

**平成 27 年度新宿区外部評価委員会第 1 部会
第 6 回会議要旨**

<開催日>

平成 27 年 7 月 10 日（金）

<場所>

本庁舎 6 階 第 3 委員会室

<出席者>

外部評価委員（5 名）

加藤部会長、小池委員、福井委員、藤野委員、野澤委員

事務局（3 名）

小泉行政管理課長、羽山主査、三枝主査

説明者（2 名）

建築調整課長、住宅課長

<開会>

【部会長】

それでは、第6回外部評価委員会第1部会を開催したいと思います。

本日は、計画事業の外部評価に当たり、お手元の進行予定表のとおり、ヒアリングを実施します。委員の皆様は、チェックシートが配られていますので、適宜メモ等の書き込みを行いながらヒアリングをしてください。

外部評価委員会は、テーマごとに委員会を三つの部会に分けており、この第1部会のテーマは「まちづくり、環境、みどり」です。

私は、外部評価委員会第1部会会長の加藤です。部会の委員は、野澤委員、小池委員、藤野委員、福井委員です。

それでは、計画事業55「アスベスト対策」についてヒアリングを始めたいと思いますが、まず、事務局から体系説明をお願いします。

【事務局】

計画事業55「アスベスト対策」について説明します。第二次実行計画の159ページをお開きください。上から10段目が、計画事業55「アスベスト対策」です。

この事業は、個別目標「環境への負荷を少なくし、未来の環境を創るまち」に位置付けられた計画事業です。この個別目標は、ごみの減量、リサイクルしやすい商品の利用、無駄の少ないエネルギー利用など、日々の暮らしの中でできる限り環境に負荷を掛けない生活スタイルを確立するとともに、きれいなまちづくりに取り組むことにより環境と調和するまちをつくり、

未来に引き継いでいくというものです。

この個別目標には基本施策が四つあり、一つ目が「資源循環型社会の構築」、二つ目が「地球温暖化対策の推進」、三つ目が「良好な生活環境づくりの推進」、四つ目が「環境問題への意識啓発」となっています。この三つ目の「良好な生活環境づくりの推進」の中に、本事業が位置付けられています。同じ基本施策の中には、先日ヒアリングを実施した計画事業53「清潔できれいなトイレづくり」や計画事業54「路上喫煙対策の推進」があります。

計画事業55「アスベスト対策」は、吹付けアスベスト剤のアスベスト含有調査や除去工事の費用に助成することにより、アスベストの適正な除去を促進し、安心して生活できる安全な建築物づくりを実現していくための事業です。

事務局からの体系説明は以上です。

【部会長】

ありがとうございます。

ただ今の体系説明について、何か補足があればお願いします。なければ、評価シートの内容をご説明ください。

【説明者】

建築調整課長です。よろしくお願いします。

計画事業55「アスベスト対策」についてご説明します。

本事業は、建築物の安全性の向上、区民の健康被害の防止という観点で、吹付けアスベスト等が使用されている建築物について、その所有者に対し、アスベストの含有調査費及び除去等の工事費の助成を行うものです。

助成の概要ですが、アスベスト除去等の工事については工事費の3分の2相当、含有調査費については全額を助成するというものです。

アスベストは、現在では有害物質として認知されていますが、戦前からつい最近まで、安価で耐火性能も高いということから、良質な建築材料又は工業材料として広く国内で使用されてきました。特に、建築材料としては、主に鉄骨の耐火被覆、機械室の吸音材などに使用されているケースが多いと思われますが、建築基準法で平成18年に全面禁止となるまでは、材料に占めるアスベストの成分比を段階的に5%、0.1%といった形で制限してきたという経緯もあり、最近まで使われています。こういったものをできる限り速やかに回収していかなければならないということから、区が助成制度を平成22年度に創設しました。

それでは、評価シートについてご説明させていただきます。

まず、事業の指標ですが、指標を三つ設定しています。一つ目は、アスベストの除去等工事費助成実施件数です。平成26年度は目標値15件に対して2件の実績でした。ちなみに、平成25年度は3件、平成24年度は4件の実績となっています。

二つ目は、アスベスト含有調査費助成実施件数です。平成26年度については、目標値20件に対して3件の実績でした。ちなみに、平成25年度は8件、平成24年度は6件の実績です。

三つ目は、アスベスト助成制度についての相談件数です。平成26年度は、目標値70件に対し

て46件という実績でした。ちなみに、平成25年度は56件、平成24年度は79件の実績です。

事業の評価ですが、おおむね「適切」と評価をしています。先ほど申し上げたとおり、助成件数については、目標に対して実績が伴っていませんので、目的（目標水準）の達成度については「達成度が低い」、総合評価についても「計画以下」と評価しています。

実績の向上という点では、周知・啓発に尽きると考えていますが、以前からこの点は課題と捉えており、これまでも区のホームページや広報紙等でのPRはもとより、解体業者、工務店等の建築に関わりの深い方に対してもPRしているところです。

今後の取組方針についてです。区は、平成26年度に、区内の既存建築物について、建物の建築年次、構造規模、所有者の情報といったものをデータベース化した既存建築物台帳を整備しました。今後は、従来から行っている周知・啓発に加えて、この既存建築物台帳を活用し、建築年次や構造等からアスベストが使用されている可能性がある建物を抽出して、その所有者へ直接改善を呼び掛けるといった、いわゆるピンポイントの周知・啓発を図ることでよりアスベスト除去が促進されるよう、働き掛けを強化していきたいと考えています。第三次実行計画においても、この事業を継続していきたいと考えています。

