

第2回

新宿区住宅まちづくり審議会

平成28年11月10日

新宿区都市計画部住宅課

第2回新宿区住宅まちづくり審議会

開催年月日・平成28年11月10日

出席した委員

大方潤一郎、村上卓也、篠原みち子、石川彌榮子、西山博之、伊藤衛、長谷川照子、
桑原弘光、宮坂忠昌、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、吉良宮子、白石力也、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

午前10時00分開会

○事務局（計画主査） 皆様、おはようございます。

本日はお忙しいところ、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28年度第2回住宅まちづくり審議会を開催いたします。

まず最初に、委員の方の出欠状況を御報告させていただきます。本日、御欠席、連絡をいただいている方は、佐藤副会長、吉良委員、白石委員、区のほうからは針谷委員、4名の御欠席ということで、委員14名の構成で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、お手元の資料の確認をさせていただきます。

既にお送りしてございます資料ですけれども、本日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。

まず、資料、1枚目、住宅まちづくり審議会次第というものがございます。それから、資料1といたしまして、先日行われました「第3回専門部会意見要旨及び区の対応等」というタイ

トルのA4縦判のもので、2枚構成のもので。それから資料2、住宅政策の基本目標及び施策の体系図というA3横判の折り畳んだ資料となっております。それから、資料3、第3章、住宅政策に関する基本的な方針について、骨子（案）、A4縦判のものでございます。それから、資料4、第4章、第1節、住宅政策の基本目標について、骨子（案）、これもA4縦判のものでございます。2枚構成となっております。それから、最後、資料5、第4章、第2節、目標を達成するための施策の体系について、骨子（案）、こちらはA4の横判になってございます。4枚つづりとなっております。

以上、不足の方はいらっしゃいますでしょうか。

それでは、これから御審議いただくわけですが、御発言の際にはマイクを御使用いただきますようお願いいたします。右側2つの白いボタンがありますけれども、要求の4というボタンを押していただいて、マイクの手元のランプがつきますので、御発言をいただくと。御発言が終わりましたら、終了5というボタンを押していただきますと、マイクのお手元のランプが消えますので、マイクの音声は流れないようになってございます。

では、大方会長、引き続き議題からの進行をお願いいたします。

~~~~~

## 議 題

住宅マスタープランの策定状況について

~~~~~

○大方会長 はい。どうも、おはようございます。ちょっと先週、風邪を引きまして、大分抜けておりますが、ちょっと寒けがするものですから、こんな格好で失礼いたします。皆さんにうつらなければいいと思っておりますけれども。

そんなこともございまして、いつもは審議会の前に事務局と会長で簡単な打ち合わせをして会議に臨むのですが、今回ちょっと打ち合わせができませんで、やや事務局と私と観点がずれているかもしれませんが、どうかそこは御容赦賜りたいと思います。

それで、きょうは専門部会で議論いたしました基本目標、4章のところですね、基本目標とそれにぶら下がってくる施策の構成の検討ということになりますので、よろしく願います。

それでは、資料の順番に従いまして、事務局のほうから御説明、よろしく願います。

○事務局（計画主査） では、失礼いたしまして、座らせていただいて、御説明申し上げます。

○大方会長 どうぞ。

○事務局（計画主査） まず、資料1ですけれども、こちらは去る10月20日に開催されました住宅まちづくり審議会専門部会での御意見、主なものを記載させていただきまして、それに対する区のお返事といえますか、お取り扱いについて内容を記載したものでございます。

内容についてはごらんのとおりでございまして、幾つか申し上げますと、さきの専門部会ではこの基本目標、現在、第3次の住宅マスタープランでは4つの基本目標を設けておりまして、これに事務局のほうで新たに1つ追加をしまして、5つの基本目標という案で専門部会で御検討いただいたわけですけれども、こちらはちょっと事務局のまとめ方のまずさ等もありまして、ちょっともとのほうがよろしいというような、そういった御意見もいただいたりしてございます。

そのほか、基本目標のこの文言につきましても、施策の大まかな体系と照らし合わせて、反映していないのではないかというような御意見などもいただきまして、そういったものについても、そのほか骨子案の見直しにより対応させていただくものであるとか、素案の段階で対応させていただくようなものであるとか、そういったことを述べてございます。

2枚にわたりまして、10個の御意見をまとめて書いたものでございます。

それから、資料の2に移らせていただきます。

○大方会長 ちょっと1つずついきましょう。

今のように専門部会ではということですが、私、専門部会長も兼ねておりますので、若干補足いたしますが、今御説明あったように新たな課題も含めた、課題が5つあるところを審議会でおまとめいただきましたので、それに応じて事務局がそれぞれ対応して、5つの目標というのを当初、出してきたわけですが、その5つ目がちょっとほかの4つとは性質の異なるような視点のものでございましたので、それだけ独立に目標として据えると、どうもバランスが悪いねということになりまして、従来の4目標とほぼ同じ構成のものを柱として、そこに横串を指すような格好で5番目の新たな視点を加えると、そういう整理にしようということになったものです。

それから、その4つの文言につきましても、ずっと何年も使い回してきているような部分もあるようなので、少し時代にマッチした、しかも区民にもわかりやすいものに直したらどうだという意見もございました。

それで、どういう文言にするかは、少し事務局のほうに宿題でということをお願いしておりましたが、事務局も何かいい案が浮かばなかったのか、きょうは変えないという案を出してきておりますが、これは専門部会での議論に反しますので、どういう文言に直すかは、きょうま

た改めて皆さんと議論したいと思っております。

状況についてはそういうことですが、何か専門部会に関して、あるいはきょうの資料について何か御意見なり、御質問なりございますでしょうか。

区の役所の方以外は割合参加されている委員が多いと思いますので、よく御承知だと思えますけれども。

それでは、今のようなことを踏まえまして、早速、では本題のほうに入りたいと思います。

では、資料の2と3と4はほぼ一緒のようなので——5までか、どうぞ、まとめて御説明をお願いいたします。

○事務局（計画主査） それでは、資料2を御説明させていただきます。

A3の横判のものでございます。

これは本日の議題の1つでございます第4章、住宅政策の目標と施策の展開というものにつきまして、基本目標4つと、それにぶら下がる大まかな施策の体系を図にしたものでございます。

左半分が第3次、現行のマスタープランでの構成となっております。右側が第4次、案としまして事務局が若干手を入れた内容となっております。赤ないし青で表現、表示している部分でございますので、本日の審議の内容としまして、大体概観していただけるような目的でつくったものでございます。

それから、資料3でございますけれども、こちらは住宅政策に関する基本的な方針について、こちら第3次のマスタープランに書かれている内容を、見直しをかけたものでございます。その見直し、どのような視点でもって、どのような方向性を持って、第3次、現在のマスタープランから第4次のマスタープランについて、骨子を変更または記載を述べていくかというようなことを書いてございます。

