

平成29年度 第4回

新宿区住宅まちづくり審議会議事録

平成29年10月13日

新宿区都市計画部住宅課

平成29年度 第4回 新宿区住宅まちづくり審議会

開催年月日・平成29年10月13日

出席した委員

大方潤一郎、吉田正喜、篠原みち子、石川彌榮子、西山博之、吉良宮子、抜山静子、大人慶太、宮城清、横山武仁、恵澤健二、市川貴久、平井光雄、中澤良行、新井建也

欠席した委員

佐藤滋、伊藤衛、國谷寛司

議事日程

1. 委員委嘱

新宿区住宅まちづくり審議会委員委嘱式

2. 議題

- (1) 新宿区まちづくり審議会会長の選出について
- (2) 新宿区まちづくり審議会副会長の指名について
- (3) 新宿区住宅マスタープラン素案について

3. 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） 皆さま、おはようございます。本日は足元の悪い中、お集まりいただきありがとうございます。定刻になりましたので、平成29年度第4回新宿区住宅まちづくり審議会を始めたいと思います。私は事務局の住宅課長の金子と申します。どうぞよろしく願いいたします。本日は委員改選後の初めての審議会ですので、会長が選出されるまでの間、私の方で進行を務めさせていただきます。

最初に、委員の方の出欠状況についてです。本日も出席いただきました委員の皆さまの人数は、現在のところ欠席の連絡を頂いているのが1名で、若干遅れるという方が1名と、4名の方がまだ見られておりませんが、充足数を満たしておりますので、本日の審議会は成立している

ことをまずご報告申し上げます。

それでは、次第に従いまして進行させていただきます。

1. 委員委嘱

新宿区住宅まちづくり審議会委員委嘱式

○事務局（住宅課長） 次第1「委員委嘱」です。本日は、委員の改選後初めての審議会です。議題に入る前に、新宿区住宅まちづくり審議会の委員委嘱式を行います。これより区長より、皆さんのもとへ委嘱状をお渡しに回ります。私から順次お名前を読み上げさせていただきます。それでは、区長、よろしくお願いいたします。

まず、**大方潤一郎委員**。

○大方委員 はい。

○区長 委嘱状、**大方潤一郎様**。新宿区住宅まちづくり審議会委員に委嘱します。委嘱期間、平成29年7月29日から平成31年7月28日まで。平成29年7月29日、新宿区長、吉住健一。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） 続きまして、**吉田正喜様**。

○区長 委嘱状、**吉田正喜様**。以下同文となります。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） **篠原みち子様**。

○区長 委嘱状、**篠原みち子様**。以下同文となります。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） **西山博之様**。

○区長 委嘱状、**西山博之様**。以下同文となります。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） **吉良宮子様**。

○区長 委嘱状、**吉良宮子様**。以下同文となります。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） **抜山静子様**。

○区長 委嘱状、**抜山静子様**。以下同文となります。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） **大人慶太様**。

○区長 委嘱状、**大人慶太様**。以下同文となります。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） **宮城清様**。

○区長 委嘱状、**宮城清様**。以下同文となります。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） **横山武仁様**。

○区長 委嘱状、**横山武仁様**。以下同文となります。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） 惠澤健二様。

○区長 委嘱状、惠澤健二様。以下同文となります。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） 市川貴久様。

○区長 委嘱状、市川貴久様。以下同文となります。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） よろしくお願ひいたします。それでは、ここで区長から一言ごあいさつを申し上げます。

○区長 皆さま、おはようございます。ご紹介いただきました、新宿区長の吉住健一でございます。今日は悪天候の中、ご参集賜りまして、誠にありがとうございます。このたび、新宿区住宅まちづくり審議会の委員として委嘱させていただきました。実際の就任日はもうちょっと早かったのですが、今回、会議に合わせてということで、本日になりました。どうかこれから2年間、よろしくお願ひ申し上げたいと思います。

皆さまには、建築、福祉、まちづくり、法律など、住宅に関わるさまざまな分野でご活躍を頂いております。また、住民として、さまざまな形で地域の中で活動していただいていたたり、さまざまなお立場でこの審議会に参加していただいています。当区の住宅政策につきまして、それぞれのお立場の中で普段お気づきになっていることなど、忌憚なくお話を頂ければありがたいと考えております。

新宿区としましては、安全と安心の確保、超高齢社会、既存のストックの活用といった三つの大きな課題があるかと考えております。そうした点から、それぞれのお立場の中で、知見をご披露いただければありがたいと思っております。

それから、区内の特徴としましては、区内の人口の8割がマンションということになっております。昨年はマンションの実態調査なども行わせていただいたところですが、なかなか回答率が上がらないというところで、現地赶赴してさらに調査したところ、管理組合の存在がなかなか把握できないという状態もあつたり、なかなか新宿独特といえますか、恐らく全国的にマンションを取り巻くそういう傾向があるのではないかと思われますが、そうした課題もございます。そうしたことも踏まえた上で、今後の新宿における住宅施策をどのように進めてくべきなのかということをお話し合っただければありがたいと思っております。

去る7月に前期の審議会の方から答申を頂きまして、来年2月に住宅マスタープランを策定することになりますが、今後、委員の皆さま方には、事務局でまとめさせていただきました住宅マスタープランの事務局案について、ご議論いただければありがたいと考えております。今後2年間の期間の委員としての任期でございますが、どうかその間、新宿区民の住宅に関する生

活の向上と申しますか、施策の向上を目指しまして、ご尽力いただければありがたいと思えますので、どうかよろしく願い申し上げます。

○石川委員 すみません、本当に失礼いたしました。

○区長 とんでもございません。

○石川委員 ごめんください。

○事務局（住宅課長） 来たところで申し訳ないのですがけれども、石川委員、委嘱式の方をさせていただきますので。

○石川委員 ありがとうございます。ちょっとそちらに伺います。失礼いたしまして、申し訳ございません。ありがとうございます。

○区長 では、委嘱状、石川彌榮子様。新宿区住宅まちづくり審議会委員に委嘱します。よろしく願いいたします。

○石川委員 ありがとうございます。

○事務局（住宅課長） それでは、ここで各委員の皆さまから一言ずつ頂きたいと思えます。名簿順にお名前をお呼びしますので、恐れ入りますが、よろしく願いいたします。最初に大方委員、お願いします。

○大方委員 東京大学の大方でございます。だいぶ長く務めさせていただいておりますが、さらに頑張っていきたいと思えますので、よろしく願いいたします。

○事務局（住宅課長） 座ったままで結構でございますので、引き続き、吉田正喜委員、お願いします。

○吉田委員 URの都市機構の吉田でございます。4月からですが、引き続きよろしく願いいたします。

○事務局（住宅課長） 続きまして、篠原みち子委員、お願いします。

○篠原委員 弁護士の篠原です。随分前から、専らマンションをしつこくしつこく追いかけているような仕事をしております。よろしく願いいたします。

○事務局（住宅課長） 石川彌榮子委員、お願いします。

○石川委員 石川彌榮子でございます。しばらく高齢者住宅を主にやっております。城西国際大学で今は非常勤で勤めております。よろしく願いいたします。

○事務局（住宅課長） 西山博之委員、お願いします。

○西山委員 西山です。よろしく願いいたします。新宿区では社会福祉士として、成年後見人等の活動をさせていただいております。どうぞよろしく願いいたします。

○事務局（住宅課長） **吉良宮子委員**、お願いします。

○吉良委員 **吉良宮子**と申します。よろしくお願いいたします。新宿区シルバー人材センターの方で、お役を務めさせていただいております。前年度から引き続き、今回も委員を拝命させていただきました。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） **抜山静子委員**、よろしくお願いいたします。

