

平成29年度 第1回

新宿区住宅まちづくり審議会議事録

平成29年6月2日

新宿区都市計画部都市計画課

平成29年度 第1回 新宿区住宅まちづくり審議会

開催年月日・平成29年6月2日

出席した委員

大方潤一郎、佐藤滋、吉田正喜、篠原みち子、石川彌栄子、西山博之、吉良宮子、長谷川照子、桑原弘光、國谷寛司、高瀬一郎、市川貴久、平井光雄、森孝司、新井建也

欠席した委員

伊藤衛、白石力也

議事日程

1. 審議事項

- (1) 住宅マスタープラン答申案について
- (2) 住宅マスタープラン策定にかかるスケジュールの変更について

2. その他

議事のでんまつ

午前9時59分開始

○事務局（住宅課長） 定刻になりましたので、平成29年度第1回住宅まちづくり審議会を始めたいと思います。本日は、お忙しい中をお集まりいただきありがとうございます。ただ今から会の方を開催したいと思います。

初めに欠席委員のご報告をさせていただきます。本日欠席の委員は、**白石委員**、それと連絡がないのですが、**伊藤委員**が現在のところ欠席でございます。定足数の過半数に達していますので、本日の審議会は成立していることをご報告いたします。

続きまして、委員の交代がございましたのでご紹介させていただきます。特別行政法人都市再生機構東日本都市再生本部事業企画部担当部長の**吉田正喜様**です。**吉田様**は村上様の後任です。それでは**吉田様**、一言ごあいさつをお願いします。

○吉田委員 吉田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） ありがとうございます。続きまして、区職員の委員にも4月の人事

異動により異動が出ましたので紹介させていただきます。総合政策部長の**平井**です。針谷の後任です。

○**平井委員 平井**でございます。よろしくお願いいたします。

○**事務局（住宅課長）** 危機管理担当部長の**森**です。平井の後任です。

○**森委員 森**でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○**事務局（住宅課長）** 次に、私ども管理職員にも異動がございましたので、紹介させていただきます。都市計画部都市計画課長の野澤です。森の後任です。

○**事務局（都市計画課長）** 野澤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○**事務局（住宅課長）** 都市計画部建築指導課長の小俣です。野澤の後任となります。

○**事務局（建築指導課長）** 小俣です。よろしくお願いいたします。

○**事務局（住宅課長）** 次に、事務局職員にも異動がありましたので紹介させていただきます。居住支援係主査の奥山です。松尾の後任となります。

○**事務局（居住支援係主査）** 奥山です。よろしくお願いいたします。

○**事務局（住宅課長）** 最後に申し遅れましたが、私は住宅課長の金子です。野澤の後任です。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、本日の配布資料の確認に移ります。机上に配布している資料の方をご覧ください。初めに、本日の次第です。続きまして、資料1-1は新宿区住宅マスタープラン答申案の第1章～第4章2節となっております。こちらは事前に送付していますが、一部変更がありましたので、あらためてお配りしているものです。続いて、資料1-2は新宿区住宅マスタープラン答申案の第4章3節です。資料1-1と資料1-2を合わせたものが答申の冊子とお考えいただければと思います。続きまして、資料1-3は新宿区住宅マスタープランの第5章、第6章のレイアウトイメージとなります。審議会から頂きますご答申は第4章までを対象としていますが、住宅マスタープランの全体像をお示しするために参考としてお配りしているところとなります。その次に、資料2は平成29年度第1回新宿区住宅まちづくり審議会専門部会の意見要旨および区の対応等です。次に、資料3は新宿区住宅マスタープラン策定全体スケジュールの変更案です。最後になりますが、資料4は新宿区住宅まちづくり審議会の委員名簿です。配付資料の方は以上になりますが、過不足等はありませんでしょうか。

最後に、ご発言の際のマイクの使用方法をあらためてご案内いたします。ご発言の際は要求4という四角いボタンを押していただき、ご発言の終了後は隣の要求5「終了」というボタンを押していただければと思います。

では、**大方会長**、次第に基づきまして進行をよろしく申し上げます。

1. 審議事項

(1) 住宅マスタープラン答申案について

○大方会長 はい、ありがとうございました。新年度の審議会ということで、よろしく願いたいと思います。

このマスタープランですが、6月末ぐらいに向けて、いよいよ答申を出すということになりまして、今まで大枠の議論をずっとしてきましたが、年度末からやっと個々の施策の部分の見直し等の議論が進みまして、つい2週間ほど前に専門部会をやらせていただきまして、多少そこに今日お出しできるような項目の案が出てきました。4章3節の議論が今日を中心になりますが、それと併せて全体をどんな形の答申にするかということも含めて、今日はご議論いただきたいと思っております。

では、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局（居住支援係主査） では、事務局の奥山から、資料の内容についてご説明させていただきます。まず、今、次第の(1)のところでお使いいただく資料としては、資料1-1から資料2までになるかと思えます。個別には読み上げませんが、順に見方をご説明させていただきます。まず、資料1-1をご覧ください。資料1-1は冊子の様子になっておりまして、こちらは今、住宅マスタープランの答申に向けて文章作りが進んでいるところになります。表のところには、「住宅マスタープラン（平成30年度～平成39年度）」と書いた下に、今回、専門部会のご議論を踏まえまして、「住宅まちづくりに向けて」と事務局の方で副題を案として付けさせていただきます。

めくっていただきますと目次になります。今申し上げましたとおり、資料1-1については第1章「住宅マスタープランの目的と性格」から第4章第2節「施策の体系」までを含むものとなっております。その間には、2章のところで住宅に関わる環境と現状と課題や、3章のところで「基本的な方針」などが書かれるわけです。今、皆さまにご覧いただいている資料は、例えば1ページで黒字で書かれている文字と赤字で書かれている文字がございますが、黒字のところは現在の冊子と基本的には同じところ、赤字のところは、今回は10年ぶりの改定を迎えますので、必要であろうという変更のところを書いてお示ししているものです。

文章作りは今、策定の途中段階ということもございまして、例えば10ページを開いていただきますと、第2節「新宿区における住宅・住環境の課題」が書かれていますが、(1)「住宅の

安全性の確保」という点では、文章をあらためてご提案させていただいておりますが、例えば

(2) 「住まいの防犯性の向上」のところは、申し訳ありませんが文章を今、作成中でございます。今日お示しできる文章はないというところになります。このような書類のつくりになっております。

資料1-1については、委員の皆さまにはあらかじめ郵送させていただいていたところですが、今日あらためてお配りしたのには理由がございまして、16ページ、17ページをご覧ください。16ページ、17ページは、第4章第2節として、施策の体系図が書かれております。ここに一部変更がございましたので、そこだけご説明させていただきます。どこかと言いますと、基本目標1(4)「住まい等の静穏の保持」の②が、「周辺地域に迷惑をかけないための住宅のあり方」という文章でした。ここをもう少し前向きな表現に直したいという事務局の考えがございまして、今日お配りしている資料の中では、「周辺地域と調和のとれた住宅のあり方」と修正してご提案をさせていただきます。資料1-1については以上になります。

続きまして、資料1-2の方をご説明させていただきます。資料1-2は、**会長**からもございましたように、個別具体の施策が書かれているものになります。こちらはまず、見栄えが3月時点の審議会からはかなり大きく変わっていると思います。どの部分が変わったかをざっと申し上げますと、例えば1ページ目の基本目標1「①既存住宅の耐震性強化」というところを見ていただきますと、そのすぐ下に黒菱形で「『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」とございます。そのさらに下の「事業の方向性・内容」が、今回、前回の3月の審議会時点より具体的化した文章としてお示ししているところになります。その黒菱形の隣には、四角囲いで「拡充◎」となっております。個別の事業ごとに、その事業の現在の計画からの方向性が分かるようにということで、幾つかの区分に応じてこのように分類分けをしています。

なお、「事業の方向性・内容」の下には黒い点線で囲った「事業の実績」がございまして、こちらは答申の冊子自体には載せることを今は予定していないのですが、今回の審議会の中のご議論を頂くためには実績が必要だということがございますので、今日の資料として載せさせていただいたというつくりになっております。

また、「事業の方向性・内容」は、どこのページをめくっていただいても「何々します」ではなくて「何々するべきである」という文言、言葉の止め方にしています。これは、答申というものは審議会から区へ意見を提言いただくものということがございますので、「すべきである」という文末にリズムを合わせてあります。

あと2、3分ご説明させていただきたいのですが、A4、1枚の黒刷りの資料2は、2週間前に行

われた専門部会において頂いたご意見と、それに対する区の対応をお示ししているものになります。全てで11項の項目があるのですが、そちらを少しご説明させていただくと、まず、資料2の一番上、「基本目標1に関すること」の1番で、耐震診断の担い手の育成について、耐震アドバイザーと担い手という言葉が2度出てきたけれども、その関係がよく分からないということでご意見を頂きました。ここは主管とも確認して整理させていただいたのですが、担い手は木造建築を対象としたものであって、耐震アドバイザーは非木造建築を対象としているものです。どちらも今後も継続して実施するものですので、今回はそれを踏まえた内容に直しておきます。こちらの該当は資料1-2の1ページのところになります。

資料2の2番目にいきますと、基本目標1 (1) の②で「マンション再生と一体となったまちづくりの支援について」というのを挙げさせていただいております。これは資料1-2の方でいきますと、2ページの中段やや下の赤字の「新規★」のところとなっています。こちらについては、「マンション再生と一体となったまちづくり」というのが実はこの2ページも出て、6ページにもちょっと違った言い回しで出ていたのですが、内容的には、まちづくりとマンション再生を一体的に取り組んでいくということで、再掲のような意味合いで出していましたので、ここも統一させていただきました。また、「制度の具体名があるとよい」というご意見がございましたので、その部分を「事業の方向性・内容」のところで補記しています。

資料の2に戻ります。基本目標1の3番目の(1)「②再開発による市街地の整備について」は、「都市計画諸制度を組み合わせ、住環境更新事業の実施が望ましい」ということでした。「ご意見のとおり記載します」ということで、資料1-2の2ページの一番下、「再開発等による市街地の整備」のところの「事業内容」のところに、諸制度を組み合わせ総合的に地区の住環境の更新を進めていくべきであるという文言に修正してご提案させていただいております。

時間も限られる中ですので、かいつまんでやらせていただくと、大きなところでいきますと、基本目標2-2に移りたいと思います。資料1-2の8ページの中で、「ユニバーサルデザインまちづくりガイドライン」のところについて、高齢社会がさらに進行していくという中では、その部分にもっと特化したバリアフリーやユニバーサルデザインがあるといいのではないかとご意見を頂きました。今、現状も踏まえた書きぶりを加えておまして、8ページの一つ目の黒菱形の「ユニバーサルデザインまちづくりガイドライン」うんぬんというところの、「事業の方向性」の4行目のところに、東京都福祉のまちづくり条例の改定が予定されているようですので、ちょっとその部分について言及を加えています。

