

第1回

新宿区住宅まちづくり審議会

平成27年6月30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27年6月30日

出席した委員

大方潤一郎、佐藤滋、椿真吾、篠原みち子、石川彌栄子、西山博之
伊藤衛、舟生アイ、長谷川照子、田近武友、桑原弘光、西村敏、野村正俊
小池勇士

欠席した委員

宮坂忠昌、針谷弘志、新井建也

議事日程

報告

- 1 新宿区住宅まちづくり審議会幹事の変更について
- 2 新宿区高齢者の住まい安定確保連絡会の開催について

議題

- 1 分譲マンションの適正な維持管理及び再生への支援
ー今後の施策の方向性についてー

議事のでんまつ

午後2時00分開会

○事務局（山崎居住支援係長） 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。

ただいまより、平成27年度第1回住宅まちづくり審議会を開催いたします。

私は、事務局の都市計画部住宅課居住支援係長の山崎と申します。どうぞよろしくお願いたします。

開会に先立ちまして、欠席委員の報告をさせていただきます。本日欠席の委員は宮坂委員、針谷委員、新井委員の3名でございます。定足数の過半数に達しておりますので、本日の審議会は成立していることを御報告いたします。

それでは、資料の確認をさせていただきます。資料は次第、A4、1枚でございます。

続きまして参考資料になります。「新宿区住宅まちづくり審議会 幹事名簿」と「平成27年度第1回新宿区高齢者の住まい安定確保連絡会について」です。なお、本日の議題資料につきましては、事前に送付させていただいております。「分譲マンションの適正な維持管理及び再生への支援について」と、資料「新宿区分譲マンション実態調査報告書概要版」です。

本日、お持ちでない方がいらっしゃいましたらお申し出ください。いかがでしょうか。

○**大方会長** すみません、忘れました。

○**事務局（山崎居住支援係長）** 今、お持ちいたします。

座らせていただきます。

続きまして、お手元のマイクの操作について説明させていただきます。発言には、この長いマイクを使って御発言ください。下にある「要求4」というところを発言の際に押していただきまして、発言が終わりましたら、その右にあります「終了5」のボタンを押してください。

~~~~~

報 告

1 新宿区住宅まちづくり審議会幹事の変更について

~~~~~

○**事務局（山崎居住支援係長）** 議事の前に、住宅課長から幹事の変更及び新宿区高齢者の住まい安定確保連絡会について報告させていただきます。恐れ入りますが、参考資料を御覧ください。

○**事務局（佐藤住宅課長）** 事務局です。報告1 新宿区住宅まちづくり審議会幹事の変更についてでございます。区職員の異動に伴う変更でございます。新幹事の竹内まちづくり計画等担当副参事です。

○**幹事（竹内まちづくり計画等担当副参事）** 竹内です。よろしくお願いします。

○**事務局（佐藤住宅課長）** 吉川建築調整課長です。

○**幹事（吉川建築調整課長）** 吉川です。よろしくお願いします。

○**事務局（佐藤住宅課長）** どうぞ、よろしくお願いいたします。

~~~~~

報 告

2 新宿区高齢者の住まい安定確保連絡会の開催について

~~~~~

○事務局（佐藤住宅課長）　続きまして、報告2　新宿区高齢者の住まい安定確保連絡会の開催についてを御報告いたします。座って説明いたします。

平成26年度高齢者の住まいの確保について、当審議会で審議していただきまして、ことし4月に高齢者の住まい安定確保連絡会を創設いたしました。創設に伴って、5月21日に第1回を開催したところでございます。

連絡会の内容につきましては、お手元に開会日時、参加メンバー等が書いてあると思いますが、主な内容といたしましては、高齢者の住まいの諸問題、空き家、シェアハウスなどの問題、今後の対応というところですが、若干要旨を御報告させていただきます。

まず、空き家のパンフレット、これは区のほうから、これからパンフレットをつくりたいということもございまして、御意見をいただきました。全国で850万戸の空き家があります。高齢者の住まいの助けにならないだろうか。

また、日本はヨーロッパに比べて建て替えが多くて、長年住みなれた高齢者には建て替えはつらいということで、一生を全うできるようにしたい。

空き家の活用をオーナーに理解してもらい利用できないだろうか。シェアハウスはできないだろうかというような意見がございました。

住宅相談、あるいはシェアハウスについて、現状では生活保護よりも高齢者がふえています。ただ、その賃貸物件が減っているという状況の中で、物件をふやすには大家さんの協力が必要で、障害者の場合はバリアフリーの問題もあります。

住宅相談でも事情がある方がすごく多く、希望する物件が見つげにくくなっているというような意見がございました。

空き家やパンフレットについて、住宅を有効に利用したいという中で、都心部では賃料が折り合わないということから空き家になっているということで、市場とニーズが合っていないのではないかと。高齢者だからといって貸す側がキャンセルしているということでもないのではないかと。このような御意見もいただきました。

高齢者の連絡先について、リフォームの相談を受けるとき、施主が高齢で打ち合わせをしたのに忘れてしまう。代替りの連絡先があると円滑に進むのではないかと。あるいは、身寄りのない人からの連絡がある、サービスを調整するけれども、最後は区役所がそういった役割をしたらどうかということとか、また、ケアマネジャーとの連携ということで、職人さんと工事をどういうふうにするのか。書類なんかをそろえているとき、ケアマネジャーさんを通じて横のつながりができたというような体験のこともおっしゃられました。

高齢者につきまして、高齢者は身内と絶縁している人が多い中で、連絡先を教えてもらえる
とありがたい。住宅の相談は少ないが、あると難しいものがありますということとか、高齢者
が立ち退きとなると次の部屋を貸してもらえない。そういった場合に、大家が高齢者を躊躇す
る理由は、何かあった時に高齢者総合相談センターや警察に連絡しなければならないからとい
う御意見とか、あるいはいつまでも区に住めるようにしていかなければいけないというような
御意見がありました。

精神障害者については、グループホームを出た後、次の入居先が難しいので、これもあわせ
て課題ですということとか、また、バリアフリーについて、やはり高齢者の住まいには必要な
ものだ。バリアを感じないようにしなければいけないといった、いろいろな御意見をいただき
ました。

このような御意見を尊重して、住宅課としても施策に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。

今回は、11月ごろに、また連絡会を開きたいというふうに考えているところでございます。

以上で異動と連絡会の報告を終わります。

それでは、次第に従いまして進めさせていただきます。会長、よろしく願いいたします。

~~~~~

## 議 題

- 1 分譲マンションの適正な維持管理及び再生への支援—今後の施策の方向性について—

~~~~~

○**大方会長** それでは、本日の議題に入りたいと思います。分譲マンションの適正な維持管理
及び再生への支援ということで、早速ですが、事務局から御説明、よろしく願いいたします。

○**事務局（佐藤住宅課長）** それでは、事務局から御説明いたします。

座って説明いたします。

資料「分譲マンションの適正な維持管理及び再生への支援について—今後の施策の方向性に
ついて—」を御覧ください。

この資料は郵送で、前もって見ていただいているとは思いますが、主なところを中心
に説明させていただきます。

まず、1番としまして、分譲マンションの支援の必要性でございます。

マンションは、都心部である新宿区の居住形態として定着し、その数の多さや規模の大きさ
などから都市を再生する要素としても重要で、地域のまちづくりやコミュニティ等とも密接に

関連する社会性の高い住宅ストックということでございます。

また、平成20年度に新宿区では分譲マンション実態調査というのを行って、概要版がありますがすけれども、現在これが最新のものということで、これによりますと区内の分譲マンションの供給数は昭和50年代が最も多くなっております。全体の31.8%を占めてございます。また、半数近くのマンションが築25年以上ということで、今後の老朽化が心配されているという現状がでございます。ちょっと記載がございませんけれども、この調査で、エレベーターのないマンションというのが10.7%ほどございました。

傾向といたしまして、やはり小さいマンション、20戸以下のマンションが29.7%と、平均すると10.7%なんですけれども、20戸以下のものについては29.7%と、最も多い割合になっております。

やはり古い建物が多く、昭和59年までに建てられたマンションが、エレベーターが少ないというような状況になってございます。

次の丸ですけれども、さらにマンションの老朽化に加えて、居住者の高齢化、それから住戸の賃貸化が進むと、管理組合が十分機能しないということが生じます。管理組合のない小規模なマンションも見られるほか、ワンルームマンションの増加が顕著になっているということがあります。また、適正に維持管理されていないマンションが老朽化につれて空き家が目立つなど、防犯上、防災上の危険や都市景観の悪化など、周辺の住環境に与える影響も大きくなってございます。

こうした事態を防ぐために、行政が政策的に関与し、マンションの適正な維持管理や全面的改修、建て替えに対する支援をより一層充実していくことが必要ということがございます。

次に、国や都の動きでございます。国におきましては、平成26年6月にマンション建替え円滑化法を改正して、耐震性不足のマンションを対象にして、マンション敷地売却制度、それから容積率の緩和特例制度を創設するなど、法整備等を進めております。

全面施行になったのが昨年12月24日ということで、ことしに入って施行されている状況なんですけれども、なかなか申し込みがない状況というのは東京都から伺っております。相談はいろいろあるそうなんですけれども、なかなか申請までまだ至っていないと。法律施行されてから半年程度ですので、そんなようなところなのかなと。

また、1万平方メートル未満の建物については、東京都ではなく、新宿区の認定になります。この制度を使うためには、まず初めに除却の認定というのが必要になります。これも区で認定するようになるんですけれども、まだそういった物件は出ていないような状況でございます。

東京都におきましては、住宅政策審議会というところでマンション部会を設置し、東京における今後のマンション施策のあり方について、専門的、集中的に調査審議を行われているというところでございます。

次のページをお願いします。

その中で新宿区ですけれども、分譲マンションの良好な維持・管理を促進し、将来にわたって良好なストックとして存続させることにより、住環境の保全・向上を図るために、建物の維持及びマンション管理組合の運営に関する相談、セミナーの啓発を行っているところでございます。事業の実施に当たっては、新宿区マンション管理相談員、下を書いてありますけれども、マンション管理士、一級建築士、建築設備士、弁護士等々の資格を持った17名の方を、新宿区はマンション管理相談員として委嘱しております。この方々と構成する協議会を定期的で開催して、協議をしているところでございます。

