

第3回

新宿区住宅まちづくり審議会

平成29年3月23日

新宿区都市計画部住宅課

第3回新宿区住宅まちづくり審議会

開催年月日・平成29年3月23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、長谷川照子、針谷弘志、白石力也、
桑原弘光、高瀬一郎、市川貴久、中澤良行、新井建也、吉良宮子、國谷寛司

欠席した委員

佐藤滋、伊藤衛、西山博之、平井光雄

議事日程

議 題

住宅マスタープランの策定状況について

議事のでんまつ

午後3時01分開会

○事務局（松尾計画主査） 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28年度第3回住宅まちづくり審議会を開催いたします。

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。佐藤副会長、伊藤委員、西山委員、平井委員、4名欠席でございますが、14名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。

続きまして、委員の変更がございましたので御報告させていただきます。新宿区民生委員・児童委員協議会からの推薦により当審議会委員をお務めいただいております宮坂委員につきまして、平成28年11月30日付で民生委員の任期を終えられたことに伴いまして、その後任として本日より國谷寛司委員が就任されることとなりました。本日よりおいでいただいておりますので御紹介させていただきます。お願いいたします。

○國谷委員 國谷でございます。どうぞよろしく願いいたします。

○事務局（松尾計画主査） ありがとうございます。今回、新たな名簿につきましては後ほど

お届けさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、机上の資料の確認をさせていただきます。

机上にあります一番上は次第となっております。1枚、その次にありますのが資料1「第4回専門部会の意見の要旨とそれに対する区の対応」という資料でございます。これが1ページとなっております、続く2ページ、3ページは第5回専門部会の意見の要旨及び区の対応という資料になってございます。

これまでの4枚をめくりますと資料2となっております「住宅マスタープラン見直し骨子案」（第1章～第4章）となっております。こちら1ページから24ページまで通し番号のページでつながっているものでございます。

それから参考資料といたしまして、諮問事項審議スケジュールA4の縦版、横書きの資料がございます。審議の議題と流れ等が記載してございます。平成29年3月23日版となっております。

それから、先般、当審議会で御意見等いただきまして実施いたしましたマンション実態調査、これにつきまして製本ができましたので皆様に報告を兼ねてお配りしたいということで机上に置いてございます。

クリーム色の表紙、一番厚いものと薄いもの、それと関連する資料、そして白い表紙のもの、3部で構成されてございます。

ここまでの資料で何か過不足ございますでしょうか。足りない方はいらっしゃいますでしょうか。それからさきの専門部会でもお配りしたんですけれども、東京オリンピック・パラリンピック2020、これの啓発用のバッチというのを区のほうでお配りしてございます。啓発ということで皆様、御活用いただければと思います。よろしくお願いいたします。

続きまして、御手元のマイクの操作について御説明させていただきます。発言にはマイクの右から2つ目、要求の4というボタンを押してランプがつかましたならば御発言をお願いいたします。御発言が終わりましたら、その右隣、終了5というボタンを押していただきますとマイクのスイッチが切れますので、そのように操作をひとつお願いいたします。

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、よろしくお願いいたします。

~~~~~

## 議 題

住宅マスタープランの策定状況について

~~~~~

○**大方会長** そういふこととごさいまして、本日は第4回と第5回の専門部会とて議論したことを受けて、主に第4章とごさいまして、一番大事な住宅政策の目標と施策をどうするかと、細かい細目はきょう余り出ておりませんが、どういふ方向とてまとめていくかという方向性を専門部会とて議論したので、きょうはそれについて御確認いただき、足りないところは、さらに足して、それから新年度に入ってからいよいよ最終の取りまとめに入っていくわけとてごさいまして、施策としてこういふ具体的な施策を取り上げてもいいのではないかと、いろんなアイデアをきょういただけると、この先さらに事務局も助かるということとてごさいまして、よろしくお願いいたします。

それで、きょうはいつもと違って3時からスタートとてごさいまして、一応5時までということとてありますが、年度末ですし5時まで引張ってもあれとてごさいまして、4時半ぐらいをめどにと、なるべく効率よく議論を進めたいと思ひますので、よろしくお願いいたします。

それでは、早速、事務局のほうから説明、お願いいたします。

○**事務局（松尾計画主査）** それでは、資料1のほうをごらんいただけますでしょうか。

資料1のほうは本年1月に実施しました第4回専門部会におきまして、今回お配りしたマンション実態調査、これの速報的なものを先取りしまして課題としてまとめ御審議をいただいたもの、それに対する御意見の要旨と区の対応を述べてごさいまして。

ほとんど、骨子案、または骨子の次に肉づけをする素案の中で対応をさせていたきたい、そういったものとなつております。

マンションについては、新たに賃貸マンションを調査対象として捉えたということもありまして、いろんな御意見いただきまして、このような中身とて構成させていただいております。

この内容はこの後に御審議いただく骨子案の中に、既に盛り込ませていただいております。

それから、おめぐりいただきまして2ページと3ページ、これは2月に開催しました第5回専門部会とて今回お配りしている骨子全体像なんですけれども、これにさらにまた、あらあらの案につきます御検討いただきまして、その際いただいた御意見と骨子案とを見直しにつながる対応を述べたものごさいまして。

マンションに関するもの、それからユニバーサルデザインとていっようないろんな御意見もいただいております。ほとんどのものは骨子案を見直させていただいて、本日の資料として盛り込

ませていただいたものでございます。

それから、おめくりいただきまして住宅マスタープラン見直し骨子案、資料2と右肩に打ってございます。平成29年3月23日版としまして、先ほど言いましたように専門部会の御意見などを踏まえまして、あらあらのものから少し洗練をしまして、まとめたものでございます。

これは、現行の住宅マスタープランに沿った章立て、構成になってございまして途中で失礼いたしますけれども、本日参考資料としまして現行の住宅マスタープラン、皆様のほうにはお二人に1部、失礼ながら部数の関係で参考としてごらんいただけますように机の上にお配りしてございます。

このマスタープランに沿った章立てで、骨子というのも構成してございます。

1ページから第1章 住宅マスタープランの目的と性格。ここに盛り込むべき中身を簡潔に骨子として記載してございます。

途中、すみません長くなりますので割愛いたしまして、4ページをごらんいただきますと第2章 第2節 新宿区における住宅・住環境の課題。

今回のマスタープランにおいて取り上げる課題です。こういった骨子が記載してございます。

それから、飛ばしまして7ページ、住宅政策の目標と施策の展開となっております。これは今後、目標として4つ新たに文言等変え、また、あるいは趣旨等若干変えまして、このような中身で今後進めていきます。そういったものでございます。

おめくりいただきまして、8ページA3の横版になってございますけれども、これは先ほどの基本目標4つ、それぞれに実際には最終的に具体的な各施策がつながってくるわけですが、そこに至るまでの左側の箱が中項目、右側の箱が小項目としまして各施策をまとめてその方向性、どのような方向性で施策を取りまとめると言いますか、策定していくのか、いきたいのかというようなことを一覽で俯瞰できるように書いたものでございます。

おめくりいただきまして、9ページから24ページまで、これは先ほどの表をさらに詳しく見直しの各基本目標ごとに見直しの方向性と、それから各施策の主な実績等を記述しまして、これからの見直しの方向性それぞれに書いたものでございます。

資料1と2の御説明については、雑駁ですが以上でございます。

○大方会長 そうすると専門部会出られた方は大体御案内でしょうが、きょう初めて見たという方もいらっしゃると思いますので、特に基本目標の1から以下、9ページ以下はちょっとお急ぎでざっとお眺めいただいて、この場でお眺めいただくというのは大変申しわけないのですが、それで何か御意見等があれば伺いたいと思いますが。

まず、専門部会出られた委員の方で大体こんな内容でよかったかどうか、ちょっと御確認いただいて私自身もどんなことを話したかよく覚えていないものですから、御確認いただきたいと思いますが。

