

中 野 区
住宅政策審議会 会議録

第 1 回

2007年12月11日(火)

(事務局) それでは、ただいまから中野区住宅政策審議会の会議を開催させていただきます。

本日は、ご多忙中ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

私は、都市整備部の住宅担当課長 登と申します。よろしくお願いいたします。

きょうは第1回目ということでございますので、まだ会長が選出されておられません。それまでの間、私のほうで進行役を務めさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、初めに田中区長から委員の皆様へ委嘱状をお渡ししたいと思います。区長が皆様のお席にお伺いいたしますので、よろしくお願いいたします。

〔委嘱状交付〕

(事務局) なお、本日でございますけれども、宅建協会中野支部の後藤委員につきましては海外出張中ということで、本日は欠席させていただきたいというご連絡が入りました。まだお見えになっていない方が1名いらっしゃいますけれども、後ほどお見えになるかと思っております。

それでは次に、自己紹介に移らせていただきます。本日初めて顔を見合わせるという方も多いかと思っております。会長、副会長の選出に先立ちまして委員の皆様へ自己紹介をしていただきたいと思います。お時間の都合もございますので、申しわけございませんが、1人30秒ほどでお願いできればと思っております。

それでは、お席の順になりますけれども、そちらの有田委員からよろしくお願いいたします。

(有田) ただいまご紹介いただきました筑波大学の有田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

皆様のお手元にこの第2次中野区住宅マスタープランというのがございます。今回の政策審議会、第4期ということのようでございますが、前回第3期のとき、私、こちらの大村先生と一緒に世話になりまして、このマスタープランにかかわらせていただきました。今回もまたお声をかけていただきまして、大変うれしく思っております。

以前、中野区にまちづくり公社があった時代があったかと思うんですが、その時代にはまちづくり公社の担当の方と一緒にいろいろ密集市街地の調査等させていただいた経験もございまして、引き続きまた中野区の皆様と勉強させていただきたいと思っておりますので、どうかよろしくお願いいたします。

(大村) 筑波大学の有田先生がお話しされましたが、私も中野区の住宅政策審議会あるいは住宅マスタープランにかかわらせていただいて、専門は都市計画でございます。一応、私は中野区民でもございまして、沼袋のほうに住んでおります。勤務先はつくばで、行ったり来たりでございますけれども、そういう区民の立場からもこの審議会に参加させていただければと思っております。どうぞよろしくお

願いたします。

(齊藤) 明海大学の齊藤でございます。日本で唯一の不動産学部でございます。大学では都市計画を、その後、大学院では住居学をやっております。皆様のご指導を得ながら一生懸命やっていきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

(松本) 大妻女子大学の松本と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

中野区とはあまりおつき合いがなくて、今まで区政関連のことでは来たことがございませんで、中野区役所というのはここにあることは知っていましたが、きょう初めて区役所の中へ入らせていただきました。専門は都市計画、住宅問題などをやっておりまして、その立場から微力ながら今回の計画づくりに参加していきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

(小野) 中野区の民生児童委員協議会から参りました小野と申します。沼袋に在住しております。今回初めてですが、どうぞよろしくお願いいたします。

(川上) NPO法人マンション管理支援協議会の川上と申します。中野区に事務所を構えているということで、こちらに参加させていただいたと思っております。

主な業務としては、いろいろなマンションの管理組合の方々のご相談に乗っている、支援をしていくというような業務で、住宅という中では少し限られた分野になるかもしれませんが、今マンションというのも住宅問題を話すときには欠かせないと思っておりますので、何らかのお役に立てればと思っております。よろしくお願いいたします。

(篠崎) 私は、区内の中野区福祉団体連合会の会長をやっております。障害者団体の各種別の会が8団体ほどでつくっております連合体の団体でございます。今後ともよろしくお願いいたします。

(高橋) 初めまして。中野区に106町会ございます中野区町会連合会から推薦されてまいりました。私自身の住まいは中野駅前南口町会と申しまして、中野二丁目の全域と中野三丁目、中央四丁目、五丁目の一部、五差路のあの周辺をエリアとした町会の会長をしております。町会連合会では常任理事と、それから婦人部長をしておりますので、またいろいろとよろしくお願いいたします。高橋登志子と申します。

(林) 初めまして。私は社団法人全日本不動産協会中野・杉並支部から参りました。支部長をいたしております林でございます。不動産業界で今新しいニュースといたしまして、不動産賃貸管理士制度というのが立ち上がりました。この委員をずっとやっておりまして、今年から発足いたしました。4団体の不動産業界の新しい制度でございます。多少なりともお役に立てるかなと思ってお引き受けさせていただきました。今後ともよろしくお願い申し上げます。

(福島) 東京都建築士事務所協会中野支部から参りました福島と申します。よろしくお願いいたします。新井に在住しております。事務所も構えております。設計事務所をやっております。建築士事務所というのは設計と管理を業としている団体でございますから、建物に関しては我々もプロとして何かのお役に立てればということで参らせ

ていただきました。よろしくお願いいたします。

(宮島) 東京商工会議所中野支部から推薦されました宮島と申します。よろしくお願いいたします。私は大和町、環七外回りのところでユニフォーム等の卸売をやっておりますけれど、中野支部におきまして中野区産業活性化委員会というものがあまして、そちらで毎年区のほうに要望書を提出させていただいているのですけれども、その中にまちづくりが非常に関与しているものですから、委員長という立場で今回参加させていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

(吉村) 吉村と申します。一番最後、一般公募としておりますが、うちは野方地域、丸山というところに住んでおまして、生まれてそのまま五十何年住んでおります。長くどうやって住むかというところがなかなか難しいのでしょうかけれども、いかに住み続けられるかということと、最近のフローからストックということ、どうやって質を高めたものをつくれていくかということが大きな課題ではないかと思っています。

中野区とのかかわり方としましては、長年、都市計画審議会をさせていただきました。基本構想審議会、あと最近では外部評価の外部委員をやらせていただきまして、外からといいますか、第三者的に中野区を見させていただいて、今回住宅ということでございますので、新しく住生活基本法の見直しを含めて、中野ではどういうことが計画としてできるかというあたりも考えていきたいと思っています。よろしくお願いいたします。

(事務局) どうもありがとうございました。

それでは、事務局の職員をご紹介します。自己紹介をお願いします。

(都市整備部長) 都市整備部長の石井でございます。私ども都市整備部と申しますのは、この住宅問題、広くまちづくり全般ということでございます。どうぞよろしくお願いいたします。

(事務局) 建築担当参事の佐藤と申します。建築主事でございます。あと、共同住宅の指導要綱をやっておりますので、そちらの指導をしております。それから、耐震関係の仕事も私のほうでやっております。よろしくお願いいたします。

(事務局) 都市整備部の中部地域まちづくり担当課長の上村です。この4月から中野区は3つの地域にまちづくりエリアを分けまして取り組んでおまして、中部地域は青梅街道から早稲田通りの間を担当しております。よろしくお願いいたします。

(事務局) 皆さん、こんにちは。南部地域まちづくり担当課長、角と申します。今、上村から述べましたが、私の担当は青梅街道から南側ということで、主に東大周辺の防災を中心にしたまちづくりをやっております。安心して住み続けられるまちづくりということで、防災以外にも環境とか緑とかにぎわいとか、そういったさまざまな視点を盛り込みながらまちづくりを進めていきたいと思っていますので、よろしくお願いいたします。

(事務局) それから、直接事務局の裏方としてやっております係長級職員でございます。

紹介します。

(事務局) 住宅施策担当係長的那須と申します。よろしくお願いいたします。

(事務局) 住宅運営担当係長の水野と申します。区営住宅、福祉住宅など、住宅の管理運営を担当しております。よろしくお願いいたします。

(事務局) 以上で紹介のほうは終了させていただきます。

それでは次に、会長と副会長の選出をお願いいたしたいと思います。規則では、会長、副会長は委員の皆様の互選ということになっておりますけれども、いかがいたしましょうか。

