

第3回

新宿区住宅まちづくり審議会

平成28年2月9日

新宿区都市計画部住宅課

### 第3回新宿区住宅まちづくり審議会

開催年月日・平成28年2月9日

#### 出席した委員

大方潤一郎、椿真吾、篠原みち子、石川彌栄子、伊藤衛、吉良宮子  
長谷川照子、白石力也、桑原弘光、宮坂忠昌、高瀬一郎、市川貴久、赤堀充男、新井建也

#### 欠席した委員

佐藤滋、西山博之、針谷弘志

#### 議事日程

新宿区住宅まちづくり審議会委員について

#### 議 題

1. 新宿区住宅マスタープランの策定について（諮問）
  - (1) 住宅マスタープランの策定に係る今後の審議の進め方について
  - (2) 第2章第1節「新宿区における住宅・住環境の現状」の検討
2. その他
  - (1) 平成27年度第2回新宿区高齢者の住まい安定確保連絡会について

#### 議事のでんまつ

午前10時00分開会

○事務局（佐藤住宅課長） これより、平成27年度第3回新宿区住宅まちづくり審議会を始めたいと思います。

本日は、お忙しい中、御出席いただきましてありがとうございます。

まず最初に、委員の方の出欠状況を御報告申し上げます。本日御出席いただきました委員の皆様は14名、欠席は3名でございます。定足数の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。

~~~~~

新宿区住宅まちづくり審議会委員について

~~~~~

○事務局（佐藤住宅課長） 本日は委員の変更もございますので、改めて委員の御紹介をさせていただきます。

まず、東京大学大学院の**大方会長**よろしく申し上げます。

○大方会長 はい。

○事務局（佐藤住宅課長） 都市再生機構の**椿委員**よろしく申し上げます。

○椿委員 椿です。よろしくお願いいいたします。

○事務局（佐藤住宅課長） 篠原法律事務所の**篠原委員**よろしく申し上げます。

○篠原委員 よろしくお願いいいたします。

○事務局（佐藤住宅課長） 城西国際大学の**石川委員**よろしく申し上げます。

○石川委員 石川でございます。よろしくお願いいいたします。

○事務局（佐藤住宅課長） 東京都建築士事務所の**伊藤委員**よろしく申し上げます。

○伊藤委員 伊藤です。よろしく申し上げます。

○事務局（佐藤住宅課長） 新宿区シルバー人材センターの**吉良委員**よろしく申し上げます。

○吉良委員 吉良と申します。よろしくお願いいいたします。

○事務局（佐藤住宅課長） 東京女性問題協議会の**長谷川委員**お願いいいたします。

○長谷川委員 長谷川です。よろしくお願いいいたします。

○事務局（佐藤住宅課長） 東京青年会議所の**白石委員**よろしく申し上げます。

○白石委員 白石です。よろしく申し上げます。

○事務局（佐藤住宅課長） 東京都宅地建物取引業協会新宿区支部の**桑原委員**よろしくお願いいいたします。

○桑原委員 桑原でございます。よろしくお願いいいたします。

○事務局（佐藤住宅課長） 新宿区民生委員・児童委員協議会の**宮坂委員**よろしくお願いいいたします。

○宮坂委員 宮坂です。よろしく申し上げます。

○事務局（佐藤住宅課長） 公募で**高瀬委員**よろしく申し上げます。

○高瀬委員 高瀬です。よろしく申し上げます。

○事務局（佐藤住宅課長） 同じく公募の**市川委員**よろしく申し上げます。

○市川委員 市川でございます。よろしく申し上げます。

○事務局（佐藤住宅課長） 区から福祉部長の**赤堀委員**よろしく申し上げます。

○赤堀委員 赤堀でございます。12年ほど前に住宅課長をやっておりました。当時より**大方会長**、**石川委員**、**篠原委員**にお世話になっております。よろしくお願いします。

○事務局（佐藤住宅課長） 都市計画部長の**新井委員**よろしくお願いします。

○新井委員 どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（佐藤住宅課長） ありがとうございます。

それでは、今回、新宿区住宅マスタープラン第4次の策定に当たりまして、区長から諮問を交付させていただきたいと思っております。

区長よろしくお願いします。

会長よろしくお願いします。

○吉住区長 新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例第27条第2項の規定に基づき、第4次新宿区住宅マスタープランの策定について諮問いたします。よろしく御審議いただきますようお願い申し上げます。

〔区長より会長に諮問提出〕

○事務局（佐藤住宅課長） それでは、ここで、区長から皆様方に一言御挨拶をさせていただきたいと思っておりますのでよろしくお願いします。

○吉住区長 新宿区長の**吉住健一**でございます。住宅まちづくり審議会の皆様におかれましては、日ごろから区の住宅行政に対しまして、多大なる御貢献をいただきましてまことにありがとうございます。

ただいま、第4次新宿区住宅マスタープランの策定につきまして諮問をさせていただきます。我が国は、人口減少社会に入ってきております。今でこそ新宿区におきましては、人口は増加傾向にあります。いずれは減少傾向になってまいります。既に自治創造研究所の研究によりまして、新宿区内における住宅のあり方、世帯のあり方につきましては、かなり全国の中でも特徴的なものとなってきました。こうした中で、現況の中では、区内のマンションのストックが増加する一方で、古いマンションも増加をしております。マンションの適正な維持管理及び再生への支援とともに、高齢者が地域自宅で住み続けられる仕組みづくりが求められています。区民の皆様にとって、よりよい住環境を実現する新たな住宅マスタープランの策定に向けまして、委員の皆様にも活発に御議論していただけますことをお願い申し上げたいと思います。これからの期間、どうかよろしくお願いいたします。

○事務局（佐藤住宅課長） 区長ありがとうございます。

大変申しわけございませんが、区長は日程の都合により、ここで退席させていただきます。

○吉住区長 開会早々で申しわけありません。失礼いたします。

(区長退席)

○事務局(佐藤住宅課長) それでは、お手元の資料の確認をさせていただきます。

一番上に本日の次第がございます。次に住宅まちづくり審議会資料1とありますのは名簿でございます。最新版でございます。資料2は、審議内容構成(案)でございます。続きまして、次の資料3は、審議会の開催予定と審議事項、資料2と関連づけてあらわしたものでございます。資料4は、新宿区住宅マスタープランが策定されるまでの全体的なスケジュール表でございます。資料5は、これからつくっていただきます専門部会の設置要綱(案)でございます。資料6は、諮問審議検討資料でございます。資料7が、この審議会の提案でできました高齢者の住まい安定確保連絡会の第2回の開催概要でございます。それから資料8が、高齢者入居支援事業等を紹介したパンフレットでございます。

資料は以上でございますけれども、ありますでしょうか。

そろいましたでしょうか。

[「あります」と呼ぶ者あり]

○事務局(佐藤住宅課長) それでは、これより御審議いただくわけでございますが、御発言の際はマイクの御使用をお願いいたします。要求4という四角いボタンを押していただきますと御発言ということで、発言の終了後は隣の要求5を押していただきますようよろしく願いいたします。

では、**大方会長**、引き続き議題1、(1)からの進行をよろしく願いいたします。

~~~~~

## 議 題

### 1 新宿区住宅マスタープランの策定について(諮問)

(1) 住宅マスタープランの策定に係る今後の審議の進め方について

(2) 第2章第1節「新宿区における住宅・住環境の現状」の検討

~~~~~

○大方会長 それでは、早速でございますけれども、区長からの諮問に従いまして、審議を進めたいと思います。

本日は、新宿区住宅マスタープランの策定についてということでございます。

早速、この議題の1から御説明をお願いいたします。

○事務局(佐藤住宅課長) それでは、議題1、(1)につきまして、事務局より御説明させ

ていただきます。

○事務局（松尾主査） 失礼いたします。住宅課の松尾と申します。私のほうから御説明させていただきます。

まず、お配りしてある次第についております資料、右上に住宅まちづくり審議会資料（２）とあります。こちらが、現在計画期間となっております第３次住宅マスタープランの章立て構成の内容を示しております。

今回、第４次のマスタープランを策定するわけですが、第３次マスタープランの見直しというところから始めていくという趣旨でございまして、第３次の構成をここに並べまして、まず一番上の細長い黒帯、第２章第１節、住宅・住環境の現状とあります。ここに文言が入っておりますのは、第３次、現在のマスタープランがこのような構成になっているという説明になります。

１から５番までの箱、これが現状のものです。一番右端６、マンション（追加案）とありますのは、今回策定に当たりまして、事務局のほうから新たに提案する内容となります。

それから、２番目の黒帯です。第２章第２節、住宅・住環境の課題とあります。これも、同様に、現状の第３次マスタープランから課題１から課題６まで引用しております。課題７と、空白の箱がありますのは、これから御審議いただく中で、皆様の御意見等で追加いただくような部分がありましたら、こちらへ盛り込んでいこうと、そういった趣旨でございます。

