

平成 25 年度新宿区外部評価委員会第 1 部会 第 7 回会議要旨

<開催日>

平成 25 年 7 月 19 日（金）

<場所>

区役所本庁舎 6 階 第 4 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（3 名）

中山行政管理課長、三枝主査、担当 1 名

説明者（2 名）

住宅課長、地域整備課長

<開会>

【部会長】

第 7 回外部評価委員会第 1 部会を開催します。

本日は、前回に引き続き計画事業のヒアリングを実施します。

対象事業は、計画事業 39「高齢者等入居支援」、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（（仮称）弁天町コーポラス）」、42「建築物等の耐震性強化」、45「木造住宅密集地区整備促進」、46「再開発による市街地の整備」、以上の 6 事業となります。

最初に、39「高齢者等入居支援」、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（（仮称）弁天町コーポラス）」について、住宅課へのヒアリングを実施します。よろしくお願いいたします。

<委員紹介>

ヒアリングに入る前に、本日の趣旨についてご説明します。

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。

今年度は第二次実行計画期間の 4 年間のうち、1 年目の評価となります。今年度の外部評価委員会では、今年度内部評価を実施した計画事業のうち、まちづくり編の中から半数の事業を抽出して評価します。外部評価を実施する事業は、ほぼすべてヒアリングを実施します。

本日は1つの事業について、事業の体系及び内容の説明10分、質疑時間10分、調整時間5分の、計25分の想定でヒアリングを行います。質問が終了しなかった場合などに、文書による質問をする場合もあります。

ではヒアリングに入ります。

はじめに、39「高齢者等入居支援」についてご説明をお願いします。

【説明者】

<説明者紹介>

よろしくお願いします。

新宿区では「区立住宅」という公営住宅を、現在1,500戸程度区民の方にご提供していますが、区立住宅は入居者の方の入替えが余りないので、これだけで高齢者、障害者、ひとり親など（以下「高齢者等」）の居住を安定的に確保することは難しいのが現状です。そのため、民間賃貸住宅にこうした世帯の方々が入居しやすくするため支援を行う事業です。

事業内容としては「家賃等債務保証料助成」「緊急通報装置等利用料助成」の大きく2つを行っています。

「家賃等債務保証料助成」というのは、保証人が見つからず、民間賃貸住宅を借りることのできない60歳以上の方のみで構成される高齢者の世帯、障害者世帯、ひとり親世帯の方を対象に、民間賃貸住宅に入居しやすくなるよう支援する制度です。区と協定を結んだ民間の債務保証会社を紹介・あっせんして、債務保証会社が保証人となります。さらに、保証会社をあっせんした際に発生する、債務保証料の一部を助成します。

「緊急通報装置等利用料助成」は、公益財団法人「東京都防災・建築まちづくりセンター」が実施している見守りサービスの制度を契約した世帯に対し、区が5年間、その契約料の半額を助成するものです。見守りサービスの制度というのは、生活リズムセンサー等を住戸につけて、一定時間生活の動きがなかったときに、直ちに緊急通報が警備会社に行って安否確認をするという制度です。

事業の目標については、「家賃等債務保証料助成」「緊急通報装置等利用料助成」それぞれ20件の実績を設定していますが、24年度の実績でいいますと「家賃等債務保証料助成」が3世帯、「緊急通報装置等利用料助成」については4世帯、事業費の執行率も18%程度と、なかなか実績が上がっていないのが実情です。

これを上げていくためには、まずは周知をしっかりとやらなければいけないと考えています。これまで、区広報への年2回の掲載、ホームページでのPRのほか、区と連携して毎週金曜日に住宅相談を実施している「宅地建物取引業協会新宿区支部」（以下「宅建協会」という）に加入している不動産業者に情報提供したり、チラシを作成しています。窓口のほか、10月に行われる「ふれあいフェスタ」という大きなイベントなどで、機会を捉えてチラシを配るなど、様々な方法で周知に努めていますが、まだまだ努力すべきところがあると考えています。

また、平成25年度から、家賃等債務保証料助成について、少しでも利用しやすくなるよ

う、事業の一部を見直し、拡充しました。これまでは、債務保証会社 2 社と協定を結んでいたのですが、一般財団法人「高齢者住宅財団」と新たに協定を結び、3 団体であっせん等を行います。

今後も、債務保証会社はまだ民間には多くありますので、債務保証会社を増やす努力をしたり、広報やホームページその他様々な機会を捉えて周知をしていくことで、高齢者等の支援をしていきたいと考えています。

説明は以上です。

【部会長】

ありがとうございました。

では、何かご意見、ご質問があればお願いします。

【委員】

20 件の目標に対し、実績は 3 件とか 4 件なのですが、相談件数はもっとあったのでしょうか。

【説明者】

家賃等債務保証料助成については、窓口や電話による相談は 20 件程度いただいています。また、実績は 3 件ですが、区が債務保証会社をあっせんするところまで至ったものは 7 件ありました。申請者が取り下げてしまったり、債務保証会社との調整がうまくいかず、成約まで至らなかったものがあつたため、最終的に保証料を助成した世帯が 3 世帯という結果でした。

【委員】

「周知をしっかりとやらなければならない」とのことですが、先ほどのご説明だと、内容が少しあいまいでよくわかりませんでした。PR の対象は誰なのでしょう。

また、実績が上がらない原因として、例えば債務保証の手段が非常に複雑だったり、緊急通報装置の価格が高いなど、制度的な部分の原因はないのでしょうか。

【説明者】

まず、周知の対象については、あくまでも区民の方です。区民の方に、こうした制度があることを、しっかり認識していただくことが第一だと考えています。宅建協会に加入している不動産業者に情報を提供しているのは、区民の方がそこを訪れた際に、この制度をご周知、ご案内していただくためです。

