

中 野 区  
住宅政策審議会 会議録

第6回

2019年7月18日(木)

## 第6期中野区住宅政策審議会（第6回会議）会議録

日時

令和元年7月18日（木曜日）午後3時

場所

産業振興センター 大会議室

次第

1. 開会

2. 議題

(1) 「安心・安全・快適な住環境の確保」における施策展開（案）について

(2) その他

3. 閉会

出席委員

有田委員 田村委員 山崎委員

青木委員 石井委員 井上委員 川上委員 川村委員 関田委員 津田委員

林委員 保坂委員 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

奈良都市基盤部長

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

藤井地域支えあい推進部地域包括ケア推進担当部長

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、定刻となりましたので、ただ今から中野区住宅政策審議会第6回会議を開催します。冒頭ですが、和気委員から本日は欠席のご連絡をいただいています。

それでは、会議開始前に、7月12日付で事務局の出席職員の変更がありましたので、事務局からご紹介をお願いします。

## 三王住宅課長

事務局から新たな管理職が代わりましたので、そちらを紹介させていただきます。

7月12日付けで管理職が代わりました。都市基盤部奈良部長です。

## 奈良都市基盤部長

奈良です。どうぞよろしくをお願いします。

## 三王住宅課長

以上です。

## 会長

続きまして今回の事前配布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

では、事務局から配布資料の確認をさせていただきます。

まず、資料1としてA3の「視点4『安全・安心・快適のまちづくり』における施策展開及び現行計画との比較」が1枚です。

続いて、資料2として、A4の冊子となっています「視点4『安心・安全・快適な住環境の確保』における施策展開（案）」というものがあります。

配付資料の確認については以上です。

## 会長

ありがとうございました。ただ今、事務局から配布資料の確認をしていただきましたが、不足している資料、または資料をお持ちでない方はいらっしゃらないでしょうか。なければこれより会議に入りたいと思います。

本日の議題は、第4次中野区住宅マスタープラン策定に向けた施策展開について、特に視点4の安心・安全・快適な住環境の構築について、事務局の案を基に審議していく予定です。

本日は、約1時間50分の会議時間となっており、最大でも16時50分ごろを目途に会は終了とさせていただきたいと思いますので、円滑な進行にご協力を賜りたいと思います。よろしくお願いします。

それでは、(1)、『安心・安全・快適な住環境の確保』における施策展開（案）に

ついて」を議題としたいと思います。資料1、資料2をお手元にご用意ください。これについて事務局から、ご説明をお願いします。

### 三王住宅課長

それでは、事務局からご説明させていただきます。

まず、『安心・安全・快適な住環境の確保』における施策展開（案）について、ご報告します。

前回の会議で、新たな住宅マスタープランにおける大きな施策の視点及び方向性を示し、それを達成するための各施策の案を示しました。

今回はこの施策の視点の中の4番目、「安心・安全・快適な住環境の確保」における各課題に関する施策目標や、具体的な取組内容について議論を進めていきたいと思っています。

その上で、次期マスタープランの原案のたたき台として適宜修正を図りつつ、その一方で、今回から頂戴する予定の答申案に盛り込む皆さまの意見を、お伺いできればと考えています。

それでは、資料1をご覧ください。資料の左側が現行の住宅マスタープランにおいて記載の取組内容になります。そして、右側が新たな住宅マスタープランで取り込んでいこうと考えている内容となっています。矢印のとおり、基本的なスタンスとして、現行のマスタープランで明記している取組については原則継承し、次でも取り込んでいこうという形となっています。

その上で新たに発生している課題や考え方、また社会情勢等を踏まえ、柔軟に対応すべく、個々の取組内容について新たに加え、取組内容を拡充するような形で、新たな住宅マスタープランの案を記載しています。

それでは、各施策目標、個別の目標及び施策について順に申し上げます。

建物の耐震化の促進について申し上げます。こちらは現行計画における(2)「住宅等の耐震化促進」に対応する施策目標です。次期プランではこの施策目標の達成に向けて、「住宅の耐震化の促進」という個々の目標を示しています。お手持ちの資料2の2ページをご覧ください。

住宅の耐震化率については、東日本大震災の発生等、地震被害の脅威が広く区民に知れ渡ったことによる地震対策意識の高まりが反映されていると見られます。また、区の耐震診断等の各種助成等の活用や、大規模マンションの建築等が進んでいる結果、改善傾向にあります。

一方で、耐震化率を木造住宅及び非木造住宅に分けて分析したとき、木造住宅耐震化率については改善しつつあるものの、81%程度となっています。また、旧耐震基準である昭和55年以前の建物に関しても、中野区は周辺区と比べ27.1%と若干多い状態です。この中で全てが耐震性なしとは思われませんが、旧耐震基準の住宅については適切な時期に耐震改修や建替えがされるよう、引き続き取り組んでいく必要があります。

そこで、4ページをご覧ください。こちらには新たな住宅マスタープランにおける耐震化促進に関する個別施策の案について記載しています。まず、中野区耐震改修促進計画に基づく耐震化促進事業に関しては、継続、また必要に応じて拡充を検討します。

