

中 野 区
住宅政策審議会 会議録

第5回

2019年5月24日(金)

第6期中野区住宅政策審議会（第5回会議）会議録

日時

令和元年5月24日（金曜日）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) 今年度の住宅政策審議会のスケジュールについて

(2) 経過報告を踏まえた今後の議論の方向性について

(3) その他

3. 閉会

出席委員

有田委員 田村委員 山崎委員 和気委員

石井委員 井上委員 川村委員 関田委員 津田委員 松本（玲）委員

事務局

三王都市基盤部住宅課長

中野区出席者

安田都市基盤部都市計画課長

小山内都市基盤部建築課長

高橋地域支えあい推進部地域包括ケア推進課長

長崎健康福祉部福祉推進課長

千田まちづくり推進部まちづくり計画課長

会長

それでは、ただ今から中野区住宅政策審議会第5回会議を開催したいと思います。冒頭ですが、青木委員、川上委員、林委員、保坂委員、宮島委員から、本日は欠席のご連絡を頂いています。会議を始める前に、新年度に入り事務局の出席職員の変更がありますので、事務局のほうからご紹介をお願いします。

三王住宅課長

いつもお世話になっております。本年度に新たな管理職が人事異動で代わりましたので、ご紹介をさせていただきます。

まず、私は都市基盤部住宅課長を4月1日から拝命された、三王と申します。どうぞよろしくをお願いします。

地域支えあい推進部地域包括ケア推進担当部長が、今は議会中ですので、続いて、地域包括ケア推進課長の高橋課長です。

高橋地域包括ケア推進課長

地域支えあい推進部地域包括ケア担当課長の高橋と申します。4月から同じく務めさせていただきます。申し訳ありませんが、今日は藤井部長が都合により欠席させていただきます。よろしくをお願いします。

三王住宅課長

続いて、地域まちづくり推進部まちづくり計画課長の千田課長です。

千田まちづくり計画課長

ご案内がありました、千田です。4月からの就任となりましたので、よろしくをお願いします。

なお、今回配付しているこちらの紙のほうには「地域まちづくり推進部」と記載されていますが、組織改正により「まちづくり推進部」と改定されましたので、こちらの訂正をよろしくをお願いします。

三王住宅課長

人事異動は、以上で終わります。

会長

ありがとうございます。

続いて、今回の事前配付資料の確認について、事務局からお願いします。

三王住宅課長

続いて、配布資料の確認をさせていただきます。

まず、資料1の「今年度の住宅政策審議会の開催スケジュール」が1部あります。委員の皆様には、こちらのほうをお送りさせていただきました。

この中の、一番下の「中野区基本構想策定の動き」です。一番下の「基本構想素案策定」の所で、以前お送りさせていただいたものでは、12月ごろと伺っていましたが、最新のヒアリングでは1月ごろということで、今回は修正版を添付させていただいています。

続いて、資料2は配布資料として「第4次中野区住宅マスタープランにて取組むべき施策の方向性等について」、こちらのA3の一枚物の資料を配付しています。こちらのほうが資料2となります。

机上に別途で配付させていただいているのが「中野区住宅政策審議会出席職員（第5回会議～）」で、こちらの中野区の管理職のメンバーを配付させていただいています。

先ほどの開催スケジュールの資料の修正版に当たり、参考資料として平成30年10月19日、第2回住宅政策審議会の資料1で、第4次中野区住宅マスタープラン策定までのフローというのをカラーで配付しています。こちらは参考で中野区基本構想、中野区の住宅マスタープランの進行、住宅政策審議会の流れが書いているのが1部あります。

以上が配付資料になりますが、お手持ちで不足している方はいらっしゃいますか。

会長

不足資料の方がいらっしゃいましたら、よろしいですか。大丈夫ですか。ないようでしたら、これで会議に入りたいと思います。

本日の議題は、2019年度の審議会の開催スケジュールを確認することと、これまでに検証してきた第3次住宅マスタープランの実績評価を踏まえた上で、新たな住宅マスタープラン策定に向けた施策の方向性について事務局の案を基に審議していく予定です。

大体、約1時間50分の会議時間となっています。円滑な進行にご協力を賜りたいと思います。よろしくをお願いします。

では、あらためて「今年度の住宅政策審議会のスケジュールについて」を議題にしたいと思います。資料1を、お手元にご用意ください。事務局から、ご説明をお願いします。

津田委員

すみません。私は、津田と申します。今日は東京都建築士事務所協会の委員会があり、申し訳ありませんが4時に退室させていただきます。あらかじめご了承のほど、よろしくをお願いします。

三王住宅課長

では、今年度の会議の進め方について、資料1に沿ってご説明をさせていただきます。初めに、今年度の本審議会の到達目標についてご報告を申し上げたいと思います。

まず、今年度においては現行の住宅マスタープランの検証等を踏まえた上で、第4次住宅マスタープランの基本目標及び施策の方向性、また具体的な施策について委員の皆様にご議論いただきます。最終的には、年度末に答申案の確認までをお願いすることを考えています。

続いて、今年度のおおよその開催時期と回数について申し上げます。今年度の本審議会については6回程度と考えています。おおよその開催時期はカレンダーに○を記載している時期を予定しています。また、詳細については近くになりましたら、あらためて開催通知を通知させていただくように考えています。

次に、各回の審議予定事項です。

川村委員

すみません。○が付いていたという所で、電子化したものを聴いてみたのですが丸というのが分かりませんでした。よろしければ、いつかというのを言ってもらえますか。

三王住宅課長

分かりました。

○の時期は、まず本日5月24日です。次は、7月の中旬です。続いて、8月の下旬・10月の下旬・12月の中旬です。続いて、2020年1月の下旬です。全6回を予定しています。

川村委員

ありがとうございます。

三王住宅課長

次に、各回の審議予定事項についてご報告をしたいと思います。

まず今回については、昨年度までの議論や現行の住宅マスタープランを検証します。その上で、区が現在考えている第4回住宅マスタープランにて取組むべき施策の方向性の案についてご議論いただければと考えています。

その後は7月予定の会議にて基本目標案や施策の方向性について確認を行い、引き続き数回の会議において具体的な施策の展開について議論できればと思います。第6回と限られた開催数ですが、具体的な施策の議論になるべく多くの時間を割くよう考えていきたいと思っています。どうぞよろしく申し上げます。

資料1のスケジュールの下の、「中野区基本構想の策定の動き」について申し上げたいと思います。現在の予定では基本構想審議会にて今年度の9月ごろまで議論した

後、10月ごろの審議会の答申を受け、基本構想素案の策定は来年1月ごろの予定となっています。基本構想の策定は令和2年の夏ごろを見込んでおり、第4次住宅マスタープランの策定については令和2年度末を目途に考えています。

本審議会の議論と並行して、基本構想審議会にても議論が行われています。特に、住宅に関する情報については逐次情報を共有させていただきたいと思います。

事務局は以上のスケジュールを考えています。委員の皆さまにはご多忙のところを恐縮ですが、引き続きどうぞよろしくお願い致します。

続いて参考資料です。平成30年10月19日に開催された、第2回中野区住宅政策審議会のカラーの資料を、再度少し確認させていただきたいと思います。

まず、一番上段の所に「中野区基本構想、2020年6月」と記載していますが、こちらが2020年の最初のころで、6月あたりに策定という予定になっています。

一番下に、「住宅政策審議会2018年7月～2020年7月」までを計画しており、真ん中に移っていただき、「第4次のマスタープラン」です。第3次マスタープランは一応2018年度までのものですが、期間を延長して第4次マスタープランができるまでは第3次を活用するという形です。

