

平成二十四年度

第三回 新宿区住宅まちづくり審議会議事録

新宿区

第三回新宿区住宅まちづくり審議会

開催年月日・平成二十五年一月二十九日

出席した委員

大方潤一郎、佐藤滋、土屋修、篠原みち子、石川彌榮子

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、

針谷弘志、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

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誠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三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、加藤委員、小柳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。

なお、都市計画部長の新井委員は途中退席させていただきます。

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にございます。次が、事前に送付させていただきました区営住宅の再編整備計画（資料編）と別紙一、別紙二です。

また、本日、審議会で御審議いただく議題が前回に継続した内容になるため、前回の資料、区営住宅の再編整備計画（たたき台）と参考資料、新宿区区民の現況（特に高齢者世帯を中心に）を再度郵送させていただきました。次は、机上にありますA四判、横一枚の資料、区営住宅の新旧間取り比較と折り畳んであります新宿区地図です。続きまして、参考資料、新宿区住宅まちづくり審議会委員・幹事名簿です。

続きまして、資料のコスト比較部分の計算に誤りがありましたため、資料の差しかえが二枚ございます。区営住宅の再編整備計画（資料編）の五、六ページと別紙二の三、四ページです。訂正部分は、改めて御説明いたします。

資料は以上でございます。

送付させていただいた資料と、本日配付いたしました資料は、お手元でございますでしょうか。

「はい」の声あり

○事務局（山崎居住支援係長） 資料の訂正をお願いいたします。

本日のメイン資料となります区営住宅の再編整備計画（資料編）の四ページ、表の上から四項目め、構造の欄になります。河田町アパートの構造が、鉄筋コンクリートの「四階」ではなく、「五階」に訂正をお願いいたします。

また、その四項目下の耐震の安全性は、河田町アパートと南元町アパートの「新耐震基準を充たしている」を、「耐震診断済み」と訂正をお願いいたします。

差しかえていただくコスト比較の訂正した部分は、区営住宅の再編整備計画（資料編）の五ページ、下の表、右から二行分の総経費と年当たり経費の数字が誤っております。この数字は、別紙二の三ページ、中段にも同様に出てまいります。ページごと差しかえをお願いいたします。

続きまして、毎回の繰り返しで恐縮ですが、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。

御発言の際には、この長いマイクを使って発言いただきたいと思えます。

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、その右にあります終了五というボタンを押していただきたいと思えます。