耐震化支援に関して、本住宅マスタープランが耐震化支援施策の拡充に関する根拠となるような形が示されればと考えています。

耐震化には経済力に加え、耐震化への関心・理解がともに必要です。耐震診断、改修の重要性について、企業や関連団体等と連携の上、区民一人ひとりが耐震についてきちんと考え、能動的に対策をとることができるよう、普及啓発を行っていくことを目指します。

一方、耐震化したいという意欲はあっても、経済面で耐震化が困難となっているケースも想定されます。このようなケースに関しては、今後10年間において区民が活用しやすいような制度になるよう検討し、必要に応じて新しい助成制度の創立や拡充を検討するという形で方向づけていきたいと思えます。

耐震診断の件数に比べ、耐震改修助成については制度の適用条件が厳しいこともあり、実績が低くなっています。区としても診断して終わりではなく、その後のアクションが大切なので、今後は耐震診断から耐震改修へスムーズに誘導できるよう、アフターケア体制の構築について検討していきたいと思えます。

また、ブロック塀及び落下物対策については、現行計画においても取り組んでいる内容ですが、助言及び指導に関して徹底していき、具体的な対策を次期計画の中で検討していきたいと思えます。

施策目標、建物の耐震化の促進については以上となります。

次に、木造密集地域等の改善について報告します。

現行のマスタープランにおける(1)「木造住宅密集地域の改善」に対する施策目標がこちらとなっています。この施策目標の達成に関しては、狭あい道路の改善、及び防災まちづくりの推進と2つの個別目標を設定し取り組んでいきます。

それでは、資料2の5ページをご覧ください。まず、狭あい道路の改善について申し上げます。状況自体は毎年度改善しつつありますが、23区全体と比較した場合、平成25年度の数値ですが、幅員4メートル以上の道路に接していない住宅の割合は43.3%と、23区で最も悪い数字となっています。そのため、引き続き区民の理解と協力を得ながら、道路の拡幅自体については取り組んでいく必要があります。

一方で下の図をご覧ください。前回の議論で話題となった建築基準法上の道路に2メートル以上接していない敷地に関して、交通・安全・防火・衛生的に問題がないと認め建築を許可及び認可するという、建築基準法43条第2項についてのデータになります。また、平成30年度には法改正があり、建築審査会の同意が不要な認定の制度ができ、平成30年度は2件の実績があります。認定の場合は建築審査会が不要なため、一般的にはスピーディーな対応が可能となっています。この救済措置の活用により、毎年度15件程度、接道不良の物件において建替えが進んでいるだろうと思わ

れます。

そこで、6ページをご覧ください。次期計画においては、これまでの道路の拡幅は着実に実施していくという現行の取組方針を引き継ぎ、取り組んでいきたいと考えています。

一方で、建築基準法43条第2項の活用等を行い、建替え困難なケースに関しても前回は申し上げたとおり、どうしても接道がひどく2メートルに満たないケースで、建築審査会で同意が容易である1.8メートル程度の案件だけではなく、接道状況が1.5～1.6メートルしかない案件に関しても、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、再度見直しをかけ、可能な限り建替えを推進していくことで、少しずつでも狭い道路の拡幅に向けた取組を行い、トータルにこの問題を解決していきたいと考えています。

続きまして、防災まちづくりの推進について申し上げます。資料2の7ページをご覧ください。

こちらは各地区計画における不燃領域率は改善傾向とありますけれども、今後も取組を継続すべきと考えています。

また、23区で比較したとき、平成23年から28年の中野区の不燃化率の改善ポイント数は51.4%から56.5%へと、23区中最も高い数字となっています。

一方で、中野区を含め、練馬区、杉並区等、住宅地が多いと思われる区ほど数値がいまだに低い傾向にあり、都と連携しつつ、今後も地区計画を定めて不燃化の取組を進めていく必要があります。

続いて9ページをご覧ください。次期計画においては、現行の取組の継続を明記し、実行していきます。また、防火地域等の指定等により、木造密集地域等の改善を引き継ぎ推進していきます。

次に、地域等と連携した防災・防犯対策の推進について申し上げます。現行計画における(3)、「住宅の防犯・防災対策」を引き継ぐ施策目標がこちらになっています。この施策の中では、水害対策の推進、地域における防災対策、地域における防犯対策の3つの個別目標を設定しています。

では、それぞれについて申し上げます。資料2の10ページをご覧ください。まず、水害対策の推進についてになります。こちらのデータは過去およそ20年間の浸水被害の件数についてのデータとなっています。浸水被害については、ご覧のとおり、平成11年及び平成17年に大きな被害が発生していますが、それ以降は10ページの下部に記載している都の治水対策等も完了したこともあって、現在のところ、河川氾濫レベルでの大きな被害は幸いにも発生していません。

ただし、水害については、昨今ニュース等で報道されているように、都市型ゲリラ豪雨災害の発生等、新たな課題等も発生しており、引き続きの取組が必要と認識しています。

では、水害対策における個別の取組について報告します。次のページをご覧ください。災害時においても、自分の命や家を守るに当たっては自助努力が大切です。区と

しても安心・安全・快適な住環境の構築のため、次期マスタープランの施策の取組方向については、ハード面での整備からソフト面での支援へシフトしています。

個別の取組として、洪水ハザードマップの普及、区民への啓発や、災害時における情報提供についての取組の評価を目指していきます。

次に、地域における防災対策について申し上げます。12 ページをご覧ください。指数として空き家の戸数及び区内火災発生数を記載しています。火災件数は平成 21 年からほぼ横ばいとなっていますが、空き家数の増加が目立ってきています。

