

中 野 区  
住宅政策審議会 会議録

第3回

2010年7月12日(月)

## 第5期中野区住宅政策審議会（第3回会議） 会議録

### 日時

平成22年7月12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 池田委員 吉村委員

### 事務局

相澤都市整備部副参事（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) ただいまから第3回の中野区住宅政策審議会を開催させていただきます。本日はご多忙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。

初めに、5月23日に中野区長選挙が行われ、その関係でだと思いますが、6月に入りまして区の管理職の人事異動があったということで、区の管理職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いたします。

(相澤副参事) 皆さん、おはようございます。先月の6月15日付で産業振興分野の副参事から異動してまいりました相澤明郎と申します。都市計画と都市整備部の経営も担当しております。住宅担当の副参事となって、一生懸命やっていきたいと思しますので、今後ともよろしくをお願いいたします。

(会長) ありがとうございます。

この間、6月8日に小委員会を開催いたしました。小委員会では、前回の第2回審議会での委員の皆様にご議論いただいた内容について、区から修正した資料の説明を受け、さらに検討いたしました。

本日の会議は、この小委員会の検討を踏まえまして、区が改めて作成しました資料に基づき、委員の皆様にご審議いただくこととなりますので、よろしくをお願いいたします。

それでは、きょうお配りいただいている資料について、まず議事次第に従いまして、事務局のほうから配布資料の確認をお願いいたします。

(相澤副参事) それでは、私のほうから説明させていただきます。

まず資料1から資料5までを用意させていただきました。

資料1ですけれども、「住宅政策審議会における検討について」というような資料でございます。右上に資料の番号が付してございます。

次に資料の2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』の見直しに関して盛り込むべき考え方(案)」でございます。全部で13ページある資料でございます。よろしいでしょうか。

続きまして資料の3、「共同住宅等建築指導要綱 条例化にあたって盛り込むべき内容」、A3判の縦になっている資料でございます。表になっている資料でございます。

続きまして資料の4でございます。「『中野区住宅まちづくりの基本に関する条例』の見直しについて」。1枚の資料です。図式化されているものでございます。

続きまして資料の5、これは前回の住宅政策審議会の会議録(第2回)でございます。

その資料1～5とは別に、お手元にきょう配付させていただきました町会のアンケートの集計について。7月5日現在、回答92町会。これは町会・自治会を所管しております区民生活部のほうで、現時点の町会のアンケートについてデータをまとめたものをいただきましたので、参考までにきょう配付させていただくというよ

うな中身でございます。

以上、資料の確認は終わりましたが、きょうお手元にお持ちでない方につきましては、事務局のほうに申し出ていただければ多少用意してございます。

資料の確認については以上でございます。

(会長) ありがとうございます。よろしゅうございますか。

それでは、本日の審議事項、「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、それから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の盛り込むべき内容について、この2つでございますが、これについて資料のご説明をお願いいたします。

(相澤副参事) 座ったままでお願いいたします。

今、会長から議題としますと言われました両審議事項につきましては、本日をもって審議会全体の議論を終結させていただくようお願いしたいと思っております。

事務局といたしましては、次回の小委員会で、本日の審議会の内容、ご議論いただいた中身を修正した答申案をご検討いただいて、後日委員の皆様方に意見の照会をした上で答申をいただくようなスケジュールを考えております。このような取り扱いでいいのかも後ほどご検討いただきたいと思います。

それでは、資料に沿いまして簡単に説明させていただきたいと思えます。

まず、資料1でございます。「住宅政策審議会における検討について」というものでございます。

論点につきましては、2点ございます。黒ポチのところ、「指導要綱」の条例化のポイントと、「住宅まちづくり条例」の見直しのポイントというふうに2つに分けてございます。

それぞれの内容について簡単に整理したものでございますが、指導要綱の条例化のポイントにつきましては、現在の指導要綱についてはおおむね遵守されているので、基本的に現在の指導要綱の内容を一部強化する方向で条例化するものとするというものでございます。

また、続きまして、住生活基本計画に示された居住水準を基本とする。

また、用途地域による規制の差を設けずに、同一基準で規制するものとして、ワンルーム形式住戸数の制限を強化する。ただし、一定の戸数を超える部分について、制限するものとする。

現在の指導要綱では対象とならない小規模な共同住宅についても、管理面を主体として新たな規定を設けるものとするということでございます。

高齢者円滑入居、バリアフリー・環境負荷低減に取り組むものについては、ワンルーム形式住戸数の制限をそれぞれ緩和をするというものでございます。

続きまして、自動車駐車場附置の規定につきましては、実情に鑑み、廃止するものとします。ただし、自転車駐車場の設置については、強化をする。

続きまして、ご議論いただいているところですが、地域コミュニティの強化に資するため、町会等の入居者の加入協力に関する条例を設けるものとする。

既存樹木の保存、防火水槽の設置などについても、規定を設ける。

これが「指導要綱」の条例化のポイントでございます。

続きまして、「住宅まちづくり条例」見直しのポイントとしては、全面的に見直す。まちづくりの部分のものについては、まちづくり条例は別途制定するというところでございます。

区民の「住生活の安定の確保向上」を目的とした条例にする。

新築住宅に限らず、既存住宅も含めた方向性を出していく。

新たな規定を盛り込む。住宅の質の向上（広さ、バリアフリー、耐震）、共同住宅の適正な管理というものを新たに入れていくというものでございます。

前回のご議論の中で、地域コミュニティの形成の促進のため、町会・自治会の加入の促進などについてはいろいろご議論が出されたところでございます。第1回当審議会におきましては、基本的に第4期審議会でかなり議論していただいていることから、それを踏まえてご議論いただき、7月には答申をいただきたいと申し上げているところでございます。

そうしたことから、この審議会では、別途検討し策定されました第3次住宅マスタープラン及び新しい中野をつくる10カ年計画第2次などで示された方向性については、一定の議論を経ていることから、ここで示されている方向性そのものについては、一定のご理解をいただいているものと考えてございます。

資料を続けてご説明させていただきたいと思えます。よろしいでしょうか。

(会長) はい。

(相澤副参事) 続きまして、資料2、「『中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例』の見直しに関して盛り込むべき考え方(案)」についてということでございます。

資料の中身が多いので、ポイントを中心に説明させていただきたいと思えます。

内容としましては、前回の審議会で委員の皆様方から出された内容に基づいて修正をしまして、さらに6月8日の小委員会でのご意見をもとに、また検討してございます。本日の資料は、いわば答申素案という位置づけになります。修正した部分にはアンダーラインを引きまして、従前の表現を括弧で表記しております。

それでは、前回からの主な修正のところを中心に説明させていただきます。

まず変更点ですけれども、6月8日の小委員会の時点から、A4横の表形式から答申をイメージした様式とさせていただいております。第2回審議会でのご議論を反映して、小委員会での意見をもとに修正したということは先ほど申し上げたとおりでございます。修正及び追加などを行った箇所については、アンダーラインで表記し、修正前を網がけで示しております。網がけ以外の箇所が現在の内容となっております。

おります。

まず、一番目の最初のタイトルですけれども、ここにつきましては、タイトルを答申の内容を表現とするようなものに最終的に修正してございます。

また、その下の条例の見直しの必要性。これにつきましてはアンダーラインが引いてありますけど、前回の審議会の中でも出されておりますが、全体的に平成15年の住宅土地統計調査のデータを使用しておりましたが、平成20年の統計調査データが出ているものにつきましては、新しいデータで修正してございます。

なお、東京都が独自に集計しているデータを使用したものについては、ことしごろにならないと集まらないため、そのまま使用しているものでございます。

続きまして、2ページ目をお開きいただきたいと思います。2ページ目の1、総則の1-2、「用語の定義」のところでございますが、ワンルーム形式の住戸は、40㎡未満の住戸として定義いたしました。考え方としては、住生活基本計画の都市居住型共同住宅における単身者の誘導居住水準が40㎡であることから、これに満たない40㎡未満をワンルーム形式の住戸といたしました。

なお、この40㎡というのは3人世帯の最低居住面積水準ともなっております。そのため、家族向けの住戸は40㎡以上というふうに定義したものでございます。

なお、これまでの共同住宅等建築指導要綱では、住宅建設五箇年計画に基づく水準として定められた3人世帯の最低居住面積39㎡を附置義務の住宅面積基準としていたということでございます。

続きまして3ページの1-4、「区民及び住宅関連事業者（事業者等）の責務」についてでございます。これにつきましては、前回の議論をもとに既存住宅の適正な管理ということについても言及したものでございます。