住宅政策を推進するにあたっての視点というところがございまして、こちらが、いわゆる方針のそのものという部分でございます。平成20年から28年間の社会情勢等の変化、そういったものから幾つかピックアップしまして、この場合は以前にお配りしておりますいろんな統計資料、そういったものから、こういった傾向が見受けられますと。

そういったものを受けまして、見直しの視点、住宅数の充足というのが叫ばれて久しいと。そういったことから、既存住宅の充実、改善等が求められていると。それから、ライフスタイルの多様化の進展に伴う住まい方の多様性、そういったことへの対応も必要があると。それから、また住宅の確保に困難な状況を抱えている方々、そういった方がふえているのではないかと。

と、そういった方への対応も必要であろうと。そういったものを、見直しの視点として記載してございます。

それから、資料の下のほうですけども、見直しの方向性としまして、現在のマスタープランでは、（１）から（３）の骨子として方針を設けているものでございますけれども、それぞれにつきまして、（１）でございますればコンバージョンやリノベーションなどの多様化への対応等の取り組みを強化すると。そういった内容で記載していきますと、骨子について述べてございます。

それから、（２）と（３）につきましては、社会経済情勢の変化を踏まえて、そういった内容に修正をかけてまいりますと。そのようなことを記載してございます。

おめくりいただきまして、資料の４です。

○大方会長 続けてと申しましたが、これだけちょっと性質が別なので、これだけ先に議論してまいりましょう。

ということで、これまでの審議会の議論を受けて、住宅政策を推進するにあたっての視点というところを、従来のものを少し直すという案でございますけれども、これについてはよろしゅうございましょうか。

はい、どうぞ。

○平井委員 防災の視点から御確認させていただきたいんですが、平成20年から28年の間の変化ということで、意義とか視点とかあるんですけども、今回、熊本地震もありまして、耐震性という視点は、どう捉えているのかというのを、お聞かせいただければと思います。

○大方会長 これは従来からも相当入っていたように思いますが、何か補足説明があれば。

○事務局（住宅課長） この耐震性云々等々は、課題の議論のときにも出ていましたし、この３章のところでは、個別な形での言葉としては出てきませんけれども、この後の第４章について、やはりこれまで同様、重要な課題ということで見える形にしていくというようなところで、事務局のほうは考えております。

○大方会長 よろしいですか。どうぞ。

○平井委員 では、この視点のところでは特に目出しはしないけれども、後の施策の展開とか目標のところでは触れているからよろしいということで、そういうことでよろしいわけですね。

○大方会長 これ、この先の議論になりますが、基本目標１の一番最初のぶら下がっている施策のところの最初のところに、要するにイの一番ですが、既存住宅の耐震化強化というのはございます。ただ、この平成20から28の８年間で、何かさらに世の中の事情がこう変わったので

急ごうとか、何かございましたらつけ加えてもよろしいかと思いますが、いかがですかね。

どうぞ。

○平井委員 私が申し上げたのは、今年に入ってから熊本地震などもあって、結構、耐震性の問題というのがクローズアップされましたので、視点のほうに入れてもいいのかなということ
です。

○大方会長 それから、さらに平成20からこっちといいますと、平成20というのは何年だっけ、
2008年ですか。

○平井委員 8年ですね。

○大方会長 まだ、三陸の津波の前ですね。ですから、この8年でいろんなことが大変起
きましたから。熊本地震に限らず、ほかにもいろんな災害も、豪雨とかゲリラとか、何かいろいろ
ありましたから、少しそれも入れてもいいかもしれないですね。

○平井委員 今の会長のお話の視点でいうと、昨今の大型台風ですとか、あるいは集中豪雨で
すね、そういった問題もありますし、東日本大震災ですとか熊本地震、先月は鳥取地震もあり
ましたので、少しそういった視点も、触れておくことが必要かなと思います。

○大方会長 そうですね。特に平成20から28年の間の変化という点では、事実関係として重要
な話題ですので、どういう文言にするかは別として入れておきたいですね。むしろ、この審議
会での反省事項としては、従来からその耐震化強化とって目標まで掲げているにもかかわらず、
なかなか目標に届かないという、そちらのほうは課題ではあるのですけれども、その辺の
ことは実際の文章のところには書き込まれていくと思いますのでね。

それでは、とにかくこの28年までの変化というところに、少しその災害の問題、触れるよう
にお願いいたします。

それでよろしゅうございますね。

ほか何かつけ加えるべきとか、何かございますでしょうかね。

はい、どうぞ。

○西山委員 同じく平成20年から28年の変化の1つ目の丸の部分なんですが、これ文章にして
いくからいいかと思うんですけれども、単純に読むと住宅数が世帯数を上回り、充足傾向にあ
ると。ちょっと逆な読み方をすると、それまでは住宅が足りなかったというような形に読み取
られてしまうような印象があったので、その後、これ文章化していくからいいと思うんだけれ
ども、ちょっとそこは気になった点です。

○大方会長 そうですね。もう世帯数、上回っているのはかなり昔からのような気がしますか

ら。はい。

むしろ問題は、空き家がそろそろ心配だとか、そういうことがあるのかもしれませんがね。この辺は、表現をうまく工夫してください。

ほか、よろしいですか。

この辺は、またいずれ最終段階でもいろいろ直せる部分でございますので、大筋としては、ではそういうことで。

それでは、資料4のほうをお願いいたします。

○事務局（計画主査） それでは、資料4のほうをごらんください。

住宅政策の目標と施策の展開ということでございます。

これは住宅政策の基本目標としまして、そのものずばり、見直しをかけていきましよう。第4次におきましては、新たな基本目標として設定してまいりましようというところではございますけれども、先ほど述べました新宿区におけるいろんな人口、その他、統計資料等々、事務局のほうでいろいろと検討しました結果、大筋に言いますと、これまでの10年間の延長のような状況にあると。そういったところから、基本目標そのものは大きく変える必要もないのではないかと。さきの専門部会では、新たに5つの基本目標という形で御提案させていただいたんですけれども、その後、またいろいろと、この検討を重ねましたところ です。

○大方会長 いや、ちょっと腰を折って悪いけれども、そうではなくて、この構成はもちろん変えなくていいんだけど、文言がわかりにくいので文言を直そうということを専門部会で議論したわけね。それは専門部会、最後で、私もそのまとめとしてはっきり申し上げてますから、だからそれを今さら文言を直さないというのは、専門部会の決定を覆すことになりますのでね。

ですから、どうしてもこうしたいのならば、そのように説明してほしいんですけれども、流れとして前と同じだからというのは、それは方向性としてはそれでいいですよ。でもさ、文言はわかりにくいので直そうと、そういう話になったわけですから。ですから、これはこれから議論して直す方向でちょっと検討しましようね。

