

中 野 区
住宅政策審議会 会議録

第4回

2019年1月31日(木)

第6期中野区住宅政策審議会（第4回会議） 会議録

日時

平成31年1月31日（木曜日）午後3時

場所

中野区役所 7階 第8会議室

次第

1. 開会

2. 議題

(1) 「新たな住宅マスタープラン」策定に向けた中間まとめの策定について

(2) その他

3. 閉会

出席委員

有田委員 田村委員 松本(暢)委員 山崎委員 和気委員

青木委員 石井委員 井上委員 川上委員 川村委員

津田委員 林委員（代理：久保明彦） 保坂委員 松本（玲）委員

宮島委員

事務局

塚本都市基盤部副参事（住宅政策担当）

中野区出席者

豊川都市基盤部長

安田都市基盤部副参事（都市計画担当）

小山内都市基盤部副参事（建築担当）

宇田川政策室副参事（ユニバーサルデザイン推進担当）

長崎健康福祉部副参事（福祉推進担当）

高村地域まちづくり推進部副参事（北東部まちづくり担当）

会長

それでは、時間になりましたので、ただいまから中野区住宅政策審議会第4回会議を開催いたします。

冒頭でございますが、山崎委員、石井委員から本日ご欠席のご連絡をいただいております。加えまして、本日、林委員の代理として久保様にご出席をいただいております。

久保

久保でございます。よろしくお願いいたします。

会長

まず、会議を始める前に、今回の事前配付資料の確認について事務局からお願いいたします。

塚本副参事

では、事務局から資料のご確認をさせていただきたいと思っております。事前に送付させていただきました資料、本日お持ちでないという委員の方はいらっしゃいますか。大丈夫ですか。送付させていただいておりますのは、本日の次第と資料1と2、全部で3点でございます。過不足等ございませんでしょうか。

では、本日はこちらの資料でお願いいたします。以上です。

会長

それでは、始めたいと思っております。本日の議題は、お手元の次第にもございますように、「『新たな住宅マスタープラン』策定に向けた中間まとめの策定について」という内容で、事務局から出していただいた案をもとに審議をいたします。約1時間50分弱の会議時間となっております。最大でも4時50分ごろを目途に会を終了させていただきたいと思っておりますので、皆様方のご協力を賜りたくよろしくお願いいたします。

では、改めまして、(1)の議題につきまして、事務局からご説明をお願いいたします。

塚本副参事

では、事務局より、まず、資料1をご説明させていただきたいと思っております。

こちらは、本日お示しさせていただいております「『新たな住宅マスタープラン』策定に向けた中間まとめの策定について」ということで、1枚の説明資料となっております。

こちらについてですが、平成30年7月19日にこの第6期中野区住宅政策審議会が発足いたしました。これにつきましては、現行は第3次でございますが、第4次中野区住宅マスタープラン、以降「新たな住宅マスタープラン」と統一したいと思っておりますが、に盛り込むべき事項につきまして、これまで3回にわたりましてご審議を頂戴してきたところでございます。この間の審議を踏まえまして、中野区の住宅政策において新たに取り組むべき事項等を現時点で取りまとめを行い、「『新たな住宅マスタープラン』策定に向けた中間まとめ」という形で、今回、区の家案をお示しするものでございます。

まず1番目、「中野区住宅マスタープラン」について、そもそもの部分のご説明でござい

ます。こちらにつきましては、「中野区における住生活の基本に関する条例」に基づきまして、区では住宅マスタープランを策定し、住宅まちづくりに関する施策を総合的かつ計画的に推進していくこととしてございます。現行の住宅マスタープラン（第3次中野区住宅マスタープラン）の計画期間が平成21年度から平成30年度、今年度までとなっております。

2番目、今回の中間まとめ策定の趣旨でございます。平成31年3月、本年3月をもちまして現行の住宅マスタープランにつきましては計画期間が終了することから、区といたしましては住宅政策における新たな枠組み等の整理が必要となっている状況でございます。しかしながら、一方で、現在「新たな中野区基本構想」、以下「基本構想」と呼びますけれども、の策定作業が現在進められているところでございます。「新たな住宅マスタープラン」を策定するに当たりましては、区の上位計画となります「基本構想」が示す区の将来像でありますとか、施策の方向性を十分に踏まえたものとし、整合をとる必要がございます。つきましては、この新たな基本構想を策定するまでの期間につきましては、現行の第3次住宅マスタープランの計画期間を延長することといたしまして、区の住宅政策を取り巻く状況を踏まえながら、新たに取組むべき事項について今回の中間まとめの中で一定お示しできればといったところでございます。

3番目、今後の予定でございますが、今回の中間まとめを踏まえまして、民間住宅ストックの活用促進や、高齢者・子育て世帯等の居住の安定確保に向けまして、より一層の重点的な対策、施策、そういったものを含めた新たな住宅マスタープランに盛り込むべき事項につきましては、来年度、平成31年度においても引き続き本審議会におきましてご議論を頂戴できればというところでございます。

ほかにも、今後区営住宅のあり方を整理するですとか、マンション施策ですとか、そういったところの検討もしていかなくてはならないと区としては考えてございます。今回の中間まとめでは実際にそこまで言及できておりませんが、こちらの中間まとめをもとにしつつ、来年度はより具体的な施策の検討に入ってまいりたいと考えているところでございます。

本日、こちらの中間まとめの案につきましては、ご意見をこの場で頂戴いたしますし、実際にこの中間まとめの策定作業は2月、3月、区の事務局のほうで進めたいと思っております。2月中ぐらいは委員の皆様からも随時ご意見を頂戴できればと考えてございます。そういった意見を全ていただきましたら、それをまとめてこの中間まとめの形を整えたいと。次回の審議会で改めてご確認いただきたいということでスケジュールとしては考えているところでございます。

資料1の説明は以上となりまして、続けて資料2、中間まとめ（案）の本体について概略をご説明させていただきたいと思っております。資料2をお開きください。

まず、1ページ目に目次、この中間まとめの構成につきまして示してございますが、第1章から第5章までございます。今回、結構分厚いものとなっておりますが、実際には第2章、第3章、第4章はこれまでも示しているもの、あるいは各種資料の取りまとめになってございます。実際にはこの第5章、「新たに取組むべき事項」というところがこの中間まとめの肝になる部分であると考えているところでございます。

本日はちょっと時間を頂戴しまして、第1章から概略をご説明したいと思っております。

まず、2ページ目『中間まとめ』策定の趣旨」でございますが、こちらは先ほど資料1でご報告した内容と同様のものがございますので、省略させていただきます。

下にイメージ図を示してございますが、現行の住宅マスタープランが平成30年度、今年度末で一応計画期間が終了すると。しかしながら、現行の中野区基本構想、今、新たな基本構想をつくるための検討を進めている作業でございますので、それにあわせて現行の住宅マスタープランを延長するといった考え方でございます。

では、次の3ページ、第2章で「住宅政策の動向」というところでございます。中野区としての住宅政策を検討していく中では、当然、国でありますとか、東京都が進めております住宅政策を取り巻く状況をしっかりと整理する必要がありますがございます。

1番の国の住宅政策におきましても、例えば(1)番「住生活基本計画」、こちらは3年前の平成28年に改定をしたところでございます。

この中で示されているところとしましては、次の4ページのところに8つの目標が掲げられている中で、「居住者からの視点」、目標1から3はいわゆる居住の安定確保ということで、従来から取り組みが進められてきた内容でございますが、目標の4、5、6、「住宅ストックからの視点」は、近年の空家問題等を受けて国のほうでも住宅をハードとして捉えるという、捉え方の変化が起きたのかなというところでございます。住宅ストックへの更新ですとか、空家の活用・除却の推進もしっかりと位置づけられているといったところでございます。

では、次の5ページでございますが、(3)番では、いわゆる住宅セーフティネット法の改正が平成29年4月に行われたところでございます。こちらで示されましたのは、住宅確保要配慮者の方のための住宅供給、住宅確保というところにおきましては、民間賃貸住宅の活用がより強く示されたのかなといったところでございます。それに向けての行政としての支援のあり方、そして、居住支援法人というNPOですとか、団体さんとかの活動、活躍も期待をしているところで、新たな住宅セーフティネット法が示されたところでございます。