住宅政策審議会で本年度に答申案を作り、2020年度の頭で答申を挙げ、2020年度は素案と意見交換会を開きます。その意見を反映してパブリックコメントを挙げ、2021年度に第4次中野区住宅マスタープランの策定という予定です。

スケジュールとしては、このとおりで進めていきたいと考えていますので、ご協力をどうぞよろしくお願い致します。以上です。

会長

ありがとうございます。

ただ今のご説明についてご意見、ご質問等がありましたらお願いします。

副会長

では、少しよろしいですか。

今の2つのスケジュールを見比べてみると、前回10月19日の審議会で配られた資料1が若干前倒しになっていると思いますので、その辺の確認だけを少しさせていただきたいです。

中野区基本構想は、前回の資料1で見ると2020年度の少し入ったころになっています。しかし、今日は2020年1月ぐらいに素案自体ができるという話がありました。ですから素案に対して、素案を受けて第4次中野区住宅マスタープランの原案があります。こちらの住宅政策審議会としての答申は原案に対して意見、答申案を出し、これを2020年1月にやるという形になります。

今は住宅政策審議会で、前回の資料1では2020年7月ぐらいに答申となっています。これが多分早まり、1月にらせるかどうかは分かりませんが今年度中になっているという理解でよろしいですか。

三王住宅課長

今年度に答申案を出します。

副会長

答申案を出すのですか。そうですか。では答申を出すのは、やはりこういうタイミングですか。

三王住宅課長

はい。20年度に入った頭ぐらいです。

副会長

答申案を出すのが20年1月か3月の間ぐらいで、正式な答申を出すのは2020年度に入ってからということですか。

三王住宅課長

20年度に入ってからになります。

副会長

分かりました。

会長

ありがとうございました。他には何かありますか。

それでは、この第4次住宅マスタープランが策定されるまでのスケジュールを踏まえ、今年度の審議会については、この6回の予定としていただきます。この中で中身について順々に議論を深めていただくという、スケジュールのイメージを共有させていただければと思います。

それでは、次の議題にあってよろしいですか。次の議題は、(2)「経過報告を踏まえた今後の議論の方向性について」です。

資料2に基づいてご議論いただきますが、事務局のほうからご説明をお願いします。

三王住宅課長

続いて、資料2についてご説明をさせていただきます。A3の一枚物の資料となります。「経過報告を踏まえた今後の議論の方向性について」は、資料2を使ってご説明をさせていただきます。

こちらは、現行の3次住宅マスタープランにおいて取組んできた施策に対応します。参考資料の経過報告では、真ん中から左側にある課題等と記した内容について概略を記載しています。

その上で、右側の項目に現行の住宅マスタープランの施策について、課題を踏まえ

た次期計画における施策の視点として、大きく4つの視点にまとめています。その視点に基づいた各施策の方向性については、区の方案を提示させていただいています。

大きく向かって左側が第3次マスタープランの施策と、経過報告での課題等を記載させていただいています。右側が第4次マスタープランの施策の視点と、この施策の方向性について記載させていただいています。

それでは、各視点についての考え方をご説明させていただきます。A3の右側の「施策の視点」「施策の方向性」について説明をさせていただきます。

第1に、視点1として「住宅セーフティネットの充実」についてです。現行計画においても、この視点は左側の基本目標4の「居住の安定確保」として取り組んでいます。これまでも公営住宅の管理運営や、住み替え住宅の情報提供などを実施しているところではあります。

また、最近では民間賃貸住宅の単身者の入居支援策として、見守りサービス等への加入に対する補助事業である「中野区あんしんすまいパック」の事業を開始するなど、新たな取組も進めてきました。

一方で、居住支援協議会の設立や住み替え支援に関して、福祉の関係機関等の連携が不十分である等の課題も残っています。また、公営住宅については適切に管理を行っているものの、財政状況等を鑑み今以上に効率的な運営を進めていく必要があると考えています。

さらに、建物についても古い団地で築50年以上になる箇所もあり、建替え等も含めた今後の公営住宅の在り方について、きちんと整理していく必要もあります。

高齢者・低所得者・ひとり親・外国人・障がい者等、住宅確保に配慮を要する人は多様化しています。その支援のあり方も、各々の状況に応じたきめ細やかな支援が必要になってくると考えています。

こうした状況の中で、公営住宅の入居は区営住宅、都営住宅ともに抽選倍率などは毎回高止まりをしています。都営住宅も含めた公営住宅の数には限りがあることから、空家や空き室の活用による入居支援の検討が急務であると考えています。

このような観点から、大きな視点において「住宅セーフティネットの充実」という設定を考えています。この視点の下、引き続き居住の安定確保を進めます。さらには居住支援にとどまらず生活支援・介護、見守り等、誰もが安心して暮らせるよう、地域包括ケアシステムの推進も重要な施策の方向性と考えています。

では、少し一項目ずつ簡単に説明させていただきます。まず、視点1に係る施策の方向性としては、1つ目に「居住の安定確保」です。住宅確保要配慮者が年齢、障がいの有無等における差別を受けることなく、適切な住宅を確保できる入居支援策の検討が必要と考えています。

続いて2点目で、空家活用等による住宅セーフティネットの取組に関しまして。民間の空家や空き室は増加していることから、それらを活用した新たな住宅セーフティネット体制の構築が必要かと考えています。

3点目で、公営住宅の適切な管理運営を着実に進めつつ、一方では効果的な建替え

等の検討を進めていく必要があると考えています。

続いて、地域包括ケアシステムの推進として、地域包括ケアシステムの構築に連動した住まいと生活を総合的にサポートできるような、総合的な相談体制の構築について検討していきたいと考えています。

第2に、視点2の「多様な世帯がともに暮らすまち」についてご説明をさせていただきます。現行計画においては、左側にある第1章の「多様な世代が暮らすまち」で主に取組んでいる内容になります。

現行計画期間中に、区は高齢者向け優良賃貸住宅とファミリー向け住宅として整備誘導しています。その中には「ウェルカーサ新中野」など、良質なファミリー向け住宅の誘致等に取り組んできました。

一方で、中野区集合住宅条例によりワンルームマンションが増え過ぎないように規制を行い、多様な世代でバランスの取れた世帯構成となるよう努めてきました。しかし、区内世帯における単身世帯割合の減少には至らず、多様な世帯の構成にはなかなか至っていない状況です。持続可能なまちを維持していくためにも、特に子育て世帯にとって魅力ある住環境が実現するような施策展開の検討が必要となっています。また、子育て世帯の居住面積水準についても、その多くが狭い住宅に居住しているというデータ等もあり、何らかの改善の取組の必要があると考えています。

さらに転入・転出のデータ等から中野区は20代の転入が超過、30代及び40代は転出超過となっています。単身の若い世代は区内に滞在し、家族を持った段階で区から出ていく傾向が出ています。子育て世帯の定住化に向けた支援も必要であると考えています。

現在、中野区は子育て先進区を目指すという施政方針の下、子育て世帯への支援については区の経営方針でも重要視されています。新たな住宅マスタープランにおいても、子育て世帯の支援については特に重点的な課題の一つと捉えています。

一方で、少子高齢化の進行により今後も高齢者世帯の増加が見込まれており、子育て世帯への支援と併せて、増加する高齢者世帯への住生活の支援についても同様に検討していく必要があります。高齢者世帯の支援についても、引き続き大きな施策の方向性の一つとして取組んでいきたいと考えています。

そこで大きな視点において、視点2の「多様な世帯がともに暮らすまち」と設定し、重点施策の方向性として、「ファミリー世帯のための住環境の整備」及び「高齢者世帯への住生活支援」も設定しています。

