

中 野 区
住宅政策審議会 会議録

第2回

2010年5月17日(月)

第5期中野区住宅政策審議会（第2回会議） 会議録

日時

平成22年5月17日（月曜日）午前10時

会場

中野区役所 4階区議会第1委員会室

次第

審議

- (1) 「中野区住宅まちづくりの基本に関する条例」の見直しの内容について
- (2) 「中野区共同住宅等建築指導要綱」の条例化にあたって盛り込むべき内容について
- (3) その他

出席委員

有田委員 大村委員 齊藤委員 松本委員 小野委員 川上委員
高橋委員 林委員 樋口委員 宮島委員 篠崎委員 池田委員

事務局

遠藤都市整備部参事（住宅担当）

中野区出席者

服部都市整備部長
豊川都市整備部副参事（建築担当）
上村まちづくり推進室副参事（経営担当）

(会長) それでは、始めさせていただきたいと思います。ただいまから、第5期中野区住宅政策審議会を開催させていただきます。

本日はご多用中にもかかわらず、ご出席いただきましてありがとうございます。私は、前回のご指名で会長を務めさせていただいております大村でございます。よろしくお願いたします。

初めに、人事異動ということで、4月の区の人事異動に伴いまして、管理職の方々が交代しておりますので、事務局のほうからご報告をお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

(遠藤参事) それでは、人事異動がございましたので、それにつきましてご報告いたします。

まず、都市整備部長でございますけれども、石井前部長が定年で退職しましたので、その後任といたしまして、服部都市整備部長でございます。

(服部都市整備部長) 服部でございます。よろしくお願申し上げます。

私は4年前まで計画担当参事ということで、きょうの議題でございます「共同住宅等建築指導要綱」の条例化に向けた部内の検討のリーダーをやってございました。そういったご縁で、微力でございますけれども、当審議会のご意見を賜りながら、区として条例化に向けて努力してまいりたいと思っております。よろしくお願申し上げます。

(遠藤参事) 続きまして、都市整備部の住宅担当副参事、登副参事が監査事務局長に異動になっております。その後任といたしまして、私、都市整備部参事(住宅担当)の遠藤でございます。よろしくお願いたします。

それと、田中都市計画調整担当副参事につきましては、4月1日付でまちづくり推進室地域まちづくり担当副参事に異動になってございます。よろしくお願いたします。

(会長) ありがとうございます。

前回ご都合によりご出席いただけなかった篠崎委員、いらっしゃいますか。

(篠崎委員) はい。

(会長) 簡単に自己紹介をお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

(篠崎委員) 私は、障害者の8団体がまとまった団体、中野区福祉団体連合会の会長をやっております。よろしくお願いたします。

(会長) ありがとうございます。

本日、後藤委員、吉村委員はご都合により欠席とのご連絡をいただいております。あと、宮島委員はご出席の予定ですけれども、ちょっとお休んでいるようです。審議会としては成立していると思っておりますので、よろしくお願いたします。

それでは、審議に入ります前に、小委員会の報告をさせていただきたいと思いません。

3月24日に小委員会を開催いたしました。小委員会の委員長に私、大村と、副委員長には松本副会長になっていただきましたので、よろしくお願ひいたします。

小委員会では、本日、第2回審議会に向けて区から示されました「中野区住宅まちづくりの基本に関する条例」の見直しの内容や、現行の「中野区共同住宅等建築指導要綱」の条例化に当たって盛り込むべき内容等について説明を受け、それぞれについて検討いたしました。本日の会議はこれを受けまして、区が改めて作成した資料に基づき、委員の皆様にご審議いただくこととなりますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、きょうお配りいただいている資料について、議事次第に従いまして、まず、事務局のほうから配布資料の確認をお願いして、その後、審議に入っていきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

(遠藤参事) 配布資料でございますけれども、資料1でございます。「『中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例』の見直し骨子の考え方」ということで、A4横書きのものでございます。

続きまして、資料2でございます。「共同住宅等建築指導要綱 条例化に向けた考え方の骨子」でございます。これもA4横書きのものでございます。

続きまして、資料3でございます。「建築確認申請による集合住宅の戸数分布(平成20年度受付分)」というものでございます。

続きまして、資料4でございます。「特別区の共同住宅建築指導要綱・条例『ワンルーム』等対象戸数一覧」でございます。

資料5は、「中野区住宅まちづくりの基本に関する条例」でございます。

資料6といたしまして、「中野区共同住宅等建築指導要綱」でございます。

資料7が第1回の中野区住宅政策審議会会議録でございます。

以上でございます。

(会長) ただいま事務局のほうからご説明がございましたけれども、資料に過不足等はないでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、本日の審議事項、1番目が「『中野区住宅まちづくりの基本に関する条例』の見直しの内容について」、2番目の「『中野区共同住宅等建築指導要綱』の条例化にあたって盛り込むべき内容について」、この2つについて一括して提出資料のご説明をしていただくということによろしいですか。

(遠藤参事) はい。

(会長) それでは、資料のご説明をよろしくお願ひいたします。

(遠藤参事) それでは、資料1をごらんいただきたいと思ひます。

「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」の見直し骨子の考え方でございます。

左側が「条例の骨子(案)」の欄でございます。右側が「条例骨子(案)」の考

方等」でございます。

まず初めに、条例見直しの背景でございます。中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例が平成5年に制定されておりますけれども、制定後16年が経過してございます。この間、少子高齢化の急激な進行や住宅の安全性の確保対策、地球環境の保護に対する取り組みなど社会経済情勢の大きな変化がございました。

区内の住宅数でございますけれども、平成15年の統計調査によりますと、1世帯当たりの住宅数が1.12戸に達しているということで、このことから、区内の住宅は量的な面では充足をしているものでございます。しかしながら、居住水準や高齢者が生活するためのバリアフリー化など、住宅の質の面では十分とは言えない状況になっております。

こうした中で、平成18年に国におきまして住生活基本法、また住宅セーフティネット法が制定されるなど、国や東京都の動向、中野区におきましても基本構想、10か年計画の策定と改定がございました。それと、第3次中野区住宅マスタープランの策定がございました。これらのことを踏まえまして、住宅に関する幅広い質の向上を目指す必要があるということから、今回、「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」を全面的に見直すこととしたものでございます。

続きまして、見直しのポイントでございます。住宅政策審議会答申の基本目標であります「多様な世代が暮らせるまち」「良質な住宅ストックの形成」「住宅の安全・安心の確保」「居住の安定確保」「住宅の環境への配慮」の視点から、新しい条例に盛り込むべき基本的な内容を検討するものでございます。

そういった中で、条例の骨子（案）でございます。左下の「総則」といたしまして、「目的」を規定してございます。

続きまして、2ページでございます。2ページにつきましては「用語の定義」、条例化に当たってはこういった用語についての定義を設けていくという考え方でございます。続きまして、「区の責務」、「区民及び事業者等の責務」を規定するものでございます。

続きまして、「住宅マスタープラン及び住宅白書」でございます。これは現在の条例にも規定されておりますけれども、「住宅マスタープランの策定」、それと「住宅白書の作成」をするものでございます。

続きまして、「公共住宅の供給等」でございます。「区の住宅供給等」に関する規定でございます。これにつきましては、量的なものは充足されているけれども、質的なものを向上させる必要があるというものでございます。

続きまして、3ページでございます。「公共住宅供給の要請」という規定になってございます。3ページの下でございますけれども、「多様で良質な民間住宅ストックの形成」ということで、「事業者等による共同住宅の建設」の規定でございます。

続きまして、4ページでございます。新たに盛り込むべき規定として、「居住面積水準の向上」ということで、事業者等については、世帯人数及び特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む上で必要不可欠な住戸規模を確保するように努めるものとするという内容でございます。それと、先ほどの見直しの背景のところでも申し上げましたように、「バリアフリー住宅の普及」という規定もでございます。その下でございますが、「共同住宅管理の適正化」の条項でございます。

5ページにつきましては、「地域コミュニティの形成促進」、「良好な住環境の形成」、「安全な住宅ストックの形成」の項目でございます。

6ページにつきましては、「環境に配慮した住宅」。それから、「民間賃貸住宅における居住の安定確保」につきましては、「入居を拒まない住宅の供給」の事項でございます。それと、「高齢者等の住み替え時の支援」でございます。

最後に、7ページになりまして、「住宅政策審議会」に関する規定でございます。

雑駁でございますけれども、資料1については以上でございます。

(豊川建築担当課長) 引き続きまして、資料2、資料3、資料4を、説明の都合上、一括して説明をさせていただきます。

まず、資料2でございますが、現在、中野区では共同住宅等建築指導要綱という要綱によりまして、共同住宅の一定規模以上の住戸の規模ですとか、建物の仕様、単身者用住宅の戸数の制限、そういったものをあくまでも行政指導としてやっております。これを今回、条例化してはどうかといったお話もありましたので、区として若干の検討を加えた資料でございます。