いいですね。

○事務局（計画主査） 失礼いたしました。

○大方会長 どうぞ、そのまま資料5のほうをお願いします。

○事務局（計画主査） それから、資料の5、第4章、第2節、目標を達成するための施策の体系について、骨子（案）となっております。これはそれぞれ4つの基本目標につきまして、

施策の体系を中項目、小項目という形で表現しているものでございます。

左側のやや小さ目の箱が中項目、右側のたくさん文字が入っているところが小項目となります。少しずつ具体性を帯びた表現となっております。

まず、1ページ、基本目標1、これは文言につきましては、また会長おっしゃったように検討をいただくとしまして、この資料に沿って御説明いたしますと、だれもが安心して暮らせる住まいづくり・まちづくりというもの。左側の第3次、第4次も同じくこれを引っ張ってきてございます。

これに変更した点といいますのは、第1回審議会等で御検討いただきました課題の1というのがございまして、そこで見直しの視点としまして、より一層の防災性の向上が求められている。また、住宅とともに地域の防犯対策の向上が望まれている。そのような見直しの視点から、課題そのものを見直しまして、そのことをこの施策の体系の見直しにも当てはめていったと、そのようなものでございます。

右側、第4次の下の部分に、見直しの方向性とあります。これはこの施策の体系、全体的に取り組みを強化した内容に修正してまいります。

「空き家等への対応」を新設して、取り組んでまいりますということになってございます。赤字で書いてございます部分、新設としまして、「空き家等への対応」、小項目としましては「実態に即した解消・予防対策の検討・推進」というふうな内容で案としてまとめたものでございます。

よろしいですか。ここで一旦、次に入りますか。

○**大方会長** 4つ全部説明していただいたほうがいいんじゃないでしょうか。

○**事務局（計画主査）** では、1枚おめくりいただきまして、2ページとなります。

これは基本目標2につきましてはの施策の体系図でございます。

こちらは、課題の2というのがございまして、その見直しの視点から、分譲マンション等に対するより一層の支援が求められている。新たに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が求められている。

それから、課題の3、住宅の快適性、利便性の向上等が求められている。

課題の7、そこからワンルームマンションに対する一層の取り組みが求められている。シェアハウス等の多様な住まい方への対応の検討が求められている。

このような見直しの視点から、見直しの方向性として、分譲マンション等の適正な維持管理及び再生への支援」を分譲と賃貸と小項目におきましてそれぞれ掲げております。そ

ういったところで、中項目では「マンション」と言葉を統一しまして、青字で書いてございますけれども、「マンションの適正な維持管理及び再生への支援」とうたいまして、やや修正したものでございます。

ぶら下がる小項目としましては、「分譲マンションの実態に即した支援」、「賃貸マンションへの支援についての検討」というふうに、2つで構成してございます。

それから、こちらの基本目標2に関する施策の体系全体につきましては、取り組みを強化した内容として記載をしております。

それから、ほか幾つか、従来では左側、第3次におきまして一番下の部分、「バランスのとれたコミュニティの維持及び形成」というのがございまして、こちらは中項目、環境や景観等に配慮した良好な住環境の形成という体系にぶら下げたものでございますけれども、これはちょっとこの位置で目標として、所属でよろしいのかというところを見直しまして、後に述べますけれども、基本目標の4に移設してしまおうと、そういうふうなことをしてございます。

それから、第3次におきまして、「ワンルームマンション等への的確な対応」というのが、一番上の段の小項目にございますけれども、こちらは分譲マンション、マンション等の適正な維持管理から、多様な居住ニーズに対応するしくみづくりという中項目に持っていきますと。そのような、構成を若干変えた中身の案としてまとめたものでございます。

おめくりいただきまして、3ページです。

基本目標の3、安定した居住を確保できるしくみづくり。こちらにつきましても、課題の4、5、7からそれぞれ見直しの視点を適用してまいりまして、高齢者世帯及び子育て世帯に対する対応、それから区立住宅のセーフティネット機能の強化、それから自力での住宅確保が困難な方への対応という部分につきまして、見直しの方向性に盛り込んでいくということになっております。こちらも全体的に取り組みを強化した内容に修正いたしますと。

それから、区立住宅ストックの有効活用とセーフティネット機能の向上、これ中項目はそのまま、第3次のままでございますけれども、第3次では「区民住宅制度の見直し」というのがあったわけなんですけれども、こちらは特定住宅制度を創設しまして、区民住宅から順次移行していくと。そういった対応をとりまして、解消に至っているということから、これはもう削除してまいりますと、そのようなことになってございます。

それから、弁天町コーポラスの再編整備にかかわる部分、「敷地の有効活用」というのもございましたけれども、こちらも弁天町コーポラス、実行計画のほう終了しましたので、文言としては取り去ってまいりますという、そのような案としてまとめてございます。

それから、おめくりいただきまして4ページ目、基本目標4、地域コミュニティを主体とした魅力ある住まいづくり・まちづくりの部分でございます。

こちらは課題6の見直しの視点を適用いたしまして、多世代交流による地域社会、住環境づくりが求められていると。外国人との共生、あるいは地域の特性を生かした住環境づくり。こういった見直しの視点から、やはりこちらも全体的に取り組みを強化した内容に修正をかけてまいりますと。

それから、「多世代交流による住環境づくり」というのを1つ目出しをしまして、中項目として1つ設けてございます。ここに先ほど申しました基本目標の2から、「バランスのとれたコミュニティの維持及び形成」というものを、小項目として移設したものでございます。

資料5につきましては、以上、簡単でございますが、説明となります。

○大方会長 ありがとうございます。

ということで、全体は資料2を見れば一目瞭然ということかと思いますが、以上のように4つの目標の下に従来の施策及び新しい施策を再配分してぶら下げたという構造でどうだというのが事務局の案でございますね。

先ほどから問題になっている目標の文言でございますが、これは目標ですからなるべく簡潔に、ストレートにわかりやすくするのがいいだろうと思うのですね。

それで、前回の専門部会でも、委員、どなただったか忘れましたが、これ英語で言えば1番目が、その日は「セーフティ」とおっしゃっていましたが、本来の英語でいうと「セキュリティ」ですかね。それで2番目が、これは私から申し上げたと思いますが、「クオリティ・オブ・ライフ」ですかね。3番目が、これなかなか英語でぴったりするのが難しいかもしれませんが、こういう居住安定の話だと、英語だと、恐らく「ソーシャル・インクルージョン」という言葉になるんだと思いますね。「インクルージョン」ですね。要するに、いろいろな階層が住めるような住宅政策をするということですね。基本目標の4は、これは「コミュニティ」ですね。

そういう英語をくっつけたらとか、片仮名をくっつけたらという御意見もいただきましたが、それはちょっと置いておいて、今の英語の4つの観念を短い簡潔な日本語にするとどうなるかということで、ちょっと私も考えまして、まだ生煮えの案ですが、ちょっと申し上げますね、御提案。