視点2に係る施策の方向性として、「ファミリー世帯のための住環境の整備」の1点目は、依然としてファミリー世帯の割合は低い水準で推移しています。延べ面積の狭い住宅も多いことから、引き続きファミリー向け住宅の供給誘導について取組みたいと考えています。

2点目は、住宅の誘致というハード面だけではなく、子育て関連部署等と連携しつつ入居の支援策を検討していく必要があると考えています。

3点目は、転入してきた子育てファミリー世帯に長く住んでもらえるよう、ファミ

リー世帯が暮らしやすい住環境を整備していく必要があります。

続いて、課題4の「高齢者世帯への住生活支援」として、1点目は高齢者がより利用しやすい高齢者向けの住宅の供給誘導や多世代居住等の取組など、多様な高齢者世帯に対応できる支援の在り方について検討していきます。

2点目は、住宅ストックのバリアフリー化に当たり、住宅リフォーム相談での普及啓発の機会を活用し、より積極的に普及促進の活動をしていく必要があります。

3点目は、高齢者世帯の住み替え支援として、高齢者が家族構成等の変化に応じ適切な住まいを選択しやすいように環境整備を行う必要があります。

第3では、視点3に移り「住宅ストックの質の向上、適切な維持管理及び有効活用」について申し上げたいと思います。現行計画は、基本2の「快適で安心できる住まい」として、集合住宅条例において面積指導や、生垣等の助成による緑化推進等に取り組んできました。一方で、最低居住面積水準未満率世帯の割合などから見たときに、その取組は効果が十分ではないという点もあり、引き続き住宅ストックの質の向上に取り組んでいく必要があると考えています。また、省エネやエコ等、環境への取組の重要性はますます高まっており、住宅においても建てては壊すという形から長く使うという住宅へのシフトも求められています。

また、空家数は増加傾向にあります。その中には管理不全の状態となり、近隣環境への悪影響等を引き起こしているケースもあります。今後は質の向上に加え、ストックの有効活用も考えていく必要があります。

さらにマンションについても、建物自体の高経年化及び、そこに住む居住者の高齢化、老朽化もあります。二重の高齢化問題が深刻となり、分譲マンションにおける管理組合の運営支援などについて検討していく必要があると考えています。

また、中野区では、平成30年4月にユニバーサルデザイン推進条例を制定しています。条例の趣旨に従い、住宅のユニバーサルデザイン化の推進を図っていく必要があると考えています。

そのような中で、視点3に係る施策の方向性として「住宅ストックの質の向上」「住宅ストックの有効活用」「空家等の適正管理」「マンションの適正管理」の4つの課題を設定しています。

まず、「住宅ストックの質の向上」として1点目は、引き続き集合住宅条例による規制誘導について、最低居住面積水準未満率等の改善に取り組んでいきたいと考えています。

2点目は、ユニバーサルデザインの推進を着実に進め、誰もが暮らしやすい住宅の在り方を検討していきたいと考えています。

3点目は、環境に配慮した住宅の普及に努め、住宅の断熱化等の普及啓発や緑化推進も同様に取り組んでいき、屋上・壁面の緑化推進等、省エネ住宅の普及啓発を進めていく必要があります。

続いて、住宅ストックの有効活用です。1点ありまして、地域の不動産店等と連携して民間の中古住宅の流通促進の支援等、優良な中古住宅のリフォーム、流通の促進

について検討が必要となっています。

続いて、空家等の適正管理として3点あります。まず1点目は、空家等の適正管理として管理不全な空家にならないよう所有者への意識啓発に努めるとともに、シルバー人材センターや管理代行業者等の活用による予防支援策や、特定空家の認定も視野に入れた除却の指導について検討していきます。

2点目は、比較的管理状況の良い空家等の利活用促進策として、民間事業者への空家情報の提供など利活用の方向性についての検討をしていきたいと考えています。

3点目は、まちづくりと連携した空家等の適正管理として、接道不良などのケースで再建築や売却の難しい空家等につきまして。まちづくりの観点から、建築物の除却及び土地の活用の方向性についての検討をしていきたいと考えています。

続いて、マンション管理として4点あります。まず1点目の一定規模の分譲マンション等の管理状況等については、区で把握していく必要があると考えています。

2点目の、管理不全が見込まれる分譲マンションの管理組合に関しては専門家の派遣など、行政から一定の関与を行い、マンションストックの適正管理に努めていく必要があると考えています。

3点目の、旧耐震のマンションについては耐震診断実施を促進しつつ、耐震性が不十分なマンションに関して耐震化・長寿命化の推進をするため、長期修繕計画の見直し等や区への報告時の機会を捉え、適正な管理を啓発していく必要があります。

4点目の、ワンルームマンションに関してはファミリー世帯誘導の観点からも、引き続き抑制及び質の向上に取り組んでいく必要があると考えています。

最後に、視点4の「安心・安全・快適な住環境の確保」についてご説明をさせていただきます。現行計画の期間中には、東日本大震災や西日本における豪雨災害等、多くの自然災害が発生しました。今後も東海地震等の発生が危惧されており、こうした災害に対して安全に暮らすことができる住宅及び住環境が求められています。また、老朽化した木造住宅や狭あい道路は依然として存在し、災害の際には危険性の高い状況となっています。

この視点は現行の中で、基本目標3の「安心・安全のまちづくり」として取り組んでいて、着実に改善しつつある視点であります。次期計画においても、引き続き住宅の不燃化や耐震化等の取組を進め、安全かつ安心できることはもちろん快適に暮らすことのできる住環境について整備する必要があると考えています。

そのような中で、視点4の施策の方向については「安心・安全のまちづくり」を設定しています。施策の方向性としては、4点あります。1点目は建物の耐震化の促進について、主に木造住宅の耐震化の支援に引き続き取り組みます。

2点目は、木造密集地域等の改善に努め、引き続き不燃領域率の改善とともに狭あい道路の拡幅に向け取り組んでいきたいと考えています。

3点目は、地域と連携した防災対策の推進として、地域の防災・防犯パトロール等のボランティア活動の推進など、関係機関と連携した防犯性の高い住宅の普及に向けて取り組んでいきたいと考えています。

4点目は、安心・安全に暮らしていけるまちづくりの側面から、ユニバーサルデザインの推進を図っていく必要があると考えています。

以上のような施策の視点及び方向性案について、新たな住宅マスタープランの検討を進めていきたいと考えています。当然これは事務局の案ですから、委員の皆さまからさまざまなご意見をいただき、適宜必要に応じて修正等を図っていきたいと思っています。どうぞよろしくをお願いします。

会長

ありがとうございました。ただ今のご説明についてご意見、ご質問等がありましたらお願いします。

石井委員

すみません。データの根拠について少しお聞きしたいです。

20代の転出入について、19ページでは多いというご説明でした。これは学生さんや単身者は当然ですが、寮などのデータも人数のうちに含まれているのですか。

国際学生寮のWISHなど、あの辺は入っているのですか。早稲田でWISHの寮などの人数というのは含まれたものですか。それとも単に住宅というのか、寮は関係ないのですか。当然入っていますか。くだらない質問なのですがすけれども。

三王住宅課長

住民票です。

石井委員

住民票を出している人という考え方ですか。

三王住宅課長

はい。

石井委員

では、寮なども含まれるのですか。

三王住宅課長

はい。

石井委員

分かりました。

もう一点は、耐震性に関しては予算取りなども今までもされてきたと思います。先ほどの断熱・環境・省エネに関しては、以前に会長からもお話があったと思います。

健康に留意するというのか、耐震・命の次がやはり健康になると思うのです。リノベーションをするに当たり、気密・断熱性などに対するリノベに関する予算取りに関して今後はお考えですか。具体的にどうですか。