簡単に、やっぱり基本目標1から後のところ、少し御紹介いただいたほうがいいんじゃないかな。項目だけでいいですから。

○事務局（松尾計画主査） では、改めまして見直し骨子案の9ページをごらんいただけますでしょうか。

基本目標1 安心安全な住環境。こちらに掲げました中身。これを実施していくための具体的な施策の大きくくりな方向性などを記載してございます。

(1) 災害に備えた住まいづくり・まちづくり。見直しの方向性としては全般に取り組みを強化した内容に修正をする。ここに書き並べてあります事柄をある程度大きくくりにまとめたのが白抜きの文字となっております。四角が3つありまして、主なものを取り上げまして震災対策・耐震診断等、それから木造住宅密集地域等の対策。それから住まいの防災対策、あるいは水害対策など、そういったことをここで取り上げてあります。

次からやや詳しくなっております。

囲みの①既存住宅の耐震性強化となっております。ここにダイヤモンドマークが3つ並んでございます。「新宿区耐震改修促進計画」に基づく計画的な耐震化施策の推進等です。

以下、推進のための誘導施策、それから一番下にちょっと薄い文字で米印がついてございますけれども、これは今まで、現行のマスタープランに記載してあったものを施策の構成等の目的から今回は第4次マスタープランでは割愛・削除させていただきたいということが書いてございます。

それから、②木造住宅密集地域等の整備。これも老朽木造住宅の建てかえ等による不燃化の促進。それから都市基盤の整備。それから次のページおめくりいただきまして、10ページ、地域主体の不燃化促進。それから再開発による市街地の整備というようなことが書いてございます。

囲みの③日常生活における住まいの防災対策。ここは点線で囲みが横に張り出しておりますけれども、マンションの防災対策充実に関する項目を新設、新たに設けましたとなっております。

それは以降のダイヤのマーク、上から4番目、地域とマンションをつなぐ災害対応力の向上となっております。これはコミュニティーが関係することから基本目標4のほうに地域のコ

コミュニティーに関する目標掲げてございますけれども、そちらとも共有する中身で同様の記載をしてございます。方向性としまして地域防災力のさらなる向上を図るために、地域の主要な居住形態となっているマンションの災害対応力の向上に地域とともに新たに取り組んでいきます。そのようなことを記載してございます。

(2) は住まい等の防犯性の向上となっております。こちら全般に取り組みを強化した内容となっております。主なものは身近な暮らしの防犯、それから地域等の防犯となっております。

おめくりいただきまして、11ページ。こちらのほうに囲み①住宅の防犯のための取り組み。

続いて、囲み②地域の防犯力の向上としまして、それぞれ1つずつダイヤモンドで施策の見直しの方向性、実績等、記載してございます。

(3) 健康に配慮した住宅の普及促進。こちらはシックハウス等の住宅の持っている有害物質等の影響、そういったものの健康被害、そういったものの情報提供であるとか、そういった建物に混ざらないような法令等に基づく建築確認等を一層強化していくというようなことが書いてございます。

それから新たに設けましたのが(4) 住まい等の静穏の保持《新設》とあります。こちらは2つ。空き家、それと民泊等をテーマとしてございます。

囲みの①空き家等の適正管理の促進。これは空き家対策と法制化されまして、そういったことから区内でも区独自の取り組みと言いますか、そういったことを始めているという状況です。そういったところで適切な空き家の管理の実施のためにこういったことを設けていきますというところを書いてございます。

おめくりいただきまして12ページ。こちら②迷惑行為に及ぶ恐れのある住宅使用に対するルールづくり。これは言葉として民泊と使ってございますけれども、これは例えばマンション内で小規模な学習塾を運営したりというような、周辺との、マンションの住民の方とのトラブルを起こす恐れのあるような住居の使用法、そういったものが散見される、その場合にルールづくりが必要であろう。そのために設けました。そのようなことが書いてございます。

基本目標1につきましては、おおむね以上のようなことを骨子としてまとめてございます。

○**大方会長** では1つずつ分けていきますか。ということで、要するに従来に加えて日常生活における住まいの防災というのが上がってきて、それで特に地域とマンションをつなぐ災害対応力の向上。ちょっと文言がまだこなれていない感じもしますが、要はマンションでの防災用品の備蓄とか避難訓練の実施とか、それからマンション管理組合等を地域の町内会とうまく融

合させていくとか、そういうことも含めてということです。

それから静穏の保持のほうは、これは新しいのですが、空き家と民泊問題。

特に従来型の耐震強化とか、木密整備とかは何十年もかかってじわじわと進めているところではございますが、この時期になってさらに新しい施策が打てるかという、どうもその辺がよくわからないものがありますけれども、そこはそれとして従来の試みを継続しつつ新しい問題にも対応しようという、そんな感じになっているわけですね。

よろしゅうございましょうか。特に御質問等なければ。

それでは、基本目標2のほう、御説明お願いします。

○事務局（松尾計画主査） それでは、基本目標2、こちらは住生活の質の向上というふうに前回より文言を変えてございます。

(1) マンションの適正な維持管理及び再生への支援となっております。現行のマスタープランでは分譲マンションとうたっておりますけれども、今回から賃貸マンションにも取り組みを始めていこうという趣旨から「マンション」と、分譲という言葉を取りましてマンションという表現にしております。

マンション実態調査の結果の活用であるとか、管理組合の支援については特に管理不全、そういうものの状態のところへ重点的に取り組む。それから老朽化や耐震性低下の状態になっているマンションにつきましては、やむなく建てかえという手段をとられるところもあるでしょうし、また、そうではないようなところ、長期に使用に耐えられるようなものについても、管理組合を支援して進めていきたいと思いますということです。

それからワンルームマンションにつきましても、これまで、あるいはそれ以上に対応を強化しまして対応をしていく。それから賃貸マンションにつきましては新たに今回実態を把握するということから始めまして、いろいろなやり方、またさらなる実態の把握などにつきましても新たに検討を行っていきますというようなことが書いてございます。

①囲みは分譲マンションの実態に即した支援となっております。これはこれまでに住宅課が行っておりますマンション管理セミナー、あるいは管理相談、あるいは交流会などを先に記述してございます。

マンション建替法に基づく建てかえ支援制度の周知等というのがございます。マンション建替法改正になりまして、建てかえという手段をとらざるを得ないところにつきましても、制度として活用しやすいようになったというような法律の枠組みができておりますので、これを活用していただけますように周知などを図るとともに、区として法にのっとった建替組合設立の

認可に係る事務、そういったものを適正に行っていくということでございます。

おめくりいただきまして、14ページ。マンションの耐震化の促進。こちらは耐震化の施策のほうで、非木造住宅耐震補強工事費助成などをしてございまして、今後もまた旧耐震基準マンションの耐震化の促進に向けて取り組んでまいりますということを書いております。

それから、マンションの老朽化への対応ということで新たに設けてございます。こちらは専門部会等の御意見で、やはり建てかえというのはなかなか、そういう手段をとることができないマンションも多数あるというようなことございまして、その際にはマンションの耐久性を上げるような、いわゆる長寿命化と言われるような大規模改修、そういった手段についても皆様にそのノウハウ、あるいは知識等、支援していけるような、そういう中身で対応してまいりたいというようなことが書いてございます。

それから、②囲みの分譲マンションの管理状況等の把握。マンションの実態把握ということで掲げてございます。これはマンションの実態調査としまして平成20年と28年に分譲マンションを主体に調査を行っております。こういった調査によりまして実態の把握をより進めていきまして、最終的に外部の保有するデータベースであるとか、あるいは、区のほうで管理組合の登録制度を設けるとか、そういった可能性についても検討を進めていきたい、そういうふうなことになってございます。

こちらにまとめましたことから下に米印が2つありますけれども、現行のマスタープランにおきましては管理組合登録制度の創設、あるいはマンション・データベースの活用検討と個別にあったんですけれども、さっきも言いましたマンションの実態把握の中に盛り込んでまいりますので、この2つは項目としては削除してございます。

