

平成二十四年度

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・平成二十四年十一月十九日

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、藤原佐喜子、國吉歩、小田桐信吉、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

議題

一 区営住宅の再編整備計画

議事のでんまつ

午後二時〇〇分開会

○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まことにありがとうございます。定刻になりましたので、ただいまから平成二十四年度第二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。

座らせていただきます。

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、加藤委員の二名でございます。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。

次に、資料の確認をさせていただきます。

本日の次第が一番上でございます。次が、資料、区営住宅の再編整備計画（たたき台）になります。これは事前に皆様に送付いたしました。その次が、参考としてお配りした資料、新宿区区民の現況（特に高齢者世帯を中心）です。続きまして、資料、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（抜粋）」の十六、十七ページになります。こちらは十六、十七ページが抜けておりましたので、本日、追加で机上配付しております。

事前に送付させていただきました資料を、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、毎回の繰り返しで恐縮でございますが、お手元のマイクの操作について御説明させていただきます。

御発言のときには、この長いマイクを使って御発言いただきたいと思っております。

下にある要求四というところを御発言の際に押していただきまして、御発言が終わった後は、その右側にある終了五というボタンを押してください。

それでは、会長、よろしく願います。

議題

一 区営住宅の再編整備計画

~~~~~

○大方会長 それでは、前回、皆さん、視察をしていただきまして、その後、議論する機会もございませんでしたが、今日はいよいよ視察も含めて、これから新宿区の特に区営住宅、再整備といいますが、建

てかえていくべきか、あるいは補修などして長く使っていくべきか、あるいはむしろ早速取り壊して借上型に切りかえていくべきなのか、その辺の大きな方針について、委員の皆さんの御意見をいただきたいということ、今年度末ぐらいまでそういう議論を続けようというふうに伺っております。

きょうは、まずその基礎的な条件ということで、事務局からいろいろ御報告していただきたいと思えます。よろしくお願いいたします。

○事務局（月橋住宅課長） 事務局の住宅課長、月橋と申します。本日は、よろしくお願いいたします。

それでは、お手元にお配りしております区営住宅の再編整備計画（たたき台）という資料をごらんください。こちらを中心に説明をさせていただきます。

失礼します。座らせていただきます。

この資料だけで九ページにわたる膨大なものになりますので、説明のほうはなるべく簡潔にさせていただきますと思います。

それから、この説明の際には、もう一つ、お手元にお配りしておりますが、所有型区立住宅一覧別紙一と書かれた、現在区が所有しております区立住宅の一覧表の資料と対比しながらお聞きいただくとわかりやすいかというふうに思いますので、よろしくお願いいたします。それでは、説明に入らせていただきます。

まず、現在の新宿区が、どのような区立住宅を実際に管理運営しているかという概要でございますが、大きな一番、区立住宅の概要というところをごらんください。

区立住宅には、こちらの表にもございますが、区営、区民、特定、事業と全部で四種類の区立住宅の管理運営をしております。そのうちほとんどの住宅が、この上から二つ、区営住宅と区民住宅になります。

区営住宅の特徴は、もう皆さん既に御存じだと思えますが、主に住宅に困窮している低額所得の区民の方に対して低廉な家賃で供給するもの、いわゆる住宅セーフティネットの役割を果たす住宅ということでございます。

それから区民住宅は、中堅所得層で、義務教育修了前のお子さんを養育していらっしゃる子育てファミリー世帯を対象に供給しているものでございまして、定住化の促進を図るという主な目的によって、現在区が管理運営をしている住宅でございます。

全部で千五百八戸の住宅がございますが、そのうち区営住宅は千五百八戸、区民住宅は三百七十六戸ということで、ほとんどのところを区営住宅と区民住宅が占めているという御理解でお願いいたします。思います。

昨年度、条例改正をしまして、二十年の借り上げ住宅というのがございますが、この借り上げ住宅を暫定的に、さらに十五年、再借り上げをするという特定住宅制度を創設いたしました。現在の区民住宅は、二十年が経過しますと特定住宅という新しい住宅に移行していくということでございます。

この区立住宅につきましては、この表にもございますが、所有型と借上型という大きく二つの種類がございます。所有型は、区が直接所有している住宅でございますが、また借上型というのは、民間が建設した住宅を区が借り上げまして、区民の方に転貸しをしているという住宅でございます。

それでは、続きまして大きな二番の説明に入ります。

所有型住宅の特徴と課題という部分でございます。別紙一をごらんください。

今回、主に議論の対象としていただきたい住宅というのが、この別

紙一の①、一番左側のナンバーでいいますと四番から九番までの住宅になります。ナンバー一からナンバー九までが、東京都から区が移管を受けてそのまま管理している住宅という分類になります。

このうちナンバー一からナンバー三までについては、既に区の計画で、国有地を活用した移転の建て替え計画というのが決まっております。現在その準備を進めているところでございます。

次のナンバー四から六までの住宅は、表のこの経過年数というところにもありますが、いわゆる公営住宅法による更新期を迎えている住宅、つまり三十五年を超えている住宅ということになります。

この別紙一では、エレベーターやスロープ、それから給湯設備の設置状況もあわせて表記をしておりますけれども、そうした設備も十分ではございません。

また、ナンバー七からナンバー九までの住宅も、同じく東京都から移管を受けた住宅ではございますけれども、まだ公営住宅法による更新期を迎えていない住宅でございます。ただ、一部にはエレベーターが設置されていなかったりとか、給湯設備が十分でなかったりとか、そういうふうな課題を持った住宅でございます。

たたき台の資料の二ページの下段のところでございますが、今申し上げたように、その所有型区営住宅については、いわゆる老朽化と一般的には私も言っておりますけれども、そういうさまざまな課題がございます。その中で、一番下段のところには区立住宅整備基準の項目例というのを抜粋で表記しておりますが、こちらについては私ども新宿区で住宅整備基準を定めておりますけれども、具体的にどういったものがあるのかという内容について、紹介をさせていただいております。

続いて、三ページをごらんください。

三ページの上のほうに、(三)、(四) 所有型区民住宅、所有型事業住宅の特徴と書いておりますが、こちらの住宅については、基本的には比較的新しくできた住宅ということで、バリアフリー対応であるとか、あるいはエレベーター、スロープ、そうした対応がある程度きちんと整備されている住宅ということで、現在再編整備計画で議論する住宅ではないというところでございます。

