

平成二十五年 度

第一回 新宿区住宅まちづくり審議会議事録

新 宿 区

第一回新宿区住宅まちづくり審議会

開催年月日・平成二十五年六月二十五日

出席した委員

大方潤一郎、佐藤滋、土屋修、篠原みち子、石川彌榮子  
伊藤衛、舟生アイ、藤原佐喜子、國吉歩、小田桐信吉、金子慶子、  
角谷彰雄、荒谷英明、  
針谷弘志、小柳俊彦

議事日程

報告

一 新宿区住宅まちづくり審議会委員の変更について

議題

一 区営住宅の再編整備計画

議事のでんまつ

午後二時〇〇分開会

○事務局（山崎居住支援係長） では、定刻になりましたので、ただいまから新宿区まちづくり審議会を始めさせていただきます。

皆様お忙しい中、また急な雨でお足元が悪い中、御出席いただきましてありがとうございます。

開会に先立ちまして、欠席委員の報告をさせていただきます。本日、欠席の委員の方はいらっしゃいません。定足数の過半数に達しておりますので、本日の審議会は成立していることを御報告いたします。

なお、都市計画部長は公務の都合により遅れて出席いたします。よろしく願っています。

次に、資料の確認をさせていただきます。

本日の次第が一番上にございます。

続いて、区営住宅の再編整備計画（案）になります。

資料一、区営住宅の再編整備スケジュール（案）です。

資料二、新宿区公営住宅等長寿命化計画（抜粋）になります。

事前に委員の皆様へ送付させていただいております。

続きまして、参考資料になります。

参考資料一、新宿区住宅まちづくり審議会委員・幹事名簿です。

資料は以上になります。お手元にありますでしょうか。

また、事前配付させていただきました資料を、本日お持ちにならない委員はいらっしゃいますでしょうか。

ありがとうございます。

報告

一 新宿区住宅まちづくり審議会委員の変更について

~~~~~

○事務局（山崎居住支援係長） 議事の前に、住宅課長から委員の変更について、御報告させていただきます。

○事務局（月橋住宅課長） 住宅課長の月橋です。本日はお忙しいところを御参加いただきまして、本当にありがとうございます。

まず、恐れ入りますが、参考資料の一、委員名簿を皆様御覧ください。

新宿区住宅まちづくり審議会委員の変更について、一つ御報告をさせていただきます。実は、まちづくり審議会の委員として御参加いただきました

加藤委員が、今年の四月にお亡くなりになりました。非常に残念でございます。

そのため、今期の審議会の任期であります平成二十五年七月二十八日までは、区民委員の方一名欠員のままとさせていただきます。

次に、区職員の異動に伴う幹事の変更がございましたので、御紹介をさせていただきます。

同じく、この審議会の委員名簿の裏面を御覧ください。一番上にございます、総合政策部企画政策課長でございますが、四月から新たに着任いたしました平井光雄企画政策課長でございます。

○事務局（平井企画政策課長） 平井でございます。よろしく御願いたします。

○事務局（月橋住宅課長） 以上、委員の報告をさせていただきます。それでは、議事に入りたいと思います。会長よろしく御願いたします。