この資料2をごらんいただきまして、左側の欄が「現行の指導要綱による指導内容」をお示ししております、右側の欄に行きますと、今回、これを条例化するとすると、指導要綱の内容をそのまま条例化するのではなくて、若干手を加えて条例化してはどうかといった検討内容でございます。

まず、1番、「対象となる共同住宅」でございます。現在の共同住宅指導要綱ですと、用途地域によって対象となる共同住宅が異なっております。例えば、低層住居専用地域、これは第1種、第2種でございます。あるいは中高層住居専用地域、これも第1種、第2種でございますけれども、こういったいわゆる住居専用地域にあつては、地上3階建て以上かつ戸数が12戸以上のものが指導要綱の対象になります。そのほかの用途地域、例えば住居地域ですとか近隣商業地域、商業地域、そういった用途地域におきましては、この対象となる戸数が若干増えまして、地上3階建て以上かつ15戸以上が対象になります。

その右側の「条例化に向けた考え方」といたしましては、まず、対象規模をこういった用途地域で分けるのではなくて、区内全域で地上3階建て以上かつ12戸以上を対象としてはどうかということで検討しているところでございます。現状を見ますと、この用途地域によって規制対象とする共同住宅を区別するのはなかなか説

明がしづらい、そういった現状がございます。

それから、「○」の2つ目でございますけれども、管理人配置等の規定の見直しをしたらどうかと考えております。これは、現在の要綱で規制対象となっております小規模なもの、例えば5戸、10戸、12戸、そういったものについて建物の戸数、例えば単身者戸数の割合の制限ですとか、住戸面積ということは小規模ですのではなかなか指導はしづらいわけですが、そこにありますとおり、主に管理面での規制の対象としてはどうか。これは、例えば戸数を階数にかかわらず6戸以上としてはどうかといったことで考えております。現状を見ますと、区内の新築の共同住宅は実は戸数が6戸または8戸、そういうものが圧倒的にたくさんになっております。

資料の3をごらんいただきたいと思います。こういったA4縦のものでございますが、これは平成20年度に中野区内で建築確認申請が出されました共同住宅または長屋、いわゆる集合住宅の建物に何戸住戸があるか。何戸のものが何棟あるかという分布をお示ししております。建築確認は、中野区の確認、民間指定確認検査機関の確認とありますので、それに分けて棟数を示しております。

まず、順番に見ていきます。例えば、戸数が2戸の共同住宅または長屋に関しては、指定確認検査機関が確認をしたものが16棟、中野区が確認をしたものが11棟、合計27棟あるといったことでございます。

これでずっと数を追っていきますと、戸数が6戸である共同住宅または長屋の棟数がほかの戸数のものに比べますとかなり増えます。例えば戸数6戸の場合、指定確認検査機関の確認棟数が39棟、中野区が6棟で、合計45棟。戸数7戸となると、これがぐっと減りますが、戸数8戸となるとまた増えまして、指定確認検査機関の確認した棟数が40棟、中野区が10棟、合計50棟。あくまで新築に限りますけれども、このあたりが現在中野区として新規に供給される共同住宅、長屋としては非常に多いのかなと。ですから、このあたりを何らかの実際的な規制をかけていく必要があるのではないかと考えているところでございます。

ちなみに、後で申し上げますが、備考欄をごらんいただきたいと思います。同様の考え方の規制は他区でも実施されておまして、例えば墨田区では小規模集合住宅等建設事業要綱といったものがあります。これでは5戸以上のものを対象にしております。それから、杉並区においては杉並区住環境配慮等指導要綱があります。これは、ワンルームで階数が3階以上、かつ戸数は6戸以上といったものがあります。

そこにある数字でございますが、まず、135という数字、これは5戸以上の集合住宅を対象とした場合に年間で何件ぐらい該当する件数が増えるかといったものを示しております。ですから、もしこの5戸以上を小規模な共同住宅の対象とした場合には135件増える。同様に、6戸の場合には130件、8戸以上の場合に

は80件増えるといったことをお示ししてございます。

それから、この表のずっと下のほうを見ていきまして、戸数が12戸以上、これは現在の中野区建築指導要綱の住居専用系地域の対象戸数ですが、これが14棟あります。同様に、戸数が15戸以上のものは全部で48棟ございます。ですから、こういったことを見ましても、例えば6戸、8戸といったところから小規模な共同住宅に限った管理面での指導をしていく必要があるかなと考えております。

この小規模の具体的な規制の内容でございますが、実際にはごみ出しなどの管理面での苦情が多いといったことを考えまして、例えば管理規則を作成してくださいとか、入居者の方の氏名を表示してください、あるいは建物管理者の連絡先を明示してください、そういったことを規制内容としてはどうかということと考えております。ですから、こういった小規模のものに関しては住戸の規模制限等は特設設けない、そういった考えはどうかというふうに現在検討しているところでございます。

それから、資料2に戻りまして、2番の「住戸の専用床面積」でございます。現行の指導要綱におきましては、低層住居専用地域で対象となる共同住宅となった場合には、1戸の最低床面積が20㎡以上、その他の用途地域、住居地域ですとか、近隣商業地域といったところでは、1戸の床面積は最低18㎡以上といった規制をしておりますが、今回、条例化に当たりましては、この住生活基本計画により居住水準が新たに示されたことを受けまして、この水準並みに引き上げてはどうかということを考えております。

例えば対象となる共同住宅が今申し上げた小規模な共同住宅、1番で申し上げたものは除きますが、すべての住戸の専用床面積を25㎡（単身世帯の最低居住面積水準）以上としてはどうかということで検討をしております。おおむね25㎡ですと、例えば居室が6畳から7畳プラス台所兼廊下、それから洗面・脱衣室、便所、収納、浴室、そういったもので25㎡ぐらいになる。ワンルームとしてはまあまあ水準ではないかと考えております。

それから、3番、「単身者用住戸の制限」でございます。現行の指導要綱ですと、住戸数が15戸以上の場合、住戸数の5分の1以上は39㎡以上とするといった指導内容になっております。これを条例化に向けて考えておりますのは、例えばファミリー向けの住戸の戸数割合を2分の1程度とするが、バリアフリー仕様や高齢者円滑入居賃貸住宅への登録等で緩和規定を設けてはどうかということで、現在検討しております。

この2分の1という数字は23区内で見ればかなり厳しい規定かもしれませんが、実は現在、こういった2分の1という数字は世田谷区ですとか、杉並区、北区等で実際に実施されている数字でございます。また、現在考えておりますのは、この対象戸数を超えた集合住宅の戸数の全部を、いきなり半分はファミリー向けとす

るといったことではなくて、対象戸数までは特にこういった制限を設けない。対象戸数を超えるものについて、その超える数の半分程度をファミリー向け住戸としてはどうかといったことで検討しております。

例えば11戸の共同住宅ですと、11戸丸々ワンルームにすることができますが、12戸になってしまいますと対象になりますので、この規定をそのまま適用しますと、ワンルームは6戸で、ファミリーは6戸と、適用となる規模の前後でかなり逆転現象を生じますので、そういったところからもこのあたりは少し精査をしていきたいと考えております。

それから、4番、「高齢者・障害者への配慮」でございます。現在、この指導要綱では特段指導しておりませんが、これも例えば高齢者円滑入居賃貸住宅登録という制度がございますから、こういった制度に適合するものについては、今申し上げました住戸規模の制限等を緩和してはどうかということで考えております。それから、先ほど申し上げましたバリアフリー等についても、適用していきたいと考えているところでございます。

次に、「環境負荷低減」でございます。これにつきましても、現在、特段指導しておりませんが、条例の中に盛り込みまして、例えば環境負荷の低減の取り組みを行ったものについては何らかのインセンティブを付与したらどうかと考えております。この辺の具体的な環境負荷の取り組み等については、今後さらに検討していく必要があると考えております。

それから、6番の「自動車駐車場・自転車駐車場」でございます。これは現在、指導要綱におきましては、住戸数と延べ床面積に応じて附置を義務づけております。例えば現在の指導要綱ですと、駐車場の場合、1,000㎡未満の場合には10戸で1台ですとか、あるいは2,000㎡以上の場合、10戸に2台、そういった規模によってだんだん附置台数が増えてくるという規制をしております。それから、駐輪場につきましては、一律に住戸1戸で台数1台といった規定をしております。これを条例（案）に盛り込む際には、特に鉄道駅に至近距離のマンションにつきましては自動車駐車場附置台数を緩和してはどうかと考えております。

