

第1回

新宿区住宅まちづくり審議会

平成28年9月2日

新宿区都市計画部住宅課

## 第1回新宿区住宅まちづくり審議会

開催年月日・平成28年9月2日

### 出席した委員

大方潤一郎、村上卓也、石川彌榮子、西山博之、伊藤衛、吉良宮子、長谷川照子、桑原弘光、高瀬一郎、市川貴久、平井光雄、中澤良行、新井建也

### 欠席した委員

佐藤滋、篠原みち子、白石力也、宮坂忠昌、針谷弘志

### 議事日程

#### 議 題

住宅マスタープランの策定状況について

### 議事のおてんまつ

午後2時00分開会

○事務局（住宅課長） それでは、定刻になりましたので、これから平成28年度第1回新宿区住宅まちづくり審議会を始めさせていただきますと思います。

本日は、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した。

まず最初に、委員の方の出欠状況の御報告をさせていただきます。この審議会については、定足数の過半数ということが条件になっております。現状で過半数に達しておりますので、会は成立したということでございます。

まず、中身に入る前に、今回から新しく委員になられた方を御紹介させていただければというふうに思います。

昨年度までお世話になっておりました、独立行政法人都市再生機構の**椿委員**にかわりまして、今年度より後任の**村上委員**に御出席をいただいております。

**村上委員**、どうぞよろしくお願いいたします。

○村上委員 **村上**です。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） 次に、区側の委員として、今年度から住宅問題、非常に危機管理という面でも非常に重要になってきております。そういったところから新宿区危機管理担当部長として平井委員が加わっております。

○平井委員 平井でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） それから、この審議会については私ども区側のほうで関係する部署のほうから幹事ということで、職員が出席しておりますので、年度初めということでもございますので御紹介させていただければというふうに思います。

まず、きょうは代理出席ということですが、総合政策部企画政策課長、菅野課長の代理ということで、鈴木主任が出席しております。

○幹事（鈴木主任） 鈴木と申します。きょうは代弁者です。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） それから、子ども家庭部子ども家庭課長の関原課長でございます。

○幹事（子ども家庭課長） 関原でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） 都市計画部都市計画課長の森課長でございます。

○幹事（都市計画課長） 森でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） 同じく都市計画部の新宿駅周辺整備担当課長の木内課長でございます。

○幹事（新宿駅周辺整備担当課長） 木内でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） 都市計画部副参事、まちづくり計画等担当の竹内副参事でございます。

○幹事（まちづくり計画等担当副参事） よろしく申し上げます。

○事務局（住宅課長） 同じく都市計画部景観・まちづくり課長の中山課長でございます。

○幹事（景観・まちづくり課長） 中山です。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） 同じく都市計画部防災都市づくり課長の小菅課長でございます。

○幹事（防災都市づくり課長） 小菅でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） 都市計画部建築指導課長の野澤課長でございます。

○幹事（建築指導課長） 野澤でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） 都市計画部建築調整課長の吉川課長でございます。

○幹事（建築調整課長） 吉川でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） それと、私どもこの審議会の事務局のほうの職員、自己紹介という形で紹介させていただければというふうに思います。

○事務局（居住支援係長） 居住支援係長の加藤と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（計画主査） 計画主査をしております松尾と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（区立住宅管理係長） 区立住宅管理係長の福岡です。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（居住支援係事務局担当） 居住支援係、松崎と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） 最後に住宅課長の小沢でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、お手元の資料の確認をさせていただきたいというふうに思います。

まず、事前に皆様方のほうに郵送させていただきました資料でございます。きょうお持ちでない方はいらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。そちらのほうの資料でございますが、本日の次第の1枚紙でございます。そして右上に資料番号、資料1、それから資料2、資料3、そしてホチキスどめの2枚紙で参考資料1と参考資料2というのがあるかと思えます。

続いて、本日机上配付のほうをさせていただいた資料でございます。新宿区住宅まちづくり審議会委員名簿の2枚紙です。2枚目に先ほど紹介させていただいた幹事名簿がついております。それから、表題のところには第2章第2節、新宿区における住宅・住環境の課題についてということで、ホチキスどめの分厚いものがあるかと思えます。こちらのほうは本審議会の専門部会7月8日にございましたが、そちらのほうでの資料ということで、右下の部分に平成28年7月8日版というようなものが入っている資料でございます。それから、ホチキスどめの分厚い資料で課題1という表記のある資料がついている。

資料は以上でございますが、おそろいでしょうか。もし不足等ございましたら挙手いただければと思います。よろしいでしょうか。

これからいろいろな形でご審議いただくわけですが、マイクの使い方を説明させていただければと思います。机上に置かせていただいておりますマイク、この中でボタンが幾つも並んでおりますけれども、要求4というのがあるかと思えます。右側から2つ目の白いボタンですけれども、御発言される際はこちらを押していただき、御発言が終わった段階でその右側の終了5というようなボタンを押していただければ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、議事に入りたいと思います。

それでは、**大方会長**、よろしくお願いいたします。

~~~~~

## 議 題

住宅マスタープランの策定状況について

~~~~~

○**大方会長** それでは、もう夏も終わってもう9月になってしまいましたが、今年度初回ということでございます。きょうは議題は住宅マスタープラン、これ1本でございますので、事前に資料も配付されていることですし、早速、事務局のほうから御説明をお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

○**事務局（計画主査）** では、御説明をさせていただきます。恐れ入りますが、座って御説明させていただきます。

お手元の資料1というのをごらんください。

住宅マスタープランの策定につきましては、これまでに2回の専門部会を開催させていただきました。事前に御検討をいただいております。そこで頂戴しました主な意見が記載されております。資料1というのはマスタープラン策定全般に関する専門部会からの御意見のうち、主なものを要旨として記載させていただきました。

こちらにつきましては、今後、素案としてまとめていく過程におきまして、検討し、または対応させていただきたい、そのように考えております。

おめくりいただきまして、資料2とあります。こちらは少し行数が多いんですけれども、今回、課題を策定するに当たりまして、課題ごとにいただいた意見をまとめたものでございます。こちらはこの表の右端に「区の対応等」とございますけれども、各課題の骨子の内容、あるいは素案の段階などで対応していくというふうなお取り扱いをさせていただくことになっております。

骨子につきましては、資料3としてお配りしていますものに既に反映しておりますので、それについてはこれからまた御説明申し上げます。

1点、整理番号の6というのがございまして、空き家につきましては御意見ですけれども、これにつきましては現時点、あるいはこれから空き家の実態調査、あるいは空き家等対策計画などを予定しております。ちょうどマスタープランの策定と期間が重なってしまうところから、まだ方向性とかそういったものが何ら御説明できる状況ではないことから、課題として記述をさせていただいておいて、後ほど空き家等対策計画等策定の後に、それに沿って対応させていただこう、そのように考えているところでございます。

次に、では、資料3をご覧ください。

第2章第2節、新宿区における住宅・住環境の課題について骨子（案）と題しております。課題の設定に当たりまして、その骨子をここに記述したものでございます。

1枚おめくりいただきますと、表紙裏面が主な社会経済状況等の変化を記載してございます。その次、赤と黒で目次として書いてございます。赤いところというのは、専門部会の皆様には御承知かと思いますが、専門部会で前回検討していただいた、先ほど御紹介した7月8日版をたたき台として、こういった御意見を反映しまして、今回お届けしました28年9月2日版になったという流れになっております。ここで赤く書いてありますのは、7月8日版から変更の加わった部分であるということです。

この第4次マスタープランの策定におきましては、基本的な考え方としまして、第3次マスタープランの見直しにより行うこと、また、マンションの適正な維持管理及び再生への支援や高齢者が地域、自宅で住み続けられる仕組みづくりを重点として行うこととなっております、課題の設定におきましても、そのように考えに基づいてやってきた次第です。

課題の数ですけれども、第3次のマスタープランにおいては6つあったものを、今回、課題の7というのが赤く表示してございますけれども、課題を7つの構成としております。それぞれの課題につきまして、2個ないし4個の項目を設けています。そういう構成になっております。

それでは、各、課題ごとに御説明いたします。

1枚おめくりいただきまして、現行マスタープランでの課題1住まいの安全・安心に対する不安、下のページのところですが、1-1となっております。今読み上げましたところは現在のマスタープラン、第3次マスタープランでこのような課題となっております。項目は(1)住宅の安全性の確保から(3)健康に配慮した住まいの確保となっております。

こちらのほうに書いてございます平成20年から28年の間の変化ということで、主な関連する社会経済状況等の変化と、区民の意向としまして、都市マスタープランの見直しに関するアンケート、または区政への要望として区民意識調査の内容等を抜粋してございます。

その下、主な施策と効果、これはこの課題に関しまして構成されております実際の施策と実績をこちらに並べております。(1)住宅の安全性の確保という項目では耐震改修、あるいは木密整備促進事業というところを取り上げて、その平成18年度から27年度、または20年度から27年度の実績等を記載してございます。そのほか、(2)住まいの防犯性、(3)健康に配慮した住まいの確保という項目では、アスベスト対策助成などを述べております。

こういった施策の実績、どれほど効果があったかというようなことを記述をしているところでございます。

それから、1枚おめくりいただきまして、1-2のページです、見直しの視点とあります。

先ほどのページの冒頭にありました社会経済状況等の変化から読み取れることということで、幾つか事柄を書いております。大規模地震の発生等々、空き家の問題など。それから、区民意識調査からは防犯対策、防災対策への住民の強い要望があるということなどを記載しております。

それから、そういった事柄をもとに見直しの方向性を定めております。左側が第3次、現行のマスタープランでの課題の構成です。1、住まいの安全・安心に対する不安、これに(3)まで3つの項目がぶら下がっております。

(1) 住宅の安全性の確保という点におきましては、これは区民意識調査ほかからより一層の防犯性の向上が求められている、そのような方向性を定めまして、そのまま右に読みますと、項目名はそのまま内容のほうを耐震と木密地域不燃化等を軸に、取り組みを強化した内容、記述に修正をしていく、そういった方向性となっております。

(2) 住まいの防犯性の向上につきましても同様に、より一層、さらに地域の防犯対策の向上が望まれているというところから、取り組みを強化した内容に修正をするという方向性で記述してまいります。

(3) 健康に配慮した住まいの確保とあります。こちらアスベスト、またはシックハウス対策についても今後とも継続して取り組んでいく必要があるというような判断から、取り組みを強化した内容に修正をする、そういう方向で記述してまいります。

それから、(4)としまして、第4次では1個、項目を新設しております。空き家等の増加につきましましては、種々いろいろな問題の原因ともなることから、こちらには対策の強化が求められていることから、項目を新設し、課題として記述してまいります。