それでは、会長、よろしくお願いいたします。

~~~~~

## 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 ちよつと風邪を引きまして、お隣の二人にウイルスをうつしてはいけませんので、マスクをさせていただいております、お聞き苦しいかもしれませんが、ふだんしゃべり過ぎでございますので、きようは余りしゃべらないように、こういう状態で進めさせていただきます。

それで、前回いろいろ御意見いただきまして、特に区営住宅につい

ていろいろまだ情報が足りないということで、いろいろ情報を出してほしいということで、きようは事務局のほうがいるいろいろ情報を用意してくださったようです。いずれにしる議論のポイントは、区営住宅、既に新宿区全体で相当の戸数があつて、かなり老朽化してきたものもあると。これを、いわゆるリフォームをして使い続けていくのがよいのか、あるいは思い切つて建て替えて、少し戸数もふえるかもしれない、そういう形でさらに充実させていくのがいいのか、あるいはいっそむしろやめて借上型にしたらいいか、さらには新しい土地を買つてどんどん区営住宅をふやしたらいいのか。その辺のこと、特に老朽化しつつあるものをどうするかということについて、委員の皆さんの御意見をいただきたいというのが本日というか、ここ数回の審議会の趣旨でございますので、どうかきようはその辺の御議論をぜひいただきたいと思えます。

それでは、資料ございますので、説明、事務局のほうからよろしくお願いいたします。

○事務局（山崎居住支援係長） 会長、報告事項が一件ございます。

○大方会長 どうぞ。

○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。

名簿をごらんください。

昨年十二月の人事異動で変更になりました委員、下から三人目の総合政策部長、針谷弘志です。名簿の裏面の幹事の企画政策課長事務取扱と兼務でございます。

○針谷委員 ただいま御紹介いただきました針谷でございます。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） 報告一につきましては、以上でござ

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、続けて次第のほうをお進めください。

○事務局（月橋住宅課長） 本日はお忙しいところを審議会に出席いただきまして、本当にありがとうございます。新宿区都市計画部住宅課長の月橋と申します。本日は、よろしくお願いいたします。

ちよつと先ほども司会のほうから報告がありました。資料の一部訂正、それから差しかえが生じてしまして、皆様には御迷惑をおかけいたしました。申しわけございません。

それでは、本日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（資料編）というものを中心に説明をさせていただきます。

時間の関係もございまして、一つ一つ数字を説明するというよりは、この資料編の順番に沿って概略を説明させていただくということで、御了承をいただきたいと思っております。

それでは、座らせて説明させていただきます。

前回、老朽化した区営住宅の再編整備計画につきましては、皆様からいろいろと御審議をいただきました。席上、委員の皆様からは、例えば具体的な入居者のプロフィールであるとか、あるいは区営住宅の実際の応募状況、あるいは現地建て替えを行った場合にどれぐらいの増戸が見込めるのか、あるいはコストの比較、そうしたさまざまな資料について数字で示していただけなかないかという御意見がございました。そうしたものを踏まえまして、本日は資料編として新たに配付をさせていただきます。

それでは、資料編のまず一ページでございますが、区営住宅の入居者プロフィールについて簡単に説明いたします。

区営住宅の世帯構成ということで、こちらでは全区営住宅と、それから、前回も議題に上げさせていただきました特に老朽化している三つの区営住宅、こちらを表の中に入れていただきました。全区営住宅については、私も区が管理している住宅は千五十八戸ございますが、入退去が毎回ございます関係で、こちらの全世帯数ということでは千十三世帯ということになります。昨年十二月末現在の状況というのは、こういうことになっております。

世帯構成ですが、こちらを見ていただきますと、単身世帯というのが全区営住宅の中で五百九十九世帯、率にして約六〇%ということでございます。区営住宅全体で見ますと、単身の方が多く住んでいるということが、こちらの表でおわかりいただけるかと思っております。

それから、その下の家族構成等という表ですが、こちらでいきますと、特徴的なのは六十五歳以上の方がいる世帯、これは単身の方も含めたものがございますが、全区営住宅の中で七百二十六世帯、率にして約七〇%ということでございます。高齢で、かつ単身の方が区営住宅には多く住んでいるということが、こちらの数字から言えると思っております。

それから、一番下のところで、居住年数の平均というのを今回数字にしておりますが、平均の居住年数でいきますと十五・六年ということでございます。しかも建設当初からそれぞれの区営住宅に居住する世帯というのも四三・七%を占めているということ、なかなか区営住宅にお住まいの方は、例えば五年、十年ぐらいで入れかわりをしていくというよりは、一度お入りになった場合に、ほとんどの方が長く住み続けるという傾向が、ここでわかるかと思っております。

それでは、二ページをごらんください。

二ページでは、まず区営住宅の空きと応募状況というのを、過去五年間、平成二十年度から二十四年度までの五年間の数字でお示しをしております。募集数というのは、毎年それほど多くはございません。一番多いところでも、平成二十二年度の五十二戸ということになっておりまして、それに対して申し込み者数は毎年二千人を超える応募がございます。倍率にしますと、少ないときでも約四十倍、多いときは六十倍を超える、こうした高い倍率で毎年、区営住宅の応募状況が推移していることになっております。

その下の表で、今回の検討対象住宅として挙げさせていただいている三つの住宅の入れかわり状況というのを表にしました。五年間の入れかわり率というのが、それぞれ余り大きな数字にはなっておりません。やはり区営住宅については、入居者の入れかわりというのは少ないということが言えると思います。

それから、その下の三番として、生活保護世帯と公営住宅というところで記載をさせていただきました。

次の三ページをごらんください。

区営住宅の生活保護世帯というのが、果たしてどれくらいお住まいなのかという表でございます。最初の表の中で、生活保護世帯は二百五十八世帯ございまして、率にして二五・四％、四分の一の世帯が生活保護世帯ということになっております。

参考までに、その下に都営住宅の生活保護世帯の数字も示させていただきました。都営住宅、新宿区内に全部で七千二百六十六世帯いらっしゃると思いますが、そのうち生活保護世帯は一・四％ということでございます。区営住宅に比べると、若干少なくなっております。

生活保護世帯の居住実態でございますけれども、一番多いのはこち

らの円グラフにも示したとおり、民間賃貸住宅等がやはり多くて八八％と。全体で見ますと、区営住宅に住んでいる方というのは、新宿区内八千八百六十世帯のうち三％の方ということになります。

今回、別紙一を皆様のほうにお配りしております。新宿区内の民間賃貸住宅の空き家状況という資料でございますが、これは新宿区内の民間賃貸住宅が、月額賃料、家賃と、それから居住面積、それらが、どの部分が一番多いのかなというのを、民間のデータをもとに作成した表でございます。見ていただくと、青で塗り潰してあるところが全体の中で多い数字ということで御理解いただければと思いますが、二十平米以上、三十平米未満の部分で六万円から八万円というところの家賃が、新宿では比較的多く存在する民間住宅の状況です。

それでは、最初の資料に戻っていただきまして、四ページをごらんください。

四ページについては、先ほどから申し上げておりますが、区営住宅で老朽化が著しいもの、河田町アパート、南元町アパート、西新宿四丁目アパート、それぞれのアパートのプロフィールを一表にまとめさせていただきました。

この中で、一番下のところ、周辺施設というところがございしますが、実は本日、皆様にお配りしました新宿区の地図がございまして、ちよつと中身を広げていただいてよろしいでしょうか。

こちらの地図の中に、今御紹介しました三つの住宅を一目でわかるように、住宅名を地図の中に張りつけております。大体新宿区の中で、この住宅がどのあたりに位置するのかわかるのは、これでおわかりいただけるかと思いますが、さらにこの住宅の周辺にどのような施設の設があるのかということも、地図の中に区の施設が出ておりますので、おおよそその周辺の状況というの、御理解いただけるかなと思いま

す。子どもの施設、保育園であるとか児童館、子ども家庭支援センター、あるいは高齢者の施設、ことぶき館や地域交流館、そうした施設が、どこのアパートの周辺にも比較的あるのかなど。あと病院や、あるいは場所によっては大学も存在するという形になってございます。それでは、申しわけございません、また最初の資料編に戻っていただけますでしょうか。

続きまして、資料編の五ページをごらんください。

今紹介しましたこの三つのアパートにつきまして、前回の審議会の中で事務局から、これらのアパートを現地で建て替えて活用していくという案を提案させていただきましたところですが、実際にこれらのアパートを現地建て替えた場合に、どの程度増戸が見込めるのかというところをシミュレーションしましたのが、こちらの表になります。建て替えた場合の新戸数と課題というところがございます。

現在、私も早稲田南町アパートの再編整備ということで、すぐ近くの弁天町の国有地を取得しまして、七十三戸の新しい区営住宅を建設すべく準備を進めているところでございますが、今、弁天町の新しいアパートの設計を担当していただいている事業者に、今回シミュレーションのお願いをいたしました。それによりますと、河田町アパートにつきましては、現在三十戸ございますが、こちらは三十二戸ということでございます。それから、南元町アパートは、現在十六戸のところ二十八戸、西新宿四丁目アパートは四十戸のところ五十七戸ということでございます。三つのアパートを合計いたしますと、二十八戸の増戸が見込めるのではないかといたしております。

日影規制とか、あといろいろとアパートの周辺状況によって、思ったほどの増戸は見込めないのかなというふうに思います。さまざまな規制がある中で、あとはそれぞれの居住面積のバランス等も加味し