では、13 ページをご覧ください。地域における防災対策の個別の取組について申し上げます。災害への対策は先ほども申し上げたとおり、おのおのの自助努力を負う部分も大きいため、引き続き水害以外の災害についても、区民への啓発や情報提供等に取組んでいきたいと思えます。

また、情報提供についても、これまでの区報及びホームページでの周知のみならず、SNS の活用等により、区民に分かりやすく伝わりやすい方法等について検討し、災害時において真に必要な情報を広く、また素早く区民に届くような仕組みも検討していく必要があります。

また、防災対策としての空き家の管理や対策については、別途、空き家対策の取組部分においても明記することで重複する可能性はありますが、地域と連携し取組んでいく必要があると考えています。

次に、地域における防犯対策について申し上げます。資料 2 の 14 ページをご覧ください。住宅に関する防犯対策指標として、犯罪認知件数及び住宅侵入窃盗の件数について記載していますが、犯罪認知件数においてはご覧のとおり改善しつつあります。こちらについてもさらなる改善のため、引き続き取組んでいく必要があります。

続いて、15 ページをご覧ください。個別の取組については、現行での取組である情報提供や制度の周知を継承しています。また、今回、「住宅の防犯・防災」から、「地域における防犯・防災」としては、防犯対策について地域と連携して取組んでいく必要があるということを軸としています。窓、窓シャッター、防犯カメラの普及啓発等、住宅そのものの防犯性を上げることについては、これまで同様、情報提供に努めていきます。

同様に、犯罪がない住環境の構築には、個々の取組に加えて地域における取組も重要であると考えています。既に地域のほうで防犯パトロール活動など、多大なご苦勞をいただいていますけれども、こうした地域での取組に関して、区と地域の連携をさらに強化していくことが重要と考えています。

最後になりますけれども、ユニバーサルデザインの推進について申し上げます。資料の 16 ページをご覧ください。中野区におけるユニバーサルデザインの定義は、区の条例において、「年齢、性別、個人の属性や考え方、行動の特性等にかかわらず、全ての人が利用しやすいようあらかじめ考慮して都市及び生活環境を設計すること。」としています。住宅マスタープランにおいても、この定義を基に取組んでいくことを前提としています。

下の図及び次のページの図をご覧ください。参考として外国人数、障害者数及び高齢者数について、データを載せています。このうち特にここ数年、外国人数の伸びが顕著となっています。さらに、外国人材の受け入れは国策でもあり、近年では中国や韓国等、東アジアの既存のコミュニティーに加え、ベトナム等 ASEAN 諸国からの住民も増えており、多様な人々が共存できる住環境を考える上で、外国人の存在が高まっています。

18 ページをご覧ください。個別目標として、多様な人々が共存できる住環境を設定し、目標達成に当たってはハード面及びソフト面の取組として、以下の3つの個別の取組を実施していきます。

ハード面における取組として、まちづくりの視点では、先ほど申し上げたユニバーサルデザインの理念を基に、全ての人が利用しやすい住環境の構築の推進を目指していきます。

そして、ソフト面の取組として、誰もが分かりやすい住宅提供の在り方についての取組に関する施策を目指していきます。

最後に3つ目の個別取組として、増加する外国人を念頭に、多文化共生社会の実現に向け、外国人との共生についても住宅政策の中でも大きなテーマとして、個別の取組、施策に加えていきます。

以上が、視点4「安心・安全・快適な住環境の確保」に関する施策目標及び個別取組の指針になります。長くなりましたが、視点4「安心・安全・快適な住環境の確保」に係る取組について、委員の皆さまからのご意見を頂戴したいと思います。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。この内容について皆さまから広くご意見、ご質問等をいただければと思います。よろしくをお願いします。どうぞ。

## 井上委員

井上です。

今、ご報告いただいた案の中で、3ページのところですけれども、現在の主な取組ということではいろいろと出ています。「木造住宅無料耐震診断」、木造と書いています。非木造になると共同住宅になってしまいます。非木造でも個人の住宅はかなりあると思います。今、半分ぐらい軽量鉄骨を使っている家があるのではないかと私は想像します。わが家はそうです。何年か前に区役所から手紙が来て、耐震を見ましようかと言ったときに、うちはこういう家ですと言ったら、その後から来なくなったのです。それなら大丈夫だという感じだったのです。

でも、私が言いたいのは、それでも大丈夫ではなく、一度見に来ていただきたいということを入れてほしいのです。そういう項目をここに、非木造の共同住宅が先にきてもいいですし、非木造個人住宅と書いてあるときに、入れたほうがいいのではない

かと思うのですが、いかがですか。

#### 会長

今のご質問について、お願いします。

#### 小山内都市基盤部建築課長

建築課のほうからご説明をします。

これまでは今ご審議のとおり、非木造の場合については共同住宅を主に対象としてきました。現在、専用住宅、戸建て住宅、長屋建て共同住宅、そういったものを全て含んだ形で住宅という定義づけをし、来年度から非木造の住宅、戸建て住宅でも耐震診断等ができるような制度に変えていく方向で、今検討をしているところです。