課題の1番に関しましては概略、このようなおりでございます。

おめくりいただきまして、現行マスタープランでの課題2、質の持続が求められるマンションストック、(1)分譲マンション等の管理の適正化と再生の促進、(2)増加するワンルームマンションへの対応となっております。

社会経済状況等の変化、あるいは区民の意向等につきましましては、ごらんのとおりでございます。区民の意向等というのは、マンション管理セミナーでのアンケートでテーマとして取り上げて欲しい、1位から3位までのテーマへの要望を挙げてございます。

主な施策と効果としましては、現在のマンションの関連の施策につきましまして、その実績を記載してございます。

(2)につきましましては、ワンルームマンション条例の運用に関して、その運用の結果、235

件の申請を受け云々というところを記載してございます。

おめくりいただきまして、2-2のページでございます。見直しの視点としましては、なかなかはかどらないストックの改善というところがございます。これについては、先ほどの机上の資料の分厚いデータ集をご覧いただきたいんですけども、こちらの12ページです。

マンション建てかえの実施状況とありまして、これは国交省のまとめたデータですけども、全国で平成26年4月1日現在、建替法による建てかえ、あるいは建替法によらない建てかえ、こういったものが合わせて190件余り、なかなか進んでいないということがこの表などから見受けられると思います。

区内におけるマンションの数につきましても、こちらに続いて書いてございます。14ページの表にも地域別にありますけれども、平成20年の前回の分譲マンション調査などで1,331棟、分譲マンションであるというのは確認できておりますので、全国で190件余りこういった建てかえが進んでいる。この中で新宿区は1,331件、どれだけ建てかえの需要があるかわからないですけども、新宿区に当てはめてみても、なかなか進んでいないんじゃないか、そのようなことが言えると思います。

また、14ページ下の段の表ですけども、築30年以上のマンションが28.7%、築25年以上のマンションは18.1%を占めるというような、遠からず老朽マンションと呼ばれるようなものが出現してくる、そういうことが読めると思います。

資料3に戻りまして、見直しの方向性というところでは、第3次の質の持続が求められるマンションストック、これは課題のタイトルはそのままなんですけれども、先ほど言いました策定に関する基本的考え方としまして、マンションに関する建てかえ、再生の促進、適正な管理の促進ということを中心として検討していくというところから、内容としては強化した中身で記載してまいります。

具体的には、(1)の分譲マンション等の管理の適正化と再生の促進、こういったことにつきましては、なかなかはかどらないストックの改善ということを促進するような一層の支援が求められているということから、取り組みを強化した内容として、修正した記述にしていきます。

それから、現行の第3次マスタープランでは、増加するワンルームマンションへの対応として(2)があったわけですが、これは視点を変えまして、ワンルームマンションのこれまで増加してきたその背景には、少子高齢化というものも原因として加わってきたんじゃないか、そういう視点から、この(2)というものを、新設した課題7へ移行いたしました。



それから、第4次のほうを見ていただきますと、(2)としまして、また別個に新設としまして、賃貸マンションの管理の適正化と再生の促進のための検討としてございます。これは分譲マンションもそうなんですが、建物としまして、賃貸マンションにおきましても、それらが老朽化することによって地域にもたらすいろいろな弊害と申しますか、影響というのが大きいということから、賃貸マンションについてもそういった検討が必要であろうということから新設したものでございます。

課題2につきましては以上です。

おめくりいただきまして、3-1のページ、現行マスタープランにおける課題3、さらなる改善が必要な住宅の質及び住環境。(1)居住面積水準・住宅性能水準の向上から(3)環境問題への対応というのが現行の課題の構成です。

社会経済状況等の変化と区民の意向につきましては、ごらんとおりでございます。

主な施策と効果につきましては、居住面積水準、住宅性能水準の向上という項目につきましては、リフォーム相談、あるいは市街地再開発事業等による良好な住環境の創出といった施策をこちらに記載をしております。

それから、環境問題への対応という項目では、景観まちづくりによる良好な環境の創出ということで、こちらに書いてございます。あるいは、建築物の緑化推進事業の実績を記載してございます。

おめくりいただきまして、見直しの視点とあります。こちらにつきましては、特に環境におきまして、地球温暖化対策への一層の取り組みが求められている。それから、原発事故を原因としまして、国のエネルギー政策の転換などがあつた。こういったことが大きく影響しているだろうということを書いてございます。

それから、区民の意向としましては、このユニバーサル・デザインについての認識の高まりと申しますか、そういったところでございます。

見直しの方向性としましては、さらなる改善が必要な住宅の質及び住環境では、課題はそのままに引き継ぎまして、これを少子高齢化等に対応した住宅ストックの形成の一層の促進、より良好な住宅の供給が必要とされているということから、強化した内容として全般を記述していきます。

それから、項目の(1)居住面積水準・住宅性能水準の向上。こちらもより一層の住宅の快適性、利便性、環境の問題への対応、そういったものが要求されているだろうということから、取り組みを強化した内容に修正をすとなっております。

(2) 良好な住環境の形成、こちらを項目の名称を若干変えまして、「地域の特性を生かした良好な住環境の形成」というふうにしております。これは住環境というものを景観誘導を主体とした良好な住環境の創出という観点から捉えておりますため、地域の特性に応じた景観誘導ということが求められていることから、地域の特性を生かしたという文言を加えまして、このようにいたしました。取り組みを強化した内容にするとともに、都市マスタープラン、住宅マスタープランと時期を同じくして策定されております都市マスタープランの骨子案から意見を頂戴した部分ですけれども、大規模開発等によりまして住宅が建設される際、特にタワーマンションなどがあるんですけれども、良好な住環境形成のために保育施設とか、あるいは福祉施設が同時に整備することが必要であろう、そういう意見を取り上げまして、課題として追加をして記述していきますということになっております。

それから、(3) 環境問題への対応としております。環境負荷の低減とか、あるいは効率的なエネルギー消費を重視した、これまで以上の環境に対する取り組みというのが求められている、そういったことから、取り組みを強化した内容に修正をいたします。こちら都市マスタープランの骨子案からの意見といたしまして、高効率エネルギー設備の導入、あるいは未利用エネルギーの普及、あるいは地域冷暖房等、そういった効率的なエネルギー利用の推進が求められている。そういったことも盛り込んで課題として記述していこうということになっております。

おめくりいただきまして、4-1のページ、現行マスタープランでの課題4、少子高齢化の進行にともなう住生活への影響、(1) 民間賃貸住宅における高齢者等への対応、(2) 子育て世帯への対応というのが現行のマスタープランでの課題です。

社会経済状況等の変化というのはごらんになっておりでございます。

区民の意向としましては、区民意識調査等から区政への要望としまして、高齢者福祉の充実、あるいは子育て支援というのが平成27年度は1位、子育て支援が3位。平成21年、過去におきましても49%という高い割合で1位、子育て支援も3位というふうになっております。

これにつきましては、先ほどのデータ集のほう、課題1という表紙になっておりますところがございますけれども、こちらの5ページから7ページにわたります、平成19年度から27年度までの区政への要望としまして、区民の方が要望している中身が書いてございます。字が小さくて見づらいんですけれども、棒グラフの一番上のところ、高齢者福祉の充実、防犯・地域安全対策、子育て支援、震災・水害対策が上位を占めております。

それから、資料3に戻りまして、主な施策と効果。こちらは高齢者等入居支援、それから子

育てファミリー世帯居住支援を挙げております。高齢者等入居支援につきましては、これからの取り組みとしましては制度を見直しまして、また、高齢者の方々のニーズを正確につかんで、対処していこうということになってございます。

子育てファミリー世帯居住支援につきましては、こちらはより良好な住環境ということで、最低居住水準に近づくような面積の賃貸住宅へ転居するよう、そういった促進をするための制度でございます。

おめくりいただきまして、4-2のページです。見直しの視点としましては、社会経済状況等の変化からは、なかなか経済が停滞しているというところから暮らしにくさというのがあるのではないかと。それから、区民の意向、区民意識調査等からは、子育て世帯、高齢者等に対する、さらによりよい住環境の形成が求められている、そういったことを挙げております。

見直しの方向性としましては、第3次マスタープランでは、少子高齢化の進行に伴う住生活への影響、これを第4次、課題のタイトルはそのままですけれども、少子高齢化の進展が顕著になりまして、より一層の対応が求められている。そういったことから強化した内容として記述してまいります。

項目ですが、第3次では(1)民間賃貸住宅における高齢者等への対応となっておりますけれども、こちらをより具体的に高齢者の居住の安定というふうに項目名称を変更しまして、取り組みを強化した内容に修正した記述といたします。

それから、(2)子育て世帯への対応、これもこの名称はこのまま、取り組みをより一層強めていく、強化した内容に修正して記述してまいります。

おめくりいただきまして、課題5、区立住宅ストックの有効活用と公平で的確な運営等とあります。(1)区立住宅ストックの有効活用、(2)公平で的確な運営等となっております。

社会経済状況等の変化はごらんのとおりです。区民の意向とありますけれども、こちらには区営住宅、区民住宅のそれぞれの応募倍率というのを掲載させていただきました。区営住宅に至っては63.9倍などという数字が並んでおります。

主な施策と効果、早稲田南町地区の区営住宅の再編整備というのを昨年までに行っておりまして、早稲田南町地区にありました3団地、老朽化しましてエレベーターもついていないような住宅があったんですけれども、こちらを弁天町で取得いたしました国有地に新しい住宅を建てまして、移転建てかえということで事業を完成しております。60世帯の移転を実施して、その方々の居住環境の改善が図れたということでございます。あとは幾つか、団地の改修工事の実績等を述べております。

(2) につきましては、公平で的確な運営等ということで、入居資格、そういった制度等の改正、厳格化、あるいは新たに特定住宅という制度を設けましたり、あるいは定期借家制度を導入しまして、より広範な方々に住宅が提供できるよう、いろいろな対策を講じてきました、そういうことが書いてございます。

おめくりいただきまして、5-2のページでございます。見直しの視点のところですけども、高まるセーフティネット機能への期待、いろんな経済状況等の変化などから、これまでよりもセーフティネットの機能が求められていると同時に、より安全で快適な住宅でもあってほしい。そういったところがあるのではないかと。それから、区民住宅については、子育て世帯からの需要が依然高いものがあるということでございます。

見直しの方向性の部分ですが、第3次マスタープランの課題としましては、区立住宅ストックの有効活用と的確な運営等とあります。これは右側、第4次でもタイトルはそのままです。セーフティネットとしての機能がより強く求められている、そういったことに応えていく必要があるということで、強化した内容として記述してまいります。