~~~~~

議題

一 区営住宅の再編整備計画

~~~~~

○大方会長 それでは、早速でございますけれども、資料の御説明をお願いしたいと思います。どうぞよろしく御願いたします。

○事務局（月橋住宅課長） まず、説明の前に資料の訂正をお願いしたいと思います。大変申しわけございません。

区営住宅の再編整備計画（案）という資料でございますが、これの一番最後のページ、五ページを御覧ください。

こちらの下から七行目になりますが、公益財団法人東京都宅地建物

取引業協会と記載をいたしましたけれども、正しくは公益社団法人でございます。大変申しわけございませんが訂正をお願いいたします。

それから、もう一点A3の資料でございますが、A3横の資料と右上に書かれた、再編整備スケジュール（案）の表でございます。

こちらの一番上の行の真ん中あたりに、平成二十七年という住宅が幾つか記載されている部分がありますが、そのところの一番上のところ、ベネッセ目白となっているかと思いますが、これは正しくはベネッセ目白でございます。片仮名のレが入ります、訂正をお願いいたします。

同じく、その次の行の平成二十八年度の欄でございますが、こちらにも同じベネッセ目白という記載があるかと思えます。青い枠で囲つてある部分でございますが、こちらもベネッセ目白でございますので訂正をお願いいたします。申しわけございません。

それでは、早速資料の御説明をさせていただきます。区営住宅の再編整備計画、昨年度から皆様にさまざまな御議論をいただきました。今回が最後の議論の場という形になりますので、ひとつよろしく御願したいと思います。

それでは、区営住宅の再編整備計画（案）に沿って説明をさせていただきます。

区立住宅の概要や管理形態については、昨年度も説明を繰り返させていただいたところでございますので、この部分は簡単にさらっと説明をしたいと思います。

まず、大きな一番で区立住宅の概要でございますが、こちらにも書いてありますとおり、現在百七住宅千五百六戸の区立住宅を区は管理しております。区立住宅の種類は全部で四つございまして、区営、区民、特定、事業と、この四種類でございます。

それぞれの住宅の役割、あるいは対象とする方々の概要につきましては、こちらに書いてあるとおりでございます。それぞれ、区営、区民、それから事業住宅については、所有型と借上型という二種類がございます。特定住宅については、まだ所有型の特定住宅というのはいりません。借上型三住宅のみでございます。

続きまして、大きな二番、区立住宅の管理形態でございます。

こちら、大きく分けまして管理形態でいいますと、区が直接所有する所有型と、それから民間のオーナーさんから借り上げて区民に供給をしている借上型の二つに分けられます。

所有型につきましては、二十五住宅七百四十一戸でございます。

内訳としましては、東京都から移管を受けて都営住宅から区営住宅になりまして、それを区が維持管理しているもの、それから東京都から移管を受けた後に、区がその住宅を建てかえて管理をしているもの、それから区が用地を取得して新規に建設したものの、あるいは建設された建物を区が買い取って管理している住宅、この三種類に分かれます。それでは、次のページを御覧ください。

借上型住宅でございますが、こちらは八十二住宅で七百六十五戸、現在管理しております。

こちらについては、区の制度単独の住宅、それから国や都の補助金を活用した住宅、大きく分けてこの二つのパターンがございます。

次に、大きな三番、区の住宅施策でございます。

現在区で決定をしている、あるいはその決定事項に従って進めている住宅施策というものを、ここにまとめさせていただきます。

まず、(一) 早稲田南町、早稲田南町第二、早稲田南町第三の三住宅、これは東京都から移管を受けた区営住宅でございますが、こちらの三住宅につきましては弁天町区有地、すぐそばの国有地を区が買い

取りまして、こちらにこの三つの住宅を移転建てかえするということが決まっております。現在その建設の準備を行っているところでございます。平成二十七年の春に竣工予定、竣工しましたら直ちに入居者の方にも新しい住宅に移転をしていただくということで、準備を進めております。

それから、住宅に困窮している低所得者のための住宅セーフティネットとして、区営住宅の役割というのが非常に重要であるということで、この区営住宅につきましては、良質な住宅ストックとして、これからの整備をしていくということを、住宅マスタープラン等で明記をさせていただきます。

それから、借上型の区民住宅でございますが、こちらにつきましては、二十年が経過した後十五年間改めて再借上げを行いまして、特定住宅として管理をするということになっております。既にこの方針に沿って特定住宅となった住宅が三住宅ございます。

今後も、毎年二十年を経過してまいりますので、特定住宅に暫時移行をしていく予定でございます。

この特定住宅でございますが、こちらにつきましては十五年で終了をするという方針で、現在臨んでいるところでございます。

それから、借上型の住宅には、区民住宅と区営住宅が一つの住宅の中に併設されているもの、あるいは区民住宅だけの借上げのもの、あるいは区営住宅だけのものと、そうしたパターンの借上型住宅が存在いたしますが、それらにつきましては全て十五年間の再借上げを行っていくということが決定しております。

以上が、現在決定している区の住宅施策ということでございます。それでは、大きな四番、区営住宅の課題というところにまいります。三ページ目を御覧ください。こちらでは所有型の区営住宅と借上型

区営住宅の課題に、大きく二つに分けさせていただきました。

所有型区営住宅の課題については、昨年度の審議会でも何回か御説明をいたしましたけれども、建物や設備の老朽化というものが一つ大きな課題となっております。

それから、区立住宅の整備基準を満たしていない、非常に居住性が悪い住宅があると、エレベーターやスロープ、あるいは手すりがないもの、住宅の部屋の中で段差があるもの、そうしたさまざまな整備基準を満たしていない住宅が存在するところがございます。

それから、三つ目としましては、全体の区営住宅の維持管理というところでございますが、中長期的な定期点検や修繕計画というのが存在していないところがございます。

基本的に、区立住宅の維持管理というのは、東京都住宅供給公社に毎年業務委託をして対応しておりますけれども、どちらかといいますと、対症的な維持管理ということになっておりまして、区の施設でいえば、中長期的な修繕計画というものがあつてはすけれども、区立住宅については、こうした長期的な修繕計画を持っていないというところが大きな課題というふうに考えます。

それから、借上型区営住宅の課題でございますが、まず、借上げ期間が満了する後の住宅の確保というのが必要となります。

先ほども説明いたしました、オーナーから二十一年間で借上げられたものを、さらに十五年間借上げを行うわけでございますが、その十五年間が終了した後、オーナーにその住宅をお返しすることになると思いますが、その後、その区営住宅を引き続きセーフティネットの住宅として、区民の方に提供していく必要があります。その際に、代替住宅としての確保というのが、必要となってくると考えています。

それから、財政負担の大きさ、これも一つの課題ということで、こ

れも前回等で説明はさせていただきましたけれども、借上型の住宅は所有型の住宅に対して、建設費用などを考慮しても借上げの賃料というものが非常に負担となっております。長期的に見た場合に、所有型に比べて大きく区の財政を圧迫するところがございます。

それから、事務的な負担でございますが、これは区の事情ということになってしましますが、借上型住宅というのはオーナーさんがいらつしやいますので、維持管理や修繕、あるいは賃料の支払いなど、さまざまな場面におきまして、区と入居者と、オーナーさんによる協議が必要となってくるとございまして、所有型に比べまして事務の負担が大きいところも、一つの課題かというふうに考えます。

これらの現状及び課題を踏まえて、課題解決に向けた区営住宅の再整備ということ、大きな五番にまとめさせていただきました。

五番の(一)所有型住宅及び借上型住宅への対応というところでございまして、まず平成二十一年度に、新宿区で公営住宅等長寿命化計画というのを策定いたしました。

本日、参考資料として抜粋版をつけさせていただきます。

これは、国土交通省等の指導によりまして、区営住宅の改修等を行うときに、こうした長寿命化計画というのを策定するというものがございますけれども、平成二十一年度に区が策定した長寿命化計画というのは、住宅課が中心となって策定した計画でございます。実際に、住宅を見て回りました、老朽化の度合いであるとか、居住性の部分であるとか、そうしたところをチェックして長寿命化計画というのを策定しております。

まず、この長寿命化計画をしっかりとした計画として改定をするべきではないかというふうに考えております。平成二十六年にこの長

寿命化計画を策定したいと考えております。

その中身としましては、所有型住宅の現地調査を行いまして、安全性や耐震性、あるいは居住性の確認を行いながら、建てかえ、全面的改修、個別改善等、どういった対応手段が必要なのかというところを方針を決めていく、また定期的な点検や予防保全的な修繕を行うための維持管理計画というのを策定しまして、そうした計画を年度ごとに管理実行していく、そういう体制をつくっていくということが必要なのではないかと考えております。

次のページを御覧ください。

こうした長寿命化計画を策定しまして、この計画に基づいて建てかえや修繕を計画的に実行していくと、先ほどの老朽化している住宅だけではなく、区が建てた区立住宅もたくさんございます、そうした住宅についても、いずれは老朽化ということの課題に直面していくわけでございますので、そうした全ての区立住宅について、今後の改善、修繕の計画、そうしたものをしっかりとこうした計画の中に盛り込みながらメンテナンスをしていくということでございます。

三番目といたしまして、区の財政負担を軽減するために、二十一年間の借り上げ期間満了前にオーナーと再借り上げの交渉をする際には、賃料の減額についてしっかりと協議を行って、賃料の減額を実現していくということが必要と思います。

このオーナーとの交渉については、もう既に区としては着手しているところでございますが、基本的に市場家賃の八〇%を目標に、今オーナーとは話し合いをしながら、その八〇%を目指して交渉をしているところでございます。