それから、実績が上がってこない原因ですが、家賃等債務保証料助成については、制度というより PR 不足だと考えています。

緊急通報装置については、契約金額が年間で 5 万 3,300 円のところ、区が半額約 2 万 6,000 円を助成しますが、まず区民の方が 5 万 3,300 円の契約金額をお支払いいただいた後に、区が半額を助成する方法になっていますので、まず 5 万 3,300 円をご用意いただく必要があります。そうしたことも、なかなか実績が伸びない原因の 1 つだと考えています。

【委員】

60歳以上で家賃・頭金も払えない方には、ホームページを見ることのできない方も多いと思います。ターゲットの行動に即した周知を図る必要があるのではないのでしょうか。

【説明者】

おっしゃるとおり、ホームページをご覧になることのできない方も大変多いと思っています。そのため、今年度から高齢者総合相談センターなどでも周知を行っています。また、民生委員にも、会合などの様々な機会を捉えて情報提供し、必要な方へのお知らせをお願いするといった活動も行っています。

【委員】

生活保護を受けている人は除外されるのでしょうか。

【説明者】

基本的には生活保護の方も対象には入ります。ただし、保証料の助成については、最終的な助成の対象とはなりません。例えば保証会社をあつせんするといった入口のところは、生活保護世帯でもご利用になれます。

【委員】

高齢者、障害者、ひとり親と非常に範囲が広いですが、各対象の数は把握されているのでしょうか。また、対象の範囲を広げると、実績もそうですが、目標設定の20件というのも少なく感じるのですが、どうなのでしょうか。

【説明者】

区内に住むひとり暮らし高齢者の方などの数字は常に確認をしています。

目標設定については、ご指摘のとおり少ないのではないかと認識をしていますが、毎年度の実績を見ながら、足りなければ目標をもっと高くしていきたいと思います。ただ、今のところ実績がなかなか伸びていませんので、まずは20件という目標を達成したいと思っています。

【委員】

周知について、高齢者総合相談センターなどで周知活動を行っているというお話と、不動産業者に情報提供しているというお話がありましたが、例えばその2つの取組を組み合わせ、自分でホームページを見ることのできない方に、高齢者総合相談センターでその業者のホームページを見たり、検索をしてもらったり、検索のお手伝いをするようなシステムはないのでしょうか。

【説明者】

そのようなシステムは現在やっていませんが、毎週金曜日に、区役所で「住宅住み替え相談」をやっています。予約制なのですが、住宅の住み替えについて、宅建協会の会員の方が相談にのりますので、必要があればその場で情報提供して、実際に物件を見ていただくことのできるシステムです。

今のご意見は、今後の参考にさせていただきたいと思います。

【部会長】

この事業のほかに、高齢者等に対して家賃補助をする制度はあるのでしょうか。それから、この制度はいつから開始されて、実績が高いときもあったのでしょうか。

【説明者】

民間賃貸住宅の家賃助成制度は新宿区で行っていますが、対象はファミリー世帯、単身の勤労者、学生の方なので、この事業とは違います。それから、区営住宅についても直接区から現金を支給するものはないのですが、国、東京都、新宿区で一定の補助をしながら、なるべく低い家賃で住んでいただけるよう、政策的に低く抑えています。なので、高齢者等への直接的に家賃を補助する制度は、新宿区には今のところありません。

それから、この事業の開始時期と実績についてですが、家賃等債務保証料助成は平成 15 年度に開始しました。これまでに、実績の特に高かった年度は残念ながらありません。ただ、平成 19 年度は、助成は 6 件でしたが、あっせんは 15 件ありました。平成 20 年度は、同じく助成 3 件にあっせんは 13 件ありました。なお、あっせんの中には、先ほど言った生活保護世帯の方も入っています。

それから、緊急通報装置利用料等助成は、平成 24 年度に開始しました。昨年度の実績 4 件となります。

【委員】

区、家主、不動産会社、本人、保証会社の 5 つの主体が絡んでいる事業ですよ。なのに、説明を聞いても、この事業でどの主体が得をしているのかがわかりません。例えば、家賃等債務保証といっても、契約金の保証だけで家賃は保証していないわけですから。だから、相談に来てメリットを感じられないと思うんですよ。そういう根本的なところ考え直すことも必要ではないかと思いますが、いかがでしょうか。

【説明者】

ありがとうございます。債務保証の内容には家賃の滞納も含まれます。家賃等債務保証料助成は、直接家賃を助成するものではなく、あくまでも保証人がいらっしゃる方への保証会社のあっせんと、その助成をする事業です。私どもとしても、なかなか目標に到達しない現状を踏まえ、制度を改良したり、抜本的に見直す必要もあるのではないかと考えています。頂戴したご意見も参考に、よく検討したいと思います。

【部会長】

新宿区にも、住宅マスタープランや地域住宅計画などの行政計画があると思いますが、この事業はそこに位置づけられているのでしょうか。

【説明者】

はい。住宅マスタープランという、平成 20 年度から 29 年度までの 10 か年の計画を策定していきまして、これに基づき行っている、様々な住宅施策の 1 つとして位置づけられています。

【委員】

緊急通報装置は、住宅課以外に、危機管理課や福祉部でも実施しているのでしょうか。

【説明者】

高齢者福祉課でも、全く別の仕組みで、緊急通報装置の高齢者の方へのご提供はしています。ただ、高齢者福祉課の支給はもう少しハードルが高くて、年齢要件だけでなく、重い病気をお持ちの方など、一定の要件をお持ちの方を対象としています。