(4)番目に「空家等対策の推進に関する特別措置法」の件がございます。国のほうとしては、住宅政策の変化が主に挙げられるのかなといったところでございます。

続いて6ページでは、東京都が示す住宅政策でございます。(1)番の「東京都の住宅マスタープラン」は、平成29年、おととしの3月に改定をしたところでございます。この改定の際には、目標1に掲げられておりますように、「住まいにおける子育て環境の向上」というところが強く示されています。そして、目標5の「安全で良質なマンションストックの形成」におきましては、東京都はマンションが非常に多いところで、東京都ならではの課題を捉えた住宅政策の考え方でございます。

次の7ページでございます。(2)番でも、東京都としましては「良質なマンションストックの形成促進計画」で、マンションに特化した計画を示されている状況でございます。

国及び東京都の住宅政策の主なところのご報告は以上とさせていただきます。少しページを進みまして、10ページをごらんいただければと思います。ここでは中野区が持っております計画等についてご説明をしたいと思います。

まず、(1)番では、「新しい中野をつくる10か年計画(第3次)」ということで、これは平成28年4月に策定されたものですが、先ほども申し上げましたように、上位計画で

ある基本構想が、現在新たなものの検討を進めているところでございます。実際には新たな基本構想を検討していくというところで、現在、今日まさしく区議会の総務委員会でちょうど今報告をしているところなのですが、中野区の新たな区政運営方針が示されてございます。その中で、この中野区の新たな基本構想を考えていくということを示されているところでございます。新しい基本構想ができ上がるまで、その1つ下の計画である「新しい中野区をつくる10か年計画」は、現行のものを引き続き継承することもあわせて示されているところでございます。

将来的には2020年度にこの基本構想の策定を見込んで示されてございますので、まだちょっと曖昧ではございますが、新たな基本構想ができ上がりましたら、恐らくはこの10か年計画も適宜見直し等が行われる可能性がございまして、今回の住宅マスタープランの改定におきましても、そういったところも十分に見込みながら改定作業を進めていきたいと思っております。

ちょっと話がそれてしまいましたが、10ページにございまして「新しい中野区をつくる10か年計画」に8つの戦略がある中で、特に住宅政策に関連するところにつきましては、この下のほうに四角囲みで書いてございまして戦略Ⅱの施策4、「ライフステージやスタイルに応じた多様な住宅の誘導」ということで示されてございます。

簡単にかいつまんでご説明いたしますと、住まいや住み替えに関する総合相談を充実するですとか、子育て世帯、高齢者の方々が安心して居住できる住宅を整備するための施策を進める。あるいは区内の住宅ストックでありますとか、利用されていない土地、空き地等が適切に活用されるよう誘導していきたいと。次のページに行きまして、区内の空家等につきましても重要な住宅資源であると捉えて、しっかりと利活用を進めていく、そういったところが示されてございます。

上位計画が変更になるところではございまして、現時点におきましてはこうした住宅政策に関する基本的な考え方が大きく変わることはないのではないかと考えてございまして、これまでご議論いただいたところ、そして、今後ご議論いただくところにつきましても、基本的にはこの10か年計画に沿って整合を図りながら検討を進めていくところと考えてございまして。

では、またちょっとページを進みまして、14ページにございまして。(5)番で「中野区地域包括ケアシステム推進プラン」、こちらは平成29年に策定をいたしました。地域包括ケアにつきましては、誰もが年をとっても、可能な限り住み慣れた地域で最期まで暮らし続けることができるように、住まいを初めとしまして健康づくりや見守り、介護、生活支援、そういったものが一体的に提供される仕組みであるというふうな位置づけがされております。今後、住宅政策を考えていく上では、この地域包括ケアの考え方は切っても切り離せないものであると捉えてございまして、この推進プランに整合しながら検討を進めていきたいと考えているところでございます。

あと、最後、17ページにございまして、(11)番で「中野区ユニバーサルデザイン推進計画」、これは現在検討を進めています。今年度の3月策定予定となっておりますが、ちょっと遅れて5月ぐらいになりそうだということです。

こちらにつきましては、全ての人がみずからの意図により自立して活動し、自己実現できる環境を段階的・継続的に整備することを通じまして、全員参加型社会と地域の活性化

を実現することを目的に策定するものであるといった位置づけがございます。こちらのほうは現在区民意見交換会を実施しまして、今後、パブリックコメント手続を実施し、策定をするところがございます。区としても住宅政策に関連する計画、幾つかございますけれども、こういったところとしっかり整合を図っていくものがございます。

続いての18ページ、第3章になりますが、「中野区の住宅住環境の現状」は、以前、既にご報告済みでございますので、適宜ご確認いただければと思います。こちらでの細かな説明は省略をさせていただきたいと思います。

では、38ページに参りまして、第4章、「現行住宅マスタープランの現時点における実績と課題」でございます。現行の住宅マスタープランは①から⑤まで5つの基本目標を設定しておりまして、それぞれについて施策が示されているところがございます。次の39ページから現状といいますか、これまでの実績と今後の課題というところで概要を示させていただいております。

まず、39ページ、基本目標1、「多様な世代が暮らせるまち」ということで、これまでの区の取り組みでございますが、例えば「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」を制定いたしました。これは、要はワンルームマンションを抑制しようという条例でございます。

今後の課題といたしましては、少子高齢化や世帯の多様化がどんどん進んでいる現状を踏まえまして、さまざまな世帯が適切な住宅に住めるよう、そして、特に子育て環境の向上を目指して住宅整備を誘導していくことが必要であるというところがございます。

成果指標にもございますように、単身世帯の割合ということで、単身世帯が決して悪いということではないのですが、中野区におきましてはこの単身世帯の割合が非常に高いところがございます。バランスをとるためにも少し抑えていく必要があるのではないかと、これが現行の住宅マスタープランでは示されております。策定時から目標値、当然抑制をしていかななくてはならないという目標になっているのに対して、現状では増加してございます。中野区におきましては6割強が単身世帯となっておりますので、今後、住宅政策としてこのバランスを改善できるところはしていかななくてはいけないということで、今後の施策もしっかり考えていく必要がございます。

基本目標の2では、「快適で安心できる住まい」という目標が設定されております。区といたしましては、住宅のリフォーム相談ですとか、マンションの管理セミナー、そういったところの支援を行ってきたところがございます。今後の課題といたしましては、やはり空家が多いということですね。住宅数が世帯数を上回って、しかも増加を続けているといった現状がございます。今後は、現状の住宅ストック、空家や空き室をうまく活用しながら良好な住環境を整備していく必要があると考えてございます。やはり中野区はマンションが非常に多いので、そういったところに対する実態把握ですとか、さまざまなご支援のあり方をしっかり検討して施策をつくっていく必要がございます。

次のページでは成果指標を示してございますが、最低居住面積水準、誘導居住面積水準、言葉は難しいのですが、要はお部屋の広さが十分かという指標が国のほうから示されているのですが、なかなかそれには及んでいない。中野区内の住宅はちょっと狭い状況があるのかなど。改善がなかなか進まないところがございます。これにつきましても抜本的な対策が必要なのか、できる場所は何なのか、そういったところもしっかり考えてい

く必要があるのかなというところでございます。

続いてのページ、基本目標3では、「安全、安心のまちづくり」ということで、区内には木造住宅密集地域が広がってございますので、区としましても木密事業という国及び東京都の補助金を活用しながら、しっかりとまちづくりを進めているところでございます。そうした中でも、今後さらに耐震化を促進していく必要があったりですとか、ハード面だけではなく、地域コミュニティの形成など、ソフト面での対策もあわせて必要になってくるところがございます。こちらの成果指標で示されている耐震化率ですとか、町の不燃領域率、こういったところは改善が年度ごとになされているところがございます。今後も引き続き進めていく必要がございます。