1番目が、「安全・安心な住環境」と。非常にストレートに、「安全・安心な住環境」でいいんじゃないかなと思うんですけどもね。特に「安全」ということは、やはり入れておいたほ

うがいいだろうと思うんですね、安心だけではなくてね。

それから、2が、これは「住生活の質の向上」と。生活の質というといろんなものが入ってしまいますので、「住」をくっつけて、「住生活の質の向上」とすぱっと言い切ってもいいかなど。

それから、3番目が、これは「だれもが住み続けられる住まい・まちづくり」と。「住まい」と「まちづくり」の間にポツが入りますね。「だれもが住み続けられる住まい・まちづくり」。

4は、これはもうストレートに、「地域社会を育てる」というふうなのはどうかなと。もうちょっと別な言葉、いいかもしれません、とりあえず「地域社会を育てる」と。と申しますのも、従来の文言は「地域コミュニティを主体とした魅力ある住まいづくり・まちづくり」となっていて、要は住民主体でまちづくりをするという文言になっていたんですが、今回、多世代交流とかいろいろ外国人の共生とか、社会そのものの、地域社会の中の人間関係のようなものにも相当踏み込んできていますので、単純に住まいづくり・まちづくりだけではなくて、やはり社会の交流といえますか、地域社会の社会関係、人間関係を再生するといえますか、何かそういう意味合いが入ったほうがいいかなと思いましたが、ちょっと思い切って「地域社会を育てる」あるいは「地域コミュニティを育てる」と。どっちがいいか、ちょっと「コミュニティ」という言葉がいいかどうかわかりませんがね。そんなのが私の案でございますけれども。

そのことを含めて、どうぞ皆さん、御意見、御自由にどうぞ。ぶら下がっているほうの項目の内容についても、当然議論の対象になりますので、どうぞ御自由に。

抽象的な言葉ばかり並んでおりますので、反対意見はないと思いますけれども、問題は具体的に何が施策として展開できるかなんですけれどもね。

はい、どうぞ。

○篠原委員 基本目標1のほうなんですけれども、その一番下に「空き家等への対応」ということで、「実態に即した解消・予防対策の検討・推進」って書いてあるんですけれども、これ予防対策の中には、一種の利活用なんかも含まれているというふうな理解でよろしいんでしょうか。それだけちょっと確認したいんです。

○大方会長 誰が答えたら。ちょっと難しい問題ですが。何か事務局であれば、どうぞ。

○事務局（住宅課長） そのあたり、空き家の利活用については、恐らく前回の審議会の場でもあったと思うんですけれども、新宿区としては現段階では空き家についての利活用というの

は想定していないと。そして、空き家について、いわゆる老朽化して周辺に危険であるとか、そういったものについて、そうならないようにあらかじめ対応しようとか、もしそういう物件等があれば、それへの対応を進めていこうと。区としては、そういうスタンスで進めているというところでございます。

○大方会長 ここ、具体的にどうするかは専門部会でも余り議論はしなかったように思っております、ただ空き家の問題を、この基本目標1のセキュリティのところに入れておりますので、ここはむしろ、たしか前回の審議会で議論になりましたか、むしろ管理とか、空き家で何か変なことが起きないようにするというほうを中心に、ここには書くということだったと思いますので。そういうことだと、実態に即した解消・予防対策というのは、ちょっと違うような気がするんですね。だから、ここに空き家等への対応を入れるとすると、それは空き家や空き地ができた後も変なことにならないようにきちっと管理をするというのが、ここに入ってくるべきことで、空き家の利活用とか空き家自体を解消させるという話は、どこか別の柱のところの下がるほうがいいのか、あるいはついでにここに書いてもいいのかもしれませんがね。ちょっとその辺、これからむしろ我々で議論すべきことだと思います。

どうぞ。

○平井委員 確かに予防対策、会長がおっしゃられたように、防災・防犯、環境の面もありますけれども、適正管理の促進という側面から取り組んでおりますので、ここに入れるとすると、やはり予防対策ですとか適正管理というような文言で、これは事務局と調整して、また検討していただきたいと思います。

○大方会長 ああ、適正管理ね、なるほど。ただ、それと別にコミュニティのところなのか、あるいは基本目標の2になるのか、3かわかりませんが、空き家を例えば高齢者向けの施設として使うとか、あるいは再開発を促進するとか、そういう話題はまたどっかであるんだろうと思います、それはいわゆる空き家対策とはちょっと別の話ですね。

どうぞ。

○市川委員 これは、お尋ねであります。基本目標の2の上から3つ目、もともと文言は同じなんですけれども、「ワンルームマンション等への的確な対応」というのがありますよね。そのワンルームマンションに対して、的確な対応って何なのかというのが、いま一つ、何をもって的確なのか、ちょっと補足していただければと思います。

済みません。お尋ねであります。

○大方会長 これは従来からあったので。

○事務局（計画主査） このワンルームマンション条例の目的、趣旨といたしますのが、根本が地域のコミュニティとのなじみといたしますか、地域のコミュニティ環境を阻害することのないようにというような趣旨でございまして、的確にというのは、その辺のところを条例化してございまして、指導、指示等、適正に運用しまして、良好なコミュニティ環境の形成に資するように運用してまいりますと、そのような趣旨になろうかと思えます。

○市川委員 ありがとうございます。

○大方会長 よろしいですか。どうぞ。

○市川委員 多分、「コミュニティ」って言うてしまうと、目的先が基本目標の4じゃないかとも聞こえてしまうんですね。なので、あえてそこはお伺いしたわけなんですけれども。そういうことであれば、相変わらず2でしょうか。4じゃないんでしょうか。これは単純な質問であります。

○大方会長 これは、私もちょっと経緯は忘れましたが、ワンルームマンションだけじゃなくて、シェアハウスとかいろいろ出てきましたねという話もあって。ですから、多様な居住ニーズに対応するしくみづくりのところに、このワンルームマンションもぶら下がっているんだろうと思うんですけどね。その内容は、コミュニティ云々よりは、むしろ個々の住戸の質の確保とか、将来的不良ストックにならないようにとか、そういう問題だと思っているんですけどね。

要は、建築基準法だけでは対応できないようないろんな問題があって、新しいものが出てきていますからね、それに対する対応を考えようということだと思えるんですね。ワンルームについては、一応条例はできた。だけど、まだそのシェアハウスとか、違うタイプのまた最近出てきている住宅についてはまだ対応ができていないと。そのことを、ここで考えようということだと思えるんですね。

でも、場合によっては2の上のほうのマンションの適正な維持管理のほうに、ワンルームマンション、あってもいいのかもしれませんが、どこでもいいかもしれませんが、どうなんでしょうかね。

はい。

○西山委員 今のところで、ちょっとワンルームマンションの上に多様な住まい方、これは人に対してですね。その下もライフステージに対する対応で、人、人でちょっとこのワンルーム、移動したものがハードな部分になるので、ちょっとその並び方に違和感を、ちょっと今の話の中で感じました。