あと、13ページの二つ目の黒菱形で「細街路の拡幅整備」があります。こちらの中でご意見

がありましたのが、細街路もそうなのだけれども、細街路以外のところについても何かできることはないのかと。道路拡幅だけではなくて、拡幅ができない範囲でできることはないかというようなご議論がございました。そのことも踏まえまして、その「細街路の拡幅整備」の下に二つ黒菱形を追加しています。幅員がおおむね8m以上と、幅員がおおむね6m以上の道路の整備のことについて、その方向性・内容を新たに追加しております。それ以外には、リバースモーゲージのことについて、14ページで見出しを新たに足しています。

すみません。ちょっと長くなってしまいましたが、主な変更点をご説明させていただきました。以上です。

○大方会長 かなりのボリュームの内容をかいつまんでご説明いただいたので、委員の皆さんは頭が追いつかないかもしれませんが、どうでしょうか。今日は大きく変えたところとか新規のことについても全てご説明いただいたということでもないですよね。まず資料1-1の方について、今の時点でご質問、ご意見がありましたらそれを承って、それから個別の話でいかがでしょうか。

表紙のところ赤い字でサブタイトル「住宅まちづくりに向けて」と付いているのは、前回の専門部会で、われわれは住宅まちづくり審議会だし、今回の住宅マスタープランの一番のポイントはまちづくりと一体になって進めること、あるいはまちづくりと一体でないと新宿区の住宅の整備は進まないという観点もあるということで、そもそも「住宅マスタープラン」といわず「住宅まちづくりマスタープラン」といえないかという意見もあったのですが、諮問を受けてから途中で変えるのもあれかもしれないということで、サブタイトルに入れたらどうかということで、これが事務局側の案として出たのですが、いかがでしょうか。

「住宅まちづくりに向けて」というのもいいし、いっそ「住宅まちづくり2027」というのもいいかもしれませんけれども。いずれにしても、サブタイトルに「住宅まちづくり」というのを出すということについては、よろしいでしょうか。はい。

あとは現況の整理のデータの解説がずっと付いて、それから従来どおり、大きな方向性を書いた作文が2章、3章と来て、4章2節以下は、いよいよ具体の施策を書くということで、資料1-2の方になるわけですね。

では、資料1-1の方はよろしいとして、4章第3節以下のところですか。基本目標1、基本目標2、基本目標3と順に少し目を通していただいて、それぞれ確認してまいりましょうか。あるいは事務局に説明してもらった方がいいでしょうか。どうですか。かいつまんでではなく、順々に簡単に説明していただけないですか。

○事務局（居住支援係主査） はい。では、事務局から説明させていただきます。資料1-2の基本目標1「安全安心な住環境」のところから順に説明させていただきます。「①既存住宅の耐震性強化」という項目がございまして、1ページの中には黒いひしが三つあります。順に見ますと、一つ目の「新宿区耐震改修促進計画」については、計画に基づいて耐震化を改修するための計画ですので、それについては引き続きあります。内容も主管に確認したのですが、拡充してやっていくということで、計画の方向性をお示ししている文章になります。

二つ目の黒菱形が、「耐震化推進のための誘導施策」ということになります。こちらも方向性としては拡充です。文章として書かれている「事業の方向性」を少し読み上げますと、「木造住宅や非木造住宅・建築物に対して、個別訪問等により、耐震化の必要性の啓発と支援制度の周知・利用促進を行うことで、耐震化を促進していくべきである」ということになっています。「事業の内容」としては大きく二つの点で分けていまして、「耐震化の意識啓発、情報提供の充実、相談体制の整備」、二つ目の点としては「耐震診断、耐震改修等への補助」という二つの事業内容を目指しております。

次の黒菱形が「耐震診断の担い手の育成」ですけれども、これは3月のときには、アドバイザーと担い手が重複するのではうんぬんということで書いていたのですが、ちょっと情報を整理し直しました。「耐震診断の担い手の育成」については、拡充ということでこれからもやっていきます。事業の方向性・内容は、「区民が安心して耐震化に取り組むことができるよう、耐震診断登録員制度を設けています」。「設けるべき」ですね。「設けています」というとこれは現状になってしまうのですが、「また、ホームページ等による区民への情報提供と耐震診断技術講習会等による登録員の育成を行うべきである」ということで、この文については引き続き、さらにやっていくというような内容です。

ここまでが「①既存住宅の耐震性強化」になります。基本目標1の全体の説明で1回、区切るような感じでよろしいですか。

○大方会長 はい。そうしてください。

○事務局（居住支援係主査） ありがとうございます。では、2ページは「木造住宅密集地域等の整備」ということです。継続として黒菱形が三つ続くものがありますので、こちらはひとまず名称だけご案内させていただきます。

一つ目の黒菱形が「老朽木造住宅の建替え等による不燃化の促進」です。

二つ目が「都市基盤の整備」ということになります。これは市街地再開発事業等により道路・公園等の都市基盤を整備するということです。

三つ目の黒菱形が「地域主体の不燃化促進のための支援」ということで、火災危険度が高い地区などについて、地域住民との協働による地区計画などによって進めていくべきであるということ。

四つ目が新規に掲載しているものでございまして、黒菱形のタイトルは「マンション再生と一体となったまちづくりの支援」ということです。こちらの事業の方向性・内容としましては、マンション再生まちづくり制度は新たに始まりました。それだけではなくて、「合設計制度等の手法を使ったマンションと周辺住宅を合わせた再整備・まちづくりを支援すべきである」ということで書いてあります。

その下が②番の最後の黒菱形になりますが、「再開発等による市街地の整備」です。これは引き続きやらせていただくということです。ただ、事業の内容の中で、各種制度のことを幾つか制度名を挙げて述べさせていただいております。

続きまして、3ページの大きな③、「日常生活における住まいの防災対策」になります。一つ目は継続です。「既存建築物の安全化指導による建築物の適正な維持管理」ということで、こちらの事業の方向性・内容としては、「看板や外壁等の定期点検、適切な維持管理を促進すべきである」ということで書いております。

その次の黒菱形は方向性が書いていないのですが、「住宅用火災警報器の設置の周知等」です。こちらは所管課と今、調整中なのですが、住宅用火災警報器というのは、10年前には設置の義務化に向けた動きがあるところだったと思うのですが、今は東京都の条例で設置が義務になっています。ですので、これを今回の中で載せるのはちょっといかがなものかという事務局としての思いがありまして、場合によってはこれを項目としては取ったらどうかということもあります。

続いて一つ下のところに移りますが、「水害に対する安全性の確保に向けた施策の推進」は継続です。事業の方向性・内容を読むと、「雨水流出抑制施設の設置や道路の透水性舗装整備を推進していくべきである」ということです。区内の公園について、治水対策を完了しておりますので、「今後は適切な維持管理を行っていくべきである」という書きぶりにしております。

③番の最後、「マンションを含む地域の災害対応力の向上」ですが、こちらは「災害時のマンションの地域防災への協力を含み、地域の災害対応力の対応を図るべきである」。また、都市計画諸制度などを合わせて、総合的に地区の住環境の更新を進めることもこの部分に落とし込んでご提案させていただきます。また、区の立場で申し上げれば、「町会、自治会、商店街など地域の各種団体と連携を強化することで地域の防災力の向上を図っていくべきである」

という書きぶりでご提案させていただいております。

続いて、4ページ、5ページは基本目標1の最後のページになります。大きな(2)「住まい等の防犯」については、「①住宅の防犯のための取り組み」ということです。こちらの一つ目の黒菱形は継続で、「防犯性の高い住宅の普及促進」です。内容は「事業の内容」のところに書いているのですが、東京都の「住宅における犯罪の防止に関する指針」などに基づいて、指針に適応するような住宅の普及を図っていく。また、住宅の開口部に防犯性の高い建物部品を使用しているかどうかを評価項目の一つとしている「住宅性能表示制度」もありますので、その普及を引き続き図っていくということを書いています。

「②地域の防犯力の向上」の「防犯に関する啓発及び支援」は、ちょっと内容を調整中なので、今は「調整中」と、とどめさせていただいています。

(3)は、今度は防犯ではなくて「健康に配慮した住宅の普及促進」ということで、二つ黒菱形がありますが、いずれも継続です。一つ目が「健康に配慮した住宅の普及」ということで、住宅性能表示制度の活用促進によって健康に配慮した住宅を広めていくということなのです。

二つ目の黒菱形は「法令等に基づく建築確認・検査等の実施」です。これは、法令に基づいた建築確認・検査の事務を通じて、粛々と健康に配慮した住宅を普及していくということになっています。

5ページの(4)に移ります。基本目標1の最後です。こちらは大きく2項目ございまして、一つは「①空き家等の適正管理の促進」です。これは新設になります。事業の方向性を読ませていただきますと、「管理不全な空き家等による周辺環境への悪影響の問題等に対処するため、特措法や条例に基づき問題解決に粘り強く取り組んでいくべきである」という方向性を書かせていただいています。

さらに、②番も新規ですが、これが冒頭の資料説明で少し触れましたように、従来は「周辺地域に迷惑をかけないための住宅の在り方」ということだったのですが、事務局提案として、「周辺地域と調和のとれた住宅のあり方について」ということで提案させていただいております。黒菱形の事業タイトルも「周辺地域と調和のとれたルールづくり」としまして、事業の方向性・内容を読みますと、「住宅宿泊事業法等に基づいて、住宅を利用する宿泊事業に対して適切な対応を行うべきである。また、手続きをしない宿泊営業については、同法及び旅館業法に違反するものとして指導・是正等を行うべきである」。さらに、最後に「周辺地域と調和のとれた事業実施のため、地域の特性に応じたルールを作るべきである」という文言を入れてご提案させていただいています。

長くなりましたが、基本目標1についての資料説明は以上です。**会長**にお返しします。

○大方会長 ありがとうございます。では、まず基本目標1「安全安心な住環境」で、最初に災害とありますが防災があつて、防犯があつて、健康があつて、住まいの静穏と、大きく四つあつて、その中身をどうしようということですね。いかがでしょうか。

まず、全体に、これまでのものを基本に置きながら、若干新しいものを加えたという書きぶりになっていますが、何となく、大体終わってしまっているものをまた書くのかなというのがちょっと気になるのですが。逆に、今まで続けてきていてまだ道半ばというものについては継続・拡充でよろしいわけですが、では、今度はどこまでやるのかとか、どうやってもう少し拡充するのかなどをもうちょっと書かないとパンチがないとも思うのですが、いかがですか。例えば最初の「新宿区耐震改修促進計画」は、今やっているのはそもそも何年度目標なのですか。