続きまして所有型区営住宅の課題への対応を説明させていただきます。

所有型区営住宅については、先ほど言いましたように老朽化やバリアフリーへの課題というのがございますが、その課題についてのよ

うに解決していくかということでございます。

三ページの下の表にありますけれども、対応手法としましては、大きく建て替え、全面的改善、それから個別改善という手法がございます。

次のページをごらんください。

今言った三つ以外に、維持管理のために修繕で対応していく場合、それから区営住宅としての用途を廃止して、他の用途として有効活用するというそういった手法もございます。

それでは、現在区が所有している区営住宅の対応を具体的にどのよう

にしていくのかというところでございますが、一つのよりどころとなるのが、本日、資料でお配りしておりますが、別紙二の公営住宅等長寿命化計画策定指針(抜粋)と書かれています資料でございます。

この内容については、非常に膨大なものがございますので、これを本日、細かく説明することはできませんが、たたき台の四ページの下

のところ、対応が必要な住宅の判定というところで簡単に紹介をさせていただきます。

策定指針の中では、住宅の判定として一次判定、二次判定、三次判定というものが示されており、例えば一次判定でいいますと、経過年数であるとか高度利用の可否であるとか、そういうふうなところでもまず判定をして、続いて二次判定で、躯体の耐震性や避難の安全性あるいは居住性というところで判定をする。さらに三次判定のところ、事業手順効率であるとか、まちづくりへの貢献、あるいは他の事業との連携や土地の高度有効利用、そうしたものについて、それぞれ順番に判定をしていくというものでございます。

この判定というのは、一つのよりどころとなるものでございますので、すべてこれによって住宅を建て替えるのか、あるいは大規模改修という形で対応するのか、そうしたことになるわけではございませんけれども、一つの考え方として、この長寿命化計画策定指針というのがございます。そうしたものに当てはめていった場合に、一次、二次、三次と順番に当てはめていったときに、三次判定のところでは建てかえが必要なのではないかということが、一つの考え方として示されており、

それでは、次のページをあらんくください。

今申し上げたような内容については、この五ページの(三)対応手法の選択というところで書かせていただいております。

もし建て替えない場合、それではどのように対応すべきなのかといたるところは、この五ページの(四)というところに紹介をさせていただいておりますが、計画修繕というような形で外壁の改修であるとか、あるいは屋上防水、あとエレベーターの改修とか、ここに挙げてあるさまざまな工事によって、計画修繕という形で住宅に対応していくという形になるかと思っております。

では、次のページをあらんくください。

今は所有型の区営住宅について説明をいたしました、次に借上型区営住宅の特徴と課題というところについて、御説明をさせていただきます。

区は、現在借上型の区営住宅を四十二住宅、四百十四戸管理しています。

主にバブル経済のころ、新宿は地価の大幅な高騰など、さまざまな要素で急激に人口減少が起こったことがございました。そうした人口減少に歯どめをかけることを目標にしまして、地域特性に合った住宅施策を展開してきたところでございます。その施策の一つとして、この融資・借上げ方式による住宅供給事業を行いました。

先ほど二十年と言いましたが、その一定期間、二十年間、区が借り上げることを条件に、区独自で建設資金の融資あつせん、それから二十年から三十五年間という利子補給を行いまして、民間賃貸住宅を確保し、それを区民の方に提供するというところで、積極的にそうした施策を展開してきたところでございます。

現在の借上型区営住宅は、次のページにも出ておりますが、ほとんどは二十年間の借り上げ期間となっております。実は平成二十五年度から順番に、契約期間の二十年間の満了日を迎えていきます。満了日を迎えた後の対応をどうするのかというところについては、まだその具体的な方針というのは、今後の検討材料ということになっておりまして、具体的なものは決まっておりますが、ただ借り上げ契約の満了時には、区営住宅の入居者については、移転先の公営住宅を確保しなければいけない、そうした責務がございます。

次に、六ページの下の借上型区営住宅の態様というところでございますが、区民住宅と合築している区営住宅というのがございます。一つの建物の中に区民住宅と区営住宅がまざっているもの、これにつき

ましては先ほどの区民住宅の特定住宅制度への移行というものがござ  
いますので、十五年間の再借上げを行ってまいります。一方、区民  
住宅と合築していない借上型区営住宅につきましては入居者の方の新  
たな移転先を確保する必要がありますので、当面は再借上げを行  
っていきたいと考えておりますが、特定住宅のように二十年が終わっ  
た後、十五年間、再借上げをするという具体的な借り上げ期間とい  
うのは決まっております。

借上型区営住宅につきましては、そうしたことでまだまだ検討しな  
ければいけない課題というのがございます。

次のページをごらんください。

借上型区営住宅の分類ということで、この表に書かせていただきま  
した。

契約期間は、二十年というのがほとんどでございます。それ以外に、  
この表のところの分類でいうところの四番と五番、こちらにつきまし  
ては契約期間が二年という住宅も中にはございます。二年ごとに契約  
の更新をしていくという住宅でございます。分類上、一から三につき  
ましては、根拠は公営住宅法によって運営をしているものもございま  
すが、この契約期間が二年というものについては、これは区の単独の  
制度に基づき契約をしている区営住宅でございます。

全部で四百十四戸ある借上型区営住宅のうち、二十年の契約期間が  
ありまして、そして再借上げ、区民住宅との合築になっている住宅  
というのがほとんどでございますが、ここで分類の一番のところ  
書いてある区民住宅との合築になっていない、いわゆる一棟がすべて  
区営住宅のみという住宅が、七住宅、八十一戸ございます。この一番  
に書かれている八十一戸の住宅につきまして、再借上げの期間など  
についてはまだ未定という段階でございまして、この部分について

どのようにしていくかというのが、大きな課題となっております。

続きまして八ページをごらんください。

この八ページの一番上にある図でございますが、これは住宅課のほ  
うで、新宿区の区営住宅の中で、所有型と借上型の経常経費の累積を  
していったときに、どのような財政負担が生じているかというところ  
を比較したものでございます。これは金額については、区営住宅一戸  
当たりとする経費という御理解をお願いしたいと思います。当初、  
一年目、この表の一番左側の一年となっているところ、これは所有型  
については、いわゆる初期投資として建設費などの大きなお金がかか  
ります。借上型については、これは借り上げ料というのが主な経費に  
なりますけれども、この差は所有型のほうが、断然大きいわけでご  
ざいます。年数を重ねていきますと、借上型についてはその借り上  
げ料が年々倍増というか、二倍、三倍というふうに積み上がってまい  
りますが、所有型につきましては、基本的には当初の初期投資の後は、  
いわゆる入居者の方の使用料などの歳入が発生いたします。あるいは、  
国からの家賃補助のお金、そうしたものが区に入っておりますので、  
少しずつ累積額が減っていく計算になります。