○大方会長 確かにもう、前の従来の古いほうにはワンルームマンションが大きく出ていたわけですが、今回はそれを含めて多様な住まい方への対応とか、ライフスタイル、住みかえの支援とかということに入っていると。

それから、マンションという観点では、もう分譲マンションか、賃貸マンションですから、どっちにしてもね。そっちに入っているということで、ワンルームマンションだけ言葉分けしなくてもいいのかもしれないですね。

何か、事務局、その辺のお考えございますでしょうか。

○事務局（計画主査） この今回のワンルームマンションの移設につきましては、課題の検討のときにも申しましたとおり、少子高齢化等の進展によりまして、例えば従来であれば学生の方とか、比較的若い单身の方とかが、ワンルームマンションのニーズが高かったということに加えて、高齢者の方々も、こういったワンルームマンションの需要が高まってくるのではないかと、高まってきているのではないかとということから、これまでとまた違った目線でこれを見ていこうと、そういう趣旨でございまして、多様な住まい方、シェアハウスであるとか、そういったことの仲間として、その多様な住まい方の一つとして見ていくと。そういった課題の整理におきまして、それをここに反映したと。ただ単純にといいますか、そういったものでございます。

○大方会長 いや、それなので少し大きい話題のところ吸収合併させてもいいかということなんですけれども、まあ条例もできていますしね。実際、新宿区のワンルームマンション条例でやれていることは、1つは最低規模を決めたんです。もう一つは、高齢者向けのバリアフリー住戸を一定数設けなさいという、その2つでしたかね。

はい、どうぞ。

○事務局（住宅課長） ワンルームマンション条例では、やはり今、会長おっしゃられたように、面積ですね、今25平米、单身向けについて、非常にそこを定めたというのが大きなポイントかと思います。あとバリアフリーを設ける。いわゆるそれは高齢者向け住戸というようなところでの位置づけも、ワンルーム条例の中に盛り込んでいるということになります。実際、ワンルーム条例ができて、ちょっとデータの条例提供になりますけれども、全体でこの条例で扱ったワンルーム形式の住戸については、平成16年度から、これ平成27年度までの間になりますけれども、約2万戸あります。そして、そのうちで高齢者向けの住戸というのも、そのうちの約2,600戸ということで、この間、やはり高齢者の方々の需要というんでしょうか、高齢者向けのワンルームというところの整備も、ここのところ少しずつ進んできているという状況

があります。

以上です。

○大方会長 そういう内容の施策が書かれるとすれば、書かれてくるのでありまして、そういう意味でユニバーサルデザインの面もあれば、質の確保という面もあるでしょうし、高齢者向けの対策という面もあるんでしょうけれども、どのレベルで、そのワンルームマンションという言葉を出してくるかだと思うのですけれどもね。

いかがいたしましょうかね。

いろんな施策のところにかかっているということで、ワンルームマンション条例自体はですね。あえてそのことを大きく出さなくても、いいのかもしれないですけれどもね。多様な住まい方や対応というところに入っているという理解でもいいかもしれないですね。

そのようにいたしますか。

先ほど来あった既に終わったということで、区立住宅の話も消したところでございますから、同じようにある程度片がついているということで、大きくは掲げないで中に、施策の具体のところには入ってくるでしょうけどもね。

では、そういたしましょう。

ほかにいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

○中澤委員 地域とのコミュニティの関係でいえば、これまでは今整理していただいたワンルームマンションは大分問題となってクローズアップされたと思うんですけれども、このところ問題になっているのは民泊とかがあるじゃないですか、その民泊のような問題というのは、今回の整理でいうとどこら辺の中で触れられることになるんでしょうか。

○大方会長 その辺を含めて、みんな今のところなんです。

○中澤委員 今のところですか。

○大方会長 多様な居住ニーズに対応するしくみづくりというところかなということで、こうなっているんですが、ちょっと弱いかもしれないですね。ただ、入れるべきところは、そこだよねという話にはなっております。コミュニティというよりも、いろんな形の住宅が出てきていて、シェアハウスもありますし、民泊もありますし、それからグループホームみたいのもありますしと。いろんなのが出てきているので、それぞれ適切な規制、誘導、考えないといけないねということなんです。

ちょっと多様な居住ニーズに対応するしくみづくりと、弱いかもしれませんが。

○**大方会長** はい、どうぞ。

○**平井委員** 新宿区としては、前回は申し上げたように、民泊を規制していく方向で今動いているわけです。検討会を新たに立ち上げて、条例をつくって規制していこうというのですが、今、国のほうで規制緩和の方向で、新法に向けて動いていますので、状況を見ながらになります。ここに入れるとすると、積極的に何か区の施策として推進していくというふうに取り扱いかねないので、ここで読み込むのはどうかと思います。

○**大方会長** ですから、多様な居住に対応するって、対応するって言葉のニュアンスだと思うんですがね。さっきもありましたように、ワンルームマンションなんかもここだという話があるように、これはどっちかという規制の方向なんです。対応するというのはね。区が対応するというのは大体そういうことですから。ですが、そのニュアンスがうまく伝わるほうがいいんと思うので、どういうふうに書くのがいいでしょうかね。あるいはもう1本、柱をつけますかね。多様な居住ニーズに対応しつつ、質は確保するという、そういうニュアンスなんですけどもね。

まあシェアハウスなんか、いいものもありますし、本当にひどいものもあるわけですね。

はい、どうぞ。ちょっと、こちら。

○**長谷川委員** うちも民泊で今大変なんですよね。たった8畳ぐらいに8人位が住んでいるんですって。

○**大方会長** それは、民泊とはちょっと違う、外国人居住ではないでしょうか。

○**長谷川委員** そうなんです。それ、外国人だとか。うち、360世帯の住宅なんですけれども、その中の今わかっているところは2つなんですけれども、外国の方が、まあ外国がどうこう、こうこうじゃないんですけれども、ちょっと問題になって、何とか規制できるようなものがあったらいいねという話があったものですから、ちょうどきょうここに来るので、聞いてみるねって、個々に言っておいたんですけれども。

○**大方会長** はい、どうぞ、では。

○**桑原委員** 今、民泊の件ですけれども、この間、私も民泊の会議、出させていただいたんですけれども、この基本目標2に入れるのではなくて、4のほうに、外国人との共生のところございますよね。ここに外国人の共生って書いてあって、また右側に、また外国人との共生って同じ文言で入っているんですけれども、この辺、ちょっと工夫されて、ここに民泊、やっぱり新宿区は新宿区で規制しようとして今していますし、国は緩和しようとしているし、こちらの基本の2のほうに入れちゃうと、ちょっとニュアンスが違うような気もするんですけれども。

○**大方会長** わかります。おっしゃるとおりだと思います。

ただ、さっきのシェアハウスと同じように、よい形で育てれば民泊もそれなりに意義もあるし、ひどいものは抑えるという両面があるんだと思うんですね。特に行政ですからね。ですから、その辺をどこへどう入れるかで。