平成二十六年度に住宅の契約、十四住宅の契約協議が発生いたしました。一気に、年間十四住宅ということで、非常に多くの住宅が二十年

を迎えるということになります。このあたりの協議については、しっかりとやっていきながら、平成二十七年に、改めて住宅の再契約を締結していきたいと考えております。

それから、借上住宅については、二十年間のもの以外に、二年間の借上住宅というものが存在します。

こうした二年の借上住宅についても、二十年のものと同じようにオーナーと賃料の減額協議を行って、更新手続を行っていくという方向で臨んでいるところでございます。

また、五番目としまして、区の財政負担軽減のために地域優良賃貸住宅供給計画、あるいは新規の公営住宅供給計画の認定申請を東京都知事宛て行いまして、認定をしっかりともらった上で、家賃国庫補助金等の申請を行っていくということを、現在も行っているところでございます。

それから、六番目、十五年後、平成三十九年度になりますけれども、再借り上げの期間、いわゆる二十年が経過して十五年がさらに経過して、再借り上げ期間が満了となる借上型住宅について、区営住宅の代替の住宅を確保していく必要がございます。

また、二年の借上型区営住宅についても、五十七戸ございますが、代替の住宅を確保していく必要がございます。

そうした借上型の区営住宅の将来的な代替住宅というものを確保していくためには、可能な限り老朽化した所有型住宅の増戸を図る、あるいは今弁天町で計画しているように、新しい土地に区営住宅を建設して、そうしたところに借上型の期間満了になった後の住居者が入っていたく住宅として、しっかりと確保していく必要があるというふうに考えております。

あと、七番のところでは、借上型住宅のうち区民住宅から特定住宅

に移行した後、十五年契約の終期を迎えたものについては、基本的にここで特定住宅の役割は終了ということで、契約終了とさせていただいて、その後の契約については、入居者とオーナーの個別交渉ということに移行していくことを考えております。

(二) 今後の検討内容でございますが、まずは建設候補地の検討とというのが必要と考えております。

先ほど言ったような、借上型の区営住宅等の入居者に移転していただくための住宅の建設候補地につきましては、区の遊休施設や国有地や都有地、あるいは都営住宅建てかえ等に伴う余剰地等の可能性を少しでも探りながら、こうした建設候補地を積極的に検討していきたいと考えます。

また、仮移転先の住宅を確保するために、これも一度に大きな住宅の確保というのは難しいかと思いますが、委員の方から意見をいただいたように空き室の公募を、例えば一年間なり二年間なり中止をする、あるいは区営住宅における住戸と居住人数のミスマッチ、二部屋、三部屋ある大きな居室に、お一人で住まわれているようなケースというのは、実際に区営住宅の中にも存在いたしますので、そうしたミスマッチを解消して、世帯構成に応じた住みかえの仕組みというのを検討していく必要があると考えております。

最後のページを御覧ください。

福祉施策との連携というところでございますが、区営住宅には高齢者の方が非常に多く住んでおります。高齢者の方への対応ということでは、平成二十五年、今年度、私どもの住宅課の中でも、高齢者の方の住まいの確保検討PTというのを立ち上げて、今後調査研究を行うっていく予定でございますが、あわせて、支援付高齢者住宅検討会というものも、福祉部の高齢者福祉課が事務局となって立ち上げるもので

ございますが、住宅課と福祉部で一緒に課題を共有して、しっかりと議論をしていきたいというふうに思っております。

また、生活保護世帯につきましても、公益社団法人の宅地建物取引業協会新宿区支部と連携をして、現在も住宅住みかえ相談というのを毎週行っております。民間の賃貸住宅を積極的に区民の方に紹介するという支援を行っておりますけれども、そうした民間の住宅ストックの供給を中心にして、生活保護世帯への対応というのを推進していきたいと考えております。

最後に、都市計画施策との連携でございますが、区立住宅の再編整備につきましては、木造住宅の密集地域を改善するための種地など、そうしたものをまちづくりの手段として活用していきけるように、都市計画部内でも連携しながら検討をしていきたいというふうに考えております。

昨年度の審議会の中で、老朽化している区営住宅を建てかえて高度利用によって増戸を図り、そこに入居者の方を、改めてそこに提供をしていくというようなことも、皆様に御提案をさせていただいたのですが、それでは全体の区営住宅の借上型も含めた根本的な解決にはなかなかならないというふうに考えておりますので、できれば、今、弁天町に計画しているような区営住宅をきちんとそれなりの数建設をして、そうしたところに移っていただくということも積極的に考えていきたいと考えております。

あと、資料一を御覧くださいませでしょうか。

この資料一でございますが、区営住宅の再編整備スケジュール(案)というところで、今後、平成二十三年度から平成三十八年度まで、ちょっと長いスパンになりますけれども、どのように借上型住宅、あるいは所有型住宅が変遷をしていくかというものを一表にまとめたもので

でございます。

上の二段の部分は、借上型住宅ということで整理をさせていただいてます。

こちらは二十年の借上型住宅でございますが、一番上のところは、再契約の協議が必要な住宅ということでございます。

平成二十三年度から二十年を迎えるに当たって、オーナーとの再契約の協議が必要な住宅が何年度にどれぐらい発生しているかいうのを、住宅の名称も含めて時系列に表示しております。

その次の行については、その再契約協議に基づいて十五年の再借上げの締結をしていく、そのスケジュールを示しているものでございます。

一番下の部分については、所有型住宅ということになります。

所有型ですので、オーナーはここには存在いたしませんので、そうした協議は必要はございませんけれども、この所有型については、表にも書かせていただきましたけれども、南元町、西新宿、河田町など、老朽化した区営住宅が多数存在いたします。

そうした所有型住宅については、再編整備計画の検討をしながら、あるいは百戸程度の規模の住宅を新しい土地に建設しながら、そちらのほうに移転をしていくと、また新しい土地にもし所有型の住宅の建てかえや建設ができた場合は、上段にありますような借上型住宅の部分についても、その入居者の方の受け入れの住宅として活用をしていきたいというふうに考えております。

大変雑駁ではございますけれども、資料に基づきまして事務局から説明をさせていただきました。よろしく御審議をお願いいたします。

○**大方会長** ありがとうございます。

それでは、非常に簡潔な御提案でございましたけれども、どこから

でも御質問、あるいは御意見を頂戴したいと思えます。

○**國吉委員** 今、全体として借り上げのものは借り上げで継続と、所有のものについては、どう建てかえていくかという形になっているんですけども、借上型の課題のところ、財政負担が大きいという指摘がございまして、そうだとすると、借り上げのほうをなるべく所有にどうにか転換していくという視点も必要なのかなと思うんですけども、そのあたりはいかがなんでしょうか。

○**大方会長** どうぞ。

○**事務局（月橋住宅課長）** 御指摘のとおり、財政負担というところで、現在の課題というふうに認識をしておりますが、借上型住宅につきましては、二十年間の契約期間が満了するときに、どのようにその後対応していくかという議論をいたしました。

その議論の中で、入居者を二十年でオーナーにお返しするという考え方や方策も一つあるんですけども、新宿区としましては、暫定的にさらに十五年間の再借り上げを行って、そこまでは借上型の制度を存続していくという議論になりました。

当然そこに財政負担というところとの若干の矛盾もあるかとは思いますが、入居者の方の利益等も考慮しまして、そうした二十年の後、十五年間の再借り上げということで、そこまでは借上住宅を存続していくということ、今進めているところでございます。

○**大方会長** よろしいですか。

○**荒谷委員** 済みません、今課長のほうから最後に御説明があつて、文言には書いてないんですが、弁天町のような土地を購入して、そこに一戸、二戸、三戸と建てていくのが一番だという、私これいろいろと読ませていただいても、なかなか進まないですよ、十年でどこまでいって、ほとんど半分もいかないような玉突きのような感じな



んですが、その弁天町のようなことは、一体、はっきりここでやるんだと、新しく土地を買ってでも、そういうものをつくるというようなことは言い切れなかったもんだろうかというふうに思うんです。言葉では説明が今あったんですが、解決するということには、なかなかこれはならないのではないかと、ちよつと一つ御質問、何で明文化されないんだろうかなと、そこに目標を定めるんだということが一つあります。

それから、もう一つミスマッチということ、大変私は多いんじゃないかと思う、半分が高齢者のお一人住まいということになっていくわけですけども、これは移動される、今度弁天町とは別に、西新宿なんかも入るわけですけども、ヒアリングも開始されていられるわけですが、もつと入っている方について、もつと厳密に調べられたらどうなんでしょう、不適格な部屋とか、不適格な人というのはいないものだろうかというふうに思うんです。これは推測で申しわけないんですが、そんなふうに思います。

それから、三番目になれば、次回からはケアつきの高齢者の住宅にポイントを絞っておやりになるというふうに書かれてある。ということとは、福祉部との連動ということですけども、そうすると、住宅課のテーマは高齢者が非常に多くなるわけですけども、低所得のファミリー層というところというのは、どういうふうにお考えなんだろうかと、一番欲しいのはそこじゃないのかなというふうに思うんですね。その三点、ちよつとお伺いをしたいというふうに思います。

○大方会長 お願いします。

○事務局（月橋住宅課長） それでは、順にお答えさせていただきます。

まず、新しい土地に住宅を建てていくところについての明文

化というお話しかと思いますが、住宅課といたしましては、そのあたりはしっかりと、私どもの気持ちとしては明文化したいなというふうに思っています。なかなか今すぐ適当な土地がここにある、あそこにあるというようなものはございませんので、今現在そこまでの具体的なお話というのは、ちよつとここでは書き切れないなと思っています。