現在、特に住宅地における附置義務駐車場は、例えばご近隣から騒音ですとか、交通安全上の問題などで周囲から設置に難色を示されることが多いやに聞いております。実際、附置義務駐車場も、特に中野は公共交通の便利が非常にいいということもあって、なかなか使用されていないという実態もあります。加えて、東京都の駐車場条例によりまして、実際、条例上の駐車場の附置義務が発生しております。これは具体的に言いますと、延べ床面積が2,000㎡を超える場合には300㎡に1台という規定が既にごございます。したがって、区としてはあえてこれ以上の駐車場の附置義務を課す必要はないのではないだろうかと考えております。

例えば、現在、宅急便ですとか、引っ越し、あるいはメンテナンス、そういった

関係でいわゆるサービス用の車両が数多く出入りする場合があります。ですから、逆にこういったサービス用の車に関してはそれをとめるスペースを、これは道路ではなくて敷地内に設ける必要があるのではなかろうかと考えているところがございます。例えば住戸数が50戸、60戸のものにつきましては、敷地内にサービス車両用の駐車場スペースを設けるといった規定を設けることも1つの候補かなと考えているところがございます。

次に自転車ですが、家族世帯においては複数台の自転車があること、来訪者用の駐輪スペースが必要であること等から、自転車駐車場の附置内容を強化してはどうかと考えております。例えばいわゆるファミリータイプの住戸であれば、その住戸数の2倍程度要るのではないかと。あるいは単身者用であっても、来訪者等がありますので、1.2倍、1.3倍、そういった数字も必要ではないかと考えているところがございます。

それから、7番の「管理体制その他」でございます。現在の指導要綱では規模に応じた管理体制、連絡先の明示などを指導しておりますが、これももう少し踏み込んで、先ほど冒頭申し上げました、現行の指導要綱では指導対象とならない小規模な共同住宅、例えば6戸ですとか、8戸ですとか、そういった小規模のものについても、管理上の指導基準、例えば管理体制や管理人氏名及び連絡先表示、管理規則作成を努力義務として位置づけてはどうかと考えております。こういったものは区のほうに届け出をしていただいで、区のほうでも行って状況を把握できるようにしたらどうかということも考えております。

次に、地域コミュニティの強化に資するものとする、これは先ほど資料1のほうでも説明がありましたけれども、地域の問題が特に小規模な共同住宅に集中しているということもありますので、例えば共同住宅の建築主は地域コミュニティの形成の促進を図るために、町会・自治会へ加入の協力をしまして、地域の活動に協力する、そういった規定を入れるということも有効かなと考えているところがございます。

それから、次ですが、既存樹木の保存、敷地内緑化などについても努力義務として位置づける。これはまだ具体的には今後検討が必要になりますけれども、現在、こういった緑化の規定は特に指導要綱にありませんので、こういったことも今後入れていきたいと考えております。

最後ですが、防火水槽の設置について、所轄の消防署との協議を義務づける。消防のほうからこういった要望が来ていますので、これもこの際、条例化に当たっては入れてはどうかと考えているところがございます。

それから、資料の4をごらんいただきたいと思っております。これは、23区の各区ごとの現在行っております、共同住宅の建築指導要綱や条例のいわゆるワンルームに該当するものはどのぐらいの規模かといったものをごくごく簡単にお示ししたも

のでございます。この欄の真ん中、やや下に中野がありまして、これは先ほども説明しましたように、対象戸数が15または12以上の場合で、総戸数が15または12かつ3階以上のもの、39㎡以上住戸の設置義務があるといったことをやっております。他区も、数は違いますが、同様な規制を行っている状況でございます。ご参考にいただければと思います。

説明は以上でございます。

(会長) ありがとうございます。

ただいまの事務局のご説明でご理解いただけましたでしょうか。

まず、「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」の見直し骨子の考え方についてご意見をいただければと思いますけれども、資料1についてでございます。

この表は、背景、考え方、それぞれどういう趣旨でこの条例案をつくっているかということが書かれております。詳しく一々はお説明されていなかったと思いますけれども、大きく我々もかかわりました第3次住宅マスタープランの基本目標の中で、多様な世代、良質な住宅ストック、安全・安心、あるいは居住の安定確保、住宅の環境への配慮ということ念頭に置きながら書かれています。この後の議論にもなりますけれども、きょうはとりわけ共同住宅についてご意見をいただきたいと思っております。市場のそのままだと、中野区は非常に利便性が高く、単身者が多く住む町であったということで、ワンルームマンションが非常に多くつくられてきたところですが、それが地域のこれからのコミュニティ形成などで少し危惧されるところがあるのではないかとということです。そうした中で、後でもご説明いただきましたように、それぞれの区でも、少し濃淡はありますけれども、何らかの対応策を求められています。それで、きょうおまとめいただいたような考え方を示されました。

まず、この資料1について何かご質問あるいはご意見等がありましたら、お伺いしたいと思います。どうぞお願いいたします。

(池田委員) 2ページの上のほうの「区民及び事業者等の責務」というところなんですけれども、いろいろこの中に出てくるので、ちょっとイメージを伺いたいんです。この文章の中で、「居住及び良好な住環境の形成」というんですけれども、これはどういうことをイメージしているのかちょっとわかりづらいんですね。ほかでも結構出てくるんですけれども、これはどの程度のことを考えておられるのか、もし何か想定されているのでしたら教えてほしいんです。

(会長) では、お願いいたします。

(遠藤参事) まず、居住につきましては、先ほど共同住宅の例がございますように、やはり居住の質の確保ということで、居住面積等を確保していきたいという内容でございます。また、住環境といいますのは、先ほどの地域コミュニティの協力等もございますけれども、やはりそういった全般的な住環境、良好な住環境の形成に努力し

ていくといった内容をイメージしております。

(池田委員) こちちはまちづくりの基本に関する条例なので、後から出てくる共同住宅等建築指導要綱とは多少違うのかなとは思っています。後の指導要綱のほうは一番最後のところに「管理体制その他」という項目が出てくるので、これは後でまた質問させていただきたいとは思いますが、この条例のほうは書かれていることがほとんど新築のことばかり書かれていて、それでは現在ある建物についてはどうするんだというところがこれには全くないので、これはまちづくりに関する条例だから、そういうことは入らなくていいのかなのか、その辺のところをちょっとお伺いしたいなと思ったんです。

(遠藤参事) 前回の第1回目でもご質疑があったかなと思っておりますけれども、この住宅まちづくりの基本に関する条例は、区といたしましてはこれとは別個にまちづくりに関する条例というものを制定していきたいと考えておりますので、そちらのほうのまちづくりの手続き云々につきましては、まちづくりに関する条例でもって取り組んでいこうという考え方でございます。したがって、ここでは住宅を中心に条例の見直しをしていきたいという基本的な考えでございます。

(会長) ひょっとしてご質問の趣旨は、この住宅まちづくりの基本に関する条例は、明示的には書かれていないと思うんですけれども、必ずしも新築だけを対象としたものではなくて、多分もうこれからはストック管理の時代で、中野区だってそんなにたくさん住宅の新築——新築と言っても、基本的には建て替えも多いと思いますし、あるいはリフォームであるとか、それから、これも前回の住宅政策審議会でも議論したことだと思いますけれども、やっぱり区内の過年度に建てられたマンションの管理みたいな問題も非常に大きな問題になってくると思いますので、この条例(案)では必ずしも新築だけを対象としているのではないと理解していいですよ。

(遠藤参事) 既存のものにつきましても、例えばでございますけれども、5ページにありますように、「安全な住宅ストックの形成」というところで、「地震による建築物の倒壊等の被害から生命、身体及び財産を保護するため、住宅の地震に対する安全性の確保の促進に努める。」といった規定を置いておりますので、新築だけではないということでございます。

(池田委員) そうすることで、できればこの指導要綱のほうにも出てきます管理体制のこともどこかで触れられていただいたほうがつながりがあるのかなと思っているんですけれども。

(遠藤参事) それにつきましては、4ページの「共同住宅管理の適正化」というところと、5ページの一番上にあります「共同住宅所有者が適正な管理を行えるよう、所有者に対し必要な支援を行うものとする。」といった規定を考えております。

(池田委員) わかりました。ありがとうございます。

(会長) どうぞ、樋口委員。

(樋口委員) 池田委員の話とちょっと近いようなところがありますけれども、一番最初の資料1の条例の骨子で、「平成15年の住宅・土地統計調査によれば、区内の住宅数は世帯数を上回り、1世帯あたりの住戸数は1.12戸に達している。」と書いてあるんですけれども、この住戸数というのは古いアパートも入れている数なのか、その辺がちょっとよくわからないんです。