続いて、43ページ、基本目標の4、「居住の安定確保」でございます。こちらについては、高齢者の方々に対する住み替え住宅の情報提供ですとか、サービスつき高齢者向け住宅、そういった誘導等を進めてきたところがございます。今後の課題としては、これはゴールというものがないのかなと。引き続き施策を効果的に進めていくことが今後の課題でもあると考えているところがございます。

成果指標としましても、例えば高齢者の方が居住する住宅のバリアフリー化率を指標にしてございますが、少しずつの向上、あるいは横ばい、大きな進展はなかなか見られていないところですので、これも施策の見直し等も含めて考えていく必要があるといったところがございます。

45ページ、基本目標5、「環境に配慮した住宅」ということで、これはいわゆる環境でございます。緑率の向上ということで、生け垣助成等を進めているところがございます。ちょっとずつですが、省エネ対策を講じた住宅の数もふえてきてはいますが、より強力に今後は進めていく必要があるといったところで、課題として認識してございます。

これらにつきましては、現状の実績は決して満足できるものではない部分がございます。新しい住宅マスタープランをつくる際には、当然指標の設定も目標の設定も必要となつてまいりますけれども、なぜ現行でできなかったのか、そういったところの検証を来年度しっかりと進めていく。そして、効果的な施策の考え方をもう1度見直す必要があるのかなと考えているところがございます。

続きまして、48ページ、第5章、「新たに取組むべき事項」ということで、これまでご説明しましたように、国あるいは東京都の住宅政策、現状の区を取り巻く住宅環境の状況を踏まえて、現時点で考えていかななくてはいけない、取り組むべき事項について今回こちらの3点を考えたところがございます。

まず1点目は、増加する空家等に対応すべく、既存住宅の維持管理や有効活用など住宅ストックの適正管理を促進する。2点目につきましては、高齢社会の進展に対応すべく、住宅施策と福祉施策との連携による居住の安定確保。3点目は、ライフステージ、ライフスタイルの多様性にきめ細かく対応した誰もが安心して暮らせるための住宅施策の推進ということで、下にイメージ図がございます。空家等対策を推進すること、そして、住宅セーフティネットを構築すること、3点目はユニバーサルデザインを推進すること、こういったところをしっかりとこの中間まとめでも示しつつ、新たな住宅マスタープランの中でこれを軸に施策を考えていく必要があるというところがございます。

次のページからは具体的にそれぞれの考え方について示したところがございます。

49ページでは、1つ目、「空家等対策の推進」ということで、空家等に係る課題をこちらに挙げてございます。不動産の管理に関する課題、空家の適切な管理が求められている中で、空家の所有者の方の適切な管理を促進するため、区としてのご支援をしっかりと構築していく必要がございます。

2つ目の課題としまして、空家の利活用促進に関することにつきましても、空家の所有者さんの意識改革から始めて、区としてお手伝いできる場所をしっかりと考えていく必要がございます。

3点目は管理不全な空家等に対する課題。これは、いわゆる老朽空家といいますか、地域の住環境に悪影響を及ぼすような空家についてはしっかりと対応し、また、再建築や売却が難しいような物件については、区としましてもまちづくりの観点からしっかりと空家を捉えていく必要があると考えてございます。

次の50ページでは、こういったことを踏まえまして、「住宅施策の方向」という5つの施策を示したところでございます。それぞれ、空家に関するあらゆる情報の集約ですとか、2つ目では空家等の適切な管理促進、空家等の効果的な流通促進、セーフティネット住宅として空家等を活用すること、空家等を起点としてまちづくりを推進していくということで、空家の対策を考えていきたいというところでございます。

続いて、51ページでは、2、「住宅セーフティネットの構築」でございまして、課題といたしましては、セーフティネットとして入居支援に向けた体制構築をしっかりとしていく必要があるという課題でございまして。

2点目は、地域の住環境整備に向けた課題としまして、地域包括ケアシステムとの関連もございまして、誰もが安心して住み慣れた地域に住み続けることができる住環境を整備していくこと、そういった課題がございまして。

施策の方向性として、(2)の1番、住宅確保要配慮者が入居する住宅の登録促進。国のほうでも登録住宅ということで、住宅要配慮者の方が入居しやすいような住宅を登録しようという制度が示されております。区はそれを活用しつつも、中野区ならではのセーフティネット住宅の構築を進めていくことといたします。

施策の2番目としましては、円滑な入居のための環境整備。これはお困りの方をしっかりとご支援していきたいというところでございます。

施策の3番目は、住み慣れた地域に暮らし続けるための環境整備。区内には民間賃貸住宅はたくさんございますので、そういった住宅へのマッチングをしっかりと進めていくというところでございます。

施策の4番目は、地域包括ケアシステムとの連携。施策の5番目としまして、居住支援を推進するネットワークの構築。施策の6番目は、公営住宅等の適切な維持管理ということで、区営住宅等もございまして、民間の賃貸住宅とあわせて、区営住宅についてもしっかりと管理のあり方を考えていく必要があるというところでございます。

では、続きまして53ページ、3つ目、「ユニバーサルデザインの推進」でございまして。

ユニバーサルデザインの課題等々につきましましては、高齢化や障害のある区民の方が増加している中でしっかりと対応していく必要がある。2つ目は、誰もが利用しやすい住宅サービスを実現する。入居差別の解消などにより、誰もが利用しやすい不動産市場を実現する必要があります。3点目は、外国人の方がふえている中で、多文化共生社会を実現す

ることが必要となってございます。

施策の方向性としましては、住宅のユニバーサルデザイン化を支援していくこと。2つ目としまして、住宅サービスのユニバーサルデザイン化・情報提供の多様化であったり、簡便化を推進していく必要がある。施策の3点目は、地域住環境におけるユニバーサルデザインの普及・促進。これは地域における相互理解の促進ということになります。

ユニバーサルデザインに関する議論につきましては、現在進行形の状況でございます。まだまだ成熟していない考え方といった面もございますので、ユニバーサルデザインの検討につきましては余り固定観念を持たずに、区としても柔軟にしっかりと検討を進めていくということと考えているところでございます。住宅政策としても、ユニバーサルデザインに寄与する部分はたくさんございますので、そういったところもしっかり捉えながら検討を進めてまいります。

次の55ページ以降は巻末資料ということで、先ほどご紹介しました区の現行住マスに対する施策の実施状況等を示しているものでございます。これについての評価・検証は、先ほども申し上げましたように、来年度改めてしっかりとやる必要があると考えているところでございます。

こちらの資料2のご説明は以上となります。かなり雑駁で大変恐縮でございますが、引き続き委員の皆様には、今日のご議論もそうですが、またお時間があるときにご確認をいただいて、適宜ご指摘、ご意見をいただければと考えているところでございます。

説明は以上でございます。

会長

ありがとうございました。ただいまご説明いただきました内容について、幅広く皆様からご意見、ご質問等をいただければと思います。

井上委員

10ページ目の「中野区の計画等」というところがありますね。戦略ⅠとⅡがあるのですけれども、中野区としては、戦略Ⅰの展開1、2、3、4という商業ベースのほうにウエートを置くのか、戦略Ⅱの区民を中心にして考えていくのか、断定はできないでしょうけれども、どちらをトレンドとしていかれるのでしょうか。

塚本副参事

事務局のほうからですが、今の時点でどちらにウエートを重く考えているかというところは、実はこの場で私のほうから申し上げられるものではございませんで、この新しい中野をつくる10か年計画の上位計画の基本構想の考え方、新しいものの考え方を今後区のほうから示していく中で、今ご質問いただいたところも示されるものでございます。現時点の10か年計画は、どちらが上とか、どちらが下ということは示してございません。

井上委員

両方並列でやっていくと。

塚本副参事

はい。そうですね。

井上委員

基本計画ができていないから、難しいのでしょうか。

塚本副参事

はい。

井上委員

ありがとうございました。

和気委員

44ページの「居住の安定確保」の成果指標のところ、例えば上段ですと、現状が平成27年度1,800戸となっていて、その前の目標値、平成30年度に2,400戸の目標を立てたということですよ。