そうして比較をしていくと、私どもの試算でございますけれども、  
七・七年で累積経費がほぼ同額になるという結果が出ております。そ  
の後については、借上型の経費のほうがある程度を上回っていくとい  
うことを、今回、図で示させていただきました。

こうしたことを勘案いたしました上で、借上型の区営住宅については、  
そうした経費の負担というのでも非常に大きくなる要素がありますので、  
借上型から所有型へ転換をしていく必要があるのではないかというふ  
うに、私どもでは考えております。

契約期間の満了後に入居者に対する代替の区営住宅を用意する必要

があるという観点からも、引き続き再借上げをやっていくよりは、所有型へ転換していくことでより財政的な負担や、それから入居者の方への負担なども、軽減していくことができるのではないかというふうに考えました。

八ページの下のほうに、大きな四番としまして、区営住宅の再編整備に向けてということで書かせていただきました。

これまで述べましたさまざまな課題を踏まえて、それでは区営住宅をどのように再編整備していくべきなのかというたたき台でございますが、現在、所有型の区営住宅の中で、更新期を迎えていて、なおかつ早急に再編整備をしなければいけない住宅というのが、ここに書いてある三つの所有型区営住宅でございます。河田町アパート、南元町アパート、西新宿四丁目アパート、この三住宅、すべて経過年数は三十五年を超えております。また、バリアフリー化も進んでおりませんし、中にはエレベーターのない住宅もございます。そうしたこの三住宅を合わせますと、管理戸数は八十六戸でございます。

次のページ、最後のページになります。

借上型の区営住宅につきましても、先ほども申し上げましたように、区の財政負担を軽減していくために、借上型から所有型に転換していく必要があると考えております。

その候補としましては、先ほどの表にもございましたが、公営住宅法に基づいて設置されて、なおかつ区民住宅や特定住宅を合築していない住宅で、かつ建設時からの利子補給が二十年で完了する住宅を候補として考えております。そうした対象の住宅は、七住宅、八十一戸でございます。

最後に、再編整備の方法と課題でございますが、所有型の建て替えについては、本来であれば入居者の方が一番負担にならない方法とい

うのは、現地以外への建て替えが望ましいと考えております。区の計画の中で、早稲田南町にある三つの区営住宅を、すぐ近くにある弁天町の国有地を取得して、そこに新たな住宅を建てるという計画を進めておりますが、そういう移転建て替えという方法が、最も入居者の方の負担にはならない方法と考えますが、なかなかそうした活用できる土地というのが現在ございません。そういう状況も踏まえまして、現在老朽化した区営住宅を解体して、そこに新たに区営住宅を建設して、どこか仮移転先を確保して、入居者の方にまた新しくその住宅ができたときに、そちらに戻ってもらうという現地建て替えという手法を進めていくのが、一番よろしいのかなというふうに考えます。

一度解体して建て替えた場合に、高度利用という形で、今例えば十五戸ある住宅が三十戸に、もう少し戸数をふやす形でもし建設することができれば、そうしたところを利用して、その仮移転先として利用をしていくと。そうしたことを繰り返しながら、最終的にふえた分については、先ほど言った借上型の住宅の方の移転先としても、活用できるのではないかと考えています。

この再編整備に当たりましては、もちろん入居者の方の同意であるとか、借上型住宅のオーナーの方との協議が非常に重要だと思っております。実際現地を建て替える場合でも、近隣住民との調整であるとか、さまざまな課題を解決していく必要はあると思えますけれども、そうしたさまざまな課題をクリアしながら、効率的で効果的な計画づくりを行っていく必要があるのかなと考えております。

新宿区の住宅マスタープランでも書いておりますけれども、基本的には現在の区営住宅を増戸していくという考え方はございません。あくまでも今ある区営住宅のストック改善を行いながら、区民の方のよりよい環境を確保していくという考え方にのっとり、この再編整備

備計画、たたき台というものをつくらせていただきました。

非常に雑駁な説明で大変申しわけございませんけれども、事務局からの説明は以上でございます。

よろしく御審議お願いします。

○大方会長 ありがとうございます。

それでは、御自由に御質問なり御意見なりいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

ちよつと私から一つだけ確認ですが、要するに量としては、別紙一にあるように所有型の区営住宅が現在六百四十四戸あつて、それから借上型が、先ほどの話だと四十二住宅、四百十四戸ということですが、あと区内のいわゆる都営住宅は何戸ぐらいあるんですか。大体でいいですけども。以前、多分伺つたと思うんですが、頭に入っていないくて。

○事務局（月橋住宅課長） 区内の都営住宅ですが、平成二十二年のちよつと古いデータで恐縮なんです、約七千二百戸ございます。

○大方会長 はい、わかりました。

そうすると、都営が七千二百で、区営が借り上げ含めて約千ちよつとあると、そういうバランスの中でどうしようかと、そういうことですね。

では、どうぞ。いかがでしょうか。どうぞ。

○石川委員 大変細かいことですが……

別紙一の表の九番で、エレベーターがついていない河田町第二アパートの階数、何階ですか。

○大方会長 河田町第二。

○事務局（月橋住宅課長） 河田町第二アパートですが……

○大方会長 第二じゃないの、第一ですか。

○石川委員 第二です。

○事務局（月橋住宅課長） 九番ということですか。

○石川委員 そうです。

○事務局（月橋住宅課長） 四階です。

○石川委員 四階。

○大方会長 よろしゅうございますか。

では、どうぞ。荒谷委員。

○荒谷委員 すみません、早稲田南町の跡地というのは、もう利用が決まっているということなんでしょうか。弁天町に移転するわけですね、これ。その跡地は、区営住宅になる。

○事務局（月橋住宅課長） お答えします。

早稲田南町第一、第二、第三と三つの住宅がございますが、そのうち跡地活用が今決まっているのは、早稲田南町第三アパート、こちらが区立漱石公園に隣接した住宅でございます、こちらについては解体後は漱石山房といいますが、漱石記念館といいますか、そうした施設をつくっていくために、ここには新たに何か施設をとすることはございません。それ以外の早稲田南町第一、第二アパートの跡地については、今施設活用検討会というのが区の中で立ち上がっています、具体的にどういった施設を建てていくかというのは、現在検討中でございます。

○荒谷委員 そうすると、移転すると、その後については、必ずしも区営住宅が建つということじゃないわけね。跡地は、それぞれが審議されていくという。

○事務局（月橋住宅課長） そうですね。区営住宅が建つということではなくて、いわゆる区の行政需要に沿った施設を、そこにつくって

いくということでございます。