項目です。(1) 区立住宅ストックの有効活用、こちらは重複になりますが、セーフティネットとしての役割を果たしつつ、快適性、利便性、そういった、より一層の充実が求められる。そういった方向性から内容を修正しまして、特定住宅制度の創設等、そういったものをより拡充しつつ、取り組みを強化した内容に修正した記述といたします。

(2) 公平で的確な運営等、こちらも見直しの視点としましては、子育て世帯を初めとする、そういったライフスタイルの変化に応じた住まいも求められているのではないかとということから、取り組みを強化した内容として修正して記述してまいります。

課題5につきましては以上です。

おめくりいただきまして、6-1のページ、現行マスタープランでの課題6、住宅まちづくりに求められる活発な地域コミュニティ、(1) 多世代交流を目指した住宅まちづくりの推進から(3) 外国人と日本人が快適に暮らせる住環境づくり、とあります。

社会経済状況等の変化はごらんとおりでございます。区民の意向等としましては、先ほどの都市マスタープランでのアンケート調査におきまして、地域での心配事というのは住民マナーの悪化、あるいはコミュニティの希薄化です。こういったものが1位となっておりまして、44.5%を占めております。

それから、地域コミュニティへの参加意欲というのは、アンケートにお答えいただいた方々の半数程度が参加への意欲を示しているということです。

もう1つは、多文化共生実態調査において、日本人、外国人において、ともに要望していること、期待することというのがありまして、こちらは日本人も外国人も、ともに認め合い、協力し合う暮らしやすいまちである、そういったこと等を述べてございます。

主な施策と効果につきましては、町会・自治会の周知活動の実施ということで、平成20年から27年度までに町会の加入増、2万737世帯の実績がありました。そういったことを記載してございます。それから、外国人参加の促進ということで、しんじゅく多文化共生プラザでの動員の平均人数等を述べてございます。

おめくりいただきまして、見直しの視点、こちらにも経済の停滞に伴う暮らしにくさ等を書いてございます。それから、区民の意向としては、先ほどの多文化共生実態調査から日本人も外国人も、ともに認め合い、協力し合う暮らしやすいまち、そういったものへの期待ということを書いております。

見直しの方向性としましては、現行第3次におきましては、住宅まちづくりに求められる活発な地域コミュニティ、これは第4次におきましてもタイトルはそのままです。良好な住環境の形成、それから地域の課題解決のために、地域コミュニティというのは非常に重要な役割を持っている。そのコミュニティ形成の促進というのは重要なことであるということから、強化した内容に修正した記述にいたします。

項目です。（1）多世代交流を目指した住宅まちづくりの推進、これは取り組みを強化した内容に修正した、記述といたします。

（2）地域の特性や課題に応じた住宅まちづくりの実現、これも項目名はそのままに、多種多様な特色に応じたまちづくりへの地域住民のみずからの取り組みというものがより一層望まれている。そういったものへの取り組み、支援ということで、取り組みを強化した内容に修正します。

（3）外国人と日本人が快適に暮らせる住環境づくり、ここは少しだけ名称を変えまして、「外国人と日本人が、ともに地域で快適に暮らせる住環境づくり」というふうにしました。これは、日本人、外国人、外国の方の人口の増加などもありまして、より、その協調性というのが求められているということから、名称を一部変更しまして、取り組みを強化した内容に修正をしております。

課題6は以上でございます。

おめくりいただきまして、7-1のページ、新設の項目です。多様な住まい方への対応と住宅の確保に支援を要する世帯への対応となっております。

社会経済状況等の変化はごらんのとおりでございます。区民の意向等に変えまして、各種調査等としてございます。こちらに自治創造研究所の研究のレポートの結果、人口の推計、単身世帯がふえていく、人口そのものもふえる局面にはございまして、それに伴って単身世帯もふえるということでございます。

それから、国土交通省の調査によります、いわゆるシェアハウスというもの、こういったものが多様な住まい方の1つのあり方として増加している、23区内に都内の約9割の物件が集中しているということでございます。

主な施策と効果につきましては、高齢者等入居支援と住みかえ居住継続支援というのを挙げております。

おめくりいただきまして、7-2ページです。社会経済状況等の変化からは経済の停滞等が大きな影響を及ぼしているのではないかと。それから、世帯構成の変化、価値観やライフスタイルの多様化などが、また、多様な居住ニーズを創出しているのではないかと。ということです。

ということで、第4次での新設の課題として、多様な住まい方への対応と住宅の確保に支援を要する世帯への対応とうたってございます。

項目としましては、課題2から移設しました、(1)増加するワンルームマンションへの対応。今後は、少子高齢化の影響により単身世帯が増加し、ワンルームマンションへの需要も高まっていくと予想されます。こういったことからワンルームマンションへの取り組みとしましても、強化していく必要があるということで、課題として設けました。

(2)シェアハウス等の多様な住まい方の増加。これはシェアハウスなど、世帯構成の変化やライフスタイルの多様化等から、いろんな住まい方が出現してきている。こういったことへの対処、あるいは課題として設ける必要があるということから、こちらに設けてございます。

それから、(3)住宅の自力確保が困難、または配慮を要する世帯への対応としまして、住宅の確保、住宅をどうやって、どのように見つけ、そこへ住まうというところについて、支援を要するような方々、高齢者を初め、障害者、あるいはひとり親世帯、それから外国人など、こういった方々への住宅を確保する時点での支援が必要であろうということで、こちらに項目として設けたものでございます。

説明としては概略、以上になります。非常に雑駁ではございますけれども、こちらのデータにつきましては、先ほど、本日机上でお配りしておりますもので幾つか御紹介しておりますので、また御質問等ありましたら、よろしく願いいたします。

説明は以上でございます。

○大方会長 ありがとうございます。

ということで、細かい中身はこれから皆さんと議論して詰めていくことになりますが、大きな課題と方向性でしょうか、そのうち、現行のものがどうなっていて、そこを最近の5年間の変化に応じて、こういうふうにしたらどうかという、事務局と、それから専門部会からの御提案ということです。

どうぞ、御自由に御質問、御意見もいただけたらと思いますけれども、いかがでしょうか。

最初に、私からしゃべるのも余りどうかと思いますが、皆さん、考える間を稼ぐために、私から少し気のついたことを。

きょうの段階では全体にこれでよろしいと思うのですが、これからさらに中身を、特に施策に落としていくことを考えると、全体に客観的なデータを示していただけたほうが議論しやすいなということです。

例えば、課題1のところ、区民の意向でアンケートという、その区民の主観的な気持ちは出ているんですが、そのうち防犯、これ不安だと出ていますが、実際、新宿区内で犯罪がふえているのか減っているのかとか、あるいは凶悪化しているのかとか、そういうデータも必要だなと思うわけです。この課題だけではなくて。

それから、シックハウス症候群等についても最近改善しているのか、ますます悪くなっているのか、その辺のことも我々としても知っておかないといけないということです。

また、そういう定量的な、客観的なデータが示せれば、一部の課題については5年後ないし10年後の目標を定量的に設定できるかもしれないので、これは必ず作業の途中として必要だなというふうに考えております。

それは全体についてです。

それから、少しずつ少し細かいことを指摘しますと、課題3-2というところでしょうか。特に、最低居住水準がひとり世帯でふえているというようなことはデータからもわかりますが、どういうことでふえているのかなんていうことをこれからきちんと詰めていかないと、どうもよくわからない。

特に、新宿区だとワンルームマンション条例もできていて、いわゆる3階建て以上の10戸以上の大きなワンルームマンションは25平米以上にあることになっているわけですが、ところが平成20年から25年のデータを見ると、ひとり世帯で最低居住水準以下ですから、25平米以下の人、この世帯がかなりふえておるわけです。

その辺の数字はきょうの別冊の資料の課題3というところの15ページ、ここに実数と割合が

出ていて、ひとり世帯で最低居住水準未満の人が平成20年ですと2万3,310世帯、人数としても同じですが、これが25年だと3万1,000ということですから、都合8,000人ぐらいふえているんですね。随分ふえちゃっている。

これは、要するに、25平米以下の住宅がふえているということなんですね。どうしてふえているんだろうか。木造の古いアパートなんかは絶対数というのは減っているわけなんですね。だから、ワンルームマンションで2階以下のもので、あるいはアパートみたいなもので25平米以下のものが結構建っているんですかね、どうなんですかね。あるいは、シェアハウスみたいなものがここに入ってきているのか、あるいはサービスつき高齢者向け住宅みたいなもので、お風呂が共有のようなものだと19平米あればいいというようなことで、それが入っているのかとか、何かその辺よく調べないと、今後どの辺を攻めていけばいいのかがわからないなということなので、そこをこれから調査していただけたらと思うわけです。

それから、同じくこのところで、良好な住環境の形成、環境問題への対応、これは、そのこと自体は正しいのですが、ここ10年ぐらいの新宿区の住環境の問題って一体何だろうかということが、どうも私自身もよくわからなくて、恐らく地域別で随分違うんでしょうが、昔のように、日当たりが悪いとか、風通しが悪いとかいうこともあるでしょうが、そういうことよりも、むしろ何なんでしょう、これ、利便性なんですかね。介護施設が足りないとか、子育てが足りないとか、あるいはコミュニティ活動の場が足りないとか、その辺もよくわからないので、この辺を都市マスの作業のほうでもある程度そういうことは出てくるのかもしれませんが、少し地域別に再度、再確認していかなきゃいけないかしらと思うわけです。

環境問題のほうもそうで、高効率エネルギー設備の導入も、それは大きなビルなんかはそういうのがいいでしょうけれども、一般住宅ではそこまでは考えられないので、じゃどうするんだ、何か断熱あたりを頑張るのかとか、その辺ですね。この辺についても少し、具体的な改善の方向を示さないといけないなということなんです。

同じく課題4のところも区民の皆さん、高齢者福祉の充実、子育て支援、これも漠然と求めているということとはよくわかるのですが、具体的にどういう高齢者福祉が必要なのか、何が困っているのか、その辺もよくわかっていないので、我々としても。それから子育てのほうもそうで、要は、認可保育所がふえればいいのかということなのか、単にそういうことではなくて、ゼロ歳児保育が必要だというようなことなのか、もっと全然違うことなのか、その辺もわかっていないので、この辺も、何を区民が求めているのか、困っているのか、区民のニーズをもう少しつかまないといけないなというふうに思っているところです。そこをどうやってやるかがち



よっと悩ましいんですけどもね。

それから、課題5の区立住宅ストックはこの審議会でも延々と議論している問題で、なかなか方向が出ないのですが、とにかく、現在、区立住宅だけでなく都営住宅等も含めて、いろいろ住宅供給の道筋がある中で、この区立住宅、あるいは区民住宅、この役割といいますか、そのミッションをどういうところに置くかということを再度、根源に立ち返って議論しておかないといけないかしらということなんです。