塚本副参事

はい。

和気委員

今年平成30年度なので、この現状はどうなのかというのが、多分この下の資料から抜き出すと、ここまでの数字しか出ていなかったということなのか。

塚本副参事

こちらにつきましては、平成27年度というか、現在の平成30年度のものが出ます。正直なところ、ここは1,800戸からほとんど変わっていない状況になっています。失礼しました。最新の情報は平成29年度末ですので、2年前ですね。2年前の時点で1,790戸になってございます。ちょっと減ってしまいました。

和気委員

ふえないのはいろいろ法律の改正とかがあった関係だと思うのですが、いずれにしてもこのデータの現状のところを最新の値にしていく必要があります。

塚本副参事

下の段につきましても、住宅・土地統計調査の集計結果が、平成30年度分として公表されるのがもうちょっとタイムラグがあるかと思いますので、出次第、そこは反映をいたします。

和気委員

わかりました。

なぜふえていないかというのが、高齢者住まい法の関係で、別のサービス付き高齢者住宅等へ政策がシフトされたとか、そういうことが多分いろいろあるのだと思うのですが、その辺の解説がないと、何か何もしていなかったというふうにも読み取れるではないですか。というようなこともちょっと勘案し、目標に達していないのはなぜなのか。先ほど横ばいでとか、いろいろありましたけれども、その理由ですね。理由についても少し精査が必要だと個人的には思うのですけれども。

塚本副参事

そうですね。上の段の高齢者円滑入居賃貸住宅の登録戸数につきましては、数字が伸びない最大の要因は周知がなかなかできていないところなのかと思っております。オーナーさんが自分の所有物件に、高齢者の方がお住まいいただいていると積極的にアピールをする、そういった取り組みの登録住宅でございますので、オーナーさんのご理解がなかなか政策的に進め切れていないところが1つ原因にあるのかなと捉えているところでございます。

新しい制度として、住宅セーフティネット法の改正に伴って、登録住宅という考え方も示されたので、いわゆる似たような制度がちょっと並列してしまっているところも、今後、数字としては伸びにくくなっていくおそれがありますので、そもそもこの成果指標の設定の仕方等も含めて見直しをする必要があるかとは考えているところでございます。

和気委員

全般的になぜなのかというところをちょっと書き加えていただいて。なぜそうなのかという、特に伸びていないところですよ。そうしないと、今後の課題につながりにくいですよね。

塚本副参事

やはりどうしてもいわゆる民間の住宅活用に寄りかかっている政策でございますので、所有者さんの意向をしっかりと理解していかななくてはいけないかなというところがございます。その部分がやはりまだ行政の立場として、私有財産にどこまで踏み込めるのかというところの整理がちょっと足りていないというか、今後もう1度考える必要があるかなというところがございます。

和気委員

例えば周知の問題もあるのですけれども、高齢者が入居してもいいですよという賃貸住宅の受け入れが伸びないということは、やはりそこで孤独死とか、事故物件になることに対する恐怖がすごくあるというお話は別の委員会でも聞いています。そこで居住支援のNPO等が介在することで、そういう孤独死の心配はもうなくなりますよということが、必ず毎日訪問しますとか、何かそういうソフト面が充実すれば逆に登録が進んでいくということもありますので、何かその辺のソフト面、ハード面をいろいろ、特に近年出されている政策はソフト面の支援が中心で、それと連動することでこういう登録制度も伸びていく

ということもありますので、その辺をちょっと書き加えていただいて。書いてある部分もありますけれども。

塚本副参事

はい。福祉施策との連携というところがまさしく、ちょっと今まで薄い部分だったと考えているところがございますので、住宅政策はハードだけではなくてソフト、まさしく今おっしゃられたように、その充実を次の改定においてはしっかりと図ってまいりたいというところがございます。

和気委員

そうですね。ありがとうございます。

副会長

今のお話が続いてなのですけれども、基本目標1から5までの指標が出ているものについて、一応客観的にこうなっていますよということと、その原因としてはこういうことが考えられると。それを具体的にどうするかというのは来年度以降しっかり検討しますという形で、全ての指標を、順調に進んでいるものは進んでいる、そうでないものについてはこうだと。例えば基本目標1だったら、単身世帯率が上がっているのは高齢単身者がふえているということなので、これは何かやりようがあるのかといたら、やりようがない部分もひよつとしたらあるのかもしれないと、むしろ目標設定に問題があったかもしれないと。そのようなことも含めて、きちっと把握をしておいていただいて。

それから、今の基本目標3のことについては、51ページの住宅セーフティネットのほうの話で、登録住宅を推進しましょうとか、円滑な入居のための環境整備、これとかなりダブる話なのですね。だから、逆にそれをどう整理して、どっちをどういうふうに進めるのか。両方進めるのか、片方に絞って進めるのか、その辺を含めてやっておかないと、多分混乱しそうですね。

特に51ページの施策2にさらっと家賃債務保証制度とか、安否確認サービスとありますけれども、これは区がやるのか、民間にやってほしいのか。区がやるとなると、これは結構大変なことですよ。ですから、何か新しく加えた3つについてもかなり抽象的なので、一応方向性としてはこういうことだけれども、これについてきちっとこれから新しい住宅マスタープランの策定までに具体的に詰めていきますとか、もうちょっと方向性を具体的に書いてほしいなと思うし、多分、住宅セーフティネットについては、間に立つところが1つは居住支援協議会の話、もう1つは宅建業者さん、そういう間の情報に携わるところで、何で登録住宅にしたくないのかというあたりをきちっとヒアリングなり何なりして、そういう具体的なことをやらないと、言葉がいろいろあるけれども、具体的にどうするのか分からないということになってしまうので、中間報告はしようがないと思います。ただ、今度の住宅マスタープランの策定に向けてこれだけのことをやっていきますよという方向は明確にさせていただければと思います。これはコメントです。

塚本副参事

はい。ありがとうございます。

会長

今、お2人のご指摘、一貫しているというか、関連していると思いますし、今回いろいろご事情で延長ということになりましたけれども、そもそもは終わって現行のマスタープランをちゃんと総括、反省して評価するというタイミングで、もともとそういうことだったと思います。今ある程度おまとめいただいているところなのですが、今ご指摘のようにもう少し分析をしていただいた上で次期の内容につなげていただくということで、次年度以降の作業課題ということでもよろしく願いいたします。

久保委員

今日は代理で出席させていただいたのですが、ちょっと意見を言わせてもらいます。

セーフティネットについては、私、ちょっと調べたのですが、国のほうでも去年の11月の段階で2020年度末までに17万5,000戸を目標に掲げていたのですが、去年の11月で調べたときに、全国で登録住宅が約5,000戸ぐらいだったと思います。そのうち約4,000戸は大阪府に集中しています。それもある一定の業者が、ほぼ全部その業者が登録しているような状況でした。

なぜ伸びないかという問題は、国のほうでも目標値の17万5,000戸が1年たってたった5,000戸しか入っていないということで、これは中野区さんも同じように原因は大体想像がつくことだと思うのですよね。中野区さんのほうでは、51ページにある安否確認サービスを独自に何かやられているというようなことも聞いたことがありますので、原因を検討するのも大切なことでしょうけれども、こういうできることを伸ばしていくことも非常に大切なことではないかなと思います。

それと、先ほど商店を優先するのか、住宅を優先するのかというお話がありましたけれども、私の考えるのは、中野区の場合には外部から人が結構入ってくるではないですか。そうすると、この52ページの施策3で「住み慣れた地域に暮らし続けるための環境整備」という非常にいい言葉がありまして、区民に対して住宅政策を考える上で、昔から住んでいた人を対象に考えるのか、それとも外部から入ってくる人のためのことを考えてやるのかということのも、また別の意味で考える方法のポイントにもなるのではないかなと思いました。

井上委員

私も感じるのは、中野が小新宿化するのでは困ると。住民としては困るということですね。どちらかというと、ここはレジデンシャルエリアですね。ここにはいろんな大企業も入ってきていますけれども、静かにやってくれているからいいですけれども、ちょっとうるさいところもありますよね。