**○荒谷委員** それからもう一つ、さつきストック改善がメインであつて、今後はつくるつもりはもう余りないということですね。といいますと、今あるものはいろんな歴史的な流れで、この量があると。これは、この量は別に何かを根拠にしてあるわけじゃなくて、これだけのものがあると。だから、これだけは最低限の改善をしようということなんです。別に区民の住宅をどうしようとか、今困った人たちを入れるためのものをつくらうとかということじゃなくて、あるものを、まあひどいから、ひどいのは直しておこうということで、今後はその計画というのではないということと理解していいんでしょうか。

**○事務局（月橋住宅課長）** 区営住宅というのは、やはり低所得者の方を、あるいは高齢者の方を対象とした住宅セーフティネットの役割を持った住宅ということでございますが、そこについては先ほどもありましたように老朽化が甚だしい、著しいということで、そのストックを改善していこうということとございます。なので、例えば区営住宅をさらに積極的に増やしていくという施策は現在ございません。

あとは住宅に困窮されている方については、別の形で住宅住み替え相談であるとか、あるいは高齢者の方へのいわゆる経済的支援、あるいはファミリーの方でいいいますと民間の住宅の家賃補助とか、そういうさまざまな施策によって対応しています。民間のストックというのも新宿区内にはたくさんあると認識しているので、そうした民間の資源も活用しながら、住宅施策を一体的に展開しているということとございます。

**○大方会長** ただ、今おっしゃった増やさないという話は、区としてどうか、事務局として当座お考えのお話ということとでいいですね。これから区営住宅、もっとふやすべきだということも、場合によって

はこの審議会の答申といえますか、提言として入らないわけではないので、それを前提とする必要はないと思えますが、きょう事務局がお出しになったこの再編整備計画というのが、今ある約千五十戸ぐらいの数を増やさないという、そういう前提で書かれていると、そういう意味だと思います。

**○荒谷委員** 十五年間もつくられていないわけですね、この資料を見ますと。

**○大方会長** 要は人口減少の時代に一生懸命つくって、そのまましばらくお金もないしということととまっているということですね。ただ、借上げでやってきたということもございますのでね。

もう一つは、その成り行き、ひどいから直すというよりは、一度公営住宅にお住まいの方を追い出すのは難しいというのがあるので、戸数はやはり減らせないという事情はあるんだと思うんですね。

**○荒谷委員** 本来はもっと入居したいって人は、数は多くなっているんだと思うんですけども……

**○大方会長** 大変な倍率ですね。

**○荒谷委員** 倍率がすごいですから、今募集されているのもすごい倍率になっていますよね。ですから、いるんでしょうけれども、まあできないと。

**○大方会長** といえますか、本来的にはやっぱり都営住宅があつて、そこが七千二百戸あるわけですから、この区営の約千戸は、千五百にふやしてもそれほど大きな力は持てないわけですよ。だから、そのバランスの中でお考えいただきたいということ。

**○荒谷委員** そうしますと、大体なかなか借上げのほうは、いづれにしても持ち出しが多いからやめたいと。それを玉突きで移すため、どうせ期限で解約してしまえば、どこかへ移ってもらわなきゃいけま

せんよね、居住者に。その玉突きをするところが、今のところないと。それを、これらを改善する中で、玉突きの先に使いたい。原則的には、借り上げは少しでも減らしていきたいという。全体的には、さつきこれを、区営住宅を拡大したり云々とは余りない。これは最大の問題は、借り上げの経費を少しでも少なくしたいというふうに理解していいですか。

○事務局（月橋住宅課長） 借り上げだけに特化したものではなくて、先ほど紹介させていただいた所有型の東京都から移管された住宅も、実はもう本当に外壁がはがれそうになっていたりとか、内部がバリアフリー対応でないとか、エレベーターがないとか、事務局としては、非常に切迫感を持って対応しておりますので、両方の課題を解決したいということで提案させていただいています。

○大方会長 どうぞ。

○角谷委員 今、新しく区営住宅はもうつくらないというお話がございましたね。私、第一回るときに、御説明を受けたときに驚いたんですが、発言をさせてもらったんですが、何か競争率が六十倍とかね、すごい倍率なんですよね。そうすると、私、今そのときの発言を思い出すと、私がその倍率を聞いたら、これはもうだめだという感じで受けちゃったんですよね。今、課長さんの説明を聞くと、ばつさりもうふやさないとやうとね、夢も希望もないというか、やっぱり心待ちにしている人もいますよ。

もう一つ、やはりこれからの社会の動きというのは、昔と違って割と所得の少ない人がどんどんふえていくような状況があるじゃないですか。それから、高齢者になって、年金暮らしになって、やはり収入も頭打ちで、やっぱり民間のところよりも、公になっている区営住宅に入りたいという希望の人は、やっぱりいると思うんですよね。

ですから、どつちかというところ、全部直すとかというのは、今住んでいる人は非常に何かいいような感じがしますけれども、やっぱりそこをばさつと切り捨てるんじゃないかと、ふやそうということも一つの検討課題に、今、会長さんおっしゃいましたけれども、都営住宅もあるから、そんなに分母が広がらないから、それは考えなくてもいいのかもしれないけれども、やはりそういうところを温かく見ていくということが必要なんじゃないかと思えます。私の意見ではですね。

以上です。

○大方会長 ありがとうございます。

何か補足することございますか。

○事務局（月橋住宅課長） おっしゃるとおり区営住宅の募集、今現在やっておりますが、毎回毎回、平均で約四十倍、多いところでは百倍を超えるところもございますので、決して数的に言うとか営住宅の数は、新宿区は二十三区中、四番目という結果は出ているんですけども、かといまして、そういう現状がある以上は、充足しているという認識はございません。

今、委員がおっしゃったように、区営住宅をふやすふやさないという議論については、もちろん審議会の皆さんの中で議論していただいて、そうした意見をしっかりと受けとめたいというふうには考えております。

○大方会長 それに関して、例えば今、所有型で持っている、この建てかえていくと、土地の面積はふやさないにしろ、もう少し土地の活用を、密度を上げて戸数がふえるという可能性ははないんですか、可能性として。

○事務局（月橋住宅課長） そうですね。例えば、たたき台の八ページに南元町アパートというのがありまして、今管理戸数十六戸となっ

ておりますが、こちらについては改めて建て替えをした場合は、これ以上に戸数が確保できるのではないかなと思いますし、都営住宅から移管されたということで、その面積が比較的ゆったりとした形です。つてあります。ファミリー世帯にしても、単身用にしても、そうしたところについては新宿区の居住面積基準というのをごいいますので、そうしたものと照らし合わせながら、改めて考えていくということになれば、戸数はそれなりにふえていくのではないかなと考えております。具体的にそれぞれの住宅を建て替えたときに、では何戸になるのかということについては、これからいろいろと調べていきたいとは思いますが、そういうことは十分考えられるかなと思います。

**○大方会長** 特に先ほど御質問のあったエレベーターなしで四階建てなんていうのは、建て替えれば、倍にはならないかもしれないけれども、少しはふえますよね。

**○石川委員** なぜ先程河田町第二を伺ったかって申しますと、建設経過年数二十一年、二十一年が下のほうにもあって、二十一年というのは全体的にそんなに古い住宅じゃないのに、何でここだけエレベーターがないんでしょうと、思ったので、では何階ということ御質問申し上げました。

**○大方会長** はい、どうぞ。

**○篠原委員** 先ほどの委員の方の発言に関係するんですけども、ストック改善の方向でいくということで、あと住宅困窮者や高齢者については、住宅支援とか家賃補助を考えると、お話があったかと思うんですけども、高齢者って普通の民間住宅に入ろうとしても、基本的に拒否されるということが大変多いですね。そういうこととか、あと一般的にいうと民間の住宅のほうの家賃は高いであろうと。そういうところで家賃補助を考えると、高齢者とか住宅困窮者

は救われるんですかね。何かちよつと余りいい対応のようには思えないなという気はするんですけども。