(林) 事務局案という形でいかがかと思っておりますけれども、どうでしょうか。

(事務局) 今、事務局一任というお話がありましたけれども、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕 (拍手)

(事務局) それでは、前回もやられたというお話が先ほどございましたけれども、会長は大村委員をお願いいたしたいと思います。

それから、副会長は松本委員をお願いをいたしたいと思っておりますけれども、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕 (拍手)

(事務局) それでは、恐れ入りますけれども、会長、副会長のお二人の方はお席をそちらのほうに移っていただきたいと思っております。

〔会長、副会長、席に着く〕

(事務局) どうもありがとうございます。

それでは、早速でございますけれども、会長からごあいさつをいただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

(会長) この審議会の会長に選ばれました大村でございます。先ほどちょっとごあいさつさせていただきましたけれども、中野区とは、一番最初の住宅マスタープランをつくる前段階で住宅白書という、多分、他区に先駆けて相当詳細な調査をされて、それ以前からも都市白書的な形で、中野区の都市や住宅の事情を調査されて、区民に情報を提供しながらいろいろな政策づくりを進めていくという伝統があったわけでございますけれども、住宅に関してもそのようなことです。

また、思い返してみますと、この住宅政策審議会ができた背景というのは、これもご承知のように、もう一昔になってしまっているのですが、80年代に東京に端を発した地価暴騰といいますが、バブルの時代に東京区部の住宅難が非常に深刻化して、住み続けられるまちづくりをどう進めるかということで、東京都が、それから各区も住宅に対する基本的な考え方のマスタープランをつくらう、そういう社会的背景のもとに住宅マスタープランというのはつくられてきたわけでございますが、その後バブルが崩壊して以降、当初いろいろ想定された住宅政策も大分大幅な見直しが必要になってきたという背景の中で、第2次住宅マスタープランがつけられた背景がご

ございます。

それから、これがちょうど平成13年でございますから、もう六、七年たっているわけでございますが、大分また世の中の動きも変わってきて、また局所的にはバブルみたいな様相が出てきているのかもしれませんが、あるいは住宅を取り巻く環境も大分大きく様変わりしています。私自身の身近な居住者としての立場で申し上げますと、私が住んでいる周りでも、今まで比較的大きな敷地だったところがある日突然更地になって、3つ4つに割られて、どちらかという、あまり都市の居住環境に好ましくないような形の敷地細分化が起こったりとか、あるいは局所的にマンションの建設によって近隣とのトラブルが出てくるような状況があるみたいです。

そういう意味で、また新しい時代にふさわしい住宅の基本的な考え方を立案していく必要性が非常に高まってきているだろうと思いますので、ぜひ皆様方のご協力を得ながら次の中野区にふさわしい住宅のあり方について考えていくというこの審議会の役割を果たしていきたいと思いますので、どうかご協力のほどよろしくお願いいたします。

(事務局) どうもありがとうございました。

それでは、これより中野区長から住宅政策審議会会長へ諮問を行い、その後、ごあいさつを申し上げますので、よろしくお願いいたします。

〔区長、諮問文朗読〕

(区長) 改めまして、区長の田中でございます。

本日は住宅政策審議会の委員を皆様にお引き受けをいただきまして、まことにありがとうございます。

この住宅マスタープランでありますけれども、この住宅マスタープランができて動いているその途中で、中野区では新しい基本構想というものを策定いたしました。そういう意味では、区政の基本にかかわる、全般の基本にかかわる考え方というものを、幅広い区民参加、また議会での議論のもとに新たに改定をしたような状況であります。そうした区の目指す将来方向が新たに整理をされたということでもありますので、住宅マスタープランにつきましても、そうした視点からの一定の見直しということも必要ではないかと、こんなふうに考えております。

また、中野区というまちは、皆様ご存じのとおり、日本で一番過密と言われるような地域であります。道路が狭かったり、あるいは住宅が密集していて火災の危険度が高い、災害の危険度が高いといったようなことで、都市活動を中心として見た場合のまちづくりということでも大きな課題を抱えているまちであります。

また、住宅という意味で見た場合でも、先ほど会長の話にもありましたけれども、住宅が細分化されていったり、あるいは場所によっては老朽化した住宅があったり、狭いという住宅の問題があったりということで、住宅という面から見たまちづくりということでも、またさまざま多くの課題を抱えているまちであると思っております。

住宅政策ということについては、そうした都市計画、まちづくりという視点ももちろん重要でありますけれども、それだけではなく、高齢化問題、少子化問題、さまざまな人の暮らし方というようなところからのアプローチが大変重要であるだろうというふうに思っております。そういう人の暮らしという側面から住宅を見ることで、生活、福祉、またさまざまな場面でかかわっていただいているということで、この委員会の委員の皆様にもテーマにふさわしい皆様にお集まりをいただけたと思っているわけでございます。

中野区といたしましても、住宅政策ということで、公共住宅の供給ということでは必ずしも大きな成果が上げられるような政策が期待できる時代ではなくなっているように私は考えております。中野区において住宅ということで考えていかなければならないことと言いますと、まず居住水準の確保が大変重要だろうと思っております。それは、1つは居住面積ということもあると思いますし、住み方、暮らし方というものを考えたときのバリアフリーなども含めた居住のレベルというのでしょうか、暮らし方から見た居住の水準といったようなことも考えていかなければならないだろうというふうに思います。そういう意味での居住水準の誘導について考えていかなければならない、こんなふうに思っております。

それから、良質な住宅の供給ということについては、ファミリー世帯への良質な住宅の供給というようなことが今区としても課題だと思っております。これについても、いろいろな政策が組み合わさって効果が出てくることかとも思っております。

それから、住宅弱者、高齢者、障害者の方、さまざまな形で住宅に困窮する方が現実に生まれてくるということも間違いのないわけでありまして、そうした住宅弱者に対する住宅の確保、支援も大変大きな課題であるかといったふうに思っております。

さまざま中野区としての住宅をめぐる課題について幾つか申し上げましたけれども、こうしたことを総合的に整理していただいて、住宅マスタープランという形でどのようにまとめていくかといったところで皆様にご議論をいただければと、このように思っているところでございます。

大変大事な課題でありまして、大きなテーマであるというふうに思っております。また、先ほども言いましたけれども、それにふさわしい委員の皆様をお願いをすることができたと思っております。どうかよろしくご審議をお願いいたします。

(事務局) どうもありがとうございました。

区長でございますけれども、これから所用が入っておりますので、これで退席をさせていただきます。ご了解いただきたいと思います。

〔区長退席〕

(事務局) それでは、これからの審議でございますけれども、会長、副会長が決まりましたので、進行を会長のほうにお願いいたしたいと思っております。よろしくお願いいたします。

(会長) それでは、第1回の住宅政策審議会の審議を始めてまいりたいと思います。

きょうは第1回目ということで、多分、ご用意していただいた資料などを中心にご紹介していただいて、どういう形でこれから審議会を進めていくかということについてご質疑あるいは意見交換をしていただくということで、大きな諮問事項は、住宅マスタープランを改定するに当たって必要な事項についていろいろ幅広く審議していただくという形になっております。まだ具体的な中身はこれから詰めていかなければいけない形だろうと思います。それから、一番大きな要素としては、区長がおっしゃられたように、基本構想が17年3月に、区にとって最高の総合的な計画ですから、それとの整合性を図る必要があると思います。それから、より広域的な機関であります東京都でも住宅マスタープランを近年改定されてきたとか、国でも新しい制度などが出てきておりますが、そういうことも踏まえて多分議論していく必要があるのだろうと思います。