久保委員

商業でも、外から来て商売をやられる方もいらっしゃいますし、昔から商売をやられて

いた方もいらっしゃるわけですからね。ですから、昔から住まわれていた方を中心に考えるのかという。また、外部から、住民として地方から出てこられる方も、特に中野なんかは多いかと思います。若い人が入ってくるのも多いかと思います。そういう両方の面で考えていくことも大切ではないかなと思いました。以上です。

井上委員

税収の面もあるでしょうからね。基本的にはね。

津田委員

第3次の検証ということで、42ページのところなのですが、成果指標として耐震化率の数字が出ているのですが、現状の84.6%というのは、多分これは木造も鉄筋も含めた全体の数字だと思うのですね。戸建ての木造だけに関すると、まだ耐震化率は60%台ということなので、なぜ住宅の耐震化率がまだ84%と低いのかというと、今中野区で耐震診断は行われているのですが、それに対して補強に助成がないのですね。これは余り言いたくないのですが、23区で中野区だけがその助成金がないという形があったので。

それで、今まで耐震診断をして耐震補強をした率というのですかね。診断して、耐震化を行ったパーセンテージがどのぐらいなのかというところを検証して、多分2~3割程度ではないのかなと。私の個人的な感覚だけで物を言っていますけれども、そんな感じなので、助成を出せばいいということでもないのでしょうかけれども、やはり推進させるためにはもうちょっと思い切った政策をしたほうがよろしいのかなというところです。

会長

今の数字の件、ちょっと念のためにもう1回教えていただけますか。戸建て住宅ベースだと6割ぐらいではないかという…。

津田委員

これは中野区の耐震改修計画のところで、26年度の戸建て住宅の木造の耐震化率は67.1%です。

会長

そうですか。わかりました。

こちらの成果指標で出ている「住宅の」と言ったとき、これは住戸単位での集計になっているのですか。

塚本副参事

そうですね。

会長

そうすると、大きな耐震化されたマンション、集合住宅はそれだけ数を稼いでしまうと

いうことですよ。

塚本副参事

はい。

副会長

この比率というのが、実は国も都合がいいので比率を使っているのですが、絶対数で見るとべきなのですよ。だから、耐震化していない住宅がどれだけ耐震化したのかという話で、耐震化していない住宅の数を示すべきなのですよ、本来はね。だから、国も非常にこの辺、ごまかしやすいので比率を使っているのですけれども、本当はそこで見ないと、どれだけ改善されたかわからない。特に中野みたいに木造密集を抱えているところでは今のご指摘はすごく大事なところなので、きちっとした数字をやっぱりつかんでおかないといけないと思います。ただ、これは中間取りまとめまでに間に合わないと思うので、一応宿題ということで認識しておいていただければと思います。

会長

今のご指摘で言えば、耐震化されていないストックの数の絶対数が変わらずにマンションがふえてしまえば、この比率だけ改善されてしまうということですよ。

副会長

ワンルームマンションが1つできたらパッと改善するという、そういうのでは意味がないので。

関田委員

今のところに関して不燃化率なのですからけれども、今のページの下のところにありますけれども、南台、平和の森、これを選んだ理由と伺いますか。例えば木密地区でこのぐらい、そうではない一般的な地区でこうだというような、代表的な場所を選んで不燃化率を出していただければありがたい。そうしませんと、どこがどのぐらいの割合で危ないのかが見えてこない。資料としては、この場所がどういう地域として中野区の中で位置づけられているのかがわかるような資料にさせていただくと、これを見ただけで評価できるのかなと思いますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

塚本副参事

今のご指摘に対してなのですが、ここで成果指標としてお示しするのは、防災まちづくり事業に取り組んでいるエリアについてはこの3カ所だったり、4カ所だったりということで、全体の不燃領域率等は別の形でお示しするよう工夫したいと思ひます。

関田委員

そのやり方を1つずつ言っているわけではなくて、例えば地域の中でも、環七沿いですからいろんなところがありますよね。木密地区と指摘されているところでも。その中で代

表的な、例えば進んでいるところ、そうではないところ、一般的な中野区全体に近いようなところとか、せつかく何か所かピックアップしていただくならそのような形ですとわかりやすいのかなと思います。せつかく不燃化率を提示していただいているので、よろしくをお願いします。

井上委員

2～3日前に読売新聞に出ていましたよね。1位から2位、3位、4位まで出ていて、ずっとあいていて、不燃化が進んでいないところが出ているけれども、中野区の不燃化率は表に出ていないのです。中野はどの辺に位置するのですかね。読売新聞の朝刊、2日ぐらい前だと思ったけれども。

豊川部長

多分あれは耐震化率だと思うのです。都内の上位と下位が出ていまして、たしか23区で一番下は杉並だったのですよね。で、上位がまた別の区で、多分中野はその間だったと思います。

松本（暢）委員

これはちょっと私はわからないのですけれども、この中間まとめというのはそもそもどういう位置づけで、これが来年度やるときにどう生きてくるか。余り今のディテールを一生懸命詰めて書いても、来年生きてこないような作業をしてもしょうがないので、来年どういうふうにするかを少し考えながら作業を進めていただきたいというのが1つ。今、皆さん、きっと気になるところがいっぱいあって、私も気になるところがいっぱいあります。だけれども、それをやり出すと切りがない。来年やるときに必要なのが何かということをもうちょっと整理なさってやるのが1つあるかなと。

前回の住マス、今の住マスですね。これのところにある成果指標を見ると、実は数字でわかりやすいものをとっている。「安全、安心のまちづくり」というのがもしあるとすると、その中にいろんな要素が入っているのですね。こちらのもともとの住マスに。その代表としてこれが入っているので、これ1点の成果を見てもしょうがなく、むしろこちらのちゃんとしたものの成果がどうなっているかをちゃんと踏まえて見ていただくので、何となく今回の中間まとめは単純に成果指標だけをポンポンと張ってあるのですけれども、これだと正しい実績評価にはならない。これも1つの目安ではありますがけれども、この基本目標とかに書いてあるほかの施策も含めてどうだったかということを中心に今回中間まとめで整理なさって、来年の課題というふうになっていかないと、来年生きてこないのではないかなと思います。

なので、何となく今、成果指標だけはわかりやすいので、どうしてもここに目がいくのですけれども、さっき高齢者の住宅の登録の話もあったと思うのですけれども、そのポイントだけではなくて、トータルにここに基本目標で挙がっているものとほかの施策とのバランスの中で、やっぱりあると思います。前のを見ると、成果指標はたまたま1つずつ基本目標に入れてあるのですね。なので、これを見た感じだと、指標がつくりやすいものを載せてあるので、必ずしも指標ではなくても成果が上がったものとか、実は成果が見え

ていないものもあると思うので、そこを何が課題かというふうによく整理して中間まとめをしていただかないと困るなと思いました。

わからないのですけれども、この基本目標の5つというのが骨格として来年度の新しいマスタープランに生きてくるという前提なのですか。

塚本副参事

まず、この基本目標は現行で5つございますけれども、それを例えば5だけではなくて、6だ、7だという議論も当然あってしかるべきだと思いますし、これについては今の時点では確定をしていないという捉え方をしています。現時点で先ほどの3点、空家の件とセーフティネットとユニバーサルデザイン、それが新しく基本目標となり得るのかどうか、それこそ今先生がおっしゃられたように、施策のバランスを踏まえてしっかりと基本目標をまた再度構築していく必要があると考えております。結果的に同じものが同じ目標になるというものも当然あるとは思いますが、その検証作業は実は来年度また進めさせていただきたいという考え方でございます。

松本（暢）委員

早くやるという必要はないかもしれないけれども、ある程度固めてしまわないと、行きつ戻りつになりそうな気がするのですよね。スケジュールを見るとそんなに時間はないわけですね。なので、来年度、来年度と先送りしているのもちょっと不安な感じがしまして。だから、中間まとめとしてやるときに、ある程度骨格を見据えながら進めていくという形でいかないと、これ全部をまた一生懸命やっても、何となく作業だけ多くて余り生きてこないのも困るなと思いました。