続きまして、4ページ目をお開きいただきたいと思います。「3 公共住宅の供給等」「3-1 区の住宅供給等」の2のところに、公共住宅の供給にあたっては、高齢者、障害者というところをそのように表示させていただいていますが、障害者の「害」の字について、小委員会では実は意見がございました。負のイメージがあるというようなことで、国の障害者制度改革推進本部でもこの字の使い方について、検討されております。表記をひらがなの「がい」に改めている都道府県もありますが、まだ全体としては結論は出ておりませんで、区も現在のところ使用しています。これの平仮名の表示については、審議会の判断で平仮名にするということも可能でございます。

続きまして、6ページ目をお開きいただきたいと思います。「4-2 居住面積水準の向上」、7ページの「4-3 バリアフリー住宅の普及」につきましては、これは表現の仕方なのですけれども、初めに区の方針があつて、区民や事業者がそれに従うというような書き方に直してございます。

次に、同じく7ページ目の「4-4 住宅管理の適正化」です。前は「支援」と

いう言葉を使っておりましたけれども、その一番下の部分で、「支援」では金銭的な支援が想定されるということもありまして、「指導・助言」という表現にしてございます。

続きまして8ページ目をお開きいただきたいと思います。「4-5 地域コミュニティの形成促進」のところでございます。区では（仮称）地域支えあいネットワーク推進条例の制定を検討しておりまして、その考え方を付記したということでございます。この「考え方」の8ページに書いてあるところを付記し、また9ページ目のところにそのような中身を追加してございます。

次に9ページ目の中ほどの「4-6 良好な住環境の形成」。この（仮称）まちづくり条例については、別途検討中でございますが、良好な住環境の形成を広くとらえる書き方に改めたものでございます。

続いて10ページをお開きいただきたいと思います。「4-8 環境に配慮した住宅」。これにつきましても、書き方の問題ですけれども、初めに区の方向性があり、区民・事業者がそれに従うというような書き方にしてございます。

続きまして、11ページの「5 民間住宅における居住の安定確保」「5-1 入居を拒まない住宅の供給」につきましても、表現の仕方ですが、全体を少しやわらかいというのでしょうか、そういう形で書き直したものでございます。

最後になります、12ページの「5-2 高齢者等の住み替え時の支援」。これにつきましても、全体のトーンと合わせて表現を直したものでございます。

ちょっと急ぎましたが、前回に比べて直ったところを中心に説明させていただきました。以上でございます。

（会長） ありがとうございます。

この間、前回の審議会の後、1回小委員会を開きまして、小委員会で出た議論についてご整理いただいたと思います。それを踏まえて、資料2はその小委員会以降、事務局のほうでおまとめいただいたという形です。幾つかの条項に関しては、まず区の立場を明示して、その後区民や住宅関係事業者にいろいろな協力を求めるという書き方でまとめていただいて、あとは幾つかの文言なんかについて配慮していただくということを書いていただいたと思います。この資料2を中心にいたしまして、ご意見をいただきたいと思います。どうぞご質問でもご意見でも結構ですので、いかがでございますか。

（林委員） 膨大な量なので何から質問していいかわかりませんが、2ページの趣旨は大変よくわかって結構でございます。条例の見直しの必要性、これは十分承知しております。ただ、今、実態関係がどうなっているのかということは、小委員会の先生を中心に、あるいはまた区役所の方で、実態的なものをどのように把握しているのか、ちょっと質問させていただきたいんです。

例えば、25㎡ぐらいのものは賃料は幾らぐらいなのか。そしてまたそれがどれ

ぐらいできているのか。そしてまたそれに対して、どれぐらいの階層の方が住んでいるのか。特に収入の面に関して。そういうことまで突っ込んで研究していらっしゃるのか、あるいは調査していらっしゃるのか。これを承りたいと思っております。

もう一つ言えば、大変中野は恵まれていると思うんです。全国的に。私はたまたま、全日本不動産協会の全国組織委員長をやっております、先般も鳥取県、島根県へ行ってまいりました。全く疲弊しております、ほとんど高齢者ばかり。特に若者は都心に行って帰ってこないと言うんですね。商店街を見ますと、駅の真ん前で非常に整備されているんですが、2軒に1軒は空き店舗、テナントです。しかも1棟貸しです。15万人とか20万人でも全然人が歩いていないんです。もうびっくりいたしまして、確かに鳥取県の場合で言うと、人口が59万人で、面積は東京都まではいかないにしても相当広い面積ですね。

そういう状況で、県庁にもごあいさつに行っていましたけれども、県庁も電気が半分以上消えておまして、省エネだと皮肉を言ったんですが、部長さんの部屋、局長さんの部屋でも半分以上消しておりました。非常に厳しい状況だということを知っております。そういう意味においては、中野のブロードウェイなんかを歩きますと、まるで銀座並みに人が歩いておまして、非常に活況を呈している。中にはこの不況ですから、若干廃業・転業があると思いますけれども、本当に天国と地獄という感じだと私は思っております。そういうことを踏まえて、その点に関して疑問に思っているものですから、ちょっとご質問させていただいたのですが。

(会長) 今回、ワンルームマンション、あるいは小規模住宅をどう扱うかという問題だったと思うのですが、これについて、中野区のほうでどの程度実態を把握した上でこの条例案を考えていらっしゃるかというご質問だと思いますので、事務局のほうからお答えをお願いします。

(豊川副参事) それでは、お答えをいたします。

中野区内は非常に小規模なアパート等が多くございまして、なかなか全体像を把握するところまでは至っておりません。しかも、そこに住んでいる方々の所得階層等も、なかなか把握ができない状況です。

ただ、現在、例えば清掃事務所のほうで、若干小規模なアパート等についての調査を一部開始したところございまして、大体これを見ますと、中野で一番多いのは木造2階建てで、戸数が6戸あるいは4戸、そういったものが一番多いというふうな状況でございます。

後ほど説明いたしますけれども、実は今回、共同住宅の指導要綱の条例化、これに関する対象はおおむね12戸以上を予定しておりますので、今回の条例化については直接影響はないと。つまり、小規模なアパートまで、例えば床面積は25㎡にしろと、そういったことまでは影響ないんじゃないかなというふうに考えています。

ただ、いずれにしてもそういった小規模なものは、これも後ほど説明いたします

が、管理の面で若干近所とのあつれき等もあります。この辺は少し研究していきたいというふうには考えております。

(林委員) 私も全くそのように感じております。ただ、問題は小規模だからといって、例えば4戸だとか6戸だとかいうものだからといって——私は一番大きな問題はそこにあるんじゃないかと。管理上の問題は、昔でいう木賃アパートというんでしょうか、非常に中野は多いですね。今、建替え需要にきていることは事実だと思いますが、その問題はやはり耐震問題にも関係しているんじゃないかなと思うんです。

ただ、15㎡ぐらいのアパートが結構あるんです。15とか20㎡未満です。木賃アパートで。むしろそのほうが私は規制すべきじゃないかなと思っています。

といいますのは、例えば、名前を言っちゃいけませんけれども、1棟の建売りアパート、小さいアパートが非常に管理上の問題が多いわけです。特に外国人の学生さん、留学生も非常に中野は多いと思いますけれども、小さい、昔で言えば4.5畳ぐらいのものをつくって、そういうものが今中野は結構多いんじゃないかなと思うんです。

だから、むしろ例えば25㎡ぐらいの賃貸マンションというのは、私はかなりハイクラスの方が住んでいるんじゃないかなと思っています、正直言って。例えば年収で言えば300～400万ぐらいの方だと思うんです。年収200万以下のワーキングプアの問題が非常に今大きく問題になっておりますけれども、こういう方はそんなところに住めませんから、大体4～5万ないし5万以下ぐらいのアパートに住んでいるというのが現状ではないかなと思います。

私が調査をしていらっしゃるんですかということを知ったのは、そういう意味なんです。ですから、もうちょっとこの点を精査していただいて、逆に町内会に入らないとか管理上の大きな——本当にワンルーム、4畳半とか6畳のアパートをつくるというのは結構多いです。ですからそういうもののほうがむしろ規制すべきであって、25とか20㎡になりますと、ほとんどがオートロックでエレベーター付きだとか、自転車置き場があるとか、そういう状況になっております。だからむしろそういうもののほうが、推奨するというわけじゃありませんけれども、逆にそういうものをすべて規制してしまうと、小さい悪質のものが増えるのではないかなと私は危惧をしております。

(会長) 何か事務局のほうでつけ加える点がございますか。よろしいですか。じゃあ、お願いします。

(豊川副参事) これも後ほどの説明にしたいと思っておりますけれども、確かに今の東京都の建築安全条例では最低7㎡とありまして、一応この7㎡を満たしていれば建築確認がおりてしまっただけで適法なんです。確かに中野というまちの特性上、そういった低廉で便利な物件を求める方もいらっしゃいます。そういったことによって中野のまちの活力がある。これも事実ですので、そのあたりの兼ね合いは今後十分検討し