○事務局（防災都市づくり課長） 「新宿区耐震改修促進計画」は、平成20年度から平成32年度までの計画ということで、現在のものは平成25年度に改訂したものでございます。

○大方会長 そうすると、大体このマスタープランとほぼ時期がそろっているということですね。

○事務局（防災都市づくり課長） はい。

○大方会長 何かその辺が、何年度の計画と書いてあると分かりやすいですね。どうぞ。

○事務局（防災都市づくり課長） 現在、ご参考までに申し上げますと、この耐震改修促進計画は、この中で「おおむね3年ごとに見直すこと」と明記されています。その改定作業を、平成29年度（今年度）中に改定したいというところで現在取り組んでいるところでございます。

○大方会長 なるほど、はい。要するに何が言いたいかということ、今のところ平成25年3月時点で、区内住宅の耐震化率は88.2%と書いていますね。このマスタープランの目標年次が平成39年（2027年）なものですから、その時点での促進計画の目標の数値はどのくらいになるのかなというのが気になりまして。これは、もし可能なら、なるべくそういう数値目標を書ければ書きたいと思うのです。目標は目標として、実現できなくてもそれはそれでいいのですが、何かその辺を一工夫できないかというのが私の意見です。その辺は、今の耐震改修促進計画だとどういふ数字になりますでしょうか。平成32年度末で、この辺まで行きたいというようなことは。

○事務局（防災都市づくり課長） 目標数値については、平成32年度までに、住宅の耐震化率95%を目標としているところです。

○大方会長 なるほど。そうであれば、何かその辺を最終答申には書けるといいですね。た

だ、そういうことで皆さんよろしいというか、仕方がないですか。どうですか。なかなか進まないというような委員のご意見も何度も頂いていますが、平成32年であれば、これからわずか3年ですから、それで95%まで本当に行けるのかという話もありますが。

○佐藤副会長 ここでいう耐震化というのは、どういうことになるのですかね。

○大方会長 どういうことになるのでしょうか。

○佐藤副会長 どの程度の地震で倒壊しないとか。

○大方会長 要は、今の新耐震基準に合うということですか。ちょっとご説明をお願いします。

○事務局（防災都市づくり課長） 耐震化というのは、一言でいいますと、建物が地震で倒壊しないように、弱いものであれば補強していくということです。

○大方会長 どのレベルまで持っていくことになりますか。

○事務局（防災都市づくり課長） 専門的になってしまうのですが、上部構造評点というものがございまして。これは建築基準法で想定されている大地震に対して建物が持つ耐震性の一定の数値です。これが1.5以上であれば倒壊しない、1.0以上であれば一応倒壊しないというふうに、数字によって評価が決まっています。私どもで耐震化を進めているのは、1.0以上、一応倒壊しないというレベルまでは耐震化していきたいと考えておりまして、そうしたことに向けて耐震改修工事等を促進している皆さまに投げかけているといったところです。

○大方会長 そういうことですが。

○新井委員 すみません。

○大方会長 はい、どうぞ。

○新井委員 耐震性のレベルのことだと思うのですが、平成12年に建築基準が改正された以降のレベルの耐震性を求めていこうということで、今、耐震診断そのものが、耐震補強の助成は平成16年以降からやっていますので、その基準でのレベルのものを耐震化している。ただ、それ以前のものとなりますと、当初は昭和56年レベルのものも耐震補強済みという扱いをしていましたので、そういったもののギャップは多少ありますが、区で進めているものについては平成12年以降の建築基準のレベルになっていると思います。

○吉良委員 どのような頻度で……。耐震、耐震ですが、どのような地震で……。私たちは震度のあれで解釈するしかないわけですが。

○新井委員 一般的な話ですが、震度と補強や耐震性を直接結び付けるのはなかなか難しいのですが、一般には震度6弱や震度6強以上のものについては大丈夫です。

○吉良委員 震度6、はい。

○大方会長 関東大震災級でも、若干壊れても倒壊はしないというイメージでしょうが、どうい地震が来るかは分かりませんので、毎回、来るたびに耐震基準もどんどん強化されていくというのが実態ですから保証の限りではないと思いますが、当座の目標としては関東大震災ということですかね。

そういうようなことですが、例えばその辺を分かりやすく表現していただいて、その次の誘導施策は、個別訪問等で誘導して、しかもその診断の担い手も育成するというところから、これは従来のものをさらに継続するというようなニュアンスでよろしいかと思いますが、いかがでしょうか。

○吉良委員 よろしいでしょうか。

○大方会長 はい、どうぞ。

○吉良委員 吉良でございます。3ページに火災報知機の設置について書いてあって、この項目は削除してもいいのではないかというお話でしたが、わが家は10年ぐらい前に全部付けてもらいました。手の届かないようなところに、各部屋に付いてあって、ベルが鳴ると、どのようにしてそれを止めるのかもちょっと分からない。今のところそういう事象がありませんからそのままにしておりますが、義務化されているということですが、この設置義務はどうなっているのでしょうか。

それとも一つお尋ねしたいのは、消火器の設置の義務化というのもどうなっているのでしょうか。戸建ては義務はないけれどもアパートやマンションは義務があるということで、私のところに入れ替えの業者の人が2年に1回来るのです。そういうものは、義務化となっているのか随意的なのか、全然分からないのですが、その辺をちょっとお尋ねしたいと思います。

○大方会長 いかがでしょうか。

○事務局（住宅課長） まず、住宅用の火災警報器につきましては、消防条例等々の改正がありまして、寝るところや火が出るところ、階段などはないのですが、そういったところへの設置義務が既に法令・条例で定められています。

それから、消火器につきましては、ちょっと私どもの確認不足で、法令上どうなっているかというところはないのですが、仮に集合住宅などでは防火管理者という視点があって、その計画の中でそういうものを付けるということで、許可というか消防署の確認を取られているときもあるので、そちらのことなのか、そもそも防火避難計画にそこまでを明記して「いつどこに置く」と書かなければいけないのかというところは、ちょっと私も自信がないので、それは確

認して、また別途。学校などは当然やるのですが、共同住宅についてはもう一回確認して、ご報告したいと思います。

○大方会長 少なくとも廊下に置いたりはしていますが、室内に置くのは義務になっていないはずです。その辺は疑わしい業者もいますので、いずれにしろどういうことが法制度で決まっています、どういうことが望ましいのかというあたりの周知徹底は必要ですね。ですから、火災報知器の普及はよろしいです。もう終わっていると思っていいかもしれませんが、むしろ防災対策についての正しい知識の周知啓発などは残してもいいかもしれないですね。

話がちょっと先の方へ行きましたが、少し戻って、2ページの方も含めていかがでしょうか。ちょっと私は、これも意見ですが、2ページをあらためて見ますと、今回、新しくマンション再生といいますか、マンションに総合設計等を使って容積割り増しなどをしつつ、周辺の一戸建てなどとも共同化して、街区全体、地区全体のある種の再開発をしようという制度を、これから東京都も進めたいというようなことなので、今回はこれを全体の軸にしたらどうかと考えているところでございます。それで、表現として「マンション再生と一体となったまちづくりの支援」というのは、区民には意味が分からないのではないかと思いますので、もう一工夫必要だと思います。

それから、「支援」というと何となく人任せで、後ろから押す程度のニュアンスになりますので、むしろ区としては「推進」などを大きくした方がよろしいのではないかなと思います。

それが出てきますと、従来の、一番上の木密事業、それから一つ置いてその下の「地域主体の不燃化促進のための支援」も「火災危険度が高い地区」となっていますから、木密などですよ。これは重複していますので、何か一つに整備した方がいいのではないかという気がします。

それから、二つ目の「都市基盤の整備」というのと、一番下の「再開発等による市街地の整備」というのも結局は同じようなことなので、この辺もちょっと整理統合した方がよろしいかという気がします。そうすると、基本的にはいわゆる市街地再開発事業と木密による改善事業、それから今度新しく出てくるマンション再生と一体となったまちづくり事業の三本柱というふうに、分かりやすくしたらいかがでしょうか。

日常生活の方は、一番上は外壁が落ちるとか看板が落ちるとかという話ですね。それから、火災関係、水害、それからマンションを含むとなるわけですが、水害のところは、治水は完了しました、適正な維持管理、あと透水性舗装となっていますが、透水性舗装の目標みたいなものは今、どのような感じになっているのですか。やれるだけやるみたいな感じですか。これは

あまりここが所管する話ではなくて、どちらかというと道路とか、都市計画の方だと思うのですけれども。

○事務局（居住支援係主査） 会長、いいですか。

○大方会長 はい、どうぞ。

○事務局（居住支援係主査） ちょっと今すぐお答えできないのですが、確認しまして、また資料をお送りする際などにお答えできるような形にしたいと思います。

○大方会長 はい。ただ、ここは本当にそれこそ住宅まちづくりでも、まちづくりではあるけれどもちょっと住宅とは違うので、われわれが積極的に書きにくい部分ではあります。むしろ住宅に関して、水害で何か課題や講ずべき施策などというのは他にないのでしょうか。今はあまり問題ないのですか。一時期、地下に水が入ってどうのこうのというようなことがありました。

○新井委員 いいですか。

○大方会長 はい、どうぞ。

○新井委員 ここにちょっと記載されていないのですが、**会長**がおっしゃったように、地下水の浸水対策というのは要綱を付けて、建築確認されるときに指導しておりますので、そういったものをちょっと盛り込むような形がいいかなとは思いますが。

○大方会長 そうですね。何かトータルな水害対策のようなことにするとよろしいかもしれませんね。

それから、この「マンションを含む地域の災害対応力の向上」は、いろいろこれまでもこの審議会でご意見を頂いて項目として挙がってきたわけですが、具体的にどういう施策をイメージするのか、ちょっと分かりにくいと思うのですが、何かご意見はございますでしょうか。

最後の文章が付いておりますね。一つ目は災害のことが書いてあって、その次に規制緩和、総合設計制度についての話と。これは先ほどの「マンション再生と一体となったまちづくりの支援」の方のお話だと思うので、ここに入れるかどうかちょっとよく分からない部分がありますね。むしろここは、マンションの管理組合と周囲の一般町会等が連携してというようなニュアンスなのですかね。

○事務局（住宅課長） この記載の二文章は、イメージとしては、下から二つ目の方はハード面の整備で、この開発の機会等々の中で例えば防災トイレを造るなどといったことも誘導できるかなという思いがあって、ハード面の整備が一つ。それからソフト面につきましては、まず、基本はマンション自体の自立した防災対策をしっかりとした上で、それを地域と連携・役