#### 井上委員

ありがとうございます。

#### 会長

他にいかがでしょうか。はい。

#### 関田委員

5 ページにある狭あい道路の改善の件なのですが、今、2 項道路を 4 メートルにしますが、このときに東京電力の電柱が依然として残って、それがネックになって道路を拡幅しても実際に車が通れないというケースがかなり見受けられます。それを何とかできないか、指導できないのかという住民の要望が結構あるのです。

自分たちもまちづくりをやったときに、道路拡幅ができて電柱のために駄目になりました。その電柱も今度は東電のほうから言わせると、移す位置によって角にできるか、そこにも入り口があるなど、いろいろなネックがあって、非常に難しくなっている件も見受けられますが、工事をしてせっかく広げたのだから、できるだけ有効に活用できるようにしていただきたいと思います。

実際にはここにある率よりも、通れるパーセントは低くなっていると思います。これは中野区だけではなく他のところも皆そうだと思います。そのようになっているので、もったいないと思います。以上です。

#### 小山内都市基盤部建築課長

今のご質問に対してお答えさせていただきます。建替え等に伴って事前協議をしていただく際に、例えば区のほうでセットバック部分を整備する場合に、電柱等の移設についても、その整備に合わせた形で協議することができるようにはなっています。ただ、今ご指摘の中にもありました、例えば新しく建替えたときの出入り口の位置等によって、今ある電柱が邪魔になると、では、任意の場所に移設できるかどうかは話

し合いをしないと難しい部分もあります。けれども、整備する段階で協議ができるので、なるべく協議が円滑に進むように、今後も進めていきたいと考えています。

#### **関田委員**

中野区が間に入っていただけると、住民はありがたいと思います。

#### **会長**

いかがでしょうか。お願いします。

#### **川村委員**

川村です。

木造やブロック塀は、どのくらい建ててから使っているかという年数があるかと思っています。先ほど昭和 55 年というお話があったと思いますけれども、それを考えると、多分今 40 年目になるかと思っています。30 年から 40 年のこの 10 年間の間ですと、まだ建ててから大丈夫ではないかということで、建替えまでは考えていらっしやらなかったかと思いますが、50 年、60 年となると、やはりどのぐらいたったら替えるべきなのかということに近づいてくるところがあるかと思っています。その中で、加速して率が上がっていかねばいけないと思いますので、そういうところについては目標の数値などを挙げたほうがいいのではないかという気がします。

もう 1 つなのですが、防犯カメラについてです。防犯カメラというと、やはり住宅ではマンションに付けるなど、中のイメージ、出るところのイメージなのですが、ここで掲げる防犯カメラの範囲があいまいな気がします。空き家のところにするのか、それとも街灯のないところにするのか、その辺をはっきりさせないと、住宅としてどこに付けるのかが分かりません。例えばここで目標に挙げたことで何カ所にカメラが付いたかなど、そういう基準があいまいです。住宅で言う防犯カメラというのはどここのことを意味しているのか、もう少しはっきりしてほしいということがあります。

#### **会長**

今の 2 点についてお願いします。

#### **小山内都市基盤部建築課長**

建築課のほうからお答えします。

建物の耐用年数ということですが、これは維持管理によって全然違ってきます。一般的に木造住宅の場合は、法定耐用年数といった税務上の話になりますけれども、大体 30 年が一つの目安になっています。例えば今、長期優良住宅という制度がありますが、最低年限が 30 年間という設定で長期優良住宅と認定しています。そういったことから、基本的には 30 年以上ということになるかと思っています。

私どもが耐震診断を実施している中で、やはり昭和 20 年代に建てられた建物もあ

りますし、戦前に建てられた建物もまだ存在しています。ただ、診断結果によって安全性が確保できている、できていないということを指針としていますので、その後、なるべく危険なものについては、建替え等に誘導していくような形ができればという取組をしているところです。

昭和 56 年以前の旧耐震と呼ばれる建物については、ここではデータとしては東京都のデータになり、戸数ベースで書かれていますが、棟数で換算したときに、まだ約 2 万棟近く中野区内には昭和 56 年以前の木造住宅が存在しています。

非木造の建物につきましては、約 8,000 棟が昭和 56 年以前となっています。非木造に関しては、先ほどもお話がありましたように、鉄骨やコンクリート系の建物ですので、木造に比べればまだ比較的安全性は高いということがあります。

ただし、木造に関してはやはりチェックをした結果をきちんと理解していただいて、次の対策につなげていくように私どもとしても考えて、耐震化率の向上につなげていきたいと考えています。

## 会長

2つ目のご質問については。

## 三王都市基盤部住宅課長

2つ目ですが、15 ページの施策の案のところにも記載していますけれども、防犯性の高い住宅への誘導ということで、住宅への侵入窃盗というのは窓からということが多くありますので、窓シャッターや防犯カメラの設置等で防犯性の高い住宅になるための、そういった誘導に向けた情報提供を行うということです。特に何件防犯カメラを設置するというよりも、個々の住宅への窓シャッターや防犯カメラの設置等の誘導や、情報提供に取り組んでいきたいと考えています。