○抜山委員 **抜山静子**と申します。地域でお手伝いをさせていただいています。マンション建替え円滑化法の第1号が、今住んでおります私のマンションですけれども、それから15年たっているわけです。その後いろいろ変わったと思いますけれども、それ以来ずっと、マンションの建て替えについてはいろいろ関心を持っております。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） 続きまして、**大人慶太委員**、よろしくお願いいたします。

○大人委員 公益社団法人東京青年会議所新宿区委員会から参りました、**大人慶太**と申します。明るく豊かな社会を築き上げようという理念で青年会議所はやっております。ぜひ参加して何かできればと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） **宮城清委員**、お願いします。

○宮城委員 はい。東京都宅地建物取引業協会新宿支部、不動産業界の集まりですけれども、そこから今回初めて参加することになりました。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） **横山武仁委員**、お願いします。

○横山委員 **横山**でございます。同様に、全日本不動産協会新宿支部所属でございます。先ほどごあいさつされました**宮城さん**のところを含め、宅建協会と全日本不動産協会でおおよそ二千数百社の会員を擁していますので、それらの意見も含めて、何かお役に立てればと思います。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） **惠澤健二委員**、お願いします。

○惠澤委員 **惠澤**と申します。よろしくお願いいたします。集合マンションの理事長をやったり、マンションの掃除を請け負ったりしていますので、そういった観点からお役に立てればと思っております。

○事務局（住宅課長） **市川貴久委員**、お願いします。

○市川委員 公募でお仲間入りさせていただいています**市川**でございます。マンション管理士です。東京都マンション管理士会新宿支部の事務局長を拝命し、現在、こちらの庁舎1階の相談窓口でマンション管理相談を承っております。先期に引き続きになりますが、今後どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） どうもありがとうございました。皆さまの委員の任期ですが、平成29年7月29日から平成31年7月28日までの2年間となります。どうぞよろしくお願いいたします。

区の職員をご紹介します。総合政策部長の平井、福祉部長の中澤、都市計画の新井でございます。よろしくお願いいたします。

これをもちまして、委嘱式の方を終了させていただきます。区長は公務によりここで退席させていただきます。

○区長 失礼いたします。よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） よろしくよろしくお願いいたします。

それでは、続きまして、審議会の審議を補佐するために出席しております幹事をご紹介します。都市計画課長の野澤、まちづくり計画等担当副参事の竹内、新宿駅周辺整備担当課長の木内、景観まちづくり課長の中山、企画政策課長の菅野、危機管理課長の鯨井、高齢者支援課長の向、地域包括ケア推進課長の山本の代理で本日出席している片岡、企画政策課の鈴木でございます。よろしくお願いいたします。その他、本日は公務のため出席しておりませんが、防災都市づくり課長の小菅、建築指導課長の小俣も幹事でございます。お名前だけ読み上げさせていただきます。

続きまして、われわれ事務局の職員を紹介いたします。居住支援係長の加藤、居住支援係主査の奥山、区立住宅管理係長の楠原、最後に、繰り返しになりますが、私は住宅課長の金子です。どうぞよろしくお願いいたします。

今回は改選後初めての審議会でございます。新たに委員に就任された方もいらっしゃいますので、ここで、この住宅まちづくり審議会の役割について若干説明させていただきます。新宿区住宅まちづくり審議会は、平成3年に制定された「新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例」の中で位置付けられております。区の住宅政策に関する重要な事項を審議するため、区長の附属機関として設置されているものです。その役割としましては、区長の諮問に応じて住宅政策に関する事項について審議し、答申する他、区長に対して意見を述べることができるというものです。なお、審議会の下に、必要があるときは専門部会を設置できることとなっております。今期は、今年度に計画期間の満了を迎える新宿区住宅マスタープランの改定についてご審議いただく予定です。

2. 議題

○事務局（住宅課長） それでは、議題の方に入らせていただきます。初めに、お手元の資

料の確認をしたいと思います。まず次第がございます。資料としまして「新宿区住宅まちづくり審議会委員名簿」「新宿区住宅マスタープラン～住宅まちづくり2027～（素案）」、冊子のもので。それと「新宿区住宅マスタープラン策定スケジュール」ということになっています。その他、参考資料としまして、今年度の7月に当審議会で頂きました答申の抜粋編をご用意しています。また、当計画の素案で住宅マスタープランの中に反映してくる部分ということで、上位計画の「まちづくり長期計画」の都市マスタープラン編と、まちづくり戦略プラン編の冊子も参考資料としてお手元の方にご用意させていただいています。過不足等はございませんでしょうか。

それでは、次第に従いまして、議題の方に入りたいと思います。

(1) 新宿区まちづくり審議会会長の選出について

○事務局（住宅課長） まず、議題（1）「新宿区まちづくり審議会会長の選出について」。当審議会の会長の選出につきましては、お諮りさせていただきます。住宅まちづくり審議会規則に基づきまして、会長は委員の互選によることとなっておりますが、どなたか、自薦または他薦でご推薦いただけないでしょうか。

○篠原委員 大方先生に引き続きお願いできたらと思いますが。

○事務局（住宅課長） ありがとうございます。いかがでしょうか。

<賛成の声>

○事務局（住宅課長） 大方先生もよろしいでしょうか。

○大方委員 はい。お引き受けいたします。

○事務局（住宅課長） どうもありがとうございます。では、**大方委員**に会長をお願いしたいと思います。どうもありがとうございます。

○大方会長 ここで移るのかな。

○事務局（住宅課長） はい、席の変更がございますので、お席の方に。

○大方会長 一言、ごあいさつですか。

○事務局（住宅課長） ぜひ、お願いいたします。

○大方会長 分かりました。引き続き会長をお引き受けいたしました、**大方**でございます。振り返りますと、かれこれ20年ぐらい会長をさせていただいております。そうなったのは、元々、私の恩師である森村道美、当時の東大教授がこの会長をおやりになっていまして、私がその後ということで、東大に戻ったところに「後任を頼む」というような話になりまして、それ

からずっとやらせていただきまして、つい先日も永年勤続か何かの表彰を頂いた次第でございます。

当初、当審議会は、当時、新宿区は都心人口空洞化ということで大変な状況になっていました、若年ファミリーが住むに当たって家賃補助を出すというような条例を作り、その運用のためにも設置されたということにして、こういう審議会があるというのは、全国の自治体の中でも非常に珍しいのではないかと思います。それだけに、新宿区の実態に即した、実行力のある施策を打ち出さねばならないというお役目を担っていると感じております。

その若年層の問題も、逆に都心回帰現象が進む中でやや役割が薄くなって、むしろ高齢者問題や、老朽化したマンションの維持管理の問題、さらには建て替えの問題、また昨今では子育て支援をどうするのか、外国人と多文化共生するにはどうしたらいいのかなど、いよいよ本当に住宅も、それからまちづくりの方も重要という時期に来ているところです。

今後ともぜひ皆さまのお知恵を借りまして、素晴らしい新宿区の住環境をつくっていきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

○事務局（住宅課長） よろしくお願いいたします。それでは、引き続き、議題（2）以降につきましては、**大方会長**の方で進行をよろしくお願いいたします。

（2）新宿区まちづくり審議会副会長の指名について

○大方会長 はい。普段ですとマイクがあるのですが、ここはそういう場所ではございませんので、ちょっと大きな声で、お話がお耳に届くようにしたいと思います。順番としてはこの後、議題に即しますと、副会長の指名についてとなります。

副会長は会長が指名するということだったと思いますので、これも引き続き早稲田大学の**佐藤教授**に依頼したいと思っております。本日、たまたまご欠席でございますので、その点については、本人のご意思については事務局から後日ご確認いただきたいと思います。