説明は以上です。

【部会長】

ありがとうございます。

それでは、ただ今のご説明について、何かご質問等ありましたらお願いします。

【委員】

実績が少ないようですが、本事業の対象になるような建物は、区全体で何件ほどあるのでしょうか。

【説明者】

まず、実績が少ないということについてはいろいろな要因が考えられます。相談自体は相当数あって、事業の内容そのものについてはある程度周知は図られていると思いますが、アスベストだけを除却するのではなく、例えば、その建物の内装の改修と同じタイミングで行いたいということもあろうかと思えます。それから、助成を行っているものの、やはり一定の金額が掛かります。これらのことから、なかなか実績に結びつかないのではないかと考えています。

それから、既存建築物台帳を使った啓発を今後増やしていこうと思っていますが、まだデータ化が完了したばかりなので、正確な件数を把握できていません。

【委員】

自分の家にアスベストが使われているかどうか、素人には分かりません。ですから、今後は、アスベストが使われていそうな家に対して重点的に啓発していく必要があるのではないのでしょうか。

【委員】

台帳を見て、ある程度強制的に事を進めるわけにはいかないのですか。

【説明者】

強制ということは難しいです。ただ、大気汚染防止法や石綿障害予防規則などのアスベストに関するいろいろな法令において、アスベストを飛散させないように適切に維持管理することが規定されています。そのことはしっかり啓発していきたいと考えています。

【委員】

指標3の相談件数ですが、相談件数が減っているにも関わらず、目標値が上がってきているのは、何か理由があるのですか。

【説明者】

やはり多くの方に相談に来ていただきたいということで、目標数値については、少しずつ増えていくように設定をしているところです。

【委員】

区内に鉄骨の建物はどのくらいあるのですか。概数でいいので教えてください。

【説明者】

既存建築物は約5万5,000棟です。そのうち、コンクリート造や鉄骨造が何棟あるかは、台帳から分析することが可能であり、今後、分析したいと思います。

【部会長】

実績が低い理由を、もう少し詳しく説明してください。内装改修のタイミングでアスベスト除去工事を行うということが多いということですが、単純に、除去工事だけの実施が少ないということが理由なのでしょうか。

【説明者】

古い建物がどんどん更新されていますので、総数としては減少傾向にあると捉えていますが、中にはなかなか更新に至らないものもあります。そういうものについては、所有者が諸事情でなかなか手がつけれない状況にあるのではないかと考えています。

【部会長】

例えば、建築確認の申請の際に指導されるということも考えられますが、その辺はいかがでしょうか。

【説明者】

そうですね、建築確認の窓口とも連携していますので、今後もその辺りの連携をしっかり図っていききたいと思います。

【部会長】

増築や用途変更を行うのは既存の建物なので、効果がありそうな気がします。

既存建築物台帳はすばらしいと思います。いろいろなことに活用できると思うので、しっかり役立てていただきたいと思います。

【委員】

実績が低い状況がここ何年も続いています。もう少し早く対策を考えてもよかったのではないかと思います。

【委員】

既存建物台帳に古いデータが残ってしまっているようなことはあるのですか。

【説明者】

既存建築物台帳を今後有効に活用していくためには、情報の更新をしっかりと行う必要があると考えています。古いデータが残ったままだと、台帳を活用できないので、建物が建て替わればデータが更新されるようにしたいと考えています。

【委員】

アスベスト除去費用だけを助成されても、建物のリフォームに併せて除去工事を行うことが多いのであれば、なかなか工事しようとは思わないのではないのでしょうか。

そうした工事を全て行うにはお金がとてめにかかるから、義務を課されても到底できないと思います。時間を掛けるしか方法はないでしょう。

【委員】

アスベストを除去するときには、近隣に連絡して注意を促さなければいけないという法律があると聞いたのですが。

【説明者】

大気汚染防止法により、解体のお知らせ等で近隣に周知するようになっています。

【委員】

主な相談内容はこういったものなのでしょうか。

【説明者】

自分の家を解体あるいはリフォームしたいのだが、アスベストが使われているのかどうかを確認したいというご相談が多いです。ほかにも、助成は実際にどれぐらい交付されるのかというお問合せもあります。

【委員】

アスベストの含有調査も助成の対象なのですね。もっと実績が増えてもいいと思いますが。

【説明者】

アスベストは、内装材の更に奥に入っているケースが多く、一度壊さないと含有調査もできないということもあり、そのためなかなか実績が伸びないのではないかと捉えています。

【委員】

アスベストの飛散の防止はどのように行われるのですか。

【説明者】

封じ込めといって、綿状になっているのがアスベストの材料なのですが、それが飛び散らないように固めたり、ビニールで覆います。触らなければ飛散しないとは言われています。