おっしゃるとおり、ここでもいいんですが、ただ民泊って外国人だけなのというふうな、また御批判もありそうな気もしたので、ちょっと難しいところですけどもね。むしろ1のほうなのかもしれませんけれども、問題はね。

どうしますかね。外国人のところ、よければそれで。

どうぞ。

○**平井委員** 今、会長がおっしゃられたように、安全・安心というところですけども、確かに国の新法ができて、住環境に対しても、安全・安心に対しても、きちっとしたものができるのであれば、それはコミュニティのほうに入れると思うんですが、ただ今の時点ではやっぱり安全・安心というのが現状だと思います。

○**大方会長** そうですね。

厳密に言えば旅館だとなれば、もう建築基準法違反になりますのでね。そういう意味では、もう議論の余地はないんですけれども、現実問題としてどのように手懐けていくといたしますか、活用しつつ鎮静化していくかということだと思うんですけどね。

いずれにしろその問題、どこかで扱うわけですけども、どこがいいですかね。1、むしろ積極的に1にしますか。あるいは地域社会の中のいろんな問題が起きるということで、やっぱり4のところに入れておきますか。何か異質なものを受けとめつつ、何かうまく手懐けるといいますか、手綱をつけるという話なので。

これ多分、今、地域主体の住環境づくり、外国人との共生、多世代交流による住環境づくりと3つ立っていますが、何か場合によっては4つ目を立てて、そこに入れるのがいいですかね。あるいは地域主体の住環境づくりに入ってもいいのかな。安全・安心の住宅まちづくりなんて書いてあるから。この辺、地域主体で管理してくださいっていいのかもしれないね、場合によってはね。

では、特に民泊の対応は、基本目標の4のどこかに入れるということにしましょう。どこかもう1本、柱を立てるか、あるいはどこかこの中にぶら下げるか、ちょっとそこはこれから検討いたしましょう。

はい、どうぞ。

○宮坂委員 この中には、障害者の言葉がちょっと何もないので、できればどこかに高齢者と障害者というような文言を入れていただきたいなというふうに、ちょっと思ったんですが。

○大方会長 高齢者のほうは、基本目標の3に住まいの安定確保の点で入っておりますが、障害者のほうはユニバーサルデザインのところに入っているという理解なんだと思うんですけども、ちょっとそれでは弱いかもしれないですね。どこに、どういうふうに入れたらよろしいでしょう。この住まいの安定確保ところがよろしいですか。「高齢者等」と言わず、「高齢者・障害者」という文言で、そこにそのまま。

○宮坂委員 障害者というのをちょっと入れていただけると。

○大方会長 そういたしましょう。

ほかいかがですか。

どうぞ、事務局。

○事務局（住宅課長） ちょっと話を戻してしまっても大変恐縮なんですけれども、民泊の関係の確認をちょっとさせていただければと思うんですけれども、いわゆる住宅マスタープランというのは、生活の場としての住まい、これをどうするかというようなところでいくというところ、ある意味、民泊というのは、これはいわゆる旅行者が泊まるホテルがわりのところであると。ただ、そのホテルがわりとして使っている物件、物が場合によっては生活の場として通常使われる住宅を活用し、それによって実際住んでいる方と旅行者との間の摩擦が出ているというようなところで社会問題化しているというのが、いわゆる現在のそういう構図かと思うんですけれども。そういう中で、その民泊というのはどういう位置づけで、この住宅マスタープランというものに落とし込んでいくのか、例えば見出しとして表現していくのかというところあたりを、済みません、まとめる関係もありますので、ちょっとそのあたりをもうちょっと何か具体的にこう、御意見をいただけるとありがたいんですけれども、どうでしょう。

○大方会長 わかりました。いや、単純に言って民泊というのは旅館なんですよ、周りから見たら。旅館というのは、一種低層住専とか建てちゃいけないわけです。それはもう建築基準法、都市計画法で決まっているわけですね。そこをある意味、個人の住宅を一時的に貸しているんだからということで、脱法的にやっているわけですね。ですが、厳密に言うと、あれみんな旅館に当たるんじゃないんでしょうか、今のところは。だから、規制緩和しようと言っているわけですね、国はね。だから、住環境問題ですよ。用途規制違反ですよ。住工混在とかと同じですよ。風俗が家の隣でやっているというのと同じことですよ。要するに、安寧な住環境が損なわれていると。夜遅くまで人がどやどや入ってくると、酒飲んで帰ってくると、出入りが激

しいと、そういう問題ですね。

ですから、安全・安心というか、落ちついた良好な住環境というところに入っていれば、一番わかりやすいわけですが、その辺が大分消えてしまっているのですけども。まあ住環境という点でいえば、質の高い住環境という点でいえば基本目標2だと思ったので、そこでもいいかなと思っているわけですが。

何か地域の住環境ということで、4でもいいし、2でもいいかなと思うんですけどもね。あるいは安全のほうでもいいけれども、安全ともちょっと違うね。安寧の住環境というところですよけどね。だから、逆に言えば歌舞伎町みたいところでやるには一向に構わないわけですよ、それはね。

はい、どうぞ。

○桑原委員 今、日本の民泊で問題になっているのが、ヨーロッパなんかは1棟の建物に大家さんがいて、1室を貸しているんですよ。今、日本で問題になっているのが、一番問題になっているのが、マンションの中の1室を貸している。要するに、区分所有建物の中の1室を貸して、それで維持管理、要するに例えばごみの問題とか、そういったもので地域の問題になっているというのが大問題になっているわけですね。ですから、ちょっとヨーロッパで何で問題にならないかという、そういった点で問題になってないので、その辺を日本の民泊の諸事情みたいなのを考えて、今、新宿区でもいろんな会議とかで問題にしているので、ですからその辺でやっぱりこっちの基本の4のほうで、何かしらこの文言を入れといていただいたほうがいいように思います。

○大方会長 そういう意味では、悩んでしまうけどね。コミュニティのほうがいいのか、住生活の豊かさを実感、名前が変わるから、住生活の質の向上かもしれませんけれども。

どうぞ。

○市川委員 規制するニュアンスであれば、多分、基本目標の1のだれもが安心してといったところで内容を盛り込んで、安心・安全を確保するというで規制の方向になるように思います。一方、ある程度、住まい方の形として容認していくと、あるいは育てていくという観点からすれば、地域コミュニティとして基本の4に落とし込むのかなという、何かそんなイメージが私はあるんですね。