（3）新宿区住宅マスタープラン素案について

○大方会長 それでは、本日の主要な議題であるマスタープランの素案について、事務局からご説明いただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

○事務局（居住支援係主査） それでは、事務局の奥山からご説明させていただきます。皆さまには資料2としまして、住宅マスタープランの素案をお配りしております。これに先立ちまして、1週間ほど前に同じような冊子をお送りさせていただきましたが、そこからの修正も

かかっておりますので、今日、机上に配られている新しいものでお目通しいただければと思います。

本日は、委員の皆さまが改選になりまして、初めて住宅マスタープランについて耳にされる方もいらっしゃるかと思いますので、これまでの経緯と、この内容の概要の両面からご説明させていただきます。

では、資料2の、1枚めくっていただいて目次からご覧いただけますでしょうか。本住宅マスタープランは、新宿区の住宅の総合的な政策の計画となっております。その構成としましては、第1章の「住宅マスタープランの目的と性格」に始まり、計画を練るための前提となる第2章の「新宿区における住宅・住環境の現状と課題」、それを受けまして、現状の課題を受けて第3章として29ページが「住宅施策に関する基本的な方針」、そして第4章として方針を受けた「住宅政策の目標と施策の展開」といった構成となっております。

本編の内容に入っていきますと、下のページ番号で3ページをご覧ください。まず、この住宅マスタープランの目的ですけれども、繰り返しになりますが、区内の住宅施策を推進していくための計画となっております。先ほど**大方会長**からも少しご案内がありましたが、2ページの「現在の課題」という真ん中あたりとのところには、先ほど会長がおっしゃったような人口減少、高齢社会のことや、あるいはマンションの課題、多文化共生やコミュニティの課題などを概要としてここに載せております。

3ページでは、住宅マスタープランは、区役所の全体の業務の分野の中の、どの点に位置付けられるかということを図として示しております。この図をご覧くださいますと、本住宅マスタープランは、その上位に当たる新宿区の基本構想の流れを受けた新宿区総合計画を受けまして、住宅に係る個別分野の計画として位置付けられているものになっております。今、私が申し上げました新宿区総合計画につきましては、その一部分として都市マスタープランがございます。それが、本日、皆さまに参考資料としてお渡ししているものになります。

同じページの下の方に入りますと、計画の期間は翌年度（平成30年度）から平成39年度までの10年間ということになっております。

続きまして、5ページ、6ページ以降に移ります。まず、新宿区の住宅・住環境の現状を分析しております。この部分については、前期の住宅まちづくり審議会の中でもデータとしてお示ししているところではございますが、そこから、その答申を受けてからの間で更新できるものは、新たなデータを更新してご用意したという状況になっております。例えば、6ページの図2をご覧くださいますと、新宿区の将来人口は、国全体が減少している中においても2035年まで

は低位から高位の推計、どの部分においても2035年あたりまで増加が見込まれているという状況です。

幾つか抜粋してご紹介しますと、8ページをご覧くださいますと、少子高齢化の進行と高齢者の単身世帯の増加が著しいということが、データからも見て取れるような構成となっております。参考までに申し上げますと、9ページの下表1は、現在私どもが把握している平成22年時点のデータですが、単身世帯と高齢者単身の割合の高い市区町村では、全国の中でも新宿区は10番以内に入るという状況となっております。

続きまして、11ページは、住宅のストック、住宅の供給数を分析しております。住宅の数としては量的には足りているというのが新宿区の現状です。すなわち、世帯数よりも住宅の数の方が多という状況を示しております。また、12ページでは「住宅の8割を占める共同住宅」というタイトルになっていますが、区長からもありましたとおり、新宿区内の8割の住宅が、戸建てではなくて、主にマンションを含む共同住宅となっているような現状です。

このような現状の課題を受けまして、第2節の18ページをご覧くださいと、大きく四つの分野で課題をまとめております。第1に、18ページの「(1) 住宅の安全性の確保」が求められています。それは、耐震性であったり、あるいは防犯であったりということです。(2)では、今申しあげました「(2) 住まいの防犯性の向上」などが考えられるというようなことを挙げております。これが、18ページ、19ページに大きく挙げている一つ目の課題で、「1 安全・安心な住まいづくり・まちづくり」になっております。

20ページは「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、今後、数がかなりあるマンション群の適正な管理などを図っていく必要があるのではないかとということです。

21ページは「3 さらなる改善が必要な質及び住環境」ということで、居住面積水準の向上だったり、地域の特性を生かしたまちづくりなどが必要ではないかとことを挙げております。

23ページは「4 少子高齢化の進行にともなう住生活への影響」、24ページは「5 区立住宅ストックの有効活用と公平で的確な運営等」です。また、25ページは「6 地域コミュニティづくりとしての住宅まちづくり」、27ページは、いろいろな方がいろいろな住まい方することへの対応と、住宅の確保を必要とする方への対応ということで、このような課題を挙げております。

それを受けまして、29ページ以降は「第3章 住宅施策に関する基本的な方針」を掲げております。大きく挙げると三つで、31ページの「(1) 住宅ストックの活用を重視した施策展

開」ということになっております。また、住宅の分野は建物だけではなく、福祉なども視点も大いに入ってまいりますので、「(2) 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開」ということも掲げております。最後に32ページの「(3) 多様な主体との協働と連携による施策展開」ということで、区役所、行政だけではなくて、住民や地域の方々、事業者の方、地域団体などと連携して取り組んでいく必要があるということも掲げております。

これらの方針を受けまして、実際に取り組んでいくための目標を四つ掲げているのが35ページになります。体系を把握するために36ページ、37ページをご覧ください。実際にこのマスタープランの中で取り組んでいく内容を、四つのそれぞれの基本目標の下にある個別の(1)から始まる目標、さらにその下に丸の数字で始まる事業というようなイメージで、区分を分けて取り組んでいくということで、ここが前期の住宅まちづくり審議会において最もご議論いただいたところですよ。

従いまして、この基本目標1、2、3、4の体系は、答申の段階と同じ作りになっております。基本目標1は「安全・安心な住環境」です。こちらは、例えば「(1) 災害に備えた住まいづくり・まちづくり」、あるいは「(2) 住まい等の防犯」、(3) はシックハウスなどを踏まえた「(3) 健康に配慮した住宅の普及促進」、(4) は今回新たに、10年目にはなかった問題ですが「(4) 住まい等の静穏の保持」として、空き家の適正管理だったり、周辺地域と調和の取れた住宅の在り方という視点を落とし込んでおります。

基本目標2も、マンション実態調査を受けまして、大きな重点として「(1) マンションの適正な維持管理及び再生への支援」が(1)に入っております。また、誰もが住みやすい、住宅の質として向上させるためにはユニバーサルデザインの向上も必要であるということで(2)、(3) で多くの方が多様な住まい方で住めるようにという視点、(4) で「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」をもちまして、基本目標2で「住宅の質の向上」を掲げております。

基本目標3は「だれもが住み続けられる住まい・まちづくり」という視点で導入しております。具体的には「(1) 高齢者や障害者等の住まいの安定確保」。高齢を理由として住み続けることが難しい方がいるような場合の取り組みなどを掲げております。また、「(2) 安心して子育てができる居住環境づくり」として、子育て支援の内容を掲げております。また、「(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」ということで、区立住宅の運営・再編のことについて掲げております。

基本目標4は「地域社会を育てる」です。こちらは直接住宅というわけではないのですが、

コミュニティという視点が住宅・住環境においても大事であるということが、いろいろご議論いただきました結果で入っているものです。「(1) 地域協働の住環境づくり」ということで、支え合いの体制作りであったり、地域のまちづくり活動を推進していくようなことが入っております。また、外国人が多いという新宿区の背景を受けまして、「(2) 多文化共生の住環境づくり」、どのような世代でも住み続けられるためのものとして「(3) 多世代交流のための住環境づくり」ということを掲げております。