次に、今ちょっと挙げました事業を簡単に説明いたします。

最初に、(1) マンション管理相談です。区内の分譲マンションの管理組合員、それから区分所有者などの方を対象に、新宿区マンション管理相談員が管理組合の運営、建物の維持修繕について、相談を行っているところでございます。毎月第2・第4金曜日に相談を受けているという事業でございます。実績ですが、表のとおり、管理運営と建物の設備についての相談を多くいただいているところでございます。

次のページをお願いします。

次に、(2) マンション管理相談員派遣制度です。相談員が出向きまして、相談に乗るという制度でございます。管理組合を対象に、総会など、あるいは管理組合設立前の区分所有者の集まる場に、無料で派遣する制度でございます。派遣になる対象ですけれども、区が主催して行っていますマンション管理相談、それからマンション管理士会というところがございまして、そこが主催しているマンション問題無料なんでも相談、これを受けて派遣が必要だなというときに派遣するというのと、それから、過去に相談を受けて、やはり引き続き確認が必要だなというものについても、平成25年度から派遣を実施しているところでございます。回数は、同じマンションにつきましては年3回、1回2時間というようなものでございます。

(3) はマンション管理相談員資質向上講座、これは相談員の研修でございます。

次に、(4) のマンション管理セミナーでございます。タイムリーなテーマやセミナー参加者からのアンケートで要望の多いテーマを選定して、管理組合に対する啓発活動を行っております。年2回、各50名で、大体50名を超える応募がある事業でございます。

次のページをお願いします。

(5) マンション管理組合交流会でございます。区内の分譲マンションの管理組合の役員を対象に連携を強めていく会で、これも年2回、各回40名ということで、これも大体いっぱいになるというような事業でございます。

次のページをお願いします。交流会は4つの班に分けて、4つのテーマで行っています。平成26年度の第1回については、管理組合運営の勘どころ等々の、こういったテーマを設けて実施しているところでございます。

次に、3番、他区の状況ですけれども、2枚めくっていただいて、他区の状況が載っていて、新宿区が行っている施策は赤字で新宿区というふうになっております。啓発事業の中の情報発信、それから助成事業、この辺が新宿区は未実施となっているので、これからの検討課題かなというふうに思っております。

もとに戻りまして、今後の課題と方向性でございます。4番でございます。

まず、既存事業のうち、今説明した派遣につきましては、実績が目標の24に届いていないということで、ちょっと課題がございます。それから、交流会ですけれども、いろいろないい意見はいただいているんですけれども、その発言の内容をどのように生かしていくかというのがまだうまくいってないというところで、課題と感じているところでございます。

次に、マンションの耐震化の促進でございます。同じ都市計画部内の地域整備課と一緒に進めているところでございます。テーマが、耐震というふうに限られてしまうという懸念があるのが、ちょっと問題かなというふうに思っております。

次のページをお願いします。

分譲マンション再生への取り組みとして、管理組合の実態がない・機能していない分譲マンションに対しまして再生のための支援を行っていく必要がある中で、支援する対象がつかめない、どのようにアプローチしていくかというのが課題になっているところでございまして、「広報しんじゅく」とか、ホームページの周知を図るとともに、効果的な周知方法を考えていきたいなというふうに思っております。

最後に、既存の事業が実態に即したものであることを確認し、新たな施策を検討し、実施していくために、新宿区内のマンションの実態の正確なデータを把握する必要があると思います。一番近いところで平成20年度に行ったわけですけれども、今後、分譲マンションの調査を検討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。

以上のような区の取り組み、1番で支援の必要性、それから施策の概要、それから他区の状

況などを踏まえて、今後の課題、方向性を御説明したところでございますけれども、このような中で委員の皆様、どのようにしていったらいいか、審議のほどをお願いしたいというふうに思っているところでございます。

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。

それでは、きょうはこういう新しい区の施策といいますか、方向性について審議会の御意見を、忌憚のない御意見を伺いたいということで開催した委員会でございます。どうぞ御自由に御質問なり、御意見なりいただきたいと思っております。どうぞ。

お願いいたします、**篠原委員**。

○**篠原委員** 最初の説明で、新宿区のマンションは小規模のマンションが多いし、古いものが多い。しかも賃貸化が多いというふうな話があったんですけれども、それに対する具体的な施策が余りはっきりしてないんじゃないかというふうに感じました。

やっぱり、共用施設が充実していないマンションが多いというのであれば、例えば、周辺に戸建ての空き家があれば、そこを活用して、何かみんなでちょっと使えるような工夫をするというようなことも必要だと思いますし、それから、管理組合の実態がないようなマンションが多いということであれば、これは具体的にどういうマンションがどこにあるかという調査をしないことにはなかなか難しいかもしれませんが、例えば、区のほうからチラシを入れて注意を喚起するなり、困ったときには相談に来てくださいぐらいの何かするとか、もうちょっと積極的な施策がないと、いわゆるマンション管理相談とか派遣とか、それだけでは、新宿区の特徴があるマンションに対する施策としてはちょっと不十分じゃないかなというふうに思います。

○**大方会長** ありがとうございます。何か。

○**事務局（佐藤住宅課長）** 委員がおっしゃるとおり、平成20年度、7年前にこういった調査の結果が出ている中で、区としては、どちらかというところある程度しっかりしたところに働きかけているという実態はございます。今、最初におっしゃられた戸建ての空き家の活用とか、あるいはそういった実態のない管理組合の調査、チラシなんかを配ったらどうかというような御意見もございました。この辺も含めて、広報やホームページだけでは確かに積極性に欠ける面もありますので、その辺については、もうちょっと積極的にやっていく方策を考え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。

○**大方会長** よろしいですか。

ほかにかがでしょうか。

はい、どうぞ、**西山委員**。

○西山委員 今の意見に関連するんですが、ワンルームマンション等、増加が顕著だということですが、ワンルームマンションって、ある面投資用で、区分所有、建物所有ですけども、一方である面、もともと賃貸ということを狙っているの、そこら辺を少し、もともとファミリー層向けと、もともといわゆる賃貸目的の分譲というふうに、少し施策も分けていく必要があるのかなというふうに、ちょっと今の御意見聞いていて思ったんですが。そこら辺、いかがでしょうか。

○大方会長 どうぞ。

○事務局（佐藤住宅課長） 区も、分譲マンションの施策とワンルームマンションの施策は分けてございます。

分譲マンションについては、管理組合等を支援して長寿命化といいますか、長く老朽化しないようにしていくために相談とか派遣なんかをやっている事業です。

一方、ワンルームについては、そういったソフト面もないわけではないんですけども、逆にハード面といいますか、建てる時に、ファミリー向けを何割つくってくださいとか、高齢者向けを何割つくってくださいとか、通路は何センチ確保してくださいとか、あとごみ出しとか、そういったつくる時の規制をかけていて、つくった後は特に、引き続き何かあれば是正をお願いするというような、そういった内容の異なった施策をやっているところでございます。

○大方会長 どうぞ。

○西山委員 つくる際もそうだと思うんですが、一方で当然、管理組合というのはあるところもあると思いますし、ないところも当然ないと思うんですが、ここで「ワンルームマンションの増加ということは課題になってきている」と書かれていながら、一体どこの管理組合を対象に狙っていくのかというのは、ちょっと課題とその全体の現状の部分が混在しているような感じで、ワンルームに関しては、当然その居住水準も上げていくというものもあるんですけども、ワンルームに対する、ひょっとしたら管理組合にもアプローチしなきゃいけない部分も当然あると思うんですけども、そのアプローチの仕方と、一般的なものも分譲用で賃貸化した部分に対して、同じ管理組合に対するアプローチの仕方もちょうと違ってくるのかなというふうに、供給面と、一方で今あるストックをどういうふうに施策を打っていくかという、そこら辺の整理が必要なのかなというふうに思いました。

○大方会長 どうぞ。

○事務局（佐藤住宅課長） 委員がおっしゃるとおり、本当にそこをちゃんとやらなきゃいけないかなというふうに思っております。

今、区が実態調査等も踏まえながら考えているのは、分譲、もともと区分所有の分譲マンションで、それを賃貸化して住んでいる、賃貸じゃないのと賃貸であるのが混在しているマンションをどうしていくかというのは1つの課題であります。

それから、もともとワンルームで賃貸向けにつくっているマンションをどうしていくかというのが、ちょっとまだいい施策を考えていないというような、両方うまくいってない点もありますけれども、分けて考えていかなきゃならないというのは、委員のおっしゃるとおりかなというふうに思っております。

○大方会長 どうぞ。

○西村委員 ワンルームのことについて、自宅の近くで大規模なワンルーム、賃貸のマンションができた際に、新宿区のほうにワンルームマンション条例のことで聞いているはずなんですけれども、それでも例えば、本来は救急車が入るとか、引っ越しのトラックがちゃんと入らなきゃいけない場所をとらないといけない、自動車停留空地をとらないといけないですね。それが余りにもいいかげんで、最初の計画、市谷山伏町にある積水ハウスのものが、駐車場のターテーブル上にそんなものをつくっていたわけですよ。それはおかしいだろうという話で、何とか別のところにつくったんですけれども、そこも高さが足りない、広さが足りないで、実際の救急車は、牛込署に聞いても入らないようなものをつくって、それを新宿区がオーケーしたというふうなことを平気で言うんですよ。それじゃ困るということで、ちゃんと救急隊や消防署にも聞きなさいと。引っ越しのトラックも入らないということで、それじゃおかしいだろうというのに、今、実際そのまま押しでつくっているんですよ。

建築審査会のほうに審査請求を出しても、建築基準法じゃないから、それは審査できないということでスルーしちゃって、結局、国交省のほうに再審査を出しても全く同じことでスルーしてしまったので、このまま建つと、本来入らなきゃいけないところに入らないままできてしまう。今おっしゃっていたように、最初に歯どめをかけますと言っている割には歯どめがかかってないで、その後の指導がなかったら、おかしなものがあったときに、そのままになってしまって、非常に問題だと思うんですね。

会長が狛江市でつくられていたようなまちづくり条例を、早目に新宿区でもつくっていただきたいと思います。そうすれば、近隣住民と建築基準法以外のことでも、つくるときにいろいろと議論できるので、そこで問題があれば建築基準法以外でも、新宿区として、それは絶対今