また、今お話ありましたヨーロッパ型という形になりますと、基本目標の1の今回つくりました空き家対策のところの一つ入ってくる、そういう構図もあるように思いました。

なので、今、民泊の件で御審議をされているのであれば、そちらの方向性によって、果たし

てどこが一番落としていくときに座りがいいのかというように決めていったらどうかと思いました。

○大方会長 海外と比較し出すと、またいろいろとね、そもそも建築規制の制度自体も違いますのでね。ヨーロッパだともともと普通の民宿とかB&Bも住宅地の中でやっていますしね、そのこと自体は違法になりませんから。ただ、日本だと明確に違法になりますのでね。

どうでしょうかね。今の市川委員おっしゃるように、1に入れとくというのもいいかもしれませんがね。

○平井委員 会長、よろしいですか。

○大方会長 はい。

○平井委員 今お話ありましたけれども、今の検討会、これは有識者の方、隣にいらっしゃる桑原先生も入っていらっしゃるんですけども、警察とか消防とか区の関係者も入っている検討会では、規制していく、というような方向ですので、今の段階では先ほど申し上げたように、安全・安心のほうに入ると思います。

○大方会長 ただ、ほかの例えばシェアハウスの規制なんかについては、基本目標2のほうにも入ってくるかなと思っているものですからね。とりあえずどこでもいいとは思いますが。

ただ、1に入れることで、私も問題ないと思いますけれども、うまくぶら下げるサブの柱がちょっと難しいんですが、防犯性のところに入れちゃってもいいんですかね。ちょっと行き過ぎのような気もしないでもないんですけどもね。

あるいは基本目標2のところ、多様な居住ニーズに対応というのはまた別に、何か、何というのがいいかね、良質な住環境の維持とかね、そういうのを設けて、そこに入れるというのも一つ方向としてはあるかなと思うんですけどもね。そのぐらいのほうが妥当かとも思うんですけどもね。もともと適正な、良質な住環境をつくろうというのが基本目標2の趣旨ですから、そんなところでどうですかね。何か一番無難なおさまり方のような気がします。

では、基本目標2のところ、ちょっとどういう言葉がいいかぱっと出ませんが、何か、さっき何と言いましたっけ。適正な、安全、何の住環境って言いましたっけ。自分で言っというて、ちょっと熱っぽいので、ぼっとしていますけれども。

〔「住生活の質の……」と呼ぶ者あり〕

○大方会長 いやいや、そうじゃなくて、サブの柱として1つふやして、質の高い住環境の維持とか、何かそういうのをサブにぶら下げていただいて、ちょっとそこは言葉、また考えます

けれども。そこに民泊の問題とか、あるいはいろいろ、ちょっと周りに迷惑かけそうなものに対する規制をきちっとやるというニュアンスのものを、入れていったらいいんじゃないかと思えますのでね。

では、そういうことにいたしましょうか。

ちなみに、これは余談ですけども、その民泊の規制って、大体どんな雰囲気、雰囲気っていいですか、どんな感じのことを今狙っていらっしゃるんでしょうか。お話しできる範囲で構いません。

○平井委員 まだ検討会は、始まったばかりですが、民泊は住環境、騒音だとかごみの問題、そういった住民の不安をあおっているところあります。今のスケジュールですと、来年、条例化をしていく。ただ具体的な中身はまだ詰まっておりますが、住民の生活を守っていく方向での規制をかけていくこととなると思います。

○大方会長 管理規定ということですか、立地自体は余り規制は難しいですかね。国の法改正があると、ちょっと難しいということですか。

○平井委員 そうですね。建築基準法で当然あるわけですけども、国は住宅地でも、新法でできる方向で検討していますが、どういう対応をするのかというのは、これからの検討となります。

○大方会長 住宅とみなすということになってくるんでしょうけれどもね。では、そうすると建築基準法とは別の条例でやれば、いろいろまた規制はできますわね。

どうぞ。

○長谷川委員 済みません、うちのほうも、とにかくごみの出し方がだめ、そしてうるさい、周りへの配慮が足りていない。一応、民泊は禁止と下の看板に書いてあるのですが、ほかの部屋に責任転嫁してしまう。とにかくちょっと皆さんに迷惑をかけても、迷惑かけたというような感じじゃなくて、注意をしても、言うこと聞きませんね。ですので、何か法的にそれがあれば、ちょこっといいかなと思いますけど。

○大方会長 ちょっとそれは民泊ではなくて、普通のアパートに外国人の方が借りて住んでいらっしゃるんだと思いますがね。

○長谷川委員 ううん、外国人でね。

○大方会長 いや、それで、なのでその点については基本目標4の外国人との共生のところで対策を書くと、そういう話でこれが出てきています。

○長谷川委員 ああ、済みません、それじゃ。

○**大方会長** どこまで、ただ何が規制できるかちょっとわかりませんがね。

○**新井委員** 民泊については、区の施策で先ほど平井委員からありましたように、明確に規制をしていないというのを条例化してまでも、国の法令に先行して条例で制定しても規制したいというふうに考えていますので、基本目標2とかですと、若干インパクトというか、方向性の誤解を示している可能性もありますので、できれば基本目標1のほうに盛り込むような方向で、区の施策も含めて方向性を明確に出していただくと、ありがたいんですけども。

○**大方会長** そうですね。わかりました。もし、どうしてもということであれば、基本目標1のほうに、それでは安全・安心な住環境とか、もう1本、ぶら下げたのをつくっていただいて。そうでないと、上から災害と防犯と健康と空き家と、こうきていますのでね、ちょっとおさまり悪いものですから。

○**新井委員** 委員ですけども、事務局も兼ねていますので、そこについては基本目標1でおさまりがいい内容でちょっと表現等を記載して、ちょっと補足をさせていただきますので、その方向でお願いできればと思います。

○**大方会長** ええ、1でもいいと思います。もう1本、小柱といいますか、柱をふやせばいいだけのことですから。

それで、まだ民泊のほうは、ある程度規制しやすいと思いますけれども、外国人の方が、しかも部屋をシェアして何人か住んでいらっしゃるとい、この問題はまたちょっと別の問題で。昔は外国人だけでなく、若い人も1人で住んで、夜中、マージャンをやっているとか、ごみ、ちゃんと出さないとか、いろんなことありましたけどね。このごろの若い人は、なんかみんな真面目にというか、上品になって余りそういうことを聞かなくなりましたけどね。どうなったんでしょうかね。同じような問題だと思いますのでね、そちらはそちらでまた何か対策を考えないといけないと思いますけれども。

そちらのほうは、外国人との共生の基本目標4のほうでよろしいですね。これも余り防犯という、またちょっと別な面で問題になってしまうかもしれませんのでね。

では、繰り返しますが、民泊の点については、基本目標1のところにもう1本、柱を加えてそこにぶら下げると。安全・安心な住環境とかいうのを1つつくっておくということにしましょう。あるいは防犯性の向上というところを、防犯だけに限らず、安全・安心な住環境ぐらいにして、その下にきちっと書くというののもあってもいいのかもしれないですけどね。どうですかね、そこは。ここはやっぱり防犯と大きく出しておいたほうがよろしいですか。