塚本副参事

なかなか難しい部分が1つございまして、先ほどのご議論であったように、いわゆる住宅都市を目指していくのか、商業都市を目指していくのかというところが若干まだあいまいな部分もあって、まずその軸を1つはつきりする必要がある面もあるのかなというところでございます。なので、今回、マスタープランの改定に向けた検討をしていくところで若干イレギュラーなものがあって、まだ上位計画がいま1つ確定していない中での検討作業が少しもやもやしてしまう部分なのかなと思います。

副会長

今、松本（暢）委員がおっしゃっているのはそういうことではなくて、今の第3次の住宅マスタープランを総括する中間まとめとしてどういうまとめ方があるのかということを行っているので、その後に第4次につなげてどうするかという話だと思うのですね。その取りまとめはとりあえずこの3月までに何とかしなくてはいけないことだろうから、それについてはこの指標だけではなくて、もう少し全体を見てやれていることとやれていないことを客観的にきちっと整理しておきましょうというお話だと思います。

塚本副参事

そうですね。例えばこの後ろの参考資料という形でついているのが、要は目標に対して取り組みをしてきた施策をつらつら上げているだけということではあるのですけれども、1つ1つの数字を出しているものと出していないもの、数字にあらわれないものが混在してございますので、今のご指摘をいただきまして、もうちょっとこの後半の巻末資料の取りまとめ方をちょっと工夫したいと考えます。

松本（暢）委員

それで、できればここに、例えば各基本目標のところ実績と今後の課題と書いてありますが、今後の課題を書くに当たって、さっき和気委員がおっしゃったように、なぜこうなっていないのか、できなかったのかということも踏まえて、今後の課題をきちんと書いていただきたい。そうすると、来年に生きてくると思うのです。今、何となく今後の課題に書いてあるのは、やらなくてもできるようなことが若干あるので、きちんと実績を踏まえて、どうしてできなかったのか、あるいは中野区として住宅都市か商業都市かということもあるでしょうけれども、やっぱりセーフティネットはやらなきゃいけない。人が住むのが町ですから。そういうときに、では、それはどうなったのか、どうしていくのかという意思が、ここでみんなが議論するだけではなく、もう少しきちんと示されてもいいのかなと私は思います。

中野区はもともと福祉をしっかりとやってきたところなので、きちんと中野区らしい主体性を持ったこうしていきたいというものがもうちょっと見えてきてもいいのかなと。何かここにポンと投げられて、ここで話してくださいではなく、区としてこれだけはやらなきゃいけないことというのは、もう見えているのですけれども、あると思うのですね。それをもうちょっとお示しいただいたほうが議論もしやすいかなと。出てきて、だめ、だめということもあるかもしれませんが、そういうことのほうが話としてはいいのかなとちょっと思います。

会長

ですから、巻末資料の話ではなくて、中身の話ということですよ。事実関係のデータのほうは整理していただくとしても、そうではなくて、その分析と課題抽出のところをちゃんとしていただくというご指摘だと思いますので、その中身を踏まえた上で、第1章についてもこの中間まとめの位置づけ、趣旨は書いていただいているのですが、これだけだとわかりにくい面もあるかと思えます。

これは新たな基本構想がいつからなのかという具体的な年限も書いていないので、この中間まとめの意味合いは一体いつまで、どういう意味合いを持っていくのかとか、この中間まとめをした上で、今後の行動指針とか行動計画はどう考えられているのかというのも何も書いていないままオープンエンドなので、そこもちゃんと全部書いていただいたほうがよろしいかなと思います。

ほかに、まだご発言いただいていない方、よろしいですか。

青木委員

結局、基本構想ができないから新しい住宅マスタープランはできませんという話ですよ

ね。要するにそれに乗っけてしまうと、10年間それで乗っていつてしまうから。多分今年の4月から今年いっぱい基本構想を練り上げて、それを我々に示して、そのもとに新しい住宅マスタープランをつくるというのが本来は正常な動きなのですよ。

塚本副参事

そのほうがスマートな進め方かとは思いますが。

青木委員

ですよ。それで、少なくとも前年の現行の住宅マスタープランをちょっと改正して、前に1年分ちょっとロスが出てしまうけれども、それで現況を動かしていきましようかという話ですよ。

塚本副参事

はい。

青木委員

そうでないと、福祉政策だとか、いろんな課題があるものが全部どういう状況になるのですかということが誰にもわからなくなってしまう。とりあえず1年延ばしますよというのも何か変な話ですよ。だから、中間まとめという形で1年間はこの状態で、少しこういうところを改善して進めていかせてほしいという形のものを逆に言ったほうがいいのかなどという気はするのですよ。それで新しいマスタープランをつくったら、10年間、これで中野区の方針として今後住宅政策を持っていきますという話で堂々と区民に示したほうがよりわかりやすいのかなと。

見てくれるのは、区民が見るわけですよ、このマスタープランは。区民が承知しない限りはなかなかうまく施策がいかないのと同じで、区民の賛同を得られない施策だったら、それこそ先ほど来から言っているデータのパーセントでやったほうが指標としてはいいなという問題と同じでね。耐震化率がどうのこうのという率で、耐震化されたのが中野区は1万何千戸でしたよね。たしかなきゃいけない。今、津田先生たちがやっておられる耐震化のことをやって、報告して、証左までして、それでこういうふうには直せばいいですよと言ったけれども、現実的にはお金が出ないから、なかなか建て主さんは踏ん切りがつかないでそのまま、当分の間来ないだろうぐらいの感じで何となくお住まいになっている。それを早くやるのだったら、そこら辺はないとできない。それは町の防災のほうでも大きな影響が出る。そこら辺のことを考えると、この1年というのは結構大事な時期なのだろうなという気がしますがね。

今、こういう状態で基本構想が決まっていないからこういうふうにはやって、とりあえず10年のものを1年延ばして11年間の部分でやって、新たにできたものからきちっと基本構想にのっとった住宅政策をやっていきますということのほうが、中間まとめと言うのだったらそのほうがいいのかなどという気はしますがね。

会長

中間まとめの有効な延長期間は1年ですか、2年でしたっけ。

塚本副参事

要は次の改定計画ができ上がるまでということですが、ただ、その時期が確かに今明確ではないので、ちょっとあいまいになってしまっていると思います。

会長

それにしても、皆様のご指摘のとおりなのですから、その上で、こちらの従前のご指摘というのは、今までの実績の評価もしていただきたいということなので、それはしていただくということですね。

それから、今後については基本構想が見えてこない、その重点分野は難しいということでしょうけれども、その基本構想の中身にかかわらず、先ほどのご指摘というのは、住宅マスタープランで扱っているセーフティネットとか、ユニバーサルデザインとか、空家とか、新しく出しているのも、個々に共通で基本的なことをちゃんとやっていきましょうということで、それをどういう特出しの位置づけの仕方が出てくるかは、いろいろ比重は変わるかもしれませんが、当然やるべきことが書いてあるにすぎないと私は認識しておりますので、早目にその必要なことについてはご検討を深めていただくのがよろしいかと思えます。

ほかにいかがでしょうか。ご発言いただいている方。

松本（玲）委員

基本構想はもちろん大事だと思うのですが、人がここに住んでいる限り住宅環境は必要なものだし、商いが行われていけば、そこに産業という形で進めていくものがあるのは変わらない。しかも、中野区は縦に長くて、北と南でも教育情勢も全く違うというふうに言われている。特に今、中央線沿線の商業的などころ、繁栄しているところと、南部、北部の外れている部分のどちらかといったら住宅エリアと言われる部分とではやっぱり区の中でも捉え方が違っている。区民が捉えている自分たちの町という概念が違っている区、それはまた珍しい区なのかもしれないのですが、どっちがということは多分なくて、区全体で見たときに、私たちの住んでいるところは住宅政策だよ、ここは商業だよ、ここは福祉大事だよ、そこそこ重点になってくるところが違う中で、ここは住宅について話し合う場所で、計画は計画なのです。