(会長) 事務局のほうでおわかりになりますか。多分おっしゃられている趣旨は、区内の住宅戸数の中にはもうほとんど使われなくなっているような空き家住宅があって、空き家でも、住宅市場の関係で空き家になっている場合と、そうではなく、所有者がほとんど管理しないまま放置に近いようなものもあるかもしれないということかもしれませんね。なかなか難しいと思います。

(事務局) 住宅・土地統計調査は全戸調査をしているわけではございませんで、サンプル調査をして出したものです。もともと昭和48年までは住宅数は世帯数を下回っている状況でした。それで、国も昭和48年まで住戸数を増やすという政策を持っておりまして、これが現在、平成15年の住宅・土地統計調査で1.12戸ということで、例えばこの中で、今言われたように全部ということではないんです。ですから、通常、この調査の中では住宅としてとらえられているもの、当然その中には引っ越しで今あいたとかいうものも含まれるわけでございますけれども、そういうのも全部含めまして世帯数を1.12倍、要するに上回っている住宅数があることが統計上出ているということでございます。

(樋口委員) 耐震診断で木造のアパートなんかを見る機会が多いんですけれども、ほとんど住んでいなくて、もうどうしようもなくなって、建て替えもできないようなアパートが随分あるんですけれども、それを住戸数に入れたら当然上回りますね。そこで、その数字が1.12というのはどういうものかと思ってお質問したんです。

(会長) なかなか実態を把握するのは難しい話だし、中野のように非常に便利なところだと、住宅として供給されているけれども、実態はスモールオフィスとして使われているような場合とか、最近では、自分の家が手狭になっているから、2番目の住宅を持って自分の作業スペースにしたいなんていう人が出てくるとか、そういう意味では住宅白書がきめ細かに実態を把握していけばいいとは思っています。マクロで言えば住宅難の時代ではなくなって、住宅余りの時代になってきているというのは多分そうなんだろうということと、昔のように住宅難を解消するためにどんどん公的住宅もつくりましょうという時代ではなくなってきているのだらうと思いますね。

(齊藤委員) 今に関連して、平成15年度の数字をお使いになっているんですけれども、20年度のはまだ出ていないのかなと思ったのが1点。これは全体的に15年度の数字を使っているんですけれども、20年度の数字が出ていたら、その数字のほう皆さんリアリティがあると思うので、ぜひそこをやっていただきたい

と思います。

あと、条例の骨子の中ですから、住宅統計調査の結果を詳しく述べることはないんですが、今余っているよという一方、ご指摘のように空き家がすごく増えているんじゃないかということで、空き家率も出ています。余っているんだけど、一方では有効に使われない空き家があるということがわかる数字として、空き家率なんかを一緒に入れて、新しいものをつくる必要は全然ないというのではなくて、新しいものはぜひいいものにとということがわかるような数字を入れていただきたいと思います。

多分、20年度の数字がもう出ていますよね。速報が出てから大分たっていますから。きょうじゃなくてもいいです。5年も違うと、かなり世の中大きく変わりましたから、ぜひリアリティのある数字にリニューアルしていただくことと、やはり余っているだけではなく、あるんだけど、質の問題とか、使われないものがあるということに空き家率——できれば、前も議論したような気がしますけれども、何に空き家が多いか。多分、民間の賃貸住宅に空き家が多いという実態もわかるようなことも少し踏まえて、この全体の条例を考えていますよということがあればよろしいのではないかと思います。

(会長) いかがですか。平成20年度の住宅土地統計調査のデータは。

(事務局) これをつくっている段階で、20年度の全体の数字はまだとれていないということがございました。それで、我々が使うのは東京都の特別集計とか、そういった数字を使うんですけども、これをつくっていた段階ではまだその数字について入手できる状況にございませんでした。

(齊藤委員) 時間がかかってくるんですね、全国の数字、都の数字が区に来るのは。わかりました。ぜひリニューアルしていただきたいと思います。ありがとうございます。

(会長) もしこの作成途中でわかれば、アップデートしていただければと思います。ありがとうございました。

ほかにはいかがでございますか。

(川上委員) 5ページのところに「地域コミュニティの形成促進」という項目があります。今、単身世帯とか高齢者の世帯が非常に増えていて、こういった地域コミュニティの形成は本当に大事だと思うんですが、非常に難しい問題でもあって、ここにはどちらかというと、町会・自治会の強化、促進ということが書かれているんですが、私は中野区に住んでいるわけではないんですが、実際、自分がマンションに住んでいる中で、ほとんど町会・自治会にかかわらない、ほとんど関心がないような人たちが非常に多いし、どうかかわっているのかもわからない。しかも、こういう町会・自治会は強制加入でもなくて、任意ということもあるし、町会に携わっている人からすると、マンションは理事会も毎年メンバーが変わるし、どう接していいか全然わからない。顔が全く見えないし、接し方もわからない。

町会・自治会ということ言えば、そういうふうになるんでしょうけれども、町会・自治会という普通の言い方ではなく、私も回答を持っているわけではないですけども、この辺はもう少し深い意味で考えていかないと、多分うまくいかないのではないかなという気は非常にします。町会・自治会を強化してやっていきたいと思いますということで地域コミュニティの形成が促進できるとは、実感としては思えないんですね。

ですから、例えばマンション同士の交流会、私どもなんかで進めているんですが、交流会のようなものを立ち上げて、マンション同士の交流をいろいろ深める中で、自分たちの生活を守るすべを考えていくとか、あと防災訓練なんかにしても、比較的近くのマンションが何軒か集まって防災訓練を——小さいところだとなかなかできませんけれども、何軒か集まれば100戸、200戸ぐらいの規模になって、いろいろな防災・消防訓練なんかもできるという試みをしているところもたまに見かけたりするんです。この辺の地域コミュニティについては、もう少しいろんな意見もお聞きしながら、実態的な形で何か取り組んでいただきたいなと思います。

(会長) ありがとうございます。重要なお指摘だと思いますし、すぐ事務局のほうでご回答ができるかどうかは難しいと思います。これは小委員会でももう少し議論を詰めていきたいと思いますが、確かに大事なお話だと思います。

どうぞ、池田委員。

(池田委員) 私はマンションではなくて、一戸建てに住んでいまして、町会には加入しているんですけども、町会に加入していると本当に地域コミュニティがあるかというのと、そんなことは全くなくて、隣も何も知らない人ばかりという感じでやっているわけです。唯一、町会から回覧板が回ってきて、何かニュースが聞こえるねというそれだけですから、そういうことが地域コミュニティではないだろうと思っていますので、町会・自治会に加入したら何か地域コミュニティが図れるというようなことをこういうところに書くのは、ちょっと問題だろうなと感じました。

(宮島委員) 今言われたとおり、やはり行政側の持っている努力する、努めるという思いと、実際、生活している方たちがどういうふうに現場で動いているのか、ほとんど見えない。その中でいろいろな問題が発生してはいるんですけども、例えば消防団なんかも、今地域ではほとんど高齢化して、若者も参加できない。では、声をかけて集めているかといえば、そうではないし、従来の固まりになって、そこだけで動いているというのが実態ではないかなと思います。

こういうものが出てきたときに、この右側の考え方までいいんですけども、その横に今何をやっているのかというのがはっきり政策として打ち出せる、また、予算化して何をやっているのか、それがわかればもう少しいろんな意見も出るし、検討もできる。

例えば、5ページの一番下の「安全な住宅ストックの形成」の中で、「住宅の地

震に対する安全性の確保」とあります。では、耐震補強のことで何をやっているかという、たしか中野区は調査費だけですね。調査費だけの助成金。ところが、ほかの区は工事費まで助成しています。こういうことがあって、言葉ではすごくきれいに「安全性の確保の促進に努めていますよ」と言っているんですけども、それをもって実際に住民の方々が、「そうだ、そうだ。じゃ、それを活用してどんどんやっっていこうか」というふうになっているのかどうかは疑問があるので、現状の予算化になったものと政策として打ち出しているものの結果ぐらいは各項目に当てはめて表に出していただけると、より実情がわかると思います。

(会長) ありがとうございます。

どうぞ、高橋委員。

(高橋委員) 今、町会・自治会のことが地域コミュニティの中でかなり話が出て、会長さん、副会長さん、苦笑していらっしゃいますけれども、一応町連のほうから出ている立場で一言申し上げたいなと思います。

確かに安易に町会・自治会というこの単語というか、言葉を使ってしまうこと自体は、今後、小委員会等でもご検討していただかなければいけないかなと思っていますんですけども、かねがね私も行政のほうに物申したいことも幾つかあることはあるんです。行政側のほうから住民の方たちにどういう形で働きかけをすると、いろいろなことがうまく浸透するかというときになると、やっぱりその単位が町会・自治会になってきているという実情がございます。