【委員】

では、その一定の要件に該当する方については、この事業ではなく高齢者福祉課にご案内することになるのでしょうか。

【説明者】

いいえ。この通報装置助成を使いたいとのご希望があれば、ご利用いただけます。

【部会長】

他にはよろしいですか。

では39へのヒアリングは以上とします。

続いて、40「分譲マンションの適正な維持管理及び再生への支援」について、ご説明をよろしくをお願いします。

【説明者】

分かりました。

新宿区は、皆さんご存じのとおり非常にマンションが多くあります。そうした分譲マンションを良好な形で維持管理をしていただくために、様々な啓発活動やマンションの相談あるいは情報提供、そうしたものを行っている事業です。

事業内容は非常に多岐にわたります。

まず、年に2回、区役所で「マンション管理セミナー」を開催しています。マンションに関する管理組合の問題、防災対策といった様々な課題について、セミナーを行っています。テーマは、関心の寄せられているなるべくタイムリーなテーマを、その都度選んでいます。

「マンション管理相談員派遣制度」があります。「管理相談員」として従事していただいているマンション管理士等の方々を、管理組合の総会や会合などに派遣して、現場の声を聞きながら様々な問題の解決に寄与していくものです。

また、「マンション管理相談」という事業を月に2回、区役所で行っています。基本的には予約制で、料金は無料です。

それから「マンション管理組合交流会」を、年に2回行っています。マンション管理組合の組合員の方々、あるいは理事の方々がお集まりになって、あらかじめ幾つかのグループに分けさせていただいたうえで、お互いに意見交換や情報交換をしていただくことで、それぞれのマンションで抱えている課題を共有するとともに、どのような解決の方法があるのかといったことを皆さんで話し合ってくださいものです。

「相談員の資質向上講座」も行っています。先ほどご説明したマンション管理相談に従事していただいている相談員の方の資質向上に向けた取組として、年に1回実施しています。

以上の事業を、現在実行計画に基づいて行っています。

実績ですが、マンション管理セミナーやマンション管理相談等については、非常に参加者が多く、特に管理セミナーは毎回定員をオーバーするほどのお申し込みをいただいています。ただ、マンション管理相談員の派遣は、年に24件の目標に対し、24年度は4件の実績でした。このため、今年度から少し事業内容を変えました。今までは、マンション管理相談を事前に受けていただいた上で相談員を派遣していましたが、今年度からは「マンション問題無料なんでも相談」という別の相談会を受けていただくことでも、申し込みができるようにしました。それから、同一マンションの相談について、今までは年度内に1回だけだったものを、今年度からは3回まで使えるようにしました。こういった変更により、少しでも使いやすい制度になるよう努めています。

管理不全マンションといったマンションの問題は、まだまだ新宿区にもあります。検討していかなければならない課題はたくさんあると思いますが、現在はこのような事業を実施して、啓発活動等を行っているところです。

説明は以上です。

【部会長】

ありがとうございました。

それでは、ご質問等をお願いします。

【委員】

同一マンションへの管理相談員の派遣回数を、年度内に1回までから3回までに見直したとのことですが、3回派遣をして、それでも問題解決につながらなかった場合、それでもその年度は3回の派遣でおしまいなののでしょうか。

【説明者】

おっしゃるとおり、同一年度内3回の派遣でそのマンションの問題が解決するとは限りませんが、現在は問題を解決するしないにかかわらず、3回までとしています。

【部会長】

マンション管理相談員は、皆さんマンション管理士の資格を持っているのでしょうか。

【説明者】

マンション管理士も多くいらっしゃいますが、他にもファイナンシャルプランナーや弁護士、1級建築士など、多方面で活躍されている方々で構成しています。

【部会長】

そうすると、マンションの要望によって、適任な相談員を派遣するということですね。

【説明者】

はい。そういう形で派遣しています。

【部会長】

区内の分譲マンションの何割くらいが、管理不全マンションなののでしょうか。

【説明者】

平成20年度に実施した「新宿区の分譲マンション実態調査」によりますと、管理組合がない、又は総会や理事会等がほとんど開催されていないなどの理由で機能していないマンションが、全体の約3割くらいありました。

【部会長】

3割というのは何棟くらいですか。

【説明者】

調査対象約1,300棟のうち有効回答が約560棟でした。約150棟が管理不全と思われるのですが、理由が重複しているため実際の棟数は把握していません。

ただ、この調査は新宿区にあるマンションすべてを対象としたものではありません。住宅地図等からなるべく漏れないように抽出して調査をしましたが、ご回答いただけなかったり、訪問しても会っていただけなかったところもあります。

【委員】

マンション管理セミナーというのは、どのような方が対象なのですか。

【説明者】

主に、分譲マンションの区分所有者の方や、理事会の役員の方を対象としていますが、特に制限はしていませんから、ご希望があれば受けていただくことができます。

【委員】

ホームページや区広報での周知はしているのですか。

【説明者】

はい。主に区広報とホームページで周知をしています。

【部会長】

マンションにも空き家などが増えているのではないかと思います。それに対する問題なども、この事業のテーマとして出てきているのでしょうか。

【説明者】

はい。先ほどのマンション管理相談やマンション問題無料なんでも相談の中では、空き家が増えているといったご相談をいただくケースもあります。ただ、現在のところ、そうしたマンションをどのように再生していくかという方法論は確立できていません。今後取り組むべき課題だと思っています。

【委員】

たくさんの方が関わっていることもあり、何となく全体が漠然としていてイメージがわからないのですが、具体的にどのようなご相談が寄せられて、実際に問題が解決した事例にはどのようなものがあるのでしょうか。