**○事務局（月橋住宅課長）** ごめんなさい、私の説明が先ほど足らなかったんですが、家賃補助については、現在は高齢者の方に対しては施策としてはございませんで、いわゆるファミリー世帯と、それから勤労単身者、学生の方々に制度として持っております。具体的に今後、高齢者の方に対して家賃補助をしていくかというのは、まだ政策として全く白紙の状態でございます。

あと私どもの高齢者の方への配慮としましては、なかなか保証人が見つからずに契約ができない方に対して、保証会社を紹介して、なおかつ保証会社に支払っていただく保証料を助成するという制度をやっているということと、あとは建て替えて立ち退きを要求されている方々についても、そうした立ち退き料、経費の一部を助成するという制度を現在やっているところでございます。こうしたことが、すべて高齢者の方の住宅の確保に一〇〇%寄与しているということではありませんが、これからもいろいろと検討していく必要があるというふうに考えています。

**○大方会長** しかも、今の若年ファミリー向けの家賃補助も、資格者には必ず当たるといふものではなくて、予算の制約があって、かなりこれも倍率が高いんですね。いずれにしろ制約のある区の財政の中で、どういう政策が一番効率的かという、そこは考えざるを得ないんだと思いますけれども、ただ土地を新たに買ってまで所有型を建てるというのは、なかなか難しいんだらうと思いますね。先ほどコストが、借り上げよりむしろ安くつくというの、これ土地のお値段、入っていませんね。それから、国からの補助金、これももともとは同じ国民の税金ですが、国からくるものは区の懐は痛まないということ外して

あるので、こういうことになっているわけですが、新たに土地を買って建てるんだと、どっちが得かわからないというところはございますね。

どうぞ。

**○角谷委員** すみません、基本的なところで先ほど質問しようと思っただけですが、九分の一のたたき台のところ、区立住宅の種類と住宅数というところがございますね。その中で、上から二番目の区民住宅ってございますよね、区民住宅。区営住宅というのは、本当にもうそのものずばりで住宅に困窮している低所得者の区民に対してやると。この区民住宅というのが、中堅所得層で、義務教育修了前の子どもがいる子育てファミリーに供給し、その後の定住化の促進を図るって書いてありますよね。この定住化というのは、要するに先ほどちよつと何か説明、バブル期云々とありましたよね。要するに新宿からどこかへ移つちやう人がいるよということだから、そのための住宅ということなんですか。ちよつと何か意味合いが、私はつきりわからなかったもので、この区民住宅というのはどういふものかなと思つたんですけれども。

**○大方会長** 子育てファミリーに家賃補助しつつ、安く住んでもらうというものです、一言で言うとなね。

**○角谷委員** 定住化ってそんなに、今そういうせつぱ話まったような状態になってるんですか、新宿区では。

**○大方会長** もう今は……

**○事務局（月橋住宅課長）** 現在は、当時と比べまして比較的人口は落ちついております。約三十二万、新宿区内におりますけれども、平成三年、四年当時はかなり人口減少率というのは高かったんですが、今現在の新宿の状況は深刻なものではないと認識しています。

**○角谷委員** ということは、今後はこの区民住宅についてはそんなにもうふやさない、そんな位置づけなんですか。

**○大方会長** これはこの前の年度の回で結論が出ていますので、ちよつと御説明ください。

**○事務局（月橋住宅課長）** 区民住宅については、その当時、そうした民間の方の力をいただいて建設をしていただき、区が借り上げて提供するというのを積極的にやっていたんですが、今現在はそうした施策というのはやっていなくて、これからも区民住宅をふやしていくという考え方は現在はありません。

**○大方会長** もつと端的に言いますと、今はまだ家賃補助が、お子さんが小さい方にあるんですが、これをだんだん減らして市場家賃まで持っていくと、そういう方針が、もう昨年度、決まっているんですね。

**○角谷委員** わかりました。

**○大方会長** では、どうぞ。

**○藤原委員** 今の御質問なんですけれども、本当にこの区民住宅は、なければ若い世代というのは、新宿からどんどん離れていってしまうのがやはり現状ですね。小学校が統合されたり廃校されたり、本当に子どもの数がどんどん減っていってしまうというのが現状なので、やはりこの区民住宅で、ファミリー世帯の住宅というのは、新宿に残すべき、それではもしこれが今御質問があったように必要じゃないというようなことがありましたら、本当にこれからの新宿を背負っていく、担っていく次世代のそういう若い世代がどんどん減っていくって、新宿は今ここにもありましたように高齢化が進んでいって、高齢世帯が多くなっていく。それを一つ持ちこたえているのが、やはりファミリー世帯の家賃補助ということもかなりあると思いますので、このところはやはりなくしていく方向というのは、絶対あるべき姿じゃない

と思います。

よろしく願います。

○**大方会長** 御意見としていただきました。

それでは、区営住宅のほうはいかがですか。

○**藤原委員** 私、四谷なんですけれども、四谷の第六小学校、本当に小学校の中でも、お子さんが一クラスに、本当に一クラスしかないとか、非常にやっぱり地域によっては多いところもありますけれども、ファミリーが住めないようなマンション、高級で家賃も高く、ファミリーが住めないような、そういうようなマンションというのがたくさん、ワンルームマンションとか、そういうような一Kとか二Kとか、そういうようなマンションが建っておりますので、そこにやっぱり区民住宅があるということは、一縷の望みではないかと思しますので、よろしく願います。つけ加えまして。

○**大方会長** ほかに何かありませんか。  
はい、どうぞ。

○**荒谷委員** 所有型を含め、この一覧表というのはいつももらっているんですが、この一覧表において、居住している人というのは平均何年住んでいるんだというような資料というのは、過去はなかったような気がするわけですが、平均だと余り意味がないのかなと思いますけれども、平均、それから今おっしゃったようなファミリーなのか、高齢者なのか、障害者なのかという、どういう方がここに住まわれているのかというようなデータというのはないものなんでしょうか。

○**事務局（月橋住宅課長）** 申しわけございません。本日、ちよっとそういったデータを用意しておりませんが、ただそうした、例えばどういう世代、年代の方々が住んでいらっしゃるかと、あるいは何年ぐらい住んでいらっしゃるかと、そういうふうなデータは私どもの

ほうでは数値としては持っておりますので、ちよっとこの場でお示しすることができなくて申しわけないんですが。

区営住宅に関してですが、基本的に一度入居された方というのは、ほとんど、もう本当に九〇%以上だと私は思うんですが、退去されずにもうずっと住み続けていらっしゃるという方が多いです。本当に高齢の方もたくさんいらっしゃいますが、お亡くなりになるまでそこにずっと住み続ける、どこか途中で違う住居を探して移転するという方は、私の経験からもほとんどいらっしゃらないのかなというふうに思います。

○**荒谷委員** そうしますと、建てかえなんて、弁天町、早稲田南町ですか、お住まいの方というのは、宝くじが当たって、また建て替えて移転できるというのは、ダブルで当たるといことになるんですね、宝くじが。そういうようなイメージなんでしょうか。

○**事務局（月橋住宅課長）** そうですね。宝くじに例えるのが妥当かどうかは、ちよっと私は……