ということで、きょうは審議事項として(1)、(2)という形で、まず「中野区住宅マスタープラン(現行)」の概要及び住宅マスタープランの改定スケジュールについてということで、事務局から(1)、(2)、2つ続けてご説明していただいた後、質疑、意見交換をするという形でやりたいと思います。

では、事務局からよろしく願いいたします。

(事務局) それでは、お手元に次第というのがございます。この5番に「審議」と書いてございますけれども、この(1)、(2)をまとめて簡単にご説明いたしたいと思っております。

先ほど諮問事項にございましたように、住宅マスタープランを改定するということが大きな目標でございます。それに向けて何を盛り込むかということについてご審議願いたいというところでございます。

住宅マスタープラン自体は平成20年度中に改定をしたいと思っております。それで、この審議会でございますけれども、今のところ、今年度はきょうが第1回ですが、もう1回開きたいと思っております。つまり、今年度2回です。それから、20年度につきましては3回ないしは4回程度開催いたしたいと思っております。最終的には来年11月ごろに答申をいただければと思っております。審議会としてはそういう手順をお願いをしたいと思っております。

今年度でございますが、先ほど会長から住宅白書を以前発行したというお話がありましたけれども、今回につきましてもぜひ発行したいと思っております。これは今年度中に作成をするということでございます。それを踏まえて来年度さらに検討をしまして、住宅マスタープランの改定につなげていきたいと思っております。

なお、住宅マスタープランですけれども、実は都市計画マスタープランというものがございまして、これも来年度中の改定を予定しております。ですから、都市計画マスタープランと住宅マスタープランを大体同じような時期になるべく整合性を保ちな

がやりたいと思っています。多少時間的な前後関係は出てくるとは思いますが、そのようなことを考えております。

それでは、住宅マスタープランのほうに話を移らせていただきます。住宅マスタープランですけれども、これまで2回つくっております。第1次マスタープランは平成3年度につくりました。それから、お手元に冊子がございますけれども、これは第2次住宅マスタープラン、現在のマスタープランでございます。年次は平成13年度からでございます。バブルが崩壊して区の財政状況も最低のとき、そのころにつくったマスタープランということでございます。大村先生はじめ非常に苦労されたのかなというふうに思います。現在少し財政状況は好転しつつあるという状況でございます。

マスタープランの冊子を見ていただくと、副題みたいなのがついています。「誰もが安心していきいきと暮らせる住宅都市・中野」というのがございます。この標語自体は、ここの住宅政策審議会で作られた標語です。それをマスタープランのほうにも使わせていただいたということがございます。これが第2次です。第1次のときは「ともに創る住み心地よい住宅都市・中野」という表題がございました。

第2次住宅マスタープランの冊子の23ページをあけていただきたいと思います。まず、審議会ではこの基本理念、「誰もが安心していきいきと暮らせる住宅都市・中野」をご提案いただきました。それから、基本目標4点ございますけれども、ちょっとニュアンスは違うんですが、大体こういうニュアンスの表現で答申をいただいております。

さらに、29ページでございます。第4章になっていますが、このマスタープランの一番重点を置かれている章でございますけれども、審議会の答申では、前回、大体こういう内容のものをいただいております。それに沿って計画化をしたというところでございます。前回、平成13年というと、ちょうど阪神・淡路大震災が一段落したときでございますけれども、防災ですとか非常に関心が強かったときでございます。ですから、そういった視点を盛り込むといったことが前回されたところでございます。内容的にはそういったところでございます。

今回もできればこうした標語というのですか、何とか都市といった標語的なものをぜひご提案いただければというふうに思います。

それから次に、きょうお配りした資料で資料3というのがございます。「中野区基本構想」と書かれております。先ほど区長が申し上げましたように、第2次のときと今回のとき、社会状況その他が変わっています。中野区の区政も変わっております。新しい基本構想ができたということでございます。基本構想の標語ですが、10ページを開いていただきたいと思います。中野のまちの将来像というのがございます。

「多彩なまちの魅力と支えあう区民の力」という表現になっております。それから、その10ページの真ん中辺、「持続可能な活力あるまちづくり」、こういう表現もございます。都市として維持していこうという点、それから活力あるまちをつくってい

こうというものでございます。その辺がこの新しい基本構想で考える将来の中野のまちというものでございます。

それでは、いよいよ資料の本題に入ります。資料5というのがございます。審議事項ですと(2)に入ります。資料5「中野区の住宅・住環境の動向」でございます。表が並んでいる資料でございます。皆さん、かなりイメージとしてはもうおつかみになっていることと思います。中野区はこんなまちだ、そういうイメージはお持ちになっていると思います。それを確認するというおさらいの意味でちょっとお聞きいただければと思います。

まず、あけていただきまして1ページ、人口と世帯がでございます。中野区は面積15km²でございます。そんなに大きい区でもなければ、極端に小さい区でもない、平均的な区というところでございます。人口は現在、国勢調査ですと31万、約30万人でございます。世帯数が17万でございます。昭和40年代前半ぐらいに中野区の人口のピークがございました。それから減少が続いています。バブル崩壊後はほぼ一定の人口、30万人程度のところでございます。それから、世帯数です。近年、人口は変わらないんですけども、世帯数は増えております。ということは、単身世帯が増えているということでございます。

それから、2ページに移ります。世帯の構成ですね。国勢調査になりますけれども、左側の黒いところが上からずっと年が振ってございます。一番下が平成17年の国勢調査では、中野区では世帯数の半分以上、57.2%がいわゆる単身世帯ということでございます。23区全体で見てもかなり高いほうでございます。単身世帯の23区平均が45%です。それに比べて中野は57%ですので、かなり単身世帯が多いという地域でございます。中野区ですとか豊島区、新宿、渋谷、この辺が単身世帯が多いところでございます。

3ページは、5歳ずつの刻みでつくった人口ピラミッドです。ピラミッドといっても、もうピラミッドが崩れていますけれども、20代が非常に多いところでございます。中野が今一番多いのが25～29歳の男性です。左が男性になっています。平成2年の国勢調査を見ますと、一番大きいこぶが20～24歳、20代前半が一番多かったです。それから、今だんだん上の年齢になってきて、20代後半、30代前半、この辺が多くなってきたということでございます。以前、高度成長期ですと中野区の場合も二十歳前後が非常に多かったということでございますけれども、最近は少し上がってきて、30歳前後ぐらいが非常に増えてきたと思います。ですから、サラリーマンになってすぐの男性とか、その辺の層が非常に多いということでございます。

次に、4ページ、5ページになります。左側が年少人口、5ページが65歳以上となっております。年少人口というのは15歳未満、ですから中学生以下ですね。中野区は23区の非常に少ないほうになっております。子どもが少ないということになります。お年寄りでございますけれども、これは大体23区平均的なところでございます。全体

で見ると、中野区は23区の中でも比較的若い世代が多いところでございます。また、子どもは少ない、お年寄りも普通、そういうところでございます。

それから、6ページ、7ページに移ります。転入・転出世帯の状況で、中野区は相当入れかわりが激しい区と言われております。昔ほどではないですけども、やはり依然として転出者転入者が多いという状況でございます。転入から転出を引くとどういふ数字になるかというのが6ページでございます。例えば20～29歳というのは6ページの一番上のグラフになりますが、これは20～29歳の方の転入転出、入ってくるのと出ていくものと比べると、転入世帯のほうが非常に多いということでございます。単身世帯は20代がどつと中野区に入ってくるということだと思えます。30歳以降になるとゼロ以下になっていますから、出ていくほうが多くなっているということでございます。

それから、子育て世帯が7ページになります。子育て世帯は転出のほうが多いということなんです。入ってくるのよりも中野区から出ていくほうが多いということになります。特に30代あたりが多くなっています。ですから、20代で中野に入ってきて、結婚したりして子どもができると中野から出ていくというパターンが多いのかなというふうに思います。