そこで、ちょっと率直に、もし差しさわりがあったらお許しいただきたいんですけども、仕事場が中野区内であったり、この近隣であるような人たちにとっては確かに町会・自治会が身近だと思うんですが、それよりも職場が全国的な展開をしている企業であったり、大学であったりということになると、どうしても自分の住んでいるところと職住の接近がないので、町会・自治会が非常に遠い存在になっているということは言えると思っていますんですね。

そこで、今私ども町会・自治会のほうでいろいろなことを、ここで余り細かいことを申し上げるのも、行政の方もいらっしゃるのに失礼かと思うんですが、例えばごみのこと1つとっても、リサイクル、リユースのことを徹底しよう、あるいは快適な生活を営むためのこと、防災のこと、身近な証明などをとる地域センターなどが今度活動センターになる、こういった情報を区民の方の中に浸透させる方法が、行政も、その間に立つ組織も、快適になるはずなのに、うまくいっていないのではないかなというのがありまして、それが結局、住環境を含めたまちづくりのときにどう反映されるかということはこの会でもご検討いただきたいし、行政のほうでもしていただきたいかなと思っています。

ちなみに、つい最近も町会・自治会の加入率という調査が、これは行政と町会連合会と両方タイアップしてございました。自治会というのはまたいろいろございま

して、例えば公務員住宅も含めた自治会単位で町会とか、そういう自治組織をつくっていらっしゃるところもありまして、そこなんかは逆に1年交代で互選で自治会長さんなりを選んでいらっしゃる。逆に言うと、そういう方が町連に出てくるときには非常に浸透度はいいんですね。だけれども、戦前からある隣近所、向こう三軒両隣の町会のほうは任意加入だから関心のある方が少ない。

あるいは、今度、私どもの町会でも大きなマンション、あるいは郵政省の宿舎が200世帯ぐらいあるんですけれども、そういうところの代表は町会の理事という責任は負わないけれども、いろんな町会活動、あるいは日常のことに対する場に出てきていただいて、浸透を図るような工夫が必要ではないかと思っておりますから、今後の住宅政策の中でももちろん集合住宅のことも出てくると思いますので、文言のことはまた置いておいて、やはり基本的な中に地域コミュニティをどうしていくと効果的に住みよい町がつかれるかというところに住宅政策のことは絡めていただければと思っております。

ちょっと整理して申し上げていなくて、申しわけないんですけれども、以上です。

(会長) 貴重なご意見をいただきまして、ありがとうございました。

ほかにはいかがでございますか。

(樋口委員) 昨日、町会の役員会があつて、平均年齢が70歳ぐらいで、私が一番若かったと思うんですけれども、国勢調査のことをやっていました。隣のアパートのところへ回っていったら、70を超えた奥さんが夫婦で暮らしてしまして、だれも知らないんじゃないかというようなことを言っていましたけれども、そういう住宅はいっぱいあるんですね。

これは区役所の仕事じゃないのかなと思ったりしたんですけれども、この管理体制というところで、管理人の氏名とかを努力義務として位置づけると書いてあったんですけれども、これは町会の仕事なのか、区の仕事なのか、その辺を明確にして——お年寄りでひとり住まいの世帯はいっぱいあるんですよ。それをどうとらえるかというのをもう少し真剣に考えていただければと思います。

(会長) 事務局のほうで何かございますか。

(遠藤参事) 高齢者につきましては、ひとり暮らしでありますと、毎年民生委員の方が高齢者のひとり暮らしの実態調査に回って状況等を把握され、また、それについては区のほうでも、部は違いますけれども、実態を把握しているという状況はございます。

(樋口委員) 調査は町会がやっているんでしょう。

(遠藤参事) 調査は民生委員の方です。民生委員のほとんどの方が町会から推薦されているという実態はあるんですけれども。

(樋口委員) もう少し区のほうも真剣にやってもらえればと思うんですね。その調査とか、把握するのをですね。何か全部町会任せのような感じを受けてしょうがないんです。

(高橋委員) 遠藤さんを差しおいて私が言うてはいけないんですけども、私どもも確かに民生委員さん——今、小野委員がいらっしゃるのに、それも差しおいてごめんなさい。民生委員さんのほうでひとり暮らし調査をやっていたらして、それをマップに落としていらっしゃるんですけども、何分、守秘義務ということで、その情報が町会・自治会のほうにいただけないんですね。警察や消防もやっているんですけども、みんな縦にやっていて、持っているものを横にはプライバシーの問題があるというのでくださらないんですが、やっとなら区のほうでおみこしを上げていただいて、区議会の関係があつて、本当は6月のはずが11月に延びたんでしょうか、その辺の条例の改正をしてくださるんだそうです。

それで、今までは手挙げ方式で、災害のときに助けてほしい人が申し出れば、町会長のところにもそのリストは来ていたんですが、1,300世帯あつて、手を挙げる方は、本当にうちの町会あたりでも大体5~6人なんですね。それぐらい皆さん申し出なさない。それは情報が到達していないこともあるかもしれないけれども、やっぱり知られたくないという人も中にはいらして、その辺を区のほうで今度は埋めてくださるそうで、保健福祉部でそのための窓口をつくってくださるところまでは進んできたので、私ども町会では大変期待をしているんです。

はっきり言って、住んでいらっしゃる人は、お隣にだれがいるというのは意外とわかるものです。あそこのひとり暮らしの方はどうしているかなというのはみんな気にはしている。それをどうすればいいか。この前もこんな例がありまして、おふろで倒れたときに、地区の民生委員さんが男性だったもので、隣の地区の民生委員さんのところに娘さんがSOSをなされた。こういうことは実際にございますから、やっぱり隣近所がコミュニティをつくっていかないと、ひとり暮らしの方が非常に多くなって、孤独死の問題が出てくる。いろいろありますので、町会でもさっきおっしゃっていたひとり暮らしの方のマップなどをつくろうと。これは住宅と間接的にはつながりますので、どういう住まいのあり方——集合住宅なのか、戸建てなのか、その中がどういう住まい方かということは非常に大きな問題だと思っております。そういうふうにならずにいろいろなことが変わりつつありますので、その辺をもう少し今後にご理解いただく方向をいろいろなところで……。

ここから先は区への注文なんですけれども、行政のほうでも仲を取り持っていたらして、縦割りではない政策をしていただければ、この住宅政策にもつながるのではないかと思います。というのは、ちょっと脱線して本当に申しわけないんですけども、すぐ近くのお隣の区の高齢者ばかりの団地でお買い物もままにならないようなところが都会に現実に出てしまつて、そこは新聞に出ているよりもっと孤独死が多いそうです。ですから、住宅の条例でするだけではなくて、もう少しうまくいくような方法、文言も入れていただければなど。町会・自治会というのを入れてくれとか、そういうことじゃないんですが、何かそういうことをもっとも取り上

げた形のまちづくりにつながる住宅政策であってほしいというのが願いでございます。以上です。

(会長) ありがとうございます。

まだ大分あるかもしれませんが、もう一つの議題のやや具体的な共同住宅等建築指導要綱の条例化に当たっての説明が、資料2から4までについてご説明がございましたけれども、これについてご議論をいただきたいと思います。

この要綱が条例化されますと、今までとは大分違う規制が行われます。それから、さっきある部分に関しては規制を強化していくという部分があったと思います。きめ細かになるという点もあったと思いますので、それについても皆様方から率直なご意見や、あるいはご質問でも結構ですので、お伺いしたいと思います。いかがでございますか。

(池田委員) この中で一番重要だというのが、7番目の「管理体制その他」が入ってきたのは非常にいいことだなと思ったんですが、この「小規模な共同住宅」というのは全部の共同住宅という考え方でいいんですね。

(豊川建築担当課長) 現在想定していますのは、今ごらの資料2の1番にお示した「対象となる共同住宅」の「○」の2番目ですね。ですから、当然、2戸以上が共同住宅ですが、例えば6戸以上ですとか、それぐらいのものから対象にしてはどうかという1つの考え方をお示しました。

(池田委員) そうすると、「すべての」としてしまうと、何かまずいことがあるんでしょうか。その辺がよくわからないんです。非常に不都合があるなら結構なんですけど、6戸というのは、先ほどその辺の戸数が多いと言われていたんですけれども、2戸、3戸、4戸だって、足し算をすると結構な戸数があるので、どうなのかなと思ったんです。全部にするとまずいんでしょうか。