ていきたいというふうには考えております。

(会長) 多分、今の林委員のご意見は、資料3のご説明のときにまたご議論いただけたらと思います。今までの審議会でもワンルームマンションの扱いについていろいろご議論がありまして、対象とする規模、戸数をどうするのか、全数をするのはやっぱりなかなか難しいだろうというお話があったと思いますので、今までの要綱を引き継ぐ中で、それを条例化でというのが一つの前進かなというふうには理解しておりますけど。

ほかに。どうぞ。

(池田委員) 資料の位置づけがよくわからない。5はちょっと別として、資料1～4がわからないんです。今のご説明があった「まちづくりの基本に関する条例」の件は資料4と密接に関係があるんじゃないかと思うんですけども、資料1の下のところ、「全面的に見直す」と書いて、「まちづくり条例は別途制定する」と書いてあるんです。多分、資料4がそれにあたるのかなと思うのですが、住宅まちづくりの基本に関する条例というのがあって、それを今度仮称の住生活の基本に関する条例と、仮称まちづくり条例とに分けようということだと理解しました。だから、今ご説明のあった資料2は、住生活の基本に関する条例に入る部分を行っているのか。もともと全体構成がわかっていなくて申しわけないんですけど、住宅まちづくりの基本に関する条例というのは上位の条例であって、その下にこの2つの仮称がくっつくのか、その辺もよくわからないので、ちょっと説明していただけたらと思うんですけど。

(会長) よろしく願いいたします。

(相澤副参事) では、私のほうからちょっと補足させていただきます。

現行の「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」の中には、例えば区民の自主的活動への援助とかいう中身が5条にありまして、「地域において区民が自主的に組織して行う活動について援助を行う」でありますとか、「区民の活動による住宅まちづくりの推進に関する区の提案が行われたときは、これを尊重しなければいけない」というようなものがありまして、要は、区民が自主的にそういう地域のまちづくりに関して、そういうものを行ったときには、支援するというようなものがあつたのですが、その部分を今度は切り離しまして、そこは住宅の部分とも関連してはいますが、まちづくりの取り組みの中できちっと規定すべきであろうと。

例えば都市計画マスタープランに沿ったまちづくり計画を推進していく。もっと具体的に言うと、区民主体による身近な地区を単位としたまちづくりの推進の仕組みの支援の仕方であるとかルールの仕組みについては、こちらの条例のほうでももう少しきちっと整理して規定をするというように位置づけたほうがわかりやすい、整理がとれるということで、その部分について分けていくということで、先ほど条

例の上位、下位ということがありましたけれども、どちらが上位、下位ということではなくて、同じ条例ですので、相互にすみ分けというのでしょうか、そういうようなものにしていくというようなことでございます。

(池田委員) 例えば資料4でいくと、住宅まちづくりの基本に関する条例というのが左側にありますよね。これは今後なくしちゃって、右側の仮称2つが生きてくるということなのか、この住宅まちづくりの基本条例というのはもともと生きていて、そのほかに2つつくると言いたいのか、その辺がちょっとよくわからないんです。

(相澤副参事) 今あります住宅まちづくりの基本に関する条例というものを、先ほど言いました中身がちょっと分かれているものですから、こちらの右側の条例に盛り込むものと、まちづくり条例のものに盛り込むものと、中身を整理していくというようなことで考えています。

(会長) お聞きになりたいのは、住宅まちづくりの基本に関する条例は廃止して、2つの新しい条例に組みかえていくということによろしいわけですね。

(相澤副参事) 左の条例について全面改正をするということでございます。

(会長) ということです。

(池田委員) わかりました。

そうすると、この資料2は資料4の上の住生活の基本に関する条例のところの中身と考えるんですか。それとも、まだこれの中にはまちづくり条例も含まれているということなのでしょうか。

(相澤副参事) 資料2につきましては、上の(仮称)住生活の基本に関する条例の説明の資料でございます。

(池田委員) わかりました。

(会長) ほかにいかがでしょうか。樋口委員。

(樋口委員) 先ほどの林委員に対する質問というか、おっしゃっていることは非常によくわかるんですけど、私の周りにでも木賃アパートがいっぱいありまして、木造密集地に近いほど木賃アパートが多くて、そこの入居者はお年寄りがかなり増えていきます。若い学生さんは今ワンルームマンションに大分行かれて、お年寄りかアジア系の留学生が増えていきます。それを建替えようとするると半分ぐらいしか建たなくて、全く手つかず状態で、あの木賃アパートをどのように生かすかというのが中野の課題じゃないかなと思うのですが、林委員がおっしゃっていた25㎡は、まだ300万ぐらいの上等な人が住んでいるということですね。

(林委員) それ以上ですね。年収。

(樋口委員) おっしゃっている意味が、15㎡以下ぐらいのマンションの建替を規制しようということでおっしゃっているんですか。

(林委員) いえいえ、違うんです。全然違うんです。

(樋口委員) そういう意味じゃないですか。ちょっとよくわからなかったんですけど。

(林委員) マンションじゃなくて、新築アパートで一戸建てのような分譲があるんです。戸建て分譲が。これはいろいろなメーカーがつくっておりますけど、それは要するに法規制の穴ということです。

25㎡というのはRC関係でもどっちかというと高級に近いんです。

例えば1部屋8畳とか。25㎡となると大体8畳ぐらいなんですよね、洋間が。それからキッチンが2〜3畳、あとお風呂、トイレ別というのが大体一般的基準なんです。

ところが14〜15㎡というのは、ロフトもありますけれども実質的に非常に狭いところで、本当のワンルームですね。それにロフトをつけるという、それが新築で例えば建売り——通称建売りと言っているんですね。それが結構あるんです。要するに法の網を逃れてつくっているのが結構今増えているわけです。

例えば木賃アパートは、同じでございますからかなり低額なものになります。ほとんどが25㎡以上のものは1つありません。私が知る限りはないんです。22とか25㎡というのはRCあるいはALCがほとんどだと思います。ですから、この点のことも調査をしていただきたいと、実際私はお願いしたいと思っています。

だからこれをなさるのは結構でありますけれども、しかし一番問題になっているのは管理上の問題で、特に外国人居住者が増えておりますけども、例えば地域内に非常に協調性がない。ごみは散らかし放題だとか、それが大きな問題になっているからこういう条例をつくらうという考えではないかなと私は思っているんです。それはもう大賛成なんですけれども、しかし、平米数だけで見たときに、果たして例えば15㎡とか——問題なのは、小さい平米で新築が結構、所帯数にかかわらずそういうのが実は多くなっているんです。それが私は中野区の居住水準を、ブラックボックスですから、それがちょっと心配になったのでこの発言をさせていただいたということでございまして、何平米がいいか悪いかじゃなくて、25㎡のことは別に結構だと思うんですが、40㎡もいいと思うんですが、しかし余りにも15とか10㎡とか、先ほどもおっしゃったように7㎡以上で建築確認がとれますので、そういうのが増えているんですよ、実は。だからそれを私は問題なのではないかなと思ったので、ちょっと申し上げたにすぎないんです。よろしいでしょうか。余り回答になっていませんが。

(樋口委員) 要するに一棟売りのアパートの分譲ということですね。

(林委員) そうそう、増えている。一棟売り分譲アパートです。

(樋口委員) 私の経験で、中野と杉並の間あたりにアニメの若い作家が多くて、その人たちをどのように住ませるかという依頼が結構来てまして、昔の3畳ぐらいのタコ部屋みたいなのをだーっと並べて応じることがあって、昔のアパートに戻りつつあると、そういう傾向が確かにあります。

(会長) 事務局に確認しますが、建築確認は民間指定確認検査機関でもできるようになっ

ていますが、小規模共同住宅に関しては、区のほうは常に全体を把握できる体制になっていますか。

(豊川副参事) まさに会長がおっしゃったとおり、今、例えば年間中野区内で確認が1,000件あった場合には、800件ぐらいを民間確認なんです。民間確認というのは、これはほとんど我々は内容をタッチできません。それが例えば現在指導要綱の対象であれば漏れなく指導しておりますが、例えば今委員ご指摘の小規模なもの、指導要綱の対象にならないもの、これはほぼ把握ができていない。ですから、逆に実態調査をするしかない。そういった状況になっています。

(会長) 実態はそのような状況ですね。

重要性は我々も小委員会で議論したのですが、なかなか難しい。特に昔でしたら区が全部建築確認行政をやっていたものですが、今はもう逆に比率がどんどん減ってきてという状況なわけです。

どうぞ、有田委員。

(有田委員) 今のお話をお伺いしております、特に林委員のご指摘は大変重要だというふうに私も思いました。ということは、必要ときに区が主体的に、必要な調査をしようと思ったらできる体制が必要じゃないかと感じました。