の話じゃ多分問題だと思われるでしょうけれども、確認申請が通ってしまうと、そのまま突き進んでしまうので、積水ハウスや鹿島建設という一流企業であっても突き進んでしまうので、とめようがないというのは非常に問題なので、早目にそういったものをつくっていただいた上で、こういったことを審議していただきたいと思います。

特に、もともと賃貸のほうがかかなり多いわけですね。今、分譲の話しか出ていませんでしたがけれども、賃貸のほうは大丈夫なんですか。こういう分譲マンションだけじゃなくて、賃貸のほうだって老朽化は進んでいるでしょうし、いろいろ管理の面でも問題があると思うんですけども、そういった点もあわせて、ぜひ御審議いただきたく思います。

○事務局（佐藤住宅課長） 最後の分けてというところは、先ほど**西山委員**からもありましたけれども、ちょっとまだ分譲マンションのほうに施策の力を入れていて、もともとの賃貸マンションについては施策的に弱い面がありますので、その辺については、今の御意見を踏まえて考えていかなければならないというふうに思っております。

また、まちづくり条例等のお話もございました。その前段として、停留空地がちゃんとしていないと。奥行6メートル以上、幅2.5メートル以上という基準を、区の条例で持っているわけですが、その上の部分も、高さの部分あると思うんですけども、それを満たしてないと。区に出してくる書類で、ちゃんと審査はしているんですけども、その辺がスルーしてしまったということで、その辺は調べてみないとわからないんですけども、もう一回調べていきたいなと思っているところでございます。

○大方会長 どうぞ。

○西村委員 その件で、当時中山区長だったので、区長や何かにもお手紙出して、2.3という話が最初あったのが、2.5という話で返ってきたんですけども、高さですけれども、もともとはワンルームって、そんなでかいものじゃないから、ともかく細い道にとまると困るから、ちょっと入れようという意味合いでつくられているはずなんですけれども、そうじゃなくて、そういうふうに百十何戸ものワンルームマンションをどかんと大久保通り沿いにつくったりなんかするということが自体が想定外だとは思いますが、結局そこで、今の救急車というのは2.9幾つありますから、2.5じゃ絶対だめなんです。引っ越しのほうも、4.5畳のやつが入るのがやっぱり2.9で、それは口頭審査のときにお話ししているのに、皆さん知っていると思うんですけども、それぐらいでやってももらわないと困る。

東京都は駐車場条例で、荷おろしや何かのスペースというのが高さ3メートルや何かでやっていますから、でかいマンションに関しては、それぐらい当てはめられてもいいのではないかと

と思います。

そうしないと、今度逆に何かで、それで新宿区がオーケーで通ったということでいっちゃって、何かでもめたときに、新宿区がいいと言ったからといって、後で新宿区が訴えられることになると思うので、その辺はぜひ早急に、早目にチェックしていただきたいと思います。

すみません。ちょっと話がずれてしまって、申しわけありません。

○**大方会長** いやいや、大事な問題。

ちょっと私から質問です。今のお話は、救急車が入る、入らないというのは、その基準は、ワンルームマンション条例に定めてあるということなんですか。

○**西村委員** 自動車停留空地が緊急車両と、そういう運搬、荷物とかの、要するに引っ越しの車や何かが入るように定めていますよね、それは。違いますか。

○**事務局（佐藤住宅課長）** 定めています。はい。

○**西村委員** そうですね。

○**大方会長** それは、建築基準法ではもちろんなくて、基準法に基づく安全条例ではなくて、ワンルームマンション条例で、つまり自主条例で書いてあるということですね。

○**事務局（佐藤住宅課長）** はい。

○**大方会長** ワンルームマンション条例は強制力がないということになるわけですか、そうすると。あれは、どういふのでしたっけね。ここで随分した思いはありますが。

○**西村委員** それ、ないです。あればですね。

○**大方会長** 勧告ぐらいはできるんでしたっけ。

○**西村委員** いや、何もないです。

○**大方会長** 勧告。

○**事務局（佐藤住宅課長）** 勧告はあるということで。ただ、2.5以上ということに今なっているんで、2.9でなければいけないというようなことがなかなか言えない。

すみません、上空については、一応何もないようお願いというところです。

○**大方会長** それも、だから、守らせ切れてないわけですね。

○**事務局（佐藤住宅課長）** そうです。

○**西村委員** 守らせてないわけで、普通のエントランスに要するに車が入るような形になって、それ自体がすごく危ない状況なんですけれども、それが通ってしまったから、まずいというだけの話なんです。

○**大方会長** わかりました。

○事務局（佐藤住宅課長） 今言った2.5というのは、縦横の2.5です。

○西村委員 そうですね。狭い。

○大方会長 幅ね。

○西村委員 はい。

○大方会長 いずれにしろ、せっかく条例をつくって、基準まで定めてあるとすれば、100%完璧ではないにしろ、何らかの形できちっと遵守してもらうことは重要なので、そこはぜひ御検討いただきたいということです。

○西村委員 すみません、お願いいたします。

○大方会長 ただ、おっしゃるとおり、まちづくり条例をつくっても、必ずしも強制力が出るとも限りませんので、そこを一ついろいろ工夫が必要なところですよ。

○西村委員 そうです、ありがとうございます。

ただ、やはり横から見ていて、我々がずっと何年も、国交省に出して2年間ほっぽられるぐらいなので、そうすると、その間に物ができてしまうので、実際、審査請求を出していると、そこで差し止めがかけられなくなってしまうので、どうにもならなくてです。

○大方会長 いや、普通の建築基準法だけではとめられないと思いますので、そこは今のワンルームマンション条例を少し改正をして、何かきちっと事前にその審査を受けて、協定を結ばないと確認出して、出しはいけないとはできないんですけども、着工しちゃいけないとか、何か少し重い仕組みに変えないといけません。性善説では、なかなか無理です。

○西村委員 おっしゃるとおりです。そうしていただいたほうが、あちこちで、うちのマンションの周りの話だけじゃなくて、あちこちで今かなりそういうのが起きているということだったので、ちょっと外から見て、狛江市のを見てたら、何か小さいものでも必ず市が入って、一緒に話しして、それで落としどころを決めてやるということで、僕らもマンションを建てるなと最初から言ってたわけじゃなくて、マンションを建ててほしいと。そうしたら余りにも近隣のことを考えてないマンションだったから、何とかしてほしいという話から始まっていたので、ぜひよろしくをお願いします。

○大方会長 そのほか、別の件で結構です。

はい、どうぞ。

○篠原委員 この概要版の、例えば26、27を見ると、10の地域の相対的特性ということで、四谷地域以下、新宿駅周辺地域まで、例えば建築年次がどういうマンションが多いとか、マンションに限って幾つか分析をされているんですけども、本当はもう今は一般的にマンション

管理相談をやればいいのか、セミナーを開けばいいのか、そういう時代じゃなくて、もっときめ細かい施策が必要な状況になっていると思うんですね。

ですから、例えば、せっかくこういうふうに10の地域に分けるのであれば、その地域には、マンションのほかにも、例えば木密の個別、戸建ての住宅が多いのか、あるいはビルが多いのか、そういうことも踏まえた上で、この地域にはどんな施策をしていったらいいかということをお細かく考えていかなきゃいけないんじゃないかなというふうに思いました。

○**大方会長** ありがとう。

何かありますか。

○**事務局（佐藤住宅課長）** 平成20年度の実態調査は、こんなような形でやりましたけれども、次回の調査については、そういったマンションに限らず、そういったビル、戸建て等も含めながら、その中でマンションはどんな問題があるのかということをやっていきなというふうに思っております。

○**大方会長** どうぞ。

○**野村委員** 今の回答にあわせて、ちょっと質問します。分譲マンションの実態調査で今後、どんなようなことを検討されるかについてお尋ねしたいんです。その前に私の認識としまして、既存の区役所でお持ちのビッグデータ、例えば建物基礎調査、都市計画基礎調査、あるいは建築確認申請の概要書をもとに、東京都のほうで作成された地域危険度測定調査結果等のビッグデータを用いれば、それを地区別に集計すれば、加工分析が行えると考えられます。

そういった観点で、都で所有している、そういったビッグデータを活用することが可能なかどうか、その辺ちょっと教えていただきたいんです。その方向から、今後の住宅政策を別途考えていくということをやっていただきたいと思います。

私の視点であれば、ここでも書いてございますように、建物の老朽化と、そこに居住されている方の高齢化、すなわち建物は古くなるし、住んでいる人も高齢化する。それと、耐震化、建て替えについての施策を考えるためのデータがいかにとれるかという観点から検討していただきたいと思いますというのが私の趣旨です。いわゆる活用できるかどうかを教えてほしいんです。

○**大方会長** いかがですか。

○**事務局（佐藤住宅課長）** それは、持っている東京都なりに許可を得て活用するようになるのかなというふうには思いますけれども、今ビッグデータというお話もありましたけれども、いろいろな自治体が、いろいろなデータを持っておりますので、国のデータ、東京都のデータ、それから新宿区の住宅部門以外のところが持っているデータ、この辺をうまく活用して、そう

いったクロス集計なんかもできるようなものがあれば、しながら活用していきたいというふう
に思っております。

そういったものを、今課題としておっしゃった老朽化とか高齢化の問題とか、あるいは耐震
化の問題に、どのように、何のために調査するのかというのが重要だと思っております。ただ
調査して、それが施策にどのようにつなげていくのかというのが調査をする上で重要なと思
っておりますが、ただ数字が出て、それをどのように活用していくのかというところを踏まえ
た上で調査項目等を考えながらやっていきたいというふうに思っています。

○大方会長 ちょっとこれは会長というよりも専門家としての補足ですけれども、思いのほか
マンションが老朽化しているとか管理状況が悪いというのは、データとしては、どこもとっ
てないと思います。東京都の都市計画の基礎調査というのも、大体建物、階数だ、構造だぐら
しかとれていませんから、エレベーターあるかないかすら多分わからないですね。まして、配
管がぼろぼろになって赤さびが出ているとか、そういうことは居住者以外、誰もわからないわ
けですよ。

それから、不動産関係の方がいらっしゃれば、よくわかると思うけれども、住民自身も、
特に分譲ですと、管理状況が悪いとか、あるいは老朽化しているということを表に出したがる
ないですよ。売れなくなっちゃいますからね。だから、そういう実態をつかむには、やはり
区が独自の調査をするとか、あるいは都と一緒に何かやるとか、相当のことをやらないと、実
態はなかなかつかめないんだろうと思うんですけれどもね。