## 川村委員

では、自分たちで守ることをしてほしいという誘導をしていくという意味なのか。

## 三王都市基盤部住宅課長

そうです。ここではそういう取組になります。

## 川村委員

分かりました

## 会長

よろしいですか。

## 津田委員

先ほどの川村委員のお話のブロック塀の件ですが、年数云々というお話があったと思います。実際には、基準に従ってきちんと基礎から配筋してブロック塀が建ててあるかどうかの問題で、年数の問題ではありません。ただ、現実的にはブロック塀の多くは基礎がきちんと造られず、配筋もきちんと基準に従ってしていないものが多分多いと思います。

中野区でブロックの調査はどういう形でされるのかをお聞きしたいのです。きちんとどこまでブロック塀の調査をするのかという方針です。

## 小山内都市基盤部建築課長

今年度はブロック塀の調査については委託ということで事業者を決定し、今、どのような進め方をするか、どういったところまでチェックをするかということ、今日もそうなのですけれども、調整をしているところです。

実際に8月に入り、8月、9月を中心に中野区内全域を街区ごとに調査をし、基本的には建築基準法という法律の中で、主要規定になる1.2メートル以上の塀については全て調査の対象とするということで、現在、取組を進めているところです。10月か11月ぐらいに中間報告という形で1回まとめて、それに基づいて今後どのような施策、取組、指導などをしていくかということ、早急に検討していきたいと考えています。

調査内容につきましては、基本的には今ご指摘がありましたとおり、基礎がきちんとできているのか、形態によって、例えば透かしブロックのように中が抜けているブロックがある場合には、鉄筋が入っていない可能性もあります。そういうことや、それとぐらつきを中心に、2項道路も含めた子どもたちの通学路と同時に、災害時の避難路となるような、行き止まり道路を除いた道路について、全てチェックをしていきます。その中でも特に緊急性の高いものについては、調査結果を待たずに指導をしていくという方針も踏まえて、今準備を進めているところです。

## 津田委員

今のお答えの中で、8月、9月の全域のブロックの調査は、どういう形で、目視だけなのですか。今17,000ぐらいあると聞いているのですけれども、それを調査する最初の8月、9月は多分外観で見るだけではないかと思うのですが、そのような感じですか。

## 小山内都市基盤部建築課長

当然基本は敷地内に入ることはできませんので、外観を中心とした取組になるかと思いますが。基本的には1.2メートルを超えるようなブロック塀の場合には、いわゆる控えブロックといって、控えがなければならないという規定が当然ありますので、それがあかないかです。それと外側から触診ではありませんが、触った感じで判断します。

また、そういったことの判断がつけられる人を配置してほしいということで、委託業者には、単に人海戦術でただ見て回ればよいということではなく、一つひとつについて判断が下せるような人を配置してもらって、チェックをかけていくという考え方で今、進めようとしているところです。

## 会長

追加で、どうぞ。

## 津田委員

いいですか。続けてで申し訳ありません。

そこで判断をし、そのブロックに疑問点などが出てきた場合、再度専門的に配筋がきちんとあるか、配筋検査するという、次の段階に行くつもりはあるのでしょうか。

## 小山内都市基盤部建築課長

その報告を受けた段階で、安全性に関して少し疑問が出てきた場合は、まず私ども区の職員が、その所有者の方にアプローチをして、危険なところがあるので、それについてきちんと維持管理をしていただきたいという、助言から入っていきたいと思います。助言をして、どうしたらいいのかという相談があって、例えばもし資料等があればそれを見せていただいて、これなら安全だ、これだと危ないですという話し合いをしながら、なるべく安全な方向に誘導していきたいと考えています。

## 会長

既存のストックの面数調査は今回初めてだと思ってよろしいですか。現在の主な取組にブロック塀の安全対策と書いてあるのは、「建築確認申請時に改善指導を実施」と書いてあるので、建築確認申請の行為が起きないと具体的に指導が起きないでしょう。そうではなく、既存ストックのものについて全て調査がかかると思えばよろしいですか。

## 小山内都市基盤部建築課長

そうです。今回の調査は建築確認の部分に関係なく既存のものに対して指導していくということです。現在、例えば建築確認に出てくるようなケースの場合、道路に面した部分のブロック塀はほとんどないのです。

## 会長

なるほど。

## 小山内都市基盤部建築課長

民地側との、民地との間はブロック塀等できちんと造るのですけれども、道路側に

面した部分は車庫や花壇にするというケースが多く、道路側に高い塀を造るというのは、最近の傾向としてはほとんどありません。

民間の確認検査機関から送られてくる概要書のチェックとしても、ほとんど道路側でのブロック塀の構築はありません。当然セットバックが出てくるようなところでは、特にそういう計画はほとんどないと確認しています。

われわれが今回調査するのは、長年存在している古いブロック塀についてきちんと実態を把握して、指導の対象にしていくという形で取り組んでいく方針です。

## 会長

大阪の震災で通学路で小学生の女の子の事件があって、そのときは全国的にも非常に注目されて、そういう調査に関しての話があったかと思うのですが、その流れでということでしょうか。それとも独自に中野区で検討しているということですか。

