新宿区住宅まちづくり審議会 委員の皆様へ

令和3年度 第1回 住宅まちづくり審議会の書面開催にあたって

令和4年1月24日に予定していました当審議会は、オミクロン株の感染拡大のため書面開催とすることといたしました。

つきましては、当日の報告事項につきまして下記のとおりご報告させていた だきます。同封いたしました資料と合わせてお読みいただければ幸いです。

また、令和3年7月29日付けで委員改選がございました。任期は令和5年7月28日までの2年間となっており、名簿は参考資料(2)-①のとおりです。本来、委嘱式により区長から委嘱状を交付するところですが、書面開催となったため郵送に替えさせていただきます。今後ともよろしくお願いいたします。

令和4年3月14日 住宅まちづくり審議会事務局

記

1 マンションの適正な維持管理及び再生への支援について

(1) マンションの現状と法改正による新たな支援への取り組み

全国では、築40年を超える分譲マンションの急増により、今後、建物の老朽 化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションの急増が見込まれるため、 国土交通省は、マンションに関する法律を令和2年度に改正いたしました。

一つ目の法改正は、「マンション管理の適正化の推進」です。今回の改正では、マンションの管理の適正化を図るため、国が掲げる管理方針に基づき管理の適正化の推進を図るための施策を定める計画を都道府県や市区が独自に策定できるものです。区市は、計画を策定することで、すべての管理組合に対し適正化のために必要に応じて指導・助言を行うことができます。また、適切な管理をおこなっている管理組合に対しては、適切な管理計画を持つマンションとして認定することができます。この法律は、令和4年4月1日から施行となりますが、区

では令和5年度中の計画策定を目指し、4年度より庁内での検討をはじめます。 二つ目の法改正は、「マンション建替え円滑化法」です。この法律は、耐震性 が不足しているマンションの建替えを行った場合、建替え後のマンションにつ いて容積率の緩和等の特例が受けられます。今回の改正により、耐震性が不足し ていないマンションでも、法で定めた一定基準以上の外壁の剥落による危険性 があったり、給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれのあるマ ンションに対しても建替えにより容積率の緩和等の特例が受けられるものです。 区では、令和3年12月20日の施行日より届け出の受付を開始いたしました。

※法改正の概要につきましては、同封いたしました国土交通省の作成した概要版(資料(1)-①)とパンフレット(資料(1)-②)をご覧ください。

(2) 東京都マンション条例による管理状況届け出制度の届け出状況

東京都が、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を平成31年3月に策定し、1983年(昭和58年)12月31日以前に新築された6戸以上の分譲マンションを対象に管理状況について管理組合が都(新宿区内では新宿区へ)提出し管理状況に応じて助言や専門家の派遣などの支援を行う制度です。区内ではおよそ850棟が届け出の対象で、1月現在、約半数の428の管理組合から提出がありました。提出のあったマンションの一部には管理組合がないことや長期修繕計画が策定されてないなど管理不全の兆候が見られまたしたので、今後は、都と連携してこうしたマンションへの支援を行っていきたいと考えています。

※都の届け制度の詳細につきましては、都が作成したパンフレット(資料(1) - ③)をご覧ください。

※マンションの実態につきましては、「新宿区タワーマンション実態調査報告書」(資料(1) - ④)及び「新宿区マンション実態調査報告書」(資料(1) - ⑤)を参考資料として同封いたしました。

2 高齢者や障害者等の住まいの安定確保について

(1) 区内に住む高齢者世帯の住宅事情

総務省が実施した「平成30年住宅・土地統計調査」では、65歳以上の方がいる世帯は約5万6世帯で、その内およそ6割が持ち家、およそ2割近くの世帯の方々が民間の賃貸住宅、およそ1割近くの世帯の方が区営や都営などの公営住宅にお住まいです。世帯年収別では、民間賃貸住宅にお住まいの高齢者世帯のおよそ9千世帯が年収500万円以下です。