でも、計画をつくるための話し合いをする場かもしれないのだけれども、区民としては計画はどうなったの、計画したもので自分たちの暮らしはどうなるのというところが一番大事なわけで、この中間報告を出すに当たっては、計画されたものが区報なり何なりで示されていて、それについて実際に区がしたこと、実績が上がったこと、でも、やってみただけでもできなかったことという整理がついていて、次を考えているのだということを示すのが重要で、できなかったことがどうというのではなくて、できなかったことをどうしようとしているのかという姿勢が示されないと、また計画を立てるだけなのというふうになるのは怖いと思うのです。

なので、区長さんが変わられて、新しい基本政策ができてくるのはみんなそうだろうな

とわかっている。でも、計画を立てるだけがいつも時間がかかっている、それをどういうふうにやっていくのかというところに時間がかかっているなかったり、みんなの意見が反映されなかったりということがあると、また計画しているだけなのねというのが一番怖いと思うのです。中間報告というのはとても大事で、今実際、現状把握はこういうふうに区としてはしています、これに対してこの次はこういうことを考えている、考えていこうと思っているということを示していく。それに対して、基本構想が変わったとしても、人が住んでいることも、商いが行われていくことも変わらないのであれば、区としては変わりよのない部分で、表現の仕方が変わるだけなのかなと。あとは仕分けの仕方が変わるだけなのかなと捉えていると思うので、これを計画だけで終わらせない話し合いを進めるための資料がそろってくるのが大事なのかなと思います。

塚本副参事

今まさしく委員がおっしゃられたところが、本当に言いわけみたいな言い方になってしまっていて大変恐縮なのですが、来年度しっかりと検討を進めていきたいというところがございます。ただ、今回、中間まとめという表現が今思うと余りよくなかったのかなというところではございます。本当に単なる途中経過であって、議論の今まで出てきた資料の整理集的な意味合いでしかない部分でございますので、正直、そういった面からももう1度区としての考え方を整理したいと考えてございます。

副会長

1点質問なのですけれども、これは公表はどのようなふうにするのでしょうか。

塚本副参事

区のこれまでの考え方、今年1年間の考え方ということで、公表はしようとは考えてございます。議会のほうにも報告しつつ、ここまでの取りまとめという形で公表、報告する考えでございます。

川上委員

私は中野区に住んでいるわけではないのですけれども、事務所があって、最近、中野区は大学が来たり、あと、住宅で言えば超高層が建ち始めたりということで、ここ最近、いろんな意味ですごくさま変わりしているのかなという気がするので、基本構想の中ではそういった変化に対して、今までとちょっと違う視点になる必要があるのではないかなという気はします。

私自身はちょっとマンションに関連する仕事をしているのですけれども、これからマンションはいろんな意味ですごく大事になってくると思うのですね。その中で自分自身でも懸念しているのは、古いマンション、ストックされているマンションで、例えば耐震化にしても先ほどちょっと話が出ましたけれども、40年以上たっているマンションでどれだけ耐震化が進んでいるのか。本当に古くなったら建てかえとか、そういうことも考えていかなきゃいけない中で、多分ほとんど進んでいないのではないかなと思うのですね。

それはやっぱり住んでいる人も高齢化しているし、耐震化を進めるにしても建てかえを

するにしても莫大な費用がかかって、居住している人たちではとても解決できる問題ではないわけですね。だから、それを区のほうにお願いしますというわけにはいかないけれども、実際、本当に実態としてもどうなっているかということもすごく必要だろうし、そこを何とかうまく解決していかないと、住宅のストックの問題がものすごく大きな、大変な問題になってくるのではないかなということは常々感じていて、自分自身もそこをどうしたらいいかはよくわからないのですけれども、助成金のことも含めいろいろ考えていく必要があるのではないかなと思います。

保坂委員

今までいろいろ話を聞いていたのですけれども、これを見る限り、基本的に各基本目標はみんないいことが書いてありまして、それぞれ総花的にいいことが書いてあるのですけれども、結局、基本構想はできていないということで、見た感じ、めり張りが全然ないという感じですね。上位計画がない以上、しようがないかと思うのですけれども、高齢化の問題にしる、空家の問題にしる、防災対策も、はっきり言って状況はどんどん急速に悪化していると思うのですよね。そういうものに対して、住民としてはいつまでたってもなかなか対策が進んでいかないといういら立ちを持っていると思うのですね。

だから、その問題意識をもうちょっと、現状の認識とその分析が余り明確になっていないのですよね。後で個々的にはいろいろやっていますよというのは書いてあるのですけれども、区として今後、今の空家問題とか、外国人問題、高齢者、そういう問題について積極的に取り組んでいく姿勢をもっと見せていただかないと、自分としては今までと全然変わっていかないのではないかなという気がしてしまうのですよね。そこら辺の積極的な取り組み姿勢みたいなものが、これを見る限りでは余り見えてこないのだなという気はしますね。

川村委員

昨年からのお話があったスケジュールが今どんな状態に変わっているかをそもそも伺いたい。基本構想は3月末ぐらいには多分できるようなことだったか、6月にできるのだったか、そんなようなお話だった気がするのですけれども、そのあたりで今わかっている範囲のことをお聞かせしていただきたいと思います。

それから、今いろいろなデータのことなのですけれども、こういうことができていて、こういうことができていないということで、もう少し具体的に出したほうが良いという意見はよくわかるのですけれども、もし耐震性だったり、不燃性だったり、余り具体的に出すことによって、その区域の価格が下がったり上がったりするとか、そういうデータにも使われる可能性もあるわけで、そういう中で区としても、どういう立ち位置でどこまで公表するかという何か物は持っているのかなと。

基本的には前向きなことで、不燃性という形で出すのでしようけれども、そこが燃えてしまうよという形で出すのはどうかと思うし、耐震性という形ではするけれども、崩壊地区というような形で出すのはマイナス的なのでしようし、そのあたりのデータの扱い方だったり、表現の方法だったり、そういう指針なり物というのは何かあるのでしょうか。

塚本副参事

スケジュールの部分でございますが、現時点で示されているのは、区の基本構想は2020年度中に策定をするということですので、まだ先の状況でございます。ですので、再来年度中でございます。その上で、また10か年計画等の見直し等がもしかしたらあるのかなというところでございます。

データの取り扱いでございますが、例えば今お話があった不燃領域率ですけども、町ごとのデータを出すには、実際には調査をかけなくては出てこない数字になっています。中野区内においても、調査をしているエリアとしていないエリア、それぞれでございますので、要は全区域の不燃領域率は出ていない状況でございます。

川村委員

防災地域エリアのみということですか。

塚本副参事

そうですね。ですので、エリアごとに例えば耐震化率ですとか、そういったものも正確に示すことはちょっと難しいかなという現状でございます。その上で、先ほど関田委員からもございましたけれども、比較できるわかりやすい示し方は改めて考えてみたいと考えております。

川村委員

では、基本構想はまだまだ先ということになりますか。

塚本副参事

そうですね。今の考え方ではちょっと先でございます。

川村委員

何か4月以降に基本構想の委員会があるからみたいなことを誰かが話していたので。

塚本副参事

そうですね。区民委員会で検討するというので、今。

川村委員

それが固まらないと、こちらでもプランの話は…。

塚本副参事

先ほど来ご意見が出ていますように、住宅政策として基本構想がないと考えられないということはまずないと思います。明確なめり張りをどこまでつけられるかというところは、やっぱり上位計画のもとではあるとは思いますが、基本的な部分は当然十分に議論し、検討できるものだと考えてございますので、そのように進めていくのかなというところでございます。

川村委員

例えばユニバーサル法が昨年だかに施行されたと思うのですけれども、計画を今しているところでしたっけ。

塚本副参事

中野区のユニバーサル条例はもう制定されまして、現在はそれに基づく推進計画を策定作業中という状況です。

川村委員

そうすれば、そういうところではある程度、その住宅の部分だけはプランの一部をつくるということはもう可能なわけですね。

塚本副参事

そうですね。

川村委員

ですから、この資料にも載っているということですね。

塚本副参事

はい。

川村委員

だから、出る前の部分、決まってしまうなくてもどんどん進められるところは1つずつ進めて、ここでもうもんでしまうというか、ある程度意見を出して固めていくという形をとっていくのがベストなのかなと。そのタイミングをまとめてするのか、バラバラするのがいいのかというのを、どこかのタイミングで、どなたかの判断で進めていただければなおありがたいなと思います。