次に、8ページに移ります。昼間人口、夜間人口の差でございます。ご案内のとおり、千代田、中央、港の都心3区というのは突出して昼間人口がものすごく多いところでございます。夜は少ないということでございます。それに比べて、例えば江戸川ですとか練馬、足立、この辺になりますと昼間の人口よりも夜のほうが多いということでございますので、働きに昼間出ていって、夜自宅に戻ってくる方が多いのかなと思えます。中野が真ん中辺にございます。それから、下の折れ線グラフがありますけれども、夜間人口、昼間人口は最近少し接近してきたのかなと思えます。これはいろいろ分析したんですが、よくわかりません。いろいろ考えられると思えます。1つは、中野で働く方が増えたのかなと思えますけれども、必ずしも数字上は読めない。あるいは、リタイアして家にいる方が増えたのかなとか、いろいろありますけれども、それも数字上はよくわかりません。昼夜間人口は、昔ほど差がなくなってきたという点はございます。

それから、9ページでございます。人口密度、これはご案内のとおり、中野は23区トップでございます。1ha199人ということですから、1㎤に直しますと1万9,900人ですから、約2万人でございます。

10ページ、土地利用の現況ということで、これを見ますと、色で緑が1戸建てです。黄色が集合住宅でございますから、中野の場合は住宅が多いというところなんです。業務系のやや色のついたところが非常に少ないというところでございます。

11ページは住宅の居住形態でございます。持ち家と民営借家が多いというところでございます。都市部の全体の傾向というのはよくわからないんですけども、中野

の場合、もう既に昭和初期から借家の数が非常に多いというのが数字上出ております。戦前の統計ですと、昭和7年、ちょうど野方町と中野町が合併しまして中野区ができたときの統計を見ますと、中野町の77%が貸し家と書いてあります。4分の3が貸家であって、持ち家が4分の1だったということでございます。その当時から非常に借家の多いまちというところだと思います。

次に所有形態です。建物の形態で、1戸建てと共同住宅、マンションと比較しますと、中野の場合は世帯数からいうとマンション住まいが圧倒的に多くなっております。75%が共同住宅にお住まいになっております。かなりマンションが多いということだろうと思います。

それから、12ページ、住宅規模はどうなっているかということです。上が平成12年で、下が17年ですので、これを見ますと、20㎡未満の住宅、これはいわゆる典型的なワンルームだと思いますけれども、ワンルームの住宅規模としては小さいのが減ってきたということでございます。これに対して少し上の20㎡台のものが増えたということが言えるかなと思います。

13ページは、敷地に接している道路の幅員でございます。上の棒グラフが4m以上の道路に接道していない住宅の割合でございます。中野区はかなり高くて、47.5%と約半分の住宅がちゃんとした道路に接していないということでございます。これは住宅・土地統計調査の数字でございます。4m未満ですとか、道路状の通路ですとか、あるいは水路など、そういったところに接している住宅が多いというところがございます。

それから、14ページ、中野区の住宅耐震化の現状でございます。耐震改修促進計画はつくったばかりでございます。11月にできまして、そこに書いてある表でございます。下のほうが黒くなっていますけれども、一番右側が耐震化率でございます。耐震性がきちっとした住宅というのは74.6%でございます。一番右下になりますが、4分の1がちょっと危ない住宅になります。耐震性が不十分な住宅というのが一番下の右から2番目、4万900戸と書いてありますけれども、約4万戸の住宅は耐震性が不十分というものでございます。計画では平成27年度には耐震化率90%を目標にしております。

それから、15ページ、木賃住宅比率の変化という表でございます。昔から中野は木賃アパートが多いと言われております。それは今も変わりません。中野、杉並の辺は非常に多いところでございます。ただ、5年、10年のスパンで見ると、徐々にではありますけれども、減ってきております。平成15年の住宅・土地統計調査ですと20%ということでございます。

それから、16ページ、17ページが居住水準でございます。これも平成15年の住宅・土地統計調査でございますけれども、最低居住水準未満の住宅が総数で見ますと12.2%でございます。この表の一番下の総数になっています。そこが平均とい

うところでございます。持ち家の場合は、割と最低居住水準以上が多いという傾向がありますが、借家は未満の住宅の比率が高いということでございます。

誘導居住水準というのもございます。これは17ページになります。比較的床面積に余裕がある家ということでございます。やはり持ち家の方が多いということでございます。特に17ページの下を見ますと、誘導居住水準以上の住宅に住む世帯、お年寄りが非常に多いということでございます。老夫婦でかなり広い家に住んでいる方もかなりいらっしゃるのかなという感じがいたします。

次に、18ページ、地価の水準でございます。地価公示価格の平均値をとりますと、中野は最近ですと都内の大体平均のところでございます。1,000円単位ですから、1㎡当たり50万円ぐらいでございます。バブル期から比べると随分下がっております。

19ページの分譲住宅着工件数ですが、これは建築統計年報からとったものでございます。2001年から2005年ですと、これを見ますと、中央、千代田、港区が突出して建っているというところがございます。都心区は世帯数そのものは少ないです。この図でどうこうということではございませんけれども、それにしても比率としてかなり都心区はいっぱい建ってきているのかなという感じがいたします。それに比べると中野はずっと下のほうですので、世帯数に比べると新規着工がここ数年少なかったというところがございます。

それから、次の20ページは、民間分譲マンションの状況、21ページはその価格でございます。マンションが昭和40年代ぐらいから続々と建ってきているということでございます。下の円グラフになりますと、こういう描き方をするとわかると思うんですけども、古いマンションは旧耐震基準だったということで、ちょっと危ないところが多いのかなというところで、こういう円グラフにしたわけでございます。

それから、分譲マンションの価格につきましては大体都内の平均的なところがございます。傾向としまして、新規の分譲マンションはやや狭く、価格はやや高い、そんなところがございます。正確かどうかというのはよくわかりませんが、数字上はそのように出ております。

それから、次のページを飛ばしまして、23ページの公的賃貸住宅でございます。これは区営住宅ですとか都営住宅などの数でございます。中野区が管理しているのは775戸でございます。区以外ですと都営とか住宅供給公社などの賃貸住宅の数でございますけれども、かなり多いというところがございます。このうち都営住宅や供給公社の住宅につきましてはかなりのところが建て替え予定になっております。ただ、都の場合、どこそこが建て替え予定だというのはまだ発表していません。住宅供給公社のほうは建て替え対象団地の発表はしております。昭和30年代に建てたものでございます。

次、24、25ページになりますけれども、これは区政世論調査の傾向でございます。

す。上の23. 区政世論調査②定住の意向でございますけれども、住んでいる方は大体ずっと住み続けたいという意向の方が多というふうに思います。ただ、20代は若干、近いうちに出るつもりだというのも数字が高いところでございます。

次、26ページ、区政世論調査③定住・転出の理由でございますけれども、定住の理由としては、自分の家（土地）があるからという回答が多く、転出の理由は、自分の家（土地）でないからというものが多く、なるほどなという感じもいたします。あと、利便性や通学通勤、買い物に便利という回答も多く、これが1つの中野の魅力なのかと思います。

区政世論調査の施策への要望についてはこういったことでございます。最近ですと、防災だとか防犯が非常に高いかなと思います。

それから、28、29ページは財政状況を載せております。このうち、所得額、下の折れ線グラフになりますけれども、中野区は1人当たりの所得額がだんだん下がっているというところでございます。右側へ行きますと、右のページ、上のほうを見ますと、中野区の一般会計ですけれども、人件費が少し減ってきております。これは職員数が減ったということもございまして。それに対して、扶助費と呼ばれてはいますが、生活保護費とか、そういったものが増えている傾向がございまして。ですから、どんどん使える金が増えたということではございませんので、若干よくなっているのですけれども、やはりまだまだ厳しいかなということでございます。