【説明者】

マンション管理相談の内容は本当に様々です。例えば「かなり老朽化したマンションなので、震災の発生など、将来的に非常に不安がある。そのため、大規模修繕などをしたいのだけれど、なかなか管理組合が機能してくれない。」というご相談を、区分所有者の方が

らいただいたことがあります。それに対し、管理組合全体の総意を得るための道筋を、マンション管理士の方から丁寧にご指導、ご教授していただいた結果、相談者の提案が理事会で決議されて、大規模修繕に至ったという例があります。それから「管理費が非常に高い。また、使われ方が不透明である。」というご相談をされた方に対し「こういうアプローチで提案をしてみたらいかがですか。」というご指導を相談員がした結果、総会を通じて解決した事例もありました。

【委員】

管理している人だけでなく、住んでいる人もターゲットとしている事業なんですか。

【説明者】

はい。区分所有者として分譲マンションに住んでいる方も対象としていますし、管理組合の役員の方からご相談されるケースもあります。

【部会長】

この事業は、管理不全マンションに関して適正な維持管理を促進することが、1番の目的ではないかと思うのですが、いかがでしょうか。

【説明者】

これまでのところ、管理セミナーやマンション管理相談、交流会に参加していただいているのは、課題はあるものの、それなりに理事会も機能しているし、管理組合もあるようなところが多くなっています。残念ながら、管理不全マンションの方々が、こうしたセミナーなどを利用していただく機会というのは、今のところあまりありません。

区としても課題と捉えていますので、マンション管理相談員の方と一緒に、区内にある管理不全マンションの幾つかに対し、調査をしてみようと考えています。そうした取組により、課題や今後どのように支援をしていくことができるのかなどを整理して、今後のマンション施策につなげていきたいと考えています。

【部会長】

それが今後の課題ということですね。

【説明者】

はい。内部評価でも「24年度の取組方針」に「管理規約や長期修繕計画がない等、管理組合が機能していないマンションについて、マンション管理相談員との意見交換を通じて事例研究を行い」といったことを記載しています。

【部会長】

この計画事業は何年度まで続くんでしたか。

【説明者】

平成27年度です。

【部会長】

他にはいかがですか。

では40番は以上とします。

続いて 41「区営住宅の再編整備（(仮称) 弁天町コーポラス）」について、ご説明をお願いします。

【説明者】

はい。

区内には多くの区営住宅がありますが、その中には都営住宅から区営住宅に移管されたものが幾つかあります。それらは竣工してから 40 年を経過したものが多く、老朽化が進んでいます。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というのは、区の大きな課題の 1 つです。早稲田南町地区にも、そういった区営住宅が 3 棟 73 戸あります。これらの区営住宅は、4 階建てなのですがエレベーターが設置されていない、給湯設備が十分でない、バリアフリー仕様になっていない等、多くの問題点があります。

それらを解決するために、既存住宅のすぐそばにある弁天町の国有地を区が取得して、そこに新たに住宅を建てて、区営住宅を再編整備し、今住んでいる方々にそこへ移転していただくという事業です。

既に土地の取得は済んでいて区有地となっています。また、事業者等も決まりまして、今年度の 11 月、12 月くらいから工事を開始する予定です。最終的には平成 27 年度の春に竣工し、その後直ちに移転をしていただく計画となっています。

実施に当たっては、まず地域の方々のご理解をいただく必要があることから、昨年度何回か地域説明会を行いました。それから、入居者の方も、新しい建物に移っていただくことに関し不安を多くお持ちでしたので、入居者向けの説明会も何回か行いました。今後も、しっかりと地域や入居者のご理解を得ながら進めていきたいと考えています。

説明は以上です。

【部会長】

ありがとうございました。

ご意見・ご質問がありましたらお願いします。

【委員】

戸数は増やさないのでしょうか。区営住宅は安くて入りやすいので、せっかく再編成するのであれば、併せてもっと戸数が増えてもいいと思うのですが。

【説明者】

今回の計画では、戸数を増やすことはありません。

【委員】

それは何故なのでしょう。新しい建物を作るわけですから、もう少し高層にするなど、区営住宅を増やすことはできると思うのですが。

【説明者】

今回の計画では、同じ土地に、区営住宅だけでなく知的障害者等入所支援施設を建設する予定です。そのためなかなか増戸を図れなかったことが 1 点あります。

それから、現在の住宅マスタープランには「区営住宅は、低所得者の方のための重要な

住宅ストックである」と位置づけていまして、その住宅ストックを維持していこうという目標で進めていますので、73戸維持を計画しているものです。

【部会長】

需要はあると考えられるのですから、容積率等の問題がないのであれば、もう少し積み上げてうまく活用する方法があるのではないかと思ってしまうのですが。

【説明者】

おっしゃったような容積率や建ぺい率などの課題もあります。また、今回計画している住宅は地上10階建ての比較的高い建物になりますので、近隣にお住まいの方の日照の問題があります。そうした地域環境への配慮もあります。

【部会長】

その10階建ての中に知的障害者のための施設も入るとのことですか。

【説明者】

いいえ。区有地の南側に知的障害者施設、北側に区営住宅を別に建てることになります。

【部会長】

では、ワンフロア7戸ずつで10階ということですか。

【説明者】

はい。ただ、弁天町の区有地は用途地域が3つに分かれていまして、全体をすべて10階建てにすることはできないため、一部は5階建てという、変則的なつくりになります。

【部会長】

敷地の制限で、それが目いっぱいということですね。分かりました。

【委員】

24年度に、14億5,008万5,000円ということですが、これは建築費ですか。

【説明者】

いいえ。これは土地の取得費です。

【委員】

建築費はどのくらいになる予定ですか。

【説明者】

概算で、17億円程度を予定しています。

【委員】

予算化はどこがするのですか。

【説明者】

私どもで予算化しています。7年間にわたる執行になりますので、昨年度、債務負担行為として議決をいただいています。

【委員】

現在は3棟ということで、各々自治会を持っていると思いますが、これはどうなるのでしょうか。また、集会室等は整備するのでしょうか。

【説明者】

おっしゃるとおり、現在は3つのアパートそれぞれに自治会がありますが、今度は73戸が1つの建物に入っていただくこととなりますので、1つの自治会でやっていただきたいと思っています。また、集会室等も整備いたします。