【委員】

住人には害はないのですか。

【説明者】

飛散しないような状態であれば、被害は少ないと思うのですが、物が壁にこすったり、ぶつかったりすることにより飛散の可能性があると考えています。

【委員】

結局、相手方次第になってしまいますよね。建築の更新時に必ず何か行うようにできたらいいのですが。

【委員】

一生懸命取り組んでも実績が伸びず、なかなか評価されないというのはつらいですね。

【委員】

解体時にも、何か届け出をしなければならないのですよね。

【説明者】

アスベストが使われている建物を解体するときは、必ず法令に基づいて届け出て、しかるべき手段で除去工事を行わなくてはなりません。ですので、本事業の助成制度の有無にかかわらずしっかりと行っているものと思っていますが、本事業の助成制度をきっかけに、積極的に除去していただくよう誘導しています。

既存建築物台帳を新たに整備したので、そこからのアプローチも考えて、もう少し実績を伸ばしていきたいと思います。

【部会長】

更新時や解体時にしっかり指導していくということが一番効率的な気がします。ぜひ、その辺りの連携を密になさってほしいと思います。

あとは、台帳を大いに活用してほしいですね。

ありがとうございました。

それでは、次の事業に入りたいと思います。事務局から体系の説明をお願いします。

【事務局】

第二次実行計画の161ページをご覧ください。下から4段目が、計画事業67「細街路の拡幅整備」です。

この事業は、個別目標「人々の活動を支える都市空間を形成するまち」に位置付けられた計画事業で、二つの枝事業があります。この個別目標は、都市機能が高度に集積し、多くの人が行き交う新宿区の都市活動を支えていくため、都市の骨格となる道路、交通施設等を充実させるとともに、歩く人にやさしい歩行空間や、利用しやすい公共交通の充実したまちを目指していくというものです。

この個別目標には基本施策が三つあり、一つ目が「だれもが自由に安全に行動できる都市空間づくり」、二つ目が「交通環境の整備」、三つ目が「道路環境の整備」となっています。この三つ目の「道路環境の整備」の中に、この事業が位置付けられています。同じ基本施策の中には、先日ヒアリングを実施した計画事業65「都市計画道路等の整備」、計画事業66「人にやさしい道路の整備」、計画事業68「まちをつなぐ橋の整備」があります。

計画事業67「細街路の拡幅整備」は、幅員4m未満の細街路を4mに拡幅整備して、快適な居住環境の確保及び災害時の安全性の向上を推進するとともに、地域特性やコミュニティにも配慮した適切な道路機能の形成と確保を図るための事業です。

事務局からの体系説明は以上です。

【部会長】

ありがとうございました。

ただ今の体系説明について、何か補足があればお願いします。なければ、評価シートの内容をご説明ください。

【説明者】

それでは、計画事業67「細街路の拡幅整備」について説明します。

まず、本事業の概要について説明させていただきます。

本事業は、新宿区細街路拡幅整備条例に基づき、区が、区民や事業者の理解とご協力の下、幅員4m未満の細街路を拡幅整備していくというものです。

細街路とは、建築基準法第42条2項に規定されている道路で、幅員4m未満の道路のことを指します。

区内の細街路の延長ですが、区道が約99km、私道が約95kmで計約194kmあり、これらを拡幅整備していきます。拡幅整備の手法としては、大きく二つに分けることができます。一つは、建替えに伴う拡幅整備という手法です。建物の更新、建替えなどの際に、後退部分の整備をどうするか建築主と事前協議を行います。区道であれば、後退した部分については寄附していただく、あるいは区道として区が無償で使用するということについて承諾をいただき、区が整備を行っています。私道の場合も、所有者の同意をいただければ、区で整備しています。

もう一つは、建替えがない場合でも、所有者のご協力を得て整備をするという手法です。これは、平成23年度から取り組んでいますが、細街路拡幅整備事業そのものは平成14年度から行っています。しかし、建替えなどの機会だけではなかなか拡幅が進まないことから、例えば、塀などは後退しているがL型側溝などは下がっていない、あるいは、ほとんどの建物が後退済みだけれども、あと何軒か残っているという場合に、区職員が後退の協力を呼び掛けています。

また、区立の小中学校など区の避難所となっている場所の周辺の細街路についても、沿道の方々にご協力をいただき、できる限りその周辺の路線を整備しています。例えば、牛込第一中学校周辺に非常に狭い細街路があったのですが、平成26年度に整備を行うことができました。

続いて、評価シートについて説明します。

まず、本事業の指標ですが、細街路の拡幅延長を年間6.5km行うことを目標としています。内訳ですが、建替えに伴うものが6km、声掛け等によるものが0.5kmとなっています。

平成26年度は、目標値6.5kmに対して、実績は4.6kmでした。ちなみに、平成25年度実績は6.8kmということで、目標値を上回っています。

平成26年度は、目標値を下回っていますので、「達成度は低い」と評価しています。建替えに伴う事前協議の件数について、通常、年間500件から600件ほどあるのですが、平成26年度は599件あり、平成25年度の617件と比べて大きな変化はありませんでした。それなのに、なぜ低かったかということ、事前協議1件当たりの全長が少なかったということが理由として挙げられます。

建替えに伴う拡幅整備は、その時の建築動向に左右されるところがあります。事業そのものについては、平成14年度から行っており、今後も周知・啓発に努めて、建替えだけでなく、声掛けや避難所周辺の拡幅整備をより効果的に進めるために、まちづくりなど他事業との連携も図るというような工夫を行い、第三次実行計画についても引き続き取り組んでいきたいと考えています。