ですから、そこまで頑張るかどうかという、そういう時期に来ているんだと思います
けれどもね。

○佐藤委員 よろしいですか。

○大方会長 どうぞ。

○佐藤委員 今、大変重要な議論だと思うんですけれども、この概要版に、80ページに耐震診
断を実施している、これは平成17年にすごく大きくなって、多分、毎年相当の数がやられてい
るんじゃないかと思うんですけれども、その耐震診断の結果というのは、これもなかなか公表
はできないんでしょうが、それはつかんでおられるんですよ。特に、多分その下のほうとも
比べると、新耐震以前のマンションというのは皆さん心配だと思っているから、多分比率とし
ては多いと思うんですけれども、その辺の実態はどうなんですか。その耐震の診断の結果とい
うのは、どういうものとしてつかまえているんでしょうか。

○事務局（佐藤住宅課長） 区で補助金を入れて、何だかの形で区と一緒にやっているものに

についてはデータはありますけれども、個人で自分のお金だけでやっているものについてはデータの的にはないのかなと思っています。

○佐藤委員 それで、どういう。区でやられているのでは、どんな結果が出ているんですか。

○事務局（佐藤住宅課長） ちょっと地域整備課長、お願いします。

○幹事（依田地域整備課長） 地域整備課長です。

耐震に関しましては、耐震改修促進計画をつくっており、その中でいろんな分析をしております。ただ、個々の建物の耐震がどんな感じかというのも、なかなか細かく出しづらくて、推計値で出している状況にあります。現在、手元にあるデータでは、平成25年3月時点で、マンションに関しましては、耐震性を有しているマンションが89.1%と、推計しております。

○大方会長 それは全体の推計ですね。

○幹事（依田地域整備課長） そうです。

○大方会長 個々にこのマンションはこうだとかいうようなデータというのは、行政のほうではつかめるのかということですが。

○幹事（依田地域整備課長） つかめ切れていない状況です。

○大方会長 つかんでない。

○佐藤委員 行政と一緒に調査やったものでも、行政はそのデータを持ってないんですか。持てない。

○大方会長 いや、どうなんですかね。持っているけれども、倉庫に入ったままとか、そうではない。

○佐藤委員 非常に重要なデータですよ。

○大方会長 報告は受けているのか、報告が行政に上がってこないのかということですがけれども。どうなんでしょう。

○幹事（依田地域整備課長） 当然、支援事業、我々が補助金出した事業に関しては、全部データは持っています。今、集計値は手元にはない状況です。

○大方会長 ちゃんと分析すれば、もうちょっとわかるかもしれないと。

○幹事（依田地域整備課長） そうです、はい。

○大方会長 どうぞ。

○野村委員 先ほどの話で、老朽化というのを、いわゆるメンテナンスしていけば長寿命化が図れるわけですがけれども、例えばですけれども、昭和56年以前に建った建物が何年の耐震基準で建てられているかを指標として、老朽化しているとかどうかの分析は可能だとは思っています。

私が聞きたかったのは、まずはそういった基礎データを活用することが、オープンにすることが出来るか、どうですか聞きたいんです。

それと、先ほど東京都の地域危険度測定調査というのは、東京都に聞いたら、区のほうからデータをいただいて、分析したとおっしゃっていました。「新宿区分譲マンション実態調査報告書」は、アンケートによる調査分析報告書ですが、区で所有しているデータから、このぐらいの調査結果は出ると思います。

だから、私が一番知りたいのは、区の所有のデータを活用して、それを公表することができるかということです。

○事務局（佐藤住宅課長） 東京都が独自にやっている調査と、各区市町村から引き上げる調査というのがあると思いますので、その辺の引き上げる調査については、庁内で了解をもとに活用できるんじゃないかというふうに思っております。

○大方会長 要するに、あるものはどんどん活用すればいいということですが、さっきも申し上げたように、きちっととれていないデータが多いので、こういうアンケートなどで、さらにとらないと実態はなかなかつかめないでしょうということなんですね。

先ほど、耐震危険度というのも、あれは木造の住宅がどのぐらい密集していて、地震で火事が出たときにどのぐらいの勢いで火が広がるかという、そこに着目しているデータ分析でしかありませんので。

○野村委員 いや、老朽化だけです。

○大方会長 いや、ですからマンションの老朽化というのは、なかなかつかむのは今持っているデータだけでは難しいだろうということを、ただ申し上げただけです、私としてはね。それでいいと言ったわけじゃありません。

○野村委員 それと、もう一点お聞きしたいんですけれども、特殊建築物定期調査を3年置きに共同住宅だとやられないといけないことになっていますけれども、半分ぐらいの共同住宅は、この調査の検査を受けても、検査済み証が発行されてないと聞いております。その辺の実態は把握されていますでしょうか。

○事務局（佐藤住宅課長） その特殊建築物の検査の実態については、今手元に資料がございませんので、ちょっとお答えできないで申しわけございません。

○野村委員 公表できますか。

○事務局（佐藤住宅課長） それも、どのように調査結果を出して、どのような扱いになっているのか、今手元に資料がないので、申しわけございません。

○野村委員 わかりました。

○大方会長 ほかに、どうぞ。長谷川委員。

○長谷川委員 この3ページなんですけれども、このマンション管理相談員派遣制度というのは、いいのがあるんだなと思ったんですけど、ただ、平成24年度はたった4件しかなかったとか、派遣される相談員が17名もいるのに、24年度は4件、25年度は16件、ちょっとふえたなあと思ったんですけど、このような制度をしっかりと周知し、この制度を活用して耐震をしっかりとしなければいけませんよね。もっと宣伝していただきたいです。私もよく知らなかったものから、この前うちの住宅で管理委員会があったのですが、やはり耐震のことが話題となりました。新宿区からも補助金が出るとか、派遣制度ももっともっと宣伝していただけたらと思いました。

○事務局（佐藤住宅課長） 最初の説明でも、これが一応目標24というのを置いているんですけども、なかなかそこまでいかない。本当に委員おっしゃるとおり、周知不足というふうに考えてございます。

前段として、相談を受けて必要な方というのと、平成25年度から、それだけでもふえないので、区のほうで相談を受けて、過去に相談を受けて、どうですかというのも25年度から行ってはいるんですけども、その辺をもうちょっとやりながら、そうではなく、今委員がおっしゃるとおり、もともとの周知を、広報ほか、ちょっとぱっと出ないんですけども、あらゆる方法で考えて努めていきたいというふうに思います。

○長谷川委員 私も、住宅の人に言います。こういうのがあるから活用しようねと、すぐ宣伝します。

○大方会長 どうぞ。

○佐藤委員 よろしいですか。先ほどの、ちょっと言いかけて途中になっちゃったんですけども、要するに、構造的に非常に老朽化していて、危険度が高くて、そういう集合住宅が震災のときに、要するに破損すると火を出す可能性があるんですよ。そうすると、ものすごいんですよ、もう。普通の戸建て住宅の火の出し方と違いますから、火の粉をまき散らして非常に大きな延焼の原因になる。

それから、じゃ、そういうものを建て替えるかといったときに、難しいですよ。その老朽化していて、お住まいの方もお年寄りが多くて、そういう建て替えなんかの条件がない。

新宿は立地条件がいいですから、いろいろな建て替えは起きますけれども、それは市場、マーケットでできるものは進みますけれども、そうじゃないところが残っちゃうわけですね。だ

から、今残っているところというのは、できないところなんです、多分、普通の市場では。それをまとめて再開発というのは、大体やるところはやっちゃったわけで、残っているわけですね。だから、こういう検討は非常に重要だと思うんですけども、そのときに住宅相談をしたりということ建て替えなきゃいけないと、何かしなくちゃいけないというところまではいくんですね。その先、手がないわけですよ。

だから、そこに対して、こういう検討をするときに、モデル的でもいいですから、やはり何らかのことをやらなきゃいけない。昔は、まちづくり公社ってありましたよね。だから、ああいうものが積極的に入って行って、何か仕掛けられたんですけども、今はそういうのはなくなっちゃっているんで、行政か民間しかないんですね。それがやれるのは大体、中間的なセクターで、例えば福祉事業なんかと一緒に組んでやっているような事業者があつて、そういうところは相当知恵を持っているわけですよ。それから福祉のほうは、いろいろ予算もあるし、工夫をすると事業化できるんですね。でも、そういうのは放っておいたらなかなか動かないですよ。

だから、こういう検討をするときに、最終的には答申ということになると思いますけれども、やはりそういう中間的な事業者とか、それから、そういうものをモデル的に進めるとか、モデルをつくるか、そういうことを進めていかないと、とまったままになっちゃいますね。この調査、これだけ見ても相当深刻な状況で、要するに、表にあるところしか見えないわけだが、奥へ行くと、木密というけれども、木密だけじゃなくて、老朽マンションの密集というのはもっと恐ろしいということですよ。

ですから、ぜひ実態をきちっとつかんで、耐震改修なんかやられていたら、その結果をきちっとつかんで、必要なものはどのくらいあるのか。それで、そういうものに対して、モデル的に事業を起こす。これはやっぱり区が居住者の方々、それから専門家と一緒にやっていかないと解けないですから、実態を把握して、ただ答申したり、こういうのが必要だと言っても解けないですから、具体的にアクションを起こさないと。ぜひそういうのを、この答申の中では入れられたらというふうに私は思いますけれども。

○**大方会長** ありがとうございます。

○**桑原委員** 会長、よろしいですか。

○**大方会長** はい、どうぞ。

○**桑原委員** 管理のことなんですけれども、分譲マンションの中では委託管理しているか、それから分譲マンションの人たちで自主管理しているか、いろんな方法があるんですよ。その

中で、要するにマンションの管理がちゃんとできているところとずさんなところと、いろいろありまして、不動産の売買のときも、基本的に重要事項説明書の中に書くのは管理費と、それから積立金と、あと管理規約なんですね。管理の内容にしては、管理会社に聞くか、住んでいる方に聞くか、そういった状況を聞いて、それを買う方にお話しするしか方法がないのが実情です。

新宿区内、結構築年数がふえているマンションがいっぱいあるんですね。結局、当時マンションができ上がって、買われて入る方、大体同じ年代なんですよ。ですから、築年数が30年、40年たっていれば、住んでいる方も高齢化していく。それに今度、少子高齢化になっているわけです。そうすると、今度住まなくてもよくなっちゃう方がいらっしゃる。そうすると、分譲マンションの中に空き家が出てくるわけですよ。空き家が出てくると、要するに所有者の方が賃貸に回して、賃貸の方が入っていただければ建物はなっていますけれども、賃貸も入らないという老朽化マンションも今、出てきている状況です。そうすると、どんどん空洞化して行って、最後は廃墟になっちゃう。だから、要するにトランプじゃないですけども、ばば抜きになっちゃうような状況が多分この10年、20年先には、もう訪れてくると思うんですね。

ですから、よく今、多摩のほうでもリノベーションをやっていて、若い世帯をうまくそのコミュニティの中に入れて、管理費でも何でも滞納ないように売買して、管理もちゃんとしていくというのを少しずつやっているところもありますけれども、新宿区内で余り聞いたことは、まだないんですね。

ですから、いかに空き家を減らして行って、維持管理をうまくしていかないと、そのために区がどうしていいのかというのを考えていかないと。ただ、これも多分5年先、10年先ぐらいからは、もう現実的に起こってくると思うんですね。ですから、毎年毎年こんなになって考えていると現実味を帯びてきちゃって、さあどうしようというときには多分間に合わないんじゃないかな。そういうふうに思っています。

ですから、ぜひとも早急に何かしらの施策をしていかないと、やっぱり若い世帯を入れて行って、管理を充実していくというのが一つの方法じゃないかなと思います。

○大方会長 はい、どうぞ。

○篠原委員 今のことも関係するんですけども、これは概要版を見ると、本当は実はマンションの施策を考える場合に切り離すことができないのはマンションの管理会社なんだけれども、管理会社に対することはどうなっているのかというのは、この概要版には何も出ていないんですね。一番というか、肝心なことがちょっとないなという感じがすごくしたのと、それか

ら、先ほど特殊建築物云々の検査の話があったんですけども、あれは3年とか5年に1回やらなきゃいけないようになっているもので、消防の関係かもしれませんけれども、そちらと連携すれば、例えば、いろんな資料が出てくるはずじゃないかという気がするんですね。

それと、あともう一つは、高経年のマンションになれば、当然先ほど話が出ましたけれども、高齢者が多くなっていく。その場合の、例えば住宅課だけでなく、福祉との連携をやっばり考えないといけないと思うんですけども、そういうことも今回の中身には触れていないので、その辺をちょっと補充していく必要があるんじゃないかというふうに思います。

○**大方会長** よろしいですか。何か。ちょっと待ってください。事務局のほう。

○**事務局（佐藤住宅課長）** いいです。

○**大方会長** よろしいですか。じゃ、**小池委員**。

○**小池委員** 先ほどから、高齢化というキーワードがかなり出ております。

先般、私ども福祉部のほうでは高齢者福祉計画、これを策定しております、その際に調査を行っております。切り口としては、例えば住み替えの意向があるですとか、今住まいにどんな不安だとか課題があるかというような聞き方をしております。

今の話を聞いていますと、やはり総合化というところが一つのキーポイントになりますので、そういったうちのほうの調査と、こちらの調査結果、その辺も踏まえて総合的に対応していくと。もちろんその施策という意味でも、総合的な観点から考える必要があるのかな。

ただ、今すぐこれだという決め手がなかなか見つからないというところで、これを着実にやっていく必要があるのかなと、このように考えております。

○**大方会長** 何か事務局。はい、どうぞ。

○**事務局（佐藤住宅課長）** あと、管理会社の件とか消防のデータ、これについても、管理会社については今後の調査にどのように入れていくのかというのは、ちょっと考えていきたいと思えます。また、消防データについても、もらえるものなのかどうか、またその辺についても検討していきたいというふうに思っております。

○**大方会長** あと、じゃ、私もちょっと意見を。

いろいろお話があって、特に**佐藤委員**の御意見を伺ってきますと、かつては木密で木造のアパートが老朽化して空き家だらけになって危なくてと、そういう話でしたけれども、いよいよマンションが老朽化して、かつ分譲も賃貸化していったという話になって危ないと。

そういうふうに考えていきますと、いよいよマンションだけでなく、最初からアパートとしてつくった鉄筋アパートと申しますか、コンクリートのもありますよね。投資家向けのマ

ンションのワンルームというんじゃないでね。そこも含めて、何かトータルにこれからの安全と、それから空き家化とスラム化、解いていくのかということは考えなきゃいけないんだなというふうに思い至りましたが、そうすると、恐らくこの住宅課の所管だけじゃ解き切れないんだろと思うので、トータルの新宿のまちづくりとして、これを取り組まないとやっぱりだめですね。恐らくね。

ですから、きょうの話は本当にマンションの管理の話ということで、これはこれでよろしいと思いますが、これを踏まえて、さらに何か新しい時代の新宿のまちづくり、ぜひ全庁を挙げて御検討いただけたらなという気がいたします。

○椿委員 よろしいですか。賃貸住宅の管理と、あとまちづくりの仕事を公共的立場から行っているということで、ちょっとお話しさせていただきます。

賃貸住宅の管理をしていて、分譲住宅の管理組合さんと同じような悩みという意味では、先ほど管理組合さんの、こういうところで困っているという資料の中にもありましたが、最近はやっぱ駐車場が、もう随分余ってきていて、特に管理組合さんは駐車場の収入で修繕積立金を賄っているところはあると思うので、その辺、ちょっと新宿区さんのルールはよく存じ上げないのですが、かつての附置義務が重荷になっているところは、もしかしたらあるのかもしれませんが。今後行政さんが取り組んでいく課題としては、管理組合さんの会計面をよく分析されて、ルールと、今の実態をよく鑑みてお話し合いをなさっていくのも一つあるのかなと思います。

あと、先ほどからお話しいただいている将来的なマンション、分譲マンションの方向性は、やはりまちづくりをどうしていくのか。**篠原委員**が先ほどお話しになられた地域の実情とか将来像などを見据えて、その中でそのマンションをどうしていくのかということを考えていくのがこれから区に考えていただく、取り組んでいただくことなのかなと思っています。

私も賃貸住宅もいろんなところで建て替えをして、先生方にもいろいろ御意見いただきながらやっていますけれども、今まではその団地の、その場所で建て替えるということでやってきていますけれども、今回、法律の改正もして、場所を変えても建て替えることはできるようになって、一番その方たちがふさわしい場所ですとか、あと地域のまちづくりと連動して、郊外部にあるものを駅前に住ませるのがよければ駅前に住んでいただくという形で、地域のまちづくりと合わせながら一番いい場所に移っていただくというようなこともやろうということで取り組んでいますので、そういう意味で、先ほど木密の解消に合わせてということも、大きな目で分譲マンションや賃貸マンションの再生というものを、先ほど**佐藤委員**がお話しにな

られたように、モデル的にこういうことをどこかで取り組んでみるとか、モデルケースとしてこのような取り組み方があるとか、一步踏み込んで御検討されると、より素晴らしいことになるんじゃないかなと思います。

以上でございます。

○大方会長 御意見としていただいておりますか。何か。はい、どうぞ。

○事務局（佐藤住宅課長） 再開発までいかないところを事業者等々を入れてモデル的にできないかというような御意見、ちょっと難しいかなというのは直感で考えてはいるんですけども、検討していきたいなというふうに思っております。

○大方会長 難しいだろうね。容積割り増しとか、きかないと思うから。

はい、どうぞ。

○西村委員 今、実際、新宿区の空き家率って、どのくらいなんですか。それとあと、例えばマンションで、分譲マンションだとか、東京都でもワンルームがすごく空き家になっていますよね。そういったところは具体的に把握されていますか。

それで今後、マンションどんどん建っているみたいですがけれども、一体、今のままだと、すぐそれこそがたがたになるようなマンションでも建てちゃうような状況ですがけれども、例えば100年先までもつようなマンションを建てましょうとか、そういう形で何かしらアクションを起こされる予定があるのか、ないのか。

実際、ワンルームマンションで、うちの近くに建てているのと同じ業者が、初台のほうに建てた同じ規模のワンルームマンションが12月にできているのに、もう6月、半年たっても約半分しか埋まっていないような状況というのは、今から、先ほどお話があったように、マンションが空き家というのは、それが古いものだけじゃなくて、新しくつくっても空き家になる率はかなり高くなってきているようで、2040年には下手なというか、統計上だけでも40%ぐらい空き家になるんじゃないかというようなのも統計で出ていましたよね。だから、その辺、新宿区はどうなのか教えていただけませんか。

○大方会長 どうぞ。

○事務局（佐藤住宅課長） 新宿区の空き家は2万8,000戸ありまして、たしか十数%で大体東京の平均、都の平均と同じ数字になっています。

これからふえていく。この住宅調査によって、平成20年度と25年度、5年ごとにやっているんですけども、数は確実にふえています。パーセントは若干減っているけれども、やっぱり十数%ありますので、数はどんどんふえていっている状況ですので、その辺をどうしていくか

というのは委員おっしゃるとおりですね。

ただ、そういったつくってすぐ空き家になるというのを考えると、その辺は行政でどういふふうにしていくか。

○**大方会長** 高いから売れない。

○**西村委員** おっしゃるとおりだと思うんですけども、例えば、やっぱりさっきからお話が合ったように、地域でみんなでちょっと、ここにはこういうのが、こういうのだったら埋まるというのがわかっているわけですよ。例えば、うちの地域であれば、ファミリータイプであれば、すぐ隣にできたマンションがすぐにぱっと埋まっているんですね。ファミリータイプの賃貸じゃなくて分譲であれば、まだいっぱい希望者がいるよと。だけど、ワンルームの賃貸だと、そうそういないよという話をしても聞かない。会社のほうとしてはというのがあって。

ただ、ワンルームの賃貸もつくって誰かに売っちゃうと、つくった人はそれっきりになっちゃうので、そういったところのその後の問題も、やっぱり最初につくる人たちには少し責任を負ってもらわないと、つくり逃げされるような状況というのは、やはりおかしいことじゃないかなと。そこにできたのが、実際歯抜けのマンションというんじゃ、新宿区としてちょっとどうでしょうかということがあったので、もし何かいい方法があれば、ぜひ考えてください。お願いします。

○**大方会長** 何かあれば。

○**事務局（佐藤住宅課長）** ほかの方にも、そういった売り逃げみたいなお話は何ったことはございます。それに対して、区としてどういふふうにしていくかというのが、ぱっと出てこない面もありますので、今後、考えていきたいというふうに思っております。