囲みの③賃貸マンションへの支援についての検討。これは仮称となっておりますけれども、調査・実態の把握、施策での働きかけ、こういった切り口としまして、1つオーナーさんであるとか入居者の方であるとかも考えられるであろうということで仮称となっております。

賃貸マンションにおきましても、分譲と変わることなく老朽化等がもたらす周辺地域への影響というのは深刻なものがございます。そういったところから賃貸マンションというのを取り上げてここに設けましたと、そのようなことを書いてございます。

囲みの④ワンルームマンション等への適切な対応。これはワンルームマンション条例に基づく適切な指導。これまでも実績を記載のとおり挙げてございまして、今後もさらに周辺地域との良好なコミュニティーの形成、そういったことを目的に取り組みを強化してまいりたい。そういったことを書いてございます。

その後、米印マンションの管理形態に応じた的確な対応とありますけれども、こちらは賃貸マンションへの支援についての検討に含めてしましまして記述をしていくということで削除いたしますとさせていただきます。

それから町会・自治会の周知活動の実施。こちらはマンションを取り巻く地域のコミュニティーです。こちらに関してもマンションと一体となって良好なコミュニティーを形成し地域、マンションともに良好な住環境をつくれるような仕組みについて、こちらの記載のほうは町会・連合会等と地域のほうからの取り組みを検討する、そういう記載とさせていただきます。

おめくりいただきまして、15ページです。(2)ユニバーサルデザイン等による住宅の質の向上。こちらも全般に取り組みを強化した内容に修正してまいります。ユニバーサルデザイン・ガイドラインというのを平成22年度に区のほうで策定をいたしまして、今後はそれをもとにしたさらなるユニバーサルデザインの活用についての施策を進めていく。そういうことでユニバーサルデザイン推進会議等を活用して強化を図っていきます。

それから、高齢世帯の増加などに伴いましてリフォームの需要も高まるであろう。そういった際に高齢者向けのバリアフリーを含めたユニバーサルデザインを活用、検討などが必要ではないでしょうかというようなことも書いてございます。

良質な住宅の供給を図るためにまちづくり。いろんな都市計画等制度がございますけれども、そういったものを活用し、あるいは連携し耐久性に優れた住宅の普及のため取り組みを進めていきます、そのようなことが書いてございます。

囲みの①ユニバーサルデザインの視点に立った住宅まちづくりの促進。現行のマスタープランでは、ユニバーサルデザイン・ガイドラインの策定とありますが、先ほど言いましたようにガイドラインは既に設けてございますので、この項目は削除させていただきまして、次のダイヤマーク、ユニバーサルデザインまちづくりガイドラインに基づいた施設等の整備というところで、推進会議を設置しました実績であるとか、あるいは都市計画制度の際の任意での協議の促進などで強化していきたい。

あるいはまた、バリアフリー法等に基づく建築物の整備指導。そういったことに取り組みを強化してまいりますということを書いてございます。

②居住性向上に向けた住宅リフォームの促進。リフォーム工事への支援。こちらは新宿区の住宅リフォーム協議会というリフォーム団体との協定によりまして、実際にリフォームに係る無料相談、それからリフォームの工事のお願いをしたい、そういったところの支援に取り組んでいるものでございます。これにつきましてもより一層、周知等取り組んでまいります。

それから、バリアフリーリフォームに対する高齢者等の支援ということで、高齢者ということで特に書いてございます。これは介護保険部門担当の自立支援住宅改修という制度があるんですけども、こちらで助成制度を行っていきまして、こういったものの制度の周知であるとか、あるいは東京都、あるいは国など、リフォームに係る費用の部分の助成制度、そういったものの情報提供、周知、啓発などを取り組んでまいりますということを書いてございます。

おめくりいただきまして、16ページ。③良質な性能及び耐久性を備えた住宅ストックの形成。都市計画事業等の機会を活用した良質な性能等を備えた住宅ストックの形成というふうになってございます。これも良好な住環境の形成につきまして都市計画事業等進める際に配慮をした取り組みを強化してまいります。ということでございます。

それから、住宅の基本性能の確保に向けた取り組み。こちらにつきましても法律上の規制そういったものを的確に運用することによって、さらに取り組みを強化してまいりますということでございます。

耐久性に優れた住宅の普及促進。これも住宅の確認申請等制度の適切な運用によりまして取り組みを強化してまいりたいということでございます。

(3) 多様な居住ニーズに対応する仕組みづくり。こちらも全般に取り組みを強化した内容に修正いたします。現在、多様な居住ニーズ、現状としましていろんな住まい方というのが見られております。こういった中でシェアハウス、あるいはコレクティブハウスというのは、これまでもあったものではございますけれども、こういったものの需要がまた高まってきている。

こういったものの1つには高齢者の住まいとして、あるいは一般に住みかえをなさる、必要とされる方々等の対象としてこういった部分、適切であるのか、こういった部分の支援の可能性があるのかを検討してまいりたいということが書いてございます。

①としまして、多様な住まい方への対応。住まい方への支援。この中で新宿区支援つき高齢者住宅ということで平成25年度に福祉部門が会議体を持ちまして、そこに住宅の部門が参加させていただきまして1つ、区としての見解をまとめたものでございます。

その後、施策としまして、サービスつき高齢者住宅という制度が発足しております。こういったものとの関係、あるいは地域包括ケアシステム等の求める高齢者の住宅のあり方、そういったもの等がいろんな見解が出されてくると思いますので、意見を交換しながら福祉部門と連携をして、高齢者の方々の住まいについての検討を進めてまいりたいということを書いてございます。

多様な手法の検討というのは、それをさらに具体的に高齢者の住宅としてシェアハウスとか

コレクティブハウスなど、適切なのか不適切なのか、あるいはどういったものであれば適切であろうかというような部分の研究等に改めて取り組んでまいりたいということが書いてございます。

その次、米印がありまして新宿区定住化の推進に関する指導要綱の見直し。これは既に見直しを行いまして平成20年度に要綱は廃止されておりますので、第4次のマスタープランからは削除してまいります。

一番最後、新設としまして三世帯同居、近居の促進としてございます。これは国あるいは東京都の住宅施策などでも取り上げておりますとおり、子育て世帯とその親の世帯が近居、あるいは同居をすることによって双方にメリットがあるような仕組みづくり、生活上、あるいは近親者だけに限らず、そこから地域のコミュニティーにも発展していくのではないかとというようなところの共助の仕組みづくりも検討してまいりたいというところを書いてございます。

おめくりいただきまして、17ページ。囲みの②ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替えへの支援となっております。これは一般に住みかえを必要とする方、住みかえを希望される方、そういった方について住宅相談を設けまして事業として実施してまいりましたけれども、こういったものにさらに取り組みを進めていきまして極力住みかえを希望される方の御希望に添えるような形になるように、いろんな不動産関係の方々との連携の強化であるとか、あるいは高齢者の方々、御相談においでになるのもいろんな意味で困難な部分もございまして、そういった方については福祉部門と連携してスムーズに住宅相談、あるいは実際に住みかえが実施できるような、そういった方向に取り組みを強化してまいりたいということでございます。

それから、こちらにも多様な手法の検討ということが書いてございます。主にリバースモーゲージというような制度ができて久しいんですけども、こちらもなかなか全国的には実績が上がっていないというようなこともございまして、ただ、この考え方としましてはなかなか有効な部分もございまして、そういったものを研究等、検討など行っていたものですが、これに今回新たにシェアハウス、あるいはコレクティブハウスなども加えまして、ライフスタイル、ライフステージに応じた住まいのあり方として新たに検討してまいりたいというようなことを書いてございます。

(4) 環境や景観等に配慮した良好な住環境の形成。こちらも見直しの方向性は全般に取り組みを強化した内容に修正するとなっております。良好な住環境と申しますと、本来、総合的なものではございますけれども、ここでは特に環境と景観、こういったところに重点を置い