【部会長】

この73戸には、どういう方が多くお住まいなのでしょう。

また、建て替えに当たっては、現在お住まいの方への配慮はされているのでしょうか。

【説明者】

ご高齢の方が非常に多くお住まいです。そのため、先ほど申し上げた、エレベーター、給湯設備、バリアフリー仕様などの課題は改善します。なお、現在のところ73戸中63世帯の方がお住まいで、10戸空いているのですが、現在建て替えを行っているところなので、新たな募集はしていません。

ちなみに、新しい弁天町コーポラスについては、なるべくソーシャルミックスを図りたいと考えていまして、高齢者の方だけではなく、ファミリー世帯の方々に対しても、募集等をしていきたいと思っています。

【委員】

家賃はどうなるのでしょうか。現在お住まいの方は据え置きなのでしょう。

【説明者】

基本的に、区営住宅の家賃というのは、入居者の方の所得と、部屋の広さや新しさといった住宅の使いやすさなどを総合的に考えて決定します。そのため、今回移っていただく場合は1,000円から2,000円程度家賃アップが予想されています。ただ、いきなり家賃を上げるのではなく、経過措置をつくって、上昇を緩和する形でやっていきたいと思っています。

【委員】

区営住宅には、収入が多いにもかかわらず入っている方がいたり、世襲のようになっているなど、様々な問題のある入居者がいると思います。この機会に、きちんとした資格審査を行って、入居資格のない方を除外することはできないのでしょうか。区民の税金を使うわけですから、どこかでそういう問題にも向き合う必要があると思うのですが。

【説明者】

これまでも、年に1回、入居者の方皆さんから収入報告を出していただき、収入がきちんと区営住宅の基準に合っているか、あるいは当初申請のとおりの方が住んでいるのかといったことを厳正に審査しています。ただ、おっしゃるとおり収入超過の方や、同居申請等を出さずに世帯人数が増えていたということも全くないわけではありません。そうしたところは、今後もしっかりとやっていきたいと考えています。

【部会長】

本日ご説明いただいた3事業の、区の施策における位置づけや関係等をご説明ください。

【説明者】

この 3 事業は、それぞれ関連しているものではありません。住宅課の取り組んでいる施策は非常に多岐にわたりますので、まとめた説明は難しいですが、新宿区の住宅マスタープランでは、住宅施策における大きな課題として、高齢者等のお住まいを、将来にわたって安定的に確保すること、新宿区内に非常に多い分譲マンションに対して、いかに支援をしていくかということ、貴重な住宅ストックである区営住宅を維持していくための再編整備などを掲げていますので、それぞれ関連はしていませんが、非常に重要なものと考えています。

【部会長】

では、この 3 事業は、総合計画ももちろんありますが、住宅マスタープランから出てきた事業という認識でよろしいですか。

【説明者】

マスタープランでうたわれている課題を、実行計画の中にしっかりと反映させています。

【部会長】

ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

では、住宅課長へのヒアリングは以上となります。

ありがとうございました。

【説明者】

ありがとうございました。

<説明者交代>

【部会長】

では次に、42「建築物等の耐震性強化」、45「木造住宅密集地区整備促進」、46「再開発による市街地の整備」の 3 事業について、地域整備課へのヒアリングを行います。

<委員紹介・趣旨説明>

最初に、42「建築物等の耐震性強化」から、ご説明をよろしくお願いします。

【説明者】

<説明者紹介>

よろしく申し上げます。

区は、建築物の耐震化を促進し、建築物とその敷地の、地震に対する安全性を確保することにより、市街地の防災性を向上させ、災害に強い安全なまちづくりを目指しています。

建物等の耐震性強化を実現するために、この事業の中には、枝事業「建築物等耐震化支援事業」と「擁壁・がけ改修等支援事業」があります。

「建築物等耐震化支援事業」は、建築物の耐震化を促進するため各種助成等を行っている事業です。平成 27 年度までに区内の住宅の耐震化率を 90%にすることを目標に、事業を推進しています。

「擁壁・がけ改修等支援事業」は、23 年度までに行った擁壁・がけの現地点検調査に基づき、建築敷地の耐震化を促進するため、擁壁等について安全化に関する指導や啓発を行

うとともに、安全な擁壁への改修や設置のための支援策として、改修工事費の助成制度や改修工事を検討する場合における、改修工事に関する専門的なコンサルタント派遣の制度を創設したものです。

説明は以上です。

【部会長】

ありがとうございました。

何かご意見・ご質問がありましたらお願いします。

【委員】

27年度までに区内住宅の耐震化率を90%にすることが目標とのことですが、現在の非耐震化はどのぐらいですか。

【説明者】

詳細な数字は今年度行う調査によって出るところですが、以前の調査結果に基づいた概算ですと、全戸数に対して10.5%程度が、まだ耐震化を終えていないと考えられます。

【部会長】

全戸数はだいたい何棟ぐらいになりますか。

【説明者】

平成27年度見込みで、18万9,000戸です。

【部会長】

その1割、約2万戸が非耐震状態だということですか。

【説明者】

はい。概算でそのようになります。

【委員】

そうすると、この事業の指標に設定されている1,000戸を達成することができれば、90%の耐震化が達成できるわけですね。

【説明者】

はい。

区では、平成18年度に「耐震化促進計画」という計画を立てました。そのなかで、平成27年度には、先ほど申し上げました18万9,000戸に対して、自然更新により16万9,100戸、率にして89.5%が耐震化されていると想定しています。これに、区の働きかけで945戸、率にして0.5%が耐震化をすれば、全体で90%が耐震化されることとなります。そのため、新宿区がお金を出して耐震化を促進していくべきものを1,000戸と設定しています。