割分担できるような仕組みにならないかなという思いが少しありまして、そういった形で書かせていただきました。

○大方会長 避難訓練なども一緒にやるなども含めてですね。そういう方向に持っていくために、区としてはどうするということになりますか。

○森委員 危機管理担当の森です。マンションの防災に関しては、今、ソフト面の対策、避難や協力などということに関しましては、今おっしゃったようにマンションの方ではできれば自立してやっていただきたいということで、いろいろなところで機会を捉えて啓発しているところでございます。

それに加えて、今度はハード面のこと、マンションの方で設備等、設置していただきたいようなものに関して、これからもご努力を求めていきたいという意味で、今年度、マンションのハード面の対策のガイドラインを作っていきたいと思っております、そういうところを今、やっている最中でございます。

○大方会長 なるほど。そうであれば、そういうガイドラインを設定して周知徹底するというようなことになりますかね。はい、ありがとうございます。

○新井委員 いいですか。

○大方会長 どうぞ。

○新井委員 整備のところの第2段落の規制緩和のところですが、これは総合設計や再開発などをされていて、規制緩和を作った代替案を作る際には、こういった防災のことに限ってなのですが、例えば子育て支援施設なども含めて、区の政策課題になっているものは、積極的に地域貢献として整備するようにお願いしている仕組みになっていますので、そういった仕組みとということを書いているのですが、分かりやすく書くようにしたらいいのかなとは思っています。

○大方会長 はい。それと、新しく出た「マンション再生と一体となったまちづくりの支援」はちょっと重複している気がしますよね。

○新井委員 はい。

○大方会長 それから、これは細かいことだけれども、いきなり頭に「規制緩和」というのが出るのは分かりづらいので、そこが問題ではないような気がしますので。いろいろな新しい緩和型の制度というのは分かりますけれども、何か「規制緩和すると住環境が良くなるのか」と誤解されてもいけませんから。

○新井委員 気持ちが出過ぎている。

○大方会長 というか、一般用語なのでちょっと。忖度かなと言われても困りますから。

時間もあれなので、どんどん先へ行きますが、4ページのあたりも含めていかがですか。はい、どうぞ。

○桑原委員 桑原でございます。5ページの「周辺地域と調和のとれたルールづくり」、民泊のところ、これは新しい部分ですが、実際に区は、区長をはじめ、トップになって民泊の会議を去年から4回しておりまして、ルールづくりの骨子も徐々に作り始めているところなので、新しいものですが、事業の実績ということでここに入れさせていただくことは可能なのでしょうか。

○大方会長 それはよろしいのではないのでしょうか。

○桑原委員 ぜひ入れていただきたいと思いますので。

○大方会長 ただ、最終的な住宅マスタープランに実績まで本当に明記するかどうかは、ちょっと分からないのであれなのですが、何か注記のような形で書いてもいいかもしれませんね。

○新井委員 民泊の方に関しては、先ほどありました民泊宿泊事業法が、法案が今、出ましたので、その中では地区地域指定をするところがどこかという役割も出てきますので、そういった今後の区の対応もその中で決まってくるので、調整を図りながら、前の取り組み等も含めた記載をさせていただきたいと思っています。

○大方会長 それと、今度の新民泊法によって建築基準法上の住宅や共同住宅、長屋などで民泊をやっているのだと、つまり民泊法という新しい届出住宅とかというのは建築基準法にも住宅なのだということが明記されますので、逆にいろいろ今度は建築行政の方が、行政の苦情の対応などをしにくくなると思うのです。

それから、建築基準法上はそうですが、例えばマンションの管理規約で「住宅利用に限る」などと書いてあるときに、これからいろいろもめると思うのです。「民泊をやっても住宅なのだ」と言う人もいれば、「いやいや、これは意味が違う」と言う人も多分いるでしょうね。それから民泊法は、大きいことは書いてありますが、具体的にゴミ出しの管理をどうするのだとか、夜中まで騒ぐのはどうするのだなどということは一切書いていないですから、いよいよその辺のいろいろな目安を区として出さないといけませんよね。そういうルールをいろいろなレベルで、条例からガイドラインまで作っていくということだろうと思うのですけれども。その辺はどこまでこの時点で書くかどうかはちょっと分かりませんが、いずれにしろ住環境の静穏を保つようなルール作りは必要だと。これから詳しく作っていきますということでよろしいと思いますけれども。この辺はまだ詳細は煮詰まっておきませんが、方向性としてはよろしいのでしょうか。はい。

それでは、時間も12時までですと、あと1時間ちょっとしかございませんので、基本目標の2の方をお願いいたします。

○事務局（居住支援係主査） はい。では、事務局から基本目標2の内容についてご説明いたします。基本目標2は、タイトルとしては6ページのところで「住生活の質の向上」です。大きな(1)「マンションの適正な維持管理及び再生への支援」を、今回の住宅マスタープランの重点として出しております。そのさらに下の①で、まず、分譲マンションのことを挙げておりました、一つ目の黒菱形が拡充で「マンションの管理の支援」です。こちらは下の緑の枠の中の「事業内容」をご覧くださいますと、管理セミナー、管理相談、管理相談員派遣があります。これは現状でもやっている内容ではあるのですが、そこをちょっと制度を見直しして利用しやすくしたりなどして、より管理を支援できるような、あるいは支援するために制度を利用しやすいような内容の拡充を図っていくということを、ここでは書いていきます。

二つ目の黒菱形は「マンション建替えの促進」ということで、こちらは「継続」です。これはマンション実態の調査の結果を活用して、マンションの建て替えに係る制度、例えばマン建法や、今回は都の制度もできてきましたので、その辺も含めて各制度を、こんな制度があるとマンション建て替えができるというようなことをご存じない場合もございますので、そういったことの周知を積極的にやっていくということで、引き続き継続でやっていくというふうに思っています。

6ページの最後の新規は、先ほどの基本目標1の中でも出ました「マンション再生と一体となったまちづくりの支援」のことです。書きぶりについては先ほどいろいろご意見を頂きましたので、併せてここも分かるようなものに変えていきたいと思っております。

7ページに移りまして、「マンションの耐震化の促進」は、先ほどの基本目標1の中でも出たことと基本的には似たこととなります。「継続○」となっているのですが、先ほどの内容と合わせると「拡充」なのかなとも、ちょっと私は今、思っているところです。

その次は「マンションの老朽化への対応」です。これは住宅部門の視点で申し上げますと「新規」として挙げさせていただいております、マンションの老朽化への対応としては、マンションの実態調査を昨年度実施いたしました。その結果を踏まえて、いわば管理体制がいかにかに不十分であるかというところが出てきましたので、その管理が不十分なところに対して何をやっていくかというところを挙げています。事業の内容として今の段階で書いておりますのは「積極的な呼びかけ」ということで、一步前に出るといえるか、要は区役所の職員が待っているのではなくというイメージなのですが、「相談員派遣制度の見直しなどにより、セミナー・交

流会への参加や相談の活用を促して、マンション管理を支援していくべきである。マンションの長寿命化等についての情報提供も積極的に行っていくべきである」ということで、これを新規として掲げさせていただいております。

続きまして「②分譲マンションの管理状況等の把握」です。こちらは今もやっていますが、マンションの実態把握を引き続きやって、昨年度やりました実態把握を踏まえた上で、またさらに何年かたった後に実態を把握して、分析しつつ管理状況の支援につながるような状況把握を進めていくということです。

「③賃貸マンションへの支援」は新規になります。「賃貸マンションに対する管理不全及び老朽化対策」ということで、事業の方向性としては、新たに賃貸マンションのオーナーに向けて、今まではなかったのですが、「維持管理などの情報提供による支援を行っていくべきである」ということで書かせていただいております。

「④ワンルームマンション等への適正な対応」は、ワンルームマンション条例がございますので、それに基づいて引き続き適切な指導をして、適正な住戸配分に誘導していくということになります。

8ページは、大きな(2)「ユニバーサルデザイン等による住宅の質の向上」になります。そのうちの「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」は、一つ目の黒菱形は今は拡充と書いてありますが、「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」になっています。先ほどの冒頭の説明でも申し上げたとおり、現段階では東京都の福祉のまちづくり条例のことを「事業の方向性」の4行目で書いていますが、こちらが改定されるようです。その改定を見据えて、高齢者等の移動支援器、電動モーターの車のようなものや、あるいはベビーカーの使用を踏まえた道路等の整備を検討するべきであるとしています。

これはまちづくり課の、福祉のまちづくり条例に基づいた整備の指針のようなものが出たのですが、建物の内部のことも当然書かれているのですが、道路の在り方も書かれておりますので、その部分が今後どういうふうに変わっていくのか、ちょっと未知の部分ではあるのですが、変わる場合には当然、区としてもそれに適応したものになっていくということです。

桑原委員退出(10:56)

○事務局(居住支援係主査) 続きまして、もう一つの黒菱形が「バリアフリー法等に基づく建築物の整備指導」です。こちらも拡充とはなっているのですが、事業の方向性としては「障害者や孝高齢者等に配慮したバリアフリーの住宅の整備を誘導すべきである」ということ

で、引き続きの側面も強いのですが、建築物の整備指導を行っていきますということになっております。

続いて、9ページは「②居住性の向上に向けた住宅リフォームの促進」ということです。一つ目の黒菱形が「リフォーム工事への支援」ということで、住宅部門の立場でいいますと、引き続き新宿区住宅リフォーム協議会さんによる無料相談等の周知を図って、まずはリフォームについての相談体制を整えていくということを引き続きやっていくということを書いています。

次が「バリアフリーリフォームに対する高齢者等への支援」です。ここは「事業の内容」のところでちょっと前回とは変わった記載で提案させていただいております。どういうことかという、読みますと、一つは、介護保険で要介護・要支援の認定を受けた方に対して、ケアマネジャーだけではなくて、ケアマネジャーと要は技術屋さんである福祉住環境コーディネーター等が連携して、ケアマネジャーで要介護の方の実情をご存じの現場の方と設備改修をよくご存じの方が連携を図って、より効果的なバリアフリー改修を推進するべきであるということを書いております。

その続きで「また」とあるのですが、これは介護保険ではない部分の話になるのですが、「区職員と施工業者が自宅を訪問し、利用者にふさわしい効果的な住宅設備改修事業を推進すべきである」ということで書かせていただいております。すみません、この部分は介護保険です。失礼しました。

最後の「さらに」で書いてあるところが介護保険外の話なのですが、ここは「介護保険の認定結果が非該当の方には、自立支援住宅改修事業を推進し、日常生活の支援をすべきである」という書きぶりにしております。

その下の「③良質な性能及び耐久性を備えた住宅ストックの形成」は、一つ目の黒菱形が「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」ということで、都市計画、再開発などの事業の中でこれを引き続きやっていくということです。