まして、シミュレーションをしてみたところ、今回のような二十八戸の増戸シミュレーションが一つ出ておりますので、御参考によりしくお願いをいたします。

それでは、続きまして、この同じ五ページの下のところでございますが、建て替え、全面改善、内部改修、あるいは借上型を維持していく場合、それぞれのくらのコストがかかるのかというそのコスト比較を一表にまとめさせていただきました。

こちらの表でございますけれども、いきなり数字がこのように出ております、なかなか委員の皆様もわかりづらいところがあるかなと思いますので、一緒に今日お配りしました別紙二の資料と比較しながらごらんいただければと思います。

別紙二のほうに、区営住宅の経費比較ということで、それぞれの基礎的数字をまずお示しさせていただきました。土地を購入した場合に、一戸当たりどれぐらいのコストがかかるのか、あるいは区営住宅を新たに建設した場合にどうなるか、そうしたそれぞれの状況に応じた費用を算出しております。土地の購入につきましては、まずは基本とさせていただいているのは、現在計画中の弁天町での土地の購入価格、それからもう一つ右に区内想定都有地とありますが、こちらは以前、新宿区が区内のある場所を住宅として検討した際に、参考とさせていただきます。いただいた土地の価格、そうしたものを参考にこの経費を出させていただきました。

それから、Bの建設費用のところは、やはり弁天町に現在建設を進めている区営住宅の建設経費、こちらを基本として一戸当たりの建設費を算出しております。

それから、Dの全面的改修費用というものでございますが、これも実際にある都道府県レベルの公営住宅で、一戸当たり全面的にその住

宅内の改善、改修を行ったときに、どれぐらいの経費がかかるのかということ調査いたしました、それによって出た数字が約九百万円という数字でございます。

そうした基礎数値をもとに、最初の資料に戻っていただきまして、一戸当たりの年間経費というものを比較させていただきました。この中で、左から三番目に年間維持費というものがあるかと思えます。三角で十七万五千七百五十円という数字が入っているかと思えますが、こちらの数字につきましては、別紙二の二ページをござらんください。

別紙二の二ページ、Eと書いてある区営住宅の年間維持費用という表が真ん中あたりにございますが、こちらのところにその数字の基礎となる計算式を書かせていただきました。所有型の区営住宅については、土地を購入したり住宅を建設する、そうした初期費用というのはかなり高い金額で発生するわけでございますが、その後、入居者からの使用料が毎年発生をします。ここに歳入というところで、所有型六百四十四戸の入居者使用料、共益費という数字を書かせていただきましたが、年間でいうとこれだけの歳入が見込めるということになります。

この所有型の区営住宅は、歳出のほうで見ますと、管理費等、これはエレベーターの保守点検費であるとか、あるいは住宅戸内の小破修繕といったものの積み上げでございますが、そうした歳出部分と先ほど申し上げた歳入部分を比較すると、年間で歳入部分が上回るということになりますので、区の持ち出し分がマイナスと。入居者からいただく使用料によって、プラスになるというふうな計算になります。そうしたことで、こちらの本文の資料のほうに、マイナス十七万五千七百五十円という数字が記載をされているわけでございます。

それらの数字を計算いたしますと、想定の使用期間の総経費という

ものが、先ほど差しかえで別途配らせていただいた資料でございますけれども、訂正ということで青字で記載をさせていただいておりますが、そちらの数字になるということでございます。

想定使用年数というところは、新しく住宅を建てた場合は六十年という年数で計算をさせていただきました。当然新しく建てても、その六十年の中で、やはり同じように老朽化をしていくわけでございますので、途中で一度、全面的改修をかけるというのを、一つ考え方の中に入れております。

この表の一番下のところに、借上型の維持ということを書いておりますが、こちらは借上型区営住宅というものになりまして、オーナーさんから区が借り上げて、区民の方に提供する住宅というものでございます。こちらのほうは借上型の維持ということで、当然こちらも使用者の方から使用料はいただくわけでございますが、オーナーの方に支払う借り上げ料のほうで、使用料を大幅に上回ってしまっていて、年間でいうと百七万二千六百六十六円、区が余計に経費負担が発生するということでございます。

それでは、次のページ、最後のページになりますが、六ページをござらんください。

先ほどお示しましたさまざまな手法の中で、一応、国と、東京都からそれぞれ補助金が発生いたします。大ざっぱに言いますと、土地の購入、それから区営住宅の新設につきましては、国と都を合わせて約七〇%の補助金が発生をいたします。全面的改修の部分については、四五%の補助金が発生いたします。

それから、借上型の部分につきましても、家賃補助という形で補助金が発生をいたします。そうした想定される補助金を差し引いて再計算したものが、こちらの表になります。

こうしたさまざまな数字を比較させていただきまして、最後に手法ごとの課題と効果というところでまとめたものが、最後の部分でございませぬ。

現在、新宿区が抱えている区営住宅の課題でございませぬが、これは前回の審議会でも御説明をさせていただきましたけれども、所有型の区営住宅については、老朽化への対応をどうしていくのか、またバリアフリーなどの段差の解消、あるいは非常に内部施設が沈下をしているということ、そうしたものを解消して、入居者の方の居住性の向上を図っていく必要があるというところが、課題と認識しております。それから、借上型区営住宅の課題については、やはりオーナーからの賃貸料、これが財政的に非常に大きな負担になっているということでございます。また、借上げ期間というのは、満了した後、それまでのようにしていくのか、そうしたものを今後、区としては考えていかなければいけない課題だと認識しております。

各手法の評価ということで、最後にまとめておりますけれども、土地を購入して建設、あるいは現地に建て替えた場合、現在ある区営住宅をより増戸を見込めるのではないかと考えております。

コストにつきましても、当初の建設経費、あるいは土地購入経費というのは非常に大きなものがございますけれども、それを六十年、七十年と維持していく中では、先ほどお示ししたように、歳入が歳出を上回って、徐々に区の負担が少なくなっていく、そういうふうな数字的なことも示されております。ということ、私どももいたしましては、財政的負担が大きい借上型を今後維持していくというよりは、何とか建て替え等の手法によって、区営住宅の老朽化を少しでも改善していきたいという思いを持っているところでございます。

非常に雑駁な説明で恐縮でございますが、事務局からの説明は以上

とさせていただきます。

よろしく御審議のほど、お願いいたします。

○ 大方会長 ありがとうございます。

間取り図は説明なかったけれども、よろしいですか。

○ 事務局（月橋住宅課長） 失礼いたしました。

資料としてつけさせていただきましたA四横の間取り図、新旧間取り比較というものでございますが、これは参考までに、現在の西新宿四丁目アパートの間取りを左側にお示ししております、右側が今つくろうとしている（仮称）弁天町コーポラスの、これはまだ基本設計の段階なので、これで確定ということではございませんけれども、このような仕様、間取りで考えているということで御理解をいただければと思います。

左側の四丁目アパートのほうは、玄関と廊下の段差が四センチ、また上がり框の段差が八センチと、そうしたバリアフリー対応には余りなっていない仕様になっております。

右側、弁天町コーポラスのほうは、そうした玄関と廊下の段差については二センチ程度、上がり框の段差は一センチ程度ということで、高齢者が多く住まれる区営住宅としては、そうしたバリアフリーにも十分対応した住宅仕様になっているということでございます。

資料の説明は以上でございます。

○ 大方会長 今回の説明の左の西新宿四丁目というのは、これは全面改修前の図面、改修後の図面ですか、どっち。前ね。

○ 事務局（月橋住宅課長） 現在の……

○ 大方会長 現在というのは、ですから改修前、全面改修後。

○ 事務局（月橋住宅課長） 西新宿四丁目アパートは、全面改修はまだ区として行っておりませぬので……

○大方会長 前です。

○事務局（月橋住宅課長） 要するに、そうですね、前ということでございます。

○大方会長 ですから、全面改修すると多少段差は解消されるかもしれない、緩和されるかもしれない。

○事務局（月橋住宅課長） そうですね、段差の解消は図る予定でございます。

○大方会長 わかりました。

それでは、いろいろ御説明いただきましたので、御質問、御意見、どこからでも御自由に御発言ください。

どうぞ。

○荒谷委員 今回の資料の四ページ、検討対象の中に入居者というのがありますよね。単身世帯が十四、十、六って河田町はなっていますけれども、新規に建てられるプランも、ほぼこれに沿ってつくられていますよね。ということは、今住んでいる人を重点的に、ひとり世帯、二人世帯、三人世帯というふうにつくろうとされているということですね、これ。

○事務局（月橋住宅課長） まず考えた基本としては、今現在この住宅に住んでいる方が、また一旦はどこかに仮転居されますけれども、再びこの住宅に戻っていただくことを想定させていただきました。

○荒谷委員 それで、増戸数が非常に少ないわけで、建て替えても余り、はつきりいって意味がないような感じと思われるわけね、これだけ考えれば。ということは、そういうふうには、今住んでいる人に住んでもらうということが前提になっているから、例えばひとり世帯に重点を置いて、これはつくるんだといったらまた全然違うものになると思うんですね。

そもそも区営住宅というのは、誰を目的につくられたんだというのがわからないわけですね。これ見ると、完全に高齢者のためじゃないですか、五〇%、六〇%が。だったら高齢者専用にするべきじゃないかな。そうするともつととれると思うことが一つと、それから現地に非常にこだわった書かれ方をされているんですね、これ。じゃなくて、弁天町のように新しい土地を購入して、そこにつくってけば、もつと別の手法が考えられると思うわけですね。それと、今たった平均四十戸の年間に募集ですよ。募集は、この五年間の平均は毎年四十ですよ。四十の募集にして五十倍、六十倍もくるということは、それ以上の人が望んでいるわけですね。四十なんか募集せずに、これ全部ストックに回したらどうなんですか、玉突き、新しくつくる住宅の。要するに玉突きするところが無いわけですね。仮の移転先を設けて、それをまた引越して云々と書いてある。だったら四年間ぐらい公募をやめてしまつて、そうすると二、三百はできるわけね。それに逆に言えば移つていただいて、目的ははつきり決めて建物を建てていけば、もつと効率的になるんじゃないかというふうな気がするわけですね。何か現状をずつと余りさわらずに、住んでいる人の刺激をしないようにというふうな形ですつとつくられて、非常に説得しやすい住んでいる人との調整がつきやすいようなプランかなというふうに思うんですね。