38ページ以降は、今の体系に基づいて、それぞれの項目ごとに事業が書かれているところが続いております。ここにつきましては、答申を受けた内容を反映し、一部、事務局の方で文言修正などを加えた内容となっております。今、この部分の説明は割愛させていただきます。答申とどこが変わったかということの後でご覧いただけるようにと思ひまして、左側ホチキス留めの参考資料で、住宅まちづくり審議会答申のうち、今私が申しあげました第4章の施策の展開の部分の、答申の時点での内容のコピーをお渡ししております。併せてご参照いただければと思います。今、ここではいったん冊子を通して概要をご説明させていただきたいと思ひますので、第5章の方に移らせていただきます。

資料2の65ページ以降ですが、「第5章 住宅市街地整備の方針」が出ています。ここからは、7月に頂きました答申にはなかった部分で、区役所の方で作成した部分になります。66ページ以降は、現在はまだ素案の段階ですけれども、住宅マスタープランの上位計画に当たる都市マスタープランの素案の中から、住宅に関するまちづくりとして掲げたい部分を抜粋、引用させていただいている部分になっております。例えば66ページから75ページまでは、皆さまに本日お配りしました「新宿区都市マスタープラン～住宅まちづくり2027～（素案）」の35ページ以降を引用した内容となっております、それぞれの土地の利用や区分に応じた整備の方針などをご説明しております。

例えば、68ページに、「2 類型別住宅市街地整備の方針」と記載がございます。そのうちのひとつとして「(1) 都心居住の推進と良好な住宅市街地の形成」というものが都市マスタープランの中に掲載されております。それをそのまま引用したものがこちらになりますが、こちらの中では、大きく「①低層住宅地区」や「②低中層住宅地区」などに分けまして、それぞれ地区でどのようなまちづくりを進めるかということが記載されております。

続いて、構成の説明の続きをさせていただきます。76ページ以降は、新宿区内の地域別の市街地の整備の方針です。こちらは、都市マスタープランでいいますと103ページ以降に各地域別の整備方針がございますので、そちらから住宅に関わりの深い部分を抜粋の上、掲載させて

おりまして、住宅マスタープランの中で併せてご参照いただける構成となっています。

例えば76ページでは四谷地域のことについて、過去10年間の人口の推移や住居面積の割合、主な特徴、あるいは地域の将来像、地域としてのまちづくりの施策の展開などが記載されています。新宿区内は現在、10地区に区分しておりますので、四谷に始まり、笹塚、榎、若松と続き、全部で10地区を載せております。

では、構成の続きを説明させていただきます。今申し上げた部分は都市マスタープランからの住宅に関わる部分の引用ですが、99ページ以降については新たな章立てになりまして、「第6章 施策を総合的・計画的に推進するために」ということで、1ページで終わるのですけれども書いてあります。100ページの部分になりますが、住宅マスタープランでは、最初の方針のところでも挙げましたとおり、協働・連携による総合的な取り組みが必要だということがございますので、大きく一つ目として協働・連携の取り組みのことについて言及しております。また、二つ目として、「2 計画的な推進のために」ということで、中の一部をご紹介しますと、成果指標を設けてこの計画の進捗状況の把握を図るということが挙げられております。成果指標は何かといいますと、102ページ、103ページに成果指標がございます。こちらも一部調整中の部分はあるのですが、おおむね基本目標1~4、それぞれの目標について二つずつの指標を設けております。

基本目標1の中では「安全・安全な住環境」を測る指標として、一つ目の指標として住宅の耐震化率、二つ目の指標として侵入窃盗発生件数を挙げております。この二つの指標は、従前の住宅マスタープランでもあった指標を引き続いて使っていこうと考えております。

基本目標2「住生活の質の向上」については、従前から変更があります。まず、一つ目の「マンションにおける長期修繕計画の有無」を、今回はマンションの維持管理を新たな重要な課題として位置付けておりますので、指標として加えた次第です。また、最低居住面積水準を満たす住宅の割合が多い方が質の向上につながるだろう、総合的な指標となり得るだろうということで、二つ目に、最低居住面積水準未達の住宅の割合が減るという方向で指標を設定しております。

基本目標3「だれもが住み続けられる住まい・まちづくり」の指標としまして、一つ目は、新宿区で行っております住宅相談で、賃貸住宅を紹介する紹介状の交付の件数を一つの指標として挙げております。また、「だれもが住み続けられる住まい・まちづくり」の大きな分野の二つ目は子育てのことですので、二つ目の指標には子育て世代の満足度を入れております。こちらは区民意識調査で追っていくことができる指標になっております。

基本目標4「地域社会を育てる」における指標としましては、一つ目に、町会・自治会の加入率、二つ目に、地域における多文化共生の定着度として、モニターアンケートの結果を活用することを検討しています。

構成の最後になります。参考資料として105ページ以降が続いております。参考資料は大きく分けると二つございまして、一つ目が参考資料1で、106ページからの「用語解説」になります。これは、住宅マスタープランの冊子の中で書かれている用語の中で、特に説明が必要なものをここに抜粋して掲載しております。なお、答申の段階で文中の間に米印で用語説明があったようなところは、まとめて用語解説として参考資料の方に落とし込ませていただきました。

115ページ以降は、参考資料2「関連データ」になっております。こちらは、住宅政策に関連が深いデータを幾つかご紹介しております。それが124ページまで続くということになります。

長く話し過ぎましたが、こちらで住宅マスタープランの概要の説明をいったん終わらせていただきます。ありがとうございました。

○大方会長 ありがとうございました。それでは、ご意見、ご質問がございましたら、どうぞ自由にご発言ください。

今日の出てきた素案というのは、先日行った答申に加えて、まず5章のところ、地区別のお話が加わり、さらにその後、6章の推進の方策や指標などが出てきたということです。5章の部分は、本来であればこの審議会でもっと地区別にじっくり具体的な施策を検討したいところでしたが、そこまではとても時間的余裕もありませんでしたので、ちょうどまとまったまちづくり長期計画から住宅に係る部分を抜粋したという形になっていますので、あまりわれわれは、ここで議論のしようもないのかなという気がしております。

それから、6章の特に指標のところは非常に重要な問題でしたが、この審議会ではあまり議論する機会もなく、簡単に私の方と事務局で相談して、今回、従来のものより少し改めた部分もございしますが、非常に簡素なものですが、一応こういう形で入れたということです。特にこのあたりでご意見があれば、今後まだ修正する可能性もございしますので、どうぞよろしくご検討いただきたいと思います。

それから、4章の具体的な施策のところも、文言を分かりやすく、あるいは趣旨が伝わるように、それから庁内の各課のご意向も併せて織り込んでということで、少し文章を直していますが、大筋はほとんど答申のままとなっています。ただ、事前にご覧いただいて、ちょっとこの辺はどうなのかというようなご意見があれば、これも頂きたいと思います。今日はこの案をここで審議して承認いただいた後、いずれパブリックコメントに諮ることになりますので、ま

たその過程を通じていろいろ修正するチャンスはあるということになります。そういう前提で、さて、いかがでしょうか。

特に新任の委員の方々は、初めて見たという方もいらっしゃるかもしれませんので、ごく基礎的なご質問でも構いませんし、あるいは大所高所からのご意見でも結構ですので、どうぞ。

○市川委員 どなたもないということでしたら、あえてお話しします。102ページの基本目標2「住生活の質の向上」における指標として、長期修繕計画の作成状況を挙げたのは非常に良いことと思いました。これが1点目です。