(豊川建築担当課長) 実態的には、例えば2戸、3戸という場合、親族の方で住まわれている事例がかなり多いようなんです。そのあたりは、区として住まわれている方同士の関係はなかなか把握できません。あと、実務上もかなり膨大になる。そういったことで、実効性のある、例えば6戸、8戸、それぐらいから規制するのがどうかなど。

逆に、現在の指導要綱ですと、階数が3階以上かつ12戸または15戸以上ですので、対象外がむしろ圧倒的に多いんですね。中野の町をお歩きになるとおわかりのように、圧倒的に木造2階のアパートで戸数が10戸以下というのがほとんどなんです。今のところそういったものは全くないと。新規にそういったものが供給される場合には、建築基準法以外には一切規制がない。その辺を少しでも緩和できればという考えでお示しをしたものでございます。

(池田委員) 何でそんなことを言ったかという、最近、近所で多いのは、1つの家が立ち退いてしまうと、そこに木造2階建ての共同住宅ができるんです。できるんです

けれども、多分ごみ置き場か何かの規定がある関係かと思うんですけども、そこに普通なら1棟木造のアパートをつくれればいいものを3棟ぐらいに分けるんですよ。そうすると、こういう6戸という規定を設けると、ひっかからないように6戸以下で何等分かした共同住宅が同じ敷地の中に、同じところが管理しているんですけども、できてしまうということがあるので、余り戸数ですると、必ずそこをかいぐるケースが出てきてしまうんじゃないかというのを心配しているんですよ。

(豊川建築担当課長) 今おっしゃった分割してアパートをというのはまさにそのとおりです。恐らくその敷地にアパートを1棟建てた場合、指導要綱の対象になってしまうんですよ。ですから、多分それを回避するためにあえて分けてということで、今のところそういったことには規制ができませんので、おっしゃるとおり、これは幾ら下げたって切りがないんです。

ただ、考えとしては6戸ぐらいかなと考えておりますが、この辺も少し検討させていただきたいと思います。ただ、先ほど資料3でお示ししましたように、これを条例化した場合でも、あくまで新築に限っておりますので、新築の動向を見ますと、6戸以上のものがかなり多い。そういったところから、実務上からも6戸以上を規制するのが現実的かなといった考えでお示しをしたものです。

(池田委員) ただ、この7番については新築でないところも対象になるんですよ。違うんですか。

(豊川建築担当課長) これはあくまでも新築をする際に、条例化した場合、この規制を守っていないと建築確認がおりない、そういったかなり厳しい規制なんです。ですから、既存のものまで条例化の対象にすると、どのように実際運用するかというのがなかなか困難な部分もありますので、その辺は今後、既存の部分については要検討かなとは考えております。

(池田委員) 先ほど会長がおっしゃられたように、そんなに新築が多くなるわけではなくて、実際に状況としても既存の建物が圧倒的に多い。それは住居の規模の問題もありますし、住環境の問題も悪い方向に出ているものもあるということなので、これはぜひとも既存にも及ぶような条例にできないものでしょうか。

(会長) 多分、実態を把握するのが極めて困難な部分があるかと思っておりますので、1つは、指導要綱に管理体制で義務をつけていましたよね。このような別表の3で、管理体制に対しての指導基準を設けていらしたと思うんですけども、それが現実には、どの程度把握されているかをまずは示されて、池田委員がおっしゃったように、望ましくは本当にストックまで含まれていくことがいいと思うんですけども、多分幾つかのステップを踏まないと、一挙にやるというのは行政コストを含めてものすごく大変な話かなと思います。でも、重要なご指摘だと思いますので、ぜひ小委員会のほうでももう少し詰めた技術的な議論ができればと思います。ありがとうございます。

います。

(池田委員) ですから、私も、そのようなことを言ったとして、そんな一気にとというのは難しいだろうと思うんですけども、基本的にはそれにしておいて、当分の間は「努力義務」にしておくとかですね。いつの日か、その「努力」を取って「義務」とするとか、何かそういうステップを踏めばできないことはないんじゃないかという気はするんですけども、そういう意見です。

(会長) 重要なご意見としてお伺いしたいと思います。

ほかにいかがでございますか。

(齊藤委員) 私は池田委員と全く同じ意見を持っております。多分これはテクニックの問題で、つくるときにできることと、あと既存のものにできるというのは、この条例に入れるのかどうか、なじむのかどうかわからないんですけども、やはり努力義務みたいなものを入れて、問題があれば区から何かと言えるような体制をとっていただけたらと思うんですね。今は何もしなくてもいいというふうにご理解されたら困るので、何か問題があったときに「ちゃんとしてくださいね」と言えるような、まずそこかなと思います。

今、これは指導要綱でつくられたところもちゃんとしてくれているかどうかかわからない。もし、いろんな問題があったときに、「なぜおまえに言われなきゃいけないんだ」と言われたときに、「いや、書いてあるでしょう」という、この第一歩を踏み出していただいたらいいのではないかなと私も思いますので、ぜひ前向きに、本当に前向きにご検討いただけたらと思います。

(会長) ありがとうございます。

ほかにどうぞ。

(有田委員) この資料2と3に関連して質問です。さっき事務局のほうからご説明がありまして、恐らく行政コストの問題もあるかと思うんですが、現行の指導要綱では用途地域別の基準になっているのを、用途地域にかかわらず同じ基準で、3階建て以上かつ12戸以上を対象と考え方を整理されているんですけども、ちょっと考えると、区全体のマクロな観点で、こういったワンルームを余り増やさないという観点ではいいかと思うんですが、一方で、先ほどからお話が出ているように、近隣コミュニティとの親和性という観点でこのワンルームをどう考えるかという観点でいくと、この3階建て以上のところで切ると、それなりに小規模だけれども、ワンルームは規制対象外になってしまうということですよ。

それで、資料の3ですと、これだけだとよくわからないんですが、例えば低層住居系の用途地域で、地上2階建てで規模も小さいけれども、ワンルームが結構あって、それが周辺と問題を起こすとか、いろいろ地域コミュニティ上、後々支障を生じ得る観点はないのかなというのが気になりまして、もしこの資料3も、ちょっと大変かもしれないんですけども、本当は用途地域との関係が見えたほうがそうい

った議論ができるのかなと感じました。逆に商業地域で容積率指定の高いところについてはもう少し緩和していいというのはなかなか難しいかもしれませんが、むしろそういっためり張りをつけたルールも考えられないのかなと感じましたので、ちょっとご意見をお願いしたいなと思ったところです。

(豊川建築担当課長) まず、ご質問の前段の用途地域別に示したらどうかというお話ですが、実はこの資料3はつくる時に非常な困難が生じました。というのは、現在、建築確認が中野区以外のもののほうが数としては多いんですね。大体7対3で指定確認検査機関の確認が多い状況です。指定確認検査機関の場合、図面、図書が区のほうには一切ないんです。あるのは建築計画概要書の配置図だけなんです。ですから、実はこれは1軒1軒、私が配置図を見ながら推定をしたんですね。一部問い合わせをしたりしたものもあります。ですから、正直言うとこの数字自体、戸数自体も推定の域を出ません。ですから、それをまた用途地域と関連するのはなかなか困難かなという状況にあります。

ただ、大まかな傾向としては、その下に書いてありますが、やはり中野区の場合、いわゆる低層住居系地域で階数が2階、戸数が6または8。つまり、6または8ということは、1階3、2階3、または1階4、2階4ですね。これが圧倒的に多いのは明らかなんです。ですから、このあたりから少しターゲットを絞って、できるところから規制をすればといったところだと思います。その辺が、委員が先ほど言われた行政コストとも少し絡めながら、できるところから順次やっていくといったところでどうかと考えているところでございます。

(会長) これは、もし条例化をした場合には、建築確認前に事前にチェックするという話になるんですか。

(豊川建築担当課長) その辺の制度の仕組みは今後検討しますが、この規制内容自体が建築確認における審査内容にできれば、やり方によってはいきなり確認申請の中に盛り込むということも可能だと思います。

(会長) ただ、インセンティブを付与するようなこととか、バリアフリー型の緩和規定の解釈なんかになると、指定確認検査機関がちゃんとそのことを運用してくれるかどうか難しい側面はありますよね。

(豊川建築担当課長) はい。その辺は具体的に決めた後、少し制度設計を慎重にやる必要があるというふうには考えています。

(会長) 現行、今おっしゃられたように、中野区で建築確認を取ろうというのは、指定確認検査機関にいったときには建築概要だけを中野区に送りさえすればいいという話になっているということですか。

(豊川建築担当課長) ええ。少し詳しく言いますと、指定確認検査機関が中野区内で建築確認を受理した場合には、まず、通知を区に送ってきます。それから、その審査をして、いろんな行政照会で問い合わせを区にしてきて、最終的におりたら、審査は