(2) 新宿区の高齢者をはじめとする将来推計人口の推計について

平成28年3月に新宿区新宿自治創造研究所が作成した「研究所レポート2015 No.2 | によりますと、

- 『・新宿区の将来推計人口はしばらく増加続き、2030 年前後にはピークを迎え、その後減少する見通しである。
- ・高齢者人口は一貫として増加し、2030年~2035年から少子高齢化が一層進行する見通しである。
- ・世帯数の増加は主に単身世帯によるもので、2010 年から 2035 年にかけて 3.5 万世帯増加し、2010 年に 63%だった単身世帯の割合は 2035 年には 65% になる見通しである。』

と、新宿区の将来人口について記述されています。この推計結果からは、将来に おいて高齢単身者の増加が見込まれる状況です。

(3) 高齢者世帯等の民間賃貸住宅への住み替えの課題

高齢者世帯は、子供の独立や退職などの節目をはじめ、建物の建て替えによる立ち退きや、通勤や通院の事情など様々な理由により区内での民間賃貸住宅への住み替えの需要があります。一方で、高齢や障害を理由とした制限を受けず入居できる民間賃貸住宅の確保が課題となっています。

区が不動産業団体の協力を得て実施している住宅相談では、高齢者世帯を中心に例年 300 件以上の相談があります。相談者の約6割が希望家賃を6万円未

満としており、地価の高い区内では、希望する価格帯の物件数が十分でない現状にあります。

(4) 民間賃貸住宅への円滑な住み替えへの取り組み

東京都では、高齢者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として「東京ささエール住宅」の登録を行っています。登録の種別には、①登録住宅及び②専用住宅があり、概要は以下のとおりです。

- ①登録住宅:住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅
 - ・バリアフリー等の改修費への融資、見守機器設置補助などの支援
- ②専用住宅:住宅確保要配慮者のみが入居可能な賃貸住宅
 - ・バリアフリー等の改修費への国補助 50~100万円/戸ただし、公営住宅に準じた家賃額以下であること。
 - ・家賃低廉化への補助

【補助要件】

- ①低廉化対象世帯:月額 15.8 万円以下(収入分位 25%)
- ②月額家賃補助例:国費2万円+都費1万円+区費1万円
- ③国費補助期間:10年以内(月額1万円で20年間でも可)
- ④敷金礼金等は、家賃3か月分を超えることはできない。
- · 登録協力報奨金(5万円)

※登録住宅の制度の詳細については、(資料(2)-② P6~P8を参照ください。)。

登録住宅は現在区内に 338 戸ありますが、空き室は1割未満となっており、家賃価格も10万円前後と相談者が希望する価格帯からかけ離れています。 (資料(2)—③)

区では、高齢者世帯が希望する低廉な家賃の登録住宅の確保が入居促進に欠かせないと考えております。このため、東京都に対し、低廉な家賃の登録住宅の確保と賃貸人に対する支援の拡充について検討するよう働きかけたいと考えています。

なお、新宿区居住支援協議会では各構成団体と協力して、令和3年の5月に新

宿区居住支援サービスガイドを作成しました。本冊子は、各構成団体が実施している入居支援に関する事業を一堂に紹介したもので、各構成団体へ既に配布しています。(資料(2)—④)

3 区立住宅の再編について

(1) 区立住宅の設置の経緯と現状

区では、住宅に困窮し所得が一定基準以下の区民の方を対象に低廉な家賃で 賃借できる区営住宅の確保に向けて、住宅の建設や民間の集合住宅の借り上げ など取り組んできており、現在1,058戸の管理運営を行っています。

一方で、平成に入り人口の減少から子育て世帯の定住化を図るために、中堅所得者の子育て世帯を対象とした子育て住宅(事業名:特定住宅)を、民間の集合住宅の借り上げ住戸を中心に368戸管理運営しています。