説明は以上です。

【部会長】

ありがとうございました。

ただ今のご説明について、何かご質問等ありましたらお願いします。

【委員】

建物所有者が後退したくないと言ったら、後退することはできないのですか。

【説明者】

はい。強制的にはできません。

【委員】

相手方次第なので、進めるのが大変難しい事業だと思います。特に、新宿は土地の価格がとても高いですから、後退すれば損すると思ってしまうのではないのでしょうか。その辺りのことは、どのように働き掛けていくのですか。

【説明者】

拡幅については、建築基準法の中で後退しなければならないということが規定されています。

建築の手続きは、設計事務所や家屋調査士といった専門家の方が代理として行うケースが多いので、そういった方々にはある程度ご理解いただけているところです。拡幅部分については、自分の土地としての活用が難しく、区の方に任せていただければ手間が省ける、また、後退部分の固定資産税を免除できるというメリットがあることを説明しながら、事業に取り組んでいます。

【委員】

例えば、敷地を道路に提供した者が建物を建て替える際、既に道路に提供した部分も敷地として算入できるのでしょうか。

【説明者】

建築基準法では、拡幅整備して後退した線が道路境界線という扱いになります。ですので、今度建物を建て替える際には、後退した部分は敷地には算入できません。

【委員】

場所によっては、細街路を守っていくという観点もあると思います。例えば、神楽坂の路地などは、道が細くとても趣があっていると思います。

区として、細街路を拡幅整備して、防災性向上を目指さなくてはならないというのは分かるのですが、一方で、風情を大事にしていくということもあるのではないのでしょうか。

【部会長】

神楽坂のように路地を残したいという場合には、42条3項道路の指定や一団地認定など、適用できる制度がいろいろあります。場所によっては、そうした制度を活用していく方法があるのではないかと思います。

ところで、目標設定について質問させてください。毎年度6.5kmの拡幅延長を目標にされていて、事前協議による拡幅整備が6.0km、声掛けによる拡幅整備が0.5kmという内訳になっているとのことです。避難所となる区立学校等公共施設の周辺は防災的に非常に重要なので、特にその施設周辺において拡幅整備を行うことを目標設定の中でもきちんと位置付けたほうがいいのではないかと思います。いかがお考えでしょうか。

【説明者】

まず、細街路を守っていくような制度については、他自治体等の事例を研究しながら、どういった手法がふさわしいのか考えていきたいと思います。

それから、目標設定については、平成22年度に外部評価委員会より、建替えの契機だけを捉えていてはなかなか事業が進まないのではないかと、ほかの手法も考えてはどうかというご意見をいただきました。それを踏まえ、当初の6kmから、平成23年度より0.5kmを追加したものです。

今回のご指摘を受けて、指標の設定ができるか考えていきたいと思います。

【部会長】

拡幅延長の内訳について先ほどご説明がありましたが、もう一度詳しく教えてください。

【説明者】

実績の内訳は、事前協議による通常の建替えに伴うものが4.4km、声掛けによるものが0.2kmです。

【部会長】

ちなみに、平成25年度はいかがでしょうか。

【説明者】

平成25年度は、建替えによるものが6.4km、声掛けによるものが0.4kmです。

【部会長】

声掛けによるものもあるんですね。そうしましたら、備考欄に書いていただけたら分かりやすかったと思います。

【部会長】

声掛けが拡幅の実施につながったのには、何か要因があるのですか。

【説明者】

両隣の家が既に下がっていて、自分も下がる状態にあると、拡幅の実施につながりやすいです。

【委員】

パンフレットなどに、拡幅延長をこれだけ実施しているというのが分かるようにしていただければ、もっと件数が伸びるのではないかと思います。

【委員】

町会などは、本事業に関わっているのでしょうか。

【説明者】

町会単位での働き掛けということは今のところ行っておりませんが、機会を捉えて、町会の役員会などに出向くこともあり、PRは行っています。

【部会長】

区によっては重点路線というのを決めていて、その路線は全て必ず4mに拡幅するということをしているところもありますが、新宿区ではそういうことは考えていらっしやらないのですか。

【説明者】

区の場合は、細街路の拡幅に関しては重点路線というものは定めておりませんが、やはり避難所周辺の路線は重要だと思っていますので、そこを重点的に行っているところです。

【部会長】

平成26年度には、避難所周辺の拡幅整備は行ったのでしょうか。

【説明者】

牛込第一中学校の周辺1か所で実施しました。

【部会長】

よろしいでしょうか。

それでは、どうもありがとうございました。

<説明者交代・委員紹介・趣旨説明>

【事務局】

説明します。第二次実行計画の155ページをお開きください。上から1段目が、計画事業39「高齢者等入居支援」です。

この事業は、個別目標「だれもがいきいきとくらし、活躍できるまち」に位置付けられた計画事業です。この個別目標は、だれもが生きがいを持ち、豊かな気持ちで日々を暮らし、生涯にわたって活躍することのできるまちを目指していくというものです。

この個別目標には基本施策が四つあり、一つ目が「高齢者の社会参加、自己実現の機会の提供」、二つ目が「障害のある人の社会参加、就労支援」、三つ目が「新たな就労支援のしくみづくり」、四つ目が「だれもが安心して住み続けられる豊かな住まいづくり」となっています。この四つ目の「だれもが安心して住み続けられる豊かな住まいづくり」の中に、本事業が位置付けられています。同じ基本施策の中には、本日この後にヒアリングを実施する計画事業40「分譲マンションの適正な維持管理及び再生への支援」及び計画事業41「区営住宅の再編整備」があります。