ただ、ある程度、私どもの目標というものはしっかりと定めた上で、それを区の全体の計画の中で何とかそのところについて実現をしていくような努力は、これから住宅課としてはしていきたいと考えています。

それから、ミスマッチの話がございました。入居資格というのは、例えば収入のところであるとか、同居の家族構成であるとか、そうしたところで幾つか入居条件というのはございますが、私どもは基本的に毎年一回、詳しい調査ではありませんが、収入状況であるとか、あるいは家族構成であるとか、そうしたものは毎年一回、全入居者の方から公的な書類をいただきながら、その方の入居資格や、あるいは収入についてチェックをさせていただいて、もし入居資格の中でも、特に収入の部分とかそうしたところでオーバーしている方については、退去を勧告させていただいたり、そうしたところは毎年やっているところでございます。

○荒谷委員 空きにつながっていますか、それが、空き室に。

ただ勧告をしただけで終わっているんじゃないでしょうか。

○事務局（月橋住宅課長） 毎年毎年、入居資格に実はそうじゃなかったよという方というのは、ほとんどいらっしやらない、現実としては。

○大方会長 今、高齢者の方がお一人になっていまして、部屋は2D

Kだといっても、それは入居資格に欠けることにはならないので、やむを得ないということもあるでしょうね。

○荒谷委員 ひとり暮らしの方が、多過ぎるといことなんですよ。

○大方会長 だから、そこは入居資格の問題ではなくて、もつといいところがありますから、狭いけれども設備はいいですか、そういった移っていただくとか、何か別の施策をとらない限りなかなか難しいでしょうね。

○事務局（月橋住宅課長） 三点目の、今後、高齢者の住まいの確保というところに焦点を絞ってやっていくわけではございますけれども、現在も、私も必ずしも高齢者の方だけを支援ということではやっていくわけではなくて、先ほど委員がおっしゃったような、低所得者のファミリー世帯の方についても、同じように住みかえの相談であるとか、あるいはファミリー世帯の家賃補助や、転入あるいは転居されたときの助成、そうした経済的支援というのはあわせてやっておりますので、当然そうした方々についても住宅施策の中には大事な視点だというふうに考えておりますので、引き続きしっかり検討していこうと考えております。

○大方会長 よろしいですか、何か。どうぞ。

○荒谷委員 例えば、高田馬場住宅なんかありますよね、百世帯ぐらいでしょうかね。ああいったものをファミリー層だけに移すんだという、何かダイナミックな方法というのはないもんだらうかと思うんですよ。

いろいろと住まわれていると、でも、そこにはファミリー層のために高田馬場は決めるんだとかというような、何かこう書かれていることが満遍なくて、何か新宿区は住宅に対する考え方が少し変わったのかなというようなことが、どこかで印象づけるようなものはないです

かね。

○事務局（月橋住宅課長） どちらかというと、新宿区の住宅という

のはファミリー層限定とか、単身高齢者限定というよりは、そういったさまざまな世帯や状況の方々の一つの住宅の中で一緒に住んでいたいて、ソーシャルミックスというふうな言い方になりますけれども、そういうものを基本として、これまで進めているというところでございます。現在そのファミリー層のみを一つの住宅の中で住んでいただくとか、そういう考え方というのは、今のところはございません。

○大方会長 ちょっと一言だけ、委員おっしゃるようであれば、一応四ページのところには、百戸程度の規模の増戸または新規建設を、三、四回繰り返し返して行くと、かなりはつきりと、区役所としては、はつきりと書いてあるんじゃないかなと私は思うのですが、問題はこの百戸をつくっていくというときの中身の議論だろうと思うんですね。

それについては、今回のこの答申では書き切れないけれども、次回以降は、支援つき高齢者のテーマで審議ということもありますから、そのときあわせて、どのぐらい高齢者向けの住宅つくんなきゃいけないのか、あるいはファミリー向けのほうがもつと大事なのか、そういう議論に入っていくだろうと思えますので、きょうのところは、これぐらいで勘弁してあげたらどうかというふうな気持ちがありますけれども、いかがでしょうか。

どうぞ。

○藤原委員 二点ほどお伺いしたいと思います。

今、事務局からのお話を受けて非常によくわかりまして、借上住宅が非常に区の財政を圧迫しているということはありますけれども、実は、借上式住宅が二十年、その後、十五年の再借り上げということでは

すけれども、それは区としては、そうやってオーナーさんと期限を設けておりますけれども、入居者千五百六の世帯の入居は、要するに、住宅が空き住宅になったら入居することですよね。

○事務局（月橋住宅課長） はい。

○藤原委員 そういう場合のときの入居の期限、新宿区は二十年、また十五年借り上げと期間を設けておりますけれども、入居の期限というのをやはり設けなければ、なぜかといいますと、二十年、例えば三十歳で入って二十年という五十歳なんです、その後、再借り上げそこでされますので、それで十五年たちますと六十五歳、そうしますと、この四に書いてある、その後は入居者とオーナーとの個別に交渉ってなりますと、六十五歳から交渉ですと、もう外のところには行けない、要するに高齢になっておりますよね、そのところの循環というのは非常に無理があるんじゃないかと思うんです。

それならば、入居のときに二十年したら退去というか、そういうことを決めないと、幾らたつてもこの借上式の住宅というのは、区が検討しなければいけないことなので、もっと早い段階で、入居の方も転出をしなければいけない期限つきということがあれば、全てが高齢者がいる住宅になってしまうということはないので、その辺のことは期限つきということはないでしょうか。

○事務局（月橋住宅課長） 特定住宅については、ファミリー世帯を中心とした区民住宅を二十年の後、特定住宅にするということで、今制度を実施しているんですが、その際に幾つか決まりというルールを区のほうでも考えました。

その中で、この特定住宅については、今までは普通借家という考え方で、基本的には、入居の年数を期限を決めずに提供していたんですが、この特定住宅については、新しく入居していただく方については、

五年間の定期借家という制度を新たに導入させていただきました。

なので、例えば、今までの区民住宅ですと、ファミリー世帯で入りましたが、その後、お子さんが大きくなって独立されて、最終的に高齢世帯になってしまうという部分もございましてけれども、この特定住宅については、基本的に五年間という期限を定めて、そこで入居の方を入れかえていくというふうな施策もあわせて実施しておりますので、委員のおっしゃったような部分というの、全ての解決にはなっていないかもしれないんですが、ある程度そういう入居者の方の入れかえというのは、果たせるのかなというふうに考えております。

○藤原委員 もう一点なんですけれども、その入居のときの年齢なんですけれども、入居のときに年齢制限というのはあるんでしょうか。

なぜかといいますと、そのときに入居しました年齢において、二十年、その後の十五年加算されますと、非常に高齢になってきますので、例えば、入居のときの年齢を制限しまして、その後、もし二十年にかなりの高齢になりましたら、ワーデンつきのシルバークリアに入居するとかスライドするとかの、その辺の入居者に対するの基準というのが、明確になっているんでしょうか。

○事務局（月橋住宅課長） 幾つか入居する際の基準というのはあるんですが、今委員おっしゃったような、年齢による制限というのは基本的にはないんですね。

ですから、六十歳以上の方、七十歳以上の方であっても、基本的には収入基準等を満たしていれば、区立住宅には入居できるという仕組みになっています。

○藤原委員 そうしますと、年齢が高年齢のときに、収入基準が満たして入居できたとしましたら、そのまま二十年、十五年に関して、そのまま十五年たったときに、御高齢でもオーナーとの話し合いでとい

うことだと、近傍家賃とかがありまして、その家賃に支払いができませんとか、そういうときでも、そのところに入居できるのでしようか。その辺、要するに、きちんとしたシルバーピアにスライドするとか決めていかないと、幾らここで借上住宅をどうするかということ、財政負担がこれだけあるのに、その辺のことというのは、とても大事なことだと思っんですね。

やはり住宅を循環させていく、常にファミリー世帯をファミリー世帯で入居させていくという、その辺のことが、ファミリー世帯が二十年、十五年になりましたら、高齢住宅になっていくという可能性というのは非常にある。そのところが、今、新宿区の借上住宅の現状じゃないかと思っんですね、その点はいかがでしょうか。

○**大方会長** 区民住宅と区営住宅の違いをちゃんと明確にして、今の話にお答えくださいね。

○**事務局（月橋住宅課長）** 区営住宅と区民住宅、大きく分けて二種類ございます。

区営住宅というのは、基本的に先ほども御説明しましたが、住宅に困窮している方の住宅ストックということでございますので、こちらの区営住宅については、基本的には何年間の期限もなく、普通借家ということでお住みいただく住宅でございます。

実際に入居されている方についても、高齢者の方が非常に多いということ、こちらについては、そういう何年たつて入れかわるといふふうな仕組みというのは、なかなか住宅セーフティネットという役割からも難しいと思います。

○**大方会長** そちらの場合は、十五年終わっても別にオーナーと直接交渉ではなくて、他の区営住宅に移っていただくということを考えているわけですかね。

○**事務局（月橋住宅課長）** そうですね。

○**大方会長** それしかない。

○**事務局（月橋住宅課長）** 当然、そこで終わりですよということではなくて、これは公営住宅法でもしつかり規定されていますけれども、借上げ終了の後は行政がきちんと区営住宅を確保して、こちらのほうに移っていただく仕組みをつくるということでございます。

○**大方会長** このオーナーと個別になるといふのは特定住宅で、区民住宅のほうですね。

中所得者の方で、しかも十五年間だんだん家賃が上がっていったら、市場家賃に吸いついたあたりで十五年が満了して、そのまま借りになるか、他の民間住宅に移りになるか、その辺は御自由ですと、そういうことですかね。

ちよつとこら辺ややこしいので、わかりやすいように説明をお願いします。