こういった流れで、上の第２章第１節から一番下の箱まで、流れを追って審議進行させていただきたいというふうに思っております。

それから、１枚おめくりいただきまして、住宅まちづくり審議会資料（３）とあります。これは、先ほど申し上げました、章構成に沿って審議を進めていくわけですが、このことを年度ごとに時系列で議題と審議事項に沿って、審議会の開催予定とあわせて御説明したのになります。上から２段目の網かけ部分は、今回の審議会も含めまして、２７年度に開催した審議会というふうになります。これから、２８年度、４月からですけれども、庁内で住宅マスタープラン策定検討会というのを立ち上げます。この審議会と並行しまして、庁内の検討会の中で、審議会で諮っていただく内容を詰めていこうと、あるいは庁内で調整していこうと、そういう趣旨のものでございます。

それから、５月、専門部会①とあります。これは、これから改めて御提案申し上げますけれども、前回第３次の策定の際にも、審議会の委員で構成される、専門部会というのを設けまして、効率的に審議を進めるために審議会に先立って内容を吟味していただくと、そういうもの

でございます。前回は、学識経験者の方5名をもちまして構成をしまして、運営したということでございます。

それから、6月または7月に第1回審議会を開催し、右に読んで行きますと、住宅・住環境の課題について御審議いただこうと。こういった順番で進めていこうという趣旨になっております。

28年度の終わり、3月には専門部会⑤とありますように第5回目の専門部会を予定しております。住宅マスタープラン素案作成についてとなっております。ここら辺で、マスタープランの全体像が明らかになると、そういう仕組みでございます。

それから29年度は、4月の専門部会①、5月の第1回審議会、6月の第2回審議会を経まして、審議会から答申をしていただくと、素案というまとまった形で答申をしていただくというふうに考えております。それを受けまして、庁内検討会におきまして、これを原案という形にまとめまして、それをパブリックコメントにかけます。原案を公表をしまして、区民等からの意見をちょうだいして、それをもとにいまいちど審議をしていただくというふうな考えでおります。パブリックコメントの期間につきましては、ここにありますとおり、11月から12月にかけて執り行うという予定でございます。

右端の審議事項等というのがありますけれども、縦に上から下に読んで行きますと、先ほどの審議会資料(2)の流れとほぼ同じ中身になっております。特徴的なのは、今回、マンションというのも重点課題の一つと挙げておりますので、マンション実態調査というのを平成28年4月から11月にかけて行います。その結果を受けまして、ちょうど紙の真ん中あたり、専門部会の③、29年1月頃、マンションの現状と課題についてというところで、マンション実態調査の結果を受けまして、専門部会及び審議会で審議をしていただこうと、そういうふうな考えでおります。

それから、1枚おめくりいただきまして、横版の資料になります。これは、先ほど申し上げましたような事柄を、月別に平成27年度から平成30年1月の策定までを、左から右へ時系列にあらわしたものでございます。太いオレンジの帯が、審議会で行っていただくことをごく大まかに示しております。白抜きの部分は、庁内検討会で原案を作成するという部分ですので、区が行う作業として表現しております。

それから、その下にあります両方向向きの矢印は、庁内検討会と審議会それぞれに検討・審議を行うということを示しております。

それから、その下の段になりますが、これはまた審議会と専門部会の開催のあくまで予定で

すけれども、こちらに記載をさせていただいております。

議題の1、(1)住宅マスタープランの策定に係る今後の審議の進め方という部分ですけれども、こういった御説明になります。

以上でございます。

○**大方会長** ありがとうございます。

ここまでのところで何か御質問ございますでしょうか。

よろしゅうございますか。

それでは、その次お願いいたします。

○**事務局（松尾主査）** 先ほど申し上げましたけれども、審議会資料（5）というのが、まちづくり審議会専門部会設置要綱となっております。短い文章ですけれども、この要綱に沿って専門部会を立ち上げ、運営していこうということでございます。裏面には、この要綱の専門部会設置の根本でありますまちづくり審議会規則第7条というのが書いてございます。これは、会長は必要があると認めたときは、審議会に専門部会を置くことができるとしております。事務局から提案申し上げまして、会長の意向でもってこちらを設けていただけないかと、そういうことになりますが、いかがでしょうか。

○**大方会長** たしか10年前、今皆さんお手元にある一つ前のマスタープランをつくる時も、やはり同じように専門部会を置いて、細かいことを議論したという経緯がございますので、今回も同じようにということでございますね。

基本的には、学識委員6名、きょうの名簿にもございますが、この6名でやろうかなということでございますがいかがでしょうか。もし、区民委員の公募委員の方も、ぜひ参加されたいということであれば、きょうの設置要綱にもございますように、その他委員以外の者に対しても意見を聞くことができるということになっておりますので、どうぞ御都合があれば御参加いただいで一向に構いません。いかがですか。

○**市川委員** 区民委員の市川でございます。ぜひ、参加をさせていただきたいと思えます。よろしくどうぞお願いいたします。

○**大方会長** 正式に委員ということではなく、オブザーバー的なことになります。よろしゅうございませうか。

○**市川委員** はい。

○**大方会長** そのほかの委員の方も、どうぞよろしくお願いいたします。

伊藤委員。

○伊藤委員 伊藤です。よろしくお願いします。

○大方会長 では、そのようなことでよろしゅうございましょうか。

○事務局（松尾主査） ありがとうございます。

○大方会長 それでは、この手続的なお話は、そこまでということで、いよいよ中身について資料のほうで、資料6になりますか。御説明をお願いいたします。

○事務局（松尾主査） それでは、お手元にあります住宅まちづくり審議会資料（6）やや厚目の資料をお手にとっていただけますでしょうか。

新宿区住宅まちづくり審議会諮問審議検討資料とあります。

これは、ほとんど前回お示したようなデータの部分です。住宅・土地統計調査、あるいは国勢調査、新宿区の住民基本台帳等、改めてデータを拾いまして、グラフ等で資料として参考になりますようにまとめたものでございます。

これについて、概略を御説明させていただきます。

まず、3ページ目、全てカラー刷りになっておりますが、人口及び世帯数の推移とあります。これは、前回もお示ししましたけれども、新宿区の日本人と外国人、それぞれ足し合わせた数のグラフ、あるいは世帯数の折れ線グラフを示しております。縦棒のうちの水色の部分が日本人、従来の住民基本台帳における数字となります。それから、赤い部分が外国人の数、従来の外国人登録の数字となります。それから、折れ線グラフは、世帯数です。世帯数につきましては、平成25年度でもって、著しく伸びておりますけれども、これは平成24年7月9日から外国人登録が廃止されまして、住民基本台帳に算入された結果、このような形となっております。

資料2に移ります。これは年齢区分別人口の推移でございます。

これを見ますと、左端の紫色っぽい紺色ですけれども、平成17年、22年におきまして、それまでの減少の傾向が一旦止まったように見えております。その後、27年度は、わずかに増加しています。それから、右端の黄色の帯と水色の帯、それから、紫色の帯ですけれども、65歳以上の人口を示しております、これは明らかにふえている傾向にあると思えます。

1枚おめくりいただきまして、資料3とあります。

これは、新宿区に設けてございます新宿自治創造研究所というところが、2012年、2013年度等におきまして、数々の報告書を出しておりますけれども、その中から引用したものでございます。単身世帯というものに特に注目をしまして、ここに掲載をさせていただきました。新宿区における単身世帯の割合が一般世帯においてかなり高い数字を示しているというふうになっております。一番上の図1の表を見ますと、真ん中左半分が国勢調査から取得しました実際の

数字、右半分が推計値、自治創造研究所が推計をしました数字となっております。下のほうに、小さいちょっと図が書いてありますけれども、これも単身世帯の割合であるとか、未婚率であるとか、そういったものが示してございます。

次の5ページに移りまして、資料4、特別区人口の前回比伸び率となっております。平成22年の国勢調査と、平成17年の国勢調査を比べたときの特別区全体の中の新宿区の位置づけを表現しております。

それから、その下の段、資料5、特別区一世帯あたり人員の前回比増減率、これも資料4と同様に、一世帯あたりの人員、これにつきまして、特別区と新宿区と対比できるような形で表現をしております。

おめくりいただきまして、6ページ、外国人登録人口の推移とあります。外国人登録人口は、現在まで一貫して増加傾向にあります。総人口に対する外国人登録人口の割合は、平成22年度において最も高く11.1%に至っていると、そういう状況を示してございます。それから下半分の表ですけれども、これは登録人口の上位8カ国の国籍者数の推移でございます。ミャンマー、あるいはネパールといったところが急激な伸びを示しているという特徴がございます。