二つ目は、基本目標4の二つ目「地域における多文化共生の定着度」のところに、米印になっていてまだ途中なのだと思うのですが、「今年度を実施の区政モニターアンケートの結果を受けて設定予定」とあります。このあたりはちょっと、早いところ知りたいところです。取り急ぎ、ボリュームがありますので、気付いたところはこの2点あたりということになります。

○大方会長 これは、事務局としては、具体的にはどんな指標があり得そうですか。われわれが事務局に聞くのも何か申し訳ないけれども、何か今の時点でアイデアはございますか。どうですか。

○事務局（居住支援係主査） これの他にということですか。

○大方会長 いや、この「『多文化共生のまち』の実現度合いを表すため設定します」というのはいいのだけれど、具体的にはどういう指標になりますか。アンケートをして「進んでいる」と答えた割合ということですか。

○事務局（居住支援係主査） はい、そうです。そういったアンケートの実施はまだです。で、分かり次第、その数値を基に、立てるべき指標の度合いは設定していきたいと思っているのですが、まだなのです。すみません。

○市川委員 何か設問の例のようなものがあるとイメージが湧くように思います。

○大方会長 ここのところは特に難しいところで、多文化共生などと区民にいきなり聞いても、聞かれた方も何と答えていいのやら、難しいでしょうけれど。

○事務局（居住支援係主査） 内容につきましては、担当課と情報を共有していきますので、分かり次第また新しい情報をご提供いたします。

○大方会長 はい。この辺もかつては耐震性とか、面積が狭いとか、省エネとか、非常に客観的な即物的な指標を使えたのですが、だんだん高齢社会対応や多文化共生など、非常に生活の在り方のようなところに密着したことを計測しなくてはいけなくなりまして、そうするとど

うしても主観的な指標にならざるを得ないということがありまして、そうすると結局、アンケートで満足度を測るということになりがちなのですけれども、これもアンケートの設問によって随分変わります。しかも、これは長期にわたって使いたい指標だとすると、これからアンケートをする際にどういう聞き方でいくかというあたりは、よく事務局の方で検討されてお使いいただけるといいかなと思います。

こういう指標の件は、こちらのマスタープランの方も、今は新宿区さんはお使いになっているのでしたっけ。都市マスの方には、まだそういうものは入っていない状況でしたっけ。

○まちづくり計画等担当副参事 会長、よろしいですか。

○大方会長 どうぞ。

○まちづくり計画等担当副参事 都市マスタープランには、こういった指標等は、今回、記載しておりません。

○大方会長 ないのですね。

○まちづくり計画等担当副参事 はい。

○大方会長 分かりました。そうすると、先行して住宅マスタープランの方でこういうものをさらにやっていかないといけないというようなことでもございますので、大変重要なテーマですから、関係課ともよく相談の上、進めていただきたいと思います。どうぞ。

○吉田委員 102ページと103ページの基本目標で、数値目標が5割まで頑張るというものと、矢印のものと分かれていますのですけれども、数字が入っているものは何か目標に根拠というか、何か意味合いがあるのかどうかということところだけ、ちょっと、ご意見がありましたら。

○大方会長 そう言われるとそうですね。マンションの長期修繕計画だけ目標数字がはっきりしていますかね。いかがですか。これはどういうことでこうなりましたっけ。

○事務局（居住支援係主査） 数字が入っているものは、ここで言うと二つございまして、基本目標2の一つ目で「マンションの長期修繕計画の有無」と、基本目標4の一つ目で「町会・自治会の加入率」の二つです。

順序が逆になるのですが、基本目標4の方の「町会・自治会の加入率」については、設定年度はまだちょっと調整が必要なのですけれども、一応、50%を目指すというところは区として持っている数字でございます。ただ、それが平成32年度の数字なのです。今は暫定でここに入れさせていただいておりますけれども、平成39年度に向けてどの数字を入れるかというのは、また改めての調整になるかと思えます。

基本目標2の一つ目、マンションの長期修繕計画については、まず、基となる平成28年のデ

一タはマンション実態調査で明らかになった数字です。それが上がれば上がるほど良いのですが、ひとまず50%ということで、一つの案として出させていただきました。

○大方会長 あまり深い根拠はなさそうだね。

○事務局（居住支援係主査） そうです。

○吉田委員 ありがとうございます。

○大方会長 取りあえずここは上を目指してというような話ですので。どうなのですかね、これもなまじ書かない方がいいのかもしれないですけども。

基本目標4の方は、新宿区実行計画にそういうものがあるというところを引っ張ってきたということですね。どうですか。例えば町内会加入率も50%でいいのだ、残りの50%は入らなくていいのだという、何か根拠があるのかと言われると、これも途中経過の目標ですということではあるのでしょうか。

この辺は、委員の皆さん、いかがですか。こういう目標は、特別根拠のある数字ならそれはぜひ書いた方がいいけれど、多ければ多い方がいいというような数字であれば、目標は100%だろうと言われると応答のしようがなくなってくるような気がしますけれど。あえて書かない方がいいような気がしますけれども、その辺はパブコメのご意見も踏まえて、また最終的に決めればいいかなとも思います。

他にはいかがですか。

○篠原委員 ちょっと前に戻るようで申し訳ないのですが、第4章の36ページです。基本目標2のところに「(1) マンションの適正な維持管理及び再生への支援」と書いてあるのですが、その③を見ると「マンションの建替えの促進・支援」と書いてあって、いわゆる長持ちさせる改修などがここに入っていないのです。再生という言葉だけだと、多分、建て替えと改修も入るのでしょうか。ということは、②の方に改修を入れているという理解でしたっけ。ちょっと忘れてしまったのですけれど。

○大方会長 どうでしたか。その辺は表立ってこれまで議論していなかったと思いますが、当然そういうことは大事だということは、恐らく共通認識でしょうから、入っていると理解してよろしいと思いますが、本文の方はどうなっていましたか。

○事務局（住宅課長） 44ページ、45ページの部分に詳細を記載していますが、今、委員がおっしゃられたとおり、②の維持管理の部分が既存ストックの有効活用といいますか、管理を徹底する、老朽化対策をする、耐震をやるといったことで、基本的には既存ストックが入る。さらに③の方で、次のステップとして建て替えがあるということで、時系列的に、②が既存で

③が建て替え等という区分で整理しているところがございます。

○大方会長 そうすると、36ページはともかくとして、44ページのあたりに、何という言葉がいいか分かりませんが、リフォームのようなことも入っているということが分かるようにちょっと言葉を補うとよろしいかもしれないですね。当然、老朽化への対応ということになるのでしょうけれども。老朽化へ対応しようとするれば、それは当然リフォームというか、改修などになるわけですから。そういうことでよろしいですか。

○篠原委員 はい。

○大方会長 他にいかがでしょうか。どうぞ。

○惠澤委員 37ページの「基本目標4 地域社会を育てる」というところで、「多文化共生の住環境」とありますよね。これは62ページの「(2) 多文化共生の住環境づくり」というところにつながると思うのですが、現状、私の住んでいるところが、半数以上が1Kの外国人で、交流がほとんどないのです。そこで問題視されるのは、ごみの出し方などが一番大きいのです。それがいくら啓発しても直らない。そういったことを踏まえて、区として外国人の住環境を整えるというやり方をどのように迫っていくのか知りたいのですけれども。

○大方会長 そこはわれわれもいろいろ議論して、まずは、今おっしゃったごみ出しを含めた生活上のルールの周知徹底を図るしかないだろうと。その際に、単純にパンフレットを配るということもあるけれども、それだけではなくて、特に不動産屋さんや管理人さんや、直接居住者と接する方からいろいろと啓発といいますか、お願いすると。まずはそこだろうというようなことで、62ページの、住まい方のルール等に関することは書いてはあるのですけれども、その次に、宅地建物取引業者や貸主への啓発というようなことで、そこでもまたと書いてあるのです。だから、それ以上はなかなか書きにくいこともありまして。どういものがよろしいですかね。