例えば、古いマンションなどでサッシを二重にする、あるいは断熱が全くなされていないものに関する断熱に対する補助など、その辺のお考えはありますか。

安田都市計画課長

恐らく二重サッシなどインプラスというのか、そういうものに対して環境、温暖化の観点から国の補助、都の補助はあります（東京都高断熱窓導入促進事業、経産省のエコガラス設置支援など）。区のほうでは、今のところ具体的には行っていないと思います。

石井委員

ということは、指針・マスタープランにおいても具体的には、これはそのような具体策を書いているものではないですから方向性をということですか。

会長

そうです。方向性としての位置付けをどういう形でやっていくかということについて、いろいろご意見をいただければよろしいかと思えます。

石井委員

国ではZEHなどと言い、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの話も出ていますけれども、その辺に関しては一応触れる程度という感じで進めていくのでしょうか。その辺の進め方について、少しお伺いしたいのです。

安田都市計画課長

私が答えるのも変なのですが、同じように現在都市計画マスタープランの改定を担当しています。都市計画マスタープランの改定を進める場合、いろいろな個別の事業を義務付けとしてマスタープランに盛り込んでいくのかということ、実はそうではありません。マスタープランというのは方針であり、こういう方向性のまちづくりを進めていくということで、区の一つの計画に位置付られるよう改定を進めていきます。さらに、そこから区の実施計画や基本計画が定められ、具体的な施策や事業が決まってくると思えます。例えば、健康にいい建物や住環境をつくっていく、あるいは安全な土地利用を誘導していくという方向性・方針を定めていく議論だと思います。

その中に委員の皆さまの専門的なご見地から、こういう制度もある、他の自治体さんではこういうことをやっているというのも頂きながら、方針として政策の方向性を出していただきます。

ですので、具体的な施策の方向性としてはどうなのかをご議論いただくものです。

個別の耐震化策についても、実際に区のほうで誘導を検討しているのですが、その中で当然予算取りなど調整があるため、マスタープランを住政策審議会の中で検討する際に、具体的に個別の事業そのものや、個々の施策をどうするか、というのはなかなか難しいと考えます。

小山内建築課長

建築課の立場から耐震事業の進め方については、今後は発展的に進めていくという視点で今は動いています。特に、これまでの経緯があるため補助金の助成の仕方、在り方についても、やはりこれまで以上の踏み込みが必要ではないかと考えている部分もあります。

これはまだ検討材料ですが、今いろいろ調査をしながらやっている部分の一つとして、例えば補助金です。国や都の補助金を活用するに当たり、違法な建物については使ってはならないという指摘もされています。

例えばブロック塀の除却事業についても違法なブロックに助成金を使うことはまかり成らないというお達しも出ています。それでは何もできないではないかというケースもあります。その場合に補助金を活用しない形での、いわゆる区の一般財源を活用した視点で取り組めないのか、という新たな視点も加えて、今後の耐震化事業を進めていきたいと考えています。

これまでは原則として整備地域内や、いわゆる防火地域内の所での建替えを中心としてやっていました。今年度からは、その助成額も250万円までに引き上げたということがあります。そのように建替えをする際には、いわゆる断熱や省エネも含めた形で活用できるよう、補助金などを充実してうまく活用できるものにつなげていきたいと考えています。

今年度は過渡期になりますが、住宅マスタープランの中にその辺の視点を盛り込めるような形ができると一番理想だと思っています。この辺は積極的に取り組んでいきたいと考えています。

石井委員

あと一点だけ、「子育てファミリーが暮らしやすい環境整備」を推進されるというお話ですが、これは具体的にはどのようなことですか。やはり保育園など、要は子育て世代に対する優しい政策の辺の話でしょうか。

三王住宅課長

一つは、賃貸はワンルームマンションが多いということもあり、集合住宅条例で最低居住面積を40㎡にしています。一定規模のマンション、賃貸マンションを建てた場合には、必ずファミリー向けの住宅を設置する義務などを付けて、その中でファミリー向けの住宅も増やします。例えば、受け入れのほうを増やしていくのも一つの手です。

石井委員

少し時代に逆行するかもしれないのですが、寮や社宅を推進していくと、かなりファミリー層が大量に受け入れられるのではないのでしょうか。その辺の補助的な、誘導といいたいでしょうか。こちらの中野駅の近くの企業を誘導するのと同じような形で、社宅の区への誘導も考えたらよいのではないのでしょうか。もちろん会社によると思いますが、その辺の施策が非常に必要になってくるのではないかと思います。

三王住宅課長

支援するのは、お金が絡むとなかなかすぐやりますということは難しいのですけれども、一つの案としましては。

石井委員

要は、その後は税収が増えるわけです。

三王住宅課長

一つの施策の案として検討させていただきます。

井上委員

会長、よろしいですか。井上です。

先ほど、お配りして説明いただいたこの資料2ですが、ご説明では左側のほうが第3次で、右側に移行したいということなのではございますけれども。私は先ほどの説明を聴いていると、第3次のほうが細かく触れているので結構網羅されて、皆さんが苦勞されたのが入っているような気がするのです。私は、なぜ右側にこう絞ってしまったのかという感じがしました。

それも一番上に「居住の安定」という基本の視点がありますが、1番にきているのです。第3次の視点のほうがウエートとしては結構並んでいるという気がするのですが、この右側の4視点に絞ってしまった意味は何でしょうか。もし、説明をしていただけたらと思います。

もう皆さんが苦勞をされて、第3次のこの項目があります。今の住宅課長さんのご説明がありましたけれども、右側は言葉がないと分からない所がかなりあるのですが、どうなのでしょう。

三王住宅課長

この「施策の方向性」の中にこれから新たな、またさらに盛り込んだ細かい部分ができます。そういう中に、第3次の課題であった部分をどんどん盛り込んでいきたいと考えています。

井上委員

そうですか。ぜひ、分かりやすく整理してください。

それから、この順番に重要、軽いという意味はないのですか。一番上に、視点1～4があります。

三王住宅課長

どれも、重要です。

井上委員

どれも重要ということですか。順番がかなり変わっていますが、それは意図的ですか、それとも自然にこうなってしまったのですか。

僕は、第3次の中野区住宅マスタープランの基本目標3という所は、ハードの面で重要だと思うのです。ハードの前にソフトをやるべきですから、この4次の一番上に出したのはいいと思います。しかし、2番目以降は少し、と思います。まずソフトがあって、ハードと思うのです。今の世の中はハードだけで箱物を造ってもしょうがないですから、それは分かります。以上です。

三王住宅課長

ありがとうございます。

会長

では、津田委員、退出前にお願いします。

津田委員

今の井上委員の順番、優先順位の観点から私の意見としては、とにかく中野区はこの27ページに書いてあるように、4m以上の道路に接道していない住宅は43.3%という話です。

前回も申し上げたと思うのですが、こういう安心・安全のまちづくりや既存ストックの活用やファミリー世帯の住居など、ここに書いてあるところの根本は、道路付け、この道路が4mにきちんとなっていない所が基本的な問題です。まず、そこの手だてをして、次は当然それで安心・安全の一部が確保できます。接道により基準法にきちんとした住宅が建てられて、なおかつファミリー世帯のほうにもつながってくると思うのです。

ですから、中野区の今の二項道路の扱いの所は、前回申し上げたように出てきてからするのではなく、もう率先して区が主導を取る形で、条例が一番いいと思いますが、画期的な政策を打って、そういう形にして道路が広がっていくと、おのずから建替えが進んでくるし、そういう形になっていくでしょう。