○**荒谷委員** 非常に、全体像とは全く違うところの話なわけですね。  
○**大方会長** それが日本の公営住宅の共通した問題ですね。大問題だと思えます。毎回それはこの会議でも議論になります。不公平だと、当たらないと。だから、公平に家賃補助にしたほうがいいんじゃないかという意見が常に出ますが、そちらもまた抽せんで宝くじだとうしようもないねということなんです。家賃補助が漏れなく当たるんだったら、それは公平だと私も思うんですけども、なかなかそれもできないということだと、要するに乏しいパイの奪い合いということになりますね。つらいところですね。

ですから、今後の需要を考えましても、きょう高齢者世帯のデータが出ておりますね。この三ページ目に、生活保護受給者、七のところ

です。下のほうね。生活保護受給者が平成十二年、四千世帯が、今や九千世帯ぐらいになっていくわけですね。倍以上にふえています。そのうち半分が、四千二百五十一世帯が高齢者ですよ。こういう高齢者の生活保護世帯が、何か収入がふえて生活保護が要らなくなるということはまず考えられないですよ。こういう方の住まいをどうするんだということで、四千二百五十一世帯なら区内にある都営住宅と区立でも足りるのかもしれないけれども、ここにさらに若年の生活保護世帯があつて、もう既に若年も含めると九千世帯、生活保護ですよ。だから、もう都営と区営では足りないわけですよ。それでは、どこに住んでいるんだろうかと、非常に心配になりますけれども。

だから、これからますます区営や都営に対する需要はふえていくんだと思うんですね。だからといって、ではそれに対してどんどん区営を建てると言うのがいいのか、あるいはもっと国の福祉施策全体のバランスの中で何か考えなきゃいけないのか、非常に今ちよつと過渡期で難しい判断だと思うんですね。

○荒谷委員 これ今、空き家十五戸が募集されているんですね。これ私、非常に、一月に十五戸かなと思つたら、次回の募集は来年の五月だと、一年に三十ぐらいしかないといいことですね、多分空き家というの。ということは、もうそのまんま……

○大方会長 ということですか。いや、これ見て募集、応募してみようかなと……

○大方会長 昔はどんどん建てていましたから、新築分で少しは募集があつただけけれども、今数をふやさないといいことですから、年に三%ぐらいしか動かない。

○荒谷委員 亡くなられた方と言つたらおかしいですけども、それ

に近い感じですね。

○大方会長 そういうことですよ。

○荒谷委員 意味合いは。

○大方会長 しかも、親の世代が亡くなられても、子どもの世代は一世代に限りその継承できるんですか、同居していれば。

○事務局（月橋住宅課長） 使用の承継については、現在は厳格化を図つていまして、基本的には同居している配偶者の方のみということとさせていただいているので、そのあたりはちよつと若干承継の現状というの厳しくなっています。

○大方会長 なるほどね。でも、娘さん、例えばですよ、お年になつていて、お住まいになつていたら、なかなかお母さん死んだから出て行けとまでは、難しいんでしょうね、それはね、現実問題としてはね。

○石川委員 区営住宅には、お困りの方の優先順位を決めてお入り頂く、優先入居制度は無いんですか。

○事務局（月橋住宅課長） 現在は区営の場合は、まだ優先入居というのはいないんです。

○石川委員 まだ数がない。

○事務局（月橋住宅課長） はい。都営住宅は、ポイント方式という形でやっているんですが、区営住宅はちよつと来年度から試行的にもう少し、何回以上落選した方は少し当たりやすくするとか、そういうふうな優遇制度を導入することは今検討しているんですが……

○石川委員 ポイントは……

○事務局（月橋住宅課長） ポイントはまだ、区営の場合はまだです。

○石川委員 優先順位を決めて、空き家に対応していくというのは、都営住宅の場合、戸数はたくさんありますので、空き家もたくさん出ますのでやっているのです。

○大方会長 はい、どうぞ。

○藤原委員 お聞きしたいんですけども、この資料の新宿区民の現状の中の今、会長が言われました三ページのところのこの資料というのは、要するにこの高齢者の世帯がこういうような状況だという単なる生活保護受給者の数、数値の資料だけなんでしょうか。これが、要するに区民住宅にかわるような資料なんでしょうか。

あともう一つなんですけれども、この生活保護受給者のこの人たちの家賃というのは、これはこの方が、要するに私はこの仕組みがよくわからないんですけども、生活保護の受給の中に民間の家賃のも入っているんでしょうか。そういうことというのはいかがですか。

○大方会長 御説明、お願いします。

○藤原委員 かなり比重を占めると思うんですね。

○大方会長 ええ、入っているはずです。

○事務局（月橋住宅課長） まず、今回配付しましたこの新宿区民の現況という資料は、低所得者、それから高齢者の方が多く入居している区営住宅が議論の中心ということですので、新宿区が現在いかに高齢化が進んでいるのかということや、生活保護世帯がいかにふえているのかという現況を認識していただくということで、提示させていただいたものでございます。

それから、家賃なんですけど…

○大方会長 専門の所管の方に御説明いただければいいんでしょうけれども。

○事務局（月橋住宅課長） 生活保護受給者の方に対しては、上限が五万三千七百円ということで、住宅扶助費が支給されると。区営住宅は、応能応益で家賃を設定しておりますので、そこに入居されている方の所得に応じて計算をしております。なので、生活保護の方が

どれぐらいの家賃かというのは、ちょっと正確には申し上げられませんが、一万円台だったり二万円台だったりとか、そのぐらいの家賃で、家賃というか使用料ですね、使用料をいただいているということでございます。

○大方会長 逆に言えば、ある程度安い民間アパートならば五万三千元までいただいて、そこに住んでいる方もいるということですね。ほかにいかがですか。

○土屋委員 この再編整備計画というのは、最終的にどういう形になるか、ちょっといまイメージがわからないんですけども、定性的にこうあるべきだという話にするのか、例えば別紙の一について個別の住宅について、これはどうしたほうがいいという話になるのかというところが、途中で個別の三住宅について建てかえるというふうな、例えば国交省の基準に当てはめるとという書き方になっていきますけれども、それをこういう少なくとも二十、後ろのほうは鑑定しなくてもわかっているような話ですけれども、ついてやるのか、借上げについても個別に話をしていくのか、定性的にしていくのかということから、何かちょっと議論の仕方が違うのかなという気がするものから、ちょっと聞きたい。

何で聞きたいかというと、我々、URなんですけど、事業をしていくと大体すぐに四、五年たってしまうものから、今三十五年というところで一回線を切られていますけれども、例えばここに別紙の一に書いてある七の大久保三丁目、三十一年と書いてありますけれども、ここに二百戸という莫大なストックがあつて、これを見ると三分の一、全体でいうと五分の一ぐらい占めていて、これをどうするかというのは結構大きな問題になるんじゃないかと思うんですけども、個別の住宅の事情がわからないで言っていて申しわけないんですけど、そうい

う話までこの審議会で話をしていくのか、あるいは定性的にあるべきだという話で終わるのかというところを、ちよつとお聞かせいただきたいなと思います。

よろしく願います。

○大方会長 何か事務局、お考えあれば。