【委員】

これは申出制なのですか。それとも、区から働きかけていくものなのですか。

【説明者】

基本的には申出制です。ただ、平成22年度から「モデル地区事業」というものを行って、耐震化に関する説明会などを開いているほか、個別訪問もあわせて行っていま

す。その際に、私どもからアプローチをかけています。

【委員】

アプローチは、例えばがけ崩れが懸念されるなど、危険だと判断された場合に行っているのでしょうか。

【説明者】

特に建物については、危ないかどうかの判断というものは、目で見てその場ですぐにはわかるものではありません。構造的な計算をする必要があります。ただ、昭和56年に地震に関する建築基準法の考え方が大きく変更され、それに基づく建築物は、阪神淡路、新潟県中越地震、東日本大震災のいずれにおいても大きく壊れることはありませんでした。そのため、昭和56年以前のものに対して補助を行っています。ですから、昭和56年以前に建てられた建物であれば「一度診断を受けてみたらいかがでしょうか」といったご説明をしています。

【部会長】

先ほどモデル地区というお話がありましたが、これはどのようなものなのでしょうか。また、指定する地区は、どのように選んでいるのでしょうか。

【説明者】

東京都が、防災計画において、地震で家屋が壊れる危険性を、地域ごとに5段階で分けているのですが、その中で最大の5と、家屋が壊れる恐れが非常に高いとされた4地域を、22年と23年に指定しました。

さらに、24年度から26年度については、危険度が4とされた地域に、アプローチをしているところです。24年度は7地区、25年度は5地区、26年度は3地区の実施を計画しています。

【委員】

地区の単位というのはどのようになっていますか。

【説明者】

全で一町丁目単位です。

【委員】

例えば、個別訪問してPRをするといったことをされているのでしょうか。

【説明者】

まず、説明会を開催し、事業説明をさせていただきます。説明会の開催にあたっては、そのエリアの全戸にポスティングし、周知します。説明会の際には、その場での診断の受付も行います。その後、昭和56年以前に建てられた建物に対して個別にアプローチをかけるといった流れで、事業を進めています。

【部会長】

なるほど、徹底していますね。

事業経費にはそういう調査作業費が含まれているのでしょうか。

【説明者】

はい。その他には、改修工事に対する補助費なども含まれています。

【委員】

調査・PRと工事の割合はどのようになっているのでしょうか。

【説明者】

例えば本年度で申し上げますと、全体経費が6億7,900万円強のうち、約1,000万円が調査委託費で、そのほかが工事等に対する補助費となっています。

【部会長】

今の耐震改修事業と、擁壁・がけ改修事業はリンクしているのでしょうか。例えば調査などを一緒に行ったりするのでしょうか。

【説明者】

擁壁がある場所と古い建物がある場所とは必ずしもリンクしませんから、基本的にはそれぞれ別に調査しています。

【部会長】

どのような調査をやっているか教えてください。

【説明者】

がけ・擁壁は、21年度から23年度の約3か年をかけて、1.5メートル以上のがけ・擁壁になっているところについて、点検調査を行いました。その間に東日本大震災がありましたが、その際に再調査等も行い、約3,500箇所を点検調査しました。その結果については、点検調査がしっかり行えたところに対しては、各戸郵送により状況を報告しています。そのような形で、新宿区内全域を調査・点検しています。

【部会長】

そうすると、24年度予算の6億7,900万円には、その調査・点検費が入っているのでしょうか。

【説明者】

はい。入っています。

【部会長】

がけ・擁壁の工事費についてはいかがですか。

【説明者】

24年度の7月から、がけ・擁壁改修等に対する助成制度を作っているほか、実際改修等を考えている方に対してコンサルタントを派遣しています。それから、前年度までに実施した調査の中で、危険度が大きいとされたものをピックアップして、その方々に対して連絡をとってアドバイス等を行っています。

【委員】

内部評価に「平成24年7月1日より開始した擁壁・がけ改修等支援事業の周知が不十分であり、助成件数が目標を下回っています」とありますが、こちらについてももう少しご説

明ください。

【説明者】

24年度の助成件数は2件を目標としていましたが、実際には、ご相談などお話は幾つかあったのですが、助成に対して手を挙げていただけたのは1件にとどまってしまいました。なお、助成対象の範囲としては、緊急輸送道路などに面している擁壁、もしくは5メートル以上の高低差のある擁壁としています。

【委員】

これは、大規模災害の場合を考えているものなのですか。それとも、もっと一般的な地震発生状況を考えているのでしょうか。

【説明者】

事業全体の基本的な考え方としては、一般的な地震発生を考えているんですが、擁壁・がけについては、まずは緊急輸送道路等が、大きな地震が起きたときにふさがれないようにしようと考えています。

【委員】

私道は対象ではないのですか。

【説明者】

はい。この対象ではありません。

【委員】

建物の耐震化のほかに耐震ベッドの購入に対する補助金をやっていますよね。これはどういう方が利用して、今までの実績はどのようになっていますか。

【説明者】

はい。65歳以上の方や障害者の方などに対して、耐震シェルター、耐震ベッドの費用の一部を助成しています。主に金銭的な理由から建物を工事することが困難なのだけでも、古い建物に住んでいる方が、家屋の中に安全な場所を1つ確保しておきたいといった場合にご利用いただいているものです。