もう一つだけ言わせていただくと、入居審査というのは非常に厳しいですよ。ところが、その後の審査というのは、ほとんど本人の申告によつていきますよね。これ現地調査をされて細かく、例えば三年後、五年後というふうになっていますけれども、やられていないんじゃないかなと私は思うわけですよ。こんなに長く居座ると言つたら、ちょっと言葉が違いますけれども、入居は難しいけれども、入つてしまえ

ばほとんど審査がないと、本人の申請だけだと。本人が違った書類を出してしまえば、それ全部通ってしまっている。だから、もうちょっと審査をしっかりとやる必要があるし、新居に移られる方、今度は弁天町、そのときにもっと厳正に、過去の履歴は本当に正しかったのかどうかというのは、やっぱり調べたらどうなんですかね。これ見て、何かこう、ずっと余りトラブル、波風立たずに送っていくというふうに見えてしまうのではないという気がいたしました。

○大方会長 では、何か事務局のほう、御説明ありましたら。

○事務局（月橋住宅課長） 貴重な御意見をありがとうございます。

区営住宅は、目的は高齢者の方だけに特化したものではございませんで、低所得者の方に対する必要な住宅ストックという捉え方をしております。入居条件につきましても、私どもの条例では、同居親族がいる世帯を、まずは原則として募集をしております。

ただ、同居親族というのは、義務教育終了前のお子さんがある世帯ということではなくて、御主人と奥様という二人世帯であったりとか、そういうふうな方々ということを、まず原則として募集をして、それにプラス高齢者の方の単身世帯や障害者の方の単身世帯という住宅も、あわせて募集をさせていただいているということでございます。

今非常に区営住宅の入居者は高齢化が進んでいるというのは、確かにこれは事実でございますが、高齢者の方だけに特化したものではないというところは、ちょっと補足させていただきたいと思えます。

それから、入居審査のお話が出ましたが、これについては私どもも、毎年、さすがに一人お一人に面談をするとか、あるいは住宅に行つてその居住実態を調査するとか、そういったことはしておりません。収入報告というのを毎年出させていただいていまして、区営住宅の収入基準というのがございますので、それにきちんと適合しているかどうか

かというものを、課税証明書などの公的書類と一緒に審査をしている状況でございます。

あと募集についての御意見もいただきました。確かに毎年、四十戸、五十戸程度の募集でございますので、考え方としましては、どこかでそうした募集を一時見合わせて、その分のストックをこうした建て替えのための受け入れ先としていくのも、一つの考え方かなと思えました。そうした思いで、今御意見を伺っております。

以上でございます。

○大方会長 何か補足があれば。

○荒谷委員 都営住宅については、区営から都営に移管というのは簡単にできるわけですか。というのは都営の募集状況を見ますと、新宿区の人は新宿区に住まわせなきゃ、移転させなきゃいけないというのか、都内ならいいというのか。移転する場合、移してもらおう。東京都内の空き家状況を見ると、周辺というのはしかし一・何倍というのがたくさんありますよね。六十何倍、でも東京都の郊外に出れば、みんな二倍か三倍で入れるという、そういうところに移ってもらおうというようなことはできないものなのでしょうか。これは公営住宅法で、現地と言われているのか、区内の移転と言われているのか、東京都あるいは二十三区と何か決まりがあるのかどうかかわらないんですけれども、意外に都のほうは募集が緩やかなんです。都営で新宿区にあるのは都内一ですよ。新宿区の都営のアパートに住むというのは、倍率はけた違いに高いじゃないですか、新宿区だけね。空き家がないわけですね、まず一つ。それで高いという。となると、もともと都営のお持ちのものを活用させてもらおうというようなことができたらいんじゃないのかなというふうに思います。

○大方会長 いかがですか。おっしゃるとおりということですか。

○事務局（月橋住宅課長） そうですね、公営住宅法あるいは条例規則などで、そのあたり、新宿区に限定というふうなつくりにはなっていないと思います。

ただ、やはり私も新宿区にお住まいの方については、できれば新宿区内で転居していただいたり、新たな住居を見つけていただいたりという思いもございますので、発想としてまず新宿区内で何とか、仮に住んでいただく住居であったり、転居先であったりというのを考えているところでございます。

○荒谷委員 これ全部やったら四十年ぐらいかかるんじゃないですか。もったかもわからないですね。全然進まないわけですよ、その数からいって。増戸が四十とか五十しかないわけですからね。その中で世の中が変わっていただければ別ですが。すみません。

○大方会長 では、隣からね。どうぞ。篠原委員。

○篠原委員 今の委員の方が最初に言った御意見の募集要件とか審査要件の件なんですけれども、それは基本的に非常に重要な問題だとは思いますが、そういって、そういう根本的な問題と、それから土地を購入して建設して建て替えたらいいか、あるいは全面改修がいいのか、あるいは借上型を維持したらいいのかというのを、これ一緒に議論しちゃうと何かちよつと変になっちゃうので、分けたほうがいいかなというふうに思いました。

○大方会長 ありがとうございます。どうぞ。

○金子委員 私も今の方と同じ意見なんですけれども、戸数が余りに少なくて驚いたんですね、建て替え後の。普通、民間のマンションも

たくさん老朽化していると思うんですよ。そのときは、やはり倍になって初めて成立する、民間の力では。だから、これは随分恵まれた建て替えだなというのが一つと、これをやる意味があるのかなって、この間も思ったんですけれども、全面改修が今枠だけ使って七〇%でできるという、この間、特集でやっていたんですけれども、そういういろいろなものを考えてみるのはいかがなんでしょう。

それと、借上型をやめたいたっておっしゃっているのに、この建て替えの後の戸数の増戸分では全くうまくいきませんよね。そのあたりはどう考えていらっしゃるんですか。

○事務局（月橋住宅課長） 私どもも、どこかに適当な土地が見つかって、そこに区営住宅を、それこそ多くの戸数を確保できる区営住宅を建設するのが、本来は、事務局としては望んでいる部分でございまして、なかなかそうした適当な土地もすぐに見つかるわけでもございませぬし、もしあったとしても区の財政との状況であるとか、さまざまな区のほかの行政需要との兼ね合いもございまして、そうした中で、そうはいっても老朽化は現実としてどんどん進んでいっているところがあります。そうしたところを何とか解決したいということと、苦肉の策という言い方は適切ではないかもしれませんが、現地建て替えという手法も一つ考え方に入れて、外部のハード的な部分と、それから内部的な、バリアフリーが進んでいないといった内部的な課題を同時に解決できないかということ、提案をさせていただいているということです。

○角谷委員 一、二点ちよつと御質問したいんですけども、私、見学会に参加させてもらったときに、西新宿四丁目のアパートというのは、高層の裏のところ、あそこを見たときに非常に印象的だったのは、かなりあそこも老朽化していましたけれども、ビニールバギー

が置いてあったんですよ、もう古くなってね。要するに、ですからお子さんが小さいときに入居されて、もうその方も出て、御夫婦なのか単身かわかりませんが、ずっと長い間ここにお住まいになっているんじゃないかなと私は思っただんですよ。

やっぱり募集人員を見ていると、大体二千人ぐらいの人がずっと毎年、経年、募集なさっていますよね。ということは、ベースとしても二千人ぐらいの人はずっと待っているというような感じがするんですよね。それで、今、何回も同じようなちよつと意見が重なっちゃいますけれども、やはり増戸の戸数も本当にわずかなものですから、やっぱりいろいろ抜本的な、このまま続けても余り解消されないような感じがするんですね。素人意見で申しわけないんですけども。

そうしますと、私、ほかのところはちよつといろいろ問題があるとか、新宿以外はちよつと何か課長さんおっしゃいましたけれども、高齢者の施設なんか、実はもう新宿、区外につくっていますよね。それはちよつと私、調べたことがあったんですけども。そうすると、やっぱりそういうことも本当に考えていかないと、二千人ぐらいの人がずっとお待ちこのところで、その人たちも、毎年毎年、今年もだめだ、来年もだめだというふうになっていくと思うんですよ。それは余りにも、ちよつとどうなのかなという気がしますので、やっぱりその辺のところちよつと考えていかないと、極端なことを言うと土地を取得してから建てて、大体耐用年数が六十年というお話がありましたよね。そうすると、一人の人が入るのを見ると、二十数年とか、建て替え以来ずっと書いてあるじゃないですか。そうすると、三十年とすると二回きり変わらないですよ、六十年の耐用年数があっても。そうすると、どうも抜本的な、皆さんにある程度満足してただけということを考えて、なかなか既存の建て替えなんかというのは難しいじ

やないですか。

一番、課長さん、ちよつとお話に出ましたけれども、当然その今既存で住んでいる人たちは建て替えすると喜ばますよね、全面改修、喜ばますね。そうすると、すぐく敵しい言い方かもしれませんが、区の職員の皆様からしてみると話が一番持っていきやすいですよ。だって、住む人が、新しくすると言ったら、嫌です、私、新しいところ嫌ですよと言う人は、私、いないと思うんですよ。ですから、その辺をやつぱりもうちよつと根本的に考えないと、これじゃ、四十年というお話もありましたけれども、本当に何年たったってこの状況って変わらないじゃないですか。新規とおっしゃっても、結局、新宿区、非常に土地が高いですからね、やっぱり非常な困難もあると思いますのでね。

それが今度、我々の任期の中でどうのということはないと思いますけれども、やっぱりちよつと先を見込んで今後どうしていったらいいのかと、本格的に議論なさったほうが私はいいように思います。勝手な言い分ですが、ちよつとそのように思いました。

以上です。

○大方会長 ありがとうございます。

どうぞ。