その下の黒菱形の「住宅の基本性能の確保に向けた取り組み」は、長期優良住宅認定制度などの建築規制の的確な運用で引き続きやっていきますということを書いております。

続いて、10ページの一つ目は「耐久性に優れた住宅の普及促進」ということで、これは長期優良賃貸住宅の認定などを意識した書き方で、引き続きやっていくと書いております。

続いて、大きな(3)「多様な居住ニーズに対応するしくみづくり」のところでは、「①多様な住まい方への対応」は、一つ目の黒菱形の「様々な居住ニーズによる住まい方への支援」

の「事業の方向性」は、今、ちょっと調整中なので、今ここでは具体的なことはお示しできておりません。申し訳ありません。

その次が「多様な手法の検討」で、こちらは「新規」です。居住ニーズに対する多様な手法の検討という意味合いですが、「事業の方向性」としましては、シェアハウス、コレクティブハウスをちょっと意識しつつなので、「単身高齢者の増加への対応や、世代間交流の推進の誘導策として、シェアハウスやコレクティブハウス等について研究すべきである」という内容で書いております。

続きまして、もう一つの黒菱形が、これも新規で「三世代同居・近居を容易にする施策の促進」ということで、「事業の方向性」は「三世代近居を促進していくべきである」と、タイトルと同じようなことを言ってしまうのですが、そういう方向性で書いております。

「②ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替え等への支援」は、一つ目が拡充で「情報提供及び相談体制の充実」です。こちらの「事業の方向性・内容」は「専門知識を有する不動産取引や民間賃貸住宅への住み替えについては、区が実施している住宅相談を充実していくほか、より良い民間賃貸住宅への住み替えにあたっての情報提供を充実していくべきである」と。ちょっと今、日本語が一部おかしいのかなと、ふと思ったので、そこは少し修正させていただきます。

②の最後、11ページの「多様な手法の検討」は、シェアハウスやコレクティブハウスもそうなのですが、リバースモーゲージ、住宅を担保とした資金繰りの話にも取り組んでいくべきであると書いております。

基本目標2はまだ続きまして、12ページ、13ページが残っております。(4)のタイトルの「環境や景観」に、前回の専門部会を踏まえて「暮らしやすさ」を追加して、「環境や景観、暮らしやすさに配慮した良好な住環境の形成」としております。①は「環境負荷の軽減に配慮した住まいづくり」ということで、省エネルギー機器の導入などを促進するためのものとして、一つ目の黒菱形が継続で「環境に配慮した住宅の普及促進」です。情報提供の部分も含めて今の一つ目の黒菱形で、二つ目の黒菱形が「省エネルギー機器等の導入促進」ということで、導入に際する補助制度などを継続してやっていくということを書いております。

②番は、ここも「暮らしやすさ」が増えて、「②景観や暮らしやすさに配慮した良好な住環境の形成」とさせていただきます。その内容としては、景観まちづくり計画の推進が一つ目に挙がっておりまして、これは継続してやっていきます。

二つ目の黒菱形が「規制誘導手法を活用した良好な住環境の維持及び形成」ということで、

内容としては「景観形成ガイドラインや景観まちづくり相談員を活用した景観事前協議により、建築物等の景観誘導を推進すべきである」ということで、継続してやっていくということになります。

13ページに移っていただきまして、一つ目が「『新宿区接道部緑化助成制度』の活用」です。これは今もやっています、継続してやっていくのですが、「みどり豊かな都市景観をつくるため、生垣・植樹帯を造る費用やその際のブロック塀等の撤去費用の一部助成を継続して実施していくべきである」と書いてあります。

その次が「細街路の拡幅整備」です。こちらの内容としては「細街路における、防災性の向上をめざした拡幅整備をするべきである」ということです。これは引き続きやっていきます。

その続きが二つ続けて新規になりまして、一つ目が「地区内主要道路」ということで、おおむね幅員8m以上の道路の整備と、さらにもう一つ黒菱形が続くのが「主要区画道路」ということで、おおむね幅員6m以上の道路の整備について書いています。

○大方会長 細かいね。いや、後にします。

○事務局（居住支援係主査） ちょっと細かいところをさらに説明してしまうのですが、8m以上の方は、事業の方向性・内容としては、「地区内の交通を処理するのみならず、地区の環境の向上や防災性の向上に資する道路整備を進めるべきである」と。また、「歩車道の分離ができない道路は、舗装のカラー表示を行うなど地区の環境に配慮した整備を進めるべきである」。また、「幅員が2車線（片側1車線）と両側の歩道が設置できる12m以上が望ましいですが、既成市街地であることを考慮し、歩車分離を想定した8m以上の幅員の整備を目標とすべきである」ということを書いております。

続いて6mの方は、「大規模災害時の消火活動の困難な地域を解消する路線の整備を進めるべきである」。警察の方に確認したのですが、15km制限というのは今あまりないようなのですが、ゾーン30という30km制限はあるようでして、「通過交通や速度抑制を図るべき地域では、ゾーン30の導入など、歩行者を優先した道路の整備を進めるべきである」ということで書かせていただいております。

続いて、「道路の無電柱化」は引き続き進めていきますので、これは拡充となっております。

「建築物の緑化推進」も引き続きで、推進になっております。

以上になります。お返しします。

○大方会長 はい、ありがとうございました。いかがでしょうか。かなり盛りだくさんですが、はい、どうぞ。

○篠原委員 まず6ページのところですが、下の方に継続で「マンション建替えの促進」と書いてあって、そのすぐ下のところでは「マンション再生」と書いてあります。さらに7ページの「マンションの老朽化への対応」というところの下から2行目には「マンションの長寿命化等について」うんぬんと書いてあるのだけれども、マンションの建て替えの促進ということで、建て替えだけだと基本的にはそんなに件数がありません。ここにあるように2年間で1件の建て替え組合設立ということで、基本的には今後、建て替えがうんと増えていくかということもそうではなくて、むしろ建て替えではなくて、改修等を積極的にやって長持ちさせようという方が多いと思うのです。それを考えると「マンションの建替えの促進」というより「建替え等」というふうなものを入れた方がいいかなと思います。

あと、下の方にある「マンション再生」というのは、これは建て替えも入るのかもしれないのだけれども、やはり改修等も含めた、長持ちさせるというのも入るのかなと考えます。

それから、7ページの方の長寿命化というのは、今お話しした長持ちさせる改修などを積極的に行っていくということとどう関係してくるのか、ちょっといろいろな言葉があって分かりにくいというのが一つ目です。

それから、ついでに言ってしまいますと、12ページから13ページにかけてですが、「景観や暮らしやすさに配慮した良好な住環境の形成」というのは、中身を見ていくとほとんど景観と植樹の話や道路の話など、かなりハード面が強いです。普通、暮らしやすさというのは、やはり気持ちの問題がかなり入ってくる表現かなと思うので、それを考えると、ハード面だけずらずらと書いてあるというのはちょっとどうなのかなと思いました。

○大方会長 私も同感で、今の特に道路関係などはもう一度整理して。目標も書けばいいので、具体的にどうするかというのは、むしろ道路整備の方にお任せすればよろしい話ですから。

ちょっと今のお話を受けて、具体的にどうするかということですが、特に6ページ、7ページのマンションのところは、やはり分かりやすく、まずは維持管理でどうするのだと話があって、そうするとその管理の支援や耐震化促進、老朽化への対応と。これも順序は、管理の支援、老朽化の対応、耐震化の促進ぐらいにいったらいいのかもしれませんが。さらにマンションの実態把握も、ここよりはもうちょっと前の方に出した方がいいかもしれません。それで賃貸マンションも先に出すと。

そこまでは維持管理や耐震化リフォーム等の促進で、それからマンション建て替えおよび「マンション再生と一体化となったまちづくりの支援」という。特に今回は「マンション再生と一体となったまちづくりの支援」を通じてマンション建て替えを促進しようということなの

で、その辺をうまくまとめて書いたらいいかと思うのです。そのときに、この「マンション再生と一体となったまちづくり」はどうもなかなか分かりにくいのですが、これは東京都としては何か具体の名称などは付いていないのですか。まだ決まっていないのですか。何々促進事業などとありそうなのですが、ないのですか。

○事務局（住宅課長） 東京都の制度名としては「マンション再生まちづくり制度」という名称になっております。

○大方会長 では、それがあんなら、何でしたっけ、マンション……。失礼。

○事務局（住宅課長） マンション再生まちづくり制度。

○大方会長 では、「マンション再生まちづくり制度を活用したマンション建て替え促進」などというふうには書けばいいかと思えます。できれば新宿区独自の制度名にしてもいいかもしれませんが。

○事務局（住宅課長） この制度自体は、地区を指定するのは「新宿区」になるので、その中でどういった地区でやっていくのは……。

○大方会長 内容はいいのですけれどもね、名称として。

○事務局（住宅課長） 名称も分かりやすく、またこのページの中の並びや重複感、各項の役割をもう一回整理しながら、もっと分かりやすく整理したいと思います。

○大方会長 新宿区住宅まちづくり何々事業など、いろいろあるかも。あまり変なことを言わない方がいいですかね。とにかくその辺を整理していただくと、だいぶ今の委員のご意見を反映できるかと思えます。

それから、ちょっとしゃべってしまったので、私もしゃべらせていただきますが、8ページのユニバーサルデザインのところ、あるいはバリアフリー法改正とありますが、今、改正しようとしているのは、ホテルの部屋ももう少しバリアフリー基準をうんぬんというようなことですか。あるいは、何かもう少し東京都の方は広げてくるのですか。あまり高齢者対応ではないのではないかなど。むしろインバウンドというかオリンピック対応なのだろうなと思っているのですが。もちろん、それも踏まえて、ただ、われわれとしてはさらに高齢者対応を考えようという色が出ればいいのではないかと思っているのですが。

特に9ページの方の「バリアフリーリフォームに対する高齢者等への支援」というのは、特に私がお願いして「介護保険のバリアフリー改修について、もう少しちゃんと相談体制を作りたい」というぐらいの話をお願いしているものですが、具体的にどうするかはよく検討しないとなかなか難しいと思いますので、ここまで今の段階で詳しく書く必要はないと思います。特

に「区職員と施工業者が自宅を訪問し」とありますが、区職員になるかどうかはちょっと微妙です。これはケアマネさんでもいいし、病院の地域居住何とかという、退院してご自宅に戻っていただくときに住宅の設備をどうしようかということ相談する方も本来いらっしゃるわけですから、いろいろなやり方があると思いますので、趣旨が通じるようにしていただければよろしいかと思えます。