計画事業39「高齢者等入居支援」は、家賃等債務保証料と緊急通報装置等利用料の助成を通じまして、民間賃貸住宅への入居が困難となっている高齢者・障害者・ひとり親世帯を支援し、

居住の安定を図るための事業です。

事務局からの体系説明は以上です。

【部会長】

ありがとうございました。

ただ今の体系説明について、何か補足があればお願いします。なければ、評価シートの内容をご説明ください。

【説明者】

住宅課長です。よろしくお願いします。

それでは、計画事業39「高齢者等入居支援」についてご説明します。

本事業の手段は、家賃等債務保証料の助成、緊急通報装置等の利用料助成となっています。

まず、家賃等債務保証料の助成ですが、高齢者・障害者・ひとり親世帯への保証会社等のあつせんと保証料の助成を行う事業です。

目標設定ですが、保証料を助成した件数を設定しています。平成26年度の実績は1件ということで、少し残念な結果に終わっています。しかし、平成25年度は7件、平成27年度は7月時点で既に6件行っており、また、相談も2件受けています。

次に、緊急通報装置等の利用料助成です。こちらは、60歳以上の賃貸住宅の一人暮らしの世帯に、緊急通報装置等の利用料の半額を助成するという事業です。平成24年度に始めた事業ですが、平成26年度については新規1件、継続2件、計3件となっています。

続いて、事業の評価についてです。

先ほど申し上げた実績から、総合評価では「計画以下」としています。区の広報やチラシで周知を行いながら、不動産店にも周知を図っています。また、保証料助成については、平成25年度から保証会社を2社から3社に増やすなどいろいろな改善をしているのですが、達成率は低い状況にあり、「計画以下」としています。

平成27年度の取組概要としては、緊急通報装置については、年間5万4,000円ほどかかるところの半額の2万7,000円強を助成しているところです。、平成26年度までは一旦利用者が保証会社に全額支払ってから区が半額を助成して利用者に支払うという方式をとっていたところ、平成27年度より、利用者が保証会社に半額だけ払って残りは委任払いという形で区が直接保証会社に払うという方式にしています。つまり、一旦5万4,000円を利用者が払わなくて済むような形にしました。

また、「新宿区高齢者の住まい安定確保連絡会」という、民生委員の方や住宅関係の団体の方々と構成される連絡会を立ち上げて、ご意見をいただきながら、より良い事業にしていきたいと考えています。

説明は以上です。

【部会長】

ありがとうございました。

それでは、ただ今のご説明について、何かご質問等ありましたらお願いします。

【委員】

今、この助成制度を利用している方はどのくらいでしょうか。

また、利用される方の平均的家賃はどのくらいでしょうか。

それから、実績が少ない原因は、どのように考えているのでしょうか。

【説明者】

保証料については1回限りの制度となっており、平成24年度が3件、平成25年度が7件、平成26年度が1件です。

緊急通報については、5年継続できる制度であり、平成24年度に始まったところです。平成24年度は新規4件、平成25年度は新規1件、継続3件で、平成24年度の4件のうち3件が継続されています。平成26年度は、新規1件、継続2件、計3件という状況です。

利用者の平均家賃については、把握しておりません。

緊急通報が少ない理由ですが、半額を助成するとしても、5万4,000円の半分は2万7,000円です。すから、利用者の負担が大きいことにあるのではないかと思います。また、高齢者の入居支援ということで設けた制度ですが、実際に入居の支援になるかどうか少し難しい面があります。

それから、物件の貸主側へも周知を図っていますが、こういう制度を利用して入居させるところを理解していただくのに、まだ時間が掛かっているのではないかと思います。

【委員】

これは本人が払うわけですね。

【説明者】

はい。

【委員】

年間の所得額が250万円以下の60歳以上の方というのは、区内に何人ぐらいいらっしゃるのですか。

それから、実績があまりに少ないので、この事業の手法が現実的かどうか、少し気になります。その点についてはいかがお考えですか。

【説明者】

ほとんどの60歳以上の一人暮らしの方は、前年の所得が250万以下に該当するかと思います。

【委員】

何人ぐらいいるのですか。

【説明者】

65歳以上の方は、区民の20%ほどですが、その中で一人暮らしの方が何人いるかは、すぐにはお答えできません。

制度利用が少ない原因については、やはり、周知がまだまだ行きわたっていないことにあると思っています。

【委員】

この事業を現実的なものにするには、やはり、60歳以上の一人暮らしの平均所得額を踏まえ

て、現在の助成金交付額が妥当であるのか検証することが必要であると思うのですが、その辺りは把握されているのでしょうか。

【説明者】

今、手元にはございません。

【委員】

部屋を借りる方は緊急通報装置をそこまで付けたいと思わないのではないのでしょうか。むしろ、部屋を貸す方のほうが付けてほしいのではないのでしょうか。

それから、保証料の制度の対象者ですが、パンフレットを見ると、高齢者世帯ということのほかには60歳以上の方のみで構成する世帯とあります。これは何人でもいいのですか

【説明者】

何人でも構いません。

緊急通報装置等利用助成の方は、一人暮らしの方に何かあったときのためのものなので、対象を一人暮らしに限定しています。

保証料助成の方は、結局、保証人が見つからない方のための制度なので、一人暮らしに限定しておりません。

【部会長】

この事業は、新宿区住宅マスタープランに位置付けられているようですが、この計画における事業の位置付けをきちんとご説明いただきたかったです。60歳以上の方が区内に何人いて、そういった方々の収入状況などが分からないと、この事業の評価は非常に難しいと思うので、次回はぜひその辺りのご説明をお聞かせください。