○佐藤副会長 前回お休みしまして、議事録を読ませていただきました。大変本質的な議論をなさっているということ。

ただ、一つ、私、ちよつと違う観点からお話ししたいんですけども、公営住宅の建て替えというのは、一応数はそんなに多くないですけども、非常に重要な公的な施策の手段になり得るわけですね。要するに、都市を動かしていくというのを直接公共ができるというのってそんなに多くないわけですよ。こういうチャンスをどういうふう

生かすかということですね。

ですから、今出ていたように、現地で建て替えてしまえばみんな幸せだ。その住宅セクションも喜ばれて幸せ、住んでいる人も、住んでいない人は別ですよ、住んでいる人はもうそれで幸せ。だから、この狭い世界で非常にいい、美しい物語ができちゃうわけですね。

借り上げについて、非常に費用がかかるって書いてありましたがけれども、これは新しく土地を購入して建設するのと借り上げというのは同じですね。それで、今使っているものをやめて別なところに借り上げを、例えばですよ、全部借り上げにしたらその土地はあくわけですよ。あきますよね。だから、これはプラスになるわけですね。だから、借り上げ住宅が、今の段階で維持していくのは大変お金がかかるというのは、それはわかりますけれども、全体で見たら借り上げ住宅というのはある意味では合理的な方法だと思えますね。例えば、この建て替えを借り上げに変えていくと。その借り上げというのも、今新宿は防災の問題、首都直下地震の問題があって、非常に危険なところがあるわけですよ。国なんかのレベルだと木造密集という面的な中に入ってこないんですね、狭いから。でも、集中して危ないところがたくさんあるわけですね。

多分皆さん、余り御存じないかもしれないですけども、幹線道路をつくる時に土を埋めていますから、そういうところが、谷筋のところは壁になったりしているんですね。例えば、赤城下って有名ですよ、ああいうところもあると。要するに谷筋がたくさんあって、そういうところに密集した住宅があって、そこにお年寄り住んでいるんですね。だから、何かあるともうそこはどうにもならないですよ。部長さん、よく御存じだと思います。

そういうところを動かしていかなくちゃいけないんですね。だけど、

そういうところは民間がやるにしても大きく動かせないから、超高層なんか建てられないですからね。だから、なかなか手つかない。だから、誰もやらないでほっとくんですね。でも、そういうところに手をつけていこうとすると、なかなか採算が合わないわけです。

だけど、例えば今建て替えようとしているものを、そういうところで借り上げで移していくというふうにするのと採算が合ってくるんですね。だから、これは非常に重要な、区としては政策の手段なわけですよ。だけど、これをやろうとすると、いやそんなことを言ったら何年かかるかわからないって、今すぐにいろんなことがある。そういうことになっちゃうと思うんですけども、東京都なんか今、木造密集の問題は非常に、新しい知事も力を入れるって、いろんなところをモデルとして動かしたいって言っていますよね。

ですから、僕はもう八年ぐらいですかね、区と一緒にそういう、伊藤さんも一緒にやっていたいて、いろんなところをやっているんですけども、そうすると本当に真っ黒になるところとか、動かさなくちゃどうにもならない。これ公共がいけないと、民間じゃ動かせないところがたくさんあるんですよ。だから、そういうところを動かそうとすると、こういうものを移していく。それで、例えば土地はあきますよね、これ。あいたところは、また別な形で使っていけるわけですね。これは、お金がなかったら売却だつていいかもしれないよ。それから、防災のためのちよつとした拠点をつくるとか、そういうものに対していろんなお金が出てくるわけだから、だから住宅課の中だけで考えないで、ぜひ区政全体の中で考えていく。これはもう本当に大事なもので、要するに一カ所どころとやって終わりにしちゃうんじやなくて、それをこう、もうおっしゃっていましたね、ほかのところに移していったらどうか。移していくことによって、そういう問題

を動かしていけるということなんで、だから今こういうことでちゃんと議論しているということ非常に重要です。

この会議も、何度も何度もこのことをやられているというのは、皆さんそういう非常に大事なもののに、何か簡単に済ましちゃまずいんじゃないかという意識があると思うんですよ。確かにそういうことは複雑だから時間がかかるんだけど、そういうことでやっていかないと、やはり問題、非常に深刻な難しい問題を、公共がみずから持っている、小さなストックだけでも、それを使って解決するということに対して非常に重要だと思う。

今、東日本大震災でも、借上げ公営住宅を乗っけるということで、被災地を再生させるということ、これも唯一の方法かもしれないですね、中心市街地なんかだと。だから、それはやはり大変重要な政策手段になるわけですね。

ですから、そんなことも含めて、ちよつと複雑になりますけれども、現地で建て替えるって、これは簡単でいいですけども、そうじゃなくともっと広げて、高齢者の問題とかそういうことにも広げてこれを、建て替えという動きを、これも公共投資するわけですから、それをつなげていくということを、ぜひお考えいただきたい。そんなところですね。

○**大方会長** 要するに、住宅政策の面もあるけれども、むしろまちづくりの手段として活用すべしと。

○**佐藤副会長** 手段と言うと何かあれですけども、そういうことですね。

○**大方会長** まちづくり役に役立つように活用せよということですね。ありがとうございます。

はい、どうぞ。

○**藤原委員** 現実的なことなんですけれども、三点ほどお伺いしたいと思います。

まず、現在、弁天町コーポラスの件なんですけれども、この制限に対して、今いろいろと入ったら永続的なみたいなことを言われていますけれども、入居制限というか、入居年数の制限というのはあるんでしょうか。要するに、入って三十五年とか四十年とか、入居のときのそういうような制限はあるんでしょうか。それとも永久的に、そういうのはないんでしょうか。

○**事務局（月橋住宅課長）** 区営住宅については、特に入居の年数制限はございません。私どものほうで、ファミリー世帯向けに区営住宅と別に区民住宅、それから特定住宅というのを持っております。こちらのほうは、実は定期借家制度という、ある程度、三年ないし五年という期間を区切って、なるべく入居者を入れかえる仕組みというのは、昨年度、条例改正でつくりました。しかし、この区営住宅については、特に入居の年数制限というのは設けておりません。

弁天町につくろうとしているのは、区営住宅でございまして、こちらと同じ考え方で年数制限はございません。

○**藤原委員** よろしいでしょうか。

そうすると、入居、新宿区に本当に倍率が高く入居したら、そのまんなま収入制限がない限り、そのままずっと住んでいられるということ。一つは、やはり入居制限が今いろいろと委員から言われているように、入居制限を最初の段階から持つていくと、ライフ、要するにプランとというのが立つんじゃないでしょうか。

もう一点なんですけど、実はこちらの西新宿四丁目アパート、すみません、資料の再編計画の資料編なんですけれども、その一ページ目なんですけれども、西新宿四丁目アパート、これ単身、それから二世

帯、三世帯、ファミリー住宅とございますね。これ実は、下のほうに居住年数の平均とありまして、西新宿アパート、三十九世帯で二六・二年が居住の平均なんですけれども、実はこれってちよつとおかしいんじゃないかと思うんですね。なぜかといえ、ファミリー世帯がというほうに入りまして、大体二十六年とか二十八年いまして、ファミリーはだんだん、要するにファミリー世帯で入りまして、だんだん少なく、要するに単身世帯になっていく可能性はあるんですけども、こういう方たちでも、ずっと三人世帯のファミリー世帯の中に居住しているんでしょうか。それとも、要するに人数が減った場合は、ファミリー世帯から移行するというような、そういう制限というのはあるんでしょうか。ちよつとその辺、お聞きしたいと思います。

○事務局（月橋住宅課長） 入居当初、御家族でお住まいだった世帯も、その後、お子さんが独立したり、さまざまな理由で、例えば四人家族でお住まいだった方が、年数を経るごとに、最終的に例えばお二人になる、お一人になるというようなことは、実際に営住宅の中で現状としてございますし、その場合に、当初の四人家族から減ってしまったから退去してくださいねというような制度というのはございませぬ。大きなのはやはり所得ですね、ある程度所得制限というのがございませぬ。そうしたところは私どもは非常に厳格に見させていただいておりますけれども、それ以外のところで四人家族が二人家族になったり、あるいは単身世帯になったとしても、その方が要件を満たしていれば、引き続き住んでいただくという形で住宅の運営をしております。

○藤原委員 そうすると、今、三DK、五十一平米のところにお一人とか、お一人世帯、それからお二人とかで住んでいるということがあるといふことですね。

○事務局（月橋住宅課長） それは、実際でございます。

○大方会長 先ほど佐藤先生も、毎回のようにおっしゃっていますが、毎回どこか毎年のように、ここ十年ぐらい、必ず区営住宅といいますが、公営住宅そもそも論になるんですね。特に倍率が高いと、当たれば宝くじだと、入ったら一生出ないと。ただ、それは国全体の日本の公営住宅政策がそういう基本構造になっている状況があるわけですね、皆さん御承知のとおり。これは一九六〇年ころの状態のままですから、あのころは高度経済成長の時代で、貧しい若い家族が所得が少ないうまま公営住宅に入って、十年ぐらい頑張つて、所得もふえて住宅を買って外に出るとか、それで入れかわっていくという、そういうイメージを持っていたわけですが、もはや今給料はふえない、どんどん下がる時代ですし、あるいはやつと順番がきて四十代ぐらいで入ったと思えば、後は給料下り坂で、さらに六十を過ぎたらもう所得なんか下がる一方ですから、出ていけるはずがないわけですよ。

それに対して、区営住宅はともかく都営住宅、全部ひっくるめて、必要な、必要なというか、有資格の世帯の十分の一もないぐらいではないですかね。その問題について、本気でこれ全部供給すべきだというのであれば、それこそ百年たとうが千年たとうが多分できない。では、やめてしまうのかというと、多分それもいろんな問題があつてできないと。

しかも、複雑なのは都営住宅でやつておきながら、ある時期、三十年ぐらい前ですか、一部だけ区営に移管したんですよ。そのときの政策の意図というのはちよつと何だったのか、我々もみんな忘れていくような気もするんですが、もし事務局のほうでその辺の、何のために、ある特定のものを区営に移して、どういう目的だったのか、もしちよつと御記憶の方、御開陳いただきたいんですけれども。