○惠澤委員 うち実家の方もマンションをやっているんですけど、そこでも外人さんは多いのですけれど、二月に1回か一月に1回、ちょっとしたバーベキューパーティーのようなことをやるのです。そういった話し合いの場ができるような……。ただ、今はマンションでそういうバーベキューができるスペースを持っているところは少ないので、何かそういうミニイベントのようなことができる公園なりを活用するなどといったことができないものかと常々考えています。

○大方会長 そういう意味合いで、62ページの菱形の三つ目がそういうことなのですが、おっしゃられたような具体的なものは書いていませんが、交流をしよう。けれども、そういう

ものも、もやもやとしか書けていないのが実情です。

精神としてはまさにおっしゃったようなことをやっていこうということなのですが、実際、誰がやるのだという、なかなかこれがまた難しい問題でして、区役所が直接やるということでもないでしょうから、やはり地域社会の住民の皆さんにお願いするしかない。町内会等でもやってくとか、あるいはNPOの方に頑張ってもらおうなどということになりますよね。いずれにしろ、今、新宿区多文化共生連絡会というものがおありになるということですから、その辺の活動をさらに強化してというようなことで。それから、多文化共生だけではなくて多世代交流や子育て支援などもありますので、とにかく地域でいろいろ交流したり、活動の場となる集会場やちょっとした広場など、まさにおっしゃるようなバーベキューができるようなところなどを、あらゆる機会を捉えて整備していこうというのが、今回のマスタープランの一つのポイントでもあります。

ただ、その辺はまだまだ、あまり明確に書ききれていない。まだ予算的裏付けがないし、あまり書けないということがありますが、63ページの下あたりの「多世代交流と地域活動の場の確保」などというのが、答申のできる最後の最後の滑り込みで入ったところではあります。

その辺は、新しくこれをお読みになる区民の方にも伝わりやすいように、もうちょっと分かりやすい文章にした方がいいのかもしれないですね。いかにもお役人的な、言質を取られないような形の書きぶりになっているところがありますので、もう少し決意を示す方がいいかもしれません。

○吉田委員 関連して、外国人の方々がどういう住まい方をしているのかということ、インターネットでアンケートを取った方から報告を受けたことがありまして、日本人と外国人の大きな違いは、日本人の方々はルールを守ることに関心があるのですけれど、外国人の方はどちらかというと、あいさつや地域との交流の方に重きを置くということがありました。委員の先生がおっしゃったように、バーベキューをやったりして仲良くなると、ルールを守ることの大切さも理解していくのではないかという報告を受けたことがありましたので、参考までに、交流というものが一つの改善策になるのかなとちょっと思った次第です。

○大方会長 そうですね。それと、やはり、何曜と何曜が燃えないごみなのだというようなところがなかなか伝わらないということがありますものね。私自身よく分からないところがあったりして、かみさん任せになることがありますので。よくアパートなども書いて貼ってはあっても、汚れてしまって見えなくなったり、日本語でしか書いていないなど、よく分からない面がありますよね。

○恵澤委員 貼ってあっても、大体が今、英語、中国語、韓国語、あとは日本語で、大体それで足りると思うのですが、ミャンマーの方やネパールの方などが英語をどの程度解するのか分からないのです。

○大方会長 そうですね。

○恵澤委員 そういった言語の問題も踏まえて、相談所なり、適切な情報提供をしていただきたいと思うのです。

○大方会長 おっしゃるとおりです。どうぞ。

○宮城委員 今の件ですけれども、われわれ不動産業界でアパートなどを管理しているわけですが、当然そうだと思います。向こうの人は言葉も分からないし、日本人も昔は外国に行けば旅の恥はかき捨てのようなことでやったのが、だんだん時間とともに直ってきたのですけれども、私はそれよりも、日本人のお年寄りが二つに分かれていて、要するにアパートでゴミ屋敷化する人と、何も持っていない人は何も持っていないのでいいのですけれども、日本人は年を取ってくるとほとんどがゴミ屋敷になりますね。

○大方会長 ごみ出しは大変ですし、日本のごみの出し方は、やはり世界の中でも非常に特殊というか、複雑ですよ。

○宮城委員 分類があるからですよ。でも、最近は新宿区の場合は、靴でも何でも燃えるごみでみんな出せるではないですか。金属やガラス以外は。

○大方会長 必ずしもそうでもなかったりするから難しいのです。小さいものはいいのだけれど、ちょっと大きいと、もうこれは持っていけないと置いて置かれてしまったりする。それよりなにより、これは何曜日の朝から、回収が来るまでに出せというようなところが大変なのです。前の晩から出してはいけないとか。

○宮城委員 いけないとなっていますからね。

○大方会長 例えば、一般的に諸外国を見ると、曜日で決まっているというよりは、ちゃんと広いところに大きなごみ箱のようなものがあって、燃えないごみはこっちなど、いつでも出せるようになっていますよね。けれど日本はそうではなくて、戸別収集といって家の前にぽつと出すと。前の晩から出しておくとカラスが来るから網を掛けろなど、大変ですよ。そういうものは文章を英語で書いても分からないですよ。燃えないごみは何曜日などしか書いていないから。燃えないごみとは何ですかとか、朝の6時より前には出すなということもあまり書いていないですから、そういう微妙な習慣のようなものをどうやって海外から来たばかりの方に伝えるかというのは大変だと思います。

○恵澤委員 ごみ屋敷になってしまう方々は、近隣と交流はないのですか。

○宮城委員 私も分かりませんが、最後、撤去するときに、大変な思いで撤去させると。それが、全員がそうというのではなくて、昔よりもだいぶ多くなったと。というのは、身寄りがなくなってしまうので、昔なら息子さんや兄弟などが来て結局片付けていってしまうから、何が何だか分からなかったのですけれど、今はそのまま証拠として残ってしまうわけです。

○大方会長 出すのが大変だということもあれば、相当認知症が進んでしまって、今日は何曜日だとか、ごみを出すということも分からなくなってしまうなど、いろいろなことが絡んでいますよね。だから、その辺は民生委員さんをはじめ、福祉・介護の流れの中でいろいろ面倒を見ていくということも重要でしょうし、それから、今、新宿区もごみ出しお助け隊のようなものがあるのですよね。そういう活動の中で、あるいは地域の見守りの活動の中で、高齢者の方のごみ屋敷問題は総合的に見ていくしかないと思います。

ただ、外国人の方のごみ出し問題はちょっと別ですし、外国人だけではないですよ。一人暮らしの方でお仕事が忙しいと、平日は朝早く出なければいけないと。ごみなどは朝出せないから前の晩から出してしまうなどという人は結構多いです。だから、その辺はどうするのか。本当はごみ収集の仕組みももうちょっと改める方がいいのではないかと、本心では私も思っているのですけれども。あまり自分がする話ではないから、ここでは申し上げませんが。

○恵澤委員 建物の広さによるのでしょうか、例えば高齢者で一人住まいのところは、広い家であれば、シェアハウスの的なものを考えていくとか。

○大方会長 それも盛り込んでいますけれども。ごみに関して言うと、とにかく日本の場合、インフラが乏しくて、地域の中でちゃんとしたごみ置き場というか、大きなそういうものがないとか、それから、今は環境の問題もあってディスプレイが駄目だということになっているのです。だから、生ごみなどもちゃんと出さなければいけない。アメリカなどだと大体ディスプレイで、野菜のくずや魚の頭などは、だーっとただ流しておしまいですから、大変なことがないのです。高齢化に伴って、その辺をもうちょっと見直す方がいいのでしょうか。でも、今の下水道のシステムのままだと、合流式ですから、あれをやってしまうとまた大変なことになってしまうわけです。だから、総合的にそれは解いていかなければいけないと思うのですが。