それから、7ページ、総住宅数と空家率。これは、住民基本台帳と平成25年度の住宅・土地統計調査から取得した数字でございます。空家率というのもし示してございますけれども、平成5年以降、わずかながら減少の傾向を示しているというふうになっております。

それから、資料8、建て方別住宅数の推移とあります。これは、一戸建てであるとか、共同住宅であるとか、共同住宅の階数別、それから長屋建て、そういったものの建て方別の住宅の割合をあらわしております。前回もお尋ねいただいたんですが、このうちその他とありますのは、工場とか、あるいは店舗に併設されている従業員用の住戸、このようなものを指してございます。

おめくりいただきまして8ページ、構造別・建築時期別住宅数というグラフが書いてございます。非木造の住宅が明らかに増加をしていると。それから新耐震基準よりも前に建築された住宅の割合は、平成15年の調査で、全体の37.7%、平成25年では28.5%に至っているというものでございます。

その下、資料10、高齢者等の設備の設置の有無。こちら、一戸建てと共同住宅、それから持ち家と借家というふうに対比して、その割合を示してございます。

次のページ9ページ、23区分譲マンション棟数。平成23年に実施されました東京都マンション実態調査を中心にこれを引用しております。分譲マンション数、都内で5万3,213棟、賃貸

マンション7万9,975棟、合計13万3,188棟というふうに、左に青い帯と赤い帯で示してございます。それから、それを23区別に分布を示したのが下の2つの棒グラフとなっております。世田谷区、大田区といったところが圧倒的に多くて、それに次いで新宿区、あるいは板橋区というふうな構成となっております。

おめくりいただきまして、10ページ、区内分譲マンション棟数。これは平成20年度に行いました新宿区分譲マンション実態調査から取得したものでございます。区内10カ所の地域、四谷地域、笹笹地域、あるいは落合第一地域といったところが多目の数字となっております。それから、その下のグラフはマンションの完成年次です。区内分譲マンションにつきまして、完成した年のその棟数をパーセントで示しております。特徴的なところは、築30年以上に至るマンションが全体の28.7%にのぼっているというところがございます。

次のページ、11ページ、資料13、ここからモノクロになりますけれども、これも平成20年度新宿区分譲マンション実態調査からの引用でございます。これは、マンションの保有する戸数、これに対応したワンルームの割合を示しております。これを地域別に示したのが、図3-1-13となっております。地域によってかなり分布が異なっているというのがわかると思います。

それから、その下の段、図3-1-14、総戸数に対するワンルームの割合、1棟のうちのワンルームの戸数の割合が半分以上、50%を超えるというようなマンションが、区内で27.5%、そういうマンションの建物が27.5%あると、そういう数字となっております。

それから、おめくりいただきまして12ページ、資料14、管理組合の無い分譲マンションの割合（戸数別）とあります。これは、管理組合の有無につきまして調査した結果を示してございます。

それから、その次、13ページ、管理組合の法人登記、管理組合として法人登記をしているところ、していないところ、こういったところの調査の結果でございます。

それから、下の段、資料16、分譲マンション共用部におけるバリアフリー化、共用部分のバリアフリー化をされている部分の数字でございます。これグラフのほうは次のページ、表3-3-6というところでちょっと細かいですが示しております。

それから、同じく14ページの下段、分譲マンションにおける耐震診断実施状況、資料17です。これは、耐震診断を受けたことがある、あるいは検討していると、受ける予定はないといったようなアンケート調査の結果を示したものでございます。

それから、次のページ、資料18、これは新宿区が保有しております区立住宅の現状を示したものでございます。区立住宅管理戸数、23区比較してございまして、新宿区は黄色い帯の部分、

区営住宅989戸、区民住宅516戸、合計1,505戸、これは平成26年3月31日現在の数字でございます。23区の中での位置づけというのがよくわかると思います。

それから、おめくりいただきまして、16ページ、区立住宅の応募状況及び使用料階層分布となっております。応募率につきましては、おおむね30戸、40戸、60戸などの募集戸数に応じまして、おおむね40倍、あるいは60倍を超えるというようなものが、特に区営住宅において見られます。区民住宅におきましては、大体3倍から7倍といったところでございます。それから、平成23年度からは、特定住宅というものを設けまして、これはこれまでの区民住宅なんですけれども、入居の要件等、あるいは契約の条件等をまた違ったものとしまして、26年度から募集をしているものでございます。それから、表の下の段、使用料階層分布、これは入居をされる方の所得額に応じまして使用料というのが、簡単に言いますと決まるわけですけれども、どういった所得の区分の方々、それに対応する使用料の区分があつて、どういった構成になっているかというのを示しております。左半分が区営住宅、これは特に所得の点で困窮している方を対象にした住宅の割合、それから右側は事業住宅、これは、例えば再開発等で転居を余儀なくされた方々のために雇用した住宅のそれぞれの使用料の階層の分布を示しております。

次に17ページです。これは、同じものですが、区民住宅と特定住宅につきましてあらわしてございます。区民住宅というのは、いわゆる子育て世帯でありまして、中堅所得者層を対象にしたものでございます。

それから、おめくりいただきまして18ページ、資料20、新設住宅着工数の推移とあります。これは、持ち家、貸家、給与住宅、分譲住宅の別に着工数、建築統計年報というのを東京都がまとめてございまして、そこから取得した数字でございます。こちらにもコメントは書いてございますとおり、貸家については、平成20年までおおむね3,000戸で推移していると。21年から25年までは1,800戸となっております。20年から21年の間のこの変動というのは、ちょっと原因まではまだつかんでおりません。分譲住宅について見ますと、これはちょっとばらばらでして、特段傾向というのは見られないというところになっております。

それから、その下の段、資料21、最低居住水準未満世帯率等とあります。最低居住水準に満たない住宅に住んでおられる世帯がどれぐらいあるのかということを示しております。これは、前回もお示したグラフでございまして、そのときに御質問いただきまして、最低居住水準未満世帯が平成25年の住宅・土地統計調査でかなり伸びております。一番右端にあります区の民営借家、それから国の民営借家、あるいは区の持ち家などを見ますと、平成20年の青い棒と、25年の赤い棒と比べまして、赤い棒グラフのほうはかなり伸びているということで、悪

化しているじゃないかというふうに御質問いただきまして、ちょっとこれ原因を平成20年と25年の土地・統計調査で調べたんですけれども、住宅一戸当たりの住んでおられる人数、あるいは1世帯当たりの構成員の数なども比較してみたんですけれども、すみません、これ明らかな原因というのはちょっとつかめていない状況ではございます。

それから、次のページ、19ページです。資料22、1住宅あたり延べ面積というのが示しております。平成15年、平成20年、平成25年と、わずかずつ右下がりになって、少しずつ少なくなっているというふうな傾向にあります。

それから、その下の資料23、世帯の型別最低居住水準未達率等とあります。これは、年齢別、あるいは夫婦、あるいは夫婦と子どもといった、世帯の累計別に最低居住水準未達に満たないところに住んでおられる世帯がどれぐらいあるか、あるいは誘導居住水準以上の住まいに住んでおられる世帯がどれぐらいあるかというところが示してございます。誘導居住水準を超える世帯と言いますと、65歳以上の単身世帯、夫婦のみの世帯、高齢夫婦の世帯といったところが特段に割合が多くなってございます。最低居住水準未達の世帯となりますと、夫婦のみ、高齢夫婦、夫婦と6歳未満の者というところが小さい割合を示しております。

それから、おめくりいただきまして資料24、これは新宿区区民意識調査から取得した数字でございます。定住志向、ずっと住み続けたい、できれば住み続けたいというのを合わせました定住の意向は82.4%と高くなっております。できたら区外へ転出をしたいと、すぐにでも転出したいというのを合わせた転出意向というのは7.1%、1割を切った数字となっております。

その下の段、資料25、資料24で申し上げました転出したい、あるいは転出しなければならぬという、そういう方々の理由です。家賃、地代が高いと、現在の住宅が狭い、周辺の環境が悪くなってきた、こういったものの割合が大きくなっております。

それから、次の21ページ、これは新宿区の土地の公示価格、これを示しております。平成27年から平成17年、過去の10年間をグラフで示しております。平成20年に一番ピークを示しておりますが、平成22年までおおむね上昇と下降という動きを経まして、あとは割と安定をした傾向を見せていると。それから平成25年以降は、青いグラフが特別区の平均で、赤いグラフが新宿区なんですけれども、新宿区の公示価格と特別区平均とが差が縮まってきている、そういうグラフとなっております。