○西山委員 会長、すみません、ちょっと今のところで1点よろしいでしょうか。

○大方会長 どうぞ。

○西山委員 西山です。今のバリアフリーリフォームのところ1点気になったのが、今、**会長**が言われた部分もあるのですが、事業名で「住宅設備改修の事業」となっているのが、設備なのが住宅改修なのか、違う事業なのかという部分と、最後のフレーズで「介護保険の認定結果が非該当の方には、自立支援住宅改修事業を推進」と書かれているのですが、介護保険法の改正で、いわゆる総合事業というものが始まっていますので、それは必ずしも認定を受けていない方でも介護予防サービスが受けられるようになっているので、ちょっとそこら辺の事業の整合性だけ、担当課と調整していただければと思います。

○大方会長 いずれにしろ、ここは介護保険の方のmatterでもありますので、調整をよろしくをお願いします。

それから、さらに口を開いたついでに、私ばかりしゃべって恐縮ですが、10ページのこところの「ライフスタイル・ライフステージに応じた住み替え等への支援」は、これも私が少しお願いした面もあるのですが、これは単純に今までの住宅相談というよりはもう少し積極的な、高齢者の方が一人暮らしになって一戸建てが管理しきれなくなったのを若い人に貸して、そうすると若いファミリーがまた住む場所ができて、ご本人はそのお金で例えばサ高住にお入りになるなどという仕組みを想定すると、単に相談というよりはもう少し住み替え支援事業のようなものを、これは区が直営でやるかどうかは別なので、区の外でやっているかもしれませんが、それをさらに支援すると。だから「住み替え支援事業の支援」のような内容が書かれるといいなと思っているのです。具体的にどうするかはこれから精査していただければいいと思うのですが、これは意見です。

それから、最後に12ページ、13ページのところは、道路拡幅の細かい内容うんぬんよりも、とにかく高齢者の方あるいは子育ての方に対する歩行者環境がまだまだ貧しい。貧しいだけではなくて危険なので、これを何とか拡充しなければいけないという話であれば、前は景観や街並みと書いてありましたが、それよりはむしろ暮らしやすさが大事だろうということで、それ

を12ページの②に出したと。

それを受けて、道路も細街路からいろいろあるというご意見がもちろんありましたが、こうやって幅員別に整理してもあまり意味はなくて、むしろいろいろな幅員のある道路がどうネットワークされるかなどということも問題ですし、一方通行にして歩行者環境をもっと充実させるなどということもいろいろありますので、あまり細かいことは、われわれは住マスですから書く必要はないので、ここは「街路環境の改善」や、特に「歩行環境の改善とバリアフリー化」など、そしてそこをさまざまな事業を通じて改善していくというぐらいでよろしいのではないかと思うのですけれども。私としては大体そういう意見です。

どうぞ、**長谷川委員**。

○長谷川委員 長谷川です。9ページのバリアフリーということで、今、うちの住宅は360所帯の大住宅なのですが、皆さん喜んでやっております。新宿区にお願いしてやっていただいて非常に喜んでおりますので、これはいいことだなと思います。ただ、1ページでは平成25年3月時点で耐震化率が88.2%で、平成32年には95%を目標にしているということですが、そんなになぜ耐震化がなかなか進まないのか、原因はどういうことでしょうか。お金の問題などでしょうか。

○大方会長 これはどなたに聞けばいいでしょうか。はい、事務局。

○事務局（防災都市づくり課長） 耐震化が進まない理由は、一つは、耐震化にはやはり住宅の改修工事ということで、100万円、200万円、場合によっては300万円というお金がかかります。新宿区の方でも上限300万円で補助金の助成をしておりますが、やはり、それでもなかなか耐震化の工事が難しいという方がいらっしゃいます。その他にも、各個人のご事情もございまして、そうしたところが耐震化が進んでいない原因かと考えております。

○大方会長 内訳で言うと、戸建ての住宅とマンションとアパートがあると思いますが、最も進まないのはマンションですか。どういう感じですか。

○事務局（防災都市づくり課長） 今、私の方で申しました300万円うんぬんというのは、木造の住宅についてです。マンションの耐震化が進まない理由は幾つかございまして、その一つの大きなものが居住されている方々の合意形成です。一つのマンションに10世帯、あるいは多いものですと100世帯ぐらいございます。そうした方々の中には、少なからずお金もかかりますので、自分はちょっとなかなか難しいという方もいらっしゃいます。また、個人の個々のご事情もございまして、合意形成が難しいといったところが最も大きな理由かと考えています。

○大方会長 この問題は、特に戸建ての場合は、自己居住ですと「もう俺はこれでいいの

だ」とか「10年後に建て替えるからそれまではいいのだ」とか、いろいろあると思いますし、そこを強制するというのもなかなか難しいかなと思います。マンションの方も、耐震補強するぐらいなら建て替えたいというようなこともあるでしょうし。問題はアパートで、ここはある程度、本当は義務付けるぐらいしなければいけないのではないかと思うのですが、まだ今の日本の法体系ではそれは無理なのですね。

○長谷川委員 なかなか難しいですよ。

○佐藤副会長 耐震化が進まないという側面と、それから、最初のところで88%が既に耐震化しているという数字が出てきていますよね。88%や目標95%だと、もう何か大丈夫なのではないかと思うのですが、耐震化というのは先ほどもご説明がありましたように、倒壊しないということで、被害を受けないということではないのですよね。もちろん一部損壊とか半壊とか、全壊でも立っていますからね。多分、マンションは全壊しても立っているのです。けれども全壊なのですね。ですから、耐震化というのがちょっと誤解されるので、きちんとどういうことなのか書いていただいた方がいいと思うのです。90%も耐震化が進んでいるというふうに思うと、何か被害がなるのではないか思われるかもしれないけれども、相当な被害が出るという。「倒れない」ということですから。倒壊しないという。

それと、もう一つ、先ほど**会長**がおっしゃったのとちょっと違うのですが、13ページの道路のことです。おおむね8m、6mと二つに分ける必要はないと思うのですが、やはりこの幅員を表示することがある種の目標になって、それが今のようなことのインセンティブになっていくと思うのです。道路の方でこの辺のところをやればいいのだけれども、こういうところはやらないから、自主的にやっていかなければいけないとなると、地区計画の中でやっていくわけですから、こういう数字が出ていることも僕は意味があるのではないかと思うのです。

○大方会長 それはいいのですが、ただ、細かく四つに分けないで、一体的に書いてほしいという。

○佐藤副会長 あまり細かくなくてもいいのですが、そういうことを示すとしておくことは、やはり、まちづくりとしては大事だと思うので、ぜひお願いしたいと思います。

○大方会長 ですから、4m以下を何とかしなければいけないという世界もあり、生活道路の6mというのもあり、しかし6mだけでもまだ駄目だと。それで12m以上と6m前後と4m以下の……。そもそも街区構成といいますか道路網構成も大事だとか、いわゆる交通処理だけではなくて、むしろ歩行者環境が大切だとかということを一体的に書いた方がよくて、羅列してしまうと何だとなってしまうのでという趣旨です。ぜひ、そういう方向で。

それも含めて、とにかく今回は面的なまちづくりの中で、マンションの建て替えや、さらに建て替えを通じた耐震化も進めるというのが一つの大きな柱になっていると思いますので、その辺がうまく伝わるように。また事務局の方も総入れ替えしたので、その辺がむしろ事務局に一番伝わっていないかもしれませんので、よろしくお願いします。

他はいかがですか。基本目標2のところはよろしいですか。時間もだいぶ進んでいますので、また何かあれば戻ってくることにして、もう少し先に行きましょうか。

基本目標3、お願いします。

○事務局（居住支援係主査） はい。では、事務局から14ページの基本目標3「だれもが住み続けられる住まい・まちづくり」をご説明します。こちらは（1）「高齢者や障害者等の住まいの安定確保」を重点としております。

「①民間賃貸住宅等への円滑入居の促進」は三つ黒菱形がありまして、拡充、拡充、新規です。「入居・居住継続の支援」は、「事業の方向性」にあります。民間賃貸住宅への入居時に必要な保障委託契約への支援の拡充を考えております。今もやっているのですが、もっとこの事業を促進するような方向で考えています。利用方法の簡易化などを考えておりますという書きぶりです。

続いて二つ目の黒菱形が「住宅相談の充実」です。こちらは高齢者や障害者等の民間賃貸住宅への住み替えをサポートするため、今、不動産団体さんと連携して相談をやらせていただいているのですが、相談体制を拡充しようという方向で書かせていただいております。

新井委員退出（11:24）

○事務局（居住支援係主査） 最後が「リバースモーゲージと住み替えの支援」ということで、リバースモーゲージは、従前の会の中では事務局として終了の方向というような資料を出させていたようですが、引き続きこれも重要な手法の一つであるということですので、ここであえて出させていたしております。

続いて、15ページは「居住継続を支援していくための施策の拡充」ということで、再掲に近いのですが、一つ目から拡充として「『住宅相談』の充実等」です。これは二度同じことが出ているので、ひょっとすると整理が必要かもしれないと思っています。

二つ目の黒菱形は継続になるのですが、「『住み替え居住継続支援』の充実」ということで、これは住宅の取り壊しや売却等で立ち退きを余儀なくされたり、転居を余儀なくされたという方に対して、転居後の家賃差額を助成する制度を引き続き実施していくということです。

もう一つの黒菱形が「『災害時居住支援』の実施」です。これも非常事態で、火災などで住

めなくなってしまった方が一時的に居住する場所を確保するための支援をしていくもので、継続してやっていくものです。

16ページは(2)「安心して子育てできる居住環境づくり」ということです。「①子育て世帯に対する居住継続の支援」の一つ目の黒菱形は「居住支援」ということで、「子育て世帯の世帯構成に応じた住居の確保や、祖父母との近居などによる子育ての支援を推進していくべきである」ということを書いています。

その後の菱形が三つ、四つほど、ちょっとまだ調整中なのですが、タイトルだけご紹介させていただくと、「『居住サポート事業』と連携した事業の実施検討」、「区営住宅における定期借家制度の導入の検討」、「『マイホーム借上制度』の普及促進」などを書いています。

17ページは「②子育てに適した居住環境の形成」ということで、二項目出しております、一つ目が「子育て関連情報の提供」です。「在宅子育て家庭を含むすべての子育て家庭を支援するために、引き続き、待機児童対策と、あわせて多様な保育サービスの整備などの取り組みを着実に推進し、就学前保育環境のより一層の充実を図るべきである」という書き方にさせていただいております。

二つ目が「地域における子育て支援サービス等の充実」ということで、これはサービス面なのですが、「地域の中で安心して子育てができ、子どもたちが健やかに育てるように、子育て支援サービスを推進し、地域全体で親と子の育ちを支える環境づくりを進めるべきである」ということで書いております。

18ページ、190ページは、まさに住宅部門の区立住宅ストックの有効活用のことなのですが、すみません、これは全般的に調整中のままでして、ちょっと今日ご説明できる内容はあまりございません。申し訳ございません。基本目標3は以上です。

○大方会長 はい。いかがでしょうか。どうぞ。

○西山委員 西山です。文言の問題なのですが、「リバースモーゲージと住み替えの支援」のところ、**「リバースモーゲージの利用促進を含めて、住み替えを支援すべきである」**となっていますが、リバースモーゲージはどちらかというと居住継続の支援の面が強いので、「住み替え居住継続を支援すべきである」にしてはいかがかと思えます。以上です。

○大方会長 これ項目を分けた方がいいかもしれないですね、リバースモーゲージの方と。先ほど、10ページの方にもいろいろ、住み替え支援もありますので。

リバースモーゲージもだんだん、このごろ金融系、証券会社も含めて投資先が難しくなっているの、住宅の値段も安定してきたので、またいろいろ手を広げたいなどという話は伺

ってはいるので、まただいぶ普及していくかもしれません。いかがですか。

16ページ、17ページあたりの子育て世帯は、項目は分かるけれども、具体的に何をしたらうまくいくのかがちょっと私もよく分からないのですが、委員の皆さん、何かよいアイデアやお知恵はないでしょうか。いいアイデアがあればとっくにしゃべっていると思いますが。かつて若年層に家賃補助をやっていた時期もありましたが、今もやっているのですたっけ。

○事務局（居住支援係主査） まだ、引き続き。

○大方会長 その辺はどうしますか。この項目でいうとどれになるのかな。居住支援というところですか。子育てファミリー世帯居住支援制度。

○事務局（住宅課長） 家賃の補助等は、うちは今のところ、事業としてはファミリー世帯向けの家賃調整が転入転居の一時金のもと、あとはもう1個、丸ポツの下の方の「子育て世帯向け民間賃貸住宅家賃助成」ということで、一定の範囲の方にやっているというのが事実でございます。

○大方会長 これはですから、かなり数が限られています、かなり倍率が高い中での抽選か何かになっているのですか。

○事務局（住宅課長） 倍率は大体5倍前後ぐらいです。

○大方会長 ですから、この辺と区営住宅や区立住宅のところ、何か当たった人だけ得をするというような格好になっているのが、ちょっと大きな矛盾なのですけれども。要は予算がどっと付けばよろしいわけですね。あと5倍になればいいわけですね。

○事務局（住宅課長） 予算がどっと付けば、それは対象枠が増えます。ただ、われわれも無条件に広げられるわけではないので、近居や、何か特定の役割をしてくれる方々にやったらどうかというアイデアで、近居や子育て世帯の世帯構成というふうになんか色付けをしようという思いがあって、こういう上の箱のようなことを書いています。

○大方会長 予算を増やせないから、むしろ資格を狭めてしまうということですね。それもどうなのでしょうかね。

○吉良委員 豊島区は待機児童がゼロになったと、この間、新聞に出ておりましたが、新宿区は今、待機児童の方のデータは何かありますか。ちょっと新宿区の現状を知りたいと思いますので。

○事務局（子ども家庭課長） 子ども家庭課長でございます。平成29年4月1日現在、今年は27名になっております。昨年は58名でしたから半分には減りましたが、依然としてまだ待機児童の方がいらっしゃるということで、国の方で示して、育児休業等の方も新定義としてはカウ

トしましょうという数え方をした上での数でございます。

○吉良委員 ありがとうございます。

○大方会長 他にいかがでしょうか。特に今話題になっていた、近居の方に限って支援するというのが適切かどうか、もうちょっと慎重にここで検討したいと思うのですが。近居促進策は必要だと思いますが、それが家賃というような形が適切かどうか、ちょっと気になるものですから。

○事務局（住宅課長） 会長、よろしいでしょうか。補足的になるのですが、要はこれからの子育て世帯に対する居住支援の在り方というのは、いろいろと工夫をしていかなければいけないと思っていて、すごく課題だと認識しています。ただ、今は具体的に書けないのでほとんどが調整中という形が正直なところなので、いろいろと庁内でも議論しながら固めていきたいと思っております。

○國谷委員 空き家の活用はどこに入っているのですか。

○大方会長 空き家は、管理の方はあるけれども、活用というのはあまりはっきり書けていないので、そこは先ほどの住み替え支援のところでもうちょっと書き込むというニュアンスです。

○佐藤副会長 よろしいですか。子育て世代は、子どもはどんどん大きくなるから、割とずっと住んでいるということよりも、子どもが大きくなったら適当なところに移れるというのが一番いいわけですね。それで、空き家はたくさんあるのだけれども、それが活用できないわけですね。この定期借家制度の導入は、「区営住宅における」とありますが、本来、空き家になっているようなものもこういう定期借家の制度などうまく利用できると、割と市場に出るとか、空き家をどうやって市場に出していくか。それは割と若い子育て世代などにも使いやすいという感じなのだと思いますけれども。

○大方会長 それが今回の目玉になるかなと思って、先ほどの住み替え支援のところを強く言っているわけですが、ただ、そこにいろいろと区としては、区が関わるとやはり耐震補強が済んでいないような、あるいは老朽化して実質水準の低いものをあっせんしていいのかなど、いろいろお悩みもあるようなので、区が直接やるというよりは、そういうことをやる民間の団体なり企業がいて、それに対して区が何らかのバックアップをするというようなのが恐らく適切なのだらうと思うのですが、なかなか簡単ではないので。特にその辺は、やはりリフォームや耐震補強の問題と絡んできますので。

○長谷川委員 うちのマンションも高齢化してしまって、ばんばん空いているので、もった

いなくてしょうがないし、どうしようかと、空き家の娘さんやめいっ子さんもいろいろ言っているのです。ですので、私も空き家の活用方法を、新宿は特に一軒家ではなくてそういうところも随分ありますので、何とかしてほしいと思います。

○大方会長 今回の答申案に具体的にこうとまでは書けなくても、マンションも含めて空き家の賃貸化のサポートや、それを検討するなどというのを出したらよろしいのではないのでしょうか。特に、なぜ空き家のままで賃貸に回らないのかというようなことを少し実態調査しないと、なかなかできないですね。私の身の回りでもそういう問題がたくさんありまして、やはり正規で貸そうとすると、例えば「もうちょっとお台所周りとかお風呂とかを直さなくては駄目だよ」となって、そうすると「200万円ぐらいかかるよね」となって、「そんな金を投資するぐらいなら放っておけよ」というふうに、どうしてもなってしまうのですよね。ですから、その200万円のリフォームを誰がどうやって一時的にサポートするかなのですけれども。

ちょっと余談になりますが、今、千葉県の方ではリフォームのお金を出して代行して、そのリフォーム代は5～6年の家賃で回収するというようなことをやっている会社があって、横須賀市さんでも空き家問題があるので、それをその会社にお願いしようかなどというふうになってきたと思うのですが、ただ、それをやっても結局、今度は当座のお金が欲しい5～6年の家賃がほとんど入ってこないみたいな話になってしまいますので、そうするとなかなか貸し手にとってはメリットがないになってしまうのですよね。愚痴を言ってもしょうがないのですが。

○事務局（居住支援係主査） 関連でちょっと参考の情報にはなるのですが、前回のときに、国交省の空き家活用制度と耐震基準の関係はどうなっているのですかというご質問があったかと思います。ちょっと確認したところ、登録申請を受けて、まず自治体が低所得者層の入居希望を仲介するという制度設計を目指しているようなのですが、空き家の制度登録の耐震基準のクリアは要件なのですが、新耐震基準を満たしている空き家というのは、ちょっと分母が分からないのですが約3割という統計があるそうなので、ここも一つ、ハードルなのかなと思います。

○大方会長 今の国交省のお話は、要するに借り上げ型の公営住宅のような形になるので、公営住宅ですから区に責任が生じてしまうわけですね。しかし一般のアパートなどは別段、耐震がどうであれ普通に貸して、もし地震で壊れても誰も保証しないわけですから。ですから基本的には市場ベースに委ねておいて、けれども変なことが起きないように区がバックアップするぐらいが多分適切なのだと思うのですけれども。そうでない限り、まずこれは進まないと思いますので。その辺をこれから1～2年かけて検討するというところでよろしいと思います。他

はいかがでしょうか。

これは調整中なので、また次回、いろいろ議論できると思いますので、では、基本目標4の方にまいりましょうか。

○事務局（居住支援係主査） では、事務局から最後の基本目標4の内容をご説明させていただきます。20ページです。基本目標4のタイトルは「地域社会を育てる」です。（1）は「地域協働の住環境づくり」です。そのうちの「①安全・安心の住宅まちづくり」の一つ目の黒菱形が「地域活力の向上がもたらす安全・安心の住宅まちづくり」ということです。ここの事業の方向性としましては、地域自治活動を主体的に担っている町会・自治会、地区協議会の活動をより活性化するため、区の立場ですが、新宿区町会連合会と連携を図り、活動を支援していくべきであるというような方向性の記載になっています。

二つ目が「町会・自治会の周知活動の実施」です。こちらは「地域コミュニティづくりの中心として活動している町会・自治会等への理解や参加を促す周知活動を行うべきである」というような文章にしています。

その次の、新規で「マンションを含む地域の災害対応力の向上」というのは、新設ですが再掲になります。「災害時のマンションの地域防災への協力を含み」ということで、先ほどの部分と近い内容で書いてあります。

最後が、「高齢者を地域で支えるしくみづくり」です。「支え合いの活動主体となる人材の確保、育成を行うなど、区民が主体的に地域の担い手となって、高齢者の生活を支援する体制を整備していくべきである」ということを書いております。

続いて21ページの方に行きます。こちらは「②地域協働の住環境づくりへの支援」として、二つの黒菱形があります。一つ目が「地域協働のまちづくりの推進」ということで、これは「地区計画等のまちづくりのルールや新たな防火規制制度等を活用するべきである」というふうに書いてあります。

次に「地域のまちづくり活動への支援」としては、先ほどのところと近いのですが、「地域自治活動を主体的に担っている町会・自治会活動をより活性化させるため、新宿区町会連合会と連携を図り、活動を支援していくべきである」と。また、「町会・自治会、地区協議会など、地域の課題解決やコミュニティ活動に取り組む団体等と連携が図れるよう、支援について新たな仕組みを検討すべきである。その結果、新しい住民や若者、子育て世代などが自主活動を通じて地域の自治活動とつながり、将来の担い手となることを目指すべきである」という内容にしております。