以上がこの資料の説明でございます。

（会長） ありがとうございます。

それでは、きょうは第1回目ということで、皆さん、割と中野区のご在住とか、中野区のフィールドでいろいろ活動されている方が多いので、中野区についてある程度お詳しい方もいらっしゃるかもしれませんが、どういう点からでも結構ですので、ご質疑、意見交換を出していただければと。いかがでございますか、どの観点でも結構ですので。

ちょっと今回はご用意していただけていないのですけれども、まだ計画期間中ですが、中野区の住宅マスタープラン、第2期のときは非常に苦勞して、あまり量的な目標というのはなかなか出せないというのだったんですけれども、それでも幾つかの計画目標が出されたと思いますので、それが現時点で達成状況がどんなふうになっているとか、あるいは当時つくり上げたマスタープランで出された計画目標が実現できていない理由としてもしあるとしたら、何が大きなあれなのか。あるいは状況が変わってその必要性がなくなったのかも含めて、そこら辺を議論しておかないと、次のマスタープランをつくるときに、1期、2期のマスタープランの総括が必要だと思います。ぜひそれはお願いしたいと思います。

どうぞそういう点も含めて、これから審議会をするに当たって、こういう資料はどうなんだろうかという観点からでも結構ですから。

(事務局) 今おっしゃられたのは、第2次住宅マスタープランのとき掲げた目標の達成状況については、非常に厳しい数字になると思われませんが、次回にお示ししたいと思います。

(会長) お願いいたします。

もう1つ、今年度中に住宅白書をつくりたいという作業だったんですが、それは現在作業が進行しているというふうに考えてよろしいわけですね。

(事務局) はい、現在進めております。その一端が資料5でございます。

(会長) きょうの資料5ということですね。

(事務局) まだまだ足りないものがあるかと思しますので、ぜひご指摘いただければと思います。

(福島) 今、大村会長さんからも問題提起がございましたけれども、私は実は第2次中野区住宅マスタープランというものにかかわりを持ちまして、前に委員としてこの内容を一緒になって考えていたことがございました。その中で、今資料をいただいたご説明の中に、転入・転出世帯の状況と中野区の人口推移とかいうのがありました。これを見ると、つくられた当時からますます若い方が、魅力があるのだろーと思えますが、お入りになっていると思ひまして、若い方のまちという印象が非常に強くなってきたと思ひます。一体、ファミリー層が回帰できるのかという問題提起をしたような気がしますが、それが現実に達成できていないようにも思ひます。

それは、例えばいろいろな資料のグラフからも読み取れるのですが、その辺の事情を今後どのように、要するにファミリー層をたくさん呼んでこない、中野区としては税金もなかなか入ってこない。若い方は税金をほとんど払っていないんじゃないかという気もしますので、そういうことを考えますと、若い方でご夫婦になられて、お仕事を持って中野区に住むということであれば非常に活性化されるのではないかと、うふうに私は思ひますので、その原因、道路が4m以下であるとか、いろいろな問題はあると思ひますが、その辺のことでいかがなのでしょう。

(事務局) 確かにおっしゃるとおりだと思います。ただ、ファミリー世帯が定住できるにはどうすればいいのか、ちょっとわからないところがございます。恐らく住宅だけではないと思うんですね。例えば病院が近くになきゃだめだとか、よく言われます。それも1つあります。それから、買い物も便利じゃなきゃだめだという話もよく聞きます。それから、子どもですと伸び伸び遊べる場所があったほうがいいとか、いろいろありますので、住宅だけで全部解決することは――住宅も解決していないんですけれども、住宅だけでもないし、保育園や幼稚園から、いろいろなものも含めたものが必要なのかなと思ひます。ですから、もうちょっと広い視野で見ないとこの問題というのはなかなかうまくいかないのかなと思ひます。ただ、分析としてはかなり難しいかなと私は思ひております。

(会長) 例えば、きょうの資料の民間分譲マンションの状況という中で、棟数がちょっと

でこぼこがあつてあれなんですけれども、平均してこの数年来は20～30の間ぐらい棟数が出ているんです。この供給されている民間住宅マンションの中で規模がどんなものなのかというのは、例えばワンルームマンション型のものがやっぱり圧倒的に多いのか、それとも結構最近ではファミリー向けタイプの住宅の供給も出てきているのかどうか。それから、豊島区さんは、たしかワンルームマンションがちょっと増え過ぎるのに対して歯どめをかけたいという形で、独自の負担金を求めるような形で何とか抑えられないかということをしたのです。それも効果の問題もいろいろあるかもしれませんが、中野区ではそういう議論がなかったのかどうかとか、そういうのもあるかなという気はしますけれども、そこら辺はいかがですか。

(事務局) 共同住宅の建築指導要綱がございますので、こちらに出てきている届け出の中での分析になりますけれども、過去3年間の推移を見ますと、例えばワンルームは確かに割合的には16年のときが50%ぐらいですね。それが17年だと63%、急激に伸びまして、18年がまた55%ということでちょっと落ちました。平均的なものは過去3年間でワンルームの比率が56.2%になっています。そういう意味では確かにワンルームの割合が6割に近づいているといたしますか、ファミリーとワンルームで言えば、これは戸数ですけれども、そのような割合で増加しているという傾向は、届け出の中での分析ではわかっております。

(齊藤) 今、分譲マンションのことが出ましたので、ぜひ教えていただきたいんですが、これからの住宅といえば、つくることだけではなく、つくったものをいかに適正に維持管理して流通していくかというのが重要な我々の審議の1つかなと思うわけです。分譲マンションのおつくりになるときのデータがあるわけですが、ストックのデータがありますでしょうか。今の戸数あるいは広さもありますが、管理の状態を把握したようなものがあるでしょうかということをお願いいたします。

それから、すみません、私が勉強不足で、事前にしてければよかったんですが、この区、あるいは都のものは大体わかっているんですが、区で独自に何かされているマンション管理施策がございましたら教えていただきたいというのは、東京都という中でいろいろな区それぞれ個性がございますので、その区のマンションに応じた支援策あるいは情報の提供等、適切なことをやっていくということは、実はファミリー層が長い目で見て安心して暮らせることとかなりつながっていけるのではないかなということで、そういった情報やデータがあればぜひ教えていただきたいということでございます。

(事務局) 19ページのマンションの状況につきましては、これは個別に私どもで登記所のデータから集計したものでございます。ただ、個々のマンションの管理の状況とか、それについてはこちらではまだ把握はしてございません。今、年に2回、分譲マンションの管理セミナーというのをやっております、そういう中ではこういう管理組合にお声がけをしているという状況でございます。

(齊藤) そうしますと、どこにマンションがあるかという把握、マンションリストはお持ちであるというふうに理解してよろしいですね。

(事務局) 区で独自に調べまして、それはデータとして持っています。

(齊藤) ありがとうございます。

(会長) 川上委員のほうで何か独自の情報とかお持ちでしょうか。

(川上) そうですね。確かに今、齊藤先生のおっしゃったような管理の状況、まちづくりを考えると、新しくつくるということだけではなくて、建てたマンションがどんなふうに維持管理されていくかということはすごく大事なことです。本当に古くなってしまう場合は建て替えということもあるかもしれませんが、例えば建て替えみたいな問題が出たときに管理組合内では多分解決し切れないと思うんです。ですから、今後、古いマンションが増えてきたときに、そういったことも方針の中に何らかの形で入れていくとかいうことは必要かと思えますね。

あと、先ほどちょっと耐震の問題も出ていて、今1981年以前ぐらいのマンションが4分の1ぐらいはあるんですか。私もまだ勉強不足であれですけども、耐震診断とか耐震補強をしていくとき、やっぱり費用の問題というのも非常に大きくて、進めている行政なんかの場合は結構助成金、これは本当に財政の問題ともかかわると思うんですが、そういったようなことも充実させていかなければなかなか、言っても言っても、それは正直なところは進まないのかなという気はします。