【委員】

緊急通報装置の実績ですが、平成24年度は4件、平成25年度は1件とあります。これはどのように読めばいいのでしょうか。

【説明者】

平成24年度に始めた事業なので、平成24年度の4件は全て新規の方です。平成25年度は、新規1件と継続3件で、計4件なのですが、実績には新規だけを載せています。

【委員】

なぜ、新規だけを載せているのですか。

【説明者】

5年間継続ができる事業なので、指標としては新規の数で計測しています。

【委員】

継続しない方もいるということですね。

【説明者】

はい、そうです。

【部会長】

実績については、継続と新規の内訳が分かるようになっていれば、実際の傾向が分かるので、

ぜひそうしていただきたいと思います。

【委員】

緊急通報装置を広めることはとてもいいことだと思うのですが、どのように周知をされているのでしょうか。個別に働き掛けをしているのでしょうか。

【説明者】

不動産店にもチラシを置いて周知を図っています。また、高齢者福祉課の窓口にも置いています。

【委員】

福祉部でも同じような事業を行っていますよね。そちらは、無料で取り付けてくれたかと思っています。

他部署で同じような事業を実施している中で、なぜこの事業で緊急通報装置の利用料助成しているのかということの意味を、もう少し発信したほうがいいのではないですか。

【説明者】

住宅課のほうは、入居支援という目的で実施しています。一方、福祉部高齢者福祉課のほうは、高齢者の方をもしものときに助けるということに主眼を置いている制度で、条件が厳しく、世帯全員が65歳以上で、なおかつ心臓病とか脳梗塞などの疾患を持っている方を対象に、費用の9割を助成するという事業です。自己負担は1割で、およそ2,400円ほどです。

このように、目的と対象が違っています。ですが、やはり同じような制度ですので、お互いの課にお互いのチラシを置きながら周知を図っているところです。

【部会長】

とにかく、例えば、高齢者の居住の現状や課題は今どうであるのか、そのうち、一人暮らしで賃貸住宅に住めなくなっているのはどのぐらいなのか、といったところから説明していただかないと、この事業で位置付けがよく分かりません。

こういうことを行うのであれば、サービス付き高齢者住宅というものを区が買い取って、そこに住ませるなど、ほかの方法もあると思うのです。

この事業が、区の施策の中のどの位置付けにあるのかということをお示しいただかないと、なかなか評価が難しいです。

最後に、平成27年度から新宿区高齢者の住まい安定確保連絡会を新たに設置するということがありますが、現時点で既に発足しているのでしょうか。

【説明者】

はい。平成27年5月に第1回を開催して、様々なご意見をいただきました。そこで出された意見を参考にしながら、手段改善の方向で取り組んでいきたいと思っています。

【部会長】

その連絡会の位置付けも、全ての高齢者居住を網羅している話なのか、それとも、住まいに困っている方だけのための連絡会なのか、その辺りがよく分かりません。ですので、全体像からお話をしていただきたいと強く思います。

それでは、次に移りたいと思います。

次の事業について、事務局のほうから体系説明をお願いします。

【事務局】

第二次実行計画の155ページをお開きください。上から2段目が、計画事業40「分譲マンションの適正な維持管理及び再生への支援」です。

この事業の個別目標及び基本施策の位置付けなどは、先ほどヒアリングを実施した計画事業39「高齢者等入居支援」と同様です。

計画事業40「分譲マンションの適正な維持管理及び再生への支援」は、分譲マンションの良好な維持・管理を促進するため、建物の維持・保全及びマンション管理組合の運営に関する啓発活動、相談、情報提供を行うための事業です。

事務局からの体系説明は以上です。

【部会長】

ただ今の体系説明について、何か補足があればお願いします。なければ、評価シートの内容をご説明ください。

【説明者】

それでは、計画事業40「分譲マンションの適正な維持管理及び再生への支援」について、ご説明します。

まず、手段についてです。

区内にある分譲マンションの管理組合員や区分所有者を対象に、マンション管理セミナーを年2回開催しています。また、マンション管理相談も行っており、平成26年度は相談回数22回、相談件数36件という実績でした。それから、マンション管理相談員の派遣も行っており、こちらは11件という実績でした。ほかにも、マンション管理組合交流会を年2回、相談員の資質向上講座、つまり相談員の研修を1回行いました。これらのことにより、分譲マンションの維持・管理を支援していくという事業です。

目標設定についてです。マンション管理セミナー申込者数、マンション管理相談実施回数、マンション管理相談員派遣件数を指標としています。

マンション管理セミナー申込者数は毎年度多く、平成26年度は目標値100人に対し、実績は106人です。マンション管理相談実施回数は、平成26年度目標値24回に対し、実績は22回、達成率は91.7%となっています。マンション管理相談員派遣件数は、平成26年度目標値24件に対し、実績は11件ということで、平成25年度の実績16件と比べても、下がってしまっています。

