】**

指標の1番の定義のところですけども、マンション管理相談員派遣の募集件数に対する申請件数の割合を100%にするということが目標になっている。この募集件数、これはどういう意味でしょうか。

それが1つと、割と新しいマンションについては結構しっかりしたマンション管理会社がついていて、その方がプロでいらして、そのマンション管理相談員を派遣する必要がないというような場合も多い気がするのですね。区としてはその分譲マンションの状態、そういう管理会社がついているところと、非常に古くからあるマンションでなかなか難しいマンションなど、その辺についての調査はなさっているのでしょうか。これが2点目です。

**【説明者】**

まず1点目ですが、実際にこのマンション管理相談員派遣制度については、基本的に月2回行っているマンション管理相談に来ていただいて申請をいただくことが条件になっています。その上で、それを持ち帰っていただいて、最終的に理事会としてその相談員を派遣してもいいですよというお返事をいただくというような2段階方式になっています。当初、手を挙げていただいたけれども、最終的には相談員の派遣は必要ないというケースもありますので、このような定義にさせていただいています。ですから、募集をして、手を挙げていただいて、実際それを事業として執行できたかどうかというところがあります。

**【部会長】**

そうすると、募集件数は月2回の相談にいらした方が希望していた件数のことですか。

**【説明者】**

そういうことになります。

**【部会長】**

それで戻って、理事会にかけて必要ないと言われたら、それがなくなってしまう、実際に申請されたのがこの申請件数になるということですか。

**【説明者】**

はい。

**【部会長】**

そうすると、指標としてはどうなのかなという気がしますけれども。

**【委員】**

すごく不思議に思いますね。その目標を明確に立てられないと、待っていても誰も来ないので、例えば100件なら100件とか、50件なら50件とか、すごく不明確に思います。

**【部会長】**

2点目の件はいかがでしょうか。

**【説明者】**

マンション実態調査を実は5年に1回やっております、直近ですと平成20年度に実態調査を行いました。その前は平成15年に実施しましたが、その実態調査の中で先程ご指摘されたよう



な問題点も調査して、50%近い回収率はいただいておりますけれども、新宿区のマンションの状況、組合員の方が日ごろからどのようなことに困っていること、関心をもっていることなど、そうしたことをアンケートで把握しているところです。

**【部会長】**

先程申し上げました、管理会社がしっかりしているところと、そうではなくて、少し困ったなみたいな、そういうマンションの割合はどういう感じですか。

**【説明者】**

申しわけございません、今日はその実態調査を持ってきておりません。

**【部会長】**

わかりました。管理会社がしっかりしているところは、相談員は必要ないのではないかと感じてしまうもので。

**【委員】**

管理会社がしっかりしていなくて、10軒ぐらいが入っているマンションで、常駐の管理人がいない、掃除人もいないとトラブルが多いですよ。ごみの捨て場だとか、夜中に帰ってきて大きな声を出しているとか。また、町会と連携を取っておかないと、住む人もつらいかと思えますので協定や話し合いの場が必要だと思います。管理会社がしっかりしていて管理者が決まっていると管理会社に申し入れもできるのですけれども、そうでない場合は非常に町会の中でも問題視されていますね。

**【委員】**

新宿区内の分譲マンションの総数とか規模とか、そういうデータはお持ちでしょうか。そうすると大体、そういうレベル分けが必要じゃないかと思えますけど。そういうデータそのものが適正な維持管理及び再生の素地になるというか、そのような気がするのですけれども。

**【委員】**

データがわからないから、その相手先を絞り込めないのですよね。

**【委員】**

明確に、目標があまり伝わってこないような気がいたします。

**【委員】**

ターゲットをどこに置くかですよ。どのレベルの分譲マンションにそれをするのか。

**【説明者】**

新宿区の自治創造研究所が、2010年ですけれども、集合住宅ワーキンググループで報告書を出しております。その中で新宿区の具体的なマンションがどれぐらいあるのかをまとめていまして、これは2008年の古いデータになってしまいますが、分譲マンションは3万6,600戸、全体の住居の比率でいいますと20.6%です。それから、民間の賃貸マンションにつきましては、6万6,970戸、37.7%新宿の中で占めているというデータがあります。

**【部会長】**

わかりました。

それでは、最後になりますけれども、計画事業41番「区営住宅の再編整備（早稲田南町地区）」につきましてご説明お願いいたします。

**【説明者】**

早稲田南町地区に区営住宅が3つ建っております。早稲田南町アパート、第2アパート、第3アパートと比較的近接した形で建っております、全て合わせると73戸ございます。この区営住宅は、昭和48年ぐらいに都営住宅から移管をされた住宅で、非常に老朽化が進んでおります。エレベーターが設置をされていないという状況がありますし、住宅内部も設備が昔の仕様で非常に使い勝手が悪い。高齢者の方がたくさん住んでいる住宅にもかかわらずバリアフリーが進んでいないなど、いろいろな問題点がある住宅です。

実は区営住宅は、ここだけではなくて他にもいろいろなところがございますが、そうした老朽化した区営住宅を今後どのように再編整備していくかが、区の大きな課題と認識しております。その中でこの早稲田南町地区については、早急に再編整備をしなければいけないということで、取り組んでいるところです。

当初、第一次実行計画のときは早稲田南町第2アパートを建替えしまして、先程申し上げた3つの住宅の入居者に住んでいただくという計画で進めていたのですが、その早稲田南町のアパートのすぐそばの弁天町の国有地を区が取得することになり、そこに1つ区営住宅を建設するという計画になりました。現在そうした計画に基づいて準備を進めておまして、平成27年度竣工を目標として地域説明会等を行っているところです。