副会長

前も1遍質問したと思うのですけれども、もう1回聞きたいのですけれども、新しい住宅マスタープランを策定するというのは、住宅政策審議会とは別の何か委員会みたいなのを立ち上げてやるということでしょうか。

塚本副参事

この場限りというか、この場だけです。この場で答申をいただいてという形でございます。

副会長

ということですよ。であるとする、ちょっとスケジュール的な年度がどうなるのか

というのがよくわからないのです。多分いただいている期間ではできないのかなという感じはだんだんしてきていますが、むしろ中野区の基本政策に、住宅政策についてはこの点は大事なので、こういうふうに入れてくださいとむしろこちらから上げていって、その中で、住宅政策をどのぐらいウエートづけるのかは基本構想の中の話なのだけれども、むしろそういう形でいったほうが。でないと、2020年を待っていてなんてやってられないのではないのでしょうか。その辺、いかがでしょうか。これはできれば部長さんにお答えいただければと思います。

豊川部長

確かに基本構想自体はあと2年ぐらいかかるのですけれども、この2年間中野区政が全く停滞をするわけではなくて、必要なものがあればどんどんやるわけで、現に平成31年度の予算審議を今度しますけれども、それだって今の基本構想にないことをたくさん入れているわけですね。ですから、基本構想づくりというのは、基本構想に入れて初めて仕事をするわけではなくて、やっていることも含めて施策の体系化をするという意味なのです。

ですから、それは住宅政策も同じでして、住マスの改定をしていないからといって新しい住宅政策ができないわけではなくて、どんどんやっていいと思うのです。ただ、その体系化をするに当たっては、こういった場で審議をいただいて、施策を体系化して、より合理的といいますか、理屈の合うような住宅政策を進めたいということなのです。

今ご指摘のように、そういった基本構想の策定においては、住宅の部分については当然お互い連携をとりながらやっていくと。ですから、少し先んじてこっちのほうをやってしまうというのも当然あるかと思いますが。全て基本構想が決まらないと手も足も出ないというものではなくて、むしろ今まさにおっしゃったように、殊に住まいに関しては基本構想の検討をする部署をこっちでリードしていくぐらいのことは当然やらないといけないし、そうやるべきだと思っているのです。

そういった意味では、今後審議していただくに当たっても、今の住宅マスタープランにない部分であっても、こういった方向性があるというのをその都度都度提示しながら議論していただく、そんな方向性になるのかなと思っています。ですから、その辺はまさにおっしゃるとおりで、むしろ基本構想をこちらから専門部会と引っ張っていくというぐらいの心がけでいかなとなかなか厳しいかなと思っているところですね。

副会長

ありがとうございます。

会長

それでは、おおむね皆様に通りご発言いただいたところなのですが、もしよろしければ、今日ご欠席の山崎委員から事前にご意見を頂戴していると伺っていますので、そちらについてご紹介していただくということで。

塚本副参事

今資料をお配りします。

(資料配付)

塚本副参事

本日、山崎委員がご欠席でございますが、事前に資料を見た上でご意見としてメールを頂戴したものでございます。山崎委員から、委員の皆様はこちらをお見せした上でご紹介いただければとおっしゃっていただいたものでございます。

かいつまんでご紹介いたしますと、ユニバーサルデザインの考え方については、今回示した取り組むべき事項の中で、基本目標の2であるとか、基本目標の5、快適で安心できる住まいとか、環境に配慮した住宅、これに限るものではないであろうというご意見でございます。住まいというのは生活の根源といいますか、メインになるものでございますので、いわば基本目標1から5まで全てにかかわる考え方であろうということなのかなと理解しているところでございます。

こちらの頂戴したご意見につきましても、事務局のほうとしてしっかり受けとめさせていただきたいというところでございます。

会長

この48ページの図で、2と5だけに矢印がつながっているけれども、そもそも全部に共通する考え方というご指摘ですよね。

そのほか、特にご発言をご希望の方がいらっしゃいましたら。

小山内副参事

安全・安心の立場で、先ほど津田委員からも耐震改修促進計画について発言がありました。当然、耐震改修促進計画も全体の基本構想等に合わせて位置づけされているわけですが、これは5年ごとに見直しを行って改定をしていくということで、28年度に改定させていただきました。

ここで出てくる目標値等についても、今回の改定するときには今までは国が示した基準で耐震化率を出してきた。だけれども、いわゆる戸数ではなくて、実際には棟で見たほうがいいのではないかということで、そういった資料をつけさせていただいた経緯もございます。それによって、実際、耐震性のない建物が何棟存在するのかということから、どういう施策が展開できるのかということ考えていると。

それとあわせて、東京都なり国のほうから平成30年度から住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定しなさいということで、特に住宅に特化した形での指示が出てきています。だから、区としてもそれに沿った形で今アクションプログラムの案を作成して、議会の承認を得た上で31年度から実施する。その基本的なポイントは何かと言ったら、今までは整備地域内と呼ばれるところに特化した形で住宅の耐震化を進めてきた。それだけでは耐震化は進まないだろうということで、整備地域外についても耐震化の助成ができるような制度をつくっていいですよという流れに変わってきています。ただ、すぐに乗れない事情もある部分がありますので、その辺は今後議会と連携をとりながら、説明をして、理解を深めて、新たな施策で耐震化を図っていくと。

今、山崎委員の言葉にありました、災害時に軽視されがちな高齢者と障害者、確かに地震で倒壊すれば一番危険な状態です。我々が今考えている基本的な方針は在宅避難です。建物が壊れないことで、まずそこで一時的に自分の身の安全が確保できる施策を展開したいということで、今アクションプログラムの中にもそういった視点を組み込みながら考えていくと。

先ほど津田委員からご指摘がありましたけれども、例えば建てかえ率の数字の問題についても、私どものほうでは特に大和町ですね。例えば丁目ごとに古い建物が何棟あるのか。実際、この5年間でどれくらい建てかえが行われたかということで計算したところ、大体15%から20%の建てかえ率しかない。それを促進するために、31年度の施策として何を考えればいいのかということで、そういったことを盛り込みながら、常に新たな課題が出てくるたびにそういった視点を盛り込みながら、私どもとしては特に安全・安心の部分については考えていきたいというふうに考えているところでございます。

会長

ありがとうございました。

ほかはよろしいですか。

そうしましたら、時間になりましたので、今日皆様からいただいたご意見につきましてできるだけご反映いただいた上で、この最終的な中間まとめの策定をしていただければと思います。また、本日の審議はこれで終わりとしてさせていただきますが、その間に何か追加でご意見等がございましたら、後ほど事務局までお寄せいただければと思います。

そうしましたら、次はその他でございしますが、何かございしますでしょうか。

よろしければ、本日の議題については終了いたしましたので、事務局からご連絡いただければと思います。

塚本副参事

本日はありがとうございました。今後、もう1度改めて整理したものにつきましては郵送の形で1度お送りいたしますので、確認をいただきたいと思っております。時期についてはなかなか今はっきりしたことは申し上げられないのですが、委員の皆様には追加でまたご意見等がございましたら、できれば2月中に頂戴できればと考えてございます。

次回の審議会の日程につきましては、現時点でまだ調整が済んでございません。恐らく今年度はもう今日が最後かなと考えているところでございます。次回の日程が決まり次第、改めてご連絡させていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

事務局からは以上でございします。

副会長

ちょっと今の質問なのですけれども、今年度中にやらないということは、中間取りまとめは3月までとなると、最後の取りまとめは、例えば2月中に意見を集約した後に会長一任とか、その辺まで決めておかないとまずいのではないかなと思うのですけれども。

塚本副参事

やはり今日のご意見を伺った上では、会長ご一任を頂戴するのなかなか難しいかなと
考えております。

副会長

であると、3月いっぱいということではなくてやるという。

塚本副参事

そうですね。というように考えたいと思います。

副会長

わかりました。

会長

よろしいですか。それでは、本日の審議会はこれで閉会とさせていただきます。ありが
とうございました。

— 了 —