○**角谷委員** 福祉施設との連携というところで、一つ御質問させていただきますよ、いわゆる福祉の部分と一緒に連携を図って、高齢の方に出たいという住宅を提供したらいいという話になると思うんですが、実は、これは私のほうの体験なんです、私の義理の母なんです、もう亡くなつてしまいましたけれども、ある新宿区立のそういう施設に、ちよつと認知症が進みましましたので入ろうと動いてもらったことがあったんですね。

そうしたら、順番的に二百番とか、恐らく二桁というのはなかったですよ、百何十番とか。

そうすると、結局これじゃ待ってられないということ、私のほうで、民間の施設、非常に費用もかかりましたけど、そこにちよつと

入ってもらった経緯があったんですね。

そうすると、今いろんなお話になっっているミスマッチという話が出てきましたよね、御高齢にもかかわらず3LDK、仮に三つぐらい部屋の一人住まいなさっている。

そうすると、やっぱり私が母なんかを見ていますと、もう亡くなりましたけれども、そういうところに、もし支援つきの高齢者住宅があれば、一人で3LDKにぼつんというよりも、誰か支援してくれるような施設に入ったほうが、本人も幸せだと思っただけです。

ですから、これというのは、当然福祉部とやるんでしようけれども、ここに書いてあるの私思ったのは、検討会とか何とかって今出ていますよね、確かにいろんなことを、公的な機関であるこの地方行政のほうでやるということになると、いろんなことを検討するのはわかるんですけども、そんなに余りゆつくりしたような問題じゃないと思っただけです。

そういうものができれば、当然、人が移るといことは、またそこに空きが出るわけですから、そういうのを考えると、ゆつくりするよくな問題じゃないなというふうに思っただけです。

ですから、私の個人的な意見ですけども、できればなるべく可及的に速やかにという形で、いろんな議論はあると思いますが、万難を排してそれを実現させるといことが、非常に大事じゃないかなと思っただけです。

○**大方会長** これ御意見としていただいてよろしいですか。何か補足することありますか。いいですか。見通しぐらいについて何かあれば。

○**小柳委員** 福祉部長ですけども、ただいまのお話は、いわゆる福祉施設の話、介護基盤の整備とは別の形で、今、例えば都市型ケアハウスといひまして、本来であれば二十五平米以上なければならぬの

を、そういう基準を下げて、ひとり暮らしの高齢者の方もお住まいできるような、そういうような施設をつくりつつありますね。

ですから、そういうような対応が一つと、それから、介護基盤の話になりますと、これは特別養護老人ホームになるんですが、こちらについては今二百人というお話ありましたが、実際には区全体で千人単位、待機者がおります。

千人単位の待機者がおるんですが、要介護の四とか五となると、もう少し数が少のうございまして、なおかつ区外にもベッド確保しておりますので、そういう関係で、待機者については対応しているところなんです。

この話と、今、支援つきの高齢者住宅、これについてはまたちょっと視点が変わりまして、今、地域包括ケアということで、住まいを中心に介護とか医療とか、そういう連携をさせていくと、その中で、今一人で住まわれている方というのは新宿区かなり多いんですね、そういう方たちが、今、住んでいる住宅の中で、医療とか介護とか連携できるような、そういうものはできないかと、実際には、建物一棟の中におさまるのか、それとも地域ケアの中で考えるのか、いろんな考え方があると思うんですね、その辺の検討はこれからさせていただきたいなというふうに思っています。

介護基盤については、計画の中で進めていっておりますので、福祉施設については、そのような形で進めているところでございます。

○**大方会長** よろしいですか。

○**角谷委員** ともかく早く、二百番じゃなくて、千人単位って言われると、エッと余計思いますよね。

実は、二百人じゃなくて五十人ですよと言ったら、これはうれしい話ですけど、いや千人ですって言ったらエツと思っただけですよ。そ

う思いました。

○篠原委員 先ほど、市場家賃の八〇%で交渉中って書いてあったんですけど、そもそも市場家賃ってどういうふうなものに基づいてしているかということと、八〇%というのも、何か意味があるんですかということです。

というのは、民間だと今貸し手に非常に厳しい状況で、空き家がどんどんできていくし、礼金なんかも取れるような状況ではなくなっている、半年ぐらい家賃なしでも、これはビルの場合でしょうけど、いいですよというふうな状況の中で、区が借り上げるといことは、そんなに高い家賃が入ってくるとは思わないかもしれないけど、すごく安定した収入が得られる、貸し手からするとね。そういうふうな意味で、もうちょっと強気になって、その財政負担を軽くしたらいいんじゃないかなと思うんですけど、そこはどうなんでしょうという質問です。

○事務局（月橋住宅課長） 市場家賃については、毎年不動産鑑定士に区が委託して、それぞれの住宅のいわゆる市場家賃ですね、まさにそうしたものを鑑定していただいて、その資料をもとに、適正家賃は何なのかというのを毎年把握しています。

それから、その八〇%の根拠なんですけど、民間でいうところのサブリースとまではいかないかもしれないんですが、区がオーナーから借り上げて、例えば、空き室が出た場合や、それから、そうした場合のリスクというのは、基本的にオーナーさんは負わない、空き室があっても一棟丸ごと区が借り上げているということで、毎月安定した賃料が入っていくということ、それから入居者の方への対応、空き室の募集だとか、退去の際のいろいろな事務手続、それから公募なども、そうしたものも基本的には区が全てやっているというような、幾つかの

要素を勘案した結果、市場家賃の八〇%が妥当であろうということ、その基準というのを区のほうでも定めて、それに基づいて今交渉をしているということでございます。

○大方会長 よろしいですか、生ぬるいのですか。

○篠原委員 ちょっと生ぬるいというふうに、会長もおっしゃっていましたが、私もそう思う。

それと、この借り上げ期間は、もうそれで最初に家賃設定したらそのまんまの金額なんですか、適当に改定は、改定はどうしているのかしら。

○事務局（月橋住宅課長） 契約書上は、経済的社会的な情勢の変化によって、それが十五年なり二十年ずっと固定ということではなくて、その都度オーナーとは協議するという内容になっています。

○篠原委員 今まで値下げ交渉とかそういうことはしたことがないんですよね。

○大方会長 ないんでしょうね。

○事務局（月橋住宅課長） 二十年間の中では、積極的に値下げ交渉はしてこなかったというのが事実でございます。

そうした反省も踏まえて、再借り上げについて再度しっかりと交渉をして、少しでも借り上げ賃料を下げっていくという努力を今しているところでございます。

○大方会長 よろしいですか。

○篠原委員 いいです。

○大方会長 よろしいですね。

じゃ、どうぞ。御専門のお立場から。

○小田桐委員 私は宅建のほうでして、今の話はちょっと民間のサブリースのお話のようなもので、大体、市場家賃の一五%引きか、二



二つであるんです、先ほどのゼロとはちよつと違うんです。

それでも場所がいいというか、利便性がいいということでお客様が見えますから、住宅の場合事務所と違って、事務所はさっき言ったフリーレントも結構多いですけども、住宅の場合は、ほとんど何か交渉してくれば、ほとんど入居決まっていけます。

ですから、そんなに心配ないというか、エリアとしては空き室の心配はほとんどないという状況です。

**○大方会長** むしろ、そのくらいの時代になると、またこういう審議会では、マンションの建てかえ問題だの、老朽化した賃貸マンションのリフォーム問題だの、いろんなことが話題になるんだろうと思えますけれどもね。

**○舟生委員** 済みません、ちよつと視点を変えまして、今、所有型と借上型に関して、借上型のほうが前途が大変だということは痛いほどわかりました。

二ページの上のほうに、借上型八十二住宅と七百六十五戸とありますが、一として、区が独自に借り上げて補助を受けずに、下のほうは補助を活用しているってありますけれども、この割合はどんな、比率はどのぐらいになっているんでしょうか。

**○事務局（月橋住宅課長）** 区制度単独というのは、平成三年から借上型の住宅をスタートしているんですが、戸数でいいますと、区の単独制度というのは七十戸ぐらいです。

**○舟生委員** 単独のほうですか。

**○事務局（月橋住宅課長）** はい、区単独のほうか。

**○舟生委員** そうすると、二番目のほうがほとんどなんですな。

**○事務局（月橋住宅課長）** 特定優良賃貸住宅制度というのを、国がその当時つくりまして、そうした制度にのつとって、区もその制度の

中で補助金を活用しながらやっていっている。それが今現在の区民住宅のほとんどのパターンでございます。

**○舟生委員** そうですか、わかりました。

そうすると、かなり補助をいただきながらということ、頑張っていらいっしやるといふうに理解すればよろしいですね。

なおかつ、やはり事務費の負担が大きいということ、なかなか難しい問題なんですね。

ありがとうございます。

**○大方会長** どうぞ。

**○荒谷委員** 五の生活保護世帯のところについて、ちよつとお伺いたいんですが、区立住宅については質の話ですよ、ほとんど老朽化、耐震だとか、段差をなくすとかっていうようなことが、ずっと中心になっておりますけれども、生活保護世帯という中に、民間賃貸住宅を積極的に紹介するなどの住宅支援を行っている、今後は民間の住宅ストックの供給を中心という文言のところなんです、これには質の件は全く入らないということでしょうかね。

例えば、さっき二十五平米がいるというようなことをお話、まあ二十平米、少し小さくしていくとかっていうことなんですけれども、民間はそんなに広くないですし、段差の問題もそんなもの全くないですよ、そういったものに対しては、支援というのは、別に補助は、住宅補助以外の補助が出るということなんでしょうかね。

ずっとこの会に出ておまして気がつくところは、区立が持っているものと、民間とのギャップというのはすごくあるわけですよ、五万三千七百円でしたか、その半分ぐらいですよ、大体、最低二万五千円ぐらいですか、家賃が。

そういうことを考えると、どうもこの辺が、何か質的なものを書き