○石川委員 かなり小さい、小規模の団地です。私、勤めておりまして、はつきりは覚えてはいませんが、小規模で狭小、敷地が狭く、小規模な団地は生活密着型の区のほうにお願いしようと、何年か続けて、区のほうに移管していました。もう三十年ぐらい前になります。

○大方会長 今日の資料ですと、今日というか、前回いただいた資料ですと三十年ぐらい前、以上前と書いてありますからね。

○石川委員 そうです。

○大方会長 要するに、都として管理が大変な手間がかかるので、戸数のまとまりの小さいところは区に移管したというようなことなんですかね。あるいは区に移管すれば、それは区民優先で入ることになるし、区の定住促進、人口維持にもある程度役立つというような意向もあったんでしょうかね。三十年前といっても、もうそんな昔じゃなくて、要するにバブルのころですね。

○石川委員 大体三十戸以下ぐらいだったと思います。

○事務局（月橋住宅課長） 大きな、大規模団地、新宿区内の戸山ハイツなどのような、あるいは百人町にある都営住宅など、非常に大規模なもので、それは引き続き東京都が所管をしておりますが、本日、資料でも出させていただいているこの三つの住宅というのは、すべて都営住宅から区営住宅に移管されたもので、ごらんになっていただくと戸数も三十戸、十六戸、四十戸と非常に小規模なものでございます。そういうふうな状況でございますので、あとは新宿区としまして、移管を受けた当初は、いわゆる定住化対策ということで、住宅をオーナーさんから建設していただいて、区が借り上げて区民の方に供給をしたり、そうした形で住宅の供給戸数をふやしていた時代なのかなというふうに思います。そうした区の政策ともうまくマッチした形で、こういう小規模な住宅を区が東京都から移管していったのかなと考え

ています。

○大方会長 どうぞ。

○荒谷委員 移管の中に、大久保三丁目アパートがありますよね。これは今、建て替えの対象にまだなっていないと、比較的いいから。でも、年数は余り変わらないですね。これを、要するに核にして、これを建て替えるということはできないんですか。これは容積率も、建ぺい率もあれすごくあるんじゃないですか。周りが全部都営ですよ、隣は。都営の真ん中に区営だけがあつて、しかも大きな広場というのがたくさんあるじゃないですか。これを玉にして、ここからやるということは、やっぱり順番が違うわけですか。

○事務局（月橋住宅課長） 大久保三丁目アパート、確かに現在の区営住宅の中で最も規模が大きな住宅でございます。老朽化の度合いについても、確かにそれなりの年数がたっている住宅なんです。実は昨年度、今年度と耐震化の工事を重点的にやりました、そうした工事をやった関係で、いわゆる補助金などの関係が、なかなか難しいというか、そこで一回、耐震改修工事をやっているところと、ちよつとネットについては、今回、私どものほうでもその大久保三丁目アパートについては、あえて対象から外しているという事情がございます。

○大方会長 前回配付されて、きょうも再度配付されているこの（たき台）という資料の一番最後の別紙一というところに、区立住宅の一覧表があつて、これを見ますといろんな状況がわかりますね。多くは、ある程度改修はしちゃっているわけですよ。だから、大久保三丁目は二十年先にならないと補助金を返さなきゃいけないとなると、そういうことになるわけですかね。ただ、それこそ先ほど委員のおっしゃったように、民間マンションと同じレベルで、本当に戸数がどんと

ふえるというようなことなら、補助金を返してまでも建て替えるというようなことも、あるいはあり得るかもしれませんが、ただ順番としては大分先ということですね。本来はもう少し、四、五年前にこういう議論をして、そのころ腹をくくっておけば、大分結果は違ったのかもしれませんが、実態としてそういう状況だということですね。

どうぞ、藤原委員。

○藤原委員 同じです。

○大方会長 はい、わかりました。

そういうことでございますので、区営住宅というのはどうしても敷地が狭い、条件も余りよくない、だから建て替えてもそんなに戸数はふえないと。そういう状況ではあります、それでもきょう例に出た河田町は確かにふえないのですが、むしろ容積率でいうと下がっちゃうぐらいであります、南元町と西新宿四丁目は五割ぐらいは戸数がふえているということもあるので、全然だめだということでもないようには思います。しかも、現地建て替えがいいのか、周りの転がし型いいのか、あるいは密集地域の改善などとあわせて、そこにまちづくり用地を取得し、そこに公営を建てていって、そういう形で転がしていくと、いろんな使い方はあるんだろうとは思いますが、区として建物を、区営住宅を所有型で建てていくということも、ある程度あってもいいのかなという気もしますが、それについての委員の皆さんの御意見はいかがでしょう。

○佐藤副会長 よろしいですか。

○大方会長 はい、どうぞ。

○佐藤副会長 今回の会長のお話からちよつとまたずれちゃって、また

難しいことを、もっと難しいことを申し上げるんですけども、問題は生活保護の世帯がたくさんここにおいて、高齢者の方がいらつしやいますよね。これが、要するに今、公営住宅でこの部分をケアしているわけですね。本来なら、福祉のセクションでケアする問題があつて、ただこの二つには完全に壁があつて、要するにどっちでやるか、これはもう区営住宅は住宅セクション、国交省、それで高齢者の介護の問題とか福祉の問題は厚労省というふうに分かれちゃっているわけですね。その相互乗り入れができていないんですよ、国のままでいけばね。

だけど、本来こういう基礎自治体というのは、そういうものを統合してみずからの施策というのをやっていくのが基礎自治体の役割なわけですよ。そうですね、建前としてね。難しいのはわかりますよ。ですから、例えば今ここに住んでいらつしやる生活保護の方、それから介護保険に随分かかっているケアの方も随分いると思うんですよ。そういう人たちに建て替えをして、いわゆる公営住宅を一戸ずつ供給して、そこに入ってもらうのがいいのか、もっとまとまって住んで、施設的なものですね、そういうものに変えていって、それで福祉の予算も入れて、それで総合的に対応する。だから、この壁を、今子ども園なんていうのも文部省と厚労省との壁を取り払う、これは全くすごく大変な問題になっていきますけれども、そういうことをやっていかなないと、もう解けないですよ、これね。だから、被災地なんかでも、今そういうことが非常に大きな問題になっている。

ですから、要するにそういうことを、やっぱりそういうことの政策を自治体が本来に地域主権として、国の縦割りのままやるんじゃなくて、やろうと思えばできるわけですよ、モデル的に。僕、小さい単位だから、ぜひそういうことに取り組んでいただきたいと思うんです。

ね。それで、まさにまちづくりの問題も絡めて。でも、これ簡単じゃないですよ。簡単じゃないけれども、やろうと思えばできることなんですよ。別に合築でやったっていいし、いろんな手だてはあるはずですよ、工夫すれば。でも、その壁が非常に厚いんですよ、現実的に。

だけど、これ国と一緒にやれといったってすぐにはできないけれども、自治体でやるのはやればいいわけだから、僕はこういう問題はぜひそこで突破していかないと、もうストレスがたまるだけです。ね、こういう問題、何が問題かというのが出てきたときに、それをやらないと、大震災の今被災地の問題なんかだつて、やっぱりそうなんです。復興公営住宅をつくる、それから介護のほうで何か施設をつくる、それから病院に社会的な入院みたいなものになっちゃっている、これ全然解けないですよ。

○大方会長 最近、改正高齢者住まい法で、一応厚労省と共管でやつとサービス付き高齢者というのでもできたところですが、問題は公営住宅は今日の資料にもあるように、国の補助金がつぼり入るわけですよ。だから、国の規格どおりになっちゃう。これ要らないと言え、それはいろんなことがもちろんできるわけですよ。だけでも、まさかそうはいかないので、この補助金が前提だとすると、結構建てたほうが借り上げよりも区の財政にとってお得というのがきょうの資料なんですよ。

さらに、高齢者の問題についていえば、まさにおっしゃるとおりだと思いますが、そういう意味でも改善、改善型というか、リフォームでやっていくと、これどうリフォームしたつて、やっぱり要介護になつた高齢者が住みやすい住宅ではないですよ。まして単身で要介護二ぐらいになつたら、自立でちょっと生活できないと思うんですね、

幾ら段差をちよつと直しても、ふろとかトイレとか。

この右のようになればですよ、これは在宅介護で結構いけそうな気がします。新宿区ですから、都心部ですし、人口密度も高いですし、近くに小規模多機能でもあれば十分サービスできますし、これから二十四時間介護も始まるようですし、定額制も始まるというそういう時代ですからね。だから、そういう意味では、いわゆる施設型の老人ホームのようなものをつくるよりは、もうとにかくこれから圧倒的に高齢者がふえていくわけですね。しかも、七十代になつたら半分が要支援、要介護ですよ、大体ね。現に区営住宅のピーク、七十代ですよ。ですから、今お住まいの方の三分の一ぐらい、多分もう要支援、要介護じゃないかと思うんですね。そういう人を、高齢者施設に引き取るようにするのが区の施策として望ましいのか、お住まいになつてるところにお住まいのまま、コミュニティのまま介護できるような住宅を供給するのがいいのか、また逆にそうすると本当に死ぬまで公営住宅に入りつ放しだといつて御不満が出るかもしれないけれども、その辺のことも絡めて、この建て替え問題は検討しなきゃいけないというのは、私、そのとおりでと思いますけどね。

○佐藤副会長 今僕が申し上げたのは、こういう人を厚労省のほうに持つていくというんじゃないで、その壁を取り払うようなものを区独自にやっていくべきだと、そういうことです。

○大方会長 だから、サービス付き高専賃、改めサービス付き高齢者向け住宅、一応百万円まででしたか、百二十万円か、一〇%補助が出るけれども、公営住宅では中にはそういうことないですし、やはり民間主導のあれですから。ただ、だんだん国のほうも、そういうものを公営住宅でもというふうになつていくんじゃないでしょうか。今、区としては高齢者向けの区営住宅つて、何かやっていらつしやいまし

たつけ、都営だけ。

○事務局長（月橋住宅課長） サービス付き高齢者住宅については、これもちよつと縦割りという御批判をいただくかもしれませんが、高齢者福祉課というところが今は中心となつて計画を進めておりますが、ただ当然そこには住宅課も一緒に入って、いろいろな住宅施策も含めた課題を一緒に考えようということで、検討会を立ち上げるところでございます。