終了しましたという通知が指定確認検査機関から区に来ます。あわせて、その建築計画概要書も送ってくるといった内容になっています。ですから、正式な手続きを踏んで1件1件請求をしない限りは、民間の確認機関がおろした確認の図面を見ることはかなり困難という状況にはなっています。

(有田委員) それは、条例との適合性をちゃんと業者のほうで適切に「○」か「×」かでチェックできるんですか。

(豊川建築担当課長) その辺がまさに現在、国で議論されている建築基準法の見直しの重要なところになります。その辺は私どもから法律どうこうというのはなかなか申し上げられませんが、今後、自治体として運用できる部分は運用していきたいと考えております。

それから、私の発言を1点訂正させていただきますが、やはりこの条例化によって、それを確認申請だけで審査するというのはなかなか困難かなと思います。何らかの確認申請とは別の手続きをつくって、その中でこの条例を運用する、そういったことが一番適切かなと考えております。失礼いたしました。

(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。

(川上委員) やはり自分の仕事の関係で、どうしてもマンションの管理みたいなところに目が向くんですけども、以前からぜひお願いしたいなと思っていました。分譲マンションのほうに限られると思うんですが、この頃こういう管理のことが大分クローズアップされてきて、それはそれでいいことだと思うんですが、資料6のほうは現在の指導要綱だと思うんですが、管理人室のことについては書いてありますが、実際、マンションに住んでいる方は、例えば資料がいろいろたまってきたときにストックする場所がないとか、実際には毎月理事会なんかが行われるわけですけども、集会室が全くないというケースはたくさんあります。

できれば、この管理人室という言葉だけではなく、例えばストックする保管の場所であるとか、少し大きくなってくれば集会室の設置義務を設けていただいて、場合によれば容積緩和みたいなことも含めて何かやっていただく。中にはマンションで会議をしたいんだけど、集会室がとれないので、ずっと先送りになってしまって、肝心の打ち合わせがなかなかできないということも現実にはあるようなので、その辺のことはぜひ何かお願いしたいなと思います。

それから、今の指導要綱の中に管理人室のことが書いてあって、50戸以上だと24時間の常駐管理のようなことが書いてあるんですが、これはちょっと現実的ではないような気がするんですね。多分、住み込みのようなことをイメージしていらっしゃるのか、よくわからないんですが。昔は50戸ぐらいあると、住み込みの管理人さんが多かったようなのですが、最近建てるマンションではほとんどそれはないと思うんですね。ですから、ちょっと違うかなという感じがいたします。

(会長) どうぞ、林委員。

(林委員) 2つほど質問させていただきたいと思います。

資料2の5、「環境負荷低減」の指導はないと。これはいいんですけども、これはどういうふうに考えていらっしゃるのか。「環境負荷低減の取組を行うものについて、インセンティブを付与する」と書いてあるけれども、具体的にどんなインセンティブを付与するのかちょっと聞かせていただきたいというのが第1点。

それから、第2点が、7番の「管理体制その他」に関する問題でございます。特に小規模の賃貸アパート、あるいは小規模の賃貸マンションですね。これは区分所有じゃないんですけども、マンションの管理等は自主管理しているケース、家主さんが自主管理しているケースと、あるいは管理業者、現在、管理業法というのは近々制定される予定で審議されております。例えば管理業者の登録制度が喫緊にできるとは思いますけれども、業者が管理しているケースが非常に多いと思います。その中で、「(管理体制・管理人氏名及び連絡先表示・管理規則作成)」と書いてあるんですが、これは具体的にどのようなこととお考えなのか、この2点を承りたいと思います。

(豊川建築担当課長) まず、ご質問の第1点目の環境負荷低減のことでございますけれども、実はこれは今後またさらに詳しいことを検討いたしますが、今、環境に関してはさまざまな認定制度がございます。例えば専門の評価機関の評価を受けて、何割ぐらい環境負荷が、CO₂が減っているとか、そういった認定を受けたものは、例えば戸数の制限、ワンルームの制限ですとか、そういったものを若干緩和してはどうかと。つまり、ワンルームの存在自体がもし環境負荷を増大させるのだとすれば、それを相殺するような環境負荷低減の取り組みをすれば、その辺のインセンティブはあってもいいんじゃないかといった考えは今しております。

それから、2点目の管理体制のことは、この辺はまだまだ具体的なイメージはありませんが、現在では、よくあるのは入居者への注意というんでしょうか。例えばごみを出すとか、騒がないとか、路上に自転車やバイクをとめないとか、そういった管理規則はきちっと形として整えた上で区に提出をしてもらう。あるいは何かあった場合に、区のほうから問い合わせができる連絡先をちゃんと届け出してもらう。あるいは、トラブルがあった場合に、責任を持って対応できる方の連絡先を現地に表示してもらう。そういったことぐらいはしていただければいいかなと。そういったことで、詳細は今後検討させていただきたいと思います。

(林委員) 関連でございますが、例えばこの管理規則作成に対して連絡先なんですけれども、区では現在、届け出部署はどの担当でやっておられるのか、ちょっと聞きたいんですけれども。

(豊川建築担当課長) この共同住宅が指導要綱の対象になれば区のほうに届け出がされま

を求めるといふ制度には今なっていないんですね。その辺も含めて、何らかの対応ができればと思います。

(林委員) その部署はまだこれから決めるということですね。

(豊川建築担当課長) はい。

(林委員) わかりました。

(会長) ほかはいかがでございませうか。

(池田委員) いろいろ言って申しわけないんですけども、これは提案です。今のことに関連するんですけども、先ほどの「管理体制その他」のところ、既存のものはすぐには難しいという話もあったんですが、少なくとも新築のものについて届け出を受けたときには、年1回程度区で巡回して、チェックリスト的なものを提出していただいて、それがそのとおりいっているのかどうなのかということをやるといふことも何か考えられないかなということなんです。これは、本当は既存のものについてもやっていただければ別の効果があつて、先ほどからいろいろ出ているような、全く人が住んでいないものもわかるようなこともあるかもしれませんし、例えばこの建物については耐震改修をしたほうがいい建物であるとか、そういう建物がいろいろ出てくると思うんですね。そういう実態がつかめるようなことになるので、そういうことを実際につかんだほうがいいんじゃないかと思ひます。

例えば、先ほどから出ている「入居を拒まない住宅の供給」なんていうところも、これも多分、新築を想定していると思うんですけども、既存の建物でそこそこ改修すればそういうものになるものもあると思うんです。そういう意味では、空き家みたいなものとか、多少直せば使えるものもかなり把握できてくるのではないかと思ひるので、何かそういうふうにできたらいいかなと思ひたので、これは夢物語かもしれないけれども、一応お話ししておきます。

(会長) なかなか重要なご指摘だと思ひます。ありがとうございます。

行政で全部やるかどうか、例えば建築士会とか、そういう方と連携して、ある種のインスペクター制度みたいなものができればいいなと思ひます。

樋口委員、お願いいたします。

(樋口委員) 渋谷の建築家協会に依頼がありまして、ある程度リストをもらって町をずっと回ったところ、やっぱり1人で出てこられないご老人だとか、それから、ちょっと崖があつて、これは本当に危ないなというふうな土地とか、そういうのがどんどん出てきてまして、それを今度、耐震診断士が行くということがありました。だから、中野区も1軒1軒回ることも必要ななという気がします。

(会長) そうですね。だから、地元の建築家の方々とうまく協力してやるというのはいふ得るかどうかも含めて検討していくと。

ほかはいかがでございませうか。

(副会長) 最初のほうのに戻って申しわけないんですけども、中野区における住宅まちづくり

の基本に関する条例のほうでちょっと気になっていて、先ほど新築のものだけじゃなくて、既存のものをどうにかしなければいけないという話がありました。マンションとか共同住宅の話はしたんですが、戸建ての既存住宅について余りここには記述がないんですね。「区民の責務」と書いてあったこともあって、戸建ての古いものも含めて少し頭に入れてこれを見直してみると、書いていないなと思うので、何かその部分が必要なというのが1つ。

あともう一つは、今お話ししたインスペクターではないんですが、以前だと保健所か何かで衛生面だとか、あるいは福祉のほうでも高齢者の調査とか、いろいろなさっでいて、個別に住生活の部分でチェックをするようなことが断片的にはあったような気がするんです。例えばマンションの水の問題とかで時々立ち入り検査をしていたりとか、いろんな部署でいろんなことをやっていらっしゃるので、少しそれをうまく調整してやっていく方法を、一遍に毎年やるという話ではないんですけれども、何年かに一遍とか、抜き打ちでやるとかいうのを積み上げていくことなのかなという気がちょっとしています。一番はもしかしたら建築家協会ですか、そういうのもあるかもしれません。