## 小山内都市基盤部建築課長

そうです。昨年度の大阪北部地震の事故を受けて、私どもとしても、当然まず取り掛かりとしては区有施設、学校や保育園、幼稚園、そういったところの安全チェックを行って、危険なものについては改修等を進めてきました。ただ、民間の建物についてはこのままでいいのか、ほとんどが民間の建物ですので、そういったことでまず実態を調査します。実態を調査するだけでは意味がありません。当然その後の指導等が必要になってくると考えて、それをどういう形で進めていくかということも含めて、今回その参考資料となる調査を委託しています。

## 会長

なるほど。分かりました。

## 松本（玲）委員

防犯カメラのお話なのですが、先ほどお話があったように、防犯カメラの設置については、個々の住宅という側面と、町会や学校関係も含めた児童の安全ということがあります。数年前だと思いますが、小学校の学区域の中に10台必ず設置するという形で、順次設置していった背景があったと思います。

プラス、町会に補助があって、相当いろいろな町会で防犯カメラを設置している現状がある中で、側面としては、まち・地域の中の防犯カメラの、要は道路面の潜みやすい場所を含めた設置が一つと、一つひとつの個々の住宅の安全という側面と2つに分けて考えないと、書き方によってはどちらか分からないということも見受けられます。

地域の防犯パトロール団体の方の支援といううたい文句が出てきている中では、当然防犯カメラの設置の助成という話が話し合いの中では出てきているのです。こちらの啓発をしていく中の防犯カメラという位置づけと、個々の住宅を建てる場合にこう

いうところにしたほうが良いというアドバイスは、少し別の側面なのかと感じます。

## 会長

今のご指摘についていかがですか。

## 関田委員

今の松本委員の質問に絡んでなのですが、実は町会のほうでも、去年と今年の2年間にわたって大規模な助成があり、大幅に防犯カメラの台数を増やしています。各町会ともマニュアルがあって、どういう位置に付けなさいというのはないのですが、例えば自分のところでしたら、町会全体を取り囲む形で主要な交差点に防犯カメラを付けていっています。外環に付けて、その中でここは危ないというところにも付けているのです。それによってやはり効果が大きく出て、窃盗などの件数が大幅に減っています。全体で今、各町会で相当な数を付けていますから、効果が大きく出ているのではないかと期待しています。

もう1つ、各ご家庭などで付けるときなのですが、二通りの付け方があります。中から外を撮るのと、外にカメラを置いておいて入り口を撮るのと2つあるのですが、入ってくるときに、そのカメラの視界をくぐり抜けて、例えば下のほうから入ってくると見えなくなってしまうのです。

警察では、できれば門柱のようなところから玄関を目指して、玄関を撮るような形で付けておくのが安全なのだということがあります。警察のほうでも特殊な安全面をやっている部署の人がそういう話をされているのです。だから、できればそういうところと区も合わさって、こういうところにこういう付け方があるけれども、こちらのほうが良いというようなことを一例として挙げていただくと、皆さん1つのマニュアル、方針が決まっていのではないかと思います。

せっかくここまで書いていただいているので、例えば各町会のように、地域ならどういふところに防犯カメラを置いたほうが良い、各家庭ならこのように向けてカメラを設置したほうが良いなど、例題のようなものもあれば、何ページも書けということではなく、参考資料のようなものを少しページの隅にでも付けておいていただくと、分かりやすいかと思います。

## 会長

今、松本委員、関田委員のお2人からそれぞれご指摘がありましたが、よろしければ。

## 三王都市基盤部住宅課長

住宅課からです。まず、自宅に取り付ける有効な取り付け方はそのとおりだと思っています。自宅の場合の適切な取り付け方、また、もう1つ、地域に取り付ける場合

の有効な場所など、そういったことをどこかにと言われていましたが、危機管理課とも連携しながらこういった数値を作っていますので、そことも連携をとりながら、防犯対策を進めるような検討をしていきたいと思います。助言をいただいて、検討していきたいと思います。

#### 会長

すみません。まだご回答が。

#### 小山内都市基盤部建築課長

建築課では建築確認時に、建物を建てる時にある一定規模以上の建物については、警察で防犯について事前に協議をしてくださいということも指導しています。これは例えば共同住宅などの大きな建物のケースが多いのですが、今ご指摘がありましたように、例えば簡単なリーフレットのようものを作って、戸建て住宅でもこういうところに注意したほうが良いというような、できるような取組についても検討していきたいと思います。できれば拡充できるような方向で検討したいと思っています。

#### 会長

保坂委員。

#### 保坂委員

16 ページで、外国人の状況は近年急激に人数が増えています。7.6 というのは区民の7.6%が外国人ということですか。

#### 三王都市基盤部住宅課長

パーセンテージは前年度の伸び率です。

#### 保坂委員

伸び率が7.6%ですか。

#### 三王都市基盤部住宅課長

はい。

#### 保坂委員

下がってきたということですね。

#### 三王都市基盤部住宅課長

はい。

**保坂委員**

では、31年は少し下がっているようですが、それ以外の4年間ぐらい2桁でずっと伸びているのですね。すごい数で、このように伸びていると思わなかったです。

ここではユニバーサルデザインで誰でも住みやすいということで、さらっと書いてあるのですが。外国人がどの地区にどの程度住んでいるかというのは区としては把握されているのですか。