データにつきましては、雑駁ですが、以上のような説明になります。

それから、あと、こちらで参考としてその後のページ、22ページから後におつけしておりますけれども、現在、国のほうで住生活基本法における住生活基本計画、全国計画というのを策

定をしております。これが、22ページの資料の2と箱書きになっておりますけれども、こちらにあります。この下の部分、平成28年1月、第45回住宅地分科会、これは社会資本整備審議会におけます分科会でございます、こちらで新しい住生活基本計画（全国計画）（案）についてというのがまとまっておりまして、その次のページ、カラーです。これが策定が始まった当初、見直しの概念、着目する点というところを1枚の紙にまとめてあります。

それをめくっていただきまして、青とピンクの目立つ横版の表ですけれども、これが骨子として今回発表になったものでございます。現状と今後10年の課題というふうなところから上段から始まってございます。それから下3分の2の部分に、目標の1から目標の8が示してあります。出生率の向上、高齢者が自立して暮らすことができる、あるいは住宅の確保に配慮を要するというふうなところから始まりまして、8項目記載してございます。

このカラーページをおめくりいただきますと、新たな住生活基本計画の骨子（案）、今見ていただきました図表を文字で、若干詳しく説明した資料となります。

これも現状と今後10年の課題というところから始まりまして、下に別のページが振ってございます、1から4ページまで、最後は目標の8、住宅地の魅力の維持・向上というところで結んでございます。

それから、最後ですけれども、29ページとページを振ってございます横版、これは平成27年9月に東京都の住宅政策審議会のマンション部会で答申が出されました「東京におけるマンション施策の新たな展開について」というものを全文載せております。失礼ながら、これについては説明は割愛させていただきます。

説明として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、随分多面的な状況をお示しいただきましたが、御質問でも、あるいは御意見でも、御自由にどうぞ御発言ください。

はいどうぞ**石川委員**。

○**石川委員** 石川です。16ページに書いてございます月額所得金額、基準使用料、構成比、構成比で一番多いのが区営住宅ですと、月額所得金額というのは、もろもろ何か引いた所得に対していろいろな見方があるんだと思うんですけれども、ちょっとこれだけ見ると、一体どの程度の収入の方というのが私は見当がちょっとつかなかったんですが、どんなふうな。床面積当たりじゃないですね、基準使用料というのは平均ですね、多分。そうすると、この月額所得金額というのが1万7,500円というのは月額、そうすると掛ける12が年収ですか。そうする

と……それで区営に入っていらっしゃる方が6割、この辺が何が、基本的な控除をする金額か  
なんかがあるんですか、これ。

○事務局（福岡係長） 区立住宅管理係長の福岡と申します。

今の御質問、月額所得金額なんですけれども、これについては、通常の収入からいろいろな  
控除、基礎控除等を差し引いた末の額ということになってございます。ですので、例えば年金  
でも、60何万年金があったとしても、いろいろ差し引いていくと、限りなくゼロに近づいてい  
くということになりますので、もともと区営住宅というのは低所得者層向けということになっ  
てきますので、どうしても1階層のところの方が多くなっていくというのはこれまでの傾向と  
いうことになってございます。

○石川委員 そうすると、年額で言うと、基礎控除やなんか引いた残りが20万程度になります  
よね。1万7,000円掛ける12、そんな概数になりますけれども、その方たちが、これ平均の基  
準使用料ですか、一月の。

○事務局（福岡係長） 基準使用料は、いろいろ住宅の場所とか、あと設備とか、それで上下  
はするんですけれども、そういったものは考えないで、基準使用料というところの値段  
になってくるということでありませう。

○石川委員 そうすると、これ掛ける12となるとかなり本当に住宅費がかかる話になるわけ  
ですよ。見方がちょっと私見当がつかかなかったんで改めて伺いました。すみません。

○事務局（福岡係長） 例えば、築30年ぐらいたってくると、この基準使用料にいろいろな係  
数というのがかかってきて、あと部屋の大きさというのもございますし、ひとり暮らしで小さく  
て古くとなってくると1万円を切ってくるというケースもございます。また、本当に収入がな  
い方については、特別減免というのもございますので、またそういった制度も使いながら御利  
用いただいているということになってございます。

○石川委員 ありがとうございます。

○大方会長 よろしゅうございますか。

○石川委員 はい。

○大方会長 ほかにいかがでしょうか。

特に御質問はございませんでしょうか。御質問でなくても、これから新宿区のつくる住宅マ  
スタープランについての何か御意見とか、あるいは今の新宿区の住宅事情をめぐる、はいどう  
ぞ。

○宮坂委員 宮坂です。

これを見ると、ほとんどマンションづくしなんですが、今言った数字を見ても、低所得者が多い中で、新宿区はひとり暮らしが60何パーセントとかという非常にそういう人が多いわけですね。そうすると、そういう人たちに対する住宅環境ということの審議がちょっと入ってないかなというふうに思うので、その辺をちょっと考えていただけるといいかなと思います。

**○大方会長** 何か事務局ありますか。

**○事務局（佐藤住宅課長）** 住宅課長でございます。

今回、第3次住宅マスタープランを踏まえて、それを継承しながら、今回マンションについても考えていこうということで、そのほかのことを低所得者のこと等も含めまして、第4次に反映させていこうというふうに思っておりますので、今回新たにマンションもちょっと深く考えていこうということで、第3次を継承して第4次をつくるということには変わりはないところでございます。

**○大方会長** 今、お手元に古いほうのマスタープランあると思いますが、わずか10年ほど前につくったものでございますので、そんなに激変はしていないと思いますが、10年分ますます高齢化が進んでいるとか、あるいは外国人の方がふえているとか、いろいろあるかと思いますが、どの部分をさらに強化し、要らなくなった部分はどこなのかということを精査していけばおのずと新しい問題に取り組めるだろうと思っておりますけれども。

そういう点で特に区民委員の皆さんあたり、今、新宿区にお住まいになっていて、あるいは職場として通っていらして、この10年で何かこの辺が随分変わってきたんじゃないとか、何かそんな率直な御意見あったらどうぞ御発言いただきたいと思います。きょうのデータに何も拘泥することはないと思いますので。あるいは、この辺気になるからデータをとってほしいというような御意見でも結構でございます。

どうぞ。

**○市川委員** 公募の市川でございます。

やはり新しい要件となりますと、いまどきの民泊の話ではないかと感じます。特に新宿に關しましては、自創研さんのほうで詳しい数字をとっておられますので、どのような実態になっていて、住んでおられるマンション、もしくはアパートに、どんな影響を及ぼしているのかというような調査も要るか個人的に思います。

いただいた要件に關しましては以上です。

**○大方会長** 何かありますか、今の点は。

はいどうぞ。

○事務局（佐藤住宅課長） 住宅課長です。

民泊の問題については、区の場合は衛生課で把握しておりますので、その辺についても、この審議会にデータとか出せれば出していきなというふうに思っております。

○大方会長 民泊とはまた別なのかもしれませんが、最近は、狭いアパートをワンルームマンションに改装して、さらにゲストハウスというようなと称して、何かぎしぎしに外国の方、四、五人をワンルームに押し込むような妙なものも出ていて、それもこれからオリンピックを控えて観光振興のほうではいいのかもしれませんが、何か非常に防災上、問題が出てくるのではないかなという気もしていますので、何かその辺、旅館業法でどうこうというような話だけではなく、ちょっと実態をもう少し見ればという気がしております。

ほかにいかが、吉良委員。

○吉良委員 吉良と申します。

前回もお話が出ました空き部屋です。空き家のことは、その後も報道では相当マンションの空き家、それから戸建ての空き家も含めまして、いろいろな特殊な詐欺が頻発しております。ですから、新宿区の場合も現状をいろいろ分析していただくのも含めまして、力を入れていただきたい、これは私個人的な要望でございますが、だんだん空き家的なものがふえているということで、ぜひその辺の調査をしていただきたいと思います。そしてまた、その空き家をどのように活用するかということも含めまして、よろしくお願ひしたいと思います。

以上です。

○大方会長 何か、どうぞ。

○事務局（佐藤住宅課長） 空き家につきましては、28年度、来年度、区で実態の調査を住宅課ではないんですが、していく予定になっております。それを踏まえて、29年度に空き家の計画をつくっていく予定になっておりますので、その中で利活用についても、どのようにしていくかということが考えられるのかなというふうに考えてございます。

○吉良委員 ありがとうございます。

○大方会長 はいどうぞ。

○新井委員 また、空き家の実態調査については、データをこちらの審議会のほうにも示しながら、議論の材料にいただければなと思っておりますのでよろしくお願ひします。

○吉良委員 ありがとうございます。

○大方会長 ただ、きょう7ページのところに出てきた資料7ですと、空き家率で言うと、これトータルですけども、わずかながら下がっているというようなちょっとよく状況がわかり