空家の問題などがいろいろあるのですが、根本的には接道がまず最初という意見で

す。二項道路だけではなく、通路、基準法の道路ではないという所もあるわけです。4棟・5棟・6棟も並んでいて、ただ通路で使っているという所も現実にあります。

井上委員

43条2項ですか。

津田委員

やはり43条1項のただし書きがあるのですが、これは接道要件がなくても、ある条件において、その中で許可という形で、建築が可能になるのです。

ただ、それはどうしても6棟あるのでしたら6棟の所有者自身がやらないといけないう形になります。そういうところの支援、誘導などへ行政側が積極的に関わっていくと、そこは解決してくれます。多分、おのずから後の問題は少しずつ進んでいくのではないかと考えています。

今は、行政のほうも8階と9階ですか。私は正直に言うと、道路の認定の課と建築というのは、なかなか意見の疎通がないように思っています。こういう道路の政策を打つには、道路の管理と建築、少なくともこの2つの所は意見を交換しておき、こういう問題に対してまとめてする体制をつくってもらいたいと思っています。以上です。

小山内建築課長

今の津田委員のご意見に対して、建築の立場で、42条1項道路については、今年度から中心判定が今までは上下階に分かれていたのを、きちんと私も管理できるという意味で同一フロアにしてもらいました。

事前の協議に当たり、まず事前に整備承諾書を区のほうに提出しないと確認が出せないという流れもつくりました。これは道路課のほうと協議をして、なるべく狭あいの整備事業を促進させるという意味で、まず今年度から新たに取組を始めたというのが一つです。

先ほど津田委員からもご指摘がありましたが、43条のただし書きの適用方法等についても、法律が改正されたので、1項と2項に分かれていて、例えば、通路や、位置指定崩れという4mの幅員があるけれども位置指定が取れないものについては、空間が4m確保されているものについては、いわゆる審査会の同意を得なくても許可できるという制度もできました。それに伴い、これまでに4件程度は審査会に掛けることはなく建替えができる形で法律の運用をしています。1.8m以上あると同意が簡単ですが、どうしても接道がひどく2mに満たず1.5~1.6mしかない案件についても、今は個別案件として審査会の同意が得られるように基準を作り、再度見直しを掛けています。

新宿区や足立区では、結構ハードルを下げた形で取組をしているという先例もあります。そういうことを踏まえた中で、一軒でも多く建替えを進められる形に持っていきたいです。今までぼうっとしていたわけではないつもりですが、やはりなかなか世

間や世の中の事情や動きに少し合っていなかった部分がありました。しかし、これからはリノベーションなどで古いものもきちんと生かしながら、なおかつ安全な建物にしていく視点、スタンスは必要と思っています。今年度からは、そういう取組を積極的にやっていきたいと考えています。

関田委員

少しいいですか。

井上委員がおっしゃったハードとソフトで、ハードの面というお話がありましたが、私もそう思いました。

この視点4の「安心・安全・快適な住環境の整備」は、前回の基本目標3の所とつながっています。こちらは相当いろいろなことを具体的に踏み込んで書いてあるのですが、これを抽象的な言葉にまとめてしまっている所がどうも引っ掛かっているのです。

例えば、耐震化の促進です。確かに耐震化の促進というのがありますが、そういう取りまとめでいいのでしょうか。方向なのでいいと言うのでしょうか。耐震化についても、そういうことで誘導していくために補助金を出すという面もあるでしょう。建築確認の段階から、耐震ということに対して積極的に区としての意見を述べる、指導をしていくという方向性もあります。全然違う視点だと思いますが、それがこういう形でひとまとめにしてあるのは、今までと違い、どうも抽象的に動いていており、これが今回のものとして適正なのかどうかというのは、少し疑問に思いました。

小山内建築課長

この作り込みが完成形ではないと、私は理解しているのです。いわゆる項目で言うと大・中・小というのがあり、これは大きな目標です。それに対して具体的にどうやることができるのか、取組むためにさらに何が必要かという、そこまで踏み込んだ最終的な形に持っていけるのが一番理想かと思っています。

関田委員

今おっしゃったように、基本目標というのがかなり具体的になっていますから、ちょうど逆の形に作っている感じがするのです。項目立てが少し大き過ぎるので、この中で幾つか抜けているものについても、もう少し入れていただけるといいと思うのです。一つずつの所で対比を、もう一回チェックしていただきたい。

三王住宅課長

耐震化の促進というのが頭にあり、その下にまた細かく記載していくことになります。

関田委員

それは耐震化だけの話です。

いろいろ私が言いたいのは、その他にも総合治水などいろいろあります。今も雨に対しては、こここのところ温暖化で降雨量が増えているという話があります。例の奄美など、屋久島の所で今水量が増えている、降り方も全然違ってきています。それに対しては今までと同じような考え方でいいのか、区としても考えていかないといけないのではないのでしょうか。

一つずつの項目を取っていくと、そういういろいろなことがあるのです。せっかくだすから施策の視点としては、それが見えるような形で入れていただいたほうがいいと思うのです。

今の耐震化等の話の中には、総合治水的な雨の話が出てきていないのです。こういう状況では、降り方により浸水が起こらないことは考えられないのですけれども。

会長

いかがでしょうか。

今は、第3次のほうには当然、総合治水対策が書いてあるわけです。やる必要があるのは当然です。今ご指摘になるのは、この大項目出しの中で水害などがどこにぶら下がるのかが見えにくいのです。

三王住宅課長

この中で、ぶら下がる形は。

会長

そうでなければ、柱としてどこに続くということですか。

石井委員

この報告書には、結構書いてあります。

千田まちづくり計画課長

会長、よろしいでしょうか。まちづくり計画課長です。

まず、今は総合治水のお話がありましたので、少しご議論の参考にと思い発言させていただきます。総合治水については、やはり50ミリ雨量に対応しているということです。特に、中野区は神田川という土砂型災害を抱えるような河川を持っているので、そのような取組があります。

やはり昨今、ゲリラ豪雨等の現状も踏まえ、今後は100ミリに対応できるような市街地形成ということで、各種の規制が掛かっています。例えば、まず公有地については雨水の貯留率、浸透率の規制がさらに高まるということで、その対応が求められるものもあります。併せて、民有地についても大規模開発については治水対策を求めて

いくという計画があります。ご議論をされている、この治水対策の部分については、恐らく一つの考え方として検討できる素材になるのではないかと思います。

会長

それは、当然やっていただいていると思うのでいいのですが、実際に、このマスタープランというのは、そのようにやっていることを、どのようにして区民の皆さまに見える形で柱として見せるかということ。そのときに、今は一番右側がどういう形で見えてくるのか分かりにくいというご指摘だと思っておりますが、どちらになるのですか。

千田まちづくり計画課長

現状の取組などを、どのように見えるようにしていくかというところだと思います。

会長

そういう意味で、最終的にここの視点のどこにそれが位置付いて見えてくるのか、現状のままでもいいのかどうかというのを検討いただければと思います。

井上委員

よろしいですか。

先ほどは私自身が聞き漏らしたのかもしれないのですが、空家の問題です。結構、私の住んでいる周辺でも木造の空家で、今度地震があると倒れそうな、面積は大きいけれども放置されているのを見受けするのです。

そういうのは、区の職員の方でしたら。今は、中野区内の空家が1万軒ですか。持っていますか。

小山内建築課長

調査しているのは852棟です。

井上委員

個人の家でもですか。

小山内建築課長

そうです。区内で調査をした結果、852棟が一応対象となっています。

井上委員

これで防災上、防火上、何かアドバイスをするというのは言えないのですか。もう幽霊屋敷になりそうです。

小山内建築課長

空家に関しては建築課のほうで、一応、所有者等を追跡して指導もしくはお願いという形で、維持管理の徹底したお願いをさせていただくことは毎年やっています。

例えば、実際にその852棟も含めて、この2年間で建替え等に至ったのが大体150棟という実績です。その150棟を指導しているというのは、住宅課と建築課のほうで併せてやってきました。

そうすると、相続の関係で、例えば、1人の人が相続するのは特に問題ないのですが、複数の相続人がいらっしやるとなかなか、話がまとまるのに時間がかかることもあります。その辺については、踏み込めない部分もあるのです。

とにかく区としては放置をするのではなく、まずは壊さないのでしたら維持管理をしてくださいというお願いは継続してやっているところです。

井上委員

ちょうど、私の所は杉並区と接しているのですが、杉並区もそういう住宅があったのですが、最近はどんどん壊しています。空き地にして、そこを駐車場に使っているような感じです。そこから少し入った中野区では、残っちゃった感じがあります。

千田まちづくり計画課長

一番の課題は、いわゆる無接道敷地というものです。

例えば、建物を壊してしまうと、その土地が所有権でしたら特に問題はないのですが、いわゆる借地の場合は、上物を壊してしまうともはや自分の権利ではなくなってしまうため、放置されているという実情もあります。

ですから、その辺の所を地主さんとうまくお話ししていただくなど、そういうことの仲介の労は取らせていただいています。しかし、空家になると結構地主さんも「私は土地を貸しているだけで関係ない」と言われるケースもままあります。うちのほうとしては、まず建物周辺への影響を考えて、とにかくきちんと維持管理をしていただくようお願いをしていくしかないのです。

先ほど言われた、ただし書きのハードルを下げていくというのも、その一環です。今までは最低でも1.8mないと認めなかったものを下げ、今想定しているのはMAXで1.5mぐらいまで下げて建替えができるようにしようとしています。それで火に強い建物にしてもらえると、周辺への安全性も高まるのではないかということです。

もしくは、そういう建物の建替えができるという基準をクリアしてもらおうと、逆にそれが売買につながっていくことも考えて、ハードルを下げていく取組を今しているところです。そういうことで、ご理解いただけるとありがたいと思います。

副会長

ちょっとよろしいでしょうか。

そういう個別のことについては皆様のご意見がいろいろあり、それについては担

当課のほうからこういう取組をしていると言うのは、大変いいことなのですが、これではまとまりません。

そのため、少し進め方を考える必要があると思います。具体的には、ここに入っていない、左側に入っていますという話は、個々の議論をしていく中で項目を組み入れればいい話です。それはそれで、そういう形でやっていただけるといいということです。

担当課のほうは、建築課をはじめ、それぞれが今取組んでいることがあるわけです。我々はその辺の情報を知りません。だから、いろいろ質問をするのですが、いちいち一つずつ、これをこの場でやっているという時間がありません。

担当課さんをお願いしたいのは、取りあえず今の4つの視点でいいかどうかは、また後で議論をします。4つの視点でここに挙げている項目に関連して、課題が何で今はこう取組んでいるという内容を各課さんに挙げていただく。

それを次回までに事前に頂いておくと、我々としてはこうやっているのかということが理解できて、もう少し議論が円滑に進むというのが一点です。

もう一つは、逆に細かくするのではなく、関連する項目がいろいろあると思うのですが、例えば、「居住の安定確保」の「住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援」を議論するためには、住宅確保要配慮者はどういう類型なのか、高齢の単身者で所得が少ない方、生活保護の方、住宅補助を受けている方、障がい者の方、外国人など、いろいろな類型があるわけです。そういう方が一体どのぐらいいて、今はどういう家賃の所に入っているのか。実際に中野区で供給されている賃貸住宅は、どのぐらいの家賃階層のものが、どのぐらい空家があるのか。公営住宅の中でどのぐらい空きがあり、それをどういうふう運営しているのか。

結局、議論をするためには統計的、総合的な分析をするデータがないと議論のしようがありません。その辺について、特にこのテーマにまたがり出てくるようなデータを、もう少しきちんと整理しておいていただきたいと思います。

例えば、幾つか「ファミリー向け住宅の供給誘導」とか「多様な高齢者向け住宅の供給誘導」というのがあります。供給誘導というのは、住宅の数を増やすということです。建替えのときに義務化するぐらいはいいのですが、基本的に空家がどんどん増えていく中で、本当に政策として数を増やしているのですかということです。

実際に中野区内の新築の住宅が今はどのぐらいあるのか、毎年少しずつ違うでしょうけれども、それがどのぐらいの規模であり、いわゆる賃貸とか利用関係別のものはどうなっているのか、例えば、ワンルームマンションの条例がありましたが、その条例の施行以降は一体どういう供給に変わっていったのでしょうか。具体的なデータがないとわれわれは議論できませんので、その辺のデータを一通りそろえていただきたい。これは、もう住宅課だけではなく建築課などいろいろな所のご協力と一緒に、今ここに出席されている方々で、ぜひ担当部署で協議をしながら、その辺のデータをそろえていただきたい。

その上で、仮に視点1～4までの中で、これが果たして4つの視点でいいかどうか

は後で議論をすることとして、今日のような議論を次回にやってもどうかと思いますので、むしろ視点1なら視点1に絞ってデータを出していただいた中で、もう少し具体的な議論をしていただく。

一通り視点1～4までやった後で、もう一回組み替え方あるいは重点項目としての順番を考えるようにしたほうがいいのではないのでしょうか。そうしないと、次回もこの議論をしても多分がちが明かないと思うのです。

ですから少し順番を考えて、視点1からでしたら視点1からで結構だと思いますが、何かそういう形で次回の準備をして、議論を進めていただくとどうかと思います。皆さんはいかがでしょうか。

石井委員

ただ今の、田村副会長の意見に大賛成です。切り口としては、建築課長が先ほど言っていました、うちの会員で不動産相談を毎月3回ほどさせていただいています。その際に一番多いのは、やはり借地権問題です。それから、相続関係です。

切り口としては、その辺から住宅問題に関して、政策に対してのアプローチが非常に必要になってくるかと思えます。ただ今の意見をお聴きして、いろいろな切り口があると思うのですが、切実な問題として不動産相談はその辺が多いです。

先ほどの建替えに関しても、安全条例の関係など、本当にその辺が重要になってきます。東京都の安全条例では、逆に窓先空地を広げなさいという話も逆行して出ていますので、その辺の都との調整も必要になってくるのではないのでしょうか。

今おっしゃったように建築課では何が今の問題になって、どういう相談が多いという話も本当に、ぜひとも取り入れていただきたいです。大賛成です。

会長

すみません。少し戻るのですが、先ほどの田村副会長のご指摘で、こういう形でデータを集めていただくということや、次回以降の議論の進め方は論点ごとに、まず順々にいくというご示唆については、その方向性でよろしいですか。

三王住宅課長

そういう形で進めさせていただきます。

会長

そのあたりは、ご検討いただきます。

それでは、川村委員さん、どうぞ。

川村委員

今、ハード面のことで皆さんからいろいろな意見が出たと思います。やはり住宅やまちづくりでは、どこかでソフト面について触れてほしいです。

やはり防災的にも防犯的にも、個人情報の問題や、あまり情報を流したくないという人たちがいるかもしれませんが、やはり顔が見える、声を掛け合えるというのが一番の防犯ではないかと思えます。

また、防災無線やメールなど、先ほどは100ミリ以上、50ミリ以上の雨が降った場合というお話がありましたが、今降っているという情報が各個人に伝わらないと、逃げたり何かをしたりすることも何も伝わらないと思うのです。

