

平成29年度 第2回

新宿区住宅まちづくり審議会議事録

平成29年7月6日

新宿区都市計画部住宅課

平成29年度 第2回 新宿区住宅まちづくり審議会

開催年月日・平成29年7月6日

出席した委員

**大方潤一郎、佐藤滋、吉田正喜、篠原みち子、石川彌榮子、伊藤衛、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、森孝司、新井建也**

欠席した委員

**西山博之、白石力也、平井光雄、中澤良行**

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. その他

議事のでんまつ

午後2時00分開会

**○事務局（住宅課長）** 定刻になりましたので、平成29年度第2回新宿区住宅まちづくり審議会を開始したいと思います。本日はお忙しい中、またとても暑い中をお集まりいただきまして、ありがとうございます。初めに当審議会委員の今日の出欠について報告させていただきます。事前に欠席の連絡を受けているのが**中澤委員**1名です。現在、**西山委員**と**平井委員**と**白石委員**の方はまだ到着していないようですが、欠席の連絡は頂いておりません。なお、既に出席されている皆さま方におかれましては、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ご報告いたします。

続きまして、配布資料の確認です。机の上に配布している資料の方をご覧ください。一つ目として本日の次第、A4版1枚のものです。次に資料1の答申書、資料1別添として「新宿区住宅マスタープラン答申案」、資料2の「平成29年度第2回新宿区住宅まちづくり審議会専門部会意見要旨及び区の対応等」、資料3といたしまして「新宿区住宅マスタープラン策定に係るスケジュール」、最後に資料4、平成29年度第2回住宅まちづくり審議会専門部会資料「新宿区住宅マ

スタープラン答申（案）」でございます。配布資料は以上になりますが、過不足等はございませんでしょうか。

では、**大方会長**、次第に基づきまして進行のほど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す。今日はいつもと違う部屋でございまして、マイクもございませんので、ちょっと声が聞きづらいかもかもしれませんが、ゆっくりとはっきりと話すようにしますので、皆様方もどうかよろしく申し上げます。

本日は、ずっと住宅マスタープランについて審議してまいりましたが、今日の議論を踏まえて成案を得て、予定として20日に区長に答申案を提出するということとなります。当初はこの審議会で、かなり住宅マスタープランの本文に近いようなものまで練って答申するのかと思っておりましたが、そうではなくて、いわば骨子のような形で、要するに今日のこのような形でまとめて、いったん区長に答申をして、その後、事務局といいますか区の内部できちんと文章、その他施策を精査して住宅マスタープランにまとめると。その間、パブリックコメント等もあります。ですので、今日がわれわれの住宅マスタープランに関する議論の総まとめというか、ある意味の最終回でございます。ただ、区長の答申の後も本文に仕上げる途中で、また皆さまのお知恵をお借りするためにお集まりいただく機会があるように伺っておりますが、とにかく今日は区長へ答申する骨子案のまとめということになります。

それで、1～2週間ほど前に専門部会がありまして、そこでいろいろ議論をした結果の一部が今日のこれに反映されておりますが、時間もあまりなく、あまり反映されていない面もございますので、専門部会に参加された委員の先生方には繰り返しの議論になるかもしれませんが、そこは専門部会にご参加されなかった委員の方々もいらっしゃいますので、重複することもないとわす、どうぞあらためてご意見を頂戴できればと思います。

それでは、資料に従ってご説明をお願いします。

**○事務局（居住支援係長）** それでは、私の方から次第に沿ってご説明させていただきます。まず資料1でございます。こちらは今、会長の方からお話がございましたが、7月20日、当審議会として区長に答申をする文面の文案でございます。平成28年2月9日に区長から諮問を受けた住宅マスタープラン策定について答申しますということで、こちらの文案でございます。それから、ホチキス留めで1枚おめくりいただきますと「答申にあたって」ということで、文案に

については会長一任ということで、答申に当たってのコメントをここに沿えて区長の方に答申するという段取りになっています。

資料1の別添といたしまして「新宿区住宅まちづくり審議会答申（案）」は、6月22日に専門部会でご意見を頂いたものを反映しています。

恐れ入りますが、資料2「平成29年度第2回専門部会意見要旨及び区の対応等」を併せてご覧いただければと思います。専門部会で意見要旨として、例えば「『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促進について」ということで、22ページをご覧いただきますと、1番として、新耐震基準は建物が倒壊しないことと同等ではないというようなご意見を頂きました。こちらにつきましては、区の対応としては、この答申に盛り込みはちょっとなくて、素案、要するに答申の後、区の方で具体的な施策と、それから用語集等を備えていきますが、その中で対応させていただきますというご説明です。

それからその下、2番のマンションのところにつきましては、頂いたご意見については記載を修正しています。その修正はこの答申案の中に反映しています。以下、記載を修正しましたという点につきましては、頂いたご意見を本日の答申案の中に反映しています。

それから、4番の防犯のところ、警備会社のような事業者等を主体に入れてはどうかというご意見を頂きました。こちらにつきましては、この段階ではこちらに反映するというのが難しかったもので、参考意見として賜りました。今後、素案の段階で入れられるかどうかも含めて検討してまいりたいと思っています。

**○大方会長** 個々にやらないで、頭から通して説明していただだけませんか。その中で、ここをこうしましたという説明をしていただければいいので。

**○事務局（居住支援係長）** 了解しました。

**○大方会長** ええ。専門部会の意見でしたらまとめてやってください。重複してしまいますので。重複というのは、時間が限られていますので。

**○事務局（居住支援係長）** では、これはもうよろしいですか。

**○大方会長** 中身を説明する際、必要に応じてご説明ください。

**○事務局（居住支援係長）** 分かりました。

**○大方会長** 結局また、そここのところをどうしようかという議論になりますので。ですから、今の資料2はもう省いて構いません。

**○事務局（居住支援係長）** よろしいですか。

**○大方会長** ええ。ちなみに、資料2の最後に参考資料というのが付いていますが、これだけ。

**○事務局（居住支援係長）** これは、頂いたご意見の中で、基本目標2の項番3です。「同居施策は新宿区においては現実的ではないのではないか。現状を知りたい」ということで、このとじているカラー刷りの参考資料をご覧くださいますと、上の図表3が世帯の類型別世帯数になっていまして、左側から薄紫が単身世帯、それからオレンジが夫婦のみというようなところで、同居世帯というとその他の世帯と言えるのかなと。2000年以降、実数としては増えてきているという状況が見て取れます。一応これが、頂いた「同居の現状を教えてください」ということでしたので、これは総務省統計局の国税調査から引っ張ってきた資料です。

**○大方会長** いかがですか。世帯数全体が増えてるから、いわゆる三世帯世帯らしきものも絶対数というか実数は増えているけれども、構成比でいくと減っていると。微妙なところということですね。上が実数で、下が構成比ですから。

**○事務局（居住支援係長）** そうですね。下が世帯別の割合になります。

**○大方会長** いずれ、近居、同居、三世帯というところが出てきますから、あらためてそこで議論したいと思います。

それでは資料1の方、逐条審議というわけにはいきませんが、各章といたしますか、まとめりごとにご説明いただいて、一つずつ確認してまいりましょうか。よろしく申し上げます。

**○事務局（居住支援係長）** 表紙を1ページおめくりいただきますと、コメントが書いてあるのですが、この答申の見方を記載させていただきました。「この答申は、平成28年2月9日に諮問を受けた『第4次新宿区住宅マスタープランの策定』について答申するのである」と。この答申の中で、第1章から第4章2節「目標達成するための施策の体系」までは、今後策定される住宅マスタープランにこのまま反映されることを想定して作成したということを書いてあります。第4章3節「目標を達成するための具体的施策」は、今後、第4次新宿区住宅マスタープランで検討され得る具体的事業について、その検討の方向性を示すもので、本答申に示した方向性に沿って検討されることが目的ということです。

**○大方会長** 何を言ってるか分からない文章ですね。これは私に一任してください。書き直しますから。

**○事務局（居住支援係長）** 分かりました。

**○大方会長** しかも前半の4章2節までも、何も「このまま反映されることを想定して」とまで言わなくてもいいような気がします。全体が、これそのものがマスタープランではないけれども、そこになるべく盛り込んでいただきたい骨子を整理したものですというふうにしておけばよろしいでしょう。

**○事務局（居住支援係長）** はい、失礼しました。それでは、1章ごとに概略等をご説明させていただきたいと思っております。それでは1ページをご覧ください。本マスタープランの目的と性格ということで書いています。今度が第4次マスタープランということで、1次から3次までの策定の背景、それから「現在の課題」、「今回策定に至った背景」について簡単に書いています。それから「住宅マスタープランの位置付け」です。区の中では「新宿区基本構想」、それから「総合計画」「基本計画」「都市マスタープラン」（長期計画）等を受けて、新宿区の住宅及び住環境に関する条例の中で「新宿区住宅マスタープラン」を策定していくという位置付けになっています。この計画の期間は、来年度（平成30年度）からの10年間を予定しています。第1章は以上です。

**○大方会長** ここはよろしいですね。では、第2章をお願いします。

**○事務局（居住支援係長）** ありがとうございます。それでは、続けて第2章を説明させていただきます。第2章では、新宿区における住宅・住環境の現状と課題を書いています。「1 人口と世帯」につきましては、新宿はともに増加しております。今後もその傾向がしばらく続くということで、2030年にピークを迎え、そのまま減少する見込みということで、新宿区の自治創造研究所のレポートからもそういった傾向が見て取れています。あとは、少子高齢化の進行と併せて、高齢者では単身世帯の増加が著しいということが見えております。

それから、区における特徴的なこととしては、外国人人口の増加です。東日本大震災の影響で一時的に下がったのですが、その後再び増加に転じまして、2017年は対前年比で6.9%増、過去最大の4.1万人ということで、外国の方が増えている傾向が見て取れます。人口と世帯は以上です。

5ページの「2 住宅ストック」につきましては、量的には、住戸数としては充足しているという状況です。

あとは、共同住宅がやはり多く、区内の住宅の8割が共同住宅を占めているというのが特徴です。

それから、持ち家率です。住宅の3割が持ち家ということになっています。その分、民間借家が45%ぐらいあって、あとは社宅等の給与住宅や公営住宅ということになっています。居住水準ですが、民営借家では特に居住水準が低いという結果が出ております。

1ページおめぐりいただきまして、耐震性です。住宅の約1割が耐震性不足という結果が出ています。それから、借家で遅れている住宅のバリアフリー化です。借家もそうなのですが、マンション等の共同住宅もなかなかバリアフリーが進んでいないというのが状況としてございま

す。

これは全体の話なのですが、次に「3 区立住宅ストック」です。区が管理する区立住宅は、今年4月1日現在で1500戸弱でございます。区営住宅、区民住宅、特定住宅、事業住宅という内訳になっています。そのうち区立住宅には所有型と借上げ型がございまして、所有型につきましては更新期を迎えるところがこれから増えてくるという現状がでございます。

1ページおめくりいただきまして、「4 地価動向」です。平成20年前後は大きく上昇したのですが、その後、下落に転じまして、平成26年以降はまた上昇しているというところがございます。特別区全体と新宿区を見ても同じような傾向です。

最後に、「5 区民の定住意識」です。平成28年度に新宿区が実施した区民意識調査では、「これからも新宿区に住み続けたい」と「できれば住み続けたい」を合わせると8割ということです。一方で区外に転出したいという方もいらっしゃいまして、その理由としては「家賃・地代が高い」というのが挙がっています。第2章第1節「新宿区における住宅・住環境の現状」は以上です。

**○大方会長** はい、何かお気付きの点はございますか。7ページの住宅の耐震性のところは、4-2のところでもた議論になりますが、これは**佐藤委員**からのご意見ですが、耐震というのはなかなか区民にはどういうレベルのものか分かりにくいからということもございましたので、このあたりも簡単に耐震性の意味合いを注記されるとよろしいかなと思います。9割が完全に安全なのかと思われてもちょっと心配だということです。他はよろしいですか。

では、時間もあれですので、10ページ以下をさらっとう願いします。

**○事務局（居住支援係長）** それでは、10ページをおめくりください。第2章第2節「新宿区における住宅・住環境の課題」についてです。まず、「1 安全安心な住まいづくり・まちづくり」ということで、「(1) 住宅の安全性の確保」です。区内の住宅の耐震化率は推計で約88%ということで、計画的に耐震化を促進していく必要があるという課題がございまして。それと、木造住宅密集地域では、住宅の倒壊等による道路の閉鎖や、消火活動、避難の妨げになるようなところもございまして。こういったところにも引き続き地域の防災機能と住環境の向上を図る必要があるだろうと。あと、平成28年度に実施しましたマンション実態調査から、旧耐震で耐震診断を受けていないようなマンションが見受けられたり、防災マニュアル等が未整備だったりというようなところも見受けられます。まだまだ防犯意識の啓発や支援等が必要ではないかというところがございまして。

続いて、「(2) 住まいの防犯性の向上」です。区内の年間侵入窃盗発生件数は過去10年で4

割減少したというデータがございます。そうは言っても犯罪がなくなったわけではございませんので、引き続き取り組みが必要だろうというところです。

11ページは「(3) 健康に配慮した住まいの確保」ということで、シックハウス、アスベスト等の問題がございます。

最後に「(4) 空き家等への対応」です。やはり空き家が生じますと、犯罪や火災等の事故につながるようなこともございます。老朽空き家は特定空き家として新宿区もこれから対応を取っていくところではありますが、そういった課題がございます。

次の課題は「2 質の持続が求められるマンションストック」ということで、「(1) 分譲マンション等の管理の適正化と再生の促進」です。実態調査で、やはり管理組合が機能していない、もしくは長期修繕計画がないなどといった、管理が十分でないようなマンションも多く見受けられました。そういったところを支援していく。また、マンションの老朽化が進んでいます。それに加えまして居住者の高齢化などが相まって、マンションの適正な管理がうまくいっていないというような課題がございます。加えて、賃貸マンションも、平成28年度はマンションの実態調査の対象を賃貸マンションにも広げて実態調査を行いました。その中で、例えばマンションのオーナーがその建物に住んでいないので、なかなか日々の維持管理ができないといったような課題もあるということです。

課題の3つ目は「さらなる改善が必要な住宅の質及び住環境」です。「(1) 居住面積水準・住宅性能水準の向上」ということで、区内の民営借家では、最低居住面積未満の世帯が約4割あるという住宅都市統計調査のデータもございます。それから、高齢化が進んでいく中で、既存住宅のバリアフリー化や、ユニバーサルデザインの視点を取り入れた住宅をどんどん進めていく必要があるだろうということです。

次に「(2) 地域の特性を生かした良好な住環境の形成」ということで、住宅は景観・まちなみの重要な要素です。景観に対する区民の意識が高まる中、地域の特性に合った景観誘導を主体とした住環境の形成が求められているというところです。

それから「(3) 環境問題への対応」です。地球温暖化等とともに、気温上昇の要因でゲリラ豪雨を引き起こすヒートアイランド現象が問題になっています。そういったことの原因としては、コンクリート建築物の増加や、自動車から排出される熱、緑や水面の減少などが考えられるという課題がございます。このため、住宅や住環境面においても太陽光などの再生可能エネルギーの普及をはじめとした、環境への負荷をできるだけ抑えるような取り組みが求められるというところです。

次に課題4「少子高齢化の進行にともなう住生活への影響」ということで、まず「(1) 高齢者の居住の安定」です。例えば民間賃貸住宅に高齢者の方が入居する際、連帯保証人が見つからず、入居がなかなか難しいというようなことだったり、建物の老朽化により立ち退き等を求められて、住み替え場所がなかなか見つからないというような住宅相談を私どもがやっている中で受けています。こういった方々が安心して住み続けられるような支援策が必要だろうというところです。

次に、「(2) 子育て世帯への対応」です。平成17年の合計特殊出生率は全国で1.26人でした。以降、緩やかに回復基調ですが、新宿区においても平成26年度には0.97人ということで、回復はしていますが依然として1人に満たないということで、少子化対策としての住宅政策の必然性は依然として高いという課題がございます。

どうしますか。ここは続けてよろしいですか。

**○大方会長** では、今のところまでにしましょう。今までのところはいかがですか。大体よろしいですか。では、また後でお気付きの点があったら戻ってきてもよろしいので、先へどうぞ。

**○事務局（居住支援係長）** それでは続けて説明させていただきます。14ページをお開きください。「5 区立住宅ストックの有効活用と公平で的確な運営等」というところです。

「(1) 区立住宅ストックの有効活用」では、借家と所有があると先ほど申し上げましたが、所有型は今後10年間で竣工から35年を経過して更新期を迎えます。併せて、借上げ型区営住宅は平成39年度から所有者との契約期間の満了を迎えまして、住宅の返還を行っていく中で、建て替えも含め、区営住宅ストックの改善が必要であるという課題がございます。

それから「(2) 公平で的確な運営等」ということで、区営住宅は住宅セーフティネットとしてその役割を担っていますが、戸数には限りがございますので、なかなか新規の方が入るのが難しい現状があります。同居家族の移動などによって人員が減って、住宅規模と人数とのミスマッチが生じている住宅や、長年にわたって同一の親族が使用承継しているような実態も見られるなど、入居に関する不公平が存在しているというところです。

1ページおめくりいただきまして、「6 住宅まちづくりに求められる活発な地域コミュニティ」の「(1) 多世代交流をめざした住宅まちづくりの推進」です。区民の方の地域での心配事として、住民マナーの悪化やコミュニティの希薄化などが挙げられています。その背景としては、少子高齢化の進行や、区民の方の価値観やライフスタイルの多様化で地域コミュニティの機能が低下しているというようなことがあります。ただ、防犯や子育て支援、良好な住環境

などの地域課題を解決するためには地域コミュニティの活動が重要な役割を担っているだろうという認識です。

次に、「(2) 地域の特性や課題に応じた住宅まちづくりの実現」です。新宿区は、大繁華街や超高層ビル街、落合の住宅街等、さまざまなエリアがあります。そういったエリアは、地域の特性を生かして自然環境と調和した美しい景観を持つまちづくりに取り組めるような仕組みが必要だということをここではうたっています。

次に、「(3) 外国人と日本人がともに地域で快適に暮らせる住環境づくり」です。先ほど新宿区の特徴として外国の方が多い、増えているということがございましたが、区民の1割超が外国人です。生活習慣の違い等から生活上のトラブル等も発生するように聞いています。また、家を借りる際も、居住においても家賃の支払いや住宅の使用法、それからごみ出し等でトラブルになるようなケースもあるということです。そういった方々も一緒に安心して住宅を借りられるような仕組みや、外国人の方の入居の円滑化などの取り組みの推進が必要ではないかというところです。

課題の7は「多様な住まい方への対応と住宅の確保に支援を要する世帯への対応」ということで、まず一つ目は「(1) 増加するワンルームマンション」です。区では平成16年にワンルームマンション条例を施行しまして、ワンルームマンションを地域の生活に沿ったような形に誘導しています。例えば駐輪場を造ってくださいとか、管理人さんを置いてくださいなどといったことで地域とのトラブルを未然に防ぐようなこともやっていますが、ワンルームマンションは今後もさらに建設され、増えることが予想されます。ワンルームの増加によって、地域コミュニティの希薄化や投資用マンションの維持管理の危惧等から、ワンルームマンション建設を巡る紛争が起きています。そういったことを受けまして、ワンルームマンション条例等の適切な運用でもって、今後とも近隣とのコミュニティの良好な形成を支援していく施策が必要だろうということをうたっています。

次は、「(2) シェアハウス等の多様な住まい方の増加」です。都内におけるシェアハウスは特に23区に多く、都内の約9割を占めています。このようなシェアハウスをはじめとした多様な居住ニーズは、ライフスタイルの多様化や価値観の多様化によって出てきているのではないかと思います。単身世帯の増加や高齢化が進行する中で、区民がどのような住まい方を求めているのか、ニーズを満たす住み替えを支援する必要があるのではないかとということで、こちらを書いています。

次は「(3) 住宅の自力確保が困難、又は配慮を要する世帯への対応」です。高齢者の方や

障害者の方、外国人の方等、さまざまな理由で民間賃貸住宅の入居が制限されるような状況があります。また、一人親や、これから家族を形成する若年世帯など、子育ての面で住環境に配慮を要する世帯もいらっしゃるということで、それぞれの実情を的確に把握して、どのような支援・対応が望ましいのか検討するとともに、それに取り組んでいくことが課題となります。一応、第2章はこちらまでです。

**○大方会長** はい。このあたりはいかがでしょうか。大筋はよろしいと思いますが、細かい言葉遣いがちょっと分かりづらいところもなくはありません。例えば16ページの一番上の「外国人と」のところに「地域参加の促進」とありますが、「地域参加の促進」という言葉は結構新宿区では使われているのですか。住民参加や社会参加など、いろいろな参加の言葉があるけれども、地域参加というのは初めて聞いたような気がします。私が不勉強なだけならそれによろしいのですが。

**○事務局（住宅課長）** 確認して、適切な言葉を選んでみたいと思います。

**○大方会長** あるいは、多文化共生の方でそういう言葉がおっしゃられているなら、それで構いません。

それから、もう一つ。16ページのシェアハウスのところですが、これは4章の方のシェアハウスのところにも絡んでくるのですが、シェアハウスが増えていると。それは事実なのでそうなのですが、その後、施策について若干触れていて、「単身世帯の増加や高齢化が進行する新宿区においては、区民がどのような住まい方を求めているのかを把握し」というところまではいいのですが、「そのニーズを満たす住み替えを支援する必要があります」ということではなくて、ここではそういう新しいニーズに対応した新しいタイプの住宅の居住環境水準を確保する施策を検討する必要がありますとか何とか、私としてはその辺が気になっているのです。つまり、むやみに狭いものが増えているのではないか、あるいはニーズに合致していないむやみに立派なものができるのではないかなどということも気になります。新しいタイプの住宅に対する規制・誘導を含めたというようなニュアンスなので、そこをちょっと作文し直したらいいかなと思っています。先ほどの6ページのデータのところにあった民営借家の居住水準未満世帯が、特に新宿区だけ40%に増えていますので、これは何だろうかというのがずっと気になっていまして。シェアハウスだけではないでしょうけれども、何かその辺が気になるものですから、ちょっと重要かなと思っているわけです。

その他はよろしいですか。では、また4章の方の文言は、いろいろ議論するとき、場合によっては言葉遣いの整合性を取るためにこちらに戻るかもしれませんが、では次に第3章をお

願います。

**○事務局（居住支援係長）** はい、それでは第3章です。17ページをご覧ください。「住宅施策に関する基本的な方針」です。まずは「1 住宅施策を推進していくことの意義」ということです。ここは書いてあるとおりなのですが、区民の住生活の安定確保や良好な住環境の形成のための施策は、安心して住み続けられるまちづくりを進める上で重要な意義を有するものであり、総合的・計画的・効率的に推進される必要があると。

**○大方会長** これは確か前のものと同じですよ。違いましたか。

**○事務局（居住支援係長）** はい、そうです。第3章です。

**○大方会長** なので、むしろ問題は同じでいいのかとか、今回、付け加えた方がいいのかということ。そこはちょっとご議論があるかもしれません。では、とにかくこの1、2を説明した上で議論しましょう。

**○事務局（居住支援係長）** 会長、すみません。こちらの3段落目「また、少子高齢化の進行は」の1文が前回から変わっております。

**○大方会長** そうですか。なるほど。はい、分かりました。では、次に2のところをお願いします。

**○事務局（居住支援係長）** はい。「2 住宅施策を推進するにあたっての視点」の、まず1点目、「(1) 既存住宅ストックや市場の活用を重視した施策の展開」ということです。新宿区においては、先ほどの区内の現状からも出ていましたが、世帯数を上回る住宅ストックがありまして、量的には充足しています。ただ、質から言いますと、最低居住面積に満たないような住宅が増加しており、また、バリアフリー化していない住宅も依然として多いという現状があります。今後なのですが、住宅をいかに有効に活用していくかという点と、居住水準について、最低居住面積未満の世帯の早期解消を図るとともに、将来的には都心型居住水準の実現を目指すという観点から、施策を展開していく必要があると書いています。

**○大方会長** 読み上げると時間が足りなくなるかもしれないので、この辺は過去何回か議論していた場所だと思いますので、今、ざっとお眺めいただいて、もしお気づきの点があればご意見いただきたいと思います。よろしいですか。

**○佐藤副会長** いいですか。

**○大方会長** どうぞ。

**○佐藤副会長** 見落としていたのかもしれないのですが、17ページの2の(1)のタイトルに「市場の活用を重視した」と書いてあるのですが、本文には、市場では自力は困難な世帯に向

けて支援が重要だと書いてあるのです。ですから、「市場の活用を重視した」というだけだと、ここの部分で書いてある、要するに住宅マスタープランの必要性のようなことがちょっと抜けしてしまうので、どうですかね、このタイトル。なかなか難しいのですが。文言は僕はこれでもいいと思うのだけれども。

**○大方会長** そうですね。なくしてしまうとどうなりますかね。「既存住宅ストックの活用を重視した」でもいいような気がしますけれども。というのは、日本の場合は住宅が基本的には市場で供給されるものですから、言わずもがななので。

**○佐藤副会長** 強調してしまうと、何か余計な気がしますね。

**○大方会長** 単に市場だけでは駄目で、政策的な介入も必要だということを言っているわけで。それと市場に任せておくと、既存住宅ストックがどうしても使い捨てや空き家化などしてしまうのでということだと思いますから、特別「市場の活用」と入れなくてもいいかなと思います。多分、前回かその前のマスタープラン策定時に、時代の風向きの中で市場の活性ということが強く入ってきたのだらうと思いますけれども、今さら、今回はあえて言わなくてもいいかもしれません。特に上の方でも住宅政策の意義で「少子高齢化の進行」などと言っていますので、再び公的な介入が必要な時代になってきたという色合いを出す上でも。

**○佐藤副会長** そうですね。

**○大方会長** では、「既存住宅ストックの」として、「や市場」は取りますか。一応本文には市場の活用だけでなくというような言葉は入っていますから、よろしいですかね。

では、そのようにして、次に (2) のところと (3) のところはよろしいですか。安全・安心、防犯のここと、地球環境エネルギー、地域包括ケアと書いてあって、連携しましょうと。それから多様な主体との協働というのが出てきていますけれども。場合によると、4章の方で今回は「まちづくりと一体的な」や「地区まちづくりの中で」など出てきますので、さらに (4) を作るかどうかは別としても、もしかしたら2のあたりで「地域のまちづくりの総合的な実践の中で」とか何か1行入れた方がいいかもしれません。そこは後で議論しましょうか。

**○佐藤副会長** そうですね。

**○吉良委員** よろしいですか。

**○大方会長** はい、どうぞ。

**○吉良委員** 17ページの (1) の真ん中に「最低居住面積水準未滿世帯の早期解消を図る」ということで、この数値が出るでしょうけれども、最低居住面積水準というのは、われわれはちょっと理解できていないのですが。

○**大方会長** そうですね。

○**吉良委員** その下の「将来的には都心型居住水準」などは、下に括弧でくくって米印である程度は説明していますよね。われわれに直接関係のある最低居住面積水準というのは、数値的にはどうなのですか。

○**大方会長** 書きましょう。世帯人数に応じて決まっております、単身だと25㎡、夫婦2人で50㎡だったかな。それで、もう1人子どもがいると、子どもの場合は25㎡増やさないととか何かいろいろ、ちょっとこまごまありますが、どこかに一覧表のような形で入れたらいいですよ。

○**事務局（住宅課長）** はい。用語の説明ということで、どこかに入れたいと思います。

○**大方会長** ごく簡単な一覧表がありますから。

○**吉良委員** 区民としましては、ちょっと意味がよく分からないのです。

○**大方会長** われわれ専門家でもすぐ忘れてしまうものですから、書いてあった方がいいと思います。

○**吉良委員** 少し具体的にいろいろなものを示していただければ。

○**大方会長** そこでもそうですし、6ページのところでも出しておいた方がいいですね。

○**吉良委員** そうですね。居住水準のところ。比較は出ておりますけれども。

○**大方会長** よろしくお願ひします。どうせページに余白もありますし。これは単なる答申ですので、最後の本当の住宅マスタープランには当然そういうものを入れてほしいと思います。大事なことです。答申の段階でも入れておくようにしましょう。よろしいですか。

○**市川委員** 1点よろしいですか。

○**大方会長** はい、どうぞ。

○**市川委員** 全く同じところを申し上げるのですが、都心型居住水準、（\*）のところですが、現状のものでも「将来的には」という用語を使っていますので、また10年後も同じ「将来的には」を使うとちょっと格好が悪いので、「引き続き」というような用語に変えた方がいいと思います。

○**大方会長** はい。そうしましょう。ありがとうございます。

では、よろしければその先に行きましょう。19ページ、20ページは何度もやっていますから、ここは今日はいいいですかね。いきなり22まで行きましょうか。では、22ページ以下をお願いいたします。

○**事務局（居住支援係長）** では、22ページ、第4章第3節「目標を達成するための具体的施

策」です。基本目標の一つ目「1 安全安心な住環境」の「(1) 災害に備えた住まいづくり・まちづくり」のリード文につきましては、20日の答申の際には会長から案を頂きまして、事務局の方で整理して載せていきたいと考えています。その目標を達成するための具体的な施策ということで、まず1点目が「①既存住宅の耐震性強化」です。事業の方向性としましては、「耐震化推進のための誘導施策」「耐震診断の担い手の育成」「『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、三つ挙げています。具体的には、答申はここまでで、その後、庁内でこの事業の方向性に沿って具体的な施策をここで書いていくと。それが素案になっていって、パブリックコメントに入るという流れになります。

**○大方会長** そうではなくて、四角で囲ったところも注記書きとしてくっつけておいていただかないとしょうがないので。これを落としてダイヤモンド型のところを1行ずつ書くだけでは答申にならないと思うので、そこは付けておいていいでしょう。それをそのまま住マスにしろと言っているわけではありませんので。例えばここで言う「『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」と書いてある、この1行の意味の説明として、この四角で囲ってあるところが重要なので。それでいいですよ。

**○事務局（居住支援係長）** ええ、すみません。これはこのまま答申に出るところです。

**○大方会長** ええ、いいですよ。はい。これを受けて、実際もっと具体的な施策をどうするかを庁内でやって、本当の住マスにするということですよ。

**○事務局（居住支援係長）** そうです。おっしゃるとおりです。この方向性はそのまま残ります。

**○大方会長** ですので、このまま住マスになるわけではないけれども、われわれ審議会としては、提案を書くという性質ですね。ですので、あまり細かい文言は今日の段階ではいいのですが、大体これぐらいの施策ぐらいしかないかなと。あるいはこんなこともあるのではないかなということがあれば、どうぞご発言ください。すみません、口を挟みました。それで、ざっと説明してください。

**○事務局（居住支援係長）** はい。では、既存住宅の耐震性強化については、三つのものが出ています。

1ページおめくりいただきまして、「②木造住宅密集地域等の整備」の課題につきましては、「不燃化の促進・支援」「まちづくりと一体となったマンション再生の促進」「再開発等による市街地・都市基盤の整備」という三つをお出ししています。

**○大方会長** ここはちょっと説明しますが、二つ目の「まちづくりと一体となったマンショ

ン再生の促進」は、この間までは「マンション再生と一体となったまちづくりの推進」となっていたかもしれませんが、ちょっとそれは変だということ。しかもここが今回のわれわれの答申の中では割合大きな施策の柱でして、他の場所にも同じものが出てきますので、やはり「まちづくりと一体となったマンション再生の推進」の方がここはいいのかなというふうにして、あと、中身の文章も、これは今日も紙を貼っていただいているいろいろご苦労がしのばれますが、もうちょっと文言を練った方がいいかなと思うのですけれども。とにかくいろいろな規制緩和型のものも含めて、マンション建て替えやその他、地区の改善制度がありますが、そういうものを地区まちづくりの施策の中で総合的に運用して、その中でマンション再生も図る、住環境の改善も図るという趣旨の文言にすればいいわけなのですけれども。

だいぶ良くなっているので、例えば、これはずっと「都市開発諸制度の一つである」うんぬんとありますが、その後の3行目「新たに創設されたマンション再生まちづくり制度」の後に「等」を入れていただきまして、「等を活用して、各地域の特性に適した支援策の検討を行い、建替え等を検討している管理組合等の合意形成への支援も含め」、その後に「総合的な地区まちづくり施策の下で、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」というぐらいにすればよろしいかなと。地区計画というと決めつけ過ぎのようにも見えますので、地区まちづくり施策ぐらいでいいかと思います。この後、またちょっと文言を考えますが、いかがでしょうか。そんなところで。

よろしければ、その次、③のところをお願いします。

**○事務局（居住支援係長）** 次に「③日常生活における住まいの防災対策」ということで、こちらは4点ほど挙げています。「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」「地域防災力の向上」「水害に対する安全性の確保に向けた施策の推進」、最後が「マンシンを含む地域の災害対応力の向上」です。以上です。

**○大方会長** これぐらいでよろしいでしょうか。既存建築物の安全化指導というのは、看板と外壁ぐらいの問題という理解でよろしいですね。必要であれば消防等の意見も伺って。火災のこともあるのかもしれませんが。ちょっとよく分かりません。

**○市川委員** 1点、よろしいでしょうか。

**○大方会長** はい、どうぞ。

**○市川委員** 強いて言えば、擁壁という言葉も入れるかということです。

**○大方会長** 擁壁。建築物ではなくなってしまうけれども。

**○市川委員** そうか。そうですね。

○**大方会長** そういうことを言ってもしょうがないのだけれども。

○**事務局（住宅課長）** 建築物の敷地という観点で、擁壁というのはあり得るかなと思います。

○**市川委員** 実際、新宿区では擁壁改修に対するアドバイザー派遣もやっておられますよね。

○**事務局（居住支援係長）** そうですね、はい。

○**大方会長** 工作物も入ってもよろしいかもしれません。こう書くと看板や塀だけの問題だと、何か風が吹いたら危ないみたいな話だと誤解されてもいけませんので、何かあればもう少し書いておいた方がよろしいですね。今のところも含め、文章があっさりし過ぎて意味が分からないところもあるかもしれませんので、そこは少し修文いたします。よろしければ、では、(2)をどうぞ。

○**事務局（居住支援係長）** 「(2)住まい等の防犯」です。まず「①住宅の防犯のための取り組み」では、一つ、「防犯性の高い住宅の普及促進」というのを挙げています。それから「②地域の防犯力の向上」では「防犯に関する啓発及び支援」を挙げています。

○**大方会長** このぐらいのものでしょうか。もうちょっとまとめていきましょうか。では、(3)と(4)もお願いします。

○**事務局（居住支援係長）** では(3)にまいります。「(3)健康に配慮した住宅の普及促進」では二つほど、「健康に配慮した住宅の普及」「法令等に基づく建築確認・審査等の実施」を挙げています。それと「(4)住まい等の静穏の保持」では1点目として「①空き家等の適正管理の促進」で「計画に基づいた適正管理の促進」、それと「②周辺地域と調和のとれた住宅のあり方について」で「周辺地域と調和をとるためのルールづくり」「ワンルームマンション条例に基づく適切な指導」を挙げています。以上でございます。

○**大方会長** このあたりはいかがでしょうか。何度か議論した経緯もございますので、よろしければ先へまいります。もしお気付きの点がありましたら、戻ってきてもよろしいです。では、基本目標2をお願いします。

○**事務局（居住支援係長）** 基本目標2「住生活の質の向上」です。「(1)マンションの適正な維持管理及び再生への支援」として、「①マンションの管理状況等の把握」では「マンションの実態把握」、「②マンションの実態に即した維持管理への支援」では「マンション管理の支援」「賃貸マンションに対する管理不全及び老朽化対策」「マンションの耐震化の促進」「マンションの老朽化への対応」「ワンルームマンション条例に基づく適切な指導」、「③マンションの建替えの促進・支援」では「マンション建替えの促進」「まちづくりと一体となっ

たマンション再生の推進」ということです。(2) も行きますか。

**○大方会長** では、取りあえずここまで。これは前回の専門部会の後にちょっと事務局と私  
で打ち合わせをしたときに、やはり今回はマンションの実態把握ということで、アンケートを  
やって管理組合もないようなところは相当あって危ないということから、ここではやはりマ  
ンション管理の支援というところをもうちょっと強く出さないといけないのではないかと  
いうことです。今も相談員というものはあるそうですが、役所の方で待っている体制とい  
うことですので、やはり京都などがやっているように、こちらから管理支援に出かけてい  
くようなことをもう少しやるべきだということが表れるような文言にしようかなとい  
うことです。ちょっとまだ弱いかもしれませんが、急に言われると役所の方も困るか  
もしれないのでというぐらいだったのですけれども。どこかNPOのような、ある  
いは建築士さんやマンション管理士の団体にお願ひして積極的にお手伝いに行く  
ようなことをしない限り、特に小規模な19戸のマンションなどというのは、な  
かなか管理できないですよ。一方で、管理費がどんどんたまってしまって、水も  
詰まってしまって出ないなどということになると、どうしようもないですからね。

**○伊藤委員** すみません。

**○大方会長** どうぞ。

**○伊藤委員** 空き家の問題ですが、ごみ屋敷というのがどこかに入らないかなと。ご  
み屋敷と空き家は一緒にはならないとは思うのですけれども。

**○大方会長** ごみ屋敷は空き家ではないのですよね。ごみを捨てられてしまった  
空き家、空き地というのはあるけれども、あれは別の問題で、ごみ屋敷はご本人  
が出さないという問題ですよ。

**○伊藤委員** でも、処分しないと、どんどんたまっていってしまう。

**○大方会長** どちらかというと福祉とか介護の問題で、一部、認知症の方だ  
ったりしますね。なかなか難しいですよ、これは。

**○事務局(住宅課長)** 26ページの「空家等」のところで、「等」が入っている  
ということで、もうちょっと表現を工夫すると。

**○伊藤委員** 「空家等」で。

**○大方会長** 空き家に不当放棄ならここでもいいのですが、本人がものを捨  
てないというのは。

**○伊藤委員** 居住しているから。

**○大方会長** 居住していて空き家ではなくて、でもごみを出さないという。

**○伊藤委員** 建物の周りに山に積んでいるお宅がありますよね。これを安全  
なり美観なり、

そういう意味のようなことでも、ちょっとどうにかできないかなど。

**○大方会長** あれは、捨てるのは面倒という人もいれば、何か自分の大事なものだと思っていらして取っておくという人もいらっしゃるのです。

**○伊藤委員** ごみで出したものを拾ってくるという人もいますよね。

**○大方会長** 簡単ではないのですが、その辺はどこでどうしますかね。

**○伊藤委員** どこかに入らないかな。入れるとしたら、やはりここなのでしょうけれども。

**○大方会長** それはやはり、大体は高齢者の方か知的障害がある方かとなってしまうのだけれども。

**○伊藤委員** ここの四角で囲まれてる中の「事業の方向性」の中で、「管理不全な空き家等による周辺環境への悪影響等を防止する」というあたりが、やはりどう見ても引っ掛かっています。

**○大方会長** ただ、ここはマンションのところなのだけれども、やはりマンションでそういう問題がありますか。

**○市川委員** まれにあります。

**○大方会長** まれにある。室内にためておくとかですか。

**○市川委員** ほぼネグレクト家庭です。

**○大方会長** むしろ子育てとか、シングルマザーとか、そちらもありますね。

**○市川委員** そうです。清掃ができなくて。

**○國谷委員** 今はすごく多いですよ。痴呆の問題もありますし、面倒くさいという思いが強いのです。周りほとにかく、室内に非常にためてしまっていて、身動きが取れないという状況ですね。ですから、先ほどの居住水準も下回っているのではないですか。

**○大方会長** その水準はともかく、その辺は何か知恵はありますか。住宅問題なのか福祉の問題なのか、よく分かりませんが、住宅施策として特にということはありますか。取り締まるという問題ではないですが。

**○市川委員** 増排水清掃にある程度行政の強制力を持たせるといっては極論になりますが、実際にそういう切り口でないと専有住戸の中には入れない場合もあります。

**○大方会長** 生活支援の一部として、ごみ出し支援隊というようなのはありますが。

**○市川委員** 要するに1階のごみ置き場までごみを運んでくれる人というのはあります。

**○大方会長** あとはもっと広い意味での、何というか。もちろん問題を指摘するのは構わないのだけれども、どこにどう書くかですよ。問題だということは分かるのだけれども。「住

まい等の静穏の保持」のようなところで何となく入れておきますか。

○伊藤委員 「健康に配慮した」という文言があるといいと思います。健康的にもあまりよくないので。

○市川委員 ごみ屋敷の話に戻りますと、あえてどこかに入れるかとしたら、26ページの中ほどにあります「周辺地域と調和をとるためのルールづくり」の中でしょうか。今ここにあるのは、およそ民泊に関するのですが。

○大方会長 そうですね。

○市川委員 何となく個人的なことなので、そこにもう一項目としてごみのことを入れる。

○伊藤委員 民泊ではないですけども。

○事務局（住宅課長） 会長、ごみ屋敷に関する区の施策としては、26ページの「①空き家等の適正管理の推進」は、本当の空き家と、ごみ屋敷も対象になっていますので、この中で「周辺環境に悪影響を及ぼす」ということで書くというのが一つのパターンとしてあります。それともう一つ、案として、27ページの「ワンルームマンション条例に基づく適切な指導」といった一種のマンションの維持管理の項目の中に、一緒に維持管理ということで入れるということも可能かと思います。この2カ所ぐらいに場所があると思います。

○大方会長 あとは、アパートや外国人の方のごみ出しルールみたいなものはどこにありましたっけ。

○事務局（住宅課長） ごみ出しのルールについては、後ろの32ページの「ごみの適正な排出の基準」の中で、分別のルールについて述べています。

○大方会長 これは分別の話にしてしまったのだよね。

○事務局（住宅課長） そうですね。この中に生かす形で、しっかりごみ出しを、日本のルールを知らない方にちゃんと教えていくという形で。

○大方会長 むしろ39ページか。でも、多文化共生のところに入るのも変だね。この一番下か、39ページ。やはり、なかなか難しいね。

○新井委員 すみません。

○大方会長 はい、どうぞ。

○新井委員 26ページの「①空き家の適正管理の促進」の「事業の方向性」の中に「新宿区空き家等の適正管理に関する条例」とあるのですが、いわゆる老朽家屋と、それと空き家ではないですが、いわゆるごみ屋敷も区の施策としてはこの条例の中に、現居住のごみ屋敷もこのあたりに位置付けていますので。

○**大方会長** そうですか。

○**新井委員** はい。ですから、区の施策の据わりとしてはこの①のところが該当事項だということですね。

○**大方会長** 分かりました。では、この「等」に入っているわけですね。

○**新井委員** はい。

○**大方会長** そうすると、「計画に基づいた適正管理の促進」に入るのは変かもしれないから、もう1項目、何か起こしますか。どうしたらいいかちょっと分からないけれども、いわゆる括弧付きの、「ごみ屋敷等の」、何だろうね。管理というのも変だね。「への対策」かな。「対策の検討」ぐらいに書いておきますか。

○**伊藤委員** 居住者の意識の問題といえばそうなのですが。

○**大方会長** 意識というか、本人にもどうにもならない部分の問題もあるから、まさに福祉や地域施策などと一体になって、とにかく周辺にごみ屋敷は迷惑だし、防災上も問題があるから、放火の種になったりしますから、何か総合的な施策の中で改善しなければいけないということを書いておいたらいいですよ。

○**新井委員** すみません。

○**大方会長** はい。

○**新井委員** やはり条例の中で、ごみ屋敷については、単にごみ屋敷ということではなくて、福祉施策との連携で解決に取り組むべきだという方向も示していますので、そういうことも書いておいた方がいいかと思います。

○**大方会長** 1項目起こさなくても、この枠の四角の中にもう1文入れておきますか。

○**新井委員** そうですね、はい。

○**大方会長** 普通はあれは空き家ではないとみんな思ってしまうので。空き家でない、いわゆるごみ屋敷についても一応入れておきましょう。

では、28ページまで来たのでしたっけ。では、次をよろしくお願いします。

○**事務局（居住支援係長）** それでは29ページをお開きください。「(2)ユニバーサルデザイン等による住宅の質の向上」です。まず、「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」では、二つございまして、「『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」「バリアフリー法等に基づく建築物の整備指導」です。

それから「②居住性向上に向けた住宅リフォームの促進」では、「リフォーム工事への支援」、「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。

それから「③良質な性能及び耐久性を備えた住宅ストックの形成」では、「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」「住宅の基本性能の確保に向けた取り組み」「耐久性に優れた住宅の普及促進」です。以上でございます。

**○大方会長** この辺はよろしいですか。

**○石川委員** ちょっとよろしいですか。

**○大方会長** はい、どうぞ。

**○石川委員** 「バリアフリーリフォームに対する高齢者への支援」とありまして、「ケアマネジャーと福祉住環境コーディネーター等の連携により、効果的なバリアフリー改修を推進すべきである」というのはよく分かるのですが、次に「区職員と施工業者が」とあります。通常、ケアマネジャーや福祉住環境コーディネーターが自宅を訪問し、プランを考えて、それを施工業者に出します。自宅を訪問するのは福祉住環境コーディネーターなどが、施行者に出す前に調査を行います。その後施行者に同行して説明します。

**○大方会長** これはひょっとしたら、直し損ないではないですか。

**○石川委員** 新宿区さんのシステムを私は分かっていないので、簡単でよろしいのですが、施工業者が自宅に来るのもいいですけども、通常、施工業者がバリアフリーやユニバーサルをよく理解してない場合に、直接すぐ行ってしまっって、手すりや反対に付いていたなどということが、まだ一般的にはかなりあるのです。それで、L型などが逆に付いていたなどと言っている人もいますから。

**○大方会長** ケアマネさんもそういうことを知らないケースがあります。

**○石川委員** 施工業者の方はバリアフリー改修の研修等を受けることも必要です。

**○大方会長** これは前々回、ケアマネジャーというところがなくて、区職員と施工業者だけが書いてあったのです。これはそうではなくて、ケアマネさんと建築系の方がセットになって行かなければ駄目なのだと、そう直してくださいと言ったら、それが上に入ったのです。この次の2行の「また、区職員、施工業者」のところは要らない。だって、こんなことはやっていないでしょう。しかも区の職員が直接行くというのがちょっと無理ですよ。

**○桑原委員** ないですね。

**○石川委員** それで、アドバイザー的な方がいるのか、新宿区さんで施工業者に研修等をして、少しバリアフリーのことを勉強してもらって行っているのか、どうなのでしょうかと私は思っています。

**○大方会長** 今、新宿区の場合はどうなっていますか。そういう独自の施工業者さんの認定

制度のようなものはありますか。区が独自のバリアフリー改修のお金をプラスで出していないと、そういうものは普通はないですね。

**○石川委員** バリアフリーを理解して住宅改修ができる施工業者の一覧表などがあるとか。

**○大方会長** それはもちろんあるのですけれども。

**○石川委員** あるでしょうね。この人たちでしたらバリアフリーのこともよく分かっています、事前に勉強させていますということがある区もあるのです。

**○大方会長** 市によっては講習会に出させて、認定して、その資格を持っていないと市独自のプラスアルファの補助を出さないという仕組みがあったりするのですが、新宿はそういうのをやっていないですね。この後ちょっと精査して、しかるべき内容にいたしますので。私が責任を持ってここはやります。

**○事務局（住宅課長）** 新宿区の自立支援住宅改修という制度があるのですが、その中身をもう一回確認して、正確に記載していきたいと思います。

**○石川委員** 誰が何をするのか、ちょっと。

**○大方会長** 自立支援というのは多分、介護保険の対象にならない人向けの話なのかもしれません。

**○事務局（住宅課長）** そうです。非該当の方です。

**○石川委員** とにかく個別対応を重視するということだと思うのですが。

**○大方会長** ちゃんとやるようにします。現に幾つかの、例えば町田市や鎌倉市も始めたかな、そういう独自の仕組みを始めたところはある程度知っておりますので。

**○石川委員** 町田市は古くから、アドバイザー制度があり、かなりやっています。

**○大方会長** そうですね。町田はもともと障害者向けの話が長いですが。でも、一歩ずつ良くなるはなっているの、仕上げまでもう少しですね。ここのところは大体よろしいですか。

ちょっとよく分からないのが、30ページの最後の「耐久性に優れた住宅の普及促進」というところが、具体的な方向性の「長期にわたって使用可能な住宅の普及促進に向けて」とほぼ同義語なので、何かもうちょっと施策があれば具体的に書きたいところです。何か委員の皆さん、お知恵がございますでしょうか。これは今、国が何かやっていますよね。補助というか、利子補給か何か出るのでしっけ。

**○事務局（住宅課長）** 長期優良賃貸住宅の認定制度で、認定を受けたところには利子補給という形になっております。昨年度は63件、区の方は受けているという実績になっています。

**○大方会長** これは、そういう長期優良賃貸をやるというぐらいの意味でよろしいかどうか

ということですが。

特にご意見もないようですので、ここはもうちょっと具体的に書き込みをしましょうか。

では、時間もだんだん過ぎていきますので、31ページをお願いします。

**○事務局（居住支援係長）** それでは31ページ、「(3) 多様な居住ニーズに対応するしくみづくり」です。まず最初に「①多様な住まい方への対応」で、「様々な居住ニーズによる住まい方への支援」「多様な手法の検討」「近居・同居を容易にする施策の促進」、それから2点目として、「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」では「情報提供及び相談体制の充実」となっています。

**○大方会長** ここはかなり混乱気味なので、大幅に改善しないといけないと思います。①は「多様な住まい方への対応」でよろしいですが、その下のダイヤモンドの「様々な居住ニーズによる住まい方への支援」というのは、具体的には「住み替え支援等」と書いてありますが、これはむしろ②の方へ移して、その次の「多様な手法の検討」というのは、ちょっと意味不明ですが、ここは例のシェアハウスやコレクティブハウスの規制誘導方策の検討というあたりですから、ここを「多様な居住ニーズに応える新しいタイプの住宅の居住環境水準確保」とか何とかというふうにして、先ほどと同じようなことを書くと。その次の「近居・同居を容易にする施策の促進」も②の方に移すということかなと思います。それで、「近居・同居」や「様々な住まい方への支援」というのは、基本的には空き家の賃貸化の支援や、あるいはファミリー向け住宅の供給促進とか、それを通じて区内で住み替えられるような仕組みを整えるとか、何かそういうことですよね。このように整理すればよろしいかと思いますが、いかがでしょうか。

ここはかなり後で出てくる子育て支援のところとも、あるいは高齢者の住まいのところとも重複するところでもあります。ポイントはとにかくシェアハウスやコレクティブハウスなど、最近新しい住まい方が出てきたので、まずはそこにきちんと向き合おうという意味合いが出るのが一つです。

**○國谷委員** 単身高齢者が増加しているのは分かるのですが、単身高齢者が向かう方向として、シェアハウスやコレクティブハウスというのがどうもイメージが湧かないのです。高齢者はやはり認知症になりやすいという傾向もありますし、そういう方々が果たしてケアのないシェアハウスやコレクティブハウスになじむのかなと思うと、どうしてもちょっと問題があるかなと思いますので、ここは本当に調査検討をお願いしたい。研究もいいのですけれども、調査検討をお願いしたい。

**○大方会長** 研究という言葉はなじまないなので、施策を検討するなどという言葉になると思

いますが、おっしゃるとおりだと思います。ただ一方で、住宅の形としては、つまり建築基準法的には、グループホームであれ、あるいはサービス付きの介護型であれ、あれはみんなシェアハウスになりますので、そういう物的な空間をどうするかというような話も、むしろ逆にあるわけですね。おっしゃるとおりケアも付かない、ナースコールも付いていないシェアハウスみたいなものが、無届老人ホームのような形で、新宿区の場合分かりませんが、かなり地方では多いわけです。だから、そういうものをむしろ適切に規制したり、せめて最低限の安全は確保してもらうということはどうしても必要だと思いますので、その辺のニュアンスがうまく伝わるようにしたいと思います。

どんどん建てるとか規制を緩めるとかという方向では全くないと考えております。むしろ先ほど見たように、民間賃貸住宅、民間借家の最低基準水準未達の世帯がとにかく増えているということであれば、どう考えても先ほど言ったように25㎡未満の単身向けの居室というか住宅が増えているという結果ですね。それは恐らくシェアハウスだと思うわけです。新宿区は特にワンルームマンション条例がありますから。だから、実態を調べて、あまりひどいものはちゃんと規制しましょうと。

**○石川委員** コレクティブハウス、シェアハウス、グループもそうなのですが、見守り機能をそれに入れば高齢者向きになるのです。今は若い人もかなり利用していますので。

**○大方会長** むしろ若い人も元気なお年寄りも一緒みたいなものもあっていいです。見守りも、今のサービス高齢者向けみたいに、人がほぼ24時間張り付いてというと非常にコストがかかるわけです。家賃プラス月々3万円ぐらい払う格好になって、それだとむしろ住みたい人も住めなくなってしまうので、24時間人が張り付くのではなくて、ICTで何かやるとか、セコムさんが来るとか、何かそのぐらいのところで、月5000円プラスぐらいでできないと、あまり高齢者の実際のニーズに応えられないと思っています。何かそういうあたりを考えることも研究の内なのですが、とにかく野放しでは困るから、ちゃんと対策を取ろうと。そういう意味ですから、そういう文言にしたいと思います。

**○佐藤副会長** これは、若者向けのも多いわけですね。

**○大方会長** あるでしょうね。

**○佐藤副会長** これだけだと単身高齢者への対応ということで、シェアハウス、コレクティブになっていますが。

**○大方会長** この文章は書き直しですね。例えば「多様な住まい方のニーズに応じ、近年増加しているシェアハウスやコレクティブハウス等に対する誘導策を検討すべきである」ぐらい

の文言でしょうね。

**○佐藤副会長** それから、近居・同居なのですが、この間ちょっとご質問しましたが、子育て環境整備を目的とした近居・同居というのは、近居はあっても同居はないのではないかと思います。高齢者でお一人で住めなくなってしまった人を同居するというのはあると思うのですが。

**○大方会長** 呼び寄せ同居ですね。

**○佐藤副会長** 子どもを、孫の面倒を見るために元気な高齢者が同居するというのは多分ないのではないかと思います。近くに住むぐらいで。

**○大方会長** そうですね。

**○佐藤副会長** だからその辺は、同居の場合、「子育て支援に」と書いてあるけれども、現実には、高齢者の面倒を見るために単身の高齢者と一緒に住むというような感じですよ。

**○大方会長** 「子育て環境の整備を目的とした」とここで書く必要はないので、単純に「近居・同居」でいいと思います。

**○佐藤副会長** 必要に応じて。

**○大方会長** いろいろな背景があるでしょうから。ただ、問題はその場合の施策であって、後で出てくるのは一つはお金ですね。引っ越しの補助のようなものと、もう一つは、比較的大きな戸建て空き家または大きなマンションを賃貸で出すなどがあると思っているので。大きな戸建てであれば、お一人のおばあちゃんを引き取って核家族世帯と一緒に住もうなどという需要というかニーズがあるのはある程度分かっていますので、その辺がポイントかなと思っています。そんなにわざわざ新宿区にというのは、先ほど見たようにそう多くはないでしょうけれども、空き家の活用としては割と大きなポイントになると思います。

**○伊藤委員** 個人的なイメージなのですが、要は入居者任せでシェアさせるとかというのではなくて、やはりちゃんと管理してもらえるNPOみたいなものなり、あるいは民生委員はちょっとあれかもしれませんが、それに準じたような人たちに定期的に見回りしてもらうとか、何か管理の目が行き届くような体制の中でシェアさせるなどという形は、可能性がかなりあるのではないかと思います。

**○大方会長** それもありですよ。今増えているシェアハウスは、アメリカのようにルームメイトがシェアしてというのではなくて、ちゃんと業者さんというか大家さんがいて、ちゃんと管理をしているわけですので、そこはあまり心配していないのですが、問題はそこに外付けで介護などが入るのかどうなのかというあたりです。ちょっとそれはあまりないのかな。それ

はむしろサービス付き高齢者向け住宅というのが別途、マーケットとしてありますので。とにかく、この場で議論しようとしても、まだあまり実態調査もできていないので、まずはそこからやろうと。昨年はマンション調査をやったから、今度はいよいよシェアハウス調査だということですね。ということで、引き続きこのまちづくり審議会の議題になっていくと思います。今回はとにかく、手を付けるということが書いてあればよろしいかと思えます。

**○伊藤委員** ここに載っただけでも。

**○大方会長** それから、近居・同居は子育てだけではないということですね。

あと、同じく住み替え支援のところ、空き家の活用のような話がありますので、事業の方向性として「情報提供及び相談体制の充実」はまず第一歩ですが、何かもうちょっと踏み込んだ検討、施策が欲しいと思っているのですが、どこまで書くかちょっと事務局とも相談します。空き家の活用が進むような支援施策を検討するべきであるというぐらいのことは書いてもよろしいかと思えます。

では、時間も押してきましたから、次に行きましょうか。

**○事務局（居住支援係長）** それでは32ページです。「(4) 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」の「①環境負荷の軽減に配慮した住まいづくり」で、「環境に配慮した住宅の普及促進」「省エネルギー機器等の導入促進」「ごみの適正な排出の推進」です。

それから33ページの「②景観や暮らしやすさに配慮した良好な住環境の形成」は、「景観まちづくり計画の推進」「規制誘導手法を活用した良好な住環境の維持及び形成」「暮らしやすい道路の整備」「道路の無電柱化」「建築物の緑化推進」「『新宿区接道部緑化助成制度』の活用」です。

**○大方会長** そこまで、いかがでしょうか。前回の専門部会の後、事務局と私で相談しまして、実は②の方に「ごみの適正な排出の推進」というのが載っていたのですが、これは景観というよりむしろ分別の問題なので、環境負荷の方だろうということで、そちらへ回しました。本当は街路環境の一環として、ごみを置く場所の問題などもなくはないのですが、ちょっとどういうふうに入れていいか分からなかったのが、分別の件は①に移したということです。ただ、街路環境という面では、「暮らしやすい道路の整備」となっているあたりに今のごみ出しの場所の確保のような話も盛り込んでもいいかなと思えます。

そこに触れた都合上、さらにちょっとしゃべりますが、33ページの②「暮らしやすい道路の整備」というのは、これは私が「『暮らしやすい』と付けて」と言って付けてもらいましたが、あらためて並べてみると、道路が暮らしやすいというのは路上生活みたいな変なイメージにも

なってしまいますので、ここはむしろ「暮らしやすい地区街路環境の整備」ぐらいの方がいいかなと思います。細街路、それから生活道路、もっと広い歩道のあるような地区幹線道路と、全て総合的な地区の道路のネットワークをちゃんと作らないと、防災上も、あるいは交通安全上も、それからバリアフリーな歩行者環境も整備できないので、そのように地区の細街路も含めた道路ネットワークの整備を通じて、暮らしやすい街路環境をつくりましょうという文言にしようと思っています。なかなか事務局の方ではうまく作文しにくいようなので、ここは私が作文させていただくことにしました。そのようなところでよろしいですか。

**○伊藤委員** ここでは歩道などにある立て看板、捨て看板などを規制することについてはどうなっていますか。要は、ああいったものはどうしても目立たせたいものだから、道路に置いたり、あるいは商品を歩道に置きっぱなしにしたりしてしまうのであれなのですが、計画の段階でそういったものがちゃんと敷地の中に収まるような計画をさせるというようなことも必要なのではないかと思います。

**○大方会長** 歩行環境の管理ですね。看板もそうですし、よし悪しだけれども、ワゴンなどで出すなど、いろいろありますよね。

**○伊藤委員** 大きな規模だと、ある程度条例の中で縛れるのでしょうけれども、小規模な建物だとそんな細かいところまでできない場合もあるので、そうすると、それはやはりどこかでルール作りを明確にしていけないのではないかと思います。

**○大方会長** だんだん都市計画の方に踏み込んでいってしまうとあれですが、書ける範囲で。

**○伊藤委員** せっかくここで「暮らしやすい」という話が出ているので。

**○大方会長** 住宅側のものがいろいろ出てくる話ですので。あと、よくあるのが、目の不自由な方向への黄色いところに自転車が置きっぱなしになっているとか。

**○伊藤委員** 点字ブロックですね。

**○大方会長** ええ。いろいろなことがありますから。

**○伊藤委員** 限られた歩道幅を、やはり有効に障害者の人たちが安全に通行できるような環境は提供していく必要があると思います。

**○大方会長** そうですね。まさにそういう、いろいろな意味でのバリアフリー環境で、ハードもそうですソフトの管理も重要だと。

そんなところでよろしいでしょうか。では、基本目標3をお願いします。

**○事務局（居住支援係長）** 34ページの基本目標3「誰もが住み続けられる住まい・まちづくり」です。「(1) 高齢者や障害者等の住まいの安定確保」で、「①民間賃貸住宅等への円滑

入居の促進」「入居・居住計画の支援」「住み替え相談の充実」「高齢者の住まい安全確保連絡会の運営等」「あんしん居住制度の周知」です。

「②居住継続を支援していくための施策の拡充」で、「『不動産取引相談』の充実等」「『住み替え居住継続支援』の充実」「『災害時居住支援』の実施」です。

**○大方会長** では、取りあえず、先ほどの空き家の住み替えというか、空き家の賃貸化支援みたいなものはここでなくてもいいのかな。ここはどちらかというところ、いわゆるセーフティネット型の住宅ということですね。

**○伊藤委員** 耐震調査などで、アパートの高齢者の一人住まいで、耐震改修工事をやるので立ち退いてもらいたいみたいな感じで大家さんが立ち会って調査・診断するのですが、ああいうスタイルを見ると、非常に行き場がなくて気の毒だなと思ったりするので、やはり何とか不動産屋さんの方で空き家をうまく活用してシェアさせるとか、うまく仕組みを考えていきたいと希望しているのですけれども。何かそういうようなところで、うまく表現できるといいなと。

**○桑原委員** 非常に難しいですね。

**○大方会長** 空き家の住み替え支援というのはあるのでしょうけれども、一応、35ページの「住み替え居住継続支援」で、立ち退かなければいけない方向けのというのは一応あることはあるのだけれども、これは家賃差額を助成するだけなのですよね。貸してもらえないみたいな問題はなかなかね。本来は区営住宅や都営住宅で何とかしなければいけない話なのですが。

**○伊藤委員** とても住めるような状況ではないところに住んでいる方もいるので、ああいうものを見てしまうと我慢できないというか、何とかしなければと。ただ、個人的には何もできないので。

**○桑原委員** これは、今の保証委託契約は、保証人がいない場合の保証人の制度ですから。

**○伊藤委員** そうですね。

**○桑原委員** これだけのことなのですよね。

**○伊藤委員** もう少し幅広いといいかなと。

**○大方会長** 一人暮らしで、一人でなくてもそうですが、80歳を過ぎていたら、なかなか。

**○桑原委員** 保証人がやはりいなくなってしまうので。

**○大方会長** いつ孤独死されるか分からないというの問題です。もちろん高齢者入居可となっている物件も、このごろはだいぶあるようですが。

**○桑原委員** あるのですが、基本的に物が非常に少ないですから、相談に来られても、物があるかというところ、物が本当に少ない状態なのです。

**○大方会長** 家賃も高いですし。その辺をどう考えればいいですかね。

**○桑原委員** あと、大家さんの方で一回お部屋で亡くなられたり何かいろいろあったときに、いろいろうまくケアできたりすれば「また貸すよ」と言うのですが、実際問題、いろいろな問題が出てくると「もう絶対に貸さない」となってしまうのですよね。

**○大方会長** 昔であれば軽費老人ホームへということになってしまうわけですが、今は新宿区だと軽費などはあまり足りていないのですよね。

**○桑原委員** 今はいろいろな保険も出ているのですが、お部屋の中で亡くなられた場合と病院で亡くなられた場合で、出る・出ないとか、いろいろあるのです。ですから、そういう仕組みもやはりこれからは勉強していかないといけないのだろうと思うのですけれども。

**○大方会長** 要は、34ページの「①民間賃貸住宅等への円滑入居の促進」のところですよ。今までも一応相談などはやっているけれども、もう一つ成果が上がらない面もありますね。何かこう、特効薬はないのでしょうか。

**○石川委員** 福祉的な避難所というか、お預かりするようなものは、東京都などは23区も持っていますよね。一時的ですけれども。名前は忘れてしまったのですが、行き場のない人ものというから、ちょっと嫌がられるかもしれませんが、一時的、一時保護というのはあるのですよね、福祉系で。でも、それが耐震改修するために行くとなると、ちょっとね。

**○桑原委員** それは。

**○石川委員** ちょっと性質が違うのですよね。

**○伊藤委員** やはりそれは今後の課題というべきですかね。

**○大方会長** 今後のというか、でも大事な問題だし、今回は高齢者対策だと言っているのだけれども、ここが書けないとあれなので。ちょっとここは「これだ」と書けないまでも、何かそういう施策をさらに検討すべきとか何とかというのが必要だと思いますので。

**○伊藤委員** 文言でね。

**○大方会長** 方向性だけは示したいので、ちょっとそこも事務局と相談します。

**○石川委員** よろしいですか。

**○大方会長** どうぞ。

**○石川委員** 全体的に新宿区さんはそれがあまり問題になっていないというお考えかもしれませんが、空き家の活用というのが、活用までは書き込んでなくて維持管理、それから防犯までを強調していらっしゃるのですが、将来10年間を見ると、空き家の活用が、どこに入れるかというのを見ても、「ああ、こういうものに使えるな」と思うところがあります。改修を

するにしても、このごろは区からのお金の持ち出しがなくてもできるようなシステムが検討されて出てくるようなのです。そういうようなことで、空き家の活用についてできるところには少し書き込んだ方がいいと思います。

あと、福祉的な形で活用しているところもあるのですが、それも新宿区さんは、有識者会議の議事録をインターネットで調べて読んだら、今は需要がないとあり、29年度で検討するとあります。。所管下というか、そういう形で、今は需要がないかもしれませんが、もしこれが10年間の計画なら、ちょっと目出しはしておく方がよろしいかなと思っています。

**○大方会長** 31ページの「②住み替え等への支援」のところへ空き家の活用というものもぜひ入れようと思います。空き家の賃貸化支援といいますか、それは入れると。ただ、具体的にどうやるかがなかなか悩ましいですね。

**○石川委員** 難しいですね。

**○大方会長** 区直営ではやりにくいという話もありますけれども。ただ、空き家を賃貸化するときの若干のリフォームの資金、100万円とか200万円とかに対して利子補給するぐらいのことはあってもいいかなと思うけれども、それも無理かな。どうかな。

**○石川委員** いろいろな支援、助成には、必ず耐震というのが条件に入りますので。

**○大方会長** 融資だけで、利子補給はなくてもいいかもしれないね。つなぎ融資すれば、だいぶできると思いますけれども。そこもちょっと事務局と相談して盛り込みます。34ページの方も、入居・居住継続の支援のあたりで、もうちょっと何か書き込むということですね。

では、36ページの方をどうぞ。

**○事務局（居住支援係長）** それでは、36ページです。「(2) 安心して子育てできる居住環境づくり」ということで、「①子育て世帯に対する居住継続の支援」で、「居住支援」、それから「『マイホーム借上げ制度』の普及促進」です。

「②子育てに適した居住環境の形成」として、「就学前保育環境の充実」「地域における子育て支援サービスの推進」です。以上です。

**○大方会長** ここに「マイホーム借上げ制度」が出てきますが、あれは必ずしも子育てだけではないので、ここで重複してもいいですが、同じような話を先ほどの31ページの方に持っていきましょう。

あと、「子育ての居住支援」のところは、何かもやもやとしか書いてありませんが、ここで事務局としては、住み替えのときの礼金と引っ越し代を補助するということを想定していらっしゃるようですが。

**○事務局（住宅課長）** そうですね、引っ越しに関するところを。

**○大方会長** その点はいかがでしょうか。今日のこの文言だけではよく意味が分からないけれども。他区から入ってくる場合でも、あるいは区内で移動する場合でも、子育て世帯であれば、引っ越しする費用を補助するというのが居住支援だということのようですが。

そういうお金なので、そう高い倍率ではなくて、今のところ、ほぼもれなく当たっている感じなのですか。

**○事務局（住宅課長）** 過去の実績を踏まえていくと、年間の想定数が出てきて、想定としては、何とかできるのではないかとという予測は立てた上で、詳細を詰めているところです。

**○大方会長** 逆にどれほど効果があるかということもちょっと微妙ですが。というのは、特に区外から入ってくる場合、そういう制度があるかどうかともよく分からないで入ってくると思いますし、大家さんの方もちゃんと知らないかもしれませんので。その辺はこれからいろいろ周知すればよろしいのでしょうかけれども、周知すると逆にどっと入ってくる。そういうこともないか。それが出るなら文京区に行かないで新宿区に来ようなどとなりますかね。渋谷区より新宿区となるかな。そういうことをやることについては、特段ご反対はありませんか。無駄ではないかとか、ばらまきではないかという批判は当然ありそうですが。

今でもやっているわけだから継続すると。それで、むしろ今やっている家賃補助の方はやめるとのことですか。そこは書いておかなくてもよろしいですか。そこは区内では大体同意されているわけで、われわれがあえて言わなくてもいいと。どうなのかな。積極的にやめろと言わなくてもいいという感じですか、どうですか。ここは事務局の顔以上に、皆さん方のご意見が生きると思うのですが。今、子育て世帯に対して月々2万円ちょっとぐらいですか。

**○事務局（住宅課長）** 家賃補助という形で、これは抽選になりますが、50枠という形で家賃を月々2万5000円、3万円か。

**○大方会長** だから年間30万円ぐらいが5年間当たるわけですか。けれど、倍率は5倍ぐらいですか。もっと？

**○事務局（住宅課長）** そういった、倍率的な当たる・当たらないという形は、定住化の目的ということで一回やめて、もうちょっと広く。

**○大方会長** 当たった人でアパートに住んでいけば、年間30万円、5年間で150万円当たると。

**○市川委員** すごいですね。

**○大方会長** 出すだけで当たる。当たれば大もうけ。何の制限もないと。ちょっとこれはあまりいい制度ではないですよ。しかも、入居してからいつでも申請できるそうですから、今

年駄目でも来年出すと。みんなそういうふうに出しますから。

**○長谷川委員** 倍率はどのぐらいですか。

**○事務局（住宅課長）** 過去の実績でいくと5倍前後、5倍を少し超えるぐらいです。5年間の補助制度ですが、5年間ずっと使われている人はいらっしゃらない。

**○長谷川委員** 年収幾らとか。所得制限があるでしょう。

**○事務局（住宅課長）** 世帯の所得が510万円以下というのが要件です。中間層、おおむね中間のあたりの所得層ということで制限を掛けて、区営住宅に入れる人よりもうちょっと上ぐらいの方までが補助対象というか、応募できる資格対象ということで制度ができています。

**○石川委員** 子どもの数も関係するのですか。

**○吉良委員** アパートを建てるときに、借上げにしませんかと言われたことがあったのです。四つなら四つの所帯を。これを見ると、何か新築でなくても中古でもいいという感じですね。提供する方ですよ。区に提供して、区がそれを借上げとして他に出されるわけだけれども。

**○石川委員** 借上げ制度ですね。

**○吉良委員** だから、それが今、どのように借上げたかは、社宅ではなく借上げとなっているのか、ちょっと不動産屋さんの方に最初・・・。

**○桑原委員** 結構、今、余っています。

**○吉良委員** 余っていますか、そうですか。なるほど。

**○大方会長** いろいろなタイプの借上げと、サブリースみたいなものがありますが、ただ、今の話はそれではなくて家賃補助の話なので。

施策目的もよく分からないし、効果もはっきりしないし、そういう予算の使い方をするよりは、もう少し別の方向で使った方が効果的だと思いますので、そこは見直した方がいいぐらいのことは書いた方がいいかと思います。

では、今のところはそんなところでよろしいですか。もう一つ決め手が何かないのだけれども、やむを得ないですね。

**○國谷委員** 別の件なのですが、よろしいでしょうか。

**○大方会長** はい、どうぞ。

**○國谷委員** 「地域における子育て支援サービスの推進」という項目の中に、支援サービスの提供ということで、子ども家庭支援センターと、子ども総合センターの二つの記載があるのですが、地域でやっている子育て支援サービスというのは非常に幅広くて、児童館でも、図書館でも、私的なグループでも結構やられていますので、二つに限定というのはどうかなと思う

ので、ご検討いただきたいと思います。

**○大方会長** そうですね。これは、担当部局の方からこう言ってくれたのでそのまま素直に書いたという感じですか。

**○事務局（住宅課長）** 私の方もしっかり調べずに書いたところもありますので、その部分も含めて、さまざまな主体でやっていることを分かるような形に修正したいと思います。

**○大方会長** むしろ重要なのは、やはり無認可も含めて保育園や学童保育など、いろいろなものですよね。子ども家庭支援センターや子ども総合センターというのは、どちらも区の施設ですよね。それ以外のまた多様なNPOさんや、あるいは任意団体とか住民による団体などをもっと積極的に活用してという方がいいですよ。よろしいですか。あまり地域任せでもいけないですけども、そこは。

では、37ページをお願いします。

**○事務局（居住支援係長）** 37ページ、「(3) 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」です。「①区営住宅の建て替え等」は「住宅の条件に応じた計画的な改善策の推進」、「②セーフティネットの機能の強化」は「入居者資格の見直し検討」「区営住宅入居者の居住状況に応じた住み替えの検討」「区営住宅における定期借家制度の導入検討」「区立住宅からの暴力団員排除による適正利用」、「③区立住宅の再編」は「区立住宅の再編」です。以上です。

**○大方会長** ①②は前からずっと続いているお話ですが、問題は①と③の兼ね合いで、建て替えでもって所有型も整備していくのだけれども、これから借上げ型をどうするかですよ。国の方はまた借上げ型を空き家活用したらみたいな話が出てきているわけですが、区としてはどうしますか。これから再度検討ということですかね。いったん借上げはやめるみたいな方向にきたわけですが、また少し、再検討ですかね。

**○佐藤副会長** 余っているとおっしゃったのは、どういうことですか。

**○事務局（住宅課長）** 区立住宅の中に、所有型や借上げ型、区営住宅低所得者向け、中堅ファミリー向けの特定住宅、事業所と、4種類ほどあるのですが、そのうちの特定住宅の中堅所得層ファミリー向けの住宅の方が、余って空き家状態が続いているということです。

**○大方会長** 家賃補助が薄くなってきたから、家賃が割高で人気がないという。

**○佐藤副会長** 借上げですか。

**○事務局（住宅課長）** 借上げです。

**○佐藤副会長** なぜ余っているのですか。

○事務局（住宅課長） それについては、一つは周知が徹底していない部分があるので周知をやることと、あと、問い合わせが来た中で、結局契約せずに帰られる方のお話を聞いていくと、実はURの方に行くことにしましたとか、ちょっとライバルのところにも今、負けてる状態が多いというのがあります。

○大方会長 要するに割高なのでしょう。

○佐藤副会長 補助があっても割高なのですか。

○大方会長 補助を減らしたからでしょう。だんだん減らしてきているからではないのですか。そうではないのですか。

○事務局（住宅課長） そうですね、家賃の方は、市場家賃よりも2割程度安い中で、築年数からすると20年を越してる部分がある。

○佐藤副会長 古いということですか。どういうことですか。

○桑原委員 それもありますし、あと周知の仕方の問題もあるので、この間からちょっと検討を始めているのですが。

○佐藤副会長 不思議ですよ、だって。

○大方会長 おしゃれじゃないみたいな感じですかね。URさんの方は、何かしゃれてる。

○佐藤副会長 URと借上げ区営ですか。

○大方会長 区立。ほぼ同格ですよ。

○桑原委員 そうですね、あとは所得制限など、いろいろな条件があるので、地元の不動産屋さんで扱うということが今までなかったのです。要は区がそのままやっていたわけです。

○佐藤副会長 ああ。それがやられるわけですね、今度。

○桑原委員 ええ。だからそれを今度は、この間、協定を結びまして。

○佐藤副会長 それはいい。

○大方会長 区の窓口は感じ悪いみたいなことを言われてしまうから。

○桑原委員 協会でも周知して募集をかけようというところまで、今、来ているのです。

○大方会長 単にそういう問題でなくて、要するに傾斜家賃でしょう。

○桑原委員 そうです。

○大方会長 だから、どうしても割高感があるのかと思ったのですが、どうなのですかね。

○桑原委員 そうでもない。

○大方会長 そうではないのですか。

○佐藤副会長 傾斜でどんどん上がっていくのですか。

○石川委員 最初だけ安くて。

○桑原委員 今は一定の金額です。

○事務局（住宅課長） 基本的には市場家賃の8割で借りられる形になっています。あとは、借上げと所有ということでいけば、借上げは徐々にそういった空き家リスクを背負ってくるので、減らしていくという考えを持っています。

○石川委員 借上げていって空き家になると、区が損してしまうわけね。

○桑原委員 そうです。

○大方会長 だから、そのとき、家賃の上げ下げができればいいのだけれども、それもしにくいから、人気が落ちてしまうと苦しくなってしまうわけですね。やはり普通の民間の借家は、ある程度家賃が安定しているというか、下がっているのですか。どうなのですかね。

○桑原委員 場所によりけりです。

○大方会長 あるいは、借上げているものが古びていて、今の水準でないのですかね。お台所やお風呂の感じが。管理が悪いとか。

○桑原委員 そういうわけでもないと思うのですが。やはり広告のやり方とか。

○佐藤副会長 魅力の付け方。

○桑原委員 そうですね。

○大方会長 でも、やはり物件自体の魅力は多分ないのだよね。

○桑原委員 要するに業界で流通してる物件とは違いますから、区が独自に今までやられていたわけですから、それはちょっとこちらが手を出せない分野です。

○大方会長 ペンキの塗り方一つとっても、今と違うというようなことがあるのかもしれないね。

○佐藤副会長 空き家の問題で、空き家の活用というのも、先ほどの市場の活用というのが、巨大な資本でなくて、地元の不動産屋さんとか小さな企業とか、あるいは自分たちで何かやるようなコミュニティビジネスのような市場を活用するということがすごく大事だと思うのです。その辺をうまくやっていると、空き家の活用なども、耐震改修と一体化して魅力的なものに改修して、それを借上げるといったら、そういう市場はすごくあると思うのです。

○桑原委員 新宿区で空き家、空き家とよく言いますが、やはり郊外と違うのですよね。基本的に空き家といってもそんなにないのです。賃貸のことを考えますので。空いているものでも闇で民泊をやっているところもいっぱいありますので、基本的にはふさがっているという感覚です。

**○佐藤副会長** 所有していて空き家になっていてというのが、要するに賃貸の市場に出ていないものがありますよね。いわゆる戸建ての住宅で人が住んでいないという。

**○桑原委員** それはあります。

**○佐藤副会長** そうするのは、ちょっと老朽化して、人が住んでいないのだから、地震のときなどは火事になったりして危ないですよね。だから、そういうものはちゃんと耐震改修して、うまく市場に出す。

**○桑原委員** でも、まずその前に権利関係が複雑なのです。

**○大方会長** 借地とかが多いですから。

**○桑原委員** ええ、この間、区との懇談のときもそういう話が出たのですが、結局、権利関係が複雑で相続になって、要するに全部連絡が取れないなどという問題がいろいろあるのです。ですから、これを一つ一つ解決していかないと、なかなかなくならないというのがあります。

**○大方会長** そこと空き家の賃貸化はまた別の話題として、ここで言ってるのは、借上げ区立住宅や借上げ区営住宅の問題なのですよね。これはセーフティネットだから、区立は別として、そうでない方は借上げで区がお金を出してでも貸す必要があるわけです。その話と、区立住宅で借上げをやるのがいいかどうかはまた別の話で、多分、借上げは今の経済局面だとメリットはないのではないかと思います。貸す方は十分家賃を取っているわけで。

**○桑原委員** ただ、あれは契約期間があるのですね。

**○事務局（住宅課長）** 現在のものはそうです。

**○大方会長** 今は、やっているからしょうがない。これから増やすという方向はなかなかないのかなと。もちろん区が相当家賃補助をして頑張りますというのなら、あってもいいですけども。別に直接貸してもらえばいいのだから。

**○佐藤副会長** 大災害の後、東日本のときに、要するに借上げて見なし仮設にしていますよね。あれと同じような形で、要するに空いている戸建て住宅でも、借上げていい形にして市場に出ると、これは安全性が高まるのですよね。要するに、この辺なども結構空き家があって、それが危険だとみんな思っているわけです。人が住んでいなくて、どこかに行ってしまう家だけがあるのだけれども、あれは危なくてしょうがないというのがたくさんあるのです。住民の人はみんな知っている。けれども、それは統計上、空き家にはなっていないかもしれないですよ。

**○大方会長** 形としてね。だから、リフォームの補助を出して、しかるべき仲介者が入って、定期借家で2年とかだったらできると思うけれども。

**○桑原委員** 基本的に、所有者がちゃんと分かっているものはできます。

**○大方会長** ある程度はね。新宿区だけだと、せいぜい年に10件ぐらいしかないと思います。だから、子育てファミリー向けにはそういうものが一つあるかなと思っているのですが、それと別に、古くなってしまったマンションの空き家はなかなか難しいよね。とにかくこの辺は、新しい時代だから、セーフティネット住宅として所有型で行くのか借上げ型をもう一度やるのかというところは再度検討しなければいけません。それはご指摘しておいていいと思いますけれども。難しいところです。では、4時を回ってしまいましたが、あとちょっと。

**○佐藤副会長** ちょっといいですか。しつこいようですが、要するに空き家が市場に出ないというのは、やはり貸したくないみたいな感じもあって、何か「あの人、貸しちゃったのか」というような感じがあるのです。でも、そういうときに公共がちょっとでも介入すると、そういう社会的なニーズに対して対応したということになるから出しやすいということはあると思うのです。地方都市などへ行くとそうなのです。NPOなどがそこに介入したり、あるいは不動産会社がNPOをつくってそこに介入していくと借家に出せるという。だから、その辺の工夫がやはり必要だと思うのです。

**○森委員** 先ほどから見ているのですが、やはり、空き家を持っている方がなぜうまく活用できないかということ、しっかり相談を受ける体制をまず区の方で持ちたいと思っております。不動産関係や金融関係、福祉環境もあるかもしれません。まずはそういうものを踏まえて、どういう形でやっていくのがいいかということ、しっかりお聞きして、その上で活用の道筋を付けてあげればいかなと思っていますので、そのあたりから始めていこうかなと思っています。

**○大方会長** ただ、ポイントは、空き家を貸したい人は何としてでも貸すので、どちらかという、あまり貸す気がないわけだから。

**○佐藤副会長** そう。貸す気がない人ね。

**○大方会長** だから、相談に来てくださいと来ないので、こちらから「どうですか」と行かないと、多分駄目なのだよ。

**○佐藤副会長** お金に困っていないのだよね。困っていないから出さないの。でも空いていると周りが迷惑なのですよ。

**○大方会長** あとは、貸したいのだけでも、それなりに自分の物件を本人が高く評価していて、「この値段では貸せない」とか、「変な人には貸したくない」とか、「タバコを吸う人には貸さない」とかという問題もあるのだけれども、そういう人には相談所は役に立つと思うの

ですよね。移住・住みかえ機構もあるけれども、いま一つのところがありますので、何かもう少し新宿区に合った方向を、ぜひこれから検討するということをお願いできればと思うのですが。

では、もう10分ぐらい延長させていただいて、基本目標4をお願いします。

**○事務局（居住支援係長）** 基本目標4「地域社会を育てる」です。「(1) 地域協働の住環境づくり」ということで、「①安全・安心の住宅まちづくり」で、「マンションを含む地域の災害対応力の向上」「高齢者を地域で支えるしくみづくり」です。

「②地域協働の住環境づくりへの支援」で、「地域の特性や課題に応じたまちづくり」「地域のまちづくり活動への支援」「町会・自治会の活動への支援」です。

おめくりいただきまして(2)「多文化共生の住環境づくり」で、「住まい方のルール等に関する情報提供・相談体制の充実」「不動産関係団体及び貸主への啓発」「外国人の地域社会への参加の促進」です。

(3)「活発な多世代交流のための住環境づくり」で、「都心居住の促進」です。以上です。

**○大方会長** はい、いかがでしょうか。抽象的な部分も多いですが、取りあえずはこのぐらいでしょうか。

最後の(3)の多世代交流のところは住み替え支援等、書いてありますが、もうちょっといろいろ強調していきたいと思います。ただ、こども「祖父母から子育て世帯の支援や、子育て世帯による」……。ここはいろいろ書いてあるかな。ここはこのような書きぶりによろしいですか。こう書くと、「都心居住の推進」というのが取って付けたようなタイトルで、ちょっと据わりが悪いですね。「多世代交流の推進」ぐらいにした方がいいのかな。新宿区内ならどこもどうせ都心ですからね。

ということで、今、ほぼ全体をご検討いただきましたが、いかがでしょうか。じっくり通しで見ていくと何か大きく抜けているのではないかとか、今さらですが、いかがでしょうか。

**○伊藤委員** 「高齢者を地域で支えるしくみづくり」という部分は、実際は民生委員の方が学びをやっているわけですよね。地域というと町会や自治会で、高齢者のところを訪ねていくというのは、ある程度は町会で把握しているのですが、今後そこは具体的にできるのかなと。せいぜい75歳を過ぎると、お土産を持っていくなどという感じで、そういう機会に見守りを町会でやっていくなどということは言っているのですが。

**○大方会長** 最近はまだ少しいろいろやっつけいらっしゃるのではないですか。災害時に何かやるとか、あるいは生活支援をボランティアでやるとか。

**○石川委員** このシステムがちゃんとネットワークで組めれば、先ほどのコレクティブなどのところの高齢者の方にもサービスが使えます。地域でサービス付き高齢者住宅がなぜ高いかというと、先生が言っていたように、やはりそういう人が常駐することで高くなるので、地域としての見守りのシステムができれば一番いいのですが、なかなかそれまでに時間がかかる。

**○伊藤委員** こもりきりになられてしまうと、なかなか難しいけれども、行動する高齢者であれば、この最後の方の「都心居住の促進」のあたりにはまってくるのかなと、ちょっと思ったりします。

**○石川委員** シルバー同士でもいいですよ。お年寄りでも、若い方が組んで見守りや何か協力していただければいいのかなとも思います。

**○大方会長** 今、厚労省の地域統括ケアの方も、住民を巻き込んでということで、生活支援と見守りの部分、さらには買い物支援なども含めて、そこに民間企業、要するに郵政さんやヤマトさんなども巻き込んで、トータルな見守りや支援をしようという旗印は上がっているのですが、その実態はこれから作っていくという最中です。だから、そこをやりましょうということだと思うのですけれども。

**○長谷川委員** 360所帯の団地ですが、見守り隊はばっちりできております。ぬくもりのあれを1カ月に1回とか。

**○大方会長** 地域によってだいぶ今、濃淡があつて。

**○伊藤委員** そうですね。大きなところだとそういうことができるのだけれども、小規模なところだと目が行き届かないから。

**○長谷川委員** そうなのですよね。大きなところは中を歩いても雨が降っていないから全部動けるようになっていきますし、だからあいさつしようと・・・。

**○大方会長** そこを普通の住宅地に広げていくというのが次の課題ですね。

**○國谷委員** これから高齢者は増えますから、われわれの出番がますます忙しくなるわけです。

**○伊藤委員** 人のことではない。

**○國谷委員** ただ、町会の皆さんも、それぞれ町会が高齢者の方々に、例えば88歳になったときにはお祝いをあげましょうなどという事業はやられているようです。

**○長谷川委員** やっていますね。

**○國谷委員** 民生は、社会福祉協議会やいろいろなところと協働で高齢者への対応というサ

ービスを行っています。いろいろなことをやっています。

**○伊藤委員** いわば地域がそういう人たちに働き掛けていってということですよ。そういう活動が抜きではちょっと難しいかなと思います。

**○大方会長** そのときに問題は、やはり場所がないことですよ。つまり、団地だと当然集会所などがありますが、そういうところがない場所だと、なかなかこういう活動は根付かないですよ。だから、本当であれば、これは住宅まちづくりですし、何か地域の交流の場の整備という語弊があるかな、確保とか、そういうものは一言入れたいという気もするのだけれども、どうですか。

**○伊藤委員** お年寄りのたまり場になりそう。

**○大方会長** たまり場でもいいし、コミュニティカフェみたいなものでもいいし、あるいは総合設計を直してそういうコミュニティのための集会所を地域に開放したら、その分、容積を3倍乗せるなどというイメージなのですが。

**○伊藤委員** なるほど、いいですね。

**○大方会長** やはり、被災地でもそうでしたが、そういう場があるとないとでは、コミュニティの立ち上がりが全然違うのですよね。

**○伊藤委員** いろいろな情報交換の場になるので。昔は銭湯や床屋に行っていたのが、そういう場がだんだんなくなってきているのかなと。

**○大方会長** それなりに新宿区には、既にかなりあるのかもしれませんが。もし可能なら、例えば「(3) 活発な多世代交流のための住環境づくり」というふうになっているから、最後だし、そこにそういう多文化であり多世代が交流できる場をさまざまな形で確保すべしというぐらいは書いてもいいのではないかと思うけれども。区が全部造れとか、箱物整備とかという意味ではないので、それこそ空き家を借上げてでもいいです。

**○石川委員** そうですね。空き家の活用。

**○大方会長** 公園の中でもいいです。そういえば今度、都市緑地法も改正されて、公園の中にいろいろなものが造れるようになりましたね。具体的に造れとまでは言いませんので、そういう場が必要だというようなことをちょっと付け加えてもよろしいですか。そうしないと、住民に「全部お任せかよ」と言われかねないので。

**○佐藤副会長** ちょっとよろしいですか。委員長が文章を書くというのがたくさんあって大変申し訳ないと思うのですが、やはりこれは、答申となると、4章もいろいろ書いてあるのだけれども、きっと3章が大事ですよ。だから、先ほど市場の活用と書いてあったのも、市場

機能の活用ということより、例えば地域の住宅関連というか不動産のこういう関連の団体と協力するとか、それから専門職能団体、建築士会や事務所協会なども入っていないのですよね。だからそういうところとの連携とか、2の(1)の市場規模のところではそういうことを書いてあると思うし、3番でも職能団体とというのは、やはりこういうところと行政は組んでいろいろやっていくということがこの住宅まちづくりにとっては大事だと思うので、NPOと書いてあって、これも大事だと思うのですが、正直に言ってそんなに力がないわけですよね。やはり職能団体の方が全然強いし、そういう専門家とか職能団体ですよね。

**○石川委員** 今、区ごとであります。建築士会も各区にあります。

**○佐藤副会長** ありますからね。

**○石川委員** 私たちも入っています。

**○佐藤副会長** それから、ここに多世代がうまく支え合いながら進めるようなという、近居・同居などもあたりもここに入れると、柱という感じになるのではないですかね。今さらこんなことを言ってすみません。

**○大方会長** いえいえ、大事なところですよ。というのは、3章から先に議論して、ある程度固めてから4章に入って、4章でいろいろ膨らんできたので、もう一回フィードバックしないといけないので。まさにおっしゃるとおりで、新しく入った多世代交流と多文化交流みたいな話を強調するのと、大学というのがあるけれども、大学の後ぐらいに専門職能団体という。

**○佐藤副会長** 先がいいのではないですか。専門職能団体。

**○大方会長** まずそちらが先ですか。でも、「住宅まちづくりに取り組む住宅関連事業者、企業、大学、専門職能団体、NPO」でもいいかな。あと、とにかく地域全体のまちづくりの中で問題を解いていきたいと思いますところですね。そこは強調して、今回はそこが新しい目標ですということを区長に申し上げてお渡しするというふうにしたいと思います。

一つ、やはり最後にどうしても気になるのは、セーフティネットのところ弱いかなというところですよ。もともと住宅マスタープランで一番大事なところはそこですから。セーフティネットと最低居住水準の底上げのようなものが本来の機能ですから。ちょっと今回、弱いのはやむを得ないけれども、特に高齢者、行き場がなくなってしまった人と、子育てでいろいろ行き詰まってしまって、それこそ家庭内ごみ屋敷の方などもいるわけだから。

**○佐藤副会長** 大事なことから、ここに書いていただいたらどうでしょうか。

**○大方会長** だから、どうしたらいいのでしょうか。それは解けませんと書きますか。

**○佐藤副会長** 引き続き検討とか。

○**大方会長** そうだね。何かもっと抜本的な方策が必要なわけだけれども、区だけでは解けない問題だから。

○**佐藤副会長** そういう意識を持ち続けることは大事ですよ。

○**大方会長** どのように書くかはちょっと分かりませんが、今のセーフティネット機能を新しい時代に見合った形で再編しなければいけないというのは書いた方がいいですね。

37ページの②で「セーフティネット機能の強化」と書いてはいるのです。具体的に方策はあまり書いていないけれども、幾つか項目は書いてあって、区立住宅の再編のところで終わってしまっているのだけれども、この再編のところの方向性を少し書かないといけないですかね。毎回この審議会でも、生活保護と年金と福祉と介護保険と公営住宅と、一体でやらないと解けないと言って、いつもそこで終わってしまうのですが。

「再編整備を図っていくべきである」と単純に終わらず、何か抜本的なというとまた具合が悪いかな。「時代に合った新しい方向性を見いだすべき」というぐらいのことは書いた方がいいかもしれません。

では、他に特になければ、大体このような内容を受けて、少し分かりやすい文章にして区長さんにお渡ししたいと思います。修文についてはお任せいただくということでよろしいでしょうか。区長にお渡しする前に一度皆さんにお目通ししていただくのが本来ですが、ちょっとその時間があるかどうか分かりませんので、しかも今回の答申は、一応答申ではありますが、本当の住宅マスタープランにするまでには再度、具体の中身を庁内で検討して作文して、それをさらに皆さんに見ていただいて、それからパブコメまでありますので、その時点でまたいろいろご意見を反映させられると思いますので、そのような形で進めさせていただいてよろしいでしょうか。では、あとは事務局にお返しします。

## 2. その他

○**事務局（居住支援係長）** はい。それでは、本日の資料ですが、机上配布ということで大変申し訳ございません。次第の裏面にメールアドレスを書かせていただいていますので、言い忘れたことやご意見がございましたら、今度の日曜日までにこちらにご連絡を頂ければと思います。十分な時間が取れなくて申し訳ございません。よろしくお願いいたします。

それから、資料3、A4の横のスケジュールをご覧ください。これまでお示ししていたスケジュールをちょっと変えさせていただきました。というのは、まちづくり審議会の8月後半、それから9月中旬に専門部会と審議会をそれぞれ予定していたのですが、素案の作成が途中段階

ということで、素案がほぼほぼ出来上がったところでこの審議会でお示しさせていただきたいということで、ここを変更させていただきたいと思います。ですから、予定としましては7月20日の「区長への答申」が審議会でございます。その後、答申を受けまして庁内の方で素案を作成しまして、素案がほぼほぼ出来上がった段階で審議会の方にお示しするという予定でございます。その後の予定はそちらに書いてあるとおりです。私からは以上です。

**○大方会長** 7月20日は一応、審議会としてやるのですか。ほとんど議論はできないと思うけれども。暑い中、お忙しいのに、何か非常に申し訳ないけれども。基本的に私がいてお渡しするという場ですよね。

**○事務局（住宅課長）** 7月20日のスケジュールや段取りにつきましては後ほど詳しくご説明しますが、おおむねとしては10時から開始して最初に区長への答申をいたしまして、その後、答申から今度は素案に行くに当たって、またご意見があればその場でお聞きする機会を設けたいと思います。その上で、今回の委員の委嘱の期間がこの審議会を終了いたしますので、その段階で最後にごあいさつ等を頂きながら、1回は締めさせていただきたいと思います。今回の委員の皆さんの任期が最後の日ということで、そういった形で進めてきたいと思っています。

**○大方会長** では、ちょっと順序が逆になりますが、一応、区長に渡したのに対してもその場でご覧いただけるようなんです。では、そういうことで、20日はまたよろしく願いいたします。場所は今度は、20日は庁舎ですか。

**○事務局（住宅課長）** 今度は本庁舎の第3委員会室です。いつものところになります。

**○大方会長** いつもの6階ね。お間違えないようによろしく願いします。

**○事務局（住宅課長）** よろしく願いいたします。では、本日は長い間ありがとうございました。ちょっと時間の方はオーバーしてしまいましたが。

**○大方会長** 私の責任でございます。申し訳ない。

**○事務局（住宅課長）** たくさんのご意見を頂きましたので、一生懸命修正していきたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。どうもありがとうございました。

午後 4時24分閉会