て取り組んでいきたいということで取り上げてございます。

それから多様な居住ニーズ、その中で先ほど申しましたけれども、シェアハウスやコレクションハウスなどについても対象に加えて高齢者の住まいとしての可能性、良好な住宅として活用の可能性についても研究を進めていく。

それから、住みかえ相談、あるいは不動産取引相談がより幅広いニーズに応えられるよう検討を進めていく、でございます。

それから、①環境負荷の軽減に配慮した住まいづくりとなっております。こちら注意書きがございまして、最初に米印がありますけれども、それに続く2番目のダイヤモンド省エネルギー機器等の導入促進と書いてございます。これは、これまでもこちらの環境施策の部門が進めてきたものでございますけれども、私ども事務局のほうで一部、趣旨を誤解しているところがございます、前回までの資料で高効率エネルギー設備等の導入促進というような記載をしてございました。こちら、担当部門に再度確認をしましたところ、こういったものではなかったということで、こちらで注釈として文言を修正いたしましたということを冒頭に書いてございます。

改めまして、ダイヤモンド、環境に配慮した住宅の普及促進。こちら断熱性能の向上であるとか、省エネルギー機器の導入により温暖化対策への取り組みを強化してまいります。

それから、省エネルギー機器等の導入促進。さらにより一層取り組みを強化した内容に修正をしてまいりますとさせていただきます。

おめくりいただきまして、②番ですけれども、景観やまちなみに配慮した良好な住環境の形成ということで記載をさせていただきます。こちらいろいろな景観まちづくり計画、細街路の拡幅整備、建築物の緑化推進等、述べてございます。

現行のマスタープランにございました③バランスのとれたコミュニティーの維持及び形成というのがございますけれども、これにつきましては第4次マスタープランにおきましては、このタイトルを変えまして、基本目標4のほうに活発な多世代交流のための住環境づくりというふうに表現を変えて移設をさせていただきます。

基本目標2につきましては、以上のような内容でございます。

○大方会長 御苦労さまでした。ちょっとここは長いので、大変でしたが、いかがでしょうか。

大筋で結構だと思うんですが、少し文言の表現を改善したほうがいいかしらと思うところが幾つかございまして、例えば、最初の基本目標2の(1)の①のところ、13ページ、マンション管理相談体制の充実というところですが、今回の調査で特に管理組合もないとか、機能して

いないというところが随分あったということもございましたので、そのこともここに書いてありますが、何か相談体制というよりは、もうちょっと強い言葉と言いますか、何かいい言葉がぱっと今思い浮かびませんが、とにかく、管理相談体制というよりもマンション管理体制を区全体として強化するというような何か少し表現を強くしたほうがここはいいんじゃないかしらと思うところであります。

それから、口開いたついでに、これは質問ですが、次の14ページの③の賃貸マンションへの支援のところで、オーナー・入居者に対する働きかけと出ていまして、何となく気持ちはわかるんですが、これは何をどう働きかけるイメージですか。老朽化してなんか危ないですよとか、何とかしませんかって、そういう感じの話をするんですかね。回答お願いします。

○事務局（松尾計画主査） これにつきましては、まず、どういった働きかけの仕方があるのか、どういった切り口から検討していくのがよろしいのかという意味で、仮称としまして記載したものでございまして、必ずしも、例えばオーナーさんにはこうやっていきますというふうに、今、大筋決めているというか、そういうものではない。

本当に大まかに、こういったところから検討を始めていきたいという、そういう程度のものでございます。

○大方会長 ですから、支援というより、むしろ賃貸マンションの老朽化とか、建てかえとかに対する支援というか促進策というか、ぐらいい書いたほうが、多分、区民が読んでわかりやすいと思うので、今後ちょっと文言の表現をあれですね。

要するに、課題は老朽化対策ということですね。あるいは管理対策ですね。

それから、さらにしゃべったついでに言いますと、14ページの一番下の町会・自治会のお話がワンルームマンションのところにはぽこんと出てくるのも何かちょっと違和感ありまして、ワンルームマンションだけの問題ではないように思いましたので、これは、むしろ基本目標の4のほうに入れるほうがいいかしらとか、あるいはマンションだということで、ここのダイヤモンドのレベルを1個上げて⑤にして、それでマンション住民の地域社会との融合とか何とかという題目にするとか、何か一工夫あったほうがいいんじゃないかという気がしましたが。今、結論いただかなくても結構です。

それから、15ページのところで従来型の、どちらかと言うと身障者向けのユニバーサルデザインにとどまらず、そろそろ高齢者向け標準のようなものが必要じゃないのかというのが、私からのお願いだったのですが、そこを少しわかりやすく、本文と言いますか、①の下あたりにちょっと具体的に書いていただけたらうれしいなと思うので、ちょっと深く検討くださいと

ということです。

それから、16ページのところで、今度はシェアハウス・コレクティブハウスのところ、これも既に私からお願いしたような経緯があったかと思いますが、多様な手法の検討というところで、きょうの文言だと単なる研究と書いてありますが、もう少し踏み込んで主に高齢者住宅、高齢者住宅だけに限らないので、若い人向けもありますから、シェアハウスやコレクティブハウス等の誘導手法の研究に改めて取り組むとか、規制とか基準とか言うところちょっと強過ぎるので新宿区としての誘導手法の研究に取り組むとか「改めて」はなくてもいいと思いますが、何かそんなふうにしたほうが、やろうとしている方向が明確になるかなと思います。

さらに16ページの下の新設の3世代同居、近居のところですが、趣旨はよくわかるんですが子育て世帯と親世帯との共助の仕組みというところ、ちょっと共助の言葉の使い方として違和感があるので、共助というのは公助、自助、互助だとか、そういうときの話ですから、ここは子育て世帯と親世帯の同居・近居を容易にする仕組みを検討するとか何とか、そんな話だろうと思いますので、ここは平たく表現されたらいいかしらと思います。

もっとも、具体的にどうすると近居促進になるのか、ちょっとよくわかりませんが、そこはどうすればよろしいでしょうかね。それはこれからですね。

私の気がついたところは、そんなところでした。あと、どうぞ皆さんのほうから。

○白石委員 質問1点です。

13ページの囲み①分譲マンションの実態に即した支援の下の、マンション管理セミナーの実施の実績の部分なんですけど、平成27年度までに、計16回開催し、延べ685名の啓発活動を行ったと記載があるんですけど、これはいつから27年度までということをお教えいただければと思います。

○事務局（松尾計画主査） 失礼しました。こちらは基本としまして現在のマスタープランの計画・開始期間である平成20年度からこの策定に開始しました27年度までの実績ということで書いてございます。

そうでないものは特に何年度までということをお書きいただけますけども、こちら、すみません。失礼いたしました。開始の年度について省かせていただいております。

○白石委員 関連して、その他のページにもある平成27年度までというのは全て20年度からという解釈でよろしいですか。

○事務局（松尾計画主査） はい。そのような書き方をしております。

○白石委員 ありがとうございます。

○**大方会長** ほかにいかがですか。特にございませんか。

○**篠原委員** 15ページなんですけれども、15ページの下のほうの②居住性向上に向けた住宅リフォームの促進。

これを見ていると恐らく戸建て住宅のことだけが念頭にあるのかなというふうに思ったんですが、そういう理解でよろしいのでしょうか。

○**事務局（小沢住宅課長）** このあたり、実際にはリフォーム工事については戸建てが多いと思いますが、これは必ずしも戸建てに限った形ではなくて集合住宅等、こういったところも想定してのことと考えております。

○**大方会長** もしわかるなら、そういう実績も幾分入れておいたらいかがでしょうかね。計970件を受け付け、376件工事完了で、うち戸建て何戸とか書いてあるとわかりやすいですね。