**三王都市基盤部住宅課長**

調査はしていますので、こういった人種の方が何名いるということは中野区の……。

**保坂委員**

把握されていればいいです。私が聞きたかったのは、近隣住民とのトラブルです。言葉の問題やゴミ出しなどと言いますが、その辺はどうなのですか。区としてはいろいろ把握されているのですか。

**三王都市基盤部住宅課長**

ごみ出しなどですか

**保坂委員**

近隣の住民とのトラブルです。

**三王都市基盤部住宅課長**

そういった部分が区のほうに上がっていただければ対応するようにしています。

**保坂委員**

対応するのはいいのですが、増えている、減っているなど、そういう情報は聞かないですか。

**三王都市基盤部住宅課長**

各所管でやっています、トータルでどのぐらいの外国人とのトラブルがあるということは把握していません。

**保坂委員**

把握はしていませんか。

**三王都市基盤部住宅課長**

はい。

## 保坂委員

実態は皆さんもよく知らないかもしれませんが、やはりよく耳にするのは、近隣と相当トラブルが増えている例もあるらしいので、今後どんどんこの調子で増えていくと、住環境としてもどうかという話は出てくると思います。その辺は将来を見越して何らかの対策も必要ではないかという気がします。

それと、これだけ増えてくると、彼らに対する防災や防犯対策も、例えば英語で周知する、パンフレットを作るなど、そういうことはされているのですか。

## 会長

今のご指摘は、この資料の18ページで、施策展開というところに具体的に四角があって、例えば「多文化共生社会の実現に向けた取組について支援し」と書いてあるのですが、この取組とは具体的に何のことかということでしょうか。

## 保坂委員

そうです。

## 三王都市基盤部住宅課長

今どういう細かいことをやっているかということ、少し難しい部分はあります。やっているとは言えないところはありますが、16ページ冒頭にも記載していますが、平成30年3月にユニバーサルデザイン推進条例を制定して、つい数カ月前の令和元年5月に推進計画というものが策定されています。そういった推進計画を基に、細かい対策をこれからやっていきたいと思います。

## 保坂委員

そういう一般論はいいですが、やはり近隣の具体的な問題はどんどん増えているのではないかと思います。その辺をさらっとユニバーサルデザインで流すのではなく、負の側面もある程度把握して、今後、区としてもっときめ細かい対策を立てるなど、外国人に対する啓発など、そういうことをもう少し盛り込んでもらったほうがいいのではないかと思います。

## 副会長

ご指摘のとおりだと思います。全体的に、効果的な支援制度を創設します、確認しますなど、アフターフォローの体制を確立しますなどと言っているのですがけれども、具体性があまりにも足りないので、この場の議論を含めて、もう少し全体を具体的な提案にしてアウトプットを出してください。ただし、必ずしも住宅政策審議会として書くべきなのか、例えば外国人居住者との融和のような話は、住宅政策かというところと少し違うので、どう書くかは他の関係部署との調整が必要だと思います。

私のほうで気が付いたところが何点かあるので、言います。

まず、3ページで、木造住宅耐震改修の補強設計費等の助成が実績13棟で、24年以降廃止というのがありました。要するに耐震改修で今はないわけですね。

それは少なくとも4ページの右側に診断後のアフターフォロー体制の確立、耐震診断から改修までと書いてあるわけですので、耐震改修助成は木造に限らず、住宅全体という話もありますので、今後どうするのでしょうか。区によっては診断だけではなく、改修助成を入れている区も相当あります。その辺の方針はどういうお考えなのかを教えてください。

#### **小山内都市基盤部建築課長**

まず、ここで記載されている木造住宅耐震改修というのは、木造住宅を自分で改修した場合に、税金の減免制度が受けられるという制度がありました。その場合に、耐震診断をして改修をしたという証明を区が発行していた時期があります。その証明書を持って国税局へ持っていくと控除が受けられました。ただ、その後、平成24年度以降は事業廃止ですけれども、実際に中止になったのはもっと前で、平成21年ぐらいですか。それは国税局が直接、耐震改修をやった場合に受け付けをするという業務がそちらのほうに移管されたので、制度そのものが廃止されたということです。

それと、23区中、木造住宅の耐震改修助成制度がないのは中野区だけと周辺でもいわれています。これについては、今年度、国のあくまでも住宅の耐震改修に政策をシフトしていくという方向性が決まっていますので、私どもも東京都に対して住宅耐震改修のアクションプログラムというものを出し、それが今認められています。

そのベースにのっとして、来年度から木造住宅耐震改修助成ができるような制度の構築を今進めているところです。

#### **副会長**

建築課長にいろいろ聞くと大抵答えが返ってくるのですが、もう少しこれから取り組もうとしていることも方針に書けるなら、具体的なものを書いていただいたほうがずっといいという気がします。

#### **小山内都市基盤部建築課長**

ただ、具体的なことをもっと本来的には書きたいのですが、まだ議会にも出していない部分もありますので。

#### **副会長**

やりますということではなく、「……等の施策について検討します」など、もう少し具体的なことを入れていただいたほうがいいかと思います。施策展開案があまりにも抽象的で何をやるのかよく分からないというのが、皆さん共通なのかという気がします。