助成金額については、耐震シェルターは45万円、耐震ベッドは35万円を上限に10分の9となっています。

【部会長】

その助成件数は、指標の数値には入っているのでしょうか。

【説明者】

耐震ベッドの件数は、いずれの指標にも含んでいません。

【部会長】

指標1と2がいずれも「耐震補強工事助成」という名称で、その定義が「耐震補強工事費を助成した件数」と「耐震補強工事費を助成した住宅戸数」となっているのですが、この違いについてご説明ください。

【説明者】

戸数というのは玄関ドアの数とお考えください。そのため、集合住宅を助成しますと急速に件数が増えます。一方で、件数というのは建物の数になります。集合住宅は一棟全体でも一件です。

数字上伸びを示すときには、集合住宅の伸びは戸数で、一戸建て住宅などについては件数で捉えるといったように、両方の指数をつかまえることによって、事業の進捗状況をできるだけ正確に把握していこうというものです。

【委員】

それであれば、入り口の部分で集合住宅と戸建てを分けて整理する考え方もありそうですね。

【説明者】

我々としても、指標の設定に関しては非常に悩みました。なお、先ほどご説明した「耐震化促進計画」では、一戸当たり何人ぐらいの方が住んでるかという情報とこの情報を合わせることで、大体何人の方が耐震化した住宅に住んでいるかを把握することができるため、全部戸数で整理しています。ですから、戸数による指標をなくすことは難しいのですが、それだと先ほどの集合住宅の問題がありますから、戸数と件数の両方で指標を設定しました。

ただ、ご指摘のとおり、集合住宅はそれだけで評価するべきではないのか、というご意見もありますので、検討の余地はあると思います。

【部会長】

「特定緊急輸送道路沿道建築物補助金」についてご説明ください。

【説明者】

「特定緊急輸送道路」というのは、東京都が定めているものです。大規模災害が発生したときに、特定緊急輸送道路の周辺で建物が倒れることがないように、安全性を確保するため、路線の周辺にある、道路の幅員の半分以上の高さがある建物について、特別な補助金を出しているものです。阪神淡路大震災のときに、大きな道路をふさぐように建物が倒れてしまったことから、それを防ぐ手法として、東京都が実施しています。

【部会長】

ほかにはよろしいですか。

では42については以上とします。

続いて45「木造住宅密集地区整備促進」についてご説明をお願いします。

【説明者】

はい。

初めに、この事業の施策体系についてご説明します。

区はまちづくりの基本目標として「Ⅲ 安全で安心な質の高い暮らしを実感できるまち」を掲げています。この基本目標の実現のために、個別目標として「3 災害に備えるまち」を掲げ、災害に強い都市づくりや、地域ぐるみで防災に取り組んでいく体制づくりなど、

災害に強い人とまちをつくり、安心して生活でき、逃げないですむまちを目指しています。

さらに、個別目標のもとに2つの基本施策が体系づけていまして、その1つに「① 災害に強い、逃げないですむ安全なまちづくり」があります。これは、都市空間や市街地の防災性を向上させ、地震、水害等の災害に強いまちづくりを進めるとともに、被害を最小限にとどめ、区民の安全を確保し、生活を維持できる安全なまちづくりのため、様々な取組を行うものです。こうした取組の1つが、この事業です。

現在は若葉・須賀町地区の一地区で実施しています。以前は西新宿地区、北新宿地区、大久保百人町地区、赤城周辺地区、上落合地区の5地区において展開していましたが、これらの地区については事業を終了しています。なお、当該5地区については現在、経常事業評価のヒアリングでご説明した、建て替え資金の利子補給事業を実施しています。

説明は以上です。

【部会長】

ありがとうございました。

それでは、ご質問等お願いします。

【委員】

若葉・須賀町地区に、この事業を使って建築工事が完了した実績はありますか。

【説明者】

「メンバー四谷」という建物が完了しています。40戸の入ったマンションになります。それから「ライトコート四谷」というところがあります。81戸の入ったマンションになります。

【委員】

これからはどうでしょうか。

【説明者】

現在も、若葉・須賀町地区内の2つの地区で同じように取組を進めています。1つは既に建築工事に向かっています。もう1つについても、ほぼ全員の同意を得ていまして、建て替えに向けて様々な取組をしているところです。東日本大震災以降、この地区でも防災意識が強くなっていますから、専門のコンサルタントを派遣して、まちづくりの中で強い建物への建て替えを促進していきたいと考えています。

【部会長】

内部評価にある、23年度末の実績121戸というのが、先ほどのメンバー四谷とライトコート四谷のことなのでしょうか。

【説明者】

そのとおりです。

【部会長】

同様に「24年度事業着手1件」というのは、先ほどおっしゃった2つのうちの1つということですね。

【説明者】

はい、そうです。

【部会長】

事業経費について、主たる用途はどのようなものでしょうか。

【説明者】

一番大きなものは、建て替えを行うときの除却費等への補助金です。コンサルティングの委託費等もありますが、それほど大きなものではありません。

【部会長】

例でよいので、地権者の方と具体的にどのような調整をされたのかということと、建替えの際には元々の戸数より増やす場合があるのかを教えてください。

【説明者】

一例として、現在着手しています事業地区を挙げてご説明します。

土地の権利者数が4名、建物の所有者は7名、借家人が7世帯、敷地面積が1,680平方メートルです。建物には空き家も含めて、木造住宅が12棟、それから、その隣にあるコンクリートづくりのスーパーもまとめて建て替えることとなりましたが、スーパーは補助金の対象外です。現在建物を建てているところで、コンクリート造、地上8階建て、延べ床面積が6,416平方メートル、65戸入りの建物ができる予定です。