今は、なかなか実態をつかむことが難しいということかと思うのですけれども、今回こういった条例を新しくつくるか、あるいはこの後半の資料3で新しく指導要綱を条例化する。こういった新しい政策を実施すれば、その効果は一体どの程度上がっているのかということや常にモニタリングをして、必要があれば評価して、あるいは場合によっては方法を見直したほうがいいんじゃないかとか、そういった議論をするためには、そのために必要な調査をできるような体制にしておくことが大事なのかなと感じました。

そういった意味で言いますと、資料2の4ページ目のところに、今、規定としては住宅マスタープラン及び住宅白書というところの規定の中にあって、まず総合的な目標として住宅マスタープランを決めるということと、住宅マスタープランをつくる段階では必要な調査を行いますよ、その結果を白書にまとめますよということが書いてあって、これについては区の責務がはっきり書いてあるのですけれども、マスタープランというのは大きな目標像だけですので、例えば先ほど林委員からご指摘があったような、もう少し細かい実態について、特にこの後半の指導要綱を条例化して、実際にこの実施した政策が本当に機能しているんだろうかというような段階でも、必要な情報を収集できるようにということを考えると、ここはもちろんマスタープラン策定にあたってはというのはいいんですけど、これだけではなくて、もう少し、区が実施する住宅まちづくり政策全般に関して、必要ときには調査が行えますよということを明記しておいてもいいのかなと感じました。

(会長) ありがとうございます。ご意見として伺っておきます。

どうぞ、吉村委員。

(吉村委員) 全体的には、区がこういうことを進めていこうという考え方が出るわけですが、結局住宅に関しますと、区が全部つくるわけではないので、民間がかかわりますという中で、どうやったらその民間の方々がやる気になるかというところがやっぱり大切だろうということです。その中で、さっきから出ております規模の問題、当然40㎡の話があったり、それから最低の25㎡というのがありますが、当然質を高めてストックをしていこうという考え方は正しい話ですが、それを本当に民間なり事業者がやる気になるかというあたりですね。

そういうことが、同じことで例えば7ページのバリアフリーの話だとか、それからその先にいきますと、今度高齢者にも関係しますけれども、民間の居住の安定確保の話なんかに対しても、やはりそういうふうにやっていこうと、バリアフリーをしようということでその気にならすためには、今のところ介護保険での改修ぐらいがあつて、区として特別なこういうこのメニューがありますよということが連動して初めてこの方法が普及できたり、それから安心賃貸の登録なんかも、中野区で調べてみると、ほとんど登録の方がいないので、結局メリットが余らないということになってしまうわけですね。それを、やはりここで書く以上は、どうしても中野としてはそういった安心な、住める環境なり制度としてやっていくんだということをやより突っ込むためにも、ここで話されているような内容はわかった、だけど私たちがそれをやりたいときにどうやって中野区と一緒にできるのかということが出てくるような方向性が、どのようなことが考えられるかというあたりは、いかがかお考えかなというところ。

ちょっと3つの切り口にしましたけども、結局はここで書かれているものを実現していくためにはどうしていったらいいかというところを、お話いただければと思います。

(会長) 事務局のほうから今のご質問について、実際に具体的な施策の話は、条例とはまたちょっと違うと思いますけれども、その辺についてお願いいたします。

(相澤副参事) ご指摘のところは非常に大事なところで、条例をつくったところで、そういうようにインセンティブが働くような仕掛けをしていかないと、宣言条例みたいになってしまうということは、我々もいつも頭に入れて悩んでいるところです。

これを条例化することによりまして、さまざまな具体的な区の施策の中で、限度があると思いますけど、どこまでできるかというところは、それぞれの部署で考えていくべきものだと思っております。例えば賃貸の民間に対する仕組みの一つのインセンティブとしては、私はここに来る前は産業振興のほうにおりまして、融資の制度がありまして、緊急の融資をかなりのお申し込みをいただいたんですが、その中でも不動産関係の方とかそういう方が結構ご利用されているんです。

ですから、これから区の施策のこの条例にあつたようなものをする場合では、そ

ういうインセンティブが働くような融資のあり方を考えていくというようなこともできると思うのです。それぞれ福祉の施策とか、高齢者の部分でインセンティブが働くようなものを考えていく余地はあると思うので、ここで具体的に何かというところはなかなか申し上げにくいのですけれども、インセンティブが働くような仕掛けを区として区全体の中で考えるということは、非常に重要なことだと考えております。

(吉村委員) 特に最初の議論が、要するに25㎡という国の基準に対して提供する、質を高める話としては大切なことだと思うのですが、そこがなかなか、条例化されているんだけど、実態としては乖離がすごくあるということは、これから相当予想されるし、それから先ほどのすき間のところで事業がどんどん行えることもあると思いますね。ですから、それをどうやって現実に両方が歩み寄れるところへいけるか、25のレベルをどんどん上げていけるかということところは、やはりこの条例をつくって終わりではなくて、先ほどの調査も含めて、それからどのように具体的にやっていくかということ、ここで話すことも一つ大切だと思いますが、やはり具体的に区とやられる事業者なり民間が、本当にやっていくことができるのかまでを考えないと、書かれたもので終わってしまうことがあって、中野の居住環境がどんどん悪くなるという方向の図式が見えてしまうことがあるので、その辺が危惧されることがあります。

ですので、当然やはりいいところがあるならば、それをどうやって今後ともストックとしていくかということ、ぜひ考えていただきたいと思います。

(会長) 若干私なりに補足しますと、例えばきょうの資料2の4-6の良好な住環境の形成という形で、前はどちらかというと問題市街地に対する木密地域の改善ということもあったんですけど、それだけではないでしょうというのが小委員会の議論で出て、そういうことをやっぱりこの条例の中にも盛り込むべきじゃないか、という考え方を入れたのは一つの考え方だと思いますし、それから、多分補完的にあるまちづくり条例のほうで、地域の住民の方々が自分たちのいい環境を守るために、より高い水準の地区計画なり何なりをつくっていかうとか、あるいは最小限敷地を、区で指定しているものをもっと高いものにするとか、そういうのがあるかなとは思いますが。

ほかにはいかがでございますか。池田委員。

(池田委員) 今のお話のことですけれども、前回は質問させていただいて、居住及び良好な住環境の形成というイメージは何かとお伺いしたら、そのときの区のほうからのご回答は、居住というのは居住面積だと、良好な住環境というのは地域コミュニケーションが主だというようなことを聞いたんですけど、何かちょっと違うんじゃないかなという気がして、確かに25㎡とか居住面積を増やせばそれなりにいいことはあるんでしょうけれども、それだけなのかなという気がして、本当にこ

ういふのはどこへどう入っていったらいいのかと思うんです。

それと多少関係してくるかと思うんですけれども、そういう居住とか良好な住環境の形成をちゃんとしていくためには、これも前回言ったんですけど、新築対象だけでなく、やはりどうしても既存のところに手をつけないと、いい町並みだとかいい住環境というのは出てこないんじゃないかという気がするんです。

今、会長がおっしゃったように、それは今後地区計画とかでやっていけば、それはどこかで出てくるのかもしれないですけど、地区計画でやるのは、話があちこちいって申しわけないですが、かなり区のほうがリードしないと、なかなか住民だけで地区計画をつくってやりますよというふうにはいかないと思うんです。

ちょっと話がそれてしまったんですけども、それとかかわりのあることで7ページの4-4に書いてある住宅管理の適正化ということで、このコメントのところに、「既存、戸建住宅を対象と明示」と書いてあります。これは非常にいいことだと思っているので、この辺はしっかりやってもらいたいと思うんですけれども、それじゃあ、これについての具体的な内容は何なのかというと、先ほどのお話じゃないですけど、指導要綱がこれに該当するのかというと、指導要綱は新築対象ですので、多分これに該当してこないと思うんですよね。

だから、指導要綱に盛り込んだような管理の内容をやはりここに何か入れておいてもらうか、何かそういうことをやらないと、これも書いてだけで実際何も生きてこないようになってしまふんじゃないか、そういう良好な住環境の形成にならない、生きてこないというふうにするんですけれども、いかがでしょうか。

(会長) 事務局のほうで何かございますか。

(豊川副参事) ありがとうございます。今のお話は私も非常に大事だと思っております。

当然、新築だけどうこうすればいいという問題ではないと思います。

例えば、中野区では平成18年に区内の木造住宅の全戸訪問をしまして、これは主に耐震改修ですが、ご説明をしました。そうしたところ、現在まで戸数ベースで約二千数百戸の耐震診断の申し込みを受け付けております。

実はことしの2月にも大和町の1丁目から4丁目、これをまた戸別訪問いたしまして、また耐震に関する建替え等もかなりお話が来ております。例えばそういったことを機会に、住宅の耐震に限らず管理、そういったことにもある程度目を向けていただいて契機にさせていただければと思っています。