○大方会長 いわゆるシルバー何とかというような、高齢者向けの公営というのは区はやっていらつしやらない。やっているの。

○事務局長（月橋住宅課長） シルバーピアはございます。区立住宅の中にシルバーピアというのはかなりの数ございます。

○大方会長 先ほどの一覧表には、ちよつとよくわからなかったけれども、前回教えていただいたんだったつけ。

○事務局長（月橋住宅課長） 今日お配りした資料編の二ページのところをもらいたいんですが、上の表のシルバーピア単身、シルバーピア世帯という、こちらでございます。

○大方会長 はい。どうも風邪でぼうつとしておりました。

○事務局（月橋住宅課長） 管理戸数も出ておりますので。

○大方会長 どうぞ、伊藤委員。

○伊藤委員 荒谷委員だとか、皆さんの何とかその入居者の戸数というか、入居できる戸数をふやしたいという思いが非常に伝わってくるんですけども、私ども、先生も、まちづくりとか防災関係の、いわゆる減災だとかそういう取り組みをやっている中で、新宿区の中で木密といいますか、危険度が非常に高い地域が何カ所かあるんですが、そういったところと、まちづくりの中で建て替えもできない、あるいは年をとつてそんな元気がないというような人たちが多くいまして、

どうにもならないでいるわけですよ。本当に困っている方がたくさんいます。そういう人たちのどうにもならないような地形というか、そういう土地の人たちを、ある程度話をまとめて、地区計画のような形でまとめることによつて、そこを区が借り上げていくというようなことができる、かなり入居待機者なんかも解消できるのではないのかなと思うし、古い建物の建て替えについても、そういったところで災害に強いまちづくりに貢献しながら、こういう待機者の問題も解決できるといふようなことで、これもやはり壁があるのかもしれないですけども、そういったところも含めて新宿区として取り組んでいただけないのかなというふうにちよつと思っております。

○大方会長 御要望ということで。何かもしあれば。どうぞ。

○事務局（月橋住宅課長） 木密地域の解消、そうした防災面も含めた問題というのは、私ども住宅課と同じ都市計画部の中で、別の部署が取り組んでいるところがございますが、ただ全くその縦割りではないことではなくて、当然そのあたりは同じ都市計画部の中で議論したり、政策をすり合わせるということは十分可能なのかなというふうに思いますので、今いただいた御意見は参考にさせていただきますと思います。

○大方会長 どうぞ。

○伊藤委員 ぜひ予算化できるところまで頑張ってもらつと、すごくうれしかなというふうに思うんですけども、またそれを取り組んでもらえる窓口がどこなのか、具体的に設置していただければ、すぐく目に見える政策という形で、区民にはわかりやすい形になってくるのかなと思いますので、ぜひよろしくお願いしたいと思います。

○大方会長 この審議会でも、前回の住宅マスタープランあたりを議

論したところには余り今のような議論はなくて、むしろ一から一重ではないですけれども、家賃補助とか、そちらのほうを充実させたらどうかというような声はやや強かったような気がしますので、ちよつとや時代の今ターニングポイントなのかもしれないですね。

○伊藤委員 阪神・淡路のときも、東日本もそうだったと思うんですけれども、やはりお年寄りは見知った人たちの多く住んでいるところに一緒に住みたいという思いは非常に強いと思うですね。ですから、例えば二十年住んだ、三十年住んだ、あなたはもうひとり住まいなんだからよそへ出ていきなさいというのは、少しちよつとかわいそうだと思います、独居老人になって、ひとり死んでいってしまうみたいな、そういう世界はちよつといただけはないなという感じがします。別な道をちよつと考えていくべきではないかなと思ったりもします。

○大方会長 先ほどあいうふうに申ししたのは、つまり九〇年代から二〇〇〇年代前半ぐらいに向けて、新宿区はやつぱり若年ファミリー層を定着させたいというので、そちらの対策を随分手厚くやってきたわけですが、事実上、人口も戻ってきたり、そこそこファミリー層もいるということで、そこは少し直接いんな施策から手を引いてもというような雰囲気がちよつと数年前まであったんですね。これからいよいよ高齢者の問題になりつつあって、まして生活保護者がどんどんふえるという時代になってきて、いよいよ改めて、あと安全の問題もありますし、高齢者の住まいをどうするんだということが、再度大きな課題で今浮上してきているんだと思うんです。ですから重要な問題ですから、ぜひ多方面からの御意見をちよつといただきたいと思います。今すぐ何か提言になるということでもありませんけれども……

○伊藤委員 参考までになんですけれども、私自身が二十歳で世帯を持って、低所得で都営住宅に入居することができて、その後、ある程

度の一定の所得がもらえるまで、十年ぐらいかかっていますが、都営住宅から引越することができました。だから、若い人たちの、低所得な人たちの手助けにもなるんではないかなと思いますので、そういう人たちのためにも、何とか確保できる道を築いてあげることができたらいいんじゃないかなというふうにも、日ごろちよつと思っております。

○大方会長 そのとおりなんですな。はい、どうぞ。

○舟生委員 何度か回を重ねるにつれて、私自身もいろいろ状況とか、また身につまされる状況が迫ってきてきつつあるということなんです、やはり今、先生方がおっしゃったように、以前のこの審議の仕方から少しづつ変わってきたと。現在のところ、私たくさんの兄弟がおりまして、実は私は末っ子でして、私よりも十幾つも上のがまだ健在といながら病院に入っております。ここところばったばったと倒れまして、私が一番末っ子で、誰も体が動く者がいないので、私が何とか連絡係というような感じで動いてはいるんですけれども、人生、何十年か住んで、ついこの住みかとは言うものの、やはり今、伊藤委員がおっしゃったように、老人たちというのは、やはり長年住んでいた人たちが、とても家族みたいなもので、それを今病院に入っている人たちを見ていまして、これからのいろいろ手続を私がしている中で、今度は違う施設に入っていく段階になっているんですね。そうしたときに、何と私は力もないし、何もできないしと言いつつも、そうせざるを得ないというような状況にありまして、ある種の地域の中の施設に入れればいんだけど、それがままならないということになれば、では兄はどこへ行くんだらうみたいな感じで、私自身もとても身につまされながらも、ちよつと悲しい状況がずっと今あるわけなん

ですけれども。

ですから、公営住宅、区営住宅に関しての今ずっと論議されてきた、入れないよとか、倍率が高いよとか、あるいはここはバリアフリーになっていないよとか、あるいは利便性がどうかこうだとかあるんですけれども、でもやはりその住宅だけのことで考えたら、これは立ち行かないだろうと思います。やはり福祉が、福祉がといいますか、そういったセクションも一緒にコラボレートしていかなかったら立ち行かないだろう。あと地域ですね、地域が何とかまとめてくださるといいますかね、どういうまとめ方かわからないんですけども、何十年住んでいたところ、やはり同じ駅、同じお店、同じところへずっと通っていた。話もしないけれども、何か顔なじみの道路があったりとか店があったりとか、そういうところから本当に一刀両断されて別なところへ、一人ではないけれども、そっちに行ったら何人かいるよということなんでしようけれども、何かちよつと寂しさを感じるというような、私、今経験上そんなことを感じておりました。ですから、住宅だけの問題だけで考えるのではなくて、やはり地域とか、それからいわゆるケアの面ですね、福祉関係のことも見まして、コラボレートしていただければすばらしいんじゃないかなというふうに、何と云っていいかわからないんですけども、そんな状況です。

○大方会長 どうぞ。

○石川委員 今、民間レベルで多く行われているのですが、サービス付き高齢者住宅というのがあります。建設費などに補助が出ますので家賃には多少還元されますが、サービス、フロントサービスといった見守りも入ったサービスをつけることが要件になっているのですが、その費用が結構かかります。そうすると、トータルな毎月の入居費用が割とかかり、公営住宅にお入りになる人たちの負担では入れないの

が現状です。

ですから、私はフロントサービスはいろいろあるけれども、最低限必要な安否の確認等の見守りサービスに公的なサポートが入ればいいのと思いつながら、サービス付き住宅を見えています。その辺が福祉、いわゆるソフトとハードとの連携、そこを両方で考えていかなければいけないんじゃないかと、最近思っております。

○大方会長 ありがとうございます。

どうぞ。

○藤原委員 私、考えるのには、河田町、南元町、西新宿四丁目アパート、今検討しているこのアパート、同じレベルで、同じ建て替え、同じレベルで考えるんじゃないかと、実は南元町アパートは信濃町からすぐそばで、十五世帯の本当に小さいところですね。ここを全面的に要するに単身二世帯、三世帯とするのではなくて、ここは利便性があるし、信濃町保育園が近いということ、全面的にファミリー世帯にするとか、そして三十世帯とか二十九世帯あるちよつと比較的大きいところは、バランスよく二世帯、三世帯住宅、また単身者住宅というふうに、やはり土地の、要するに土地の利便性を考えて住宅の入居のことも考えるような形で、全部が一貫して同じ、要するに同じようなことで検討するというんじゃないかと、その辺のことも考えてはどうでしょうか。

あともう一つ、単身世帯だけにすればたくさんなるんじゃないかというのと、今度、何年かしたら独居の問題とかが起こってくるので、やはりここはファミリー世帯も入れていくような形にしていくなか、それとも先ほど言われましたように、もうシルバーピアみたいな形の全面適用にしていくなか、やっぱり大きいところ、三十九世帯ぐらいのところは、そのような高齢者向けの要するにワーズンがいて、シルバー

ピアみたいな形にするとか、やはりそういうことをちよつと角度を変えて考えていくということも、新宿区にあつての区営住宅じゃないかなというふうに思います。

○**大方会長** 先ほどの**佐藤委員**のお話にも近いと思いますが、要はこの区立住宅一覧のこの表を二十戸、うんとにらんでどうしようかと考えるのではなくて、地図で見て、都市マスとか住宅マスタープランがあるわけで、しかも地区別計画まであるので、その中でのこの場所、この区営住宅のストックをどういうふうに使おうかというふうな目でもう一度見て、その点と住宅経営としての観点と両方を重ね合わせて考えるべしという、何かその辺が共通した御意見かもしれないですね。