既に建設事業者については昨年度プロポーザルで決まり、いわゆる買い取り方式という形で、区が27年度に住宅を取得するという目標で現在進んでおります。そのため、第一次実行計画で当初お示した内容と再編整備の具体的な中身が変わってきておりますが、第二次実行計画の中では弁天町国有地に新たな区営住宅を建てて、そこに移転をしていただく、現在住んでいる方の居住水準の向上を図っていくということで進めている計画です。

現在の状況を見ますと、今年度中にその国有地を区が取得をするということになります。それから、具体的な住宅の基本設計、実施設計に入っていきます、どういう住宅をつくっていくのかという詳細を詰めていくこととなります。早ければ来年度に工事に着工をして、27年度中に住宅を建設し、そこに住んでいただくという計画です。今年度に入り、地域説明会を既に2回行っております。それから、入居者に対しての説明も2回ほど行いました。今後については、これからいろいろな部分が具体的にになっていくかと思っておりますので、そうしたところについては丁寧に地域や入居者の方に対して説明をしていきたいと考えております。

**【部会長】**

ありがとうございます。ご質問ございますでしょうか。

**【委員】**

この早稲田南町第2アパートは取り壊すのですか。

**【説明者】**

弁天町の新しいところに移っていただくという計画は既に固まっているのですが、老朽化し

た早稲田の第1、第2、第3アパートを今後どう活用していくかというのはまだ白紙の状態、そこをどう活用するかは、これから区の中で具体的なものを詰めていくところです。1つ確実に決まっていることは、早稲田南町第3アパートのところに漱石公園があるのですが、そこについては区の実行計画にもあります漱石山房の復元という大きな目標があります。そのために第3アパートは漱石山房の復元のために解体していくことは決まっております。

**【委員】**

第1、第2、第3アパートは隣接していないのですね。

**【説明者】**

全く隣同士というわけではなくて、地域は同じですけれども、少し離れています。

**【部会長】**

今おっしゃったようなアパートの活用は第2次実行計画には入っていないということですね。

**【説明者】**

漱石山房の復元は別の計画事業で具体的に出ています。

**【委員】**

この新しいアパートに入居する人の内訳は、古い取り壊すところに住んでいた人たちと、プラス新しい入居者はどのぐらいの割合でしょうか。

**【説明者】**

住宅については、あくまでも現在の老朽化した3つのアパートに住んでいる方に移転していただくという目的で、3住宅を合わせた73戸の戸数を確保する計画になっています。ただし、既に退去された方がいますので、現在早稲田の3つのアパートでは合計63戸、63世帯が住んでいらっしやいます。基本的に区営住宅にもし空きが出た場合は、新たに募集をかけているのですけれども、この早稲田の3つのアパートについては募集をかけておりません。今後もし空きが出たとしても募集をかけずに、今いる方々にそのまま移っていただきます。そうすると当然空きがいくつか出ますので、その際には新たに募集をかけていきたいと考えています。

**【委員】**

73戸しかつukらないということですか。

**【説明者】**

そうです。建築基準法上の制約などもありまして、あまり大きな、高いものは建てられません。それと、あくまでも当初の考え方が老朽化したアパートの方を移転していただくということが根底にありましたので、73戸ということで計画は進めています。

**【部会長】**

そうすると、移転に伴う負担金はどうなるのですか。買い取りとおっしゃってましたよね。

**【説明者】**

そうです。業者が国有地に建てたアパートを区が買い取るという方式をとります。

**【部会長】**

そうすると、形態は賃貸ということですか。

**【説明者】**

そうです、基本的には家賃を負担していただく形式です。ですから、区営住宅は新しいところも同じ考え方です。

**【部会長】**

この事業の指標ですけれども、説明会が1回開かれればいいという目標になっています。1回以上ではあまりにもかわいそうという気がします。

**【説明者】**

23年度までの指標は国有地を取得して、区がどのような計画しているのかを説明する機会を1回と書いていますが、24年度以降については当然もっと説明する機会をつくっていきたいと思います。実際そういう設定をさせていただいております。

**【部会長】**

そうですね。それは指標の立て方が難しいと思います。説明会でいいのか、回数がいいのかがよくわからないですね。

**【事務局】**

この事業につきましては、平成23年度に区が国有地を取得するまでの事業として、まずどういうことをするかを決める段階の事業としています。23年度に国有地が取得できるという話になって動き始めた事業です。23年度の説明会としてはまだそれほど行われていませんが、その土地については先程の戸数の話もありましたが、区営住宅だけではなくて、障害者のための施設や防災施設の計画にも沿って、複合的な場所として新しい施設もつくっていくという計画が、第二次実行計画の中で出てくるということです。

**【委員】**

住宅だけでなく、区の施設もできないのかなと思ったので。

**【説明者】**

説明が足りなくて申しわけございません。国有地については住宅だけではなくて、知的障害者等入所支援施設も建てますし、牛込消防団の施設も小さい規模ですが設置をする。3種類の施設ができるということです。

**【部会長】**

今のお話ですと、具体的な計画は急遽23年度に国有地の話が出てきたからであって、その間は検討会で検討し、その説明会を1回することが目標値だったということですか。

**【説明者】**

そうです。国有地の取得は23年度急浮上した話で、国が売るという話があり、どうするかを検討した中で、新たな計画が生まれてきたということです。

**【部会長】**

わかりました。時間になりましたのでこれで終了します。

今日はどうもありがとうございました。お疲れさまでした。

<閉会>