それが1つです。

それから、防災まちづくりについては、地区計画を中心にやっていこうという動きなので、これはいわゆる防災関連の事業が入っているところが対象でしょう。ですから、それ以外のところがどうなのかということが気になります。

例えば狭あい道路も比率が非常に高いです。不燃化の比率でも中野区が平均 56%です。むしろ地区計画を作っている 7 ページ上の表のところは、南台四丁目以外は、大和も低いのですか、もう 6 割ぐらい、区の平均ぐらいにきています。至っていない地区がたくさんあります。そこは地区計画としてすくえないので、もう少し別の施策をどうするのかという議論も必要かと思います。

実は地震時の火災の発生で、電気が落ちて、つけた、通電された瞬間に火災になるという例が非常に多いので、感震ブレーカーというものがあって、それでかなり防げるらしいです。そういうものに対する助成だと、耐震助成よりももう少し軽く、でも非常に効果があります。そういうものを検討していただくなど、少し具体的に書いてもらえるといいかという気がします。

それから、地域における防災の話で、実際に首都圏直下ということになったときに、最大の問題は、取りあえず皆さんがどこに住むかということです。避難して避難所で生活することになり、その後が仮設住宅になります。中野区は全く土地が空いているところがないですから、仮設住宅をどうするのかということは非常に大きな問題です。多分小学校、中学校に仮設住宅を造るのも、校庭が狭いですから大して造れません。

逆に言うと賃貸住宅が山ほどあって、それをみなし仮設ということで契約してやるということ、あらかじめ区と業界団体、あるいは大家さん自身と協議をしていくなど、そういったことも多分必要なのだろうと思います。

ユニバーサルデザインについては、まさにそういう災害時に日本語が通じない方々がどうなのかということが非常に問題なので、やはり防災マップやパンフレットなど、その手のものは、日本語だけではなく、英語、中国語、韓国語、その他必要なら他の言葉も含めて多言語化をしておくなどを、具体的に検討されたいかがかだと思います。

思い付くままいろいろ言いましたが、全体としていかがでしょうか。

## 安田都市基盤部都市計画課長

都市計画課からです。

まず地区計画に関しては、ご指摘の通り、事業を入れている地区が目立っているのですけれども、実際に災害危険度が高い、区内でも火災危険度が高いところでも有効ですので、ブロック塀の禁止や不燃化など、今回の地区計画は全域を対象として考えていますので、そういった取組をまちづくりに、土地利用計画の中でも誘導していこうと考えています。

さらに、所管は違いますが、感震ブレーカーにつきましても、実は防災まちづくりの中で防災を所管する部署で検討は進めています。

後は、災害後の復興のみなし仮設は、土地が取れない中野区では非常に大事なので、今、都市計画マスタープランの改定に着手していますが、そういう中で災害復興等と

防災まちづくりをどのように考えていくのか、そういう中にこういった考えを盛り込みながら検討していきたいと思います。あわせて住マスにも盛り込めるといいかと思っています。

#### 千田まちづくり推進部まちづくり計画課長

私はまちづくり計画課長ですけれども、防災まちづくり、地区計画の運用はうちの所管なので、少し状況だけお話しさせていただきます。

今の地域危険度等について、それぞれの町丁目ごとに今整理している段階です。従いまして、具体的にそれぞれの地域のまちの危険度が数値的に評価されて、さらには今後、具体的に安全をどの程度数値として達成するもの、指標として設定できるかという取組に今後入っていきます。

具体的に現況の評価、それから将来的な目標数値、その2つが定まったら、それを実現するための都市整備手法として地区計画も重要な要素に入っています。単独地区計画で規制と誘導で導くケースもありますし、公共事業も連動しながらやるというケースもあります。そういった検討は今後もう少し先という状況です。

#### 副会長

ありがとうございました。

#### 会長

どうぞ。

#### 山崎委員

ユニバーサルデザインのところなのですけれども、最後に書いてある「次期計画における」というところは、とても当たり前のことしか書いてないのです。基本的な概念としてはこれをまず持つところから始めるのがいいと思うのですが、住宅政策なので、私がアメリカでずっと住んでいたところと比較して考えると、アメリカではADA法ができてからバリアフルな建物を建ててはいけなくなっています。それが日本でいつ止まるのだろうかということです。

例えば、新しい集合住宅を建てるときにはバリアフリーにしましょうなど、ユニバーサルデザインという意味です。そういうことを本当は条例に盛り込めると素晴らしいと思います。

個人の住宅についても、建てるときにやはり本当は将来のことを考えたら、バリアフリーやユニバーサルデザインのことを考えたほうがいいですよということを助言してあげないと、皆さん足が悪くなるとは思っていないのですが、実際にほとんどの方がなるのです。それから、視覚もそうです。目も皆さん悪くなります。耳も悪くなるということなので、そういうことを考えた建物を造るという、そこに向けたことが何か入っていると素晴らしいと思います。

アパートやマンションのオーナーにとっても、バリアフリー、ユニバーサルデザインだということは、今はