

平成29年度 第3回

新宿区住宅まちづくり審議会議事録

平成29年7月20日

新宿区都市計画部住宅課

平成29年度 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7月20日

出席した委員

大方潤一郎、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、森孝司、新井建也

欠席した委員

佐藤滋、伊藤衛、白石力也、平井光雄、中澤良行

議事日程

1. 審議事項

(1) 「第4次新宿区住宅マスタープランの策定について」答申

- ・住宅まちづくり審議会会長あいさつ
- ・住宅まちづくり審議会会長答申
- ・区長あいさつ

2. その他

議事のでんまつ

午前10時00分開始

○事務局（住宅課長） それでは、定刻になりましたので、平成29年度第3回新宿区住宅まちづくり審議会の方を開始したいと思います。本日はお忙しい中、お集まりいただき、ありがとうございます。ただ今から審議会の方を開催いたします。

初めに同審議会委員の今日の出欠についてご報告させていただきます。本日、事前に欠席の連絡を受けているのが、**佐藤委員、中澤委員、白石委員**で、現在まだいらっしゃっていないのが**伊藤委員、平井委員**ということです。現在の出席の人数は13人でございます。18人中13人のご出席ということになりますので、定足数の過半数に達してございます。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。机上に配布している資料の方をご覧ください。一つ目は

本日の次第、A4版1枚のものです。次に「第4次新宿区住宅マスタープランの策定について（答申）」です。こちらもA4版のもので、4枚つづりのものと、別添として冊子が1冊となっています。最後に「新宿区住宅マスタープラン策定にかかるスケジュール」となります。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、審議に入る前に、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きますようお願いいたします。

では、**大方会長**、次第に基づきまして、進行をよろしく願いいたします。

1. 審議事項

(1) 「第4次新宿区住宅マスタープランの策定について」答申

○大方会長 本日はお暑い中、ご参集いただきましてありがとうございます。本日は第4次新宿区住宅マスタープランの策定について、当審議会から区長に答申いたしますので、吉住区長がお見えになっておられます。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、次第1「『第4次新宿区住宅マスタープランの策定について』の答申」に入ります。事務局、よろしく願いいたします。

○事務局（住宅課長） 事務局です。それでは、新宿区住宅マスタープランの策定についての答申に入りたいと思います。まず、答申に先立ちまして、審議会会長より一言ごあいさつを頂きたいと思います。会長、よろしく願いいたします。

・住宅まちづくり審議会会長あいさつ

・住宅まちづくり審議会会長答申

○大方会長 それではお手元の「答申にあたって」という文章に即しましてごあいさつ申し上げます。「新宿区住宅まちづくり審議会（以下、本審議会という）は、平成28年2月9日に新宿区長から『第4次新宿区住宅マスタープランの策定』についての諮問を受けました。

本審議会では、諮問を受け、直ちに『第3次新宿区住宅マスタープラン』の見直しに着手しました。

検討にあたり、本審議会のもとに『新宿区住宅まちづくり審議会専門部会』を設置し、専門的観点から調査・検討をすすめるとともに、審議会において審議を重ねてまいりましたが、このたび、新宿区として取り組むべき住宅施策の体系についての審議会としての提案をまとめる

ことができましたので、ここに答申いたします。

現在の新宿区住宅マスタープランの策定から10年の間に、少子高齢化のいっそうの進展や、東日本大震災をはじめとする様々な自然災害の発生など住宅施策を巡る環境は大きく変化しています。

この答申では、地域環境の防災性の向上や、老朽化する住宅の維持管理の問題、地球環境問題への対応など、さらに取り組みを強化すべき課題に加え、少子高齢化の進展、単身世帯の増加、外国人居住人口や交流人口の増加など、近年の経済社会の変化を背景とした、住宅や地域環境に関する新しい課題に積極的に取り組むことを重視し、また、そのため、総合的な『まちづくり』の一環としての『住宅まちづくり』を、地域住民や地域の事業者、企業、大学や専門職能団体、市民団体等と連携して進めることを重視しているところです。

本答申に即し、可及的速やかに『第4次新宿区住宅マスタープラン』を策定し、新宿区の総合的体系的住宅施策を展開されることを望みます。

平成29年7月20日、新宿区住宅まちづくり審議会会長、**大方潤一郎**」。

○事務局（住宅課長） 会長、ありがとうございました。それでは答申に移りたいと思います。答申書をお渡しいただきたいと思います。**会長**、区長、よろしく願いいたします。

手交

○区長 ありがとうございます。

○事務局（住宅課長） ありがとうございました。それでは、ここで吉住区長より住宅まちづくり審議会へごあいさつを頂きたいと思います。よろしく願いいたします。

・区長あいさつ

○区長 皆さま、おはようございます。ただ今、**会長様**から確かに答申を頂戴させていただきました。日ごろから新宿区における住宅行政におきまして、大変なご尽力、またご意見を頂戴いたしまして、感謝を申し上げたいと思います。

ただ今、第4次住宅マスタープランにつきまして答申を頂戴いたしました。今、**会長様**からのお話にもございましたが、この10年間の中で、大災害もございましたし、少子高齢化もかなり進んできております。そうした事態を踏まえると同時に、相続などで発生しました空き家といわれる管理不全の家屋といったものに対する対応も、今後求められていくことになっていくと思います。そうしたことに對しましても、しっかり区として次のマスタープランの中に加えていきたいと思っております。

また、特に新宿区内はマンションが増えておりまして、大体、区内の住宅のうちの8割をマンションが占めております。昨年、私どもの方もマンションの実態調査を行わせていただきましたが、回答率が大変低くなっておりまして、いわゆる管理組合自体の存在を私どもとしても、アンケートでなかなか答えが返ってこなかったものですから、現地調査もさせていただいたところ、管理組合の存在自体を把握できない物件が数多く存在するということが認識できました。そういったような状況もございますので、今お住まいのところが安全かつ快適に、どのような形で住まうことができるのかということも、今回の答申を受けながら、しっかりとマスタープランの中に織り込んでまいりたいと考えております。

また、私どもで経営させていただいている公営住宅の課題もございます。この点につきましても、いわゆる定住化対策として実行してきた経過がございますが、その時間の経過の中で、いわゆる住民の暮らしの在り方も変遷してまいりました。その中で、従来行ってきた経営の在り方でよいのかといったことも、しっかり今後のマスタープランの中で考えていかななくてはならないと思っております。そうしたことも、今回頂きました答申の中でさまざまなご指摘を頂いておりますので、しっかりと理解し、咀嚼した上でマスタープランの中に書き込みをさせていただきまして、その上で、今後10年間の長期にわたる区内における住宅マスタープラン、住宅政策に役立たせていただければ、大変ありがたいと思っております。

この間、熱心にご議論いただきました委員の皆さまにおかれましては、心から感謝を申し上げますと同時に、まだまだ暑い夏が続いてまいりますので、どうかご自愛のほど、お祈りを申し上げますとさせていただきますと思います。このたびは誠にありがとうございました。

○事務局（住宅課長） それでは、誠に恐れ入りますが、吉住区長は所用のためここで退席させていただきますと存じます。

○区長 すみません。ここで失礼いたします。

区長退出

○事務局（住宅課長） それでは、進行を会長にお戻しいたします。

2. その他

○大方会長 では、続きまして次第その2「その他」について、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局（居住支援係長） 事務局でございます。それでは、皆さまのお手元に「新宿区住

宅マスタープランの策定にかかるスケジュール」、A4の1枚の横のスケジュール表がございますので、こちらをご覧ください。

前回の7月6日の審議会でもご説明させていただきましたが、今後のスケジュールでございます。本日7月20日、まちづくり協議会で区長への答申がされました。この答申を受けまして、区としては素案の作成に着手いたします。素案の作成をさせていただきますと、10月の中頃に、また審議会の皆さまにこの素案をお示しをする予定でございます。その後、頂いた意見等を踏まえまして、パブリックコメントを11月上旬から12月上旬の4週間ほど実施する予定でございます。そこでまたいろいろなご意見を頂戴するかとと思いますが、そういったものを加えまして、来年1月には原案をお示しできる予定でございます。スケジュールについては以上です。

○大方会長 特に今の件はよろしいでしょうか。

それでは、本日の審議会の議事そのものにつきましては、これで終了ということになります。これに加えて、本日お渡ししました答申について、これは前回の審議会では会長一任ということで、だいぶ私と事務局で文章を膨らませたものでございますが、事後報告の形になってしまいましたが、どのような形でまとめたか、ごく簡単に事務局から報告していただきたいと思えます。よろしく願いいたします。

○事務局（居住支援係長） 事務局です。それでは、冊子の「新宿区住宅まちづくり審議会答申」をご覧ください。ご説明するのは、前回の7月6日の審議会でも頂いたご意見、それから、そこでの修正部分と、あとは会長に一任いただいた部分について、どういったところをどういうふうに直したかというところをご説明していきたいと思えます。

第3章をお開きいただきたいと思えます。ページで言いますと17ページです。まず「1 住宅施策を推進していくことの意義」です。こちらは会長の方から文章を修正いただきまして、この中では、「このマスタープランは、新宿区の総合的な住宅政策を定め、体系的な住宅施策の推進を図ろうとするものですが、その意義は、区民すべてに、健康で文化的な最低限度の住宅を確保することだけでなく、新宿区において多様で質の高い住宅と地域環境を形成することを通じて、区民の多様で質の高い住生活を可能にすることにあり」というところを加えていただきました。

2点目は、「2 住宅施策を推進するにあたっての視点」の小見出しで、(1)です。これまで、前回は「既存ストックの活用を重視した施策展開」というものだったのですが、こちらを今、ご覧いただいているように「住宅ストックの活用を重視した」ということで、内容としては、今の住宅をどのように活用していくかということに重点を置いた書きぶりになっています。

続きまして、「(2) 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開」については、説明文をかなり加えておりました、例えば「さらに」からの部分で、「加齢にともない心身の機能が低下してきた高齢者や障害者が住み慣れた地域で住み続けていくためには」というようなところを、ちょっと説明を詳しくさせていただいております。前回のものと、もうちょっとさらっとしていたのですが、ここら辺に丁寧な説明を加えております。

続いて(3)番のところです。こちらは前回の審議会でもご意見が出たところなのですが、多様な主体の中には専門職能団体などもあるのではないかとということも踏まえて、そこら辺を追加しております。「大学や専門職能団体、住宅まちづくりに取り組むNPO等の支援組織」ということで、そういう表現を加えました。3章については以上です。

それから、4章に入ります。22ページをご覧ください。「基本目標1 安全・安心な住環境」の下の「(1) 災害に備えた住まいづくり・まちづくり」というところで、その下に丸ポチが二つほどあるのですが、こちらのリード文は今回新たに追加したところがございます。リード文の方では、今までの6日の審議会での答申案では、「①既存住宅の耐震性強化」と四角の箱の部分しかなかったのですが、このリード文を加えて、ここではどういうことをやっていきますというのを簡単に書いてあります。ここでは区内の住宅の耐震化率の話や、木造住宅密集地域において、住宅の倒壊や消火活動の妨げになることが懸念されていますといったことを受けて、街区再編まちづくり制度や地域の総合的なまちづくり施策の枠組みの中で、周辺住宅と一体となった建て替え事業等を促進することで、災害に強いまちづくりを進める必要があるのではないかとリード文になっています。ここでは注釈として、耐震化率、それから東京都マンション再生まちづくり制度の解説を加えています。

続きまして、25ページでございます。「(2) 住まい等の防犯」も、その下に丸ポチがございますが、これも今回リード文を加えたところなんです。ここでは、防犯ですので、区民の方の区政への要望として防犯、地域安全対策は常に上位に来ているということで関心が高く、それを受けてどういった取り組みが必要かというようなリード文になっています。

それから、その下の「(3) 健康に配慮した住宅の普及促進」も今回追加したリード文でございます。アスベスト等の健康被害に対応するため「住宅性能表示制度」の利用促進等々の普及を図っていくべきということで、リード文を付け加えております。

それから、1ページおめくりいただきまして、「(4) 住まい等の静穏の保持」ということでリード文が二つほど加わりました。ここでは、空き家等の管理不全状態の解消を推進する必要があるということ、あとはワンルームマンション等の居住マナー、それから共同住宅等の新し

い住まい方のルールづくりが必要、その周知啓発に取り組む必要があるでしょうというようなリード文を加えています。そういったことを受けて、その下の「②周辺地域と調和のとれた住宅のあり方について」では、一つ目のダイヤの四角ですが、前回の「周辺地域と調和をとるためのルールづくり」というような見出しを「静穏な住環境の保全のための住まい方のルールづくり」ということで見出しを変えています。