○**大方会長** 今その問題について、要はやはり質のいいマンションをつくらせるということが基本です。にもかかわらず、ですから、せつかく新宿区は先ほどのようにワンルームマンション条例までつくって、いいものをつくらせようとしているんだけど、その強制力が弱くて、そのとおりになってないと。まずその辺からちゃんと埋めていかないとはいけませんですね。

その次、さらにワンルームマンション条例を強化するなり何なりと、それが一つの方向かなと思います。

それから、空き家の件は、かつてはもう古くなった、それこそお風呂のないような木造のアパートが空き家になっていて、これがだんだん建て替わってというか、再開発されてという話だったので、そんなに心配要らなかったのですが、もしこれからいよいよ老朽化した鉄筋のアパートとかマンションが空き家だらけになっているというのは、これはさすがにゆゆしい問題

で、そうになっていくと恐らくアメリカのダウタウンと同じようなスラム化の現象が起きていて、そういう空き家のマンションって誰ももう手を出したくないですから、大変なことになっていくということもありそうなので、そういう場所がこれから出ていったときにどうするかと。これはやっぱり全庁的に考えるしかないだろうと思うのですけれどもね。

ですから、空き家調査について言えば、どういう状態のどういうタイプの空き家が、どこでふえているのかというところを、もう少しデータをとって分析しないといけないかなというふうに思っておりますが、その辺は何かおやりになる予定はありますか。空き家調査。

○事務局（佐藤住宅課長） 今回、空き家の特措法ができて、各自治体対応しているところがございます。その中で、今後、今会長がおっしゃったような、どんどんふえていく空き家をどうしていくかというのは、その法律の趣旨を鑑みながら今、全庁的にやっておりますので、その中で解決していきたいなというふうに思っています。

○大方会長 伊藤委員、どうぞ。

○伊藤委員 いいですか、すみません。分譲マンションの適正な維持管理ということなんですけれども、昭和40年代ぐらいだと、いわゆる適正なマンション管理をするためには、50戸以上のマンションをつくらないと修繕積立金だとか、そういったもの、あるいは管理費が適正に運営されないというようなことがあって、戸数をある程度制限して分譲マンションデベロッパーさんが計画してやってきていたんですが、それがだんだん小さく小規模な建物でも手をつけるようになってきているんですね。

そのときに、管理費は当然自分のところでマンション管理やるつもりでいますので、管理費は幾らというふうにやるんですが、修繕積立金までは買いやすい、あるいは月々支払いやすい金額を想定して修繕積立金を計画している嫌いがどうもありまして、それが長期修繕計画書をつくる際には、最初にそういったものが出てこないというようなことがあるんじゃないかなと思います。

それで、修繕に入ろうとしたときに、借入れをしないと工事ができないというときに、住宅金融支援機構に相談に行くと、年間の積み立て額がこれでは低過ぎるので、7年間の返済ではできませんよとか、あるいは5年間ではできませんよとかというふうになって、慌てて修繕積立金の見直しをするというようなところがあると思います。

でも、それは管理組合がしっかりしているところであれば、そういう見直しをしようというふうになるんですけれども、比較的小規模なマンションに関しては管理組合がむしろないようなところがあったり、あるいは常住者が、いわゆるマンションに住んでいる所有者が半分以下

だとか3分の1になって、ほとんど賃貸になってしまっているようなところだと、話し合いにならないために、そのまま放置されているという例が非常に多いのではないかなというふうに考えられます。ということは、そのすき間の部分を救ってあげないと、救う方法を考えてあげないと、高齢化、適正なマンション管理ができないのではないかなというふうに考えるんですけども、これをどういうふうにすればいいのかというのを、ちょっと御審議いただかなきゃいけないかなと思うんですが、特殊建築物の定期報告というのが先ほど、3年に1回というのがあるんですが、その報告というのは、必ず区のほうにも結果として定期報告されているかどうかというのはあるわけですね。定期報告が出ていない建物に対しては督促しているというのが実情だと僕は思うんですけども、そういったところをもう少し積極的に進めていかないと救われないなという感じがします。

なおかつ、先ほど上下階の赤さびの話がありましたけれども、そういう改善の工事さえもできない。いわゆる水漏れしても下の階に迷惑かける。管理会社が入っていれば、上下階が保険に入っていたりなんかするので何とかなるんですけども、そういったことすらもできない状態になるという可能性がありますので、それを救う手立てを考えていく必要があるのではないかなというふうに考えていますが、いかがでしょうか。

○**大方会長** 難問ですよ。

○**事務局（佐藤住宅課長）** 最初に御報告というか、説明した中の、やはり管理組合が不全、あるいはないというマンションに、どういうふうに当たっていくかというのが本当に課題で、いい方法は23区のほかの区にも聞きながら考えてはいるんですけども、なかなか名案というのがない状況です。

そんな中で、どうしていくかと。豊島区は登録制度を23区で唯一つくっていますけれども、それも登録していただけるのは、ある程度ちゃんとした組合ということで、そうじゃないところは、やはり半分程度は登録していない。条例で強制しているにもかかわらず、半分はしないという中で、今おっしゃったこの検査を有効に活用して、うまくそれを施策につなげるのはどのようにしてやっていくのかというのは、これから考えていかなければならないなと思いました。

○**伊藤委員** 届け出が出ている場合にはいいんですけども、届け出さえも出てこないような建物で、マンション管理士さんが毎月1回だか二月に1回ぐらい定期的に相談会をやっているかなと思うんですけども、私の住んでいるマンションにもはがきが来るんですね。こういう相談会があるから来ませんかという。私が相談員になって行ってもいいですよぐらいなつもり

でいるんですけれども。

それはまだ、はがきが来るところはいいですよ。だから、はがきを寄こしてもらいたいというような案内が出せれば、少数な住戸の住人がそういうはがきを応募して、派遣してくださいといっただけでも、そこに常住の所有者が少ないと話にならない。じゃ、その所有者にはがきを出してあげるといふような、そういった行為まで何か代行するような仕組みができていないかな。いわゆるマンションの管理会社があれば、管理会社さんが全て代行してくれるんですけども、それをやってくれるところがないと、ほとんど野放しになってしまうのではないかな。どうすれば適正なマンションの管理が、運営ができるのかというのを何かアドバイスする方法をぜひ対策を立てていただければなと思うんですけれども。どうでしょうか。

○大方会長 お願いします。

○事務局（佐藤住宅課長） 先ほどもチラシを配ったらどうかという、はがきが行かないところと行くところがあるということですので、その辺も積極的に、どのような形でやれば、そういった不全なところに情報が行くのか、相談をやっていますよという情報が行くのか、平成20年度の調査においても、その半分以上が返ってこない。それは、区から出したアンケートが宛先がその理事長とかいらっしゃれば、その方がやってくれるんですけども、そういう方がいらっしゃらない、管理会社もないとか、そういうのをやらないということで戻ってきちゃうというのがありましたので、その辺も含めながら、どういったら情報を伝えることができるかというのは考えていきたいというふうに思っています。

○伊藤委員 先ほどから、そういうデータがどういうふうに分布しているのかというものを掌握しているかどうかという質問は出ているんですけれども、これって早稲田大学さんと、ちょっとコラボする機会があったので、GISといいましたかね。いわゆるそういったソフトを使ってその分布を落とし込んでいくと、どういうふうにマッピングされるのかというのは理解されると思うんです。

そういった地域が、どういう地域なのか、あるいは木密地域に建っているマンションなのかどうかということも、ある程度把握しやすい状態をつくれば、もっと積極的に動けるんじゃないかなというふうに僕は想像するんですけれども、そういうふうな対策を立てるお考えがあるでしょうか。

○事務局（佐藤住宅課長） GISを使ってということなんですけれども、庁内でそういったものを利用しようというふうなことになっておりますので、そういうものを使ってどのようにやっていくのかというのは、今具体的に頭へ上がらないんですけれども、一つのツールと

して考えて、地域の把握に努めていきたいというふうには思っております。

○伊藤委員 すみません、何度も。何か1対1で話ししているみたいですけども。

このソフトって、結構役に立つと思っているんです。空き家情報。

○大方会長 そこだけ。GISは、道具としては便利ですが、そこへ入れるデータは、やっぱり誰かがとってこなきゃいけないので、問題はそこなんです。

○伊藤委員 もちろん、そのとおりです。

○大方会長 その先は、もうGISぐらいは使うのは簡単で、今パソコンで何万円もするのがありますし、無料のもありますから、そこは心配ないんですがね。

○伊藤委員 それを、だからそのデータをどういうふうに集めていくかということを考えなきゃいけないですね。データを集めなきゃ、それが活かされないというお話なんです。じゃ、どうするんですかという部分を決めてかないと、このまま放置されてしまうんですよ。それを決めて、どういう対策を立てればそういったデータが集まるのかということ議論していただけるといいかなというふうに。対策を立てることです。それが大事かなと思います。よろしくをお願いします。

○大方会長 この件、かつての、かつてとは戦前は地主さんがいて、家主さんがいて、長屋みたいなのを比較的貧しい方に貸して、それで不衛生だとかスラムだとかいって、不良住宅改良法ができて、余りひどいところは取り壊しだとかやる。日本の場合は成立しませんでした。住宅監視員がいてという。それで、問題がある賃貸住宅は改善させるとか、最後は取り壊すとか、そういう制度は日本にも不十分ながらありましたし、欧米には随分普及していたわけですね。

ところが、日本のマンションというのは、これはそういう賃貸住宅じゃなくて、オーナーさんが自分で住んで、納得の上住んでいるという話ですから、そこを強制的にこうしなさいというところに、なかなか行政としては踏み出せないんだろうと思うのです。

ですが、一方、先ほど佐藤委員がおっしゃったように、いよいよ地震が来ると、そこから火が出るかもしれないとか、崩れて避難できなくなるかもしれないとか、あるいはさらに、名目上はマンションだけれども、分譲だけれども、実態は賃貸住宅化しているとか、そういうふうになってきていますので、いよいよ再度不良住宅改良法的な制度をやっぱり新宿としても考えて、それでその住宅の問題を監視という言葉は悪いですが、調査する体制も整えて、しっかり問題把握するところから始めると。そのぐらいの取り組みをしないと、なかなかこの問題、困った困ったというだけで、先に進まないかもしれないですね。