こんだらどうかかと、何か質は無視しているというような私は気がするんですが、違いますでしょうか。

○**大方会長** これは住宅政策としては何もしないと言っているだけで、はつきり言って。

公営住宅政策では、生活保護世帯を面倒見ないと明確に宣言しているわけですから、まさに質のことなんか視野に入っているわけじゃないですよ。これはもうしょうがないことですよ、ここはね。生活保護世帯については、優先的に公営住宅にあつせんとか、そういうことは全く言えないわけだからしょうがないですね。

○**事務局（月橋住宅課長）** そうですね、生活保護世帯を優先的に区営住宅に誘導するとか、そういうふうな明確なものは、特にはございませんが、ただ、質の部分でいうと、現在は、住宅住みかえ相談というところで宅建協会さんの協力をいただきながらやっておりますが、当然その中では劣悪な住宅をとにかく紹介すればいいんだということではなくて、やはり御紹介いただく住宅というのは、それなりに都市型最低基準の二十五平米を満たしているとか、そういったところを、当然前提としていただきながら、なるべく良質な住宅を紹介していただいているということでございますので、全く生活保護世帯について何もしていないということとは、ちよつとないのかなと思えました。

○**大方会長** でも、あれでしょう、生活保護世帯でひとり暮らしだったなら、なかなか新宿区内で二十五平米以上を紹介というのは、逆に難しいんじゃないんですかね、家賃からいって、相当高くなっちゃうでしょう。

○**小田桐委員** もっと苦しい人もいるんですよ、生活保護を受けていなくても。

うちのほうで住宅相談、お世話になりながら、御紹介させてもらっ

ているの結構あるんですけども、みんなお風呂つきなんですよ、ほとんど。昔は、お風呂ついていないのもいっぱいあったと思うんです。あるいは共同炊事場とか、共同トイレとか。

今、御相談に見える方、紹介されていらっしゃる方は、この前なんか、うちに私生活保護だけど新築のありませんかなんていう方がいらっしゃるぐらいで、生活保護を受ける権利があるんだという考え方も人も結構いらっしゃいます。要するに、お風呂は今のところついてなきやだめみたいな感じで。

だけど、それじゃもつと、例えば給料が少ない、アルバイトで働いている人とか、二十万以内の月収の人なんかは、三万五千円ぐらいの風呂なしのところへ住んでいるんですよ、学生さんもいらっしゃるし、ですから、新宿の生活保護の方は、粗末どころじゃないと、私はそんなふうに思いますけれども。

以上です。

○**金子委員** 私、十年ぐらい前なんですけれども、住んでいるマンションの一階部分がワンルームだったんですけれども、本当に生活保護を受けていらして、ひとり暮らしのおばあ様が、おまけに透析に通うという非常に困難な方だったんですけれども、介護の方がしよつちゅう来られて、その人親戚も全然なくて、それでお洗濯全部やっていただいて、透析に通われて十年ぐらい幸せに、本当によくお話ししていただんですけれども、だから随分、ちよつと介護制度変わったので、今それができるかどうかかわからないんですけれども。

○**大方会長** 透析は健康保険のほうで出ると思いますが。

○**金子委員** それはわかっているんですけども、歩けなかったので、何もできない方だったんですけれども、十分に幸せに暮らしていらしたということをちよつと、実際に見ていましたので報告します。

○大方会長 どうぞ。

○佐藤委員 事実関係だけですけれども、この弁天町のコーポラスの整備で三つの公営住宅移転するわけですが、この跡地はどうなるんですか。

○事務局（月橋住宅課長） 今現在、跡地の施設活用は、区の中で検討会を立ち上げて議論をしている最中と聞いております。

私のほうで、まだ具体的に何をつくるというところまでは把握しておりません。

○佐藤委員 そうですか。

最後のところに、都市計画施策との連携というのが二行書かれていて、これはいろいろ解釈すれば、やらなければいけないことがたくさんあるので結構だと思うんですけども、例えば、この三つの住宅が立地しているところって、本当に木造密集のすごいところで、地形的にも難しいところで、何かあったときには大きな被害が予想される場所です。

ですから、やはりこの辺のところを手始めに、④に書かれていることと連動させてやるということが非常に重要だし、それから、この表でいうと老朽化した所有型区営住宅の整備というところも、再整備計画検討というのを、これを二十五年からやるということなんです。ですから、このところをやはり、ここに書いてあるのは種地として利用するって書いてあるんですけども、もつと積極的に、木造密集のひどいところが相当あるけれども、全然動かないわけですね。動かないところは、非常に難しい状況があるから動かないわけなんです。それから、これと連動させると、もう何度も申し上げているんですけども、こういうものの建てかえというのは、公的な事業ですから相当力を持っているわけですね、公共側がある程度先導できると、です

から、そういうものと連動させるということで、種地というのは、既存のものを種地と考えるということですかね、あるいは、建てかえというのを手段として使うというふうな、そういう積極的な位置づけが大事なんじゃないかというふうに思います。

だから、何かちよつと拡大解釈してもらって、この表の中に、スケジュールの中に、もう少し入れていただいてもいいと思うんですけども、新宿は木造密集市街地の整備という、そういうものの必要性のランクでいうと、重要なところたくさんあると思うんですけども、入っていないんですよ、一つも入っていないんですよ、重点密集とか、それから、東京都の。

○大方会長 都の密集事業にね。

○佐藤委員 都の事業にも入ってないし、国の重点密集の指定にも一つもないんですよ。

というのは、ちよつと非常に不思議なんです、これ誰に聞いてもわからないんですよ、何で入ってないのか。

豊島区はたくさん入っているし、中野なんかは、新宿より全然危険度が低いと見えるところが、みんな入っているんだけど、新宿は入っていないんですよ、だから、なぜかわからない。

○大方会長 もつと高度利用型にしたいというのがあるからじゃないですか。

○佐藤委員 危険な町丁目はたくさんあるんですよ。だけど、国のそういうのに入っていないから、いろいろな補助金とか何かの制度に乗ってこないんですよ。

だから、これは直してもらわなくちゃいけないんだけど、そういう小さな単位で非常に危険なところがある。面的にダツと広がっているというんじゃないけれども、小さな単位で非常に危険度が高

いところがあつて、そういうところはもう囲まれちゃつていて、何かあつたときには、相当な被害が出そうなところですね、それはみんな自覚している。

ですから、こういう公営住宅なんかの建てかえというのも、これだけあるとすれば、これをうまく活用すると、そういうものの解消にはすごく有効に機能すると思いますので、書いていただいているんだからいいんだけど、もうちよつとこの表の中なにかに、そういう種地ということだけではなくて、積極的に使っていくというようなイメージを出していただければと思います。

○**大方会長** この五ページの最後のところは、事前の打ち合わせのときに、私もちよつとお願いを入れていただいたものなのですが、多分言葉遣いがちよつと不慣れというか、分野違いなものだから、ちよつと消極的なんだと思いますので、要するに、意図は、前回ぐらいまでは、むしろ個々の既存の区営住宅、所有型をそれなりに建てかえて、若干ずつ増戸して生かしていこうというような感じだったんですが、その小さい敷地でちまちまやっても、周りに迷惑かけるだけだしということもあるので、いっその周りも含めて木密でもいいし、本当の再開発型でもいいんだけど、それぐらい大きな種地にして、地区全体として住宅供給をふやすと、そういう大きな構えでいくしかないじゃないかと、それがきょうの作文の全体のトーンなものですから、その趣旨がこの④にあらわれているので、おっしゃる意図はまさに佐藤先生おっしゃったとおりだと思いますので、この種地などのまちづくり、この辺の表現が余りにもそつけないので、もうちよつと工夫させていただければいいんじゃないかと。

○**事務局（月橋住宅課長）** どうもありがとうございます。

今の御意見は、しっかりと受け止めたいと思います。

○**石川委員** 木造密集地域こそ、高齢者がたくさん住んでいらつしやいます。

それで、上のほうとの連携もございますので、木造密集というのは、本当に共同して云々という話は昔からあつて一所懸命やつていなくてすけれども、やはり住んでいらつしやる方が高齢ということと、狭小ということと、なかなか進まないもので、それこそ福祉と連携で、いろいろ新しい住まい方を入れながらやつていけたらいい、私たちも希望していますということとです。

○**大方会長** ありがとうございます。

○**土屋委員** 今後の御検討される中身の話として、建設候補地検討とか書いてある中で、今まで流れているのが、借り上げと所有とバシツと二つに分かれて書いてあるんですが、**大方会長**、先ほどちよつとお話しされて、今、借りているところの建物だけ買ってしまふとか、土地を買うのは物すごく負荷がかかると思われるので、多分そこは国の補助が逆に今ついてきてないのかもしれないんですけども、土地を借りて建てるとか、今ある借り上げの建物だけ買うとか、そういうことをして、何かこう区が所有しているものをふやしていくというふうな、建物を保有していれば多分いいわけなので、土地は別に区が保有しなくても構わないはずだと思いますので、区が建物を保有するためにどういふふうな工夫をしたらいいか、そこで何か制度が足りなかつたら何かお願いをするみたいなの、ちよつと検討をされていったほうが、何かこう今の枠の中で考えていると、なかなか打破できないような、新宿区内で土地を買おうとしたら物すごいことになりますので、そうじゃなくて、何か協力をしていただけそうな方は、土地を手放したくないけど、でも、区のためならという人は、もしかしたらそ

うという人はいるかもしれないので、そういう人を探しながら、借りるということも考えて少しいろいろ御検討される。

その中で、制度に足りないところがあるのだつたら、都とか国に要望するみたいなのを入れておいたらどうかというふうに思いました。