いずれにしても、直ちには難しいかもしれませんが、今後の大きな宿題として既存の住宅の管理、この辺も少し勉強していきたいと考えております。

(池田委員) 確かに今おっしゃられるとおりで、一つの武器といいますか、耐震化についてはそれなりの補助金が出たりするので、多少インセンティブがあります。それから木造の場合は、耐震化を進めようと思うと、当然のことながら、断熱の改修にもなる部分があるわけですよね。そうすると、断熱が強化されることで、ある意味で

は地球環境に役に立つというようなこともあるので、その辺で、今おっしゃったような、区のほうから積極的にそういう小規模な共同住宅といいますか、集合住宅といいますか、そういうところに訪問していただいて、それを武器にやっていると何らかの改善が生まれてくるんじゃないか。何か接点がないとやはり進まないと思うんですよね。これはぜひ、そういうこともやったことがあるのであれば、今後そういうのをやるということで進めていただけるとありがたいと思います。

(会長) 宮島委員、どうぞ。

(宮島委員) 今、ずっとお話を聞いていて、全体像がよく見えない。最終的に10年、20年、30年後にどういうふうになっていくのか。今、条例でやろうとする25㎡とか40㎡の枠というのは、先ほど言われた大和町の1、2、3、4でどこがあてはまるか。ほとんどないんですよ、あてはまるところが。多分、環七沿道ぐらい。強いて言えば、早稲田通りの沿道ぐらい。大和町の真ん中に入っていったらどこが対象になってくるかと言ったら、思いあたるところがないんですよ。そんなに広い土地があるわけじゃないです。そのことを一生懸命やっても、まちは変わっていかないんじゃないか。先ほど把握されていないと言われた既存の4戸から6戸、大和町ってその戸数がほとんどだと思うんですよ。そこの地主さんなり大家さんが何歳ぐらいで、どういう方向を向いているのかというのを把握されていないということになると、そこはもう野放しなんですかという。だから、全体が見えない。まちづくりをして、どういう方向に向けていこうとしているのか。こういう条例もそうですし、審議会もそうなんでしょうけれども、かなり重ねられていると思うんですけれども、それにしても区の方で持っている根本となる数字が余りにも寂しいのかなど。これだけの情報があって、これだけ調査していて、こういう方向に向けていきますというものが見えないというのがちょっと残念です。

それと、やはりまちづくりは、先ほど池田委員も言われましたけれども、区民主体ってなかなかできないんです。基盤になる9割を持っていて、あと1割をだれか足すというならできるのでしょうけれども、個々にみんなばらばらに持っているものをまとめて区民主体にやりましょうと言っても、まず不可能ではないでしょうか。それをやろうとする動きすら行政側がない。こことここをまとめて、こういうふうにしていきましょうとか。ですから、この審議会を否定するわけじゃないんですけれども、これだけ皆さん貴重な時間を持ってきて、一個一個結果が出てこない。こういう事例が発生して、こういうように結果が動いていますという過去10年、15年の間での実績のようなものも、一つずつ報告なり施行事例も出していただければと思います。

(会長) どうぞ、川上委員。

(川上委員) 今、議論していることと少し外れるかもしれませんが、先ほど池田委員さんもおっしゃったように、やっぱり新築のことだけではなくて、既存のものをどうし

ていくかが非常に大切なことだと思うんです。前も言ったように、私自身が集合住宅、しかも分譲のマンションで、これってここでお願いするような話ではないのかもしれないんですけども、分譲マンションというのは区分所有者同士が責任を持ってやっていかなければならないのですけれども、多分、耐震化にしても建替えにしても、区分所有者任せでは全然何もできなくて、現実問題として、建替えだとか耐震化をきちんと進められるのは本当にわずかだと思うんです。

でも、今、分譲マンションなんかもどんどん増えていて、やはりこの辺を無視しては、こういうまちづくりにしても、実際いろいろな建物の条例化という、適正ないいものをつくっていかうと言っても、現実的に本当に難しいなという気がしまして、今後それを行政のほうでどうかかわっていくかが非常に大きな問題だなと思います。多分、法律とかいろんなものも改正していかないといけないんでしょうけれども、そのまま放置しておけばどんどん人が住まなくなるような、どんどん老朽化して朽ちていくようなマンションが増えていくのかなと思うと、私自身の中では非常に恐ろしいなという気がしているので、今ここで直接この問題とはかかわらないんですけども、やはりどこかそういった問題意識を持っていていただきたいなと思います。

(会長) ありがとうございます。

どうぞ、齊藤委員。

(齊藤委員) 2ページのところのワンルーム形式の住戸という言い方なんですけれども、このワンルーム形式の住戸という言い方と、7ページのワンルームマンションというときは指すものが違うんですね。ワンルームマンションといたら25㎡以上のもので、ワンルーム形式の住戸とは40㎡未満のものです。違うものを指しているというのは、とても混乱しています。多分、ここは単身者向け住宅。実際、40㎡あったらワンルームじゃないですよ。誤解を生むんじゃないかなと。これに対して家族向け住戸というふうに使われているので、「家族向け」に対して「単身者向け」とされたほうが。

そして、今ちょっと議論が混乱しているなと思ったのは、言葉で我々も混乱するんだから、一般の方も混乱するんじゃないかなと思います。ここであえて定義する意味は何だろうと全体像を見ますと、後ろのほうで、ワンルーム形式のものがいわゆる単身者向けではなくて、家族向けをもっとつくってねという趣旨で4-1に出てくるのであれば、余りここに混乱させるような言葉がないほうがよいかと思いました。

そして、1-2の家族向け住戸なんですけど、これもずっと読んでいくとファミリー向け住宅と言われたり、世帯向け住宅と言われたりするんですね。世帯は1人でも世帯ですから、2人以上でないと世帯じゃないと言われるとちょっと困っちゃうので、このあたりの言葉もやはり統一をされて、せつかく定義をするので余り格好

づけでそういった言葉を使わないほうがいいかと思います。全体を見ると単身者向け住宅、それから家族向け住宅、場所によっては住戸という言葉の的確に使われたほうが誤解がないのかなと思いました。それが1点です。

それから2点目、皆さんが議論をされて、特に林委員に確認したいんですけども、小規模な賃貸の住宅の問題というその小規模とは、お部屋が小規模なのか、両方ですか。例えば15㎡ぐらいであるとか、あるいは4戸や5戸ということなのか。皆さんがおっしゃっていたことの確認です。両方あるんだろうなど。その両方の小規模が一緒に使われているから。この確認をさせていただいた後の議論ですね。幾つ以上の住宅に対して我々は考えていくかということもありますよね。教えていただきたいと思います。

(林委員) 賃貸マーケットのことからお話を申し上げますと、賃貸マーケットではお客様というのは入居者なんですね。建売り分譲事業者は、入居者が支払える賃料が幾らかということをお前提において建物をつくるんですよ。そうなったときに、今非常に低所得者が増えていますから、そういう人たちのためのアパートをつくるんですよ。ということは、部屋が小さいんです。7㎡、8㎡、9㎡という非常に安っぽいアパートメントが増えているということをお申し上げたかったんです。居室は大体10室ぐらい未満が多いと私は思っております。比較的、中野は道路状況も余りよくない。要するに、高層が建てにくいところが結構多いわけです。いわゆる42条2項道路ですね。セットバックして、せいぜい2階建てぐらいだと。ただし、建ぺい率はいいとなったときに、例えば30坪ぐらいのもので大体10部屋ぐらい、大体7～8㎡、あるいは10㎡ぐらいの、どちらかというとお昔に戻った居住水準の低いアパートメントが結構今、供給されているように私はマーケットを考えております。

なぜかという、入居者に5～6万未満とか4万とか、それぐらいの賃料の支払い能力の方が非常に増えているからです。7万、8万、9万という支払い能力の方は、25㎡～30㎡のかなり高級な居室を借ります。例えばエレベーター付き、オートロックで、完全な管理人はいなくてもカメラがついていたり、きちんと分別ができるごみ捨て場も常置されている、どちらかといえば分譲マンションに近いようなワンルーム、25㎡とか22㎡とか30㎡というのは結構多いと思うんですね。ところが、そうじゃない木造・木賃の2階建て住宅で小さい部屋。これはなぜかという、まさに入居者に低額所得者が増えているということでございます。そのために事業者がそういうものを供給するということをお申し上げたかったんです。よろしいでしょうか。

(齊藤委員) ありがとうございます。

(会長) ほかにはございますか。高橋委員。

(高橋委員) お恥ずかしいような、初歩的なことでちょっと教えていただこうと思ったのでございますけれども、住生活の基本に関する条例であり、快適な環境とか、安全

な住宅となっておりますけれども、先ほど来問題になっている古い木賃の、例えば大家さんがそこにはいないようなところ、これに対して耐震検査を受けなさいというようなことは、随分行政から町会連合会の会合などでもお話もいただき、私たちも気にはしております。しかし、プライバシーの問題なんかがありますから、そのお宅の所有者がいる他府県にまでそれを送ったりすることはちょっと住民同士ではできかねますが、そういう木賃の、もう築50～60年もするようなところに対する指導とかをどのようにやっていけばいいかというようなこと、ここで質問すべきことじゃないかなとは思いますが、そういうものがまだまだ一部残っているということについて伺ってみたいと思ったので、発言いたしました。