そういう情報の共有という部分も、やはり住宅マスタープランの中のどこかに触れてもらいたいと思えます。

会長

ありがとうございます。いかがでしょうか。どうぞ。

和気委員

今の川村委員の意見に付け加えて、こちらの今回新たに加わった、地域包括ケアの推進という所です。これは、バリアフリーなどのハード面のお話も一部ありますが、さまざまな地域の組織や機関が、より連携を深めて顔が見えるコミュニティーや、社会的孤立をどのように防ぐか、というシステムづくりの話でもあります。

これは別の委員会でも、区長がお見えになっていろいろ議論をしているところですが、マンションなどで起きがちな孤立についても、住宅政策として、どのように交流を深めて顔見知りの関係を築いていくかに関わってきます。

中野区にそういう計画があるかは分からないですけれども、これは他の地域の例ですが、古い団地などを改築するとき、交流スペースのようなものを設けたり、多世代が集えるようなプログラム、ハード・ソフト両面を含めた新しいまちづくりが実際に再開発のような中でやられている所もあります。

そういう孤立を防ぐまちづくりという意味が本来の地域包括ケアにはあるのですが、表記が必ずしも十分ではありません。「総合的な相談体制」「一体的に提供される」というのは少し分かりにくいですから、もう少し区民の皆さまにも分かりやすい表現で書いていただければと思います。それが計画の中にも盛り込まれていくように、ぜひお願いしたいと思えます。

三王住宅課長

課題4の中に、そういう部分も含めていきたいと考えています。ありがとうございます。

山崎委員

いつも、ユニバーサルデザインのことをお願いしてきました。今回は、いろいろな場所にユニバーサルデザインのことを入れていただいて、ありがとうございました。

ただ、まだ多くの方がユニバーサルデザインとは何かというのを分かっていないと

思います。ぜひこの住宅マスタープランの中で考えるユニバーサルデザインとはこういうことだということ。対象者はそれこそ障がい者と高齢者だけではないですから、やはり子育て世代や外国人など、いろいろな方がいるということ定義するのがいいかと思います。

もう一つは、障がい者というのも誰のことかよく分かりませんから、それも定義する必要があります。そうでないと、ただスロープを作っただけで点字ブロックを付けて終わりというところがありますので、それだけではなく多くのことが必要でなので、ぜひそのようなことをお願いしたいと思いました。

先ほど、田村先生がいろいろまたがるという話をされていました。例えば、ファミリー世帯というのがありますけれども、その中にも障がい者が入っているのです。障がい者というのは最初の住宅確保配慮者の所だけではありません。間違えると、そこだけとってしまう人もいるかもしれませんが、ファミリー世帯の中にもいますし、高齢者の中にもいます。

先ほどは災害や防災、防犯の話がありましたけれども、そこでもその人たちの配慮がすごく大切です。「ファミリー×障がい者」や「防犯×防災×障がい者」ということも、ぜひ考えていただきたいと思いました。

会長

ありがとうございます。

松本（玲）委員

私はソフト面のことしか詳しく分からないのですが、たまたま今週の月曜日の日に江古田の森公園の、このぐらい大きなイチョウの木が急に倒れました。たまたま SNS で見ていた人から、危ないから小学校に伝えてほしいという LINE がきて、小学校に伝える形を取りました。その情報というのは、区の情報としては、何の情報もどこからもきていないのです。もちろん、その場にいた人が区のほうに伝えて、区のほうで枝を払うなどの処置をしました。

しかし、何か危ないことが起きたときに、今のところは区からどこかに連絡がいくという形が整っていないのがとても不安でした。今日も、昼間に「中野区からのお知らせです」という放送が流れているのは分かったのですが、結局、何の放送か分からないのです。何か流れているというのは聞こえます。でも、それが重要なのかどうかは分かりません。

先ほどの河川の話ではないのですが、妙正寺川が近いので、氾濫の恐れがあるということで警報が鳴ります。しかし、あのよう雨がひどいときには皆が窓を閉めていて、聞こえるのかというと、聞こえません。そんな中で、本当に危ないと思っている人しか避難ができません。

助けに行くという側は、その場には住んでいません。少し離れた所に住んでいるので、鳴っているような気がするけれども、誰かに聞かないと本当に氾濫しそうかどうか

かが分からないという状態です。区が管理しているであろう所からの連絡が、一般の区民に伝わらないというのは、とても怖いと思いました。

とにかく、1m近いイチョウの木が急に倒れるというのはびっくりする話です。見に行ってみると中がすかさずかの空洞で、枯死している感じでした。虫なのかもしれないですが、とにかく空洞になっていて急に途中からぼったり倒れている状態です。江古田の森公園ですから防災公園でもあり、区の管理下でよく管理をしていると思うのですが、全く予測なく倒れることが起きています。

そういうことも含めて、安心・安全はもちろんですが、ファミリー世帯に向けて住みやすい環境整備をどう捉えるのでしょうか。住んでいる側としては、この言葉では分かりづらいと思います。

特に、この後ろのほうにある、江古田3丁目の国家公務員宿舎跡地の開発が終わり、もちろんとても素晴らしいマンションが建ちましたが、周辺の小学校にそれほど子供の増加は見られないです。実際には、子育て世代があまり住んでいません。

なぜかという話を聞くと、値段が高く、とても公立の小学校に通うような世帯は住めないといううわさ話が聞こえてくるような状態です。どちらかという高齢者世帯が住んでいます。

そうすると町会としても、またそこに対して手だてを考えないといけないという話もやはり出てきています。せっかく誘致して環境共生モデルですごくいいものが建っているのに、実際にはそのファミリー世帯の誘致につながっていない可能性があるという所のフォローも必要なのかと思います。

誘致する所で終わるのではなく、その先に実際はどのように住んでいて、住み手がどういう方なのか、周辺に対してどういう影響があるのかをフォローしていくような体制ができていると、せっかく地域包括ケアの方が入ってきている中で、アウトリーチということで、高齢者のケアもあれば、児童のほうも動き出すという話を聞いていますので、そちらのほうとうまく連動していけると安心だし、環境整備のために何が必要なのかという情報は得られやすいかと考えます。

会長

今は、幾つかの重要な視点をご示唆いただいた感じがします。それを、私のほうで全部把握できるわけではないのですが、どちらかという住環境の議論をしている中で、住まい手の側からの評価や情報が出るとか、あるいは、住まい手の側のほうからきちんとフィードバックがされるといったことだと思います。

その辺りで行政側と区民の皆さんでは、先ほどの木の話でも区民の方のほうに先が気付きやすいので、そこで発信してもらった後で、もう一回きちんとフィードバックがくるという、いろいろな側面はあるでしょうけれども、区民との協働での住宅政策、住環境の進め方のソフトの部分について、割と普通の都市計画やまちづくり行政では参加の計画のプロセスだけではなく、実際のまちの運営に関しても市民主体というのか、市民の役割が割とはっきりキーワードとして出てきていそうな気がするのです。

今のお話を伺っていて、住宅政策のほうでも、そのあたりのキーワードがもう少し出てきてもいいという感想を持った次第です。

他にはありますか。

私のほうから個人的に、この中野区の住宅政策の中のことがどうかは難しいのですが、前にも申したように、今は東京都でも住宅政策審議会を動かされていて、それはどちらかというとも都営住宅の運営管理の議論が中心です。

そこで出ている大きな議論の柱は子育て世帯支援と、ある程度の単身者の階層について、高齢単身者だけではなく、もう少し若い世代、特に就職氷河期世代の単身者の人たちも含めて支援のターゲットとして視野に入れるとか、あるいは、高齢者が固まって住まわれている所の生活支援サービスという議論が出ています。

子育て支援に関して言うと、特に就学期のお子さんがある世帯や片親世帯についてどういう支援ができるのかという議論があります。これは公的住宅の入居資格の問題のため、中野区ではなかなか、そのあたりの議論をしていただきにくい面もあるかもしれませんが、先ほどは、「要支援者」や「住宅確保要配慮者」という言い方がありましたが、中野区として、それについてどの辺までの視野に入れて考えいくのかというのも、いずれはご確認いただくのがよろしいかと思いました。