そこは住みかえ支援なんかもそうですが、結局、予算や戸数に限りがあって、当たった人だけうれしいということになっているわけなんです。それは保育所問題と似ていまして、認可保育所、予算の制約があって少ないから当たるとうれしいけれども、落ちると私活躍できないじゃんということになっちゃうわけで、その辺をどうするかですね。

だから、区としてやれることは一生懸命やっていますと言って、アリバイをつくっておしまいという時代ではなくなってきたので、いかに本当に効果的に使うかというところを考えないとけない。これは単なる意見です。

それから、課題6、コミュニティのところ、これも方向はいいんですが、ちょっと表題が、住宅まちづくりに求められる活発な地域コミュニティって、何か活発な地域コミュニティが欲しいという、そこまではわかるけれども、ちょっと文言としてはわかりにくいという気がしまして、じゃどうするんだと言われると私も余り知恵がないんだけど、この辺は皆さんのお知恵を拝借したいというところです。

それが1つと、同じくここは地域社会のあり方が課題なのですが、そのために住宅まちづくりとしては何ができるんだろうかということが、もうちょっと皆さんとよく議論しないとわからないなということです。

同じく、外国人とともに暮らせるというのも、今、逆にどういうふうに外国人とともに暮らすことについて課題があるのかというところを、ちょっと書きにくいかもしれませんが、少し明らかにした上で改善の方向を考えないと、単にここはお題目を書いただけで終わってしまうかなということを心配しています。

それから、7については、これは専門部会のほうでお願いして新しく入れていただいたところで、大変ありがたいと思っておりますが、要は、さっきも言ったように、単身世帯がどんどんふえていて、何か住宅とうまくマッチしていないような感じがあるわけですね。それで、ワンルームとかシェアハウスとか、シェアハウスもピンからキリでいろいろあるわけですが、それから、そういうのじゃなくてコレクティブハウジングとか、いろいろあると思いますが、そ

ういろいろなある中で、それをどういうふうに誘導していくかということこそそろそろ示さないといけないと思うのですが、これも多少、実態を調査していかないといけないと思うんですね。でも、今やっているマンション調査ではその辺は見えてこないんですかね。

ですから、この辺、どういうふうにするか、あるいはこれから、この辺については数年間きちっとモニタリングをして、次の時期のマスタープランに反映させるようなというようなくらいのことにとどめておくのか、この辺も宿題です。

いろいろ伺った感想をだらだらと述べましたが、私としてはそんなところです。

ということで、あと皆さん、どうぞ。

**石川委員。**

**○石川委員** 専門部会のほうで発言すべきだったと思いましたが、福祉や住宅まちづくりのほうから言えば、いわゆる福祉施策、医療施策との連携ということで、地域包括ケアが全国的に動いています。

いわゆる医療、介護、その予防、生活支援サービス等と連携ということで、他分野との連携が大きく動いています。昨年ですか、これ「高齢者の住まい」というパンフレットをつくったのを見せていただいて、いろいろな、本当に新宿らしさも発揮して、他区と比べてかなりレベルが高く、かなり新宿区は整備されています。ぜひ、新宿らしさを生かした地域連携の仕方を各分野と住まいとかまちづくりを基本としながら、連携の可能性をここで提案していきたいと思われました。

それで、私も、専門性ということで、専門部会のほうで申し上げておくべきだったと思いました。

**○大方会長** ありがとうございます。これは何かコメントありますか、事務局のほうで特によろしいですか。御意見として承ったということでもよろしいですか。

**○平井委員** 防犯の関係で、客観的なデータということがありましたので、参考までに御説明いたします。

新宿区の治安の現況ですが、昨年のデータでいうと刑法犯の認知件数が7,941件、平成26年と比較するとマイナス299件で3.6%の減少というところがございます。ただし、23区で比較するとワースト1位に入っているというような現状があります。

特に増えているのが侵入窃盗、空き巣です。そのほか刑法犯で多いものとしては、やはり繁華街ということで万引き、それから自転車窃盗がございまして、特に万引きでいうと、昨今では青少年から高齢者のほうにシフトしているということがございます。

また住環境で関係するところでは、最近、民泊による苦情等もかなりあるというような現状もございます。

**○大方会長** ありがとうございます。

最終的にその報告書といいますか、マスタープランをつくるときに、現況と課題というようなところにそういうデータが的確に示せば、区民にもわかりやすくなるということで、きょうはあえてお答えいただく必要はありませんけれども、ありがとうございます。

ただ、今のことに関して、特に住宅まちづくりということであると、住宅地周りで空き巣がふえているとか、あるいは痴漢といいますか、性犯罪がふえているとかという状況でいうと、やっぱりふえている感じなんですか、どうなんですかね、今のことでいうと。

**○平井委員** 実は、刑法犯認知件数でいうと全体的には減少しているんですけども、体感的にいうと、不安が高まってきているということはあるかもしれません。

**○大方会長** ですから、それに対してどの辺に課題があって、どういうまちづくりをすると効果的なのか、そこをむしろ御意見を頂戴したいところなんですけれどもね。やっぱり、一時期もはやったマンションのピッキングとか、ああいうのが何となく目立っているということなんですかね。

**○平井委員** 先ほど申し上げたように、侵入窃盗は増えておりまして、一概には言えませんが、住居への侵入等なんかも増えてきております。また、昨今物騒なニュースが多いので、体感的に区民の方が不安になるというようなこともあると思います。こういったことを発言すると語弊があるかもしれませんが、民泊で外国人の方が出入りしているだとか、近隣で何かわからない不特定多数の方が出入りしているというようなことから、住環境に関する不安の声が聞こえてくるということもございます。

**○大方会長** だから、安全・安心でいうと、安心のほうにいろいろ問題があるのかもしれないですね。ただ、これやっていくと、施策として、じゃ、まち中に監視カメラをつけようとか何かそっちへいくのもちょっとどうかなとも思いますしね。課題6のところにあるコミュニティの活力みたいのところとうまくつなげていくのがいいんですかね、どうなんですかね。何か物理的に、あるいはハード的にやることもいろいろあるんですかね。

**○平井委員** 防犯カメラのお話がありましたけれども、東京都の補助金を使って防犯カメラを町会、商店街につけています。今まではプライバシーの問題とかいろいろあったんですけども、昨今、防犯カメラによる検挙率が上がっていますので、そういったことからかなり需要が出てきているということは言えます。

地域コミュニティのほうも新宿区では自主的に防犯活動をやっている地区等を防犯重点地区として認定し区が支援しています。町会や自治会、あるいはPTA等、現在107団体が認定を受けて、区から防犯グッズを支給してパトロール等を行っているというところです。こうした防犯コミュニティにも力を入れながらやっております。

**○大方会長** ひとり暮らしの方もふえて、地域に特に日中いらっしゃる方も減ってきて、いろいろ目が届かない。そのことがいろんな不安にもつながっているということもあるので、場合によっては、むしろそういう防犯カメラ等をきちっとつけていくというのも1つの解決の方向性なんではしょうけれどもね。

その辺、住宅だけの話じゃありませんけれども、本気でいろいろ考えなきゃいけない時代なのかもしれないですね。

きょう、そのことを主題的に議論する時期ではないと思いますが、その辺も今後の議論の課題の1つとして議論したいと思います。

あとは、何か他都市の実態なんかも調べて、でも、新宿あたりが率先してやるべきようなことなのかもしれないですね。テロ対策云々とはまた別の観点から必要なのかもしれないですね。どうぞ。

**○桑原委員 桑原**でございます。

今、危機管理担当部長のほうからお話ありましたけれども、先日、空き家の会合を持たせていただきました。その中で今、区分建物所有の中の空き家で民泊を利用しているということで、管理組合の中でも大変問題になっているんですね。この辺はこの6番の地域コミュニティの中で記載させていただくと大変うれしいと思うんですけども、何が問題になっているかといいますと、先ほども話に出ていますけれども、不特定多数の人が出入りをしているということと、治安の問題、それから一番大きいのはごみの分別です。それと伝染病関係の衛生関係で、これは区からも私どもの協会のほうにも相談が来ているんですけども、かなりシビアに考えられています。

ですから、この辺はこのコミュニティになるのか、どこになるのかわからないんですけども、ぜひとも今後の社会的な課題の一つだと思います。ヨーロッパなんかのエアビーアンドビー、民泊を私も利用しますが、向こうは貸し主さんがちゃんと住んでいらして、その中の空き家をお貸ししているだけですよね。朝食も一緒に食べさせていただくというのが普通のパターンであって、日本のあの区分所有建物の中で民泊をやっているということ自体が、要するに世界的に見てちょっと奇異、だからちょっと違う方向性にいつちゃっているんですね。

ですから、これも多分、法律もできないと思うのですが、この辺は新宿区としてもいろいろなパターンのところで問題になっていますけれども、ぜひとも、何かしらの形で記載していただけるとうれしいなと思います。

**○大方会長** 今の問題は、むしろ、ちょっと語弊があるかもしれないけれども、やっぱり外国人の方に関連した問題が起こっているというニュアンスが強いですかね、どうですか。例えば、いや、私もまち中の今、マンションみたいなところに住んでいますが、マンションというか賃貸ですがね。このごろ海外の方がすごくふえてきて、ベトナムとか。やっぱり、若いときに、子供のころにごみの出し方とか、そういう習慣が無いからわからないんですよ。それで適当に出したいときに出しちゃうみたいなことがあって、だから、単純にそういうマナーの問題であれば、きちっとわかりやすい、しかも英語で書いたようなマニュアルみたいなものを配布するとか、そういうことでも随分違うのかなとも思うのですが、そういうことなのか、それよりもっと何か別の問題なのか、どうなんですか。

**○桑原委員** 新宿区でも何か国語かでごみの問題とか、そういうのを配布しているのは見ております。ただ、管理の形態が区分所有だと、ただ鍵を貸すだけなんですよ。ですから、要するにそのルール、その地域のルールをちゃんと紙に書いたり、それからその民泊の利用者にやっているということ自体が今ないですね。

ですから、一棟物で要するに民泊として管理者がちゃんといてやるというのであればいいと思いますけれども、その辺が問題だと思います。

**○大方会長** だから、そういうマンションの部屋が空いているからちょっと住んでもいいよというときだと、借りるほうは普通のホテルだと思うから、多分お掃除もごみ出しもしないんでしょうね。どうしているんですかね、ごみ出しなんかは。

**○桑原委員** いや、ごみ出しはしているらしいんですけども……

**○大方会長** しなさいという条件なんですか。

**○桑原委員** 分別を何もしていないで、今出ています。

**○大方会長** だからホテルに住んでいる感じなんでしょうね。

**○桑原委員** そうですね。

**○大方会長** 分別って大変ですよ、一泊ぐらいでやるのはね。そうですか、どうすればいいんですかね。

どうぞ、何かあれば。

**○長谷川委員** 今の問題と同じ問題がうちのほうも、つい最近、話になりました。やっぱり外

国の方が来ているんですよ。こんなことを言っただけだけれども、空き家のところにそういうのが入っているんです。もう1つの場合は6人も入れて、いろんな問題がやっぱり起きているんですよ。だから、その辺のところをしっかりとやっていただきたいな。