○**石川委員** あと、賃貸では主に公営住宅で介護保険対象と自立支援事業で行っています。

○**大方会長** そうですか。まあ、そのことと、さらに強化するって、これはどうするかですけれどもね。何をどう強化できるのか。

少しよもやま話的になっちゃいますが、これからだんだん高齢者が使いやすい改善となってきますと、介護保険でやれる20万円の改造だけでは中途半端ですし、要介護にならないとできませんしということで、だから、この辺、従来型の単なるリフォームというよりも高齢者向けのリフォームと言いますか、改善、どんな形で進めるかですね。

さらに低炭素化リフォームとか何かいろいろあるのか、耐震補強と合わせてとか、その辺も少し次の時代のリフォーム制度に、こういうふうにいきたいというようなことがわかると、もちろん、そういう制度の研究でいいんですけども。

何か、ただ単に従来の延長線だけだと、ちょっと寂しい感じがしますね。

○**石川委員** 新宿区さんをご承知だと思いますが、今、国のほうで、空き家対策を含めて登録住宅として、建て替えではなく、改修と耐震化に対して、高齢者、障害者、子育て世代の人たちが借りられるように、リフォーム、改修の費用を補助を行い、さらに、今までのサ高住では、民間事業でやりますので、生活相談や日常生活の見守りをする費用として、毎月3万5千円ぐらいかかります。それを家賃に加えますと毎月の費用はとて高くなります。

このような状況に対して、今、家賃補助を検討しています。この補助に区の補助が必要か、どうかは、補助が必要ない場合もあります。区の補助が必要となると、23区の場合、財政困難ということで、今までの家賃補助事業もだんだん消えていますので、国は、今、そういう方向で動いているようです。

サ高住は区の補助なしでやっていますので、国は、そういう意味で、もっと促進できるだろうということで検討しています。今度は家賃補助も行うということなので、そうなれば良いと考えています。29年度ぐらいからということです。

○大方会長 何かその辺のバウチャー方式というか、家賃補助方式の公営住宅的な話、何かお考えありますか。

○事務局（小沢住宅課長） このあたり、いろいろな場でも議論があります。今、会長、バウチャー制ということおっしゃいましたけど、例えば、私どもが公営住宅等々で一定の住戸を抱えると、当然、戸数は限られている。そうするとそこに入られる方はやはり限られている。

それよりはもっとバウチャー的に、浅く広くというんでしょうかね。そういう考えもあるんだろうという、そういう議論があります。

ただ、新宿区としてはこのあたりについては、私どものほうで確保している区立住宅の有効活用というところでやっているという中で、今、一方では**石川委員**のほうから家賃助成の話もありました。家賃助成については現状、私ども従前からの定住化対策のこれの延長線上にはなりませんけど、子育て支援策という意味合いも最近ありまして、子育てファミリー向けの家賃助成ということで月額3万円を5年間ということをやっています。

非常にこれ、年1回の応募という形になりますが、毎年、抽選という形になっていまして、結構な需要があるというところがあります。ただ一方では、これ非常に財政負担も大きいものがありまして、従来は定住化基金というものがありませんでしたので、それを活用してということでしたけど、なかなか今の時代、その基金の活用というのは、いわゆるその基金自体が減ってきているところがありますので、今後どうしていくかということが非常に課題となっている中で、ちょっと今の時点で具体的などころでのお話というのは、これ以上はなかなかちょっと厳しいところありますけど、現状としてはそのような形になっております。

○大方会長 区営住宅の現物の建築が間に合わないから、その分家賃補助でというのならば、ある程度わかるような気がするのですが、そうでないとなると結局、家賃相場が上がるだけになって、なんか区民は余り利益にならず、アパートの経営者は少し楽になるというようなことかもしれないなという気もしますので、ここは国の動きを見ながら適宜ということでしょうかどもね。

それよりもむしろ、少し老朽化した戸建てやマンションをあるガイドラインにのっとって、耐震改修もし、バリアフリー改修もし、環境対策も打つと何かそれなりの補助が出るとか、場合によってはリバースモーゲージが使えるようになるとか、何かそういうものをそろそろ考え

ないといけないのかなという気がしているんですがね。

特に、マンションはともかく戸建て木造の耐震補強もそろそろ重要な時期にきていると思いますので、その辺ぜひ、すぐじゃなくていいですから研究するぐらいのことを入れておいていただけるといいかもしれないですね。

ほかに、いかが。

○篠原委員 これは17ページの②ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替えへの支援という中で、今、お話が出た多様な手法の検討の中のリバースモーゲージ。これ全国的に実績が悩んでいるということと、あと、方向性としてリバースモーゲージ等の研究に取り組むなど強化した内容に修正するというふうにあって、これはこれでいいと思うんですけども、リバースモーゲージができた当時と今とは、結構、状況が違ってきているんじゃないかと思うんです。

単身高齢者がふえてきていて、それから相続人がいないとか少ないとか、そういう人もかなり出てきていると思います。

私のある親しい人は、要するにマンションで耐震工事をすることがほぼ決まりそうだ。ついでには各住宅200～300万のまとまったお金が要するというんです。そういうものを今出す余裕もないということいろいろ検討した結果、リバースモーゲージを利用することにしたというんです。これは極めていい制度だってその本人も言っているんです。そんなこともあるし、まあ耐震は大丈夫なんだけどもと言っても、例えば、いろいろバリアフリーにしていくにしても何にしても、管理組合でお金が必要になれば積立金を値上げするとか、そういう話になっていくと思うんです。

そうすると、やっぱり、こういうリバースモーゲージを利用するというのも非常に需要が出てくるはずなので、この方向性の2行目のところでリバースモーゲージ等の研究に取り組むなどということで、研究もいいんだけども、研究のほかにやっぱりリバースモーゲージの制度の普及とか啓発とか、そういうこともちょっとやってほしいと思いますので、そういう言葉を入れたらいいかなというふうに思います。

○大方会長 そうですね。ぜひ、研究というのはそういうことを含めて、とりあえずお書きになっているでしょうから。

今、大分、地価が安定してきているので、また、少し普及再開している感じなんですかね。バブルはじけてダーッと地価が落ちていったからちょっと廃れましたけど。

○篠原委員 新宿区だとやっぱり地価が……

○**大方会長** 価値があるんです。下がらない。マンションでも今できるんですか。

○**篠原委員** できる。

○**大方会長** それはなかなかあれですね。昔はマンションは難しかったですけどね。そうですか。

○**篠原委員** どうも銀行が限られているみたいです。

○**大方会長** まだ、やるところがね。でも、全国的にどこの市に行っても、そんなような話は今出ていますので、これから大きく進むかもしれないです。銀行もほかにやる仕事だんだんなくなってきていますし。

この辺もうちょっと強目によく考えて書いていただくということでよろしくお願いします。

ほか、いかがでしょうか。

では、まだ、3と4残っていますので、一通り4まで行って、また、もし何かあれば戻ってくるということで、では、3説明をお願いします。

○**事務局（松尾計画主査）** では、19ページ基本目標3。誰もが住み続けられる住まい・まちづくりとしてございます。

(1) 高齢者や障害者等の住まいの安定確保。こちら、全般に取り組みを強化した内容に修正をしております。ここに書いてある主なことの中では高齢者世帯の増加、そういったことに関連しまして入居を拒まない民間賃貸住宅への需要、増加、それに対応する施策、特に保証人のいない方々、そういったことへの対策など充実を図っていくということ。

それから、民間の賃貸ですので大家さんのお考えによっては、なかなか入居が制限させている、そういうふうに見える、そういった状況もあるということで、こちらを解消していくための実態の把握であるとか、あるいは対策の検討、それから先ほども述べました住み替え相談制度。こういった関連不動産団体との連携の強化、充実等、あるいは、また一方で取り壊し築何十年という木造のアパートに長年住まわれている高齢者の方々などが建てかえをしますと、突然ではないんでしょうけれども言われてしまって、その段になって住みかえ先を探してもなかなか見つからない。

あるいは、精神的なもののほか、いろんな負担が大きい。そういったところへの支援策としてどういったものがあるのか。また、そういった制度の現行の制度の充実を図っていききたいというようなことを書いてございます。