(2) 子育て住宅(特定住宅)の事業終了について

子育て住宅については、地価高騰の沈静化や区内の人口回帰などにより、設置から35年経過した住戸から順次事業を終了いたします。事業終了は、概ね令和9年から令和14年にかけてとなります。一方で一部住戸を子育て住宅として借り上げている民間の集合住宅には、区営住戸として借上げている住戸も400戸近くあります。このため、事業終了により子育て住宅として借り上げている住戸を返還するものの、区営住宅として借り上げている住戸については借り上げを継続できるようオーナーとの調整に努めてまいりたいと考えています。

(3) 区立住宅の再編

今後、区営住宅については、住宅に困窮している区民が低廉な家賃で居住できるよう現状を維持するとともに、単身高齢者の増加に備えた現状の住宅ストックの有効活用についても検討してまいります。

4 区立住宅の入居要件の拡大について

里親ファミリーの入居資格

区では、様々な事情で家族と離れて暮らす子どもが健やかに育つ住居の確保や里親の経済的負担の観点から、昨年11月に区立住宅の入居について親族要件を定めた条例を改正し、昨年12月の募集から里親ファミリーも応募できるようになりました。(資料(4))

5 住宅市街地整備方針の改定について

住宅市街地の開発整備の方針は、都市再開発の方針、防災街区整備方針として定めてられている3方針の一つで、平成2年度に「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」いわゆる大都市法の改正により創設された制度で、現行の方針は、平成27年度に見直しされたものです。

東京都では、現在本方針の変更手続きを進めているところです。

本方針の改定内容ですが、資料(5)-②「住宅市街地の開発整備の方針の改 定について」をご覧ください。

最初に項番1改定の背景ですが、本方針は良好な住宅市街地の開発整備を図る長期的かつ総合的なマスタープランで、様々な開発や都市計画と一体で住宅市街地に関わる整備を行うことで効果的な事業展開や民間建築を適切に誘導することを目的としています。今回の改定は、東京都において関連計画である都市計画区域マスタープランや住宅マスタープランの改定に伴い、令和4年度に向けて本方針を改定する予定となっております。

つづきまして、項番2の計画の位置づけですが、冒頭で説明いたしました、 左側に記載の都市計画法に基づく①②③による3つからなる都市再開発方針 と、右側に記載の都の住宅マスタープランとの整合性を図り策定されているも ので、住宅マスタープランで定める住宅の供給を重点的にはかるべき重点供給 地域と、都市開発方針で定める良好な住宅市街地を整備開発すべき重点地区を 適合させるものです。

具体的な整備対象地区ですが、右横の項番3に記載されていますように、2

2地区からなる都市再開発の方針、5地区からなる防災街区整備方針、そして今回ご報告しております住宅市街地の開発整備の方針では、新1から新12番までの、ただし11番は欠番ですので、11地区が現行の方針におきまして重点地区として定められています。なお、3方針でそれぞれ定められている同色の地区は同一地区でございます。

今回の改定では、新宿区内の11地区の事業進捗などによる時点修正をはじめ、新3の西新宿地区を西新宿五・八丁目地区と区域は変更せず、名称を変更するものです。また、新たに新13地区として西新宿三丁目西地区を新規に追加するものです。理由につきましては、後ほど説明させていただきます。

項番4の本方針の改定概要ですが、(1)の社会的背景の更新では、デジタルトランスフォーメーションすなわちデジタル技術による人々の生活を改革するもので、具体的には、IOTいわゆるインターネット・オブ・シングの活用により電化製品などの生活機器の遠隔操作や安否確認など住まいの安全性や快適性の向上や新型コロナ感染対策を契機とした新たな日常生活への対応をさせるものです。また(2)の東京都の住宅マスタープランとの整合では、住宅の確保に配慮を必要とする高齢者にふさわしい住宅、いわゆる住宅セーフティーネットの強化、子供の成長や親との近居同居など様々なライフスタイルに応じた子育て環境の向上が目標として追加されます。また、(3)の整備方針の変更では、建物の老朽化対策やバリアフリーはもとより安否確認や生活相談のサービスが付いている高齢者向け住宅などの質の高い住宅を整備するよう方針を変更するもので、本開発整備の方針の改定につきましての詳細は、資料(5)-③東京都市計画 住宅市街地の開発整備方針(原案)に記載のとおりです。