それから、もう1つは、これきょう見てびっくりしちゃったんだけど、課題6のところ  
に2万737世帯が町会加入したと書いてありました、ここ。もうびっくりしちゃって、私、今、  
つい最近、自治会の役員をずっとしていますので、町会費を出してほしいというようなことを  
一生懸命やっているんです。やめる、やめるという人がすごく多いんですよ。何も町会にお  
世話になっているわけじゃないからやめたい、お金なんて納めない、こういう人がふえてきち  
ゃったんですよ。ところが、これ2万737世帯も町会に加入したから、どんな方法でやったの  
かしらって今聞きたくなっちゃったんですけれどもね。このコミュニティというところに。

○桑原委員 地域コミュニティ課、1階のところの町会の町会長さんたちと、うちの宅建の業  
界と協定を結びまして、賃貸借契約を結ぶときに賃貸借契約書の中に居住用の場合には入れて  
います、今、条項を。ぜひとも町会に加入してくださいということと、それから町会の加入申  
込書、コミュニティ課にいくファクス用紙も全部、今、つけてお渡ししています。

○長谷川委員 義務にしてやるわけね。

○桑原委員 はい。

○長谷川委員 うちのほうは誰が……

○桑原委員 それ入っていただける方と入っていただけない方と、それは人それぞれなんです  
けれども。

○長谷川委員 全然もう40年近くたって、ですから、誰が大家さんか知らないという方が随分、  
だから、ごめんなさいね、そんな感じで。

それから、もう1つちょっとあれしたのは、区営住宅の申し込みの倍率が48.7とか63.9とい  
うけれども、区民住宅は5.7倍とか、10分の1ぐらいに少なくなっていますよね。これ、ごめ  
んなさい、課題5、マスタープランでの課題5というところに出ていたんですけれども、区民  
住宅、区営住宅、それから区立住宅、この3つが私、勉強不足でわからないんですけれども、  
こんなに倍率の差があるんですね。なぜなんでしょうか。

○大方会長 説明、お願いします。

○事務局（区立住宅管理係長） 区立住宅管理係長です。

今の御質問なんですけれども、まず、区営住宅と区民住宅というのは対象の方々が違いまし  
て、区営住宅というのは所得が一定額以下の方に対しての住宅ということになりまして、一方

で区民住宅というのは、それより収入が上の方、中堅所得者層向けです。一定の収入がないと申し込めません。なおかつ、義務教育終了前のお子さんがいる方ということで、ここは子育て世帯を対象としたということになりますので、家賃も区営住宅については低く抑えられていますけれども、区民住宅については一定額をいただくということになっておりますので、応募倍率がかなり違うということになっております。

○長谷川委員 ありがとうございます。

あと、区立住宅というのは何。区立……。

○事務局（区立住宅管理係長） 区立住宅というのは、そういった区営住宅、区民住宅、あと今回特定住宅というのが、これを総称したものが区立住宅というようなことになりますので、区立住宅の中に区営住宅、区民住宅、特定住宅というような分類になっていくということになります。

○長谷川委員 ありがとうございます。

○大方会長 ちなみに、その特定住宅というのはどういうものですか。私もよくわからなくなっちゃって。

○事務局（区立住宅管理係長） 特定住宅というのは、区民住宅というのがもともと平成の頭ごろに定住化というところがメインで、20年間ということで制度が発足したんですけれども、これがちょうど20年たってどうしようかということで議論をした結果、20年を終了した区民住宅を今度は名称を特定住宅と変えまして、引き続き15年間、この住宅を維持していきましょうというようなことで、区民住宅は基本的に全て特定住宅に移行していて、区民住宅はなくなる。特定住宅についても開始から15年たったら、一応今の段階ではおしまいですよというようなことで、制度のほうは動いているということでございます。

○大方会長 思い出しました。元区民住宅ですね。だんだん補助率が下がっていくという、家賃補助が減っていくというやつでしたね。

ほかの問題。

○伊藤委員 伊藤です。

先ほどの課題6の外国人と日本人が快適に暮らせる住環境づくりという中で、先ほど桑原委員がおっしゃっていましたが、やはり共同住宅なんかで、私の住んでいるところは早稲田大学のすぐそばなんですけれども、学生さんが4年に1回なのか、ちょっとあるんですけれども、契約者がいなくなって、その仲間内でまた外国の友達なのか、どういうルートでそうやってきているのかわかりませんが、違う人が入っている。家賃を滞納したりなんかとい

うふうになったときに、交渉する相手がだんだん見えなくなってくるという。何世代というか、何か交代してしまって、追及ができないような状態があるということで、結構、最初の方が長崎に住んでいるという、そこまで集金に行ったとか、そんなような話も聞いております。

また中国、韓国、どこもそうかもしれませんが、いわゆる、町会というルールが、制度がないというか、だから町会費が納められない。町会費というのは一体何だというようなことで、いろいろ説明をするんですけども、今まで、前の方が払っているんだったら仕方ないから払うかな。だけど、この来年はわかりませんみたいな、そんな話で、いわゆる町会費のなかなか役割を理解してもらえない。一生懸命、話しても、やはり今まで育った環境がそういうところに住んでいないという関係もあるのかもしれないんですが、こういう人たちはみんなやはり町会の本当に大切さを理解してもらって、場合によっては国に持ち帰って、国でもそういう地域コミュニティを大事にする、そういう組織づくりというものを理解してもらえる、そういうふうな場ができるといいなと思っています。

ただ、今、そうは言いながらも、この国がどんどん国際化して行って、外国人がどんどん多く住むようになりますと、やはりそうともばかり言っていられないので、この辺をどうしたらいいのかというのを御審議いただけるといいかなと思います。

○**大方会長** 町会は基本的には自由加入というのが原則だから、強制加入していただくのは難しいですね。一方で、何か又貸しみたいな形で知らない人に継続するという、これはよろしくないもので、そこはきちっと入居契約と管理を徹底するしかないんだろうと思うんですけどもね。

○**伊藤委員** 何か、知らない間に入れかわっちゃっているという。

○**大方会長** だから、それはその大家さんの管理のやり方ということなんでしょうけれども、どうなんですか、その辺は不動産協会として。

○**桑原委員** 基本的に日本人の保証人をつけていただくというのが基本です。でないと、言うところがないです。それ以上言えないですね。

○**大方会長** 早稲田の辺で学生相手の緩やかな、いい大家さんなんでしょうけれどもね。

どうぞ、**吉良委員**。

○**吉良委員** 吉良と申します。

まず3つほどお伺いしたいんですが、確かに良好な住環境、良好、良好というのがこの文言として出てまいります、项目的にはどういうことを、幾つかの項目が良好というのに当てはまるんだろうと思いますが、そのあたりの基準というか、そういうものが1つと、せんだって



も、どこかの団地をテレビで取り上げていました。改修するか建てかえるか、そういうときに3分の2の賛成とか、5分の3の賛成とかで、変わったらしくて、やはりその住民の方の同意を得ないと、建てかえにするか改修にするか、40年たっているというような物件ですと難しいですね。

ここでは今は民間と、それから公営のものというのがいろいろあると思いますから、どちらがどちらかは私もわかりませんが、新宿の場合では、今度、北新宿や何か六十何階か再開発で、相当高いものが建ちますよね。何百戸かあるらしいんですけれども、安全というには、あれだけ高いものが建ちますと、今度入居する人たちも不安がっているわけです。これだけの震災だ何だっているいろいろなことが起こりますと、いざというとき逃げられるのかなという感じは皆さん持っているんですね、今度そこへ入ることになっていたり、権利を持っている方のお話を聞くと、ある程度の不安を持っています。

再開発でそういう大きなものが新宿の場合も建て直しだ何だということで建っていくと思いますが、この住まいの安全、安心という面では、どういうふうに区ではお考えになっているかということがもう1つございます。

それから、先ほどお話がありました、私も高齢なものですから、高齢者としての新宿区の施設をもっとたくさんつくっていただきたいというか、みんな結構、介護になった方々が入るところがなくて、大変困っていらっしゃるということもあまして、それは1つのお願いでございます。

では、どうぞよろしく願いいたします。

○**大方会長** 何か事務局、お願いします。

○**事務局（住宅課長）** 一番初めの良好な住宅というんですか、このあたりのイメージといたしますか、基準といたしますか、そういうことだと思えるんですけれども、これはいろいろ面があるかと思えます。それを整理したのがこの課題1から7ということで、例えば、今おっしゃられたような、住まいが安心・安全であるか、それがハード的に、例えば崩れないかどうか、そういう面もあれば、例えば誰かが、泥棒が入ってこないかどうか、そういうある意味、ソフトとハードの両面があったり、そういう部分での条件が整った、そういう住環境が良好ということが言えるかと思えます。

また、例えば家族が何人か、複数人いた場合、よく最低居住面積みたいな、そういう言い方をしたりしますが、一定の、例えば4人家族でいえば、例えば今それが50平米以上というところなどで決めがありますけれども、一定の住まいには広さがなければ、そういった意

味での良好な部分。それから、当然、つくっている住宅自体が、先ほどシックハウスみたいな、そういうお話も出ましたけれども、体に害のないような、そういった材料でつくられているかどうか、そういう面であったり、あと、さらに広く住環境という面でいえば、単に自分が住んでいる住戸だけではなくて、その住戸が置かれた地域社会の環境というんでしょうか、例えばまちを歩いていても良好に、例えば朝、「おはようございます」と挨拶し合えるような、そういう良好な地域、それが結果として、みんなで安心・安全、泥棒を寄せつけないみたいな、そういう地域にもつながるでしょうし、例えば、いざとなったときに助け合う、地震が来たときに助け合うとかということにもつながる。そういう地域社会づくりというのも大きくかかわってくる。

また、一方では、先ほど高齢者施設のお話もありましたけれども、例えば、子育ての部分であっても、何についても、一定、そういう日常生活を支える施設が例えば近くにあれば、それは便利なことだと思います。そういった条件が整っている。それは単に福祉施設的なものではなくて、例えば図書館であったり、例えば集会場、会議室みたいな、そういったものでもいいでしょうし、だから、良好な住宅ってどんな基準かという、非常に、これとこれとこれみたいな形の限定的な決めというのは非常に難しいわけですが、まさに、住まいというのは人間の日常生活の基盤となるものですから、いわゆる、人間生活にかかわるもの全てがある程度、バランスをとれてあればというような、そういうイメージで、非常に抽象的なお答えで恐縮なんです。