○事務局（芝本主査） 今回たき台として出させていただいたものについては、当面この三つの三十五年を経過した住宅について、どうしましようかというところを、結論を出したいと思っています。次の大久保三丁目アパートについては、耐震化の工事ですか各種工事をしてるので、国庫補助金が投入されている部分が大きいので、実はもう平成四十四年まで維持せざるを得ない状況があったり、戸山一丁目アパートについても、エレベーターを設置したので、平成三十八年まで現状維持という、改善しながらも建て替えはできない状態というような、ちよつと異なるような条件があるものですから、当面はこの直近の三つについての方策を決めたいと思っていますところですよ。

○大方会長 我々は条例に基づく法定の審議会です、むしろ我々としての考えは自由に提言することも可能ではありませんが、とりあえずは要するにもうすぐ建てかえを迎える、建てかえ期に入る四、五、六をどうするかという細かいお話と、あるいは七以下ですね、まだ全面改修してないところもあつたりするものですから、この辺、長期的にこれからどういうふうにかえていくかというような大所高所の大方針の御意見をいただきたいというような、その辺が事務局のお考えかと思えます。

ただ、個別にこれこうやって建てかえたらいいんじゃないかとか、そういうテクニカルな話は、この会議で小田原評定していてもらちが明きませんので、場合によっては専門委員会のようなものを組むとか、

事務局のお考えを出していただいてチェックするとか、そんな進め方になるのかなという気がしていますけれども。

特に事務局としては、恐らくそんなたくしまずと、新築は余りちよつと考へにくいと、財政的な事情もあつて。要するに建てかえの方向でいくのか、それともできるだけ補修して長く使っていくような方向でいくのか、あるいはどういうものなら建てかえというふうに割り切ったほうがいいのか、その辺についての御意見を伺いたいということだと思ふんですけれども。そうでしょう。そうでしょうなんて言っちゃいけないか。

○事務局（月橋住宅課長） 今会長がおっしゃったとおりでございます。本当に今、老朽化が進んでいて、とにかく喫緊の課題だと事務局のほうで認識しているのが、まさに別紙一～四番から六番までの所有型区営住宅ということでございます。なので、当然ほかの区営住宅の今後の方向性というのにも必要だと認識していますけれども、当座その四番から六番までの部分について解決方法を御意見、御審議いただければ、と考へております。

○大方会長 それで、前回視察していただいたのは、ここどういうと何番でございましたか。ちよつと忘れて……

○事務局（月橋住宅課長） 六番の西新宿四丁目アパート、前回七月に。

○大方会長 あともう二カ所ほど見ましたね。あとどこを見ましたっけ。

○事務局（月橋住宅課長） 二番。

○大方会長 建てかわった二番もそうですね。

○事務局（月橋住宅課長） 前回三つ見ていただきましたが、二番の早稲田南町第二アパートと、それから一番下に書いてある二十番、住

吉町コーポラスでございます。その三つでございます。

○**大方会長** ということ、古い四、五、六の西新宿四丁目、本当に西新宿の横つちよにあるあれですね、ごらんいただいたと思います、ああいう状態ですが、ああいうものを新しく建てかわった二のような格好にするかしないか、そういう話だと思えますが、その辺、我々視察した後、自由に意見を交換する機会もございませんでしたので、その辺の御感想も含めて何か今日ございましたら、どうぞ御自由に発言ください。

階段で上がる住宅でした。エレベーターはついていましたか、ついていたね、後からの。特に室内がやはりかなり老朽化はして、水回りとかおふるなどが余りバリアフリーというふうではない状態だったのを御記憶されているんじゃないかと思えますけれども。

はい、どうぞ。

○**金子委員** 西新宿四丁目アパートなんですけれども、外壁が落ちていたり、ちよつと傷んでいる感じはありましたけれども、何かアスベストも、囲い込み工事は終わっていて、スリットも入って、耐震もできているっておっしゃっていたのにもかかわらず、建てかえるとなると莫大な費用があるわけですよ。そうしましたら、いろいろその瓦れき処理なんかも考えますと、今改修して住むというのがはやっていきますよね、老朽化マンションも。そういう形で経費を節減という形にはならないんでしょうか。

○**大方会長** いかがでしょうか。

○**事務局（月橋住宅課長）** 西新宿四丁目アパートは、エレベーターもついておりますし、スロープや手すりも一応整備されています。ただ、ちよつと外壁のところはがれ落ちていたりとか、かなりそういう意味での老朽化は進んでいるかなと思います。それと経過年数が三

十六年ということなので、これがどんどん年数を重ねていくと、そうしたところが、ほころびがだんだん大きくなって、気がついたときには手おくれになってしまふという可能性もありますし、私どもとしてはこのあたりは建て替えていきたいというふうには思っています。

ただ、手法としましては、もちろんそれだけではなくて、個別改善であるとか大規模改修とか、そういう手法も当然ございますので、経費的な問題や、そうしたいろいろな要素を勘案しながら、いい方法を探っていくかなと思います。

○**大方会長** もちろんこれ四十戸で、この補修、少しずつして使いつけるというのも一つの方向だと思うんですが、ただあそこ御承知のとおり場所がなかなかいい場所ですよ、都庁すぐ裏のね。ちよつとよく精査しないとわかりませんが、あの場所で建てかえれば、場合によっては戸数が倍ぐらいにはなるんじゃないかと思うんですね。もしそうであるならば、建てかえちゃったほうがいいかもしれない。だから、ちよつとといういろいろシミュレーションしてみないとどっちがいいかわからないので、これから検討しようということだと思うんですけれども。

それから、やつぱり余り使い勝手のよくないといえますか、質の低いものを同じ値段で使いつけるというのもまたもったいないというのか、ばかばかしい話です。その辺、微妙なバランスのところでございます。本来は七十年ぐらいいは補修していけば使えるはずのものですけれども、ちよつと三十五年ぐらいたつと価値が半分ぐらになつちやうので、さらに使いつけるのがいいのか、建てかえたほうがいいのかというの、どこのマンションでもそういう問題がございますね。

今日は、マンションの御専門の委員はいらっしゃらなかったです

か。

○篠原委員 一応、私は……

○大方会長 どの辺で建てかえるのがいいんでしょうね。

○篠原委員 よろしいですか。ちよつとこれでお聞きしようと思っただけでも、四、五、六の場合、建てかえる場合と全面改修というか、する場合の大まかな費用のバランスがどういうふうになるかということと、あと今、座長さんもおっしゃったように、その戸数が、三つともふえるのか、あるいはそうでないのか、その辺のこともちよつと知りたいなとは思っただけですけれども。

○事務局（月橋住宅課長） 現在、全面改修でやることと建て替えることとの具体的な経費の比較というのが、大変申しわけございませんが、できておりません。そこを比較することはできないんですが、これは今後、私どものほうで、それほど遠い将来ではなくて、すぐでも取りかかりたいと思っっていますけれども、建て替えた場合にこの土地を活用してどれぐらいの戸数が確保できるのか、それから大規模修繕と建て替えたときの経費の比較というところは、早急に数字を、具体的なものを出していきたいなというふうに思っています。今日は、そうしたものが提示できなくて申しわけございません。

○大方会長 はい、どうぞ。

○角谷委員 今の話なんですけれども、ここの西新宿四丁目アパート、実際見に行ったところは、法律的に上に延ばすというか、それは建ぺい率というふうな、いろいろ制限があるじゃないですか。前に都庁なんかあるので、何階建てを建てても、それは大丈夫な地域なんですか。○大方会長 何でしたっけ。ぱつとわからない。すぐ横にオフィスが建っていましたよね。でも余り高くなかったですね。何か制限があったのか、あるいは道路車線の関係か。あそこ住居の三百とかそういう