ませんが、ただ昔の、いわゆる古いアパートが空いているという状況からだんだん一戸建てが空いているとか、いろいろなちょっと違ったものがふえているんでしょうかね。この辺も新しい重要な問題だと認識しております。

ほかにいかがでしょうか。

ちょっと私から、今回、国のほうも住環境というところに大分視野を届かしているというか、例えば、先ほど御紹介いただいた国の住生活基本計画の見直しスケジュールなどを見ましても、扉をめくったその次、目標4のところ、居住環境のあり方なんていうのが書いてありますけれども、そこがあったり、あるいは先ほどの住民の意見で、どうして住み続けられないかなんていうところに、20ページ、資料25ですね。転出しなければならない理由、わずか10年の間に物価が高く生活しにくいからとか、これはしょうがないとしても、震災対策の面で不安だからとか、子どもの教育環境が悪いからとか、ちょっと大分伸びているんですね。やっぱり区民の実感は、そういうところにある。あるいは家賃地代が高いからというのも伸びておりますけれども、あるいは環境が悪いからとか、家賃高いのはやむを得ないとしても、その環境というところを今回住マスでも、どのぐらい踏み込めそうなのか、その辺は事務局お考えいかがでしょうかね。

**○事務局（佐藤住宅課長）** 住宅課長です。

住宅、あるいは住環境につきまして、本来的なまちづくりの計画の中で考えていかなければならないというふうに思っています。会長がおっしゃるとおり、転出の理由がここに出ていますが、やはり震災対策に不満があるから転出するというのがこのように増えないように、区としてどのようにやっていくのか。今耐震の問題については、区も大きな目標の一つに挙げて、第3次実行計画の中で対応するように考えておりますので、その辺を考えながら、住宅マスタープランにも耐震、耐震だけではないんですけども記載していきたいなというふうに思っております。

**○大方会長** 住環境は、むしろ都市計画のほうの問題かもしれませんが、都市計画の都市マスタープランなんか改訂のスケジュールはどの辺になりますか。

**○新井委員** 都市計画の、もう10年ぐらいと同じ時期がたちますので、28、29の2年間で改訂して、30年度からの新しい都市マスタープランに随時移行していきたいというふうに考えています。その中で、都市マスの中には、審議会資料の（2）のところの、下から2段目の帯のところ、都市マスタープラン、転載とは書いてありますけれども、これで都市マスタープランと住宅マスタープランとの整合も図っていきたいというふうに考えていますので、その全体は

またいろいろな御意見をお願いしたいと思います。

○**大方会長** ぜひぜひ、その辺、調整よろしく願いいたします。

さらに、住宅の性能と言いますか、居住環境という点で言いますと、これからますます高齢者はふえていく、しかも単身だということで、高齢者を支えるいろいろなサービス、あるいは買い物も含めて、あるいは移動も含めて、その辺のことも非常に重要になってくるのかなという気がしますので、単に住戸だけがバリアフリーになっていけば生活できるというものでもなさそうなので、その辺も都市計画と連携しながらぜひ目配りが必要かと考えております。

ほか、はい。

○**赤堀委員** 福祉部長の赤堀です。

今、会長御指摘のとおり、区は現在、地域包括ケアシステムの構築に取り組んでおりまして、会長御指摘のとおり、さまざまなサービスを提供しながら、なるべく地域で長く暮らせるような環境づくりに努めております。それで住宅というのは一番の基盤になりますので、そういった区の福祉施策と住宅施策がかみ合った形で計画が策定できるようにしていただければと思っております。

○**大方会長** そういう意味では、きょうのマンションのデータでしたか、バリアフリーになっている、なっていないというのもございましたが、ちょっと表になっているだけで読み取りにくかったのですが、字も小さかったのでだめなんです、14ページです。これを見ると、これマンションだけですよね。分譲マンションですよ。

○**事務局（佐藤住宅課長）** そうです。

○**大方会長** それですら、車椅子が通れる幅の確保という、これはどのぐらい、全体で36.3%が車椅子が通れる幅の廊下があるという、こういうことですかね。

○**事務局（佐藤住宅課長）** そうです。

○**大方会長** そうすると残り3分の2がそれもないと、バリアフリーでないというようなことなんですかね。車椅子だけが重要かどうかわかりませんが、相当全体に高齢者向けには暮らしにくい住宅が多そうですね。その辺、特に注意する必要があるかと思えます。

ほかにかがでしょうかね。

**長谷川委員。**

○**長谷川委員** 長谷川でございます。

14ページのところに耐震のことが出ているんですけども、うちも昭和52年ぐらいにできたところなんですけれども、これで見ると、昭和49年にできたあれですけども、52.6%が検討

しているけれどもまだやっていない、受ける予定はないというのが36%、やったのが1割だけという感じだと、台湾のすごい地震でビルが壊れちゃって中から缶が出てきてみたいなことをテレビでやっておりましたけれども、もう50年もたっているビルが1割しか耐震を受けていないという事実は恐ろしいなと思ひまして、これ何とか補助はあるんだろうと思うんですけども、もっと強力にやっていただきたい。ここのところ地震がすごく多いので、そんな感じがしましたけれども。

○**大方会長** はい。

○**新井委員** 都市計画部長です。

耐震化については、まず啓発と、それとあと工事等の助成支援制度、その二本立てでやっています、住宅の95%の耐震化というのを32年度までに実現しようというような取り組みで行っているわけなんですけれども、いかんせんなかなか全て無料でやるというところまで行っていないもんですから、ただその中でも簡易な耐震診断については、職員を派遣ということで一切無料でもできますし。

それから、耐震診断補強設計について、目標に限りますけれども、おおむね全額に近い額でできるようになっていますので、ぜひその辺の制度の利用を促進していく手立てを啓発・普及活動を行っています。特に、木密地域を対象に、数年前からやって、今年度から拡充しているんですけれども、戸別訪問を行いまして、戸別訪問を行うことで利用促進をするということで今行っていますので、なかなか一定の成果というか、到達線まで難しい部分もあるんですけれども、しっかり今取り組んでいるところですので、また引き続き行っていきたいと考えております。

○**大方会長** はいどうぞ**白石委員**。

○**白石委員** 関連して、これ耐震診断で読むと資料が古いんじゃないですかね。平成20年の新宿区分譲マンション実態調査とあるので、今はもう平成28年なので、この8年間で相当耐震に対するとらえ方って変わってきていると思うんですね。なので、今現在最新のデータをもしおわかりでしたら教えていただけたらなと思います。

○**大方会長** はいどうぞ。

○**事務局（佐藤住宅課長）** そういうこともございまして、来年度マンションの実態調査を実施しますので、この辺の最近の数字が出てこようかなというふうに思っております。ちょっと平成20年の調査ですので、また何か違うものから数字がとれば、この会にも出していきななと思ひますが、確実なところは28年度11月ごろにはまとまりますので、その数字を出してい

きたいなというふうに考えてございます。

○**大方会長** 古いものは耐震基準に満たされていないことはむしろ明らかですので、問題は診断を受ける受けないよりも、耐震性のない弱い建物をどうやって補強をするなり、耐震補強だけでなく建てかえるなりと、その施策の組み方だろうとは思いますが、ぜひ今回はその辺ブレイクスルーできたらなと思っていますけれども。

はいどうぞ。

○**桑原委員** 桑原でございます。

6ページの外国人の推移のところがあるんですけども、年々ふえております。それで、いろいろな国の方がさまざまにいらっしゃいますけれども、この新宿の区の中で分布というのをわかるんでしょうかね。この分布の中で、それがわかると、20ページの、先ほどの転出したいとかの理由の中の住まいの周辺の環境が悪くなったとか、子どもの教育環境が悪いからというのがどんどんどんどんふえているんです。この辺との関連性も非常にわかってくるんじゃないかなと思いますので、ぜひともこの辺の資料を出していただくとありがたいなと思うんですけども。

○**大方会長** はいどうぞ。

○**事務局（佐藤住宅課長）** 住宅課長です。

この辺の地域別の数字もありますので、ちょっときょうはすぐにお出しはできないんですが、次回以降、早く地域別の数字を出していきたいというふうに思っておりますので、よろしく願います。

○**大方会長** デリケートな問題も若干はあるので、その辺は慎重な取り扱いをよろしく願います。

いずれにしろ、居住環境の実態はいろいろな面からチェックしないといけないですね。

はいどうぞ、**伊藤委員**。

○**伊藤委員** 早稲田のほうに住んでいるんですが、しばらく空き家になっていた4階建ての店舗併用住宅だったんですけども、間口はそんなないんですが、中国の方が買われたということで、集合郵便受けが十何戸ついているんですけども、こういうのはどうなっているのかなというのが、ちょっとはた目ではどうもよくわからないので、そういったことの調査というのでできるのかなと思っているんですが、どうなんでしょうか。