取りあえず今回は、とにかく海外の方にごみ出しルールが伝わるように、ちゃんとした案内の文書を作ろう、パンフレットを作ろうというところからですね。

○恵澤委員 まちづくりで、こちらの委員会にはあまり関係ない話になってくると思うので

すが、民泊の問題です。住居が結構整ってくると、必ず民泊をやる人が新宿区だと出てくるのですが、民泊は確実に住環境を悪化させるのです。ごみの問題と騒音の問題と。

○大方会長 それも申し訳ないけれど、43ページの「住まい等の静穏の保持」というような、ちょっと柔らかい表現で書いてあります。取りあえずは空き家対策、空き家の管理の問題が1番目に来て、二つ目に「静穏な住環境の保全のための住まい方のルールづくり」と書いてありますが、これがまさに民泊問題で、中にも住宅宿泊事業法など書いてありますが、これがそこです。

ただ、国の法改正で、民泊がむしろ普及させる方向の制度になってきていまして、それに対して地域の事情をちゃんと反映できるようにということで、これから区としていろいろな細則といいますかルールを決めていくということになりますので、ぜひそのとき、住環境を壊さないような形のルールを徹底しようという趣旨です。

○恵澤委員 一応あったのですね。すみません、読んでいませんでした。

○大方会長 いえいえ、今日からご参加ですので、当然でございます。ただ、これも精神としては皆さん賛成いただけるけれども、実際の取り締まりをどうするのだとなると、なかなか難しい問題があると思います。

○横山委員 民泊の件にしろ、空き家の件にしろ、区として別の委員会を設けられていろいろ検討されて、区の方でも条例等の施行が進んでいるのでしょうから、区の中で、横軸でその辺の情報交換を積極的にやるべきだろうということが1点です。

それと、先ほどの103ページで、区長からも話があったように、住宅の8割相当がマンション、共同住宅だということであれば、今は基本目標4の「町会・自治会の加入率」が46%相当で、目標は50%でというところで、その数字の信ぴょう性がよく分からないのです。マンションに精通されている方がこの会には多いようですから、確認事項的にお聞きしたいのですが、通常、管理費や積立金をマンションで皆さんご負担している中で、その管理費の中には、自主管理でオリジナルの管理をされている場合は別ですが、管理会社が入っている場合は、8~9割はその中に町内会費が入っているのです。マンションとして町内会にお支払いしているケースは多々あるはずなのです。

ところが、負担している側は、管理費と積立金を負担しているという意識しかないですから、仮にアンケートなどを取った場合に、お住まいになっている人、区分所有者に聞くと、「町内会に入っていますか」といったら「入っていない」という回答が返ってくるケースが多々あるかと思うのです。しかし、実際はご本人の認識がないだけで、費用負担もして入ってい

るのです。その辺がある程度分かれば、この46%は目標数値の50%を超えているのではないかと思います。結果、入っていないという勘違いをされているから、これから入ると、それが数百円であれ数千円であれ、費用負担がかかるのが嫌だということで入らないという人が多いけれども、実際はもう何年もその費用負担をしているというのが実際なのです。

その辺を管理組合や管理会社が、住んでいる方、所有権者の方に分かりやすいように説明をする。もう必然的に町内会に入っているのですと。それで、今度は町内会側が、新しい住民だろうが、住民票があろうがなかろうが、国籍がどこだろうが、外国人で短期でお住まいになっている人だろうが、基本的に門戸を広げて受け入れると。それで、集まりやお祭りの中に積極的に参加してくださいという形が取れば、62ページの、先ほどのみんなで集まってバーベキューをやったりするというような新たな企画を作らなくても、既存の集まりの中に町内の人が集まって、そこで人間関係ができれば、ごみの件にしろ、お子さんがいたら学校のことにしろ、病院のことにしろ、相談できる環境が異文化の中でできると思います。その辺は地道に積み重ねていくことだと思います。

○大方会長 ありがとうございます。まず前段の空き家対策や民泊対策の区内の施策の構築状況というのは、今はどんなところできましたか。制度的にはまだこれからですか。どなたに答えただけがいいのか。

○事務局（住宅課長） はい。民泊、空き家についてはそれぞれ基本計画を作成して、民泊については現在、条例の素案のパブリックコメントが18日までの期間で実施されています。

空き家については、今後、地域説明会とパブコメが実施されます。確か来月だったと思います。

○危機管理課長 危機管理課長でございます。43ページをお開きいただくと、空家等対策計画とあるのですが、ここを今、危機管理担当部と都市計画部と環境政策部の3部で計画を立てています。ようやく素案がまとまりまして、今度の10月15日から4週間かけてパブコメをさせていただきますけれども、パブコメの意見を反映させていただいた結果、12月以降の協議で空家等対策計画も策定するという予定です。ちなみに、この「空家等」の「等」の意味ですけれども、新宿区の独自の対応ということで、今ご議論になりましたごみ屋敷の問題も条例の中で対応するという作りになっていまして、この計画の中にごみ屋敷に対する対策も盛り込んで、「空家等」としたという状況です。

○大方会長 そうすると、この住マスがちょうど最終的にまとまる段階で、そういう制度も大体できてくるということになりますか。

○危機管理課長 そうです。大体同じ時期になりますので、整合性を取ってまいります。

○大方会長 それから、二つ目の町内会加入率の問題ですが、おっしゃるとおり、分譲マンションでしっかりした管理組合があるようなところは、ほとんどが町内会加入を既にされていると思います。ただ、新宿区の場合、13ページの上に住宅の所有関係別の世帯の割合が出ていますけれども、一戸建ても含め、あるいはマンションを含め、持ち家の方は実は4割いないのです。だから、分譲マンションの人が全部町内会に入ったとしても、結局、民間借家のアパートの人が、あるいはワンルームマンションのような人が入ってくれないと、なかなか町内会加入率は50%もいかないという実態が実はあります。だから、本当はマンションだけではなくて、民間借家の人をどうするかというのが実は大きな問題なのです。でも、町内会に入っても、いいお返事を得られるかは定かではありません。

そのこととは別に、先ほども外国人の話がありましたが、いろいろな地域の交流をやらなければいけないということは、まさにおっしゃるとおりだと思います。

地域社会を育てる指標で、何がいかと、いろいろ事務局とも相談したのですが、取りあえず町内会加入率ぐらいしかないかなということで苦肉の策でこれを入れました。本当はもっと分かりやすい指標があったら入れたいところなのですけれども。

○宮城委員 よろしいですか。町内会の加入率ですけれども、この加入率というのは、何をもって表しているのですか。会費を払っている人が何割ということですか。

○大方会長 どうですか。どうぞ。

○企画政策課長 全ての区民の方に「入っていらっしゃいますか」というような調査ではなくて、全ての町会・自治会に加入世帯数をお聞きして、それを区の全体の世帯数で割っていますので、先ほど委員がおっしゃった、いわゆる実際は払っているけれどもというようなところは、団体で自治体として加入率に入っています。

○宮城委員 要するに、資料を町会の方から受ける場合、町会の方から出てくる資料というのは、私も見たことがあるのですけれども、一応名前が並んでいて、昔は名簿を作ったのですけれども、今は名簿を作れないではないですか。名簿をチェックして、町会費を払っている人、払っていない人と分けられてしまうのですけれども。