○**平井委員** やはり安全・安心な住環境ということで、民泊は別にさせていただければと思いま

す。

○**大方会長** では、そういたしましょう。

あとほかの点について。どうぞ。

どうぞ。

○**市川委員** 第1の目標に、安心・安全という用語をおさめるような方向に今なっていますから、そうしますと基本目標4の一番上にあります安全・安心の住宅まちづくりというのが、言葉としてダブってしまうので、細かいところなんですけど、だとしたら、ここの用語をちょっと直したほうがというふうに思います。

○**大方会長** 確におっしゃるとおりですな。どうしましょかね。

基本目標1のほうの大きいほうが安全・安心な住環境と、こうなるとすると、ぶら下げるほうを考えればいいわけですね。

○**市川委員** これを変えてしまえばいいだけだと思います。

○**大方会長** ええ、何とか住環境と、そこをもうちょっと考えるんでしょう。では、ちょっとそこは次回まで宿題にさせていただいて、〇〇の住環境というのを1本加えて、そこに民泊を下げると。

はい、どうぞ。

○**伊藤委員** ちょっと細かいことなんですけど、資料の5の2ページに、右下のほうに、中項目、分譲マンション等の適正な云々かんぬんの中で、「分譲マンション及び賃貸マンションを「マンション」に統一した名称に修正する。」となっているんですけど、実際のこの小項目のほうでは、分譲マンションと賃貸マンション、それぞれ掲げているんですけど、これは直さなくてよろしかったでしょうか。

○**大方会長** ちょっとごめんなさい、何ページでしたっけ。

○**伊藤委員** 2ページです。

○**大方会長** 2ページの分譲マンション、賃貸マンション、ワンルームマンション。どこを直すという話でしたっけ。

○**伊藤委員** その文言を「マンション」という言葉に統一したらどうかと。

○**大方会長** ああ、分譲と賃貸を分けずに。

○**伊藤委員** 分けずに。

○**大方会長** 1本にしてしまえと。そういえば、そんなこともございましたね。

○**伊藤委員** これは直さないでよかったかどうかという。

○**大方会長** そうですね。いかがでしょう。そこはもう皆さんがお決めいただければ、それでよいことですが。ただ、一言でマンションと言ってしまうと、世の中、どうしても分譲マンションというふうにする方も多いような気もしないでもないんですけども、賃貸のほうは本来のマンションと言わず、アパートとか言ったりする人も多いですから、難しいところですね。あるいは分譲・賃貸マンションのというのでもいいかもしれませんけど。

○**伊藤委員** では、済みません。分譲型であっても、実際は賃貸に、いわゆる投資型の賃貸マンションにしている場合もあるものですから、一概に分譲と賃貸と分ける必要があるのかどうかということだったと思うんですが。

○**大方会長** なるほど。どうでしょうか。何か事務局、お考えありますか。特段どちらでもという感じですか。

はい、どうぞ。

○**篠原委員** 分譲マンションと賃貸マンションについての支援の仕方というのは、やっぱり結構違うと思うので、そういう意味で分譲のマンションの中で、ほとんど賃貸にしている場合というふうな細かい書き方をしたほうがいいんじゃないかというふうに私は思いますので、一番右側の大きい箱の中は、これでいいんじゃないかなというふうに思います。

○**大方会長** 分けておいたほうが、一般区民にはわかりやすいだろうとは思いますが、ただ御専門の立場から、これはちょっと困るということであれば、また検討しますが。どうですか、これ、困るんですか。

○**伊藤委員** いや、見直しの方向性で書かれていたものですから、そう直るのかなと思って聞いただけです。

○**大方会長** なるほど。確かにそうでした。

はい、どうぞ。

○**市川委員** いわゆる分譲マンション、外部オーナーばかりで賃貸マンションのごとく使っている形態というのは、一つの分譲マンションの実態に即した支援ということにくっついてしまっ
て良いように思うんですね。分譲マンションに対する支援というのは、今現在いろんな形で交流会ですとか相談会とかやっていたので、それに対してこの赤文字の新たな新設部分というのは、賃貸マンションへの支援についての検討、あとは後発でもって支援の方向を考えていくという項目ですので、そこは温度差もあるし、今までの歴史も違うので、用語としてはこれでいいように思います。

○**大方会長** 次回以降、今やっているマンションのアンケートも踏まえて、具体的にどんな施

策がとれるか検討することになりますので、その辺、ひとさらいやってみて、どういう施策が書けたかに応じて、この辺は整理するようではいかがでしょうか。まとめることもあり得るし、別に掲げることもあり得るといことで宿題にしておきましょう。

それから、さっきの基本目標1の何とかな住環境のところですが、例えば静穏な住環境の維持なんていうのがあったらいかがでしょうか。自動車の騒音の問題なんかも含めてというようなニュアンスですが。

あとほかの点、よろしゅうございますか。

何か全体として、これが抜けているとかあれば、今の段階でおっしゃっていただくと助かりますけれども。

大体よろしゅうございますかね、それでは。

細かい文言等については、大きいところも含めて、またずっと一通りやって、最後に修正したり直したりというようなこともできると思いますので、きょうの段階で完全に決め切らなくてもよろしいかと思いますが、方向性さえ合っていればいいと思いますので。

では、まだ大分時間ありますが、無理やり12時まで引っ張ってみても仕方ございませんので、きょうはとにかくこの目標と、その下にぶら下がってくる施策の大きな体系について、おおむね御了解いただいたということで。

では、あと事務局にお返ししてよろしゅうございますか。

○事務局（計画主査） 恐れ入ります。事務局から連絡事項、二、三、述べさせていただきます。

本日の審議内容ですけれども、毎回、御説明しておりますけれども、ホームページに掲載させていただくということで、御了承いただきたいと思います。

それから、これからおおむね半年間程度の大体の予定を少し述べさせていただきます。

年内、平成28年中は今回が最終の審議会ということになります。年明け1月、それから2月、続きまして第4回、第5回の専門部会を開催する予定です。それを受けた形での審議会が3月の下旬ぐらいを予定してございます。この2回の専門部会と1回の審議会を何をお検討いただくかといいますと、こちらはマンションにつきましての現状と課題、それから施策の方向性、今年度、新宿区が実施しておりますマンション実態調査の結果を踏まえました御審議をいただきたいというふうに考えてございます。

それから、年度が明けまして、平成29年4月から、今度は今まで御審議いただいた骨子案を、

骨子をもとに素案を事務局のほうでも着手してございますので、その内容を御審議いただきまして、平成29年6月、答申というところに運びたいと、そのように考えてございます。

また、若干スケジュールの変更などもあり得るかもしれませんので、その際は逐次、御報告させていただきますので、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** ありがとうございました。

何かあと、もし別件でも委員の皆さんから何かございましたら。

よろしゅうございますか。

では、きょう長時間、長時間でございませんが、ありがとうございました。

午前11時16分閉会