○**大方会長** どういう調査をするかでしょうね。

どうぞ。

○事務局（佐藤住宅課長） ちょっとなかなか難しい面もございますが、ちょっと考えてみた  
いなと思っております。普通の店舗住宅ということで、別にワンルームマンションとかそうい  
うわけではなくてということですよ。

○伊藤委員 2階から4階までが、もと住んでいた方が知っている方なので、その方が転出し  
た後、どういう経緯で中国の方が買われたか、ちょっとわかりませんが、でき上がった  
ら、集合郵便受けが10個ぐらいついているというのは、ちょっと異常だなというふうに思いま  
した。

○大方会長 ただ、郵便受けを10個つけちゃいけないという法律もないし、居住の実態もある  
んだかないんだかということでしょうけれども。

○事務局（佐藤住宅課長） どのようにできるのかわかりませんが、ちょっと研究していき  
たいというふうに思っています。

○大方会長 従来にはなかったような住まい方というんですか、何ていうんですか。  
いろいろあろうかと思しますので。

どうぞ。

○伊藤委員 14ページの、白石さんでしたっけ、質問ありましたけれども、図4-1-5とい  
うのは、資料17ですか。これは耐震診断を受けたことがあるかどうかなので、耐震工事まで完  
了させたかどうかのあれはここにはないということですよ。診断までということですか。

○事務局（佐藤住宅課長） 住宅課長です。

この20年度の調査では、診断についてアンケートで数字をとった数字でございますので、工  
事したかどうかまではちょっと出ていないというところでございます。

○大方会長 はい。

○篠原委員 今の点にも関係するんですけれども、要は、これからいろいろ実態調査をする  
るのであれば、調査の仕方というか、項目をきちんと見ていけばいろいろなことがわかる  
と思うんです。例えば、分譲マンションで耐震診断もしていないというふうなことであれば、  
それは恐らく規模が小さくて、古くて、賃貸化が進んでいたり、あるいは管理費の滞納があ  
るとか、それからそのマンションはどのような地域にあるのか、そういうことも含めて調  
査をしていけば、ああこのマンションを含めたこの地域は再開発なり何なり、地域的に  
きちんと開発をしたほうがいいんじゃないとか、あるいはこれはうまく利用できるんじ  
ゃないとか、いろいろなことも恐らくわかっていくんじゃないかと思うんです。先ほどの  
中国の方が1棟買われたというのも、その中に含めて検討していけば、いろいろなこと  
がわかって、対策ができるんじ

やないか、長持ちさせるような住宅も必要になってくるとは思うので、ぜひそういう調査するに当たってのいろいろな項目というんですか、それをきめ細かくつくって、どの地域にはどういふものというふうな形のをやる必要があるというふうに思います。

○**大方会長** どうぞ。

○**事務局（佐藤住宅課長）** 住宅課長です。

今回の調査だけでなく、前回はそのように地域別でとっておりますので、今回も、地域別にその地域の特徴がわかるような形で、新宿区全体としては、やはり、今、委員がおっしゃったとおり、小さい、あるいは古いマンションが多いというのはわかっておりますが、その辺がどのくらい進んだのか、あるいは現状維持なのかも含めて、また地域別の特徴も考えて、開発が必要なのかどうかにつながるような調査をしていきたいというふうに思っております。

○**大方会長** いかがでしょうか。

どうぞ。

○**伊藤委員** 仕事の関係でいろいろなところを建物の診断やなんかで回って歩くんですけども、たまたま先日、1棟丸ごと賃貸アパートを購入された方から耐震診断の依頼がありまして、そこをお伺いしたんですが、1階、2階とも高齢者なんです、耳が遠くて、幾らピンポンを押しても出てこなくて、ドアをどんどんたたいたら出てきたということで、間取りを見なきゃいけませんので、どうしても中を見させてもらいたいということで見させてもらったんですが、1階、2階はほぼ同じ間取りということで、2階は尋ねなかったんですけども、やはり、ちょっと高齢者がひとり住まいというのが非常に気がかりで、安定供給の話が前回からずっと出てきているわけですが、買われた方は明らかに取り壊してマンションに建てかえたいという意図があることは聞いて、ここで言っちゃっていいのかわかりませんが、そういう高齢者の方が行き場がなくなってしまうのではないかなという、受け入れ先もこれは桑原さんのほうが詳しいことかもしれないですが、やはりこういったことも何か対策的に何かももっともって深めていきたいということで、前回もこの話が出た後、結論的なところまでは到達していなかったと思うんですが、その辺の具体的な方策が、道筋がちょっと見えてきているのかどうかちょっと教えていただきたいなと思います。

○**大方会長** はいどうぞ。

○**事務局（佐藤住宅課長）** 住宅課長です。

住宅課としては、住宅相談、あるいは高齢者の住まいの支援等をやっているところでございます。今、**伊藤委員**がおっしゃったとおり、明確な改善策というのはない中で、今後どうい

ふうにやっていくのかを考えていかなければならないということで、ちょっと今のところ、結論というか、これがいいという対策は、ちょっとまだ考えられていないというところがございます。

○**大方会長** はいどうぞ。

○**伊藤委員** たまたまそれをやっている最中に、御近所の若い方が誰々さんのところに尋ねてきたんですかということで、ちょっと声がけされたんですが、ちょっとそこにヒントがあるなと思ったのは、町会として、そのエリアを見守るというか、そういうような形が確立されているのかなということがすごく気にかかっていました。近所の方はよく御存じなんです。どこにどなたが住んでいるというの。万が一のときに、どう見ても建物的にはもう相当古い四、五十年もたっているような古い、昭和26年と言っていたから相当古い建物なんですけど、買う側としては、もう明らかに取り壊すつもりで買っているわけですから、その2人の方はどこか行かなきゃいけないんですが、そういったことが、すごく気にかかることと、やはり、町会としてのコミュニティを形成できるような取り組みができるといいかなというふうにはちょっと思っています。これは住宅課の問題なのか、ちょっとよくわかりませんが。よろしく願います。

○**大方会長** はいどうぞ。

○**赤堀委員** 福祉部長**赤堀**です。

見守りとか、御相談ということで、区のほうでも、「ぬくもりだより」という高齢者向け情報紙をつくって、シルバー人材センターや業者に委託して定期的にお配りをして、安否確認とか、問題があったときにはキャッチをするという体制をとっております。

また、民生委員の方々、**宮坂会長**いらしていますが、民生委員の方々にも訪問配布、また御相談のための見守り、御訪問をしていただいております、さまざまなチャンネルを使いまして見守りをしております。

そういったところで、そういった問題がある場合は、すぐ区につないでいただくような体制をとっておりますので、まだまだ御希望されてない方もいらっしゃると思いますので、そういった方についても御希望をいただいて、訪問できるような働きかけを今しておりますので、そういった目をさらにきめ細かくやっていきたいと思っています。

それから、土地と建物を持っていらっしゃる方の場合ですと、社会福祉協議会でリバースモーゲージの制度がございますので、そういったものを担保にして、生活費をお貸しして、亡くなった後は、それはもうこちらが回収するという形の仕組みもございまして、余り利用されな

いことが多いですけれども、これからそういった持ち家の方でお困りの方もふえてくると思いますので、そういったものも十分に普及させていきたいと思っております。

○**大方会長** ありがとうございます。

○**桑原委員** 町会の問題ですけれども、うちの不動産の業界も、区役所の1階にコミュニティ課があるんですけれども、そこが町会の関係をやっているらしいです。もう既に賃貸を契約するときに、情報を今入れさせていただいております。町会加入です。ある程度の成果は上がっているのが現状なんですけれども、ただ、高齢者の物件自体が年々減っているんです。古い共同住宅が代がえでもされると、息子さんたちが建てかえちゃいますと、大手さんが管理するようになってしまって、それで、高齢者がもう住めないマンション状態になっているのが多いんです。ですから、住宅相談も年々高齢者の方が非常に多くいらしているんですけれども、なかなか物件の供給がそこまで潤沢にはないというのが現状です。

○**大方会長** 土地建物をお持ちの方はまだしもいろいろなことが可能でしょうが、やはり問題は、民営借家で、狭いところに、しかも所得も国民年金程度の方がどうするかということだと思うんですね。