耐震のほうは、耐震の無料診断を実施しているグループがありますよね。埼玉県か何かでそういう方とお話ししたことがあるんです。ただ、NPOか、何かそのような団体の方で、耐震のチェックだけして歩く。ただ、そのチェックをした後がなかなかお仕事にはならないということは言っていらっしゃいましたけれども、そういうのを何か活用して少しやってみるとか、あるような気がいたします。そういうことで見直していただいて、特に最初のほうの条例にそういう精神でしょうか、理念でしょうか、そういうものを書き込むことがまず最初にあるのかなと思います。なかなか後ろの指導要綱のほうでも条例化にはいきなり踏み込めないかと思いますが、今後、もうちょっと先を見て書いておくことが出てくるのかなと思いました。

(会長) ありがとうございます。

きょうの資料の「見直しのポイント」の「良質な住宅ストックの形成」というのは、新築だけではなくて、もう既にでき上がっているストックを点検して、それをレベルアップしていくとか、危険なものは改修していくという、それは物的なものだけではなくて、管理も含めての問題かもしれませんけれども、そういうのは大事なかなと思いますね。

おおよそ2つのきょうの議題について貴重なご意見を出していただいたと思いますけれども……。どうぞ、池田委員。

(池田委員) 余り重要ではないのかもしれないんですけれども、資料2の自動車駐車場の件です。鉄道駅至近のマンションについては附置台数を緩和するという事なんですけれども、多分、中野区に住んでいる人で車を持っている人は、別に駅まで車で

行くために車を持っていないと思うんですね。だから、駅に近いか遠いかというのは余り関係ないかなと思ったんです。書き方が「至近距離のマンション」と言ってしまうと、ちょっとうまくないのかなという気がします。ちょっと気になるといいですか。

自分のことを考えても、別に駅に行くために車を持っているんじゃないくて、休日どこかに遊びに行くために持っているかもしれないし、地方の駅ですと、駅に通勤するために必ず車を持っている人は多いですけども、そうじゃないのではないかという気がして、ちょっと気になったので、別にもしこのままでよければ、このままでもいいんですけども。

(会長) 駅至近かどうかわかりませんが、東京の区部のような公共交通機関の発達しているところだと、従来想定していた郊外型のマンションと同じような自動車附置義務は必要ないだろうというのは多分あると思いますけれどもね。文言は今おっしゃられた点も含めて、少し考えたほうがいいのかもかもしれません。ありがとうございます。

高橋委員、どうぞ。

(高橋委員) いろいろと資料の中では、高齢者、障害者への配慮とか、備考の欄に高齢者、少子化の世の中という文言がありまして、具体的なところでちょっとこのところ、名前を出してよろしいのかどうかわからないんですけども、戸山団地の高齢者の方たちの集合住宅のことが福祉のほうではいろいろ問題になっております。とかく今、単身者のマンションや何かの話のときには、どちらかという若い、入れ替わっていく賃貸の人たちのほうが主に皆様の頭の中にあるんじゃないかなと思うんです。

テレビでいろいろ紹介されたのをごらんになった方もあるかもしれませんし、あちらのNPOで活躍していらっしゃる方に講演会をお願いしてお話を聞いているんですが、やはりついすみか、そこで一生過ごされる方にとっての部屋の広さとか、快適な住宅の条件は、やっぱり今、基本計画を立てるときにちょっと補助したほうがいいのかなど。いろいろなものを整理してそこに住んで、孤独死も大変多い団地ですけども、そこで一生を終えられるとき、家財も思い出のものもなくて、身寄りもこれからつくる若い人たちと、いろんなご事情で家族と離れて1人で暮らして、いろいろな自分の一生のものを持って、そこにたまには身内の人も訪ねてくるような方の単身ルームというんでしょうか、単身の部屋の場合と、当然基本的に違ってくるのかなと。その辺のことが条例の中でも何か少し条件的にできるものがあるかどうかというのが気になっているところなので、ちょっと余計だったかなと思いつつ、発言させていただきます。以上です。

(会長) 重要なお指摘だと思います。

(樋口委員) 先ほどの車の話ですけども、たしか中野区は全国で台数が一番少ないと聞

いています。

それと、ちょっと思い出したんですけれども、この前、テレビでやっていまして、どこの市町村かわからないんですけれども、託児所付きのマンションを市でつくっているんですね。それで、人口がぐんと増えてきてというような傾向があったので、中野区でも、高齢者の話もいいんですけれども、若い人が育つような環境というか、そういうマンションも検討されたいかがかなと思います。

(会長) ありがとうございます。

(林委員) 今、賃貸マーケットが非常によくありません。1年前、2年前にだんだん賃貸は貸し手市場から借り手市場に移っておりまして、賃貸の供給数もう飽和状態、あり余っているんですね。今、どういう状況になっているかというと、昔は礼金2カ月、敷金2カ月、そういう状況だったんですけれども、ほとんど礼金ゼロ、敷金ゼロ。あるいは手数料ゼロ。じゃ、どうするかというと、結局、大家さんが負担する。中には賃料をサービスするとか、こういう現象が非常に今増えております。特に私、地方へ行く機会が多いんですけれども、地方はもう本当にひどいものですね。都内も杉並とか中野は大体今10%ぐらいじゃないかなと思っておりますが、郊外へ行くと大体20%ぐらい。空室数がすごいんですよ。ものすごく多いんです。ですから、新築でつくってもなかなか入居がふさがらないという現象があるんですね。そういう状況の中で、昔と違う状況になってきているということが第1点です。

もう一つ、非常に心配になっているのは、きょうは余り議題になっておりませんが、中野は木造密集地帯ということで、今建て替えの時期に来ているのが多いと思うんですね。ところが、例えばどういうことかということ、建て替えをしたくても、なかなか難しい。昔のアパートは耐震的に非常に劣っておりまして、阪神・淡路大震災のときほとんどそういう状況になっているのが多いんです。要するに、2階が1階に落ちこちているような状況が多いんです。こういうアパートが非常に中野は散見できるんです。

こういうのを建て替えしようと思ったときに、今は法律的に不備な問題が1つあるんですね。入居者の居住権が強くて、結局、1人のためになかなか建て替えができないところが結構多いように聞いているんです。こういうのは、何か今エコ住宅だとか、エコポイントだとかいうことで、環境負荷の問題が多いんですけれども、そうしようと思っても、建て替えの入り口でもうストップしてしまっているのが非常に多いんじゃないかなと思うんです。そういうのは行政はどのようにお考えなのか、ちょっと承りたいと思います。

これは法律的な問題だから関係ないのですが、ただ、行政にはそういう相談か何かあるのでしょうか。それも聞きたかったんですね。建て替えをしたいと思ってもなかなかできない。入居者の居住権が強いものですから、居座ってしまって、なかなか建て替えできない。新しくしようとしてもできないというケースがあるか

どうか。

(豊川建築担当課長) 実は私ども建て替えに関する相談の場合、どうしても敷地が狭いですとか、接道がないですとか、そういった相談がほとんどでして、入居に関するご相談は、正直言うと、今されても具体的にお受けするところがないという状況です。その辺は区のさまざまな相談のコーナーへ誘導したりしています。例えば大規模なマンションなんかですと、そういった法律があって、一定以上の合意があればというのがあるように聞いております。ですから、いずれ建て替えをする際には、特に木造の小規模なアパートですね。それを今後どうするかというのは、行政を含めて関係方面と連携をしながらやる必要はあると思っています。

今、区では、例えば木造のアパートであっても、耐震診断を無料でお受けしていただき、もし耐震性能がなくて、建て替えをしたいという場合には、わずかですが補助もしていますので、そういったものをご紹介しながら、また建て替えを促進していきたいと考えています。

(会長) ほかによろしいですか。

それでは、きょうの審議事項の2つ、まちづくりの基本に関する条例、それから指導要綱、それぞれについて非常に活発なご意見をいただき、有益なご示唆をいただきましたので、これを受けて小委員会のほうで整理して、次回のときにもう少しきょうの議論を踏まえた、より具体的な案づくりになると思います。

あと、今後の予定等につきまして、事務局のほうからご説明をよろしく願いいたします。

(遠藤参事) 次回、3回目の全体会の予定ですけれども、6月に小委員会を開催いたしまして、区議会定例会が終了いたします7月に第3回の全体会を予定しております。少し先になりますので、会長、副会長さんの日程を調整させていただき、委員の皆様には早めにご連絡をさせていただきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

(会長) ありがとうございます。

それでは、本日は熱心なご討議を賜りましてありがとうございます。これで閉会させていただきます。ありがとうございました。

— 了 —