(事務局) 住宅の耐震対策を担当しております。住宅だけではないんですが、住宅について絞ってお話ししますと、まず木造住宅と今お話が出た分譲マンションがあります。いずれも耐震診断は中野区は無料で行っております。当初は木造住宅だけだったんですが、今のお話のように、分譲マンションも耐震診断に助成すべきではないかということがありまして、昨年10月からまず分譲マンションは無料でやりましょうということで始めました。ところが、賃貸もあるではないかということで、賃貸もということで、とにかくマンション系は全部無料でやろうということで、4月からは無料で診断まではしております。

今のところ実績的には11棟、約800戸ぐらいは診断しております。当初、ちょっと心配しましたように、特に分譲マンションは管理組合さんが、売れなくなるとか、そういった心配がありまして、診断を受けてくれないんじゃないかと心配したんですが、意外と受けていただけました。無料ということもありますので、組合さんの中でまとめていただいて、実績的には23区でトップで、1年間たっていませんけれども、もう10棟やったということは相当な実績で、戸数も結構多いですから、800戸ぐらいやっていますので、そういう意味では診断までは今進んでいます。

ただ、まだ区としては改修費の助成はしていないんですね、木造に関して。木造は特に建て替えは助成しています。建て替え助成はそういったことでやっているんですけども、木造に関してマンション系についても改修助成はしていないんです。

今、陳情等も議会に出されていて、やはり助成もすべきではないかというような陳情の審査をしている段階でございます。

(副会長) 先ほどの話にちょっと戻ってしまって申しわけないんですけど、例えば25ページあたりで定住意向を住民の方に聞いています。これを見ると、ほかの区の、はっきり覚えていませんが、30代、40代の今のところはいいとしても、いずれ転出するつもりとか、近いうちにと、20代はいいんですけど、30代、40代の比率がやっぱり高いんじゃないかなという気がいたします。そこら辺のことをまじめに考えないと、先ほどのご意見があったとおりで、今後の例えば財政のこともそうですけども、それ以上に実際に、都市整備部長さんもいらっしゃって、市街地整備をやっていく上でも、きちんとずっと住み続けていくという方たちがいないと市街地の整備というのも難しい。密集市街地の解消なんていうこともなかなか難しいのではないかなというふうな気がいたします。

そのためには、1つはどこへ、どういう理由で引っ越しなさるのかなというあたりをとらえられるというのもあるかなと。値段のこと、つまり住宅のことだけでなく総合的にとおっしゃったけれども、やっぱり何が大きな理由で引っ越されるのかな。あるいは中野区に住み続けられない理由あたりをきちんととらえていく必要があるんじゃないかなと思います。多分、前につくったときよりも、より深刻になっているような感じがいたしますので、ここはある一定層若い方がいるのはすごくよくて、郊外だと年寄りばかりになって、入ってくる人もいない、若い人がいないという深刻な話があるのに比べれば、いい材料ではあるんですが、30代、40代の方たちのうち、ある程度は住んでいただかなければいけない。そこで何ができるかというのは考えていけないといけないのかなと思います。何となく使い捨てにされている感じがちょっと私なんかはするんですね。20代のいいときにちょこっと住んで、便利だからいいやというので、でも、ちゃんと住むのはよそというのはあまりいいことではないと思うので、長く住んでいらっしゃる方をいかに増やすかという努力をそろそろ考えるべきかなとちょっと思いました。

そのためには少し資料を、転出入調査をするというのはなかなか難しいでしょうけれども、転出先とかわかる範囲で少しそういうデータを分析されることが必要なと思います。

(有田) 今お話を伺っていた範囲で私の思いついたことを、問題意識ですとか、ちょっと申し上げると、以前、まちづくり公社がこちらにあった際に一緒に勉強させていただいていたことがあって、密集市街地のことを調べていたんですが、そのとき一緒に区の方が、この分譲マンションのストックのことを調べられていたことがありました。ストックというのはそう変わるものではないので、そのときの調査をどうされていたのかなと気にしていたんですが、その際に旧耐震の問題だけではなくて、日影規制前の既存不適格の問題もあって、その場合はそのまま同じボリュームで建て替えるのは

なかなか難しいのかどうなのか。立地条件によっても違うでしょうけども、その問題を議論されていたのを記憶しています。それで、古いマンションストックはどういう立地なのかというのは、ばらばらですので一概には言えないですが、そういったところはとにかく安い相場でとりあえず入れることがメリットなんでしょう。

あと、話は飛びますが、今、若年層の方に好まれるまちになっているということがあったかと思うんです。こちらの基本構想や10か年計画でございましたか、IT産業、コンテンツ産業とかを集積するとか、産業再生の仕掛けづくりをしたい、そういった構想が片やあるとすると、もちろんそういったことを考える上では、若年層でそういった新産業に携われるような方が来やすい空間というのはある程度残してあげなきゃいけないという論点もあるでしょうし、一方で、そういった若い方がファミリー化していったときに、そのまま中野区に住み続けたいと思うかどうかという、中野区内で住みかえの受け皿をどうつくるかという両方の課題を考えなくてはいけないということでもなかなか難しいのかなと思ったんですが、その場合に古いストックを改修して、立地条件はいいけれども安い家賃で住み続けられるような場所をある程度残すべきなのかどうかという1つの論点があるのかなと思いました。

もう1つは、家族世帯化したときに十分な子育て環境とか、それなりにそう高くなって広い場所に住めるというようなことが中野区は立地条件がいいので難しくなって、やはり郊外に出てしまうのかどうなのか。一方で、世田谷かどこかわかりませんが、非常に高所得階層の方が来るようなブランド化した住宅地をつくるというのは、中野区さんとしては可能なのかどうか。そういう意味で、ファミリー階層にとって選択肢として考えたときに、どのゾーンが対象になり得るのかというマーケティングが非常に難しいのかなということを見ていて感じました。

ちょっと中途半端ですが、以上です。

(会長) ありがとうございます。

ほかに何か、皆様、今度の審議会においてこういう点は議論すべきではないか、そういう提起でも結構ですし、先ほどの資料の説明についてのご質問でも結構ですので、どうぞ自由に。

(都市整備部長) 先ほどの30代、40代の方々をいかにして中野からほかへ転出させずに住み続けられるようにするか、これはかなりの難問だろうというふうに思っています。

もう1つ、20代の方々が腰掛け的というのは言葉が悪いのですが、どうしても交通の便がいいものですから、距離的なところで中野は多分値段的にも手ごろなんだろうなと思っています。若い方々の入れるワンルームも十分な戸数といますか、結構増えているわけで、そういう方々の問題は住宅の問題だけではなくてコミュニティの問題にもありまして、最近、ロック式ドアでなかなか接触ができなかったり、ごみ出しの問題ですとか、地域と一緒に何かお祭りですとか、そういう行事への参加といっ

たような面でもいろいろと問題が発生しているということもあります。したがって、住宅とあわせて地域のコミュニティという視点も必要なのかなというふうに思っています。

(会長) ありがとうございます。

先ほど、中野区では最近、地域割りをまちづくりに関しては3つに割られたというお話をされたんですね。この第2次ではたしか15地域に分けて分析していたと思うんですけども、今回3つの地域割りというのは、これから策定しようとする住宅マスタープランとの関係では何か考慮しなければいけない要素があるのかな、そこから辺がもしわかれば教えてください。

(事務局) 3つというのは、都市整備部の中の所管というところでお考えいただければというふうに思います。以前15と言いましたけれども、これは15の地域センターがございまして、1つはコミュニティの単位という観点で15というふうにしていました。ですから、ちょっと性格が違うのかなと思います。