マンション管理相談は、毎月第4金曜日に区役所において無料で行っている事業です。

マンション管理相談員の派遣は、相談を受けた方を対象に、無料でマンション管理相談員を派遣して、現地で直接相談を受けるという制度です。

派遣の流れですが、マンション管理相談は区主催のもので、そのほかに、マンション管理士会が主催しているマンション問題無料何でも相談もあります。この辺りの相談を受けていただいて、その上で派遣を申請していただいています。

続いて、事業の評価についてです。

事業の評価ですが、マンション管理相談員の派遣の実績が少なかったことから、「計画以下」としています。

これを受けて、平成27年度は周知に努めています。今、広報しんじゅくなどでは、相談やセミナーのご案内はしているのですが、マンションに対する具体的な提案というような記事までは出していません。ですので、平成27年度はそういった記事も掲載していきたいと思っています。

第三次実行計画に向けた方向性ですが、管理組合が機能していない分譲マンションが区内にはまだまだありますので、これからも啓発に努めていきたいと考えています。

説明は以上です。

【部会長】

ありがとうございました。

それでは、ただ今のご説明について、何かご質問がありましたらお願いします。

【委員】

指標2「マンション管理相談実施数」ですが、これは相談の回数ですよね。回数を目的にするのではなく、件数を目的にしたほうがいいのではないのでしょうか。

【説明者】

指標1「マンション管理セミナー申込者数」や指標3「マンション管理相談員派遣件数」が、申込者数や件数の指標となっていますので、指標2もそのような形に直していきたいと思います。

【部会長】

そうすると、目標値はどのくらいになるのでしょうか。

【説明者】

1回の相談に1人か2人かとなりますので、44件から48件ほど受けたいと思います。

【委員】

指標3「マンション管理相談員派遣件数」ですが、これは相談に来られた方のところに伺った件数ということですか。相談がなくても行くことはできないのでしょうか。

【説明者】

相談等が何もない段階で相談員を派遣するということは、今は行っていない。区やマンション管理士会の相談に来ていただいた方から、要請を受けて派遣していますが、平成25年度より、過去に相談を受けた方のうち、相談員を派遣する必要があるのではないかという方を抽出して、相手方にご了解をいただいた上で相談員を派遣しています。

【委員】

実績を上げたいのであれば、相談等の実績がなくともこちらから積極的に訪問するということが考えられるのではないかと思いますのですが、いかがですか。

【説明者】

なぜ、一度相談を受けた方を対象にしているかということですが、例えば、電話だけで実情を聞いただけで、現地に伺った際に相談に答えるのが難しいということがあります。ある程度、そのマンションの問題点や課題を直接お聞きする必要があると考えています。

【委員】

分譲マンションのことはよく分からないのですが、区があえて相談員を派遣するということは、何かよほど大変な問題があるのですか。具体的にどんな問題ですか。

【説明者】

例えば、マンションに漏水が発生した際、そのマンションの管理組合がうまく機能していない場合に、修繕計画の策定等が円滑に進まないといったことがあります。管理組合をどのように活性化するか、どのように民主的にするか、いろいろな問題があります。

【委員】

相談員を派遣することなく、電話で解決した場合もあるのですか。

【説明者】

基本的に電話を受けるのは区職員です。ですので、相談員が電話で問題を解決するというのではなく、電話では予約だけを受け付けます。

【委員】

問題が多い建物は結構あるのですか。

【説明者】

はい。新宿区のマンションの特徴として、建物が古い、小さいといったことがあります。また、管理組合がうまく機能していないマンションは多いです。

【部会長】

分譲マンションの台帳のようなものを区はもっているのでしょうか。

【説明者】

平成20年度に調査を実施したところ、マンションは約4,100棟あり、そのうち賃貸マンションは約2,800棟、分譲は1,331棟です。分譲マンションに対してアンケートあるいは実地調査を行ったところ、回答を得たのが562棟で、回答率は42%でした。

【部会長】

建物がいつ建ったのかということまでは分からないのですか。

【説明者】

そういったことはまだ調査しておりません。ただ、ほかの部署で、そうした調査を違う目的で実施しているかと思うので、その辺りも参考にしながら、今後の施策にいかしていきたいと考えています。

【部会長】

やはり、その建物がいつ建ったのかということは非常に重要な情報だと思います。ですので、台帳などを作成して、それを基に取り組んだほうがいいのではないかと思います。

【説明者】

はい。アンケートの回答をいただいていないものについては、ほかの部署の資料も使って把握していきたいと思います。

【部会長】

分かりました。ありがとうございます。

それでは、次の事業に入りましょう。事務局から体系の説明をお願いします。

【事務局】

第二次実行計画の155ページをお開きください。上から3段目が、計画事業41「区営住宅の再編整備（（仮称）弁天町コーポラス）」です。

この事業の個別目標及び基本施策の位置付けなどは、先ほどヒアリングを実施した計画事業39「高齢者等入居支援」及び計画事業40「分譲マンションの適正な維持管理及び再生への支援」と同様です。

計画事業41「区営住宅の再編整備」については、国から取得した弁天町区有地を活用して区営住宅の再編整備を行うことで、区営住宅ストックの有効活用を図るとともに、居住水準の向上を図るための事業です。