囲み①民間賃貸住宅等への円滑入居の促進。高齢者等入居支援制度、家賃の債務保証料助成制度の充実としてございます。これは民間賃貸住宅へ入居を希望される方で保証人がいない。

そのために賃貸者契約が結べなくて入居できない。そういう事情の方に民間の保証会社をご紹介する。あるいは要件のかなう方には、その際にお支払いになる保証料についても助成をして差し上げるという制度がございます。こちらにつきましても、より実態にかなった制度となるような充実を図っていきたいということです。

サービス付き高齢者向け住宅、及びあんしん居住制度の周知ということです。これは従前、名称が違ってまして、あんしん賃貸支援事業、あるいは、あんしん入居制度として国等がやっていた事業でございますけれども、この制度の内容と若干制度が変わったりしてございますので、こういったものについても改めて周知、あるいは活用の促進を図っていきたいということをご述べてございます。

以下、ちょっと失礼ながら割愛させていただき、おめくりいただきまして20ページ。囲みの②居住継続を支援していくための施策の拡充。

こちら住宅相談、住みかえ相談の充実など、住み替え居住継続支援の充実。それからちょっと変わってございますけれども、災害時居住支援。災害に遭われた方で住まいを一時的になくされた方に対する支援制度といったことの充実を述べてございます。

それから（2）安心して子育てできる居住環境づくり。

こちら全般に取り組みを強化した内容に修正するとございます。これは少子高齢化のうちの少子化への対策として子育て世帯への支援策の充実を図っていく。それからまちぐるみでの子育て世帯への支援の仕組みづくりの促進について充実を図っていくということをご述べてございます。

①子育て世帯に対する居住継続の支援。住宅課で現在行っております事業として、子育てファミリー世帯居住支援制度、それから続きまして子育て世帯向け民間賃貸住宅家賃制度、こちらは家賃助成の累計でございますけれども2種類設けてございまして、制度の趣旨は若干違ってはございますけれども、家賃に対する助成、こういったものをメインに設けてございます。

こういったものをさらに子育て世帯の需要にかなうように改善を図ってまいります。そういうことを書いてございます。

それから、区営住宅における定期借家制度の導入の検討。セーフティーネットと呼ばれております区営住宅制度。こちらについても定期借家制度を導入しまして、より効率的な区営住宅の活用を図っていきたいということでございます。

おめくりいただきまして、21ページ。囲みの②子育てに適した居住環境の整備。ここから御説明します。

子育て関連情報の提供。こちらは子育て、子ども家庭部門がごさいますので、こちらでやっております事業といったものへの取り組みを強化してまいりますということを述べてごさいます。

地域における子育て支援サービス等の充実。これもまた同様でごさいます。

それから、(3)区立住宅ストックの有効活用とセーフティーネット機能の向上。これも全般に取り組みを強化した内容に修正してまいります。これは平成28年度、新宿区におきまして新宿区公共施設等総合管理計画というものを策定いたしまして、この中で公営住宅、区立住宅につきましても、いろんなデータ、大まかな方向性を述べてごさいますので、そういったものによってより適切な管理ができるよう取り組みを強化していきたい。

それから、この公営住宅、制度としてセーフティーネットを十分な機能を果たせるよう制度の工夫、改善等を図っていききたい。

それから、現在進めております特定住宅制度をさらに活用していきたいということ。また、区立住宅に併設してごさいます集会室なども、より地域のコミュニティーの交流の場などとして活用できるようなことも検討してまいりたいということをごさいます。

①区営住宅の建てかえ等としてごさいます。実際には、建てかえは平成27年度に弁天町コーポラスというものを買い取り取得しまして、それまで早稲田南町地区にありました3住宅、3団地を移転してごさいます。その後、まだ具体的な計画はごさいませんが、機会を捉えてそういったことも検討してまいりたいということをごさいます。

おめくりいただきまして、22ページ。囲みの②セーフティーネットの機能の強化。こちら、入居資格の見直しの検討であるとか、使用承継制度の厳格化であるとか制度の適用、こういったものに工夫を、あるいは改善を施しまして、より適切なセーフティーネットとしての機能を果たすようにやっていきたいということをごさいます。

囲みの③特定住宅制度の運用。これは区民住宅と申しまして、いわゆる中堅所得者と言われる所得層のさらに子育て世帯に関しまして、区民住宅としまして住宅を提供してあったところですけれども、こちらが20年という賃貸借契約の節目がごさいまして、それを機会に特定住宅制度という制度を新たに設けて切りかえを図っているものをごさいます。

これにつきましても、いろんな活用を図りまして、最終的な方向性としましては、特定住宅制度として規定されている管理機関、15年設けていますけれども、15年経過の後にはこれらの借り上げ住宅については制度を終了してまいりたいということをごさいます。

基本目標3につきましては、以上のような状況でごさいます。

○**大方会長** いかがでしょうか。ございませんか。

1つ気になっていますのは、この3のほうに入れるのがいいのか、4のほうがいいのかですが、民間賃貸住宅等への円滑入居の促進のところで、高齢者の孤独死防止とか見守り体制とかいう施策もある程度ここにも効果があるかなとは思っているのですが、そのことはむしろ4のほうでまとめて書くほうがいいのかもかもしれませんので、場所はどこでもいいですけど、あるいは両方かぶってもいいかもしれません。

現に一時期あれでしょ。何か孤独死保険みたいなのをされていたという話もあったように伺いましたが、どんな感じなんですか、今。

○**事務局（小沢住宅課長）** 実際に区のほうでやっているのは、住みかえのときに実際、保証人を用意しなきゃいけない。ところが用意できない場合は保証会社と保証契約を結ぶ、そのときの保証料補助と抱き合わせで、今後の、例えば1つのパターンとして、孤独死保険というのがパッケージで商品としてありますので、そういったところを絡めるかというのが1つの議論と言いますか、検討課題だというふうには捉えております。

現状では、特に孤独死保険の類いはやっていないという状況です。

○**大方会長** 保険に入ったからと言って家主さんがいい顔をするかどうかわかりませんがね。でも、検討課題ではあるし、保険に限らず、むしろ孤独死に至らないような見守り体制、声かけ体制が重要なんだと思うので、そこは4のところでもた。

では、時間もあれですので4もやって、もし何かあればまた戻ってくるという、4をお願いします。

○**事務局（松尾計画主査）** 基本目標4、こちらは地域社会を育てるとうたってございます。

(1) 地域協働の住環境づくり。こちら若干、現行と名称を変えてございます。

全般的に取り組みを強化した内容に修正してまいります。こちらは地域の安全・安心ということ。これは地域コミュニティーの活動などが充実していくと、さらによくなっていく、そういうようなことから地域コミュニティーの活動を応援していくということのほか、さらに防災などを接点として、地域の中で特にマンションと地元町会等の団体とか、そういったもの連携とか協働の仕組みづくりが強化されるようなことを強化していきたい。

あるいは、地域がみずからの意思でまちづくりにかかわることができるように、地区計画の手法等、活用する際に積極的に呼びかけをしまして、地域に対する支援、そういったものに結びつけていく。こういった活動についても強化してまいりたいということになります。

①の囲み、安全安心の住宅まちづくり。こちらの上から3番目のダイヤモンドですが、先ほ

ど会長がおっしゃいました、地域での高齢者に対する見守りというところで、一例を挙げてございまして「ぬくもりだより」という1枚の情報紙のようなものを作成しまして、高齢者部門ですけれども、それをお届けにあがる。人がお届けにあがって、その際に安否の確認などもさせていただくことを実施してございます。

そういったことを民間のボランティアに加えて、今度、いろんな事業者さん、新聞の配達をされる方であるとか、個別にお宅を訪問する種類の事業に携わっている方々にも登録制度を設けまして、さらに高齢者に対する見守りが厚くなるように、そういったことを、これまでもやっております。