ちよつと、その流れの中で、くだらないネガティブチェックのことなんです、先ほどの減額の協議のときに、区の財政負担を軽減するためにと書いてあるんですが、ちよつとおっしゃられたように、行政としては書きにくいんですけど、これ適正にするだけだと思ふんですよね、適正な額に直すということが減額することだと本当は思うので、何か区の財政負担を軽減するために、オーナーさんに協力してよという話ではないと思いますので、ちよつと表現は難しいとは思いますが、本来あるべき姿にきちんと戻して、区の財政負担を結果的に軽減させるということだと思ふますから、何か表現を工夫されたほうが、オーナーさんにとっても気持ちよく減額していただけるんじゃないかと思ふますので、そこはまたちよつとつけ足してみたいな話ですけど、済みません。

○**大方会長** ありがとうございます。

ちなみに、これから百戸ずつつくっていくという話が今の続きですけど、例えば、新宿区は、今、公務員宿舎がこれから全部売却だという話になるとすると、これかなりあるんですか、新宿区には、どうなんですかね。相当ありそうですね、何かね。

ちよつと今、急に聞かれても困るんでしようけれども、それはまた次回以降の話ということ。

だから、意外といろいろこれから土地は出てくるかもしれないし、二〇二〇年ぐらいをピークに人口は減っていくでしょうし、もちろん

住宅需要はまだまだふえると思いますけど。

ほかに、いかがでしょうか。

○**佐藤委員** きょう、最後ですか。

○**大方会長** 最後というか、この件はこれで最後ですが、また次回以降は別の話題という。

あとは、委員の皆さんの任期がきょうで一応交代になるのかな、委員によっては継続もあるでしょうし、そういうことですか。

○**佐藤委員** 違う話でもいいですか、関連はします。

○**大方会長** よろしいんじゃないでしょうか。

○**佐藤委員** ほかに、なければ。

○**大方会長** また、戻ってもいいです。まだ、時間はありますから。

○**佐藤委員** 今、東日本大震災の後、二年半ほどたって、まだまだ大変な状況ですけども、東京も三十年のうちに七〇%と言われてから十年ぐらいたっているわけで、このスケジュール、十五年間ぐらいのがもう入っているわけですけれども、十五年って考えると、半分ぐらいの確率であつてもおかしくないということなので、そのときに、今借上仮設とか、それから、復興公営住宅を建設するとかいうことで大変なことになっているわけで、公営住宅を余りたくさん供給するのは、いろいろ問題があるというようにも出てきていますね。

だから、ちよつとそういうことも頭の中に入れて検討するという、公営住宅のあり方、区営住宅のあり方も検討するということも大事なんじゃないかと思うんですね。何もなかったらこういう形でいくでしょうけど、どこかで何かあつたときに、だから、そういうことも何か考えておかないと、うまく対応できないということなんだと思うんですね。

借上仮設の制度ができたので、ちよつといろいろなことが神戸なん

かのときと、都市型でも大分変わってくる可能性があると思いますので、こういう区営住宅のあり方というのは、そういうときに非常に重要になってくると思いますので、そんなこともちよつと頭の片隅に入れて検討のときに考えていただければと思います。

○小田桐委員 確かに住宅に対しては、木密住宅は本当に怖いところだとして、家が小さくて、お一人住まい、お年寄りということ、自分から、みずからガス使わないでガス止めちゃったり、電気に変えたりなんかしたりする人もいるし、民生委員も結構見回る範囲が多いものですから、みんなある程度頭には入れてあるんだけれども、一度行って元気だったら、それからしばらく来なかったという人もいらつしやうて、それで区の福祉のほうだと思っただけでも、私どものほうも高齢者の見回り協力をするというのは、今進めているところなんです。ね、不動産業というのは町に沢山ありますから、それで私どもの支部の会員の方々が町を見回る。要するに、あそこには年寄りがいるとか、あの人はいつも杖ついているとか、多少わかる範囲内で、あるいは声をかけて、そういうのを今進めています。

話がちよつと飛びますけれども、私の自宅のすぐ前のところで、二百三十坪ぐらいの、昔、下宿をやっていたところが、この前半込で火事になったんですね。私、本当はそのときにすぐ動けばよかったですけど、そのときちよつと認可保育園の物件を一所懸命頼まれて探していたときだったんだけれども、二百三十坪ぐらいあると、今、言ったこの百戸ぐらいのもので、例えば、一階は認定保育園なんかもって、認可でしたっけ、保育園もできるだろうし、そのときに、区のほうですぐさつきの土屋先生のように定期借地でもいいですから、土地のほうは借りてもいいわけですよ、その五十年なら定期借地でもて、それでそういうものを、両方考えられるわけですよ。

先ほど月橋課長からおつしやっていましたけれども、年寄りは年寄りだけで集めるんじゃないくて、やはりみんなでいたほうが、いろいろ目が届くというのがありますよね。

だから、こんなこと言ったら失礼になるのは、その人が町会長をやっていた人なので、失礼なんですけれども、すぐそこへ聞いて、そういう二百三十坪とかの土地はめったに出ませんので、地形がいいし、本当は聞いて回ったらどうですかと思います。

ちよつと余談になりましたけど。

○大方会長 機動的にパツと動けないでしょうからね、なかなかね。

○小田桐委員 でも、どこかで聞いていかないと。

○大方会長 どういうふうにしていくかですね。

○小田桐委員 やはりあの辺でも、あの辺は高級住宅街だから大きい屋敷、屋敷町だったので、でも、みんなマンションに変わってきています。昔の通信省というか、そういうところの寮だとか、警察の寮だとかいっぱいある。あと、各県の出張所がいっぱいあります。出張の宿泊所。屋敷が大きいんですよ、だから、そういうときに一緒に使えるんじゃないか。

ただ、今は買い取るとなると大変な金額だから、定期借地なんか。

○大方会長 この百戸ずつつくるこれからの区営住宅についても、所有型についても、必ずしも区が直営で建てる必要はないわけで、それこそPFIとか、いろんな方法もあるでしょうから、その辺も含めて、今後の整備計画検討なんですよ。

いかがですか。大体、御意見を頂戴したようではありませんが。

きょうのこの作文といえますか、答申になるんでしょうか、我々の答申ということになるのかもしれないませんが、要は、ポイントはいろんなところにあります。一番大事なところは、恐らく四ページのと

ころにある五の⑥ですかね、多少長期的な補修も含めたプログラムをもう一回しっかり調査をした上で立てて、その中でちまちま立てていくというよりは、計画的に大規模なものを、大規模といっても百戸程度の規模でしようけれども、これをつくっていくと、この宣言をしているところがあるが、きょうの大きなポイントだと思いますが、これについては、おおむね皆さん御賛同いただければ、これできょうはよろしいんじゃないかと思えます。

よろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○**大方会長** じゃ、ほかに特に何か御意見、御質問なければ、どうぞ伊藤委員。

○**伊藤委員** 伊藤です。

ことしから、また、安全・安心まちづくりの相談会という形で、チラシ配りをやり始めたんですけども、チラシ配りをやっている中で、本当に廃屋のような建物、それから、空き家になったまま放置されている建物、それから、木造の下宿屋さんがあったりなんかするんですが、その建物にたどり着くのに、どういうふうにとり着けばいいのかわからないような、本当に狭いところを、隙間を通っていかないとチラシが配れないという、そういうところがたくさんあります。

そういうところの、今、このある程度の規模の土地を確保しようとするのであれば、単独でやるよりは、町会単位で取り組んでいかないと、なかなか厳しいのではないかなというふうに思います。

そういう中で、各町会さん、あるいは地域ごとに、何かしら勉強会とか、何かそういうことをやりながら、地域でその町をどういうふうにしていきたいのかということ、みんなで考えることによって、そこに住むお年寄りだとか、あるいは、これから育っていく子供たちの

環境だとか、そういったものをつくり上げることができるとは思えないかなというふうに思います。

この最後の都市計画的にという部分については、まさにそういう部分を目指しているのではないのかなというふうに思いますので、ぜひそういう方向で検討していただければありがたいかなと思います。以上です。

○**藤原委員** 一つ提案があります。

先ほどの百戸程度の規模の増戸と、それから、新築の住宅の建設なんですけれども、そのときに提案がありました、ワンフロアに一人世帯、二人世帯、三人世帯と、要するに、フロアの中に独居、それから孤独死を防ぐために、ファミリー世帯だけとか、単独世帯だけとかというのではなくて、一人世帯、二人世帯、三人世帯と、ファミリー世帯と混在するような建て方をぜひつくっていただければ、コミュニティとか、きずなとかそういうのが生まれてくるんだと思いますので、その点どうぞよろしくお願いいたします。

○**大方会長** 先ほどから、ソーシャルミックスという話がありました。が、同じ階にあるということがポイントなんですか、今の御意見は。

○**藤原委員** そうですね。

○**大方会長** 必ずしもうまくいく場合と、そうでもない場合も、多分いろいろ個別に事情があるんでしょうけどもね。

○**藤原委員** 例えば、建て方によって、要するに、一人世帯なら、階ごとに縦型に一人世帯。

○**大方会長** わかります、それはわかりますけれども。

○**藤原委員** そうすると、フロアに混在していくので、そういうところもできればお願いしたいと思います。

○**大方会長** 同じ階じゃないとダメですか。同じ階に、いろいろな世

帯が混ざっていないといけない。

○藤原委員 例えば、なぜかといいますと、私の住んでいるところも高齢な方が非常に多いので、高齢な方が高齢の人を見守っていくということは、やはり一、二年はいいんですけども、自分も年とついでくと。

○大方会長 お気持ちは、よくわかるんですけども。

○藤原委員 それなので、やはりファミリーの元気な人が同じ階にいれば、そこで子供との交流もできますし、いろんな面で温かさとか、そういうコミュニティができていくので、一つの世帯に混在した住宅も新宿らしいんじゃないかと思えますので、よろしくお願いします。

○大方会長 そういう設計が可能な、フロアの広いところがあればということかもしれません。御要望として承りました。

ほかにはいかがですか、大体よろしいですか。

その他