事務局からの体系説明は以上です。

【部会長】

ただ今の体系説明について、何か補足があればお願いします。なければ、評価シートの内容をご説明ください。

【説明者】

それでは、計画事業41「区営住宅の再編整備（（仮称）弁天町コーポラス）」について説明します。

まず、手段についてです。入居者説明会の実施、地域説明会の実施、区営住宅の整備及び入居者の移転の三つを行っています。

入居者説明会については、住宅の自治会代表の方との打合せ会や、入居者全員の方への説明会を、それぞれ時期を調整して行いました。

地域説明会ですが、平成22年度に国から弁天町の土地利用についての申出があり、それを受けて毎年地域説明会を実施してきました。平成26年度はごみの問題があったので、そのことも議題として地域説明会を実施しました。

区営住宅の整備及び入居者の移転ですが、平成27年1月に建物譲渡仮契約を締結し、3月に議会の議決を経て本契約を締結しました。4月30日に建設工事が竣工し、事業者から引渡しを受けました。6月末に入居者の移転が終わったところです。

目標設定ですが、「再編整備の進捗率」を指標としています。入居完了で100%ですが、平成26年度は譲渡契約を終えたので80%の達成率としています。

事業の評価についてです。

総合評価については、「計画どおり」としています。近隣地である弁天町の区有地に区営住宅を建てることで、移転が1回で済みました。

また、区が直接建てるのではなく、事業者が建設してそれを購入するという買取方式を採用しました。そのことにより、早期に基本協定が締結され、順調に進捗しました。

建設に当たっては、綿密な進行管理を行ったので、特に問題はありませんでした。また、説明会等も十分行ったので、円満に終了することができたと思っています。

今後ですが、早稲田南町アパートは、閉鎖管理になります。第2アパートは解体工事中であり、保育園になる予定です。第3アパートも解体工事中であり、（仮称）「漱石山房」記念館になる予定です。

第三次実行計画に向けた方向性ですが、第3アパートの解体が終われば事業は終了となります。

ただし、ほかの区営住宅については、施設白書や公共施設等総合管理計画に基づき、改めて再編整備を実行計画に位置付けていこうと考えています。

説明は以上です。

【部会長】

ありがとうございました。

それでは、ただ今のご説明について、何かご質問ありましたらお願いします。

【委員】

早稲田南町アパートに住んでいた方は、全員が弁天町の区営住宅に移ったのですか。

【説明者】

はい、全員に移っていただきました。

【部会長】

家賃は変わらないのですか。

【説明者】

家賃については、収入だけではなく、交通や立地、部屋の広さ、新しさなどを全て総合的に指数化して算出します。ただ、あまり急に上がるのは負担が大きいので、経過措置をとっています。

6年間の経過措置で、6年目で平均1.27倍ほど家賃が上がります。

【部会長】

金額はどのくらいですか。

【説明者】

1万円から2万円前後が多いです。

【委員】

もし、入居した方が亡くなったり、転居した場合には、再び募集をかけるのですか。

【説明者】

はい、空き家募集を行います。

【委員】

その際、家賃は同じですか。

【説明者】

基本的には、その方の収入に応じて家賃が決まります。

【委員】

どこに移るか決める際に、もめたりしなかったのですか。

【説明者】

早稲田南町から、外苑東通りを挟んで弁天町に移っただけなので、移転といっても非常に近く、結果的にはうまくいったと思っています。

【委員】

階数の希望などはなかったのですか。

【説明者】

希望はありましたが、抽選によって決定しており、そのことについて皆様にご了解を得ています。

【部会長】

移転された方は、どういった方が多いのでしょうか。

【説明者】

高齢者が多いです。世帯数ですと、1人世帯が27、2人世帯が22、3人世帯が10、4人世帯が1、5人世帯が1となっています。

【部会長】

住宅マスタープランは、いつ策定されたのですか。

【説明者】

現在の住宅マスタープランは平成20年1月に策定されたものです。これは、平成20年度から平成29年度までのもので、平成30年度からのものは、平成27年度より策定を開始したいと思っています。

【委員】

今回はこれで終了ということですが、ほかの物件についても計画があるのですか。

【説明者】

今のところ、そういった計画はありません。また、先ほどご説明したとおり、公共施設等総合管理計画が策定されてから、それに基づいて次の計画を策定していきたいと考えています。

【委員】

区営住宅には、緊急通報装置などはもともと設置されているのですか。

【説明者】

いえ、そういったものは付いていません。ただ、シルバーピアについては、シルバーピアの通報装置がついており、通報すると、シルバーピアの世話人の方が出動するようなシステムになっています。

【委員】

では、今回建てた弁天町の住宅も、そういった装置がない、通常の住宅なのですか。

【説明者】

はい。シルバーピアではないので、世話人の方が常駐しておりませんし。そういった設備もありません。

【部会長】

おそらく、高齢の方にとっては、終の住みかになると思うのです。ですので、最初からそうした設備を付けたほうがいいのではないかと思います、いかがでしょうか。

【説明者】

次の再編では、そうしたことも考えていきたいと思います。

【委員】

高齢者に部屋を提供した貸主には、緊急通報装置の設置の助成金などを交付するようにしていただけると、貸主も安心できますよね。

【説明者】

高齢者への入居支援についてのお話と思いますが、この制度については、いろいろと考えているところですので、今のご意見も踏まえて、今後どうしていくか考えていきたいと思います。

【部会長】

ありがとうございました。

それでは、本日はこれで閉会とします。

お疲れさまでした。

<閉会>