例えば、きょうの19ページの資料を見ますと、65歳以上の単身世帯で、なおかつ最低居住水準未満の方が20%いらっしゃる。この最低居住水準が、これは新しい住生活基本計画の25平米ということ、大きいほうですか、比較的大きいですから、ワンルームマンションでももういかないうちが多いと思いますが、いずれにしろ、この2割ぐらいの方が恐らく民営借家等で、こういう方が年をとって出なさいけなくなると、もう次貸してくれる家は見つからないというようところが最大の問題だと思うんです、住宅からは。ですから、そこをどうしていくのか、ちょっと区だけでは簡単に解けない問題なのかもしれませんが、前回も随分そこが問題になってきましたですね。高齢者向けの住宅の情報斡旋だなんだと来ているけれども、それが決め手になっているのかどうか、1点です。

それから、地域の支え合いと言いますか、支え合いというよりむしろ見守りでしょうけれども、この辺についても、まさに福祉と、それから都市計画のほうと、住宅とで、密に連携して、いろいろな施策を進めないといけないんだろうと思うんです。

特に、今度私が言うのも変ですが、介護保険法の改正で、総合支援事業ですか、何か住民の力を活用して介護予防とか生活支援事業をやりなさいというような話が来て、まさにそういう中で、ある種のまちづくりとして、高齢者を支えるコミュニティをつくるというのは大きな課題なんだろうと思っていますので、少し越権行為になるのかもしれないけれども、少し視野を

広く居住環境を整えて、我々も検討していきたいなと思っております。

ぜひこれからもいろいろアドバイス、御指導、よろしくお願ひしたいと思います。

はいどうぞ、宮坂委員。

**○宮坂委員** 今、伊藤さんが言ったような話というのは、前の10年の計画をつくるときと、今から10年後に向かって計画をつける段階では、大変重要な位置を占めているはずなんです。僕がさっき発言したのは、その人数というのは、団塊の世代がこれから高齢化していくと相当な数になるので、その対策をこの10年に向かってきちんと立てていかないと、居住環境というのは非常に難しい部分、金銭的にも、それからそういうものを用意するのも大変だと思うので、その辺の視点をやっぱり審議会として持っていただけたらというふうに思うんです。そういうことをちょっと考慮していただきたい。

**○大方会長** おっしゃるとおりでございますね。

私も、ここ数年、高齢社会総合研究機構ということで勉強しておりまして、とにかく日本の後期高齢者、高齢者全体の絶対数もふえるのは2030年、35年ぐらいまでなんです。あと15年から20年、だから、この間が勝負で、もうその先はむしろ減っていく時代なので、本当にこの5年ぐらいで何とかしていかないと大変なことになるというのはおっしゃるとおりでございますので。

はいどうぞ、吉良委員。

**○吉良委員** 吉良と申します。

今のお話に関連いたしまして、やはり入っていただく方に余り高齢の方は歓迎をしないというような風潮は確かに大家としてもあるわけなんです。だから、そういうことでは、というのは何か起きた時に、オーナーとして、大家が近くにいればよろしいんですけども、遠くに離れている大家さんの場合だと、やはり地域で見ていただくのが一番ですが、アパートに入られる方って町会に入られないんです。ですから、結局どういう方がいらっしゃるというのも町会でもわからないというところがありまして、それはまたそれ一つの課題だと思います。

もう一つは、ちょっと関連いたしまして、先ほどの福祉のほうのお話で、高齢者社会になるということで、新聞のほうで豊島区が特別養護老人ホームなどをつくるのには、先ほど新宿区も地価が高いから住みづらいとか、いろいろなことが出ておりましたけれども、それは、もう23区みなそうだと思いますが、豊島区も、いわゆる区有地というのか、そういうホームを建てる土地がないから、秩父のほうへそういう打診をしているというふうに、特別養護老人ホームをそちらへ建てて、そちらへというので、区民の方にもアンケートをとっているらしゅうござ

いますが、私も新宿の場合は、特別養護老人ホームというものを建てる場合の土地とかのいろいろな所有はどの程度とかも全然わかりませんし、今後どのようにそちらのほう、これは今、まちづくりのもとにはなるかと思えます、これからどんどんふえますので、決して高齢者になった人がみな元気だというわけではございませんから、要支援1、2、3の介護なんていうふうな人たちもどんどんふえてくるわけです。ぜひ、その辺のデータというか、あればお教えいただければと思っております。よろしく願いいたします。

**○事務局（佐藤住宅課長）** 新宿区といたしましては、公有地を中心に、そういった特養の建設なんかは考えているところでございますが、ちょっと今、手元にデータがありませんので、次回以降、どんなような形でなっているのかを示したいというふうに思っております。

**○吉良委員** ありがとうございます。

**○大方会長** 特養もある程度必要なんだろうが、それより何よりやはり在宅で暮らせるような在宅介護、あるいは在宅医療を充実させるのが専決かなとは思っているんですけども。ただその際、そうすると今度はさっき見たようにバリアフリーでないということもあって、いろいろな体の状態ございますので、車椅子だけが問題ではありませんから、バリアフリーじゃなくても暮らせるかもしれませんが、いずれにしろ、総合的にいろいろな施策を考えないといけないかなと思っているところなんです。ですが、土地も住宅も、コストが高いですから、なかなかそこは悩ましいですね。

はいどうぞ。

**○新井委員** 都市計画的な対応なんですけれども、東京都も区も違うんですけれども、特養ホームみたいな、そういった老人、高齢者の方の施設については、土地を直接用意することはできないので、容積率のほうを少し緩和して、そういったものを誘導施設として導入するような仕組みづくりはつくっていますので、つくりなさいというところまではまだ行ってないんですけれども、誘導的な対応や制度的なものは検討中です。

**○大方会長** ありがとうございます。

はいどうぞ篠原委員。

**○篠原委員** 今のことに関係するんですけれども、高齢者施設というのを独立して考えるということもいいのかもしいんですが、実はマンションの空き家というのは恐らくどんどんふえていくし、空き地が出れば大体業者がマンションをつくるというふうな状況になっていくと思うんです。マンションの空き家をどう使うかということも大切だし、さっき民泊の話が出ましたし、例えば、今マンションでも介護ハウスとか、シェアハウスに使うということは非常に

問題になっていますけれども、いずれそれは、そういうふうな使い方はだめだよというだけでは済まない事態が恐らく出てくるんじゃないかと。空き家がふえれば当然管理費の滞納もふえていくわけですし、マンションの管理全体も悪くなっていく。そうすると、空いているマンションの部屋をどういうふうに使ってみんなが幸せに暮らしていけるかということも考えていかなければならないので、やはりマンションの中に、例えばそういう高齢者施設ですか、そういうものも受け入れていけるような、そんなこともちょっと考えていかないとたちゆかなくなるんじゃないかなというふうに私は思っています。すぐにとということではないんですけども、そういう視点も必要じゃないかなというふうに考えます。

**○大方会長** 何か今のでありますか。

はいどうぞ。

**○事務局（佐藤住宅課長）** マンションの空き家の活用ということで、本当はスピード感を持ってやらなきゃいけないんですが、先ほど申し上げましたとおり、28年度調査、29年度の計画の中で、利活用を考えていかなければならないというふうに一つは思っています。また、区もそうですけれども、東京都も、今回マンションの答申の中で、そんなことも考えているようですので、その辺も視野に入れながら考えていきたいというふうに考えてございます。

**○大方会長** 私も、どっちかというと専門今そっちになっちゃったものですから、余計なこと申しませんが、特養のような居住型の施設をつくるのもいいですが、これもなかなか大変なので、重要なのは、やはりうまくインセンティブを使って、訪問介護のステーションとかが比較的低廉に各地にできるようにすることかなというところを思っているんですけども。

そこさえできれば、最近ちょっと問題を起こした例の会社も、最近新宿区でも在宅型老人ホームなんていうのを始められたようで、半径1キロ以内であれば、自転車で10分以内でナースコールがあっても行けるんだそうです。そうすると、老人ホーム並のコストでサービスができると、それを実は始められたそうなんですけど、まあまあうまくいきそうだと。やっぱりそういうものが新宿区みたいなせつかく密度の高く利便なところに住んでいらっしゃるの、そういうものを充実させるのがまずは早道かなという気がしているんですけども。

ただ、それだけではどうしても対応できない重度な方ももちろんいらっしゃるの、そういう方をみんな何か山奥のほうに行っていただくというのもちょっといろいろよろしくないわけでありまして、特に御家族とか、それまでのお仲間と近いところに住んでいるのであれば、高齢者の方の最後の生活の質がぐっと下がってしまいますので、そこは何としてでも頑張るべきかなと思っておるんですけども。ただそこを福祉に要求してもなかなかこれは大変だと思います。

いますので、おっしゃるようないろいろな都市計画画面での施策等が、あるいは住宅面でのサポートが必要なんだろうと思いますけれども。まあまあ古いマンションの改修とかいろいろな方法はあろうとは思いますが、