これからは、お年寄りのより細かな兆しについても把握していけるような方向で取り組みを強化していくようなことを書いてございます。

②地域協働の住環境づくりへの支援。地域協働のまちづくりの推進。こちらもいろんな地域の地区計画等によりまして、それが一層、拡大推進されることによって地域協働でまちづくりが進めていけるよう、取り組みを強化していきたいということを書いてございます。

地域のまちづくり活動への支援。こちらもまた、各10地区それぞれまちづくりの方針というもの掲げてございますけれども、各地区の個性を生かしたまちづくり活動を支援していけるよう、これからも取り組みを強化してまいりたいということを書いてございます。

おめくりいただきまして、24ページ。(2)多文化共生の住環境づくりとうたっております。これはこれまで外国人ということで特にうたっていたものでございますけれども、こちら、多文化共生ということで若干、名称を変更してございます。

こちら、外国人の住まいに関するトラブルなどの予防ということを目指しまして、さらに情報の提供であるとか、相談体制などの充実を図っていくというようなこと、それから多文化共生、外国人も含めたいろんな文化、生活様式の方々との共生、こういったものの普及啓発と、さらに外国人等と日本人との交流の促進を強化していく、そういったこととなります。

こちらは住まい方のルール等の周知・啓発です。こちらもいろんな手法で取り組みを強化してまいりたい。

それから、不動産関係団体及び貸し主への啓発ということ。こちらも住みかえ相談等で協力いただいている不動産業団体の方との連携の強化などによっていろんな周知をさせていただいているということです。

従来、あんしん賃貸支援事業というのが国交省の制度であったんですけれども、こちらが平成22年に廃止となりまして、国としては高齢者やひとり親など、なかなかご自身で住宅を確保

するのが困難な方に対する事業が廃止されて、サービス付き高齢者住宅という枠組みに組み込まれましたので、これについてはちょっと検討が中断していたものでございます。これについては、また改めて必要に応じて外国人に関しましては、多文化共生部門と連携して検討を進める、そういう用意をいたしますということです。

あとは、割愛しまして（3）活発な多世代交流のための住環境づくりとあります。これは前回までは多世代交流による住環境づくりというものを掲げまして、基本目標の2のほうに設けてあったものでございますけれども、こちらは多世代交流の活動が活発になるよう、まず必要な基盤として区内、特に都心居住ということを促進していきまして、それから職住のバランス、あるいは、住まわれる方の世代間のバランスのとれたコミュニティーというものを誘導していくための足がかりにしたい。

具体的には、例えば、制度としまして中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例と、一定の住宅を設けてください、こういう条例であるとか、あるいは都心共同住宅供給事業、こういった広範囲な事業がなされる際に、職住のバランスの適正化などを合わせて行われるわけですが、こういったところに、まず、いろんな世代の方に住まわっていただいて、それをまず手がかりに多世代交流のための住環境づくりのきっかけとしていきたいということを書いてございます。

基本目標4につきましては、以上のようなことでございます。

○**大方会長** 御苦労さまでした。

いかがでしょうか。

それでは、2点ほど。先ほど申し上げた地域の見守りとか孤独死対策とか、最近はさらにそこに郵政さんを使った買い物支援なんかをやったらどうだなんてことを、経産省さんも言いだしたりしていますが、あるいは災害時の避難支援体制みたいなものもありますので、そういうことを少し、既に入っていることかもしれませんが、ちょっと文言を表に出したらいいんじゃないかと思います。

①でも②でもいいけど、どっちがいいのかな。見守りとか、孤独死とか、避難時とか言うと、むしろ①のほうがいいのかもかもしれませんが、どちらでもいいです。②でもいいかもしれませんね。

さらに、そのことだけではなくて、高齢者の居場所づくりとか、高齢者が若い人とも交流したり、あるいは高齢者だけで集まっているような活動したりする交流スペースと言いますか、施設も含めて、そういうものの整備も必要だなと思いますので、どこまで踏み込むかですが、コ

コミュニティーカフェとか、多目的集会所とかありますし、今、厚労省のほうも総合支援事業ということで、そこに住民運営の通いの場なんていうことを打ち出して、基本的には住民がボランティアベースで運営するわけですが、そこにお年寄りなんかが集まってコミュニティーカフェのようなことがあったり、体操教室をやったりとか、そういうことを促進しようとしているわけです。

だから、そういう場を積極的につくっていくというようなことを、ちょっと入れていただけたらなと思います。余り箱物整備と受け取られてもいけませんですがね。

さらに、そのことと絡めて(3)のところです。これ、もともと前回か前々回の専門部会のときになんか規制緩和で都心居住でマンションぼこぼこ建ててみたいなことは、ちょっとどうなのというような話もあって、ここに来たんだと思いますが、だから、ここはそもそも都心居住とか、職住バランスというのは都のレベルとか首都圏全体のレベル見たときの話でありまして、新宿区はどこでも住宅をつくれれば職住近接だし、都心居住だと思いますので、ここで重要なのは、このごろは人口はふえてきた、住宅もふえてきたといってもワンルームマンションだとか中心であったり、または高齢化してそのままひとりで古い戸建て住宅に残っていらっしゃる方が多かったりということで、やっぱりファミリー向けの住宅をもう少し開発するようにして、それで人口構成のバランスを回復したい、そういう書きぶりのほうが、ここは区民の理解が得られるんじゃないかなと思うんです。

例えば、この上の網かけのところは、多世代交流に必要な基盤として多様な世代の居住のための住宅供給と住環境整備を進めるとか。そんなのがいいかなという気がします。特に都心居住というのは、国交省用語でありまして、普通の区民にはちょっと意味が通りにくいんじゃないかなと思うんです。

その具体の下のほうのところも都心居住促進というよりは、多様な世帯向けの住宅供給の促進とか、そういうぐらいがいいんじゃないかしら。

職住バランスというよりは、むしろ人口構成バランスの適正化ということにさせていただいて、さらに、こういう都心居住促進制度みたいなものを活用すると、公開空地とか何とか施設とかあって、整備が前提になりますよね。この制度をうまく活用して多世代交流のための施設ないしスペースを整備するとか、あるいは整備の方法を検討するとか、そんなふうにしておくとちょっと明るい方向が見えてくるんですけどもね。

その辺検討していただけたらなと思います。私の意見はそんなところですが、さて皆さん、いかがでしょうか。

4のところだけではなく、1、2、3も含めて思い出されたところありましたら、そこでも構いません。

きょうの段階は、この辺を強化するというような方向性がみんな確認して、その上で次回はまだもう少し具体的な何かが、書ければですけど出てくる、そういうことだと思いますので。

どうぞ。

○國谷委員 先ほども出ておりました高齢者を地域で支える仕組みづくり。①の3、3つ目のところなんですけれども、私どもはぬくもりだよりを配っておりまして、私もその中で1人、孤独死を発見したと言いますか、そういう経験があるんですけれども。

このぬくもりだよりの配付というのは、ひとり暮らしの75歳以上の高齢者なんです。ですから高齢者を地域で支えるというと、全65歳以上の方々が対象です。こうした見守り事業は確かに効果を上げておりますし、私どものぬくもりだよりの配付、これは私どもだけではなくて見守りの人が配る。あるいは先ほど申されたように、事業者が配達のとときに、要するに健康を確認する、生活を確認する、言ってしまうと生存を確認する。そういうことなものです。かなり広範囲なアプローチの仕方で一応、高齢者をお守りしているという部分があります。

ですので、この辺がもうちょっと細かに書かれたらいいかな。むしろはっきりと二、三行でいいんですけれども、その中でもうちょっとわかりやすく書かれたほうがいいかなと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

○大方会長 おっしゃるとおりですね。

そろそろ具体の形を、国のほうも思い出しているぐらいですから。特に行政はもちろん住民の皆さん、それから地域型の企業と連携してという、その辺のイメージが重要だと思うんです。