(会長) 事務局のほうでわかる範囲で。幾つか木密地域の事業をやられていましたよね。それ以外のところも本当はあるとは思いますが、それも含めて簡単に結構ですからお答えいただけますか。

(豊川副参事) 中野区は今、会長ご指摘のとおり、いわゆる木賃事業が入っているところは、例えば平和の森公園周辺地区ですとか、南台等であります。そういったところではかなり細かな調査をしまして、おおむね今おっしゃった老朽住宅の状況等は把握をしています。何しろ全体数が多いものですから、なかなかきめ細かな指導はできておりません。逆に、例えば補助金ですとか、そういった一定のインセンティブを示しながら、より安全なものに建替え・改善等を誘導していくといったことになろうかと思えます。

ただ、例えば今、委員がご懸念の危険なもの、これはそういった次元ではなくて、個別に建築基準法のもとに指導するといったことは可能ではないかと考えております。ですから、その辺は危険の状況に応じて対応したいと考えております。

(会長) 時間の関係で、あと残っております資料3と4についての議論があると思いますが、資料3についてご説明をお願いしたいと思います。

(豊川副参事) それでは、資料3につきまして、座ったままで恐縮ですが説明させていただきます。

A3の縦判の資料でございます。前回から若干内容が増えましたので、A3縦判にさせていただきました。よろしく申し上げます。

前回の当審議会におきましては、共同住宅の建築指導要綱の条例化に向けた考え方の骨子といった形で説明させていただきました。それで、さまざまなご意見をいただきました。そういったご意見を私どもで検討いたしまして、6月8日に開催いたしました小委員会で、先生方から専門的な見地でのご意見・ご教示をいただいたところでございます。本日はそういった結果をもとにいたしまして、「共同住宅等建築指導要綱 条例化にあたって盛り込むべき内容」として取りまとめましたので、ご報告をいたしたいと思えます。前回からの変更点を中心に説明をいたします。

まず、表をごらんいただきたいと思います。上のほうからまいります、条例化

にあたっての名称でございます。現在の指導要綱の名称は、「中野区共同住宅等建築指導要綱」といった名称でございますけれども、条例化にあたっては、これはまだ仮称、案でございますけれども、例えば、「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」としてはどうかと考えております。

まず、集合住宅という表現ですけれども、法律上は共同住宅、長屋というものもあります。ただ、私どもは法律上の共同住宅、長屋を両方含めまして対象にしたいといったところから、集合住宅という表現にしたわけでございます。

それから、先ほどさまざまご意見をいただきました管理に関する部分、これも入れ込みたいと思っております。つまり、建築するだけではなく、その後の管理も含めて条例化したいと思っておりますので、こういった名称にしたということでございます。

その次の目的でございます。現行の指導要綱の目的ですと、読み上げますと、「共同住宅の居住水準の維持向上による良好な住宅の確保及び居住環境の改善」といった目的でございますが、今回の条例化にあたりましてもう少しレベルを上げまして、例えば、「世帯向け住宅供給の促進」ですとか、「環境負荷軽減、高齢者対応等新たな課題への取り組み」ですとか、あるいは、「居住環境の一層の改善」「地域課題の解決」といったことも条例化にあたって目的としてはどうかと考えているところでございます。

次に、条例化に向けた具体的な内容についてお話をいたします。

まず、対象となる共同住宅でございますけれども、これは前回の説明から基本的には変更しておりません。

なお、先ほど来、ご議論いただいております小規模な共同住宅の管理の規定にしましては、新築時だけではなくて既存のものも対象にすべきと、さまざまご意見をいただいておりますけれども、将来目指すべき方向といたしましては、当然既存のものを含めて指導していくべきとは考えております。今もご指摘いただいたところですが、既存の共同住宅の全体像を把握するのは現状では相当に困難、あるいは対象が相当に増えるといったこともありまして、区として直ちに十分に対応することはなかなか困難ではないかということで、今回とりあえず新築のものについての管理に関する対策をしておりますけれども、対応状況や全体像の把握といったものと合わせてステップを踏みながら、いずれ既存のものを対象にしていきたいと考えているところでございます。

次に、住戸の専用床面積でございます。これにつきましても、前回から変更はしていないところでございます。

なお、前回の審議会でご指摘がありました、マンション等で理事会などを開催するための集会室の設置の義務化、あるいはそれに伴う容積率の緩和措置についてでございますけれども、内容の検討をいたしました。現状の建築基準法の容積率の

緩和の制度上は、そういったメニューは直接はないわけですが、今後東京都とも相談しながら検討していきたいと考えておりまして、今回は記載をしていないといった状況でございます。

次に、3番の単身者用住戸の制限でございます。これも基本的には前回と変わっておりません。現行の共同住宅の建築指導要綱の内容を基本的には強化する方向で考えておりますけれども、そこにお示しをしました世帯向け住戸の戸数割合を現行の5分の1から2分の1程度に引き上げる。これも考え方の一つの参考として例示をしたものでございまして、今後は実務的には果たしてこれでいいのかといった調整もあろうかと思っておりますので、答申の表現については少し工夫をさせていただきたいと考えているところでございます。

次に、4番の障害者・高齢者への配慮でございます。これも基本的に変更はございません。なお、前回も指摘いただきました高齢単身者に対応した住まいの確保の件でございますけれども、今回の指導要綱の条例化だけではなかなか実現が困難であると考えられますけれども、これは必要なことでもありますので、今後関係する分野、所管とも連携をしながら、より実現性のある方策について検討する必要があると考えております。

なお、同じく前回指摘いただきました託児所つきのマンションについても検討したかどうか。こういったことも同様に、今後関係する分野と連携しながら検討していきたいと考えているところでございます。

それから、5番の環境負荷の低減についても前回から変更はございません。環境負荷低減の取り組みを行うものについては、単身者向け住戸数制限を緩和したいと考えているところでございます。

それから、次の5番の自動車駐車場・自転車駐車場の件でございます。前回の説明の際には、鉄道駅に至近のマンションは自動車駐車場附置義務台数を緩和するといった表現をしておりましたが、さまざまご指摘をいただきまして、中野の状況を考えますと、駅からの距離は余り関係ないのではないかとといったご意見もございました。したがって、今回はその表現は削除しまして、そこにありますとおり、現在東京都の駐車場条例では2,000㎡を超える共同住宅には一定の附置が義務づけられておりますが、これを超える附置義務は区としては求める必要はないのではなかろうかと考えました。しかしながら、例えば宅急便ですとかメンテナンス、こういったさまざまなサービス用の車両が駐車するスペースは一定規模以上のものについては確保を求める必要があるかなとは考えているところでございます。

なお、自転車駐車場につきましては、これは例えば家族世帯の場合には複数台の自転車がありますので、現在の1住戸1台はもう少しアップしたほうがいいのかと考えております。さらに、来訪者用の駐輪スペースも必要ですから、この自転車駐車場の附置内容は若干強化をしたいと考えているところでございます。

それから、7番の管理体制その他でございます。基本的には前回と変わっておりませんが、先ほど来申し上げましたとおり、既存の共同住宅につきましては、今後段階的に対応を検討していきたいと考えております。

それから、地域コミュニティへの対応でございますけれども、これは町会の加入促進のことを言っているわけでございますけれども、小委員会におきましても、条例によって町会の加入の義務化をすることは問題があるのではないかとといったご指摘もありました。したがって、今回の表現では、加入促進に向けた情報提供等といったものを意識して記述を追加したところでございます。

それから、現行の指導要綱ですと管理体制に関する規定がございまして、例えば50戸以上で24時間常駐管理といった規定もございまして、これも前回ご指摘受けまして、余り現実合っていないのではないかとといったご指摘もございましたので、これは練り直しをしたいといったことで記述をしたものでございます。

それから、前回、入居者の居座りによって建替えができない点は何とかならないかといったお話もございました。これはかなり難しい問題でございまして、本件の条例に載せるだけではなかなか困難でございますが、今後さまざま検討させていただきたいと考えております。

以上、簡単に申し上げましたが、この内容をもとに今後答申として取りまとめをしたいと考えております。答申をいただいた後に、行政として具体的な規制の数値等をさらに検討させていただきまして、条例案として議会にお諮りしたいと考えているところでございます。

説明は以上で終わります。

(会長) ありがとうございます。

この指導要綱が条例化されますと、従来よりも、法律になるわけですから共同住宅の建築に関して具体的な規制が発生するというか、これは幾つか努力義務的な扱いでということにならざるを得ないのではないかとのご説明があったと思えますけれども、これについて何かご意見あるいはご質問があればお受けしたい。いかがでございますか。