続きまして、次ページの「基本目標2 住生活の質の向上」、「(1) マンションの適切な維持管理及び再生への支援」です。ここも今回、リード文を全て加えています。内容としましては、マンションの老朽化によって大規模修繕や建て替えが必要となっているマンションが増えており、それに対しては老朽化への対応や耐震化への意識啓発など支援策が必要ではないかと。

もう1点は、賃貸マンションです。これについても賃貸マンションに対応した対応策を検討する必要があるでしょうということをございます。あとは、マンションの老朽化が周辺への住環境に悪影響を与えることが懸念がされますといった意味で、適正な維持管理に向けた管理組合の支援が必要でしょうということです。

最後はマンションの建て替え等です。単独ではなかなか難しいというところで、地域の総合的なまちづくり施策の枠組みの中で、周辺の住宅等と一体となった建て替え事業を推進する必要があるのではないかとというようなリード文になっています。

1ページおめくりいただいて、28ページの上から2番目の四角のダイヤで「マンション管理の支援と老朽化への対応」というものがあります。こちらは、6日の審議会の案ではダイヤが「マンション管理の支援」と「マンション管理老朽化への対応」の二つに分かれていたのですが、これを一つにして、「マンション管理の支援と老朽化への対応」として、同じような支援策ということでここは一緒にさせていただいております。

それから、29ページの「(2) ユニバーサルデザイン等による住宅の質の向上」もリード文を加えています。1点目としては、高齢化の進行にともない、誰にとっても暮らしやすい住まいや地域の住環境の形成が急務になっていますということ。それから、バリアフリー化と設備の近代化を目的とするリフォームニーズが増大している中で、やはりトラブル等が多発しており、そういったことについて支援策を講じる必要があるのではないかとといったリード文を付け加えています。

それから、31ページの「(3) 多様な居住ニーズに対応するしくみづくり」もリード文を付け加えました。多様な居住ニーズといいますと、高齢単身者の方の増加や都心への職住接近というのですか、都心への回帰現象、それからシェアハウスやコレクティブハウス等々、いろいろ

ろな居住ニーズが出てきており、それに対して、その実態と問題点を把握して優良な住宅ストックへと誘導する施策を検討する必要があるのではないかというのが1点です。

それから、お子さんの成長に伴って家が狭くなるということで、広い住宅への住み替えニーズや、ご高齢の方が単身になってしまうようなときの近居・同居等についても、相談体制なりを構築する必要があるのではないかというリード文を付け加えています。

それから、32ページの「(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」もリード文を加えています。ここにつきましては、環境に配慮した住宅の普及促進、それから省エネルギー機器の導入促進といった普及啓発を進める必要があるのではないかというのが1点です。

それから、地域の住環境として、「誰にとっても安全で快適な移動しやすい街路整備・歩行環境や、緑豊かな公共空間など、住み続けるための暮らしやすい住環境の形成が求められている」というリード文を付け加えています。

33ページの②の二つ目の四角のダイヤ「暮らしやすい地区街路環境の整備」につきましては、6日の審議会では、この見出しが「暮らしやすい道路の整備」ということで、審議会の中でもう少し表現を検討した方がいいということで、先生からのご意見もありましたので、「地区街路環境」に変えています。中身の方も先生にお書きいただいた部分で分かりやすくなっているかと思えます。

それから、34ページの基本目標3の「(1) 高齢者や障害者等の住まいの安定確保」もリード文を付け加えています。民間賃貸住宅において、入居がなかなか難しい方等がおり、そういった方への住宅相談等の充実拡充が必要ではないですかと。加えて、民間賃貸住宅への円滑な入居支援策を充実させて、高齢者等の居住の安定を確保できるように、各種団体と連携する必要があるのではないかというリード文を付け加えています。

それから、次のページの「(2) 安心して子育てできる居住環境づくり」もリード文を加えています。ここでは、合計特殊出生率がまだまだ低く、引き続き少子化対策が必要でしょうということです。それと、子供の増加や成長に応じて区内で広い住宅に住み替えることが難しい現状があり、そういったところへ住み続けられるような支援施策を講じるべきでしょうというリード文を加えています。

それから、36ページの中ほどより下、「(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」もリード分を加えました。中身としましては、建て替えを含めた区営住宅のストック改善が必要でしょうということ。それから、入居者の世帯構成に応じた住み替えの仕