ところですか。まあその辺も含めて精査ですね。単純に用途地域だけで決まるものでもないですし、周りの方の反対というのもありますし、日影の問題もありますし、それでも今よりもちよつとあると思いますけれども、倍にはならないかもわからないですけれども、ちよつと。○角谷委員 今お話が出た中で意見を求められても、結局、では構想したときに、その経費の比較というのがわからないと、何倍もかかっているのに、これがいいですよという人は、この審議会のメンバーじゃないと思うんですよ。だから、その辺のところをやはり早急に出していただかないと、ちよつと申しわけないけれども、審議のしようがないんじゃないですか。

○大方会長 まあですから、きょうはそういう話題になって、では次回までにそういう作業をやりましょうと、大体そういう流れに沿ってしていらつしやると思いますので、次回までに作業を進めるということですよ。

はい、どうぞ。

○金子委員 質問というか、この弁天町コーポラスの計画を見ますと、地域交流ができる場とか、地域活動ができるスペースをとる、地下には防災グッズを備蓄するのを建てるというふうになっていきますけれども、今度の四、五、六も建て直したときに、どうしてもこれに入っている方と、そうじゃない低所得者の方の不公平感はどうしても持つてしまうので、住んでいる方以外の方が利用できるような公共的なものを下のほうにつくるとか、そういうことができなかなと思うんですけれども、いかがですか。

○大方会長 いかがですか。

○事務局（月橋住宅課長） 今御指摘のように、（仮称）弁天町コーポラスについては、地域の方も、それから入居者の方も一緒に活動で

きるスペースをなるべく広めにとるといふ計画を提示させていただいています。今後、区営住宅についても、新しくもし建てるのが可能であれば、例えば比較的若い家族のファミリー世帯と高齢者の方が、一つの建物の中でコミュニケーションをとっていけるように、あるいは近隣の住民の方、地域の方とのコミュニティーが醸成できるような、そういうふうな工夫はしていきたいと思えます。

**○大方会長** いろんな、特に地域の人に開かれた施設を入れるのは、もう今や常識でしょうから。かつ高齢者施設等だと厚労省から補助も出ますしね。

ほかに何かございますでしょうか。

はい、お願いします。

**○土屋委員** 次回そういった資料をいろいろ出していただけるといふことであれば、ちよつと周辺にある区の施設とか、西新宿とかを見せたいだくと近くに区の施設がいっぱいあったものだから、やたらめったらその建て替えのところに突っ込んでも意味がないようなものもあつたりすると思われまますので、少し周りがある区の関係の施設とかもあわせて教えていただくと、議論するときにわかりやすくなるのかなと思うので、よろしくお願いします。

**○大方会長** そのほか当然、区の都市マスタープランとか、いろんな関連計画もありますし、その辺の資料を含めてですね。新宿区住宅まちづくり審議会となつているので、まちづくりのほうも考えなきやいけませんので。

あとは何かいかがでしょう。

あとは、それでは余り細かい御質問等がなければ、事務局として、ではこれから次回を含めてどんなふうにお進めになりたいか、ちよつと御提案をいただけますか。

**○事務局（月橋住宅課長）** 当初の事務局の考えとしては、この審議会の後、今日も一定の御議論をいただいて、議論が深まれば、次に学識経験者による専門部会を開催していただきたいなという思いがあつたんですが、ただいま、委員の皆様からいろいろと御指摘があつて、経費的な問題であるとか、あるいは建て替えた後の高度利用の問題であるとか、そういったところの提示が、私どもとしては少し不十分だったなというふうな認識があるので、そうですね、もう一度、年度内に審議会を開催させていただくということで、御提案を事務局からさせていただきますと思います。

**○大方会長** 次の審議会までの間に、一度ワーキングなりをやりませんか、それとも事務局のほうでいろいろ次までは御準備されてということできまますか。

**○事務局（月橋住宅課長）** 次の審議会までに、きょう御指摘いただいた資料をそろえたいと思えます。

**○大方会長** わかりました。

はい、どうぞ。

**○藤原委員** その資料のときなんですけれども、出していただきたいのが、この四、五、六のこの三住宅に関しての空き家というのはもう今ないんですか。それと、あとこの応募人数とか、要するにこの三つの住宅にどのぐらいの応募数というのがあつたんでしょうか。これが、南元町アパートが十六世帯でとっても小さなアパートなんですけれども、こういうところにやはり居住したいという方というのは、非常にやっぱりここは多いんでしょうか。その辺というのはわかるんですか。

**○大方会長** お願いします。募集の状況はどんなふうか、データはありますか。

○事務局（月橋住宅課長） なかなか区営住宅というのは空きが出ない住宅でございますので、今現在はこの三住宅は、ちよつと正確なこととはあれなんです、ほぼ全世帯、全戸埋まっているということでございますが、過去にどのような応募状況であつて、どれぐらいの倍率があつたとか、そういう資料は提示できると思います。

○藤原委員 そうですか。

○大方会長 ですから、次回、この西新宿四だけじゃなくて、四、五、六それぞれかもしれませんが、どんな建てかえが可能かとか、どんな施設が入りそうかとか、費用はどのぐらいかとか、そういう概算を出していただくのと、それから先ほど委員からいろいろ御意見のあつた公営住宅というか、区営住宅全体の居住者のプロフィールですね、個別でなくてもいいと思いますが、全部まとめてもいいですが、そういうプロフィールを出していただくということですか。

それから、もし可能なら今の新宿区の生活保護世帯のうち、どのぐらいが公営住宅に入つていて、あとは民間アパートに入つていて、どのぐらいの人が持ち家かとかいうようなデータも、多分あると思いますので。平均家賃などもね、可能な範囲で。そんなものをいろいろ御用意いただいて、再度議論という形ですね。

あとほかに、ですから委員の皆さんで、こんなデータが欲しいとか、見たいとか知りたいとかあれば、今のうちにいただいとおくと事務局も助かると思いますが、どうでしょうか。

よろしゅうございますか。

では、次回はいつごろ、再度、別途調整でよろしいですか。

○事務局（月橋住宅課長） 次回はどうしても年明けにはなつてしまいますが、なるべく年度内にとお思います。改めて通知させていただいて、御連絡したいと思えます。

○大方会長 では、あと委員の皆さん、特になければきょうはこれにて散会いたします。

~~~~~  
その他
~~~~~

○事務局（山崎居住支援係長） 事務局から御連絡がございます。

先の審議会で御了承いただきました審議会会議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ということになっておりました。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、お諮り願いたいと思えます。

○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 お認めいただきました。

○事務局（山崎居住支援係長） ありがとうございます。次に、お支払いさせていただく報酬の振込先が、お届けいただいているものと変更がございましたら、会議終了後に事務局にお知らせ願いたいと思えます。

よろしくお願いたします。

事務局からは以上でございます。

○大方会長 では、よろしければこれで散会します。

どうもありがとうございます。また、次回よろしくお願いたします。

午後三時二十五閉会