**○大方会長** ですから、その辺は私の専門分野でもあるので簡単にいいますと、教科書的には安全性、健康、それから利便性、施設があるとか、それから快適というふうな尺度ではかろうということになっているんです。ただ、その住環境は人によっていろいろ好む分野が違っておりました、昔のように、一戸建てで庭が広くて緑があって太陽を浴びて、それがよしとする人もいれば、まち中の便利なところで、超高層タワーで、ディンクスのような形で便利なところがいいという人もいれば、多様だと思うんです。

昔は貧しい時代でしたから、日本の住環境の問題というと。老朽、密集、木造ですよ、大体。狭い、それで水が出る、地震が来たら火事になって死んでしまう。不衛生だ。これを何とか解消しようというのが20世紀の課題だったんですが、今はさすがにそこは大分よくなってきているので、じゃ、今は何なんだろうかということがよくわからなくなってくるんです、おっしゃるとおり。

だから、そこは多分、都市マスのほうでも地域別に、この地域はこういうふうにしたいとか、

ああしたいとか出てくるはずですから、その辺を受けて我々も考えなきゃいけないんじゃないかなというのが私の意見だったんですけども。

何かあれば。

○中澤委員 先にすみません、御挨拶させていただきます。この4月から福祉部長を担っております中澤でございます。よろしくお願いいたします。

今、吉良委員のほうから高齢者施設をもっとつくってもらえればというようなお話がありました。もちろん、新宿では計画的に、今後もそういった整備を図っていきたいと思いますが、「が」なのですが、皆保険制度を含めて、基本的に今、福祉施策の中心的な考え方というのは、施設福祉でというより、在宅福祉なんです。要は在宅での福祉をまず最初にしっかりやって、そこで対応できない場合は施設等のサービスにつなげていくという、それが基本的な考え方ですから、ですから、それこそ、そういった意味では、在宅でどこまで快適に暮らしていただけるかという、そこが一番大切な点だというふうに思っています。

その点でいいますと、すみません、ここからお答えの部分からちょっと外れるかもしれませんがけれども、きょうの課題3の中で、3-2のページの中のところでユニバーサル・デザインの視点に基づいた住宅まちづくりという、そうした見直しの視点がございます。多分、このユニバーサル・デザインの視点といったところが、今、私が申し上げた在宅福祉をどこまできちんとやれるかというところにつながるかなと思うんですけども、そこら辺のところは今回の見直しの方向性の第4次のところでの項目としてのところで、多分、ここでいう住宅性能水準の向上とか、そこら辺のところにかかわってくるのかなとは推察はしているんですけども、できればユニバーサル・デザインですとか、その在宅福祉につながるあたりの記述をしっかりとしていただけると、福祉部もありがたいかなというふうに思っています。

もうちょっとお話をさせていただきますと、在宅福祉をきちんとやっていくためには、それこそ地域コミュニティがしっかりしていなければいけないという意味では、6-2ページのところにありますような、多世代交流を目指した住宅まちづくりの推進といったあたりの視点も非常に大切な観点かと思っておりますので、ぜひとも、そういった地域での交流ができるような仕掛けをどのようにやっていくかというあたりの考え方も、皆さんでどうか御意見をいただきながら、次のこういった計画の中に盛り込んでいければというふうに私ども考えてございます。

以上でございます。

○大方会長 在宅介護、在宅医療、この充実が基本なのはそのとおりでしょうけれども、その

ときに、住宅がユニバーサル・デザインをするのは当然ですが、それだけでは多分足らなくて、ただグループホームなんかをどうするんだという話もあるでしょうし、それから在宅介護ステーションとか看護ステーションとか、そういうものを特に地価と申しますか、床の単価の高い地域でどう確保するかなんていう話もありますので、今おっしゃったことも含め、さらにそういう施設側をどう場所を提供するかということも含めて検討しなきゃいけないというふうには思っていますけれども。

それであれば、もっともっと施設をつくれというのはありましたっけ、吉良委員の。その特養をもうちょっとふやせとか、そういう話もあるんだろうとは思いますが、それはちょっと置いておいて、それはまた別のところであれですが。

あとは、超高層危ないんじゃないかという話がありましたね。何かあれば、どうぞ。

**○幹事（防災都市づくり課長）** 防災都市づくり課長でございます。

先ほど、委員からマンションを改修するのか、建てかえをするのかということで合意形成が非常に難しいという御意見がありました。これに対しまして、新宿区で耐震アドバイザー派遣制度というのを設けておりますので、御紹介させていただきたいと思っております。

これは、新宿区で無料でアドバイザーを派遣しておりまして、合意形成のアドバイスを分譲マンションを対象に、そうした管理組合の方々にもいろいろと協議し、そしてアドバイスを行っております。5回まで派遣しておりまして、これは費用が無料でございますので、そうした事例がございましたら御利用いただきたいと思っております。

課題の中にも建てかえ、改修、あるいは大規模改善に一層の支援ということを方向性としてうたっておりますので、こうしたことも踏まえて、今後、こうしたマンションの改修、あるいは建てかえに向けて取り組んでまいりたいと思っております。

**○大方会長** あとは、ここで議論するのは適切かどうかわかりませんが、超高層、地震が来たら大変なんじゃないかという話は確かにあるんですけども。かといって、都庁がああいうの建っていますから、ああいうのはいかんともなかなか言えないところもあって、しかるべき場所にしかるべき備えをしたものならば、ちゃんと建ててもらおうというようなところが落ち着く回答かなとは思いますが、

**○伊藤委員** 超高層住宅なんかの場合で、町会でいうともう1つ、2つ分ぐらいの人口が入っているような超高層マンションがあるんですが、これ、プラン的に最初からそういうプランをしないとちょっと厳しいのかもしれませんが、上の方は下に下りてくるのが大変だからというので、下りてこないみたいな、それで人との交流がないみたいなことがあるわけですね

れども、3つぐらいに分けて、上層階、中層階、低層階でそれぞれの集会室みたいな、あるいはちょっと老人クラブ的な、寄り合いができるような、そういう部屋だとかコーナーをつくって見たらどうか。もう既に建った建物でも、一部屋管理組合で買い取ってしまって、そういうふうなコミュニティの場をみずからつくっていくというふうなことも考えられるのではないかなというふうには。これはあくまでも自分の個人的な意見なんですけれども、そういうのもありかなと思っています。

○大方会長 どうぞ。

○石川委員 初期の超高層建設のときには、子育ての面等も考えて、中間階に必ずそういう集いの場というものをつくっていました。それで、その活用の追跡調査等もしたデータもあります。それは非常に肯定されているんですが、その後は運営のコストに関して、そういうフロアというのはなくなっていったのかなと思っています。

○大方会長 低層階のほうにクラブをつくったり、アスレチックが入っていたり、あるいは屋上のほうでまた何か集会があったり、それはうまくやっているのはあると思うので、そこはいいとして、問題は大きな地震が来たときに、倒れないまでも、まずエレベーターが使えなくなって、しばらく暮らせなくなっちゃうかもしれないとか、あるいは、ゆがんでしまって直すに直せない。

それから、だんだん皆さん高齢化していくと、特にエレベーター代とか高いから管理費が払えなくなるとか、そういう、ある種の持続性のサステナビリティ上の問題があるというのも事実だとは思いますが、だからといって、じゃどうするというと、これも、そういうものに住みたいという需要が相当あり、かつ、そういうものを建てないと再開発が事業性がないというようなことがあると、なかなか住宅マスタープランとしてこうだと決めつけるのは難しいとは思いますが、どうしたものですかね、これは。

新宿区、どこでもそういうものが建つというふうにはなっていないので、総合設計を使うと建つかもしれませんが、しかるべき、そこは都市計画のほうでも、あるいは住宅のほうでもコントロールしているとは思いますが、むしろ戸別の耐震性をきちっと強化するとか、あるいは高齢化してもちゃんと住めるような、それこそユニバーサル・デザインをするとか、その辺をきちっとやるというぐらいが回答かなと思うんですが、どうですかね、吉良委員、そこは。

○吉良委員 問題多いですね。

○伊藤委員 すみません、また別の話なんですけど、空き家対策で、今、戸塚の地域でいろいろ

取り組んでいる中で、いろんな切り口があって、いろんなプランがあるんですけども、空き家というやはり古い建物が多いのかなという印象があると思うんですが、比較的新耐震の建物でも空き家になってしまっている建物がありまして、こういったものを何とか活用しながら、その地域のコミュニティの場としてその空き家を活用していくことで、その周辺の防犯上の対策にもなり、いいのではないかなというふうに思うんですけども、これって、例えば区でその空き家を借り上げちゃうなんていうようなことがあって、高齢者のシェアハウスのような形で民生委員の方が見回ってあげるというような、そんな形が区のほうでできるのかできないのか、もしできないのであれば、今度はそれを借り上げて活用しようとなると、やっぱり桑原さんの宅建さんの力を借りて管理をしていく、建物の管理と、人材的な運営というのはやっぱり、そういう介護施設のほうから人を派遣してもらって面倒を見るというような、そういう形になっていくのかな。

そうした場合には、やはり区との連携も必要になってきますので、その、いわゆる横断的な取り組みが必要になってくるのではないかなというふうにも思いました、そういったことが検討されることがいいのではないかなと思います。

いろんなプランといったのは、何もお年寄りだけのプランではなくて、子供だとか比較的若い働き手の人たちが、一旦社会に出ただけけれども、働けない状態になってしまって、家にこもってしまって、そういう人たちを何とか社会に復帰させるための1つのステップとして、そういう労働の場を提供するような、そういったプランもいろいろ考えられるんですけども、いろんなそのプランの中で、1つの事業者だけではなかなか厳しいなという部分のところを区のいろんな行政的な制度を活用しながら、何かできないかなというふうに思うんですが、どうでしょうか。

**○大方会長** 一戸建てならともかく、マンションの一室を非住宅として使うという、また民泊と同じような問題もあるかもしれませんが、ただ、そうではなくて借り上げ型の、それこそ区営とか区立住宅とか、できればいいと思うんですが、昔もその借り上げ型が始まるもう何十年も前にそういうのを提案したんですが、何かまとまって10戸以上ないとやっぱり管理が大変だとか、そういうことでそれが障害になっていたんですが、今だとどうなんですかね。場合によってはそのマンションの一室が空き家になっているのを区が借り上げて、借り上げ型の区営でとかということは可能ですかね、どうなんですかね、その辺は。検討の余地はあるでしょうけれども。