もう一つは、データの作り方や、見せ方です。先ほどは接道状況が悪いということで、こんなに4m未満の道路や二項道路に面して住宅の数が多いということで、それに対して建築課長が最新の取組状況を強調してもらいました。その強調してもらっている状況というのは、要するに建替えがしやすくなっているということですから、建替えが住むと当然安全になります。

ただ、データの見せ方により、建替えが進んでも4m未満の道路に接している住宅のままということで、実際に実質は改善されているのに、その数が統計としてそのまま昔ながらのデータの見せ方をしていると、いつまでも接道状況の悪い住宅がそのままですということになってしまいます。

43条特例許可で、通路であっても建替えを認めていますと。でも、それは依然として接道状況の悪い住宅として、住宅・土地統計調査では、悪いカテゴリーのままだと、頑張っているのがデータとして見せてもらえないのでしたら、少し何かが違うということになってしまいます。

今までの評価ではあまりよくないのですが、新しい工夫で接道状況という観点ではなく、トータルにハードが更新されているなど、そういうことで全体としては安全性が改善されているというご主張だと思うのですが、そこについて前向きな改善があるのでしたら、それがうまく見えるような何かデータの見せ方というのも、もう少し考えていただく余地があるかと聴いていてすごく感じました。

他にもそういう分野があるのでしたらデータを出してもらったほうが、政策がきちんとある方向に進んでいるというのが、もう少し見やすいのではないかという印象を受けました。

小山内建築課長

今の会長のお話の中で、建築課の存在意義というのは、例えば確認審査そのものはほとんどやることがないというのが実態です。ほとんど民間検査機関のほうで、建築確認は取られています。ただ、民間で下ろされたものでも、そのデータはこちらにフィードバックされてきます。フィードバックされたデータをどのように整理し、管理していくかということが今は問われているのではないかと私は思っています。

例えば、これまではただ何かの調査をするにしても委託したことだけで終わりではなく、では、その後の追跡調査などがどれだけできていたのでしょうか。そういう反省の視点に立って今は整理をしていくと、例えば昭和 56 年以前の木造住宅の耐震化率というのはまだ 68%でしかないのです。

ただ、木造以外の建物も入れると、住宅という視点で見ると 80 何%という耐震化率になっているのですが、では木造だけに限定した場合はどうかというと 68%です。そうすると目標である 95%には、まだ程遠いのです。そうすると何をしないといけないのか、何ができるのか、何が求められているのかというのが、その数字から出てくるのではないのでしょうか。

そういう意味で、私はデータの蓄積ということが一番重要だと、また、それをどう活用していくかということも大事だと思っています。それを踏まえて、施策の中にどう反映していくかということで、職員に対しても、数字というものをおろそかにしてはいけない、数字から見えてくるものが何かということ、やはり考えていく必要があると思っています。

そういう意味で、ここに多くの項目がありますが、ではこの項目の数字を整理するには、どのデータを使うといいのかというのは大体見ると分かります。

ただ、今まではそういう活用のされ方をしていませんでした。これについては反省して、今度の新たな住政審などのマスタープランの中で活用され、それが将来生きてくるといえることになるかと思えます。今日頂いたご指摘の中で、早急に取り組直して整理をするということで進めていきたいと考えています。

会長

ありがとうございます。他にはいかがですか。

今のご指摘に加えて、田村副会長のご発言の趣旨を踏まえて、いろいろなデータの精査や評価につながるよう、少しいろいろ工夫していただければと思います。

よろしいでしょうか。それでは、皆さまからいろいろと頂いたご意見について事務局のほうでご検討いただき、今後の進め方の中に反映させていただければと思います。よろしくお願ひします。

また追加でご意見等がありましたら、各委員から後ほど事務局のほうにお伝えいただければと思います。よろしくお願ひします。

それでは、議題で（3）「その他」については何かありますか。

副会長

では、少しよろしいですか。

先ほど、この整理の仕方は後で考えるとして、ここにある視点や施策の方向性というところで一つ一つやっていきたいと思いますという話をしたのですが、その順番をどうしますか。

視点1からいっていいのでしょうか。それとも今日は結構、議論のありました、どちらかというともちの安全性のほうが話しやすいのでしたら、まずその辺からいくというのもあると思います。少し時間があると思いますので、その辺も皆さんのご意見をいただければと思います。いかがですか。

会長

いかがでしょうか。

今ご指摘の安全・安心関係で、いろいろあらためてデータを精査していただきます。中野区さん固有のいろいろな建築ストックの状況もあろうかと思しますので、その辺を踏まえてもう一度データを精査していただき、それからにしましょうか。

副会長

やはり中野の特性からすると、先ほどお帰りになった委員の方からご指摘があったように、狭あい道路の問題などが木造密集と並行して一番大きな問題のような気がします。その辺から何か話していただいたほうがいいのではないのでしょうか。

視点1のような話は、先ほど少し私が申し上げましたが、住宅確保要配慮者の内訳や区内の住宅は実際にどういうものがあり、その供給がどうなっているというのは、かなりデータをそろえないといけませんので少し時間がかかると思います。

そういう意味では多分、視点4のことについては建築課あるいは都市計画、まちづくりのほうに割とデータがそろっているんで、その辺の所から用意していくのがいいかと思いました。次にどれをやるのかはまだ分かりませんが、いかがでしょうか。

会長

よろしいですか。事務局はよろしいですか。

ただ、その中で第3次の安心・安全では、治水・水害・防犯なども入っていましたので、やはり一度その辺も含めまして。

副会長

そうです。そういうものも含めまして。

会長

先ほど建築課長からご指摘いただいた木造の耐震化など、そういうのもあろうかと思えます。

それでは、次回の議論の進め方としては、その方向でご検討いただければと思います。他はよろしいですか。よろしければ、本日の議題の審議はここまでとさせていただきます。もし事務局からご連絡がありましたら、お願いします。

三王住宅課長

では、事務局より事務連絡をさせていただきます。

会議録は、委員の皆さまに後日に送付しますので、あらためて内容等をご確認いただきたいと思います。

なお、次回の、第6回の審議会の開催日程です。現在のところは7月下旬ごろを予定しています。詳しくは、また後日にあらためて開催通知をお送りさせていただきますと思います。どうぞよろしくをお願いします。事務局から以上です。

石井委員

7月中旬ではなく下旬ということですか。

三王住宅課長

もしかすると中旬から下旬にかけてとなりますが、また詳細が決まりましたら。

石井委員

2カ月前のことですから、なるべく早く連絡をいただけるとありがたいです。できましたら、もう全てを決めてしまうぐらいで。

関田委員

今、石井委員からお話があったように、私も少し発言をしようと思っていたのですが、委員長がいい日というのは、例えばこの中旬なり下旬で、ここにご出席いただける日というのは大体決まってくると思います。その日を中心に、できるだけ早く決めてしましてほしいです。

少なくとも、今日でしたら7月は何日に行いたいと思うと事務局のほうからご提案いただくような進め方をやっていただくと、非常に出席がしやすいです。

今はかなり詰まってから、ぱっといつ開きますという開催通知がくるのですが、もう少し早くしていただけるとありがたいと思うのですが。

三王住宅課長

極力早く日程を示したいと思います。

関田委員

よろしくをお願いします。

会長

その他には、特に各委員の皆さまは何かありますか。よろしいでしょうか。よろしければ、以上で本日の審議会は閉会とさせていただきます。ありがとうございました。

一同

ありがとうございました。

— 了 —