どうぞ、池田委員。

(池田委員) まず、先ほどご説明があった文言の件ですが、「共同住宅」を「集合住宅」に直されているというのは、この資料全体を通して「共同住宅」と書いてあるところが圧倒的に多いんですけれども、それは全部「集合住宅」に直されるつもりなのかどうかということと、目的のところは1か所だけ環境負荷の「軽減」と入っているんです。ほかはほとんど「低減」なんですよね。多分、私は「低減」のほうがいいのと思うのですが、「軽減」というとちょっと軽い感じがするので、低くするんだということのほうがいいと思います。

もう1回確認したいんですけれども、先ほど7番目の管理体制のところ、行く

行くは既存のものについてもこういうことをやりたいというのですけれども、現状では、管理体制として管理人の氏名とか連絡先の表示、管理規則の作成などというものを既存のものに求めるということは、本当になかなか難しいのでしょうか。

(会長) いかがですか。

(豊川副参事) 例えばそういった決まりをつくって、しなさいということは簡単だと思うんです。ただ、問題は例えば取り締まりですとか、指導ですとか、現状ではそういった小規模な共同住宅すべてを把握しておりませんので、なかなか難しいかと。ただ、例えば現在考えています新築住宅に対するそういった指導の状況を見ながら、随時既存のものについても拡大できたらと考えているところでございます。

(池田委員) おっしゃるとおりで、罰則とか何とかということもあるかと思うんですけれども、やはり管理人の名前がわかっているとか、所有者の名前がわかっているとかというのは、把握されている側にとっては多少プレッシャーになるはずなので、とりあえずはそこから取りかかって、こういうものが全戸について把握されているということになることがいいのではないかと私は思いますが、その辺を段階的にやられてはいかがかなと思います。

(会長) 文言については、今ご指摘があったところは注意していただいて、集合住宅となっているけれども、片方の共同住宅というのはどうだということもあると思いますので、それはご検討いただきたいと思います。

ほかにはいかがでございませうか。

どうぞ、宮島委員。

(宮島委員) 今、条例に関しましてご説明いただきましたけれども、既存の条例のもの、また今後の条例にかかわって、その条例どおりに建てるものについては、例えば地域コミュニティへの対応といってもそんなに問題はないと思うんですよ、現状でも。というのは、ここまで建てる方たちはやはり附置義務の中できちんとやられて、ごみの問題もそのマンションならマンションの中にごみ置き場もちゃんと用意されて、駐輪場も全部用意されているわけですよ。今、池田委員の言われた既存のところできていないので住民はごっちゃになって、ワンルームはどうなんだ、マンションはどうなんだという意見が強いと思うんですよね。ですから、既存をどう変えさせていくのかというほうを先にやらないと、今までできていても十分守られているものが、これができてまたしっかり守られるわけで、ほとんど問題がなくなってくると思われるので、これはこれでいいんですけれども、これと並行して既存をどうしていくかというのがはっきり出ていかないと、地域の住民の皆さんの意見ですとかイメージ、コミュニティの考え方というのも変わってこないのではないかと。それが1つ。

単身者用住戸ということで、単身者ということは、「一人で住む」という意味ですか、「ひとり者」ですか。というのは、大和町にいるんですけれども、こういう

6畳、4畳半のところで2人住まいが多いですよ。広さでみんな借りていませんよね。3人だから40㎡なきゃいけないではなくて……。

(林委員) 家賃ですね。

(宮島委員) 家賃ですよ。幾ら広さで、3人は40㎡以上、単身者は40㎡以下といっても、民間のほうは、この家賃で貸せるから、この広さでつくって貸していくという、こっちの発想だと思うんです。それに条例がどこまではまるか。だから単身でもないし、広げれば2人が3人になっていくだろうという、その辺も踏まえた考え方で、別に単身世帯と分けなくてもいいような気もしますが。

(豊川副参事) ありがとうございます。まず、2番目のほうの単身者ですが、これは少し表現を考えます。おっしゃるとおり、別にワンルームだからひとり住まいとは限らないわけですし、例えば「小規模住戸」ですか、そういった表現で工夫させていただきたいと考えています。

それから、最初のご指摘の既存のもの。これは実際、答申案には既存のものは全く記述しないのではなくて、何らか表現はしたいと考えております。ですから、直ちにやるということはちょっと難しいかもしれませんが、そのあたりの状況も含めて少し具体的に説明できたらと考えております。

(宮島委員) もう一つ、2の中に「安全な住宅」というところがあったと思います。ただ、既存のほうは安全ではない。先ほど言われた大和町、また野方の内側、一番いい例が、関東大震災並みがあれば、一気に消失する。そういう情報を住民の方、また地主の方たちにはっきり情報を出して変えていく。平和の森公園の周辺を指導していったような、今後そういう面を広げていって、安全という意味では、木造ではなくてやはり鉄骨鉄筋、そういう方向へ向けていくような指導・教育といいますか、それはもっと早く進めていかないと、なかなか建替えのときの、また構造をつくる結果になっていかないと思いますので、安全という面では、よりそういう面を厳しく指導・教育していただければと思います。

(会長) ありがとうございます。川上委員、どうぞ。

(川上委員) 管理体制等の規定の見直しというところで、こういう指導要綱の中に管理のことが入ってきているというのは、非常に喜ばしいことではあるのですが、言葉の使い方というか、私もよくわからないのですが、例えば小規模な共同住宅で6戸から8戸程度以上のものを対象にしてというと、どちらかというと賃貸がイメージできるのですけれども、そのときの管理人というのはだれを指しているのか。私なんかは共同住宅、集合住宅の分譲マンションなどでは、管理人という言い方は、要するにお掃除をしたり、管理人室があって、そこにいる区分所有者から雇われている人たちなんですよ。そういう共同住宅の場合の管理人さんの氏名とか連絡先とかというと、管理人さんというのは単なる雇われ人で、その人たちのそういう住所だとか何かを把握するのは、責任者という意味で言えば、区分所有のマンションであれ

ば理事長であったりするわけです。賃貸の場合だと、6戸から8戸で、いわゆる私なんかイメージするような管理人さんというのは、いないんじゃないかなと通常は思っていて、この辺が何かちょっとわかりにくいという感じがしています。

(会長) 今のご指摘についていかがですか。

(豊川副参事) 確かに管理人という表現が若干まだ煮詰まっていません。ただ、明らかにこれは、いわゆる区分所有のマンションで言う管理人とは違うと思います。要するに、例えば持ち主が住んでいない木造アパートなどの場合、何か問題があっても連絡先がわからないですね。ですから、そういったトラブル、問題等があった場合、責任をもって対応していただける方、その辺の連絡先ぐらいいは示していただかないと、さまざまな問題解決ができない。そういったことから、こういった表現をしています。この辺の「管理人」という表現は今後少し工夫をさせていただきたいとは考えております。

(川上委員) 賃貸だと、むしろオーナーになるかもしれないですね。

(齊藤委員) 今に関連して、管理体制などの規定の見直しは、私も賃貸と分譲、両方使えるものをどういうふうに説明したらいいかなとちょっと思っていたので、これはぜひ私も考えさせてください。

多分、区分所有型のマンションだった管理規約を出して、使用細則と一緒に提出してもらってはなじむかもしれないのですけれども、賃貸の場合には何を提出してもらうのがなじむのか、それから、多分、分譲型だったら管理者、その責任者なのですが、賃貸の場合で所有者なのか、やはり管理会社のご担当者なのか、このあたりも現実にあって、かつ、わかりやすい言葉の整理が必要だなと思いました。

それは私自身もしっかり考えたいと思いますが、ちょっとここで誤解をしてはいけないので確認なのですが、管理体制等の規定の見直しというのは、ちゃんと管理をしてくださいねという、管理体制をつくって、連絡先を提示しなさいというのは、6戸から8戸程度のものだけが対象ではなく、当然これは12戸以上あるいはその他の4戸だったり15戸以上も対象になって、かつ、そこから漏れるのだけれども小規模に問題があるから、6戸以上あれば、ちょっとここら辺考えて、8戸以上という、つくるときに対象にならないものも、ハードルというんですか、範囲を広げて幅広く対象にしますよという理解でよろしいでしょうかという、管理が6戸から8戸だけが対象であるという、こういった対応をしてはいけないですよという確認でございます。

(会長) ということでよろしいですか。

(豊川副参事) はい。おっしゃるとおりで、現在、12戸以上は当然こういった管理も含めてすべて住戸規模等規制があります。ただ、小規模なものは住戸規模の制限とかはなく、いわゆる管理上の指導、これだけを対象にしたいということでございます。