**○事務局（住宅課長）** あいているところを借り上げて、また住宅として活用するということ

になると、やっぱり住宅の管理という問題が、今、会長がおっしゃられたようについて回るわけなので、やっぱり一定の規模がないとなかなか効率的にできないと思うんですね。

今、伊藤委員が御提案されたような、そういったところを住宅として、というよりは別の形で転……

○伊藤委員 戸建て住宅。

○事務局（住宅課長） ええ、で、何か活用するというようなことであると、よく地方都市のほうではそういうのをやっているというのを私も聞いたことあるんですけども、こういう、先ほど来から出ています、地価の高いようなこういう都市部、資産価値の高いこの都市部において、そういう活用の仕方がどの程度までできるのかというのは、なかなか、いろいろ研究してみないと難しいのかなということで受けとめさせていただきました。

○伊藤委員 事務所協会としてもいろんなパターンを今年度中にいろいろ考えて、来年度もまた、その辺をもう少し掘り下げた形にしていかなきゃいけないんですけども、こういういろんなメニューをつくりまして、そのメニューに対してどういう区の制度がかかわってくるのかというのを今後研究していきたいなと思っているんです。そのときにどうしても縦割りでは非常に難しい部分について、横串を刺していくような取り組みも必要かなというのを、順々に、そのメニューに対しての問題点、課題というものをまとめていこうかなと思っています。

○大方会長 それについて、空き家とかのストックは、むやみに区とかその税金を使ってどうこうというところにはいかに、空きマンションや空き戸建てであれば、もう少し賃貸に出す、要するに、今、移住・住みかえ機構なんかやっていますが、何かいまいちビジネスモデルがうまくなくて、余り進まないのですが、そういう貸し出しのあっせんをやるとか、それから介護施設等についても、実際運営をするのは民間の介護事業者さんですから、そういうところうまくあっせんする仕組みをつくるとか、何か、そういうところで知恵を出すのがまず第一じゃないかと思うので、ぜひ、その視界のほうでもそういうところをお願いします。

○伊藤委員 そういうつもりでいるんですけども、やはり、建物を、民間の所有者ですから、やっぱり宅建さんの賃貸借契約の契約がまずかかってきて、運営は多分、事業主がまた別にいて、要は、制度と言っているのは高齢者を扱う場合には、その高齢者のいろんな福祉制度だとかいろんなあると思うので、その辺を研究して、新宿区の税金が非常に大変だということも理解していますので、できるだけ。

○大方会長 いや、だから区がその裏保証といいますか、保証するとか、何かそういうのがあるといいんだろうと思うんですけどもね。ですから、高齢の方がひとり暮らしでアパートを

借りようとなると、孤独死されたら困るとかいうので、今、宅建が一応あっせんしていたりしますよね、区も。でも、何かいまいちとかいう話はあるから、それこそ全部含めてそのトータルで、特に普段だと借りにくいような人の保証するような仕組み、あるいはあっせんする仕組みをもう一つ拡充するあたりがいいのかもしれないですね。あるいは非住宅への利用もいろいろまだ課題があるかもしれないですけどもね。

○伊藤委員 高齢者のたまり場がないんですよ。

○大方会長 それもあります。

○伊藤委員 ですから、高齢者のシェアハウスを、例えばひとり住まいになってしまったお宅をシェアさせてもらうと同時に、その場をコミュニティの場として1階を喫茶コーナーみたいなのをちょっとつくってたまり場に見てみたらいいのかなという、そういうこともいろいろ考えているところです。

○大方会長 だから、課題6のコミュニティのところ、特にまちづくりとして何ができるかという、そういう人の集う場をいかにつくっていくかだと私も思うんです。そこをつくるので、ここは大規模開発について場所を確保みたいなことは書いてあるけれども、さっきの高層ビルみたいなね。だけど、それだけじゃやっぱり間に合わない場所もあるので、むしろ戸建て住宅地みたいなところは、今おっしゃったような空き家をうまく活用して、場合によっては一時的に区が借り上げて、それを再度安くコミュニティカフェとして住民の、特に町内会なんかの活動に回すとか、その辺の知恵はあるだろうと思いますけれどもね。世田谷なんかは大分やっていますよね。

○伊藤委員 他区ではそういう取り組み、宅建さんの業界が核になって、いろんな設計事務所だとか、いろんな介護施設だとか提携したり何かして、うまく活用している例もありますので、そういった他区の例も倣っていいかなと思っています。

○大方会長 どうぞ。

○平井委員 実は空き家問題に対しては、空家等対策の推進に関する特別措置法が制定されましたし、それ以前から区では空き家等の適正管理に関する条例を制定して、管理不全な空き家の解消に努めているところでございます。今年から来年度にかけて空き家の対策計画の策定に向けて取り組んでいまして、今年度は空き家の実態調査を実施しているというところでございます。

平成25年の住宅土地統計調査によりますと、新宿区内では空き家が2万8,560戸ありますが、新宿区の場合、先ほど小沢課長のほうからもありましたように、不動産の価値が高いというこ



とで、売却用ですとか、あるいは賃貸の空き家が多く、それらは解消されていくと思いますが、一方、土地の形状ですとか、あるいは無接道ですとか、使い勝手の悪い空き家が残ってしまうということもあると思います。

実際、将来的に朽ち果てて管理不全なものになってしまうであろう空き家が500戸ほどあり、どう対応していこうかというところです。

実態調査とあわせて、空き家の所有者に対してアンケート調査を行いますので、それらの結果を踏まえ、今後、どのように空き家を解消していくかということについて、御提案のことも含めて検討してまいりたいと思います。

**○伊藤委員** 多分、空き家というのは長期間借りられないだろうと思うんですよね。古い建物にしても新しい建物に対しても、せいぜい相続何だかんだで5年、10年、最低でも10年は借りたいなというところだと思うんですけども、それが多分限度じゃないかな。15年、20年と借りられるとはなかなか、相続の関係もあるので難しいかなと思うんですけども、そのスパンでうまく地域のためにも、あるいは、その高齢者のためにもなるようなことを考えられないかな。

ただ、高齢者の方が10年で亡くなるという想定でその10年というのは余りにも失礼なので、そういうふうには考えてはいないんですけども。

**○大方会長** いや、でもおっしゃるように、建てかえ待ちの本当の空き家と、そうじゃなくて、割と大きなお屋敷に住んでいらして、おじいちゃん亡くなっておばあちゃんひとりになって、もう暮らせなくなって施設に入っちゃいましたというのがありますよね。これ、その時点で売りたいはない、仏壇なんかもありますからね。だけど、定期借家で2年とか4年とかなら若い人に貸してもいい、そういうのはまた別にあるんだと思うんですね。

私が考えたのはどっちかというそっちのほうで、そっちをうまく出せばいいんですが、ところが、人に貸すとなると、多少リフォームとかしないと市場性がないんですね。だけど、そのお金を出しちゃったら全然利益出ないんですよ、短期間だし。だからその辺をどう考えるかだと思っているんですけどもね。そうじゃない、本当の、持ち主が死んじゃって、売りに出ている、その間って、そこは何とでもほかの方法があると思うんですけどもね。そこは何かいい知恵ないですか。

**○伊藤委員** 古い建物、昭和56年以前の建物であれば、所有者の発案で耐震化の補助も出ますので、全額ではありませんけれども、地域によって最高額300万というのがありますので、そういうものを活用しながら、耐震化を兼ねてバリアフリー化するだとか、そうすると建物が倒

壊しないで、その地域が、その建物があるために危険な地域みたいなイメージがなくなってくるわけですから、そういうやり方もあるのではないかなとも思うんです。まちづくりの一環になっていけばいいような、そういうプランを検討していかないといけないかなと思っています。

○**大方会長** そういうのもあれば、マンションでも、多分戻って来られないだろうけれども、今は売りたいくないというのはありますよね。

どうぞ。

○**石川委員** 例えば、空き家利用も、戸数がまとまらないとできないということですがけれども、今、分散型である程度地域でまとめて、生活支援も入れていくような見守り支援等を入れて実際やっているところもございますので、やっぱりコミュニティとして広い意味で考えていくということも1つの方法だと思います。

○**大方会長** だから、1棟に10戸ないとだめとは決めつけず、この際、少しまた再度、結論としてはだめかもしれないけれども、今回検討したほうがよろしいですね、少し。

○**伊藤委員** やはり地域をある程度、点でなくて面として捉えていく中で、連携をとりながらやっていけば、コスト的にも管理的にも非常に効率よくいけるのではないかなというふうにも考えているんですけれども、ある意味、どういうふうに点在しているのかは、**平井部長**にも今後活用法を提案していく中では教えていただかなきゃいけない場面が今後出てくるのかなとも思います。

○**大方会長** どうぞ。

○**桑原委員** 今、**伊藤委員**がお話ししていただきましたけれども、空き家の、一軒家系ですね、あとある程度耐震がないとだめなんですけれども、区のほうから社会福祉法人を紹介していただいて、うちの業界、だから区が仲介の立場に立っていただいて、障害者のグループホームとか、そういうものは新宿区内で相当探されているんですね。ただ、物件がないというところと、それから、障害者のグループホームだと、周りの許可がないと建てられない、要するにできない、そういった弊害もあるんですけれども、そういう紹介はいただいています。

ですから、それも空き家対策の一環にはなるかもしれませんがけれども、ただ、周りの協力が必要です。

○**大方会長** あの空き家対策自体はそんなに新宿区は心配する必要はないので、空き家対策としてというよりは、その地域のストックの活用とか、地域コミュニティの強化とか、あと、住宅が不足していますので、その辺の観点から考えればいいとは思いますがけれどもね。

ただ、今のグループホームだと反対があるとか、その辺のことはなかなか難しいですね。

○伊藤委員 ここで言われている空き家問題が防災・防犯上の問題ということで挙げられているものですから、それを逆にマイナスをプラスに転化するような提案を今後考えていく必要があるのかなというふうに思っています。

○大方会長 それは実態を少し見せていただいて、どういう空き家が問題があるのか、何か古い木造のアパートで崩れかけたようなのが多分一番危ないのかなとは思いますが、それ以上はそんなに空き家、空き地問題って、新宿区はどうなんですか。印象で結構ですが。

○平井委員 今、実態調査をやっているところでございますけれども、空き家対策条例に基づく審査会の案件は、これまでゴミ屋敷も含め4件です。私の感覚では、本当に深刻な問題なのかということもありますが、今後、マンションですとかアパートが老朽化し、問題のある空き家として出てくるというところは実感としてあり、数値でも出ております。