ただ、15のコミュニティ、ここに高橋委員がいらっしゃいますけれども、実は地区の町会連合会、町会、自治会の大まかな区域にあわせて地域センターというエリアを決めたというのもございまして。ですから、コミュニティの単位として14ないし15あったと。それを基盤にまちを考えていこうと、以前そういう考えをしていたというところからございまして。コミュニティの単位としては厳然としてあるわけですから、これは引き続きそういうふうになっていくだろうと思います。ただ、まちづくりというか、そういう観点からするともうちょっと大ぐくりで進めていく必要があるのかなと思っています。

(高橋) その後ということでもないんですけども、今の住宅課長さんのお話の中で、私も3つの地域に分かれて、これから区と一緒にいろいろ考えなきゃいけないかなと思っているのは、今、駅周辺の北口問題と、それから南側のほう、ここにいらっしゃる行政の方と私ども地元と話し合っております。北と南の3つのあれと真ん中のところの青梅街道から早稲田通りですか、この辺は今後非常に課題が違った部分で検討されていかなきゃいけないんじゃないか。行政でもその辺に対する配慮とやり方があるかなと。また、私ども地元でもこの周辺の地区割りに沿った検討会や話し合いを今お互いに持っておりますし、それは行政側からの説明会のほかに、地域ごとのいわゆるコミュニティの中での意見統一というか、意思統一みたいなことをこれからやろうと思っているということが背景にあるのかなというふうに思っているんですが、いかがでしょうか。

(事務局) 私は中部地域ということでございましてけれども、もう1つ、きょうは見えていませんけれども、拠点まちづくり推進室というセッションがございまして、これは中野駅周辺を担当するまちづくりセッションでございまして。もう少し絞った言い方をすると、警察大学校跡地を大きく担当し、中野駅地区、中野駅の機能、交通結節点機能

とかの問題、そして中野駅南口、ここは公社住宅を抱えておりますけれども、この再開発事業、今、準備組合ができておりますけれども、もう1つ、中野通りの反対側の丸井周辺、桃丘小学校を含めまして約90haを担当しているセクションがございます。この警察大学校跡地約19haがございますけれども、商業、業務、大学というような教育機関、また住宅という複合施設がここ七、八年ぐらいの間に全貌が出てくると。昼間人口が3万から4万増えるというふうに言われております。それにあわせての中野駅の機能改善、南北東西の回遊性を上空で確保するのとか、大きなまちづくり構想を描いておまして、そこに南口の再開発とまちづくりをどう機能として持つていくのかというようなことを考える拠点まちづくり推進室というセクションがございます。

そのようなことで、高橋委員から、今まちの中で地域の方々と商業者も含めましてお話し合いを進めているというところを紹介させていただきました。

(吉村) 皆さんのご意見を聞きながら考えたところでございますけれども、基本構想にかかわったときに、盛んに中野が住宅都市というところから、もうちょっと違う生活都市だとか、多彩なまちというふうな話になってきたときには、当然、住宅を供給するような地域だったところから、この中でも産業だとかコミュニティビジネスだとか、先ほどのコミュニティも新しい形でということが言われてきたと思うんですね。

ただ、その中で一番大事なところというのは、住むための住宅がどのようなキャパシティなり選択肢があるのとか、多分、普通にビジネス的にやってしまうと、マーケティングすると大体これくらいの値段でこれくらいの規模だからということでそろってきってしまうわけで、そういったものに対して多彩というのは多分合わなくなってくると思うんですね。この中でどうやって暮らし回っていくかということだと思うんです。

そこで、特に居住水準も、17ページですか、50%以上、水準以上あるけれども、65歳以上の高齢者の方がお住まいになっていて、住宅が広いよというところですね。それが行く行く今後どうなるかというときに、そこにもしかすると、息子さん、お子さんたちが戻ってくるかという、なかなかなさそうで、それを今後考えなきゃいけないことも1つだと思うんですね。盛んに今言われている子育て世代とどうやって高齢者とのつなぎをするかという中に、今のままの住宅ですと、もしかすると、今は健康だけれども、昔からの住宅であるから健康住宅ではなくて、中で転倒してしまうわねとか、気候的に冬は寒いわねとかいうことで、そこまで至っていない住宅もあるわけですね。そのときの予防策として、子どもたちももう帰ってこないからそんな広いのは要らないといってどこかにお住まいになっていく方々もいたり、逆に広いところに対して、子育て世代に対してどう供給するか。

今、国の施策として住みかえ支援が立ち上がってきたと思いますが、中野の中ではそういった事例を見ていないんですね。それについて中野区としてどういうようなス

ダンスをお持ちなのか。つまり、こういうような持っている特性といいますか、高齢者の方がたくさんいるから、そういう方たちがみんな出ていくということはないかもしれませんが、何かの形でそういう可能性があるのか。盛んに子育て世代に支援、支援と言うけども、どういうものが支援でできていくのかということのメニューがなかなか見えてきていないところもあるかなと思います。

それがもうちょっとちゃんと回ることによって、それから子育て世代も当然育てながら仕事をされるのかもしれないですね。そうすると、地域で近いところの職住接近という言葉があるんでしょうけども、男性の方もそうですし、女性の方も今当然男女共同参画で出ますから仕事もされることでしょう。そのときに、遠くまで行かなくてこの地域で仕事があって、近いところで暮らせるところが一番ベストになってきて、子どもを育てる時間も、どこかに預けて遠くへ行って帰ってこなきゃいけないんじゃないかと、地域の中で回っていくということが、ベースとして住宅がちゃんと用意され、それに対しての仕組みがちゃんとあるということが大きなことではないかな。そのために盛んに基本構想を打ち上げていくのですけれども、基盤となる場所の住宅をどういうふうに整備するかというあたりを考えていかないと、これが成り立っていかないという気がするんですね。

一方、そこでもう1つ出たのが福祉と言われるところで、これも住宅の弱者、困窮者と言われる層だけではなくて、やはり一緒になって暮らしていくとか支えていくということではないかと思います。1つの例として、前回のマスタープランの中にもございますけれども、コレクティブハウジングというのがあります。コレクティブハウジングも、結局は今分譲ではなくて賃貸の形でやっとなら2つぐらいが立ち上がってきて、今度3つ目を何とかしようというぐらいの動きがあるんですね。それも1つは荒川のほうで、もう1つは豊島のほうにできてきますけど、こういった集合的な建物かもしれませんが、密集地の中で、もう1つ、先ほどお話があったコミュニティをもう1回つくり上げていくときに、分譲よりは、もしかしたら可能性は賃貸で気持ちが共感する人たちが集まるマーケットであれば成り立つところもあるような気がしまして、そういうところも中野の1つのケースとしてできるんじゃないか。

つまり、多彩なとか、いろいろな人が住めるという選択肢を用意するようなことを、実験という言い方はいけませんけれども、モデルケースをつくっていくことも、マスタープランというのを考える上で現実的に着地するメニューの中に入れていくことが必要ではないかなと思うんですけれども、そういった点については区のお考えはかがかなというのを、こちらの考え方とともに皆さんはどうかというところをお聞きしたくて今お話ししたところでございます。

(会長) ありがとうございます。なかなか難しい課題を包括的にお話しいただいて、多分これからこの審議会の中で具体的に、今出された論点を議論していければなと思っております。

ほかに何か、この審議会を進めるに当たって、次回以降、事務局でこういうことも調べていただきたいとかというのがあればお聞きしたいと思います。

(副会長) 前回のを見ますと、地域高齢者住宅計画と一緒にやっていたらしゃって、今回これも見直すということですか。

今の話も含めて、そうすると、その部分でも、きょうは何となくざっと全体の感じをお話ししましたけれども、中野区は、私の印象で言うと、老人アパートで福祉に強いというイメージがすごくあって、その部分についてはきょうはお話も出てこなかったし、その部分の資料とか、あるいは今後の進め方の中でどういうふうに、今年度もう1回とか、来年度何とかといったときに、どういう論点で各回にどういう話を進めていくおつもりなのかというあたりを教えていただけるといいのかな。それに向けて資料をお願いするなり、あるのかなと思っているんです。福祉とか、そういう件の話と、あと今後の進め方の中で論点なり、どういうふうな進め方で会議を予定していらしゃるか、ちょっと教えていただければと思います。