○企画政策課長 ですので、いわゆるマンション全体でぼんと入って納めていただいているところは、全部「加入」にさせていただいてまして。

○宮城委員 それは、会費を払っているから、入ったということなのですか。

○企画政策課長 そうです。

○宮城委員 では、要するに会費を払った人たちの割合を言っているわけですか。

○企画政策課長 その辺はマンション管理の状態で、全員から頂いているところをご希望で頂いているところとあります。

○宮城委員 違います。全体の、要するに加入率を4割から何とかにしましょうと書いてあったのですけれども、その加入率は、何をもって加入したかというのは、会費を払ったから加入したと。

○企画政策課長 会費です。

○宮城委員 会費さえ払えば、参加などしなくても加入したと。逆に言うと、会費を払わないけれどもいつも参加している人もいると思うのですけれども。

○企画政策課長 行事の参加率はまた別で。加入率は会費のみです。

○宮城委員 分かりました。それで。

○大方会長 ですから、会費は払っているけれども会報は回ってこないなどというのは、もちろんいろいろあるでしょうね。それでも、分譲マンションの方が町会に入っているというのは、それだけでも素晴らしいことで、他の区や他の市などはそれもできていないケースが多いです。ただ、町内会に入っているからといって、本当に町会がうまく機能しているのかというと、これは相当地域差があると思いますので、そこはそこでまた別の問題があります。これはあくまで参考程度の指標なので。

よろしいでしょうか。あと他の点で何かあれば。はい、どうぞ。

○西山委員 単に文字面の部分の指摘なのですが、58ページに「(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」という項目があって、われわれは区営住宅と区立住宅の区分が分かりますが、これは一般の方が見たときに区立と区営はちょっと分かりにくいかなと。それで、後ろの説明の中でも区立住宅について書かれていない。本文に書きこんでしまうと逆に文章が長くなって分かりにくくなってしまうと思うので、後ろの用語説明か何かにつけ加えたらどうかと思います。

○大方会長 そうですね。

○事務局（住宅課長） はい。

○大方会長 用語説明には、まだそれは入っていませんでしたか。

○西山委員 区営住宅は書かれていたのですが、両方は書かれていなかったと思います。

○大方会長 区営住宅はある。区立はないということですね。

○事務局（住宅課長） 誤解がないように分かりやすく、用語の説明と、そのことは入れて

いきたいと思います。

○西山委員 普通の方が見ると、多分、誤植かなというふうに捉えられるのではないかと思います。

○大方会長 あるいは、区立も区営も一緒かなと思う人もいるし、いろいろですよね。

いかがですか。いったんよろしいでしょうか。また今後、パブリックコメントなどもございますので、さらにお気付きの点がありましたら、直接事務局に連絡いただいてもいいですし、パブコメの方にお出しいただいても構いませんし、よろしくお願いします。

では、大体この件につきましてはご承認を頂いたと受け止めさせていただきまして、それでは、次第3「その他」について、事務局からお願いいたします。

3. その他

○事務局（居住支援係主査） それでは、事務局から「その他」ですが、資料3で、横刷りの「住宅マスタープラン策定スケジュール」をお配りしておりますので、お話にありましたパブコメのことも含めて、ご案内申し上げます。

本日が、資料3「住宅マスタープラン策定スケジュール」の上段の中ほどの、10月13日の審議会でございます。本日の内容などを踏まえて素案を作りまして、11月15日からパブリックコメントということで、12月12日までの約4週間を期間としてパブリックコメントを実施いたします。委員の皆さまには、この期間の前ないし期間中に、何かございましたら、次第の裏側に連絡先が書いてありますので、そちらの方まで、メールやファクスでも結構ですでお寄せいただければと思います。よろしくお願いします。

また、パブリックコメントが終わりましたら、その内容反映のことも含めて、1月に再度審議会を開催する予定です。そして最後に、2月になりましたら住宅マスタープランの策定という大枠のスケジュールとなっております。

その他の1点目は、説明をいったん終わらせていただきます。

○大方会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。何かご質問は。よろしいですね。どうぞ。

○事務局（居住支援係主査） ありがとうございます。では、2点目で事務局からご案内ですが、今日に先立って、委員の皆さまに、賀詞交歓会の案内名簿への記載内容の確認についてお届けしたものがございます。賀詞交歓会の内容については、お名前やご住所などが全て載るものになっているのですけれども、皆さまのご希望に応じて、部分掲載や、掲載しないな

どがお選びいただけますので、もし今日の段階でお分かりになる方は、会が終わりましたら事務局までご連絡いただければと思います。よろしくお願いします。

○大方会長 よろしくお願いいたします。それでは、これで本日の議事を終了いたしますが、特に新任の委員の方もいらっしゃいますので、一般論でも結構ですから、何かご意見がございましたらどうぞ。

○横山委員 マンションが多いですから、先ほどマンションの建て替えの件も出ましたけれども、数十年前には想定はしていたけども具体的な案がなかったという件が出てくると思います。例えば、30年ぐらい前に借地権でマンションができましたと。そのときは、30年で切れるから、30年後に借地契約の更新料が発生するうんぬんが分かっているけども、約30年たつとその辺の認識が非常に薄れているわけです。それで、現実的に、25年たった、30年たったとかで、借地契約をまた20年や30年などで巻き直さなくてはならないと。そうすると考えてなかった費用負担が出ると。その辺を今は積立金で対応できないから個人負担になるとかで、あと10年、20年すると、定期借地でやったマンションを今度は地主に返さなければならないと。

恐らく、できたときは30年後、40年後のことは理論的には想定していても、リアリティな感覚がないものですから、あと10年で定期借地契約が終わるとか、あと15年で終わるとなったときに、その時点で対応をどうしていくか。それと、現実的に今、40年、50年たったものの補修でいくのか、建て替えでいくのか。40～50年前には想定はしていたけども具体案は何もなかったというのでスタートしているのが区分所有建物なものですから、10年先、20年先を見据えて、その辺のルール作りをしていかなければならないだろうと。当然、区だけの問題ではなく、都や国などに働き掛けなければならないでしょうし。マンションの建て替えは、かなりしやすいように区分所有権法が少しずつ変わってきていても、かなりハードルは高いです。無理難題ばかりで、当然、複数の権利者の合意の下で行わなければならないわけです。

そうすると、不動産業者が本来言うべきことではないですけども、今は当然、容積を目いっぱい使って区分所有建物を建築するわけですけども、30年、40年先を見据えた場合に、都市計画、建ぺい容積、建築基準法が変わらない、あまり変更にならないだろうということが前提での方法ですけども、1割か2割は容積を残して建てるようにするとか、マンションのスケールの中に余力を残しておかないと、建て替えというのはまず難しいでしょう。結果、余力がないから、ここの地域の容積を300から400に上げてもらわないと建て替えができない、建築費が賄えないということになります。この長期プランを策定するに当たって、住宅に関しては、区から都や国に対して、その辺の先々の規制の在り方、規制がかなりきつくなるということに

なりますけれども、そういうものも提案する必要があるのではないかと思います。新宿区からの提案だと、東京都に対しても国に対しても結構説得力もあるかと思います。以上です。

○大方会長 どういうきっかけでどう提案するのか、この審議会なのか、むしろ不動産学会や建築学会などからやるのがいいのか、いろいろありますが、どうぞ、いろいろとご専門の立場からご意見いただけたらと思いますので、今後ともよろしく願いいたします。

他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、今日は初回でございましたが、本日の審議はこれにて終了いたします。次回は1月ごろということです。

何か事務局からあれば、どうぞ。

○事務局（住宅課長） 皆さま、本日はありがとうございました。次回の審議会については、先ほどからアナウンスしているとおおり1月に、今後のパブリックコメントを踏まえたものの案として、最終案的なものをご提示したいと思います。今後ともどうぞよろしく願いいたします。なお、日程については後日通知いたします。以上をもちまして終了となります。どうもありがとうございました。

○大方会長 では、これにて閉会でございます。

午前11時30分閉会