それから、新宿区は、単身高齢者や65歳以上の夫婦のみ世帯の持家も多く、その方々がお亡くなりになると後を継ぐ方がいなくなる。そこが将来的には誰も管理する人がなくて、管理不全な空き家になってしまうという危惧があります。

現況でいうと、先ほど会長がおっしゃられたように、空き家にしておく理由というのが、とりあえずそのままにしておくとか、仏壇があるですとか、今後誰か親族が活用するからですとか、国の空き家実態調査で、そういった結果が出ておまして、特に所有者の方は空き家にしておいて問題ないというように、意識がないという方が多いんですね。

実は周りに迷惑をかけているということもありますので、そういったことも今回の実態調査を踏まえながら、検討していきます。場合によっては本当に危ないような空き家もあるかもしれませんが、そこに対しては指導していくというような形で、活用できる場合は、どのように活用していいのか、あるいは、空き家となっている原因ですね、相続関係等の問題があって、それを一つ一つ解決していかないと、なかなか活用にも至りませんので、区内の関係団体の方にも御協力を得ながら、こういった解決方法がいいのか検討していきたいと思っております。

○大方会長 よろしくお願ひします。

その調査結果はいつごろ出そうですか。年度内には出る。

○幹事（建築調整課長） 建築調整課長です。実際に空き家の実態調査を担当しております。

今現在、実態調査を進めておりますが、1次調査、2次調査ということで段階を追ってやっています。大体その調査が終わるのが今月中ぐらいかなとは思っているんですが、そこから少し所有者等の調査に入って、それからアンケート調査という形で進めますと、年内ぐらいで

大体アウトラインが見えてくるかなというふうには思っております。

○**大方会長** ありがとうございます。そのころにはマンション調査のほうも結果が出てくるので、その辺はデータを踏まえて再度、議論しましょう。

さて、だんだん時間も迫ってまいりましたが、まだ御発言ない方も含めて、どうぞほかの問題で結構ですが、何かあれば。

どうぞ。

○**市川委員** 市民委員の市川でございます。

今回、目次に赤が入った課題1の安全・安心な住まいづくり・まちづくり。もう1つ、課題7として、新しくつくられました多様な住まい方。この2つがポイントだと思います。

この2つに関して思うところをお話ししますと、まず、課題1の安心・安全なまちづくりは防災の観点。マンションの防災もありますけれども、やっぱり木密地域が一番危なさでは高いのかなと思います。

具体的には、隣地の土地の権利関係の端境がわからない部分の中心線を定める作業。いわゆる2項道路として認めてもらう段取りを、今は費用的にはどうでしょうか、その方々の費用負担でやっていると思うんですが、できるなら、特にエリアに危ない地域ですね。私の知っているのは、新宿だと赤城下町あたりは行ってみるとちょっと怖いなという気がします。

いわゆるエリアマップ上で赤くなっている地域に関しましては、特に2項道路を推進することをもっと重点的にやることを、このまちづくりの施策の中に、より具体的に示せばいいのという気がします。

あと、もう1つ、課題1に関し、安心・安全を考えると、マンションの中の住戸内にあります、倒れ込んできますたんすなどの家具類を押さえるための突っ張り棒みたいなやつを取り付け補助です。やっておるのは存じ上げているんですが、例えば数年前につくりました「マンション防災はじめの一歩」の一番最後のページを見ますと、マンションの防災アドバイザー制度。実際、その方々は主には消防OBの方々に、主に消防のところに関しては詳しいんでしょうけれども、管理組合理事会に向けた防災に関する合意形成といったところでは余り上手じゃないな、という気がします。

なので、木密地域に関しては2項道路設定の推進。マンションに関しては、今の防災アドバイザーに、特にマンション防災に特化したグループをもう1グループつくるべきだと思います。

課題7のほうに転じますと、この多様な住まい方、特に外国人という話題では、やっぱり民泊を当新宿区はどういうふう考えているんだというような意見が出てくるような気がするん

です。

今回これは住マスですから、特に民泊に特化した話をする場ではないのはよくわかっているんですが、この7-3、外国人と日本人がともに地域で快適に暮らせる住環境づくりというところは、見ようによっては、新宿はもしかして民泊特区として足を踏み出そうとしているんでしょうかなんていうような質問が出てくるような気がします。なので、この件に関する方針を踏まえた上で、次回以降の審議をしていく必要があるなというふうに思います。

以上であります。

○**大方会長** ありがとうございました。

その最初の狭隘道路問題というか、木密の改善みたいな話については、何か事務局のほうからコメント、どうぞ。

○**幹事（建築調整課長）** 建築調整課長です。

私どものほうで細街路の拡幅整備を担当しておりますので、制度に関すること等を含めて、少し御紹介しますけれども、今、基本的には細街路の拡幅整備は建物の建てかえに伴って、事前協議制度を設けておりまして、中心線、その事前協議の際に中心線を決めたり、また後退する部分をどのように整備するのかということを経営主さんと私どもの間で話し合っていていくというような取り組みが基本でございます。ただ、なかなか、建てかえだけに頼っていると進まないわけです。

そこで、これ平成22年ごろからなんですけれども、もっと積極的に打って出て、拡幅整備を進めていこうということで、私ども、いわゆる営業みたいな形で、なかなか建物が現状出っ張っているものを壊せとまではいきませんが、例えば、塀なんかは既に下がっていて、側溝はまだ下がっていないみたいな、そんな道があるかと思いますが、そういったところを中心に直接訪問して、拡幅に協力してください、協力いただけませんかということを声かけをしているということをやっております。

御指摘の赤城下町周辺も木造密集地域ということもございまして、昨年度、そのエリアを重点的にそういう声かけもさせていただいております。また、ほかの地域、木造密集地域も別なところも、そういう形で重点的にやっているところでございます。

現行の住宅マスタープランですと、漠然と細街路の拡幅整備を進めていきますというようなことが書かれておりますが、改定に当たっては、私が言うのもあれですけども、そういったところもしっかりと書いていくといいのかなというふうな感想は持っております。

○**大方会長** 日本のずっと狭隘道路問題は、おっしゃるように建てかえのときにということでは

すから、非常に時間がかかるのと、さらに問題は、いわゆる2項道路はいいんだけど、2項道路じゃない無接道といいますか、赤道なので、建築基準法の道路じゃないけれども通路になっているとか、そういうのをどうするかなんですよね。そこがだんだん空き家になってはくるとはいいんだけど、建てかえもできない。無接道だからマンションも建たない。それで塩漬けになっているとか。

だから、いよいよその辺をどうするか、これは住宅というよりも都市計画のほうかもしれませんが、本気で考えなきゃいけないんでしょうけれどもね。その辺、空き家の実態なんかも出てきたところで、また検討したいと思います。

どうぞ。

**○幹事（建築指導課長）** 今、無接道の話がございました。私、建築指導課長の野澤と申します。

無接道の場合、基本的に道路に敷地が面していないと建物は建たないんですけれども、建築基準法では、2メートル、本来は4メートル以上の幅の道路に2メートル以上敷地が接しないと建てられないんですが、場合によっては許可をして建てられるという仕組みもございますので、ある程度、一定の安全措置ができたものについては、許可をしてでも無接道敷地を建てかえるという方法も駆使しております。

ただ、それで全てできませんので、やはりいろいろなまちづくり手法なども絡めて、そういったところもまちづくりをしていくという方法はありますので、両面で区は、今、そういったものの建てかえ促進をしているところでございます。

**○大方会長** その無接道の広い空き地接しているというやつ、3項でしたっけ、何でしたっけ、だと思いますが、あれ、新宿区の場合は戸建てに限らずアパートでもいいような運用になっていますか。

**○幹事（建築指導課長）** 今のところ、基本的には戸建てが中心になります。

**○大方会長** だから、そうするとどうしても土地も高いし、戸建てで建てかえるのは難しいというようなこともあって、そこをそろそろ考えないといけないのかもしれないですね。

というのは、だんだんひとり暮らしの人がふえていますでしょ。だから、住環境の面からもやっぱり戸建てがいいんだということにずっとここでしてきて、本当にトータルの住環境がよくなるのかというところが非常に気にはなっているんです。もちろん、大規模なものが狭い道路にくっつくといけないので、むやみに何でもいいというわけにはいかないですけどもね。

**○伊藤委員** 先日、耐震化、モデル事業のあれで戸別訪問をやっていましたら、どうも日本人

じゃないんですね、所有者が。中国人なんです。その違反建築云々かんぬんというふうに、そういう会話が出た途端、裁判云々かんぬんという、そういう話になってくるものですから、外国だとそういう裁判というのがもう常習化しているのかもしれませんが、日本国内ではまずなかなか、そんなところまではいかないのが現状かなと思いますが、そういうことで、日本人的な解釈で時間を捉えると、結構厳しいなというふうにちょっと感じました。ちなみに、参考までに。

○**大方会長** そういうことで、予定の4時になりましたが、何かどうしてもこれだけはというのがもしあれば、5分、10分ぐらい、どうぞ。

○**平井委員** 民泊の話で一言、新宿区は国家戦略特区を使って民泊をやる意向はありません。ただし、旅館やホテルは旅館業法で規制されていますが、規制緩和で別の法律での、新しい形の民泊というのが、国のほうで検討されています。規制緩和に対しては区からも安全安心や生活環境の点からの要望を出しておりますが、どういった形で出てくるかはまだわかりません。

○**大方会長** 時間もあれだけけれども、民泊の問題はきょうの御意見を伺っても、どっちかというと、その管理の問題のようなので、そこは別途、建築基準法的な話とは別に、あるいは旅館業法的な話とは別に、何か新宿区なりの上乗せの条例ぐらい考えるということはあるかもしれませんが、そこは、つまり、現状何が問題になっているか、もうちょっと精査しないと一概に、単なるイメージで議論してもしょうがないと思いますので、ちょっと時間をかけて議論いたしましょう。

大体よろしいでしょうか、御発言いただかなかったけれども。

では、きょうはこのぐらいということで、あとは何か、事務局のほうから。

○**事務局（計画主査）** 事務局から3点ほど御連絡いたします。

送付いたしました資料の参考資料、今後のスケジュール等を書いてございまして、若干変更などあつたりしますので、皆様、後ほど御確認をお願いいたします。

それから、本日の審議会の議事ですけれども、こちらはこれまでどおり、ホームページのほうへ掲載させていただきたいと思っておりますので、御了承願います。

最後ですが、次回の審議会ですけれども、平成28年11月10日の木曜日、午前10時と予定してございますので、皆様の御予定いただきますよう、改めてまた通知を差し上げますので、よろしく願いいたします。

事務局からは以上でございます。

○**大方会長** 10時から、午前中ですね。よろしく願いいたします。

よろしいでしょうか。

では、以上でございます。

午後4時04分閉会