続いて、22ページは「多文化共生の住環境づくり」です。こちらは、一つ目が「住まい方のルール等に関する情報提供・相談体制の充実」です。事業の方向性としましては、新宿生活スタートブックという冊子がございます、そのスタートブックや外国人向けの生活情報ホームページ等において、住まい方のルールや借り方についての情報提供を行っていくべきであると。特に第三期で「新宿区多文化共生まちづくり会議」というものがあるのですが、その住宅部会で審議された取り組みを推進することにより、情報提供・相談体制の充実を図るべきであるというふうにしております。

事業内容としては、「多くの留学生を抱える日本語学校、外国人コミュニティ団体、NPO、地域活動団体等と連携し、住まい方のルールに関する情報を広く周知すべきである」と。また、区役所の外国人相談窓口や、これも区役所の施設なのですが、しんじゅく多文化共生プラザの外国人相談コーナーにおいて、外国人の住まいに関する相談を適切な機会につなげるべきということで、案内体制をしっかりとやっていくということを書いてあります。

その次も拡充で、「不動産関係団体及び貸主への啓発」ということで、「宅建業者や貸主に対し、外国人に円滑に住まいを貸すための啓発を推進すべきである」と。事業内容としましては、これはちょっと宅建業者と不動産関係団体と、違う言葉になってしまっているのですが、不動産関係団体等と連携し、また宅建業者が出てきてしまっているのですが、宅建業者や貸主に対し、外国人に住まいを貸しやすくするための情報提供の働き掛けを行うべきであるということを書いています。

その次の「あんしん賃貸支援事業」については、ちょっと今、内容を検討中です。

さらにもう一つ下に行きまして、「外国人の地域社会への参加の推進」は、「日本人と外国人が共にまちづくりの課題について審議する『新宿区多文化共生まちづくり会議』や、様々な主体によるネットワーク『新宿区多文化共生連絡会』をはじめ様々な機会を捉えて、日本人と外国人が共に地域で安定した生活を送るとともに、まちづくりに主体的に参加する取り組みを推進します」ということです。

最後になりますが、23ページの(3)のところは、調整中で恐縮なのですが、「活発な多世代交流のための住環境づくり」も、「都心居住の促進」はまだ事業内容は書けておりません。最後がそれで申し訳ないのですが、以上になります。

○大方会長 はい、ありがとうございました。さて、いかがでしょうか。特に21ページの②の下の「地域のまちづくり活動への支援」というあたりは、**佐藤副会長**が毎回おっしゃっている、町会と町会以外の様な団体をうまくつないでというところの話なのですが、具体的に

ういうふうにするのがいいのか事務局の方も悩んでいるようで、抽象的な書きぶりになっています。要は、町会さんといろいろな団体の連絡会のようなものがあるといいと思うのですが、それを既存の地域協議会を拡充するような形でやるのがいいのか、何か新たに会議体を設けた方がいいのかなどというあたりなのですけども。**佐藤先生**、何かご意見はありますか。

○佐藤副会長 私が申し上げたのは、今の状態は結構うまくいっているんで、今の状態から切り下げないようにということです。それから、町会連合会と言っているのは区の組織ですよ。区全体の町会連合会というのは、地区ごとにある連合会と、それを束ねた連合会があって、束ねたことを言っているのですよね。ですから、それを区のカウンターパートとして順次していくというのはいいと思うのです。ですから、地区の中でも今のように両方でちゃんと頑張るといいのではないかと。それぞれ地区によって使い分けができるのでということです。ですから、こういう書き方で結構だと思います。

○大方会長 具体的にこういう新たな組織を作って何とかということまで書かなくても大丈夫ということですね。

○佐藤副会長 ええ。今の状態でそれぞれが活用すればいいと思います。頑張れば。

○大方会長 割合、インフォーマルにというか、緩やかに区が調整していけば大丈夫だと。

○佐藤副会長 フォーマルですから、地区協議会は。

○大方会長 地区協議会は、ええ。ですから、今の地区協議会の状態で、特段そう問題はないと考えてよろしいですね。

○佐藤副会長 ただ、予算が削られるなどということがあるので、それは極力、今の状態を維持できるというのではないかとということですね。

○大方会長 ですからここは、引き続き地区協議会を支援するということですかね。

○長谷川委員 そのとおりだと思います。うちも本当に皆さんと仲良くやっておりますので。運動会や盆踊りなど、みんな町会の人たちと、1自治会8町会でやっているのですが、楽しくやっております。ぜひとも今までどおりにやっていただきたいと思います。

○大方会長 あと、最後の調整中の「都心居住の促進」のところは、結局、先ほどの「マンション再生と一体となったまちづくり」なり、その他いろいろな建て替え促進のしくみを通じて充実させると。あとは、先ほど出た住み替え支援ですね。いわゆる空き家の賃貸化で若年層とかファミリー層の居住の促進を図ると。それはそれでよろしいと思います。

問題はその先の、多世代交流のためのコミュニティ空間のようなものをどうにかしたいというのであれば、そこはちょっと知恵を出してとして考えないといけないと思います。

基本的には居住を書けばよろしいと思いますが、あとは暮らしやすい住環境のようなところに、歩行者環境だけではなくて、コミュニティの中の交流を促進する場の整備などというような話が。箱物だけではなくて、ちょっとした街角広場のようなものでも何でもいいと思いますが。あるいは既存のお店などでもいいですし、あるいはマンションを造る際も集会場のようなスペースを地域に開放するなど、いろいろな方法があると思いますので、そのようなことを書いておいたらいいかと思います。

それと絡めて、先ほどの「マンション再生と一体となったまちづくり」と絡むのですが、ぜひ、区の総合設計運用基準の見直しなどというところをどこかに書いておいていただくと。特にそういうコミュニティの交流促進の施設や、あるいは高齢者向けの住環境の整備についても支援するというようなことが書いてあるといいと思います。具体的にどうのこうのというのはこれから検討されればいいと思いますので。

いかがでしょうか。前に戻って、大事なところでも。

○佐藤副会長 よろしいですか。

○大方会長 ええ、どうぞ。

○佐藤副会長 ちょっと先ほど、だいぶ乱暴な言い方をしたのですが、耐震化が意味がないということではなくて、非常に大きな地震が来ると耐震化していても被害を受けるということです。震度6弱ぐらいでしたら、耐震化していればそんなに被害を受けないのですが、震度6強や震度7などが来てしまうと結構やられるということですから、意味がないということではなくて、正確に伝わるように注記しておいた方がいいのではないかとということです。

それから、今、**会長**がおっしゃったようなことで、新宿区は割と公園や何かをちゃんと造っているのですよね。ただ、夜になると閉めてしまったり、いろいろな問題があって、やはりこれはつながりが難しいのですよね。ですから、あるストックをちゃんとつなげるとか、マンションなどのときにまたできてくる公園などを、ちゃんとつなげるなどという努力がうまくできるといいですね。公園を新しく造るのはいいのだけれども、大量に増設するのは通常ではなかなか難しいです。そういう感じがしますよね。

○大方会長 公園はセキュリティの問題と両方あるから大変なのは分かるけれども、なるべく地域組織というかコミュニティを強化して、そこに委ねていくと本当に活用されますね。公園の方はともかく、箱物の方はさらに教育委員会や役所の管理だけではなくて、夜などは住民が集まって多少酒でも飲んでもいいような運用をしないと、やはり地域のつながりなどはできないですから。本当にそうなのですよね。被災地なども全くそうでしたけれども。そういう意

味で、地域住民にいろいろな管理を委ねてというようなこともどこかに書くとよろしいかと思
います。

あとは、先ほども**佐藤先生**がおっしゃっていた耐震や、あるいは防火も、本当に区民の方
は一般的に誤解しているというか、建築の耐震性というのは絶対に壊れないものだと思うと全
然そうではなくて、倒壊しても即死はしないとか、火が出ないなどという程度のことなので。
超高層ビルなども倒れはしないけれども、大きいのが来たらあちこちがゆがんでエレベーター
などは使えなくなってしまう。そういうのはあまりマンション業者さんも言わないけれども。
その辺をどう周知するかというのは実は結構難しいのですけれども。

あとはいかがでしょうか。だいぶ時間もあれですので、そうすると、今日のご意見を受けて、
さらに充実させたものをまたすぐ専門部会でもんで、さらにその間を置かずまた審議会を開く
ということになります。もし今日、急に見たので、なかなかぱっとひらめかなかったというこ
とがおありでも、お持ち帰りになってひらめいたら、ファクスでもメールでも事務局の方にお
伝えいただければ、また盛り込んでいけると思います。

では、今日は大体こんなところで、あとは事務局にお返しします。

○事務局（住宅課長） ありがとうございます。今、**会長**の方からもお話がありましたよ
うに、本日ご審議いただきました答申案の内容につきまして、さらなるご意見等がございまし
たら、来週の8日（木）までにご連絡いただくようお願いいたします。連絡先は次第の裏面に記載
しておりますので、ファクス、メール、その他等でお寄せいただければと思います。

頂きましたご意見を……。次回のスケジュール。すみません、ちょっと先走ってしまいま
した。スケジュールの説明の方が先にありましたので。

(2) 住宅マスタープラン策定にかかるスケジュールの変更について

○事務局（居住支援係主査） それでは、私の方から、資料3の横刷りA4の策定スケジュール
を、変更案という形でお示しさせていただいています。2週間前の専門部会でも同じもので提
案させていただいているのですが、**会長**からもちょっとありましたが、当初は6月下旬の答申
を予定していたのですが、もう少し内容についてご審議をぜひお願いしたいという思いがあ
りまして、区長への答申の時期を7月20日とさせていただきたいと思っています。そこからさ
かのぼって7月6日に次回の審議会を想定しておりまして、その前段階として6月22日に専門部
会ということでスケジュールの変更をご提案させていただきまして、ぜひご了解いただきたい
と思っております。

○**大方会長** よろしいでしょうか。はい。

○**事務局（居住支援係主査）** ありがとうございます。

2. その他

○**事務局（住宅課長）** では、本日の審議の方はこれで終了になりますが、この場をお借りしまして、当審議会の委員の皆さまの任期についてご報告させていただきます。当審議会の委員の皆さまのご任期は、今期は7月28日をもって終了となります。つきましては、学識経験者の皆さまには引き続きのご就任をよろしくお願ひしたいと思います。また、区民委員の団体推薦の皆さんにおかれましても、次期についてもご推薦いただきますようお願いいたします。それから、公募の区民委員の皆さんにおかれましては、現在公募中でございますので、ぜひ、引き続きご応募いただけたらと思いますので、お願ひします。以上でございます。

○**大方会長** はい、よろしいですか。

では、今日は暑い中をどうもありがとうございました。また次回、よろしくお願ひいたします。

午前 11時55分閉会