組みづくりの検討をした方がいいのではないかというようなことを付け加えています。

それから、38ページの基本目標4の「(1) 地域協働の住環境づくり」もリード文を付け加えています。中身としては、「少子高齢化の進行による人口構成や家族形態の変化、区民の価値観やライフスタイルの多様化、外国人居住者の増加などにより地域社会の姿は大きく変わりつつあるが、そうした変化しつつある地域社会の実態に即して、地域の諸関係主体による地域住環境の形成や維持管理と利用方法を調整する仕組みをつくり、機能させていく必要がある」というリード文を付け加えています。

そういったリード文を付け加えたことと併せまして、「①安全・安心・支え合いの体制づくり」という小見出しですが、以前は「支え合いの体制づくり」という文言は入っていませんでした。これを付け加えています。それを受けて、下の二つのダイヤの方も文言修正等を付け加えています。

それから、39ページの「(2) 多文化共生の住環境づくり」もリード文を付け加えています。区民の1割超が外国人になっており、外国人の地域社会への参加と交流推進を図る他、住まい方のルールに関する情報提供等が必要ではないかというリード文を付け加えています。

最後に、40ページの「(3) 活発な多世代交流のための住環境づくり」です。ここでは、多世代居住を促進して地域社会における世帯構成のバランスの回復を図る必要があるのではないかということが1点。それから、地域の「まちづくり活動」を活性化して、安全・安心・支え合いの体制を構築するため、地域における住民相互の絆を結ぶことが重要である。そのために多様な地域活動の場、特に多世代交流の場の整備が必要ではないかというリード文を加えています。その下の四角の「多世代居住の推進」という文言ですが、前回は「都心居住の促進」ということで入っていたのですが、こちらは「多世代居住」ということで修正しています。最後の四角の「多世代交流と地域活動の場の確保」については、リード文を受けて新たに加えたものでございます。

主な修正点は以上でございます。

○大方会長 ありがとうございます。ということですが、何か今の時点でご意見あるいはこれはよく分からないということがございましたら、どうぞ。

特に3章の基本的な方針のところは、私の一存で書き換えたところがございますが、これでもよろしいでしょうか。今さらですけれども。大きな趣旨は変えていないつもりでして、ただ区民に分かりやすいようにということで、それなりに筋の通ったといいますか、やや大学の教師的な文体になっているかもしれません。

それから、前回までは出ていなかった部分ですが、最後の審議会で一言申し上げましたように、やはり多世代交流や地域活動のために、どうしても場所がどうしてもないとうまく進まないだろうということで、そういう場の確保ということが一番最後に一言付け加えさせていただきました。

ということで、審議会としてはかなりいろいろと欲張った要求を区の方に投げ掛けた格好になっておりますので、これがどこまで最終的なマスタープランに反映されるか、これからの各課協議等の結果にもよりますので、どうなるか分かりませんが、ぜひこの辺はいろいろ事務局で頑張って最終的な形にまとめていただけたらと思います。これは単なる私の要望でございます。よろしいでしょうか。

それでは、そのような形で先ほどのスケジュールどおり、これから区の方で各課協議等を踏まえてマスタープランの素案を作成し、さらに10月ごろ、この審議会にご報告いただいて、その後パブコメという段取りですので、またいろいろその間、お考えがさらに深まったようなことがございましたら、ぜひ10月の時点でご提案いただけたらと思います。

それでは事務局にお返しいたします。

○事務局（住宅課長） 事務局です。本日は皆さま、ありがとうございました。これにて本日の審議会の方は終了したいと思います。なお、本日の議事録につきましては、後日納品があり次第、皆さまにお送りして、確認していただく予定でございます。

昨年度より1年以上の間、ご審議を重ねていただきまして、大変ありがとうございます。御礼申し上げます。また、今年28日で任期満了となりご退任になられます委員の皆さまにおかれましては、2年間ご尽力をありがとうございます。ならびに、来期の審議会においても引き続きマスタープランの素案についてご意見の方を頂きたいと存じます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

今回の審議会につきましては、先ほどからアナウンスしているとおり、10月中旬ごろに開催する予定となっております。詳細につきましては後日、開催通知をお送りいたします。お忙しい中恐れ入りますが、よろしくお願い申し上げます。

以上をもちまして本日の審議会を終了いたします。本日は誠にありがとうございました。

午前10時36分閉会