○伊藤委員 今、個別の問題として捉えるとなかなか難しいと思うんですけれども、やはり社会として大きな面で考えるようにしていかないと、体制が見えてこないというふうに思うんですけれども。

要は、個ではなかなかできないけれども、社会でどういうふうにそれを捉えていくかという解決案を考えることによって、なかなか踏み出せないものも、ちょっと一步踏み出せるのかなということになっていくのかなと思うんですね。

要は、その耐震化をやりましょうよ。耐震化が進みません。だけど、私はどうせ死ぬときは死ぬんだからという人がいて、その人の人生観によって耐震化が進まないという話も聞きます。だけど、それというのは個の問題であって、社会として考えると、それはやっぱり絶対悪というのか、ちょっと問題あるんじゃないかなというふうに思うんですよ。

それを考えるのが、やはりこういう皆さんのお知恵をかりて、それを解決案を出していくということなのかな、そういう集まりかなと思うので、ぜひ皆さんと一緒に考えていきたいと思えます。よろしくお願いします。

○大方会長 はい、どうぞ。

○舟生委員 今のお話にも続くかと思うんですけれども、概要版の第4章の77ページのあたりなのですが、「耐震・建て替えに関する調査結果」ということで、特に耐震なんですけれども、昨今非常に地震が来るよ、来るよということで、このアンケートの結果も、「比較的新しいから不安ではないよ」というような感じでデータが載っていますけれども、実は、ある意味じゃみんな不安なわけですよ。同じく、どれほどの地震が来るかもわからないですから、この範囲内で不安がないだろうとか、あるだろうとかということで、私を感じるのは、耐震診断とか、もちろんよろしいんですけれども、特に80ページの(3)の「耐震について不安でも耐震診断を行わない理由」というところにありまして、もちろんいろいろな条件があって、ここにもアンケートの結果が出ていますけれども、「資金的に難しい」とか等々いろいろありますけれども、そういうものをまたこのデータ化していただくと、なおさら不安が増してくるというか、なおかつ資産価値も低くなるし、空き家もどんどんふえていくだろうと。

ことし、私どものマンションは大きい緊急避難道路というんですか、何か倒れないように、道路に倒れないようにという何かを、工事を1年間かけてやるというのは聞いてはいるんですけれども、でも、それ以上の地震が来たらどうなんだよというような感じがしながらも、それがあから大丈夫ということじゃなくて、じゃ、資金がなくてできない方々に対してはどうか、そういうふうにやはり行政としてお話しして差し上げるというか、そういうことも必要なんじゃない

かな。何か倒れないようにと、建物に頼づえをつくみたいにやったとしても、ある程度の地震がくれば倒れること倒れるし、だめなのはだめで、来なきゃ来ないということなので、ほとんどの方は、聞くところによると近隣なんですけれども、やはり費用がないから、たとえこちらの支援制度を使っても、ないから集めようもないし、できないんですよということを聞いておりますね。じゃ、それはどうするんだよというような感じで、そのあたりの、そういう方たちに対してのやはり指導というのか何というか、不安を取り除くと言っちゃ、その業者はできないかもしれないけれども、おっしゃるように個々の問題になってしまうのかどうかかわからないんですけれども、そのあたりはどういうふうにお考えになってらっしゃるのでしょうか。

○幹事（依田地域整備課長） 地域整備課長です。耐震に関しては、区もさまざまな支援制度を用意しております、他区に比べたら、手厚い制度になっております。

特に非木造建築物のいろいろな耐震に関しては、まず最初の段階では、アドバイザー派遣を行っています。本当に無料で専門家を派遣していろいろアドバイスしながら、簡単な耐震診断また合意形成の調整までも含めてアドバイスをしております。そういった体制を組んでおります。

先ほどの特定緊急輸送道路沿道は、震災時の動脈ともなるべき大事な道路ですので、補助率は高いです。その他の建築物にも全てに十分補助が出せるという状況ではないところですが、耐震の大事さをよくPRしながら、何とか大切さをPRして合意形成等にも努めていただいて、耐震改修工事をしていただければと思っております。

○大方会長 なかなかやはり個人の資産に国の補助金を投入するのはいかなものかという、まだまだ国の判断もありますのでね。

ですから、どこまでがやはり緊急避難的な救済措置で、どこまでは個人資産の援助になってしまうのかという、その辺の考え方。それでも徐々に変わりつつあるんだろうと思うんですけどもね。まだ急には難しいというところでしょうかね。

○佐藤委員 よろしいですか。

○大方会長 どうぞ。

○佐藤委員 この81ページの上の図を見ると、やはり耐震診断をしない理由に、診断をして耐震性が不足しているという結果が出ても対応できないと。だからやらないということですよ。

ですから、多分必要なのは、耐震診断をして対応が必要になったときに、区がそういうものの、それに責任を持つとは言えませんが、相談に乗るとか、アフターケアをするという、そういうことがあれば一歩進むんじゃないかという気がしますけれどもね。

だから、受けて、問題があるよと言われて、それきりになっちゃうと不安だけが増幅しちゃうから、何もできないんだったら初めからやらないという、そういうことなんでしょうね。

○伊藤委員 マンションの資産価値が明らかになってしまうことが怖いというので、やりたがらないということもありますよ。

○佐藤委員 そうですね。

○大方会長 健康診断のほうがね。

○佐藤委員 そうそう。

○大方会長 私じゃないけれども。

○佐藤委員 健康診断なら、まだ対応できるけれども。

○大方会長 いずれにしろ、そもそもきょうこういう話をしているところは、マンション建替え円滑化法などもできたりとか、いろいろ容積の緩和とか助成措置もできてきたということもあるので、まずはその辺を周知するところから、あるいは、それに対して区としてさらに何か上乘せのことができないかということをやって、その辺を考えようということがきょうの発端だったろうとは思うんですけれどもね。

ですから、今のお話で、さらにこの建替え円滑化法あたりをうまく使って耐震補強を促進するような施策って、どうなの、とれそうなんですか。この先、見通しとしては。

○事務局（佐藤住宅課長） 先ほど御紹介した、まだ相談段階で、東京都全域でもまだ申請ゼロという中で、円滑化法の周知と使い勝手も含めて周知していくことが必要なのかなというふうに思っております。

○大方会長 逆に、どの辺がやっぱり課題というか、ネックになって、いまいち進まないんですかね、これ。

○事務局（佐藤住宅課長） やはり、皆さんの合意が必要ですので、全部じゃないんですけれども、5分の4必要ですとか、そういったものもありますので、その辺じゃないかなというふうに思います。

○大方会長 そこはもちろんです、合意がとれないというのはやっぱり、要はお金がないと、あるいは、引っ越すのが嫌だというような話だろうと思うんですね。

ですから、そのために今回は容積率の緩和などが盛り込まれたんだけど、容積率の緩和程度ではどうにもならんというようなことなのか、どうなんですかね。課長さんに聞いてもしようがないかもしれないけれども、何か御存じの点があれば。

あるいは、制度的な改善の方向みたいなのが多少でも見えれば考えようがあるんですけども、

かつてのように容積率が倍になるとかでない、再開発事業みたいに難しいんですかね。どうですかね。

○幹事（野澤建築指導課長） ちょっとその辺について。

○大方会長 はい、どうぞ。

○幹事（野澤建築指導課長） 結構今、多摩周辺ですと、多摩ニュータウンの一部では昭和40年代に建てた団地の建て替えというのを、ある意味、余剰容積を新たな方のスペースですが、今それを売ることによって、今住んでいる方が負担なく建て替えができるというような建て替えのスキームをやっている部分もあるんですが、なかなか今回、新宿区でマンション建替え円滑化法の制度を使って容積を上乗せするというのを、40年代に建てた新宿の建物って、そもそも今の容積率よりもかなり超過して……

○大方会長 既存不適合だったりするわけですね。

○幹事（野澤建築指導課長） ええ、建っているという建物もございます。

仮に余剰があって、そこに乗っけるという話になっても、なかなか今度は、そこだけ突出すると周りに対する日陰の影響だとか、そういったことでなかなか進まないという点もあります。

そもそも目いっぱい建っているというところで、それをまたさらに上乗せするというところだけで建て替えが進むかという、なかなか難しいだろうなと。都心部は特にあるのかなというふうには考えております。

○大方会長 はい、どうぞ。

○石川委員 先ほどから空き家のお話も出ていますけれども、空き家の活用として、やっぱり住まい方の工夫、そういうこれからの新しい住まい方ということを経験の中での視点を入れて、生活環境としても整えながらということで、総合的に計画をつくって、佐藤委員のおっしゃるようなモデルプロジェクトをつくりながら、まずは検討していただきたいと思います。

それとあと、私は民間賃貸の老朽化というのは大分あると思うんですけども、ここでは分譲だけを検討なさるということですけども、結構新宿区は民間賃貸が多い区だと思うんですけども、そのあたりはひとまずこちらだけということなんでしょうか。

○事務局（佐藤住宅課長） 全般のモデルでやるという先ほど来の御意見については、本当にどのようにやっていけばできるのかとは検討していきたいというふうに思っています。

2番目のそういった老朽化の件ですけども、賃貸についても基本的には分譲でちょっと検討はしているんですけども、賃貸についても老朽化というのはありますので、少し前にほかの委員の方からお話がありましたとおり、賃貸も視野に入れながら、基本的には分譲マンシ

ョンの検討なんですけれども、視野に入れてやっていきたいというふうに思っています。

○**大方会長** よろしいですか。

そのほか、いかがでしょうか。

○**伊藤委員** 今の、すみません。民間賃貸という、いわゆる1人の方が1つの建物を賃貸する場合と、分譲賃貸って、最初から分譲、先ほども売り逃げみたいな話、若干ありましたけれども、とあると思うんですが、分譲賃貸もこの対象に入ると考えていいんでしょうね。