~~~~~

○大方会長 じゃ、所定の時刻は何時か書いてごさいませんが、まだまだ少し余裕もあるかもしれませんが、特にございませんのであれば、議事はこのぐらいにして、あと何か事務局のほうからあれば、よろしくお願いします。

○事務局（山崎居住支援係長） 先の審議会で御了承いただきました、審議会議事録のホームページへの公開につきましては、審議会終了の都度、当日の議事録の公開についてお諮りさせていただくということでしたので、本日の議事録につきまして、ホームページに公開してよろしいかどうかお諮りいたします。

○大方会長 いかがでしょうか。

「異議なし」の声あり

○事務局（山崎居住支援係長） ありがとうございます。

次に、お支払いさせていただく報酬の振込先が、お届けいただいているものと変更がございましたら、会議終了後に事務局にお知らせ願います。よろしくお願いたします。

事務局からは、以上でございます。

○大方会長 そうすると、次回以降については何か。

○事務局（山崎居住支援係長） 次回につきましては、今のところ日程が決まっておりますが、新しい委員の方で、八月以降になりますか、会議をまた開かせていただきたいと思っております。

○大方会長 そうしますと、委員の改選期といいますか、交代に当たるということで、場合によっては、これが最後ということになる委員もいらっしゃるかと思いますが、二年間でしたか、皆さんの任期、まことに重要な御議論いただきました。ありがとうございます。

また今後とも御縁がありましたらよろしくお願いたします。じゃ、これで閉会です。ありがとうございます。

午後三時三十八分閉会