(齊藤委員) だから、6戸から8戸で、6戸までハードルを下げるか、8戸にするか、今検討中ということですか。

(豊川副参事) はい。

(齊藤委員) わかりました。ありがとうございました。

(林委員) 資料3の4と5の件に関してちょっとご質問をさせていただきたいのですが、「障害者・高齢者への配慮」、それから「環境負荷低減」ということでございます。バリアフリー仕様や高齢者円滑入居等に対応したものは、住戸数制限を緩和すると書いてございますけれども、これは面積の緩和ではなくて、戸数を、例えば12戸以上であっても、バリアフリー対応、高齢者向けであれば緩和すると、こういうふうに解釈してよろしいでしょうか。

(豊川副参事) はい。

(林委員) それから、もう一つ、環境負荷低減の取り組みへの誘導とございますけれども、これも同じように考えてよろしいわけですか。面積的にということ。

(豊川副参事) 今のご質問は、つまり、今の想定で住戸数が12戸以上ですと、半分はファミリー向けにしてくださいと。それは例えばバリアフリー仕様ですとか高齢者円滑入居等、あるいは環境負荷の低減、そういったものをした場合には2分の1にしなくとも、例えば現行の5分の1程度でいいですと、そういったことを考えております。

(林委員) それから、私どもの経験からいいますと、特に高齢者の方、独居老人、独身のご老人の方、要するに収入のない方、生活保護を受けている世帯の方も結構増えているんじゃないかなと思っておりますけれども、そういう方向けの賃貸アパートは全く想定していらっしゃらないですね。これは違いますよね。

(豊川副参事) 違います。

(林委員) 違いますね。これは何かちょっと矛盾するかなと。障害者は別にして、高齢者対応の誘導ということですから、高齢者というのは大体65歳以上の方、まあ私も入っておりますけれども、そういう対象の賃貸居住者に対することをお考えで出されている、そのように解釈していいですか。

そうですか。そうすると、僕の経験では意外にそういう方は少ないんです。大体自己所有で持っていますから、自己所有でない方が賃貸に行かれるわけであって、極端なことを言って、収入のない方、生活に非常に困っている方、要するに、ある程度社会保険に加入している方ならいいのですが、そうでない方も私が知る限りでは結構いらっしゃるんです。そういう方は生活保護を受けている。そうすると、生活保護を受けていると、たしか賃料の上限がありますよね。幾らまでということとか。ということは、まずあり得ないですね、面積的にいっても、こんな25㎡なんて借りるわけがない。借りることができないわけです。8万も9万もするものをどうして借りられるか。借りられるわけがないんですね。ですから、私は何かちょっと

と矛盾しているなど思ったので、ちょっと申し上げました。

だから、本来、高齢者の方で、年金もあり退職金もうんと持っていらっしゃる方は、心配する必要はないです。自分でかなり資産を持っていますから。そういう方は対象外にしてもいいのではないか。一番問題なのは、低所得者というのでしょうか、そういう方のためを考えると行政ではないかと。そうなったときに、果たして杓子定規でこれだけのものでも解決できるかといったときに、僕はちょっと疑問があるかなと思ったので申し上げました。

(会長) これは義務化ではなくて誘導策ですから、こういうことをやる場合には優遇しますよということだろうと思いますので、一律の規制ではないという考え方だと思います。あとは、公的な住宅に関してのバリアフリー化はまた別の課題だろうと思います。

高橋委員、どうぞ。

(高橋委員) 戻って申しわけないのですが、先ほどの小規模住宅の管理体制の連絡先の表示の件ですが、このところ、4戸でもオートロックで、連絡がつかないケースが出てきています。

国勢調査の件などがあったもので、役所とこの間やりあったのは、電話番号がわかるでしょう、お届けものときはどうするのなんていう話から、それは送り主が電話番号を書いているからですけど、地元の町会などではわからないわけですね。ですから、何らかの方法、そのマンションが賃貸の場合は、不動産屋さんが仲介することもあるかもしれない。何かそういうものの表示がいただけると、非常にありがたいなということは思っています。

確かに管理会社とか管理人とかという用語のこと、それから、先ほど齊藤委員がおっしゃっていたように、6戸、8戸とかそういうことは、今後の検討課題でいらっしゃるのだと思いますのでちょっと置いておくとしても、そういうケースに関しては、プライバシーが保護される分、どんどん連絡がしにくくなって、これは緊急のときにもちょっと困ることがあるので、やはり、どうすればその方と連絡ができるかという意味のことを、どこか条例の中でご配慮いただけるとありがたいと思っています。

(会長) ありがとうございます。

池田委員、どうぞ。

(池田委員) 大分時間がなくなってきたところ申しわけない、ちょっといじわるな見方ですけれども、4項目目の「障害者・高齢者への配慮」というところで、バリアフリー仕様にしてあったり、高齢者円滑入居登録がしてあったりしていれば、住戸の制限を緩和するということですが、これは必ずしもこれをしてあったからといって、高齢者が入居しなければいけないとか、障害者が入居しなければいけないとか、それはなかなか取り締まれないですよ。そういうものがあるだけで、実際にそう

いう人がちゃんと入れるかどうかは別だという考えですよ。

(豊川副参事) はい。

(会長) 中野の事例ではないですけども、江戸川区で先進的だったと思うのですが、民間の方が、ある程度市場性があるからというので、バリアフリーの仕様の賃貸住宅をつくられたというのはあったと思います。

どうぞ、有田委員。

(有田委員) お尋ねしたい点ですけども、今のバリアフリー仕様とか環境負荷低減の件ですが、バリアフリー仕様とか環境負荷低減の取り組みを満たせば、住戸数制限が緩和できるということは、考えてみると、専用床が2.5㎡のものばかりでも、このバリアフリー仕様とか環境負荷低減をクリアしていればいいということになるかと思うのです。バリアフリー仕様として十分です、過度にバリアフリーにするのは大変かと思うのですけれども、2.5㎡という専用床のスケールと、共用分についてもある程度バリアフリーの場合には何か必要な仕様が出てくると思うのですけれども、2.5㎡というスケールでこういったルールを導入するにあたって、必要十分というか、余り無理のない範囲の規定というのは、もう既に具体的にイメージをされているのかということについてお伺いしたいのですけれども。

(豊川副参事) 緩和といいますのは、例えばバリアフリー仕様になったから、すべて単身者用住戸にしてもいいということは考えていません。ただ、2分の1という数値を例えば5分の1ぐらいまで緩和すると。ですから、例えば2階建て、3階建てであれば、1階部分のどこか1住戸、2住戸は、そういったいわゆるバリアフリー対応で……。

(有田委員) 全戸ではなくて一部満たしたものがあればいいということですか。

(豊川副参事) はい。というようなことを考えています。当然、全部は無理ですので、何らかそういったアクセスが可能な住戸が幾つかあればよいのではないかと。逆に、すべて求めることは理想ではありますが、なかなか現実的ではないかなと。そういった方が入れる可能性のある住戸が少しでもある、そういったものが当面目指すべき姿ではなかろうかと考えております。

(会長) 多分、1階部分にバリアフリーとか車いす対応型でやるというふうにして、2階以上は単身者向けのとか、そういうすみ分けをしてみるとか、そういうのが多分あるのでしょうか。

ほかにはいかがですか。

よろしゅうございますか。予定した時間が大体来たのですが、おおむねきょうご説明いただいたことについて、幾つかご意見が出たり、ご要望が出たり、必ずしも今回の条例だけでは対応できないような話もありましたけれども、やはり皆様のご要望とかご意見としては、せつかく条例化するにあたって、実効性を伴うように高い目標を掲げたものが具体的な施策としてどう展開していくかという、そういう

こともちゃんとフォローアップしていただきたいとか、いろいろなモニタリングも必要ではないかというご意見があったので、そういうことも踏まえて、考え方の中にも、次の小委員会で少し検討できればと思っております。

本日、冒頭で事務局のほうから答申に向けて今後の手続の説明がありましたが、予定等につきまして、事務局のほうから再度ご説明をお願いいたします。

(事務局) 先ほど冒頭で副参事のほうからご説明いたしましたけれども、7月の下旬から8月の中旬にかけて、小委員会を開催させていただきまして、きょうご審議いただきました内容を答申(案)という形にいたしまして、ご検討をお願いしたいと思います。

それで、小委員会で検討していただきました後に、各委員の皆様方には答申(案)をご送付いたします。それで、委員の皆様からご意見をいただきまして、8月中には審議会からの答申をいただければと考えております。

(会長) 今、ご説明がありましたように、きょう出された意見を踏まえまして、答申(案)として次回の小委員会で内容の確認をしたいと思っております。それをもとに委員の皆様にご意見の紹介をするということで、最終的には私と副会長とで協議して対応させていただくということでご了解いただければと思っております。よろしゅうございますか。

(「はい」の声あり)

(会長) では、8月中に審議会の答申ということになりますので、委員の皆様、ご協力をお願いしたいと思います。どうもありがとうございました。

— 了 —