それでは、最初の資料(5)-①にお戻りください。

項番3の変更内容といたしまして、(1)の時点修正ですが、先ほどの資料(5) -②でご説明しました既存の11地区の事業の進捗に伴う時点修正を行ったものです。資料(5)-④の 別表 重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)をご覧ください。

赤字記載の箇所が修正でございまして、1番から地区ごとに左側が修正後、右側が修正前です。最初に左側の新1と記載の百人町三・四丁目地区をご覧ください。この地区では、上から3段目の地域区分が従来センターコア再生ゾーンから中枢広域拠点に修正いたしました。地域区分の修正につきましては、資料

(5) - ⑤東京が目指すべき将来像をご覧ください。この資料は、東京都市計画区域の整備、開発及び保全の方針で都決定したものですが、右下の図「4つの地域区分と2つのゾーン構造」をご覧ください。これまでセンターコアゾーンと呼ばれたゾーンが、日本経済の中枢機能を担う国際ビジネス交流ソーン、その周辺には中核的な拠点や多能な機能を有する複数の活力とにぎわいの拠点となる中枢広域拠点域に変更されましたため、時点修正いたしました。再度、資料(5) - ④重点地区の整備又は開発の計画の概要(新旧対照表)をご覧ください。

百人町三・四丁目地区の下段に記載されていますように、街路事業の補助74号線が事業中でありましたが、現在は一部完了いたしましたので、一部完了に時点修正いたしましたもので、既存の11地区の進捗状況に応じて時点修正を行い、詳細は記載の通りでございます。なお、当該地区内の事業がすべて完了したものがあれば、当該事業を削除いたしますが、今回の時点修正では、削除する事業地区はございません。

それでは最初の資料資料(5) -①にお戻りください。つぎに項番3(2) の地区名ですが、先ほどの資料(5) -②でご説明いたしました新3の西新宿地区内におきまして西新宿五丁目地区と西新宿八丁目地区において開発整備が行われていることから、整備地区を明確にするために、西新宿五・八丁目地区と名称を変更するものです。⑥総括図(資料(5)-)に記載の緑色の新3が西新宿五丁目で右上の黄色の新3が西新宿八丁目地区でございますまた、最初の資料(5)-①にお戻りください。項番3(3)ですが、西新宿三丁目西地区において事業が始動いたしましたので、新13地区としてオペラシティー東側の西新宿三丁目西地区を新規に位置づけるものでございます。なお、当該地区の整備につきましては、机上配布させていただいています区の都市マスタープランの市街地整備方針に都心居住推進地区として定められており、計画では、地上63階約1650戸と地上62階約1550戸の住居の建設が予定され、利便性の高い都心の居住整備を図ってまいります。

項番4の今後の予定でございますが、今年4月に区への意見照会があり、7月には当審議会においてご審議いただく予定で、10月に都市計画決定とのスケジュールとなります。

区といたしましては、新たな重点地区一つを加え12地区の整備区域にお

きまして、住宅市街地に関わる整備を行い、効果的な事業展開や民間建築を適切に誘導してまいりたいと考えております。

最後に、資料(5)-⑦として新宿まちづくりマップを同封いたしました。 表面には地区計画等まちづくりの現況を、裏面には3方針について重点地区 等記載したまちづくりの方針を掲載していますのでご参照ください。

説明は以上でございます。報告事項に関するご質問やご意見等について、巻末に掲載いたしました意見用紙によりご返送ください。よろしくお願いいたします。