また、先ほど**舟生委員**もおっしゃっていたように、私も最近、高齢者の住まい方とかコミュニティの問題をいろいろやっております、だんだんわかってきたのは、ひとり暮らしの方がひきこもりといいますか、家に閉じこもってしまうと、本当にどんどん体も心も弱っていつてしまうということが本当によくわかってきました、最悪の場合、自殺したりもされるわけで、そういうことを防ぐためには、外に出ていろんなおつき合いができる、一緒に御飯が食べられる、おしゃべりできる、そういう機会がないとだめなので、ですから場所は移つたにしろ、もとのお友達と一緒に移れるとか、もちろん長年住みなれたお店の顔見知りとかもつと大事ですけれども、とにかくそこがなまじバリアフリーだ云々よりも、もつと高齢者の健康にとっては重要だということが本当にわかってきましたので、まあまあ転がせばいいとか、なかなかさういうわけにはいかないんだろうという気もいたします。若いうちはいいですけども。

○**石川委員** 最近、個人的に調査をしましたが、都営住宅団地のなか

に建つ二十戸ほどの高齢者住宅にワーズデンが一人入っています。建つてから二十年以上たっていますますが、ずっと同じワーズデンがついて高齢者のお世話をしています。入居者が二十六人いますが、建つた時から住み続けている方が五人で、八十五歳から九十八歳までの方です。その方たちに伺うと、足腰は年相応に弱ってくるので、団地で行っている体操やカラオケに、ワーズデンが誘ってくれるので積極的に参加しているそうです。そこで、二十六人全員の現状を調査し、三年前の調査データと比較したところ、多少体力的な面で低下しても、判断力、意思の疎通力は落ちていない。ワーズデンは同一の人なので伺うと、やはり効果は出ているようだと思います。現在では、バリアフリーが普及し、地域でいろいろなサービスがあります。それでも、このような形で声をかけ見守っていくというのは、究極的には社会コスト削減につながっていると思います、数字で出せたらと、身近なシルバーピアで調査したところ、効果はあると思えました。みなさんは多少足腰が弱り、尻餅付いたとかで整形外科に通う程度で、内臓のほうは丈夫で病院通いはほとんどしてないとのことでした。見守り機能が付くと、究極的には効果がありますが、一方ではシルバーピアのようなシステムは、これだけバリアフリーの住宅ができて、介護保険も充実してきたのだから、もういらぬのではとも言われています。それでは効果がなかったのかと半分意地になつて、調べるところ効果はでていましたので、ご参考までにお伝えしました。

○**大方会長** いかがでしょうか。

○**土屋委員** いろんなことを組み合わせたり、**佐藤先生**がおっしゃったように、いろんな組み合わせで物を考えたりするためには多少の規模が必要かなと思うんですけども、例えばこの南元町で建て

替えた後でも三十戸いかないか、そういうところでどういふことができるのという、やっぱり限られたことしかできないのかなという気がしますので、ある程度の戸数の規模がないところで、本当にやっていくのかどうかというのは、きちんと議論されたほうがいいんじゃないのかなと。

例えば、シルバーピアとかもいろいろ見せていただいていると、すごく手間がかかっている、言い方は悪いですけども、かかっている、そういうところは少し集約していかないと、移動するだけでもいろんな職員の方が大変かなと思うと、やっぱり区営住宅といえども百戸ぐらいの規模、例えば百戸ぐらいの規模が何個かあるというほうが、二十戸、三十戸の規模が分散しているより本当は効率がいいのかなとか、そうじゃなくてやっぱり地域のコミュニティの中で溶け込んでいるから、二、三十戸でもいいのかとかいうところは、一つ議論がいろいろあるという気がしています。

普通に効率から考えてしまえば、百戸ぐらいあったほうがいろんなことできるし、ここに書いてあるみたいに集会所をわざわざこの中で一個ずつみたくとられていくわけですが、そういう無駄がほとんど省けていくわけですから、そういうことを考えて、戸数をちよつとでもふやすとか考えれば、集約したほうが少しはよくなると思うし、そこはもう物の考え方次第で、区さんのお考え方だけだと思うんですけども、そこら辺はいかがなんでしょうか。

○大分会長 何かあれば。

○事務局（月橋住宅課長） 今計画している弁天町の新しい区営住宅、二十七年に竣工予定ですが、早稲田南町にある三つの区営住宅をすべて合わせて七十三戸を建てるということになっています。そのときの考えられる効果としては、そこに新たなコミュニティができて

るといふこともありますし、比較的単身の方や高齢者の方が多い早稲田南町のアパートにプラスして、いろいろなファミリー層であるとか、そうしたソーシャルミックスの効果が期待できるのかなということでございます。

ということでございますので、どちらかというと現地建て替えというのは、対処療法的に、何か費用が比較的かからずに、老朽化したものを解決するためにないかなということ、私ももちよつとひねり出したところがありますが、本来でいえばある程度のスケールメリットを持った計画というのを考えていくべきだなというのは、皆さんの議論を聞いていて感じた次第です。

○大分会長 ただ、一般論としては、まさにおっしゃるとおりなんですけれども、さつき佐藤委員がおっしゃるように、木密のところ、公営住宅を入れて改善に使おうなんていうと、これは阪神・淡路のときもそうでしたけれども、当時、木密事業でアパートの建て替えには最低十戸なきゃいかんとか、そういうのがあって、それが非常に障害になっていて、十戸が建てられるような、しかもファミリー向けの土地がまとまっていなくて、いろんなことがありましたので、場合によつては小さいものも思い切つて、そのかわり近くにはたくさんあるとか、何かいろんなことを考えなきゃいけないかもしれないので、やみくもに集中だけとは、もともと区にどうして小さいものが移管されてきたかということ踏まえて、その辺は考えないといけないのかも、しれないですね。

ただ、やっぱり今日上がってきた三つのうち二つは児童公園の北側にちよろつとあるやつですから、いかにもちよつと有効利用は難しいようなものかもしれないですね。ただ、ではこれを売り払ってどこかに集約するとなると、誰が買ってくれるんだろう、何になるんだろう

か、もちろん区が買って公園にでもすれば一番いいんでしょうけれども、あとの利用についてもいろいろ考えなきゃいけないので、その辺も含めて多面的な活用を考えるとということですかね。

ほかにいかがでしょうか。

事務局のほうから何か、さらにこの点について御意見を伺いたいというようなことがもしあれば、きょうの段階で。きょうは委員の方は、それぞれ勝手なことを言っていますが。

○事務局（月橋住宅課長） いえ、いろいろと多方面な、グローバルな視点から皆さん貴重な御意見をいただいていますので、私どもとしては、今後、区営住宅の再編整備計画というのを、ある程度素案をつくっていききたいというふうに考えております。そういった意味では、審議会でいただいた御意見を十分に参考にしながら、たたき台を改めてつくらせていただいて、また皆様のほうにお示しできればというふうに考えております。

○大方会長 では、もしそういうことなら、これだけは言っておきたいというようなことが、もしおありでしたら伺っておきたいと思いたいが。

では、どうぞ荒谷委員さん。

○荒谷委員 先ほどもちよつと申し上げたんですが、年に二回ですか、空き室を公募してやっぱ埋めなきゃいかんわけですか。私は、それはストックに使ったらどうかというふうに思うんですけども、募集せずに、むしろ都営のほうにどんどん応募してもらって、それは全くだめでしょうか、そういう意見は。

○大方会長 理由があれば可能でしょう、建て替え控えているとかね、出さないと。

○事務局（月橋住宅課長） 必ず年に二回公募しなければいけないと

いうことはないと思います。そうしたものはある程度政策的に、今年度は公募を控えるとか、そうしたことは今、具体的な何か明確な理由があつてのことだと思えますけれども、そうしたことでの調整は可能だというふうに思います。

○大方会長 この倍率の問題は、とにかくなかなか難しいのと、さらに言えば借上型もありますし、さらには家賃補助の世界もありますので、その辺とのバランスをどうするかという住宅政策の抜本にかかわる問題もあるわけですが、その辺はまたおいおい、次の住宅マスタープランなどに向かって議論していくことにして、とりあえずは老朽化した区営住宅に対する現状と課題みたいな形で、少し事務局のほうで、では今日いただいた意見、その他を整理していただいて、次回、御披露いただいて、また議論、そんな感じですか。あるいは次回やらないで、もうおまとめしちゃうという感じですか。その辺、今後の進め方について。

○事務局（月橋住宅課長） 私ども当初の予定では、年度内に一度、都市計画部の中で再編整備計画をつくらせていただいて、それを区全体で共有していきたいという思いがございました。そのあたりにつきましては、今日本当に多方面な貴重な御意見をいただいておりますので、そうしたものをどの程度、その再編整備計画に取り込めるかどうかというのは、ちよつとこの場で具体的などころはまだお示しできませんので、なるべく委員の皆様には一度たたき台を見ていただきたいなというふうに考えております。焦って余り意味のない計画をつくってもどうかというふうに思いますし、他の福祉部門などの、あるいは都市計画部の中のすり合わせや議論というのが必要だというふうに改めて感じましたので、そうしたところを十分にした上で、たたき台をつくらせていただきたいと思います。

○**大方会長** では、そういうことでよろしゅうございますでしょうか。
では、次回等はまた別途改めてということでもいいですね。

します。

午後三時五十二分閉会

その他

○**大方会長** では、あとそのほか何か事務局で御意見ございましたらどうぞ。

○**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か、お諮りお願いいたします。

いかがでしょうか。

○**大方会長** よろしゅうございますね。

「「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。
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ます。

なお、平成二十五年分の所得から所得税とともに、復興特別所得税を合わせて源泉徴収させていただくことになりました。

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** ありがとうございます。

それでは、よろしゅうございますね。

では、長時間ありがとうございました。また、よろしくお願いた