【部会長】

スーパーは撤退したということでしょうか。それから、地権者や建物所有者はお戻りになると思いますが、借家人はどうなったのでしょうか。

【説明者】

スーパーは撤退しました。借家人の方は別のところへ出られました。土地所有者及び建物所有者の方はお戻りになりますが、一部転出者もおられます。

【委員】

この事業の手法としては、集合住宅をつくるということなのでしょうか。

【説明者】

この地区には、建物は300平方メートル以上の敷地に建てるという建築条件があります。300平方メートル以上の敷地をお持ちの方に、無理やり隣の家とくっつけてマンションを建ててくださいというものではありません。

【部会長】

道路の買収というのは、例えば「どこの道路をどういうふうに整備する」といったマスタープランがあって、それに基づき徐々に買収していく計画なのでしょうか。

【説明者】

マスタープランといったものではありませんが、木造住宅密集地区整備促進事業の中に位置付けながら、基本的に、建物を建て替えるときにその前面道路を買ったり、既に後ろに下がっているところについて、個別にお話をさせていただいてそこを買ったりと、飛び

飛びに進んでいます。

【部会長】

では、共同建て替えの前面道路が多いということでしょうか。

【説明者】

はい、そうです。

【部会長】

他にはよろしいですか。

では、45番については以上とします。

つづいて、46「再開発による市街地の整備」について、ご説明をよろしくお願いします。

【説明者】

はい。

この事業の体系としては、先ほどの45番と同様、基本施策「① 災害に強い、逃げないですむ安全なまちづくり」の中で行われている取組の一つです。

現在この事業は、西新宿五丁目中央北地区と、西富久地区において工事が進捗しています。西新宿五丁目中央北地区は平成29年竣工、西富久地区は平成27年竣工を予定しています。また、西新宿五丁目中央南地区、西新宿三丁目西地区、四谷駅前地区、西新宿五丁目北地区の4地区では、権利者で組織される準備組合等が計画案の作成を行い、都市計画決定に向けて活動しているところです。四谷駅前地区と西新宿五丁目北地区は、平成25年度中の都市計画決定を予定しています。区は、周辺地区の住民の方の理解が得られ、権利者の合意形成が得られる計画となるよう、組合への助言、関係機関との協議調整を行うなど、組合運営の支援を行っています。都市計画決定後は、組合運営の支援及び補助金交付を行っていきます。

説明は以上です。

【部会長】

ありがとうございました。

では、ご意見・ご質問等ありましたら、お願いします。

【委員】

四谷駅前地区は住民が立ち上げた組合により推進していくとのことですが、それに区はどこまで関与しているのでしょうか。

【説明者】

区は、地権者としての性格も持っています。また、再開発事業についての、再開発協議会における議論が円滑に進むように、事業者である都市再生機構と住民の方との橋渡しといった役割を担っています。地権者としての位置づけがある部分で、ほかのところとは違いはありますが、基本的には再開発を進める役割を担っています。

【部会長】

目標設定が指標1「事業進捗率（事業地区）」と指標2「事業進捗率（都市計画決定段階）」

に分かれています、これはそれぞれどのエリアの事なのでしょうか。

【説明者】

指標 1 は、西富久地区、西新宿五丁目中央北地区の 2 地区です。

指標 2 は、西新宿五丁目北地区、西新宿五丁目中央南地区、西新宿三丁目西地区、四谷駅前地区の 4 地区です。

【部会長】

そうすると、ばらばらのエリアが同じ指標の中にまとめられていますよね。不思議な感じなのですが、ばらばらの地区で全く同じように進行していくものなのでしょうか。

【説明者】

ご指摘のとおり、この事業の目標の設定はなかなか難しい部分があり、各地区の進捗状況を平均化したもので評価している状況です。これにより、相対的な判断はできるものと思っていますが、個別の進捗状況を示す指標とはなっていません。

【部会長】

事業経費の内訳等についてご説明ください。

【説明者】

平成 24 年度で申し上げます。西新宿五丁目中央北地区は、平成 24 年度の補助金支出はありませんでした。西富久地区については 1 億 5,600 万円を支出しています。四谷駅前地区と西新宿五丁目北地区、西新宿三丁目西地区の準備地区については、基本的に補助金を出していません。

【部会長】

24 年度の事業経費は、ほとんどが西富久地区のものだったということですね。

【説明者】

そうです。

【部会長】

内部評価の備考欄等にそのようなことが書いてあるといいのではないかと思います。

【説明者】

わかりました。工夫をしていきたいと思えます。

【委員】

各地区の進捗状況も記載があるといいですね。

【説明者】

様式の都合上、スペースに限界はありますが、記載内容を工夫して、そういったところまで説明できればと思います。

【部会長】

この事業だけではないのですが、地区別に評価をしたほうがわかりやすいものがあります。そういったところもご検討いただければと思います。

【委員】

そうですね。

【説明者】

行政評価の手法もまだまだ手探りの状態ですから、所管課と行政管理課で考えながら進めていきたいと思います。

【部会長】

ほかにはいかがですか。

よろしいでしょうか。

では地域整備課へのヒアリングは以上です。

ありがとうございました。

【説明者】

ありがとうございました。

<説明者退出>

本日のヒアリングは以上となります。

次回も引き続き、計画事業のヒアリングとなりますのでよろしくお願いします。

では本日は閉会とします。お疲れさまでした。

<閉会>