(事務局) 今回やや現状的な話を申し上げたつもりでおります。次回は、先ほど少し申し上げましたように、第2次マスタープランの実績という点と、主に政策的な話ですね。中野区の施策としてこういうことをやって、成果はどうだったのかというのを少しお示ししたいと思っております。

その上で、来年度になりまして、できれば審議会として、一定の方向を出すような議論をしていただければと思っております。

(会長) 多分、今、事務局が整理していただいたように、かつての第2次住宅マスタープランの整理というか、総括というか、それが必要だというお話と同時に、それからこの間、このマスタープラン策定以降、中野区を取り巻く状況も大分変わってきて、先ほど中野区の都市構造あるいは住宅地のあり方に大きく影響を与える大きなプロジェクトとして、多分、警察大学校跡地の問題などがあつたりとか、あるいは幾つかの大きな既存の住宅ストックの建て替えとか、再編成みたいな話があるとしたならば、このマスタープランでは予期していなかったような社会経済状況の変化をどうやって組み込んで新しい中野区の住宅マスタープランとして組み立てていくか。その2つの要素があると思うんですね。

あるいは、これから徐々にか、あるいはもっと急速に進行するか、もっと違う形の社会経済状況の変化をどう読み込むかとか、そこら辺は少し具体的に論点整理していただいて、次回以降、これについてというので少し頭出しをしながら議論する、そういう進め方ができればなと思いますけどね。

(事務局) 我々としてもこういう課題、論点があるということではできるだけ提起していきたいというふうに思っております。

(会長) そうですね。お願いいたします。

(有田) 先ほど少しお話が出たんですが、前回のマスタープランと同じような構造にすべ

きかどうかよくわからないんですが、前回のマスタープランで地域別の構想というか、議論をしているところがあるんですけども、狭隘道路とか木賃だとか密集市街地の問題は現実的にはなかなか劇的には改善していないだろうと思うんです。ただ、市街地住宅ストックの現状を踏まえて、それをどう少しずつ誘導、改善していくかという話をせざるを得ないのかなと思います。

そのときに、そうはいつでも、中野区は全体が密集市街地かというのと、そういうわけでもないですし、旧緑地地域の上鷲宮のようなどころもあるし、基盤整備が少しあるところもあるし、あるいは南台とか平和の森のように、一応、事業、プロジェクトをやっているところがあって、そこはどのくらいうまくいっているかいていないかということもあるでしょう。一方で、大和町とか上高田とか密集市街地の状況はあまりよくないけれども、特にプロジェクトがずっと入っていないようなどころもあると思います。市街地形成経緯とか、実際打っている施策との兼ね合いで、市街地類型もいろいろな場所があると思いますので、それぞれに応じてもう一回現状診断と、今後そういった個々の違う特性を持った地区に対してどうしていくつもりなのかという議論の題材を出していただいたほうが行く行くはそういったことはいいのかなと感じました。

(会長) ありがとうございます。

ほかにはいかがでございますか。もしあれでしたら、きょうは初回ということではなかなか論点を絞り込めなかった話で、現状についてご報告いただいたということで、きょうはなかなか思い浮かばなかったけれども、こういう点はというのがもしあれば、事務局にまたご連絡いただくというやり方でも結構だと思います。

あともう1つ、きょうの審議事項として、今後の委員会の運営についてというのがございます。これについてご説明をお願いしたいと思います。

(事務局) 審議事項(4)その他のところでございます。この会の運営の仕方ということでございます。

まず1点目ですけれども、前回の審議会のときは小委員会を設置いたしまして、そこで少したいてもらって、その上で会議に出したという経緯もございます。今回もできれば小委員会を設置されたほうがいいのかと思っております。前回の小委員会の委員さんは学識経験者の委員さんをお願いしたという経過がございますけれども、今回はいかがいたしましょうかという点が1点ございます。

それからもう1点、2点目でございます。この手の一般的な審議会でございますけれども、区民の方の傍聴を認めているのが一般的でございますので、そういう扱いができないかというご提案でございます。規則上は特段の規定はございません。

それから、3点目は次回の日程ということでございます。

この3つでございます。

(会長) 3つお話しされまして、1つは前回の審議会のときも、少し作業的に詰めるため

にも小委員会を設けていただいて、少し議論を詰めていただいた後でこの審議会で議論する。先ほどもおっしゃっていただいたように、審議会の日程的に今年度としては2回、次年度は3回から4回ということで、そんなに幅広く全体的に詰めて議論できないとするならば、やっぱり前回同様に小委員会である程度議論を詰めて整理していただいてこの場で効率的に議論するほうが私はいいのではないかなと思いますので、もしご異論がなければ小委員会を設置するというのでよろしゅうございますでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

(会長) では、そういう形で今事務局のご提案があったように小委員会を設置していただくという形で進めていきたいと思います。

2点目は、この審議会に区民の関心のある方の傍聴を認めるかどうかということで、これも特に秘密になるようなことを議論することでもないと思いますし、関心を持っていただく方がいらっしゃるならばよろしいのじゃないかなと思いますので、普通の傍聴のルールを守っていただく分には構わないと思いますので、それもこの審議会規則にはないそうなんですけれども、よろしゅうございますね。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

(会長) 審議会を公開にするということで進めさせていただきます。

次回の日程ですが、事務局でいつごろとか何かございますか。

(事務局) 事務局としましては、2月に入りますと区議会がありますので、できれば1月下旬ぐらいがありがたいと思っております。日程を言いますと、1月25日(金)あるいは28日(月)、このあたりで調整していただければと思っております。

〔日程調整〕

(会長) では、28日の3時半からということで、次回の……。

(事務局) そうしますと、3時半から長くて2時間ということにさせていただきます。

(会長) では、小委員会の設置とか、その日程調整に関しては事務局のほうでまたやっていただくということで、よろしいですね。

(事務局) はい、結構です。

それから、次回の件につきましては後日また正式な開催通知を改めて皆様のところへお送りいたしたいと思えます。

小委員会につきましては、規定上は会長が指名するということになっておりますので、よろしくお願ひしたいと思えます。

(会長) わかりました。じゃ、私が事務局と相談して、小委員に選ばれた方々にはご協力のほうをよろしくお願ひしたいと思えます。

ほかは何かございますか。

(林) 1点だけ。小・中学校の児童等の減少ということで、小学校の統廃合が結構中野区はあるのかなというふうに想像するんですけれども、この問題がどういう状況になっ

ているか。子育て世代に影響するのかなとかねてから考えておりましたから、この問題。

あと、単身者木賃住宅において、おふろつきのマンション、アパートが増えていることは事実なんですけど、そうじゃなくて、例えばそういう賃料に住めない人たちも結構いらっしゃるわけです。そうすると、やはり公衆浴場の問題もどういう状況になっているのかなと思っているんですが、その資料がもしあれば次回ちょっとお示しいただければありがたい。大衆浴場、公衆浴場というんでしょうか、おふろですね。よろしくをお願いします。

(事務局) おっしゃるとおりですね。小・中学校につきましては、統廃合とか再編とっておりますけれども、そうしたものを予定しております。その資料につきましては次回お示ししたいと思います。また、浴場、おふろ屋さんにつきましては、ご案内のとおり、毎年数が減っておるという状況がございます。その辺の資料、多分あると思いますので、お示しをしたいと思います。

(会長) ほかはよろしゅうございますか。

それでは、きょうの審議会はこれで終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

——了——