○**石川委員** これは入って、調査の範囲に入っていますね。

○**伊藤委員** 入っているんですね。

○**事務局（佐藤住宅課長）** もちろん、分譲マンションはどうしていいかというのが一番大事ですので、それと1つの老朽化、賃貸化というのをどうしていいかと。

○**伊藤委員** 入居当時が100%ファミリータイプで購入して住まれて、それが少子化というか、子供が家を出て、2人きりになって、広過ぎるから出ちゃう。それを賃貸するという、そういうケースも後から賃貸マンションに変わっていくというケースもあると思うんですけれども、やっぱり自分が住んでいると、非常に維持管理の問題だとか、赤さびの問題だとか非常に気にかかるものなんです、人に貸してしまうと、なかなか人ごとのようになってしまって、家賃さえ上がればそれでいいみたいになってくるんですけれども、要は、やはり適正な費用を積み立て、修繕積立金をやっぱり計画的にやっていかなきゃいけないと思うんですけれども、修繕計画書というのを、そのマンションを分譲するときに最初に提示してあげる必要があるのかなということ、途中であっても、その指導することによって適正な修繕積立金が幾らですよというようなことを提示してあげるということも必要なのではないかな。

そのときに当然、修繕積立金の値上げだとか、そういったものが出てくると思うんですけれども、大体このあたりで反対が来ちゃうんです。反対が来るとなかなか話がまとまらないので延び延びになってくるんですが、あちこちで問題が発生すると何とかしなきゃいけないというので、大体そうってから初めて動き出すというのが実情なんではないかなというふうに思うんですよ。

要は、そのすることを言うのではなくて、やっぱり計画的にマンションを維持管理するためには修繕計画書というのは絶対必要ですよというのを義務化するというのも1つの方法かなと思うんですね。いかがでしょうか。

○**事務局（佐藤住宅課長）** 国交省のほうで標準の規約みたいなのをつくってありますので、その辺を踏まえて、強制力を区が持つというのはなかなか難しいと思いますので、その辺の国

の標準規約の中で、どのようにそれを反映させていくのかというのを、区が支援するという形なのかなというふうには考えます。

○伊藤委員 何かちょっと感覚的なんですけれども、規模によって違うと思うんですけれども、平均的なというと、うちは余り平均的ではないんですが、35世帯ぐらいしかないんですけれども、10年に1回の修繕をやるのに、おおむね3,000万から3,500万ぐらいを3回ぐらいやっているんですけれども、それぐらいかかっているんです。ということは、1世帯10年間100万ぐらい、10年間修繕積立金をためないとだめなんです。それでも、実は足りないんです。

建物の大規模修繕にそれだけかかるんですけれども、設備はまたその半分は最低かかるんですよ。その分も上乘せして修繕積立金を立てていかないとだめなんです。それでもだめなんです、エレベーターのあるところは。エレベーターがあるところは、うちの場合は7階建てなんですけれども、大体1基、全部取りかえたわけじゃないですけれども、リニューアルして7、8百万ぐらいで、9階建てのマンションで、ちょっと1,000万を超えていました。そういうふうな形で積み立てしていかないと適正な維持管理はできないというふうに僕は思うんですけれども、そういったものを何かうまく情報としてマンションの所有者の方に、これだけはかかるんですよというものを提示してあげる必要があるんじゃないかなと思うんですけれども、そういうことをちょっとお伺い。区がやるというのも、よくわからないですけれども、すみません。

○事務局（佐藤住宅課長） それは、最初の説明の中で、そういったマンションについての修繕の費用も含めて、周知方法を改善していきたいというふうには思っています。

○篠原委員 今の話に関係するんですけれども、この概要書の58ページに長期修繕計画が管理組合の中にあるかどうかでは、78.2%が一応「あり」というふうに答えているのがわかると思います。

それで、これが全国規模で見ると多いのか少ないのかというと、国土交通省のマンション総合調査による数字がどのくらいだったか、ちょっと今記憶にないんですけれども、これよりもちょっといい数字が出ていたと思うんですよね。ということは、新宿区のマンションの分譲形態では、その長期修繕計画が必ずしも作成されずに分譲されたケースが多いというふうなことがある程度言えるんじゃないかと思うんですね。

そうすると、行政としては、やっぱり分譲業者に対して、その長計はきちっとつくって渡すようにとか、何か初期操作というのが一番大切だと思うので、そういうこととか、あと修繕積立金というのはこういう数字が適正だと言われているとか、そういう指導はできるんじゃないかと思いますので、それはやっぱりしていく必要があるんじゃないかというふうに思います。

○事務局（佐藤住宅課長） 今、住宅課はワンルームマンション条例しか持っていないので、一般のマンションについてどのように規制をかけていくというのは、本当に大きな課題というふうに考えます。

○伊藤委員 この用紙の表紙に、丸の3番目に「居住者の高齢化や住戸の賃貸化が進むと」という、この部分について、20戸以下が29.7%、対策する施策がないというふうに先ほど答えられていまして、今の長期修繕計画、約70%は計画書がありますよという回答のようなんですけど、要はその30%って、もしかしたらこのことにかぶってくるのかどうかというふうにもちょっと思うんですけども、どうなんでしょうか。

○事務局（佐藤住宅課長） それも含めてということで、それだけじゃなく考えていますけれども、そういったことも含めて考えています。

○大方会長 どうぞ。

○佐藤委員 ちょっと私は誤解していて、この議題がきょうかかって、それから答申というように進むのかと思っていたんですけども、そうじゃなくて、何かきょうはもう言い放しでそれきりということらしいので、言い放しならきょう言わなきゃいけないと思うので申し上げたいんですけども、先ほどのGISの話とかビッグデータの話で、やはり残念ながら日本の行政の、これは全般そうなんですけれども、そういうデータの整備がやはり非常におくれていると思いますね。

GISは各セッションでみんなつくってて、それぞれにはあるんだけど、GISって重ねないと意味ないですよ。ばらばらにやってもね。道路台帳は道路台帳で、それから下水やなんかの関係はものすごい精密なのをつくってて、建物関係、課税台帳はみんなまた別にあって、これは重ならない。これを重ねるようなシステムを今つくりつつあるんだと思うんですけども。

ですから、そういうことで、きょうの課題も、これは維持管理ですよ。建築の維持管理だから、データがちゃんとないとわかんないわけですよ。何をやるのに、どのくらい費用がかかるかとか、行政的にどういう負担をしなくちゃいけないとかですね。だから、これはそもそも論で恐縮なんですけれども、やはりそれはやるべきなんですよ。

だから、そういう意味では、いろんなデータがあるので、これを重ねて分析することによっていろんなことが見えて、それが見えることが次の施策の必要性ということにつながるの、ばらばらだと福祉のことなんかも多分重なってきますよね。そういうものにね。

そうすると、本当に科学的な方法で施策が打てると思うんですけども。ですから、そもそ

も論で恐縮ですけれども、やはりその辺のところはじっくり、これこそ行政全体で縦割りの壁を越えてやらないといけないことだし、それをやるのにいいきっかけでもあると思うんですね。

いろんところでこれは言っているんだけど、なかなかそう簡単ではないですけれども、ぜひその辺は取り組んでいただければと思います。

○大方会長 はい、どうぞ。

○西山委員 今ちょっとデータの話が出たので、このアンケートに関しても、これは訪問調査とかをされていて、かなりアクセスしてやられていると思うんですけども、それでも50%切っていて、むしろ、多分残りの50%がある面問題で、出てきているものを新宿区のデータだと読んでしまうとまたちょっと違うので、次回またこういった調査をやられるときに、そこら辺のやり方も含めて、あとほかのデータと、これは個別の調査票を見ますと、個々の情報はわかるようになっているので、ほかのデータとうまく重ねながら、ある面、例えばマンション管理台帳みたいなものにしていくということも考えてもいいのかなというふうに思いました。

○大方会長 あとはいかがでしょうか。大体よろしゅうございますか。時間も大体ほぼ時間近くになりましたが。

よろしいですか。はい、どうぞ。

○西村委員 すみません、最後に、終わってからでもよかったのですが、区民委員で、ちょうど2年で、きょうで私終わりですよね。ですから、いろいろとありがとうございました。私自身は小児科医で、ちょっと門外漢であるんですけども、たまたま近くにマンション問題が起きて、それにかかわった関係や何かで、建築行政とかにもいろいろ参加させていただいたために、こちらに応募させていただきました。

私というよりも、本当に周りには新宿で生まれて、育って、もう御年配になった方々がいっぱいいらっしゃるんですけど、やっぱりそれでマンション問題に関してはかなりそういった人たち、自分たちで言いたいけれども言えないということもあって私が出てきたということもあるんですけども、ぜひマスタープランにもあるように、「安心して暮らせる住まいづくり」、「住生活の豊かさを実感できる住まいづくり」、「安定した居住を確保できるしくみづくり」、「地域コミュニティを主体とした魅力ある住まいづくり」を今後も審議会、あるいは区のほうでぜひお願いします。

会長初め委員の先生方、あるいは区の担当職員の方々の御発言や何か聞いていて、今後ますますやっていただけると思って安心しておりますので、ぜひ今後ともよろしく願いいたします。

○**大方会長** ありがとうございます。

ほかに討議、御意見なければ、あと私からも最後ですが、きょういろいろお話を伺いまして、我々というか私は、そうですね、学生のころは木密密集が改善されて中高層を不燃化すれば世の中、特に東京はバラ色だみたいなことがありましたが、いよいよ随分と時代が変わってきて、不燃化、中高層だけど居住環境としては非常に問題なんだと、欧米型の問題になってきたなど。それから、人口も、まだ新宿区は伸びるでしょうが、もう15年ぐらいすると減少になっていくんでしょうかね。いよいよ高齢化していくと。やっぱり大きな時代の変わり目なので、相当従来までの住宅政策とは違った体制をきちっととり、かつまた実態もきちっと調査するということが必要なんだなということを改めて感じました。

ですから、きょうは非常にこれからに向かってのなかなか示唆的なお話をいただきましたので、この方向性で結構だと思いますから、これにとどまらず、きょう出たいろんな御意見をうまく反映させて、さらに二歩も三歩も前進できるようにお願いできたらなというふうに思いますが、きょうのところはそういう取りまとめでよろしゅうございましょうか。

それでは、きょうの審議会自体はこれにてお開きということにさせていただきます。

あと最後、事務局からどうぞ。

○**事務局（山崎居住支援係長）** 事務局からお知らせです。

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かどうか、お諮りします。いかがでしょうか。

○**大方会長** よろしゅうございますね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○**事務局（山崎居住支援係長）** ありがとうございます。

委員皆様の任期は、平成25年7月29日から平成27年7月28日となっております。本日が任期中の最後の会議となります。委員の皆様には大変お世話になりました。ありがとうございました。

事務局からは以上でございます。

○**大方会長** それでは、これにて散会といたします。

どうも長時間ありがとうございました。

午後3時55分閉会