何か、住宅マスタープランではなくて福祉のプランのような議論になってしまいましたが、重要な問題ですので。

ほかにいかがでしょうか。

はいどうぞ。

**○市川委員** 公募の市川でございます。

やはり、私個人的に思っているところは、高齢の独居老人の方、外国から来られる方、これは民泊という短期宿泊的のものではなくて、将来的に外国の方が日本人化していくというような将来像であるように、感じているのです。したがって、インフラとしてのマンションがある、箱はあるんだからそこにどうやって外国人の方を入れていくかということ、うまくここで暮らしていただける場所として提供できるのであれば、それこそ修繕積立金が足りないだとかというようなことに対して非常に資金源になってくる、そういう方々に対して向き合っていくことによって、稼げるマンションになってくるということを個人的に感じているのです。マスタープランとはちょっと方向が違うのかもしれないんですけども、そういった方向に関して助成をする、もしくはアイデアを提供する、新しい民泊ルールとも違う、条例にかわるような制度を考えていくと、マンション政策として非常に有意義なものになるんじゃないかと思えます。

以上であります。

**○大方会長** ありがとうございます。

本当の超高層のマンションというよりもオクシオンの最新のものをどううまく育てていくかということもある一方で、もう築50年ぐらいで、エレベーターもないような2DKというものあるわけですね。相当幅広いもんですから、対策も相当幅広く考えなきゃいけないんだろうなという気がしますので。

**○市川委員** もう一つお話しさせてください。

マンションに関しての仕事をしておる者なんですけれども、やはり建物を建てる時点でのしかかってきているのが、立体式駐車場の付置義務なんです。これは東京都の条例ですから、区のほうでこれに反することができるか分かりませんが、要するに付置義務の緩和をして、使わない立体駐車場を撤去して、その空いた公開空地に例えば防災の拠点を設けていくといったこ

とが必要だと思います。管理組合が今苦しんでいるのは、やっぱり無駄な保守に掛かるお金の話です。そこにあります立体駐車場を別の用途にかえていくことが出来ればと思います。東京都の条例に対して、ちょっと反論を多少なりとも述べていくというようなこともマンションの行政にとってはありがたい施策になると思います。

以上であります。

○**大方会長** その点は、ありますか。

○**事務局（佐藤住宅課長）** 住宅課長です。

住宅というのは、今の**市川委員**の意見のような対応というのではないんですが、新宿駅の東口、西口の業務地域においては、駐車場をほかのところに持って行って代替するような新宿ルールというのをつくっております。そんなような住宅版というのができるのかどうかちょっとよくわからないんですが、東京都の政策ということで、区が何ができるかというのはちょっと研究していきたいなというふうに思っています。

○**大方会長** 付置義務は、これは建築基準法そのものではないかもしれないけれども、どっちかという、これはむしろ所管で言うと都市計画のほうになるんですか、すみませんが。

○**新井委員** 都条例の駐車場条例で付置義務を決めているんですけども、最近、やっぱり少しきつ過ぎるだろうということで、1年か2年ほど前に、東京都の条例を緩和のほうにシフトがえていますので、大きな流れとしては、可能なかなとは思いますが、ただそうは言っても、いまだに高いレベルでの付置義務を介しているというのは実態だと思いますので、いろいろな機会をとらえて、そういう提言をしていきたいなと思います。

ただ、ちょっと先ほど駅の周辺地域、特に新宿駅の東西のように、周辺地域では、地域ルールというのを使って緩和しているけれども、いわゆる委員が想定されているような住宅地等でのマンションの緩和というのはまたなかなかちょっとそこまでやられていない、繰り返しますけれども、いろいろ機会をとらえてそういった話でしていきたいと思います。

○**大方会長** ここ二、三年で急に、特にカーシェアリングというのが随分ふえているようで、その辺含めて、ちょっと長期的にどう見ていくかですね。高齢者の自動車所有率どんどん下がっていますし、乗る率も下がっているようですし、ただ、やはり随分駐車場問題で痛い思いをした記憶がまだ生々しいので、急にどこまで行けるかわかりませんが、将来的にはいずれそうなると思いますけれども。

はい。

○**伊藤委員** 今の駐車場の付置義務の関係ですけれども、実際住んでいる人の利用率というの

は非常に低くて、結局利用料をある程度修繕積立金にあてにしていた部分があったりなんかする  
ような計画をしているところだと、やっぱりちょっときついですよね。稼働率が2割とか、  
8割はもう空いちちゃっているんで、それは大体外部に不動産屋さんを通して賃貸できるような  
形でできるだけ外部から収入を得られるような対策をとっているようなところもあるようです。

それと、今の立体駐車場をなくして更地にしてほかの目的で利用するというのは、なかなか  
そういうところ、そんなに大きなところって余りないようにもちょっと思ったりなんかするん  
ですけれども、どうなんでしょ。要は、立体駐車場って結構子どもの事故が多かったりな  
んかするので、できるだけ僕は余りやめさせたほうがいいなと思っている、できれば埋めちや  
ってくださいというふうに、ちょっと郊外の町田のほうのマンションの関連だったんですが、  
やめた場合には違反になるのかどうかという話もあったりなんかして、管理組合さんが非常に  
困っていらっしやいましたけれども。アドバイスとしては、もう埋めたほうがいいですよと、  
あれメンテするだけでものすごくお金がかかるし、二、三割ぐらいの利用料ではとても賄えな  
いということも実態としてありますので、確かにおっしゃるとおりかなと、ほかの目的で利用  
したほうがもっと価値的というふうな感覚はありますよね、確かに。

すみません余計なことではありますが。

**○大方会長** おっしゃるとおりだと思いますね。やめた途端にとりあえず違法建築になるんで  
しょうけれども。だからどうなのでもないと思いますけれども。

大体よろしゅうございますか。

~~~~~

## 議 題

### 2 その他

(1) 平成27年度第2回新宿区高齢者の住まい安定確保連絡会について

~~~~~

**○大方会長** そうしますと、きょうは、まだもう一つ議題がございましたでしょうか。

もし次の議題がございましたら、どうぞ事務局のほうからお願いいたします。

**○事務局（佐藤住宅課長）** 住宅課長でございます。

それでは、今のさまざまな御意見を踏まえて、住環境の現状を整理をして、次回の課題の検  
討に入れるように資料等を作成していきたいというふうに思っているところでございます。

それでは、議題2の平成27年度第2回新宿区高齢者の住まい安定確保連絡会の御報告でござ  
います。

審議会の中で御提案いただきました連絡会ですが、第2回をお手元の資料7にございますが、昨年の10月27日に開催いたしました。テーマは高齢者の住まいのパンフレットについて、それから高齢者等入居支援事業について、その他ということでございます。

パンフレットにつきましては、文字が大きいほうがいいのか、インパクトを出したほうがいいのかというようないろいろな御意見をいただいて、12月にこのような青いパンフレットを作成して配布いたしました。一応これが成果物というふうな形でございます。

それから、2つ目のテーマとして、高齢者入居支援事業をちょっと数字が上がらない事業でするので、保証料助成と緊急通報装置の助成制度があるんですが、これについては、ちょっと周知が不十分だとか、価格がちょっとネックになっているんじゃないかというような、あるいはちょっと文字がパンフレットですが多過ぎるというような御意見をいただきましたので、その辺を踏まえて、事業をうまくやっていきたいなというふうに思っているところでございます。

あと、その他として、制度的には区はいろいろ準備してやっているが、それ以上にということとか、あとネットの供給とか、あるいは建てかえの家賃が高くなっているような現状があるので対策をというような御意見もその他のところでいただいております。

高齢者の連絡会については以上でございます。

○**大方会長** ありがとうございます。

何かございますでしょうか。よろしゅうございますか。

こんな状況だということ。

それでは、あとは何か。

きょうはここまでということよろしゅうございましょうか。

それでは。

○**事務局（佐藤住宅課長）** 住宅課長です。

それでは、事務局から最後をお願いでございます。

審議会の議事録のホームページへの公開につきまして、審議会の終了の都度、当日の議事録の公開についてお諮りさせていただいております。

本日の議事録につきましては、ホームページに公開してよろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○**事務局（佐藤住宅課長）** ありがとうございます。

個人情報に気をつけながら公開していきたいというふうに思っております。

それでは、次回の審議会ですが、来年度4月以降になります。まだちょっと日程調整ができ

ておりませんので、調整次第、開催の案内をさせていただきたいというふうに思っております。

事務局からは以上でございます。

○**大方会長** きょうは長時間ありがとうございました。

また次回よろしく願いたします。

午前11時47分閉会