それから、ただ65歳以上が要支援の高齢者なのかというと、むしろ逆で65歳から75歳、80ぐらいいまで元気な人が、90歳以上の人を支えている、あるいは支えなきゃいけないということなのかもしれないんですけどもね。

この辺は福祉のほうとも相談して。

どうぞ。

○事務局（小沢住宅課長） 事務局です。今、御指摘の件については、区のほうでは別途、高齢者保健福祉計画、介護保険事業計画の改定等々、こういう高齢者部門の点もありますので、そのあたりとすり合わせしながら、御指摘の趣旨を踏まえた表記と言いますか、そういったものをしていきたいと思ひます。

○大方会長 いかがでしょうか。

あと、これも細かいことかもしれませんが、この多文化共生というか、外国人との共生のところを何か新基軸というのは、何か打ち出せそうですかね。どうですかね。ここは難しいですか。

むしろ、委員の皆さんから何か発案というか、アイデアがいただければと思うんですが。余りことあげてもちょっとよろしくないのかもしれませんが。ここもちょっと町内で挙がっている課題等があればお願いします。

どうぞ。吉良委員。

○吉良委員 私自身も、ちょっとアパートのほう持っておりますと、今、外国の方多いんです。御客様で。生活の文化とかなんか全然違うと、ごみの捨て方1つにしても、それから部屋の使用方法等です。

なかなか外国の方とのコミュニケーションというのか、言葉ももちろんですが、留学の方が多いので、日本に勉強をしに来て。そして日本語学校で学び、今、直近では私のほうも何とか大学にも入学ができて、日本語の勉強をしながら、アルバイトもしながら、それで大学にも入学できて、あとの方は看護師と介護士のそういう勉強する学校に皆4人とも入られましたのですが、皆二十歳ちょっとぐらいのベトナムの方です。

不動産屋さんがお話を持って見える場合は、「こういう国の方ですけど大丈夫でしょうか」って言われるから、私どもはできるだけ受け入れて差し上げたいからオーケーをしていますが、退去された後は大変です。

うちはもともと保証人になる方が財団の方で日本の方だから構わないんですけども、カップルで奥さんは何とか人、旦那さんが何とか人、と外国から見えた方が多いです。そういうときはどう対処して、余りお断りしてばかりでは悪いかと思います。この身元保証人は保証協会になっていて、今は親とかが保証人になるというのは、親御さんのほうがお亡くなりになって、そういう形が多いものですから、保証会社にお金を払って保証人として立てている方を不動産屋さんも連れて見える場合が多いんですけど、外国の方の場合はどういうふうに対処すればいいのか、ちょっと迷っております。

○大方会長 それで、ですから、ここに書いてある、書いてないかはあれですが、前回も何かお話したのかもしれませんが、やっぱり各国語で書いたごく簡単な薄いものでいいので、暮らしの住まい方マニュアルみたいなものを、多世代交流の住まい方マニュアルみたいなものをつくって、ごみの出し方とか、それから御部屋の使い方、特に和風の家。それから街中でのマナーとか、ちょっとそういうこと知れば、あっそうかと思って皆さんやるんだと思うんです。

知らないので自分のお国と同じように、ただやっぺらっぺらだけだと思っぺらるので、だからそういうものを区が直営でやるのか、どこか外郭団体にお願ひするのかわかりませんが、つくっぺらて無料配布どんどんすればいいじゃないかと思っぺらるんですけどね。

○**國谷委員** すみません。その前に、この間お話を聞いたら120を超える国の方が新宿区にお住まいになっているという話を聞きまして、これは大変だなど。言葉によるのか、音声となるか、それとも何かほかの方法があるのか。そういうのちょっと考えたほうがよろしいかなと思っぺらいます。

○**大方会長** どうぞ、何かだんだん盛り上がってきました。

○**長谷川委員** うちのマンションもそうなんですけど、ベッド壊して12畳に8人寝ているんです。そして、でもエレベーターで会うと「おうっ」とか何とか言っぺらて「とても日本語うまいね」と言っぺらて、ただ、自治会費や何か一切払わないんです。それで言っぺらても「今は払えるお金がない」ということなんです。

でも、ごみの出し方はすごくよくなっぺらったんです。でも1階のところに「民泊は禁止します」と大きく書いてあるんですけど、それでも2部屋だから、可能性はあるのかなど。

○**大方会長** それは、民泊なんですかね。それとも集団でルームシェアして住んでいるんですかね。

○**長谷川委員** いや、みんなが。「8階行くよ。みんな」ってみんなそろって8階で降りるんですよ。

それで、どうなっぺらているのかと思っぺらて。

○**大方会長** 民泊のほうは民泊のルールをつくる話もありますから。

はい、どうぞ。

○**事務局（小沢住宅課長）** 先ほどの生活のルールに関係ですけど、24ページの住まい方のルール等に関する情報提供・相談体制の充実。ここにさまざまなスタートブック広報紙等と書いてありますけど、新宿区としても基本的には英・中・韓を基本としつつ、そういう外国人の方向けの生活情報のそういう情報提供、非常にこの間努めております。さらに、それに言語の数についても英・中・韓だけじゃなくて少しずつふやしていくというようなところで取り組みをしている。

ただ、恐らくそういうものがあっても実際、地域の実態は、先ほどおっぺらられたようなものだと思いますので、やっぱり私どもより一層努力していかなきゃいけないのかなということと捉えています。

○**大方会長** どうですか。言語的には英・中・韓で足りる感じですか。それともやっぱりフランス語とか、スペイン語とか、場合によっては何かイランのほうの言葉とか必要そうですか。どうなんですか。

○**事務局（小沢住宅課長）** そうですね。最近やはり、例えばベトナム、ネパール、こういったところの言語、それからやはり会長もおっしゃられたように、新宿の場合、フランス人が多いのでフランス語なんかも必要ではないかと思えます。

特にやっぱり新しい方の多くはベトナム、ネパール等々の方々ですから、そういった方々の使っていらっしゃる言語での対応というのも1つにテーマかというふうに思います。

○**大方会長** ごく簡単な内容でいいので、本当に多言語にして、あと、漫画みたいなもの入れて、今、iPhoneだって買えば、もう10何カ国語の説明書がついてきますものね。

○**吉良委員** 例えば、ごみの捨て方なんかも、そういう何か国語かに、そういうものでもあればすぐに差し上げられるんですけど。

○**大方会長** 日本語だけでも今、複雑で。

○**吉良委員** 日本人だってできているかと言えばむずかしいですが。

○**大方会長** 燃えるごみ、燃えないごみ、瓶・缶何たら資源ごみの、段ボールはまた別とかルールが複雑ですが、そういうものをちゃんと伝えないといけないですよ。

だから、そういう冊子のほかに何か余り立て看板とかいやですけども、何か掲示物というのも多分重要なんでしょうね。そういう、いろいろなことで多文化共生の住環境というのを本当につくらなきゃいけないということを少し強調して書けば、あとはよろしいと思えますけどね。

ほか、いかがでしょうか。

大体、このぐらいの時間ならいいかなという感じですが。よろしいですか。

それでは、一旦ここでお返しますので、あとはその他ということでもよろしくお願いします。

○**事務局（松尾計画主査）** それでは、事務局のほうから連絡事項を述べさせていただきます。

1つは、こちら、本日の審議会の議事ですけれども、新宿区のホームページのほうに掲載させていただきますので、その点、御了承いただきたいということ。

それから、本日、参考としてお配りしました諮問事項審議スケジュール。これまでに行ってきました議題として取り上げた部分、実際に議論いただいた部分、若干変更がございましたので、そういったところを修正したものでございます。

今後、29年度として5月から6月にかけて答申に向けての動きになるわけですけども、

これにつきましては、また改めまして専門部会、または審議会の日程について日程調整の御連絡をさせていただきますので、よろしくお願いをいたします。

事務局のほう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。ということで、いよいよ年度が改まって5月、6月がラストスパートということになりますので、今後ともよろしくお願いいたします。

長時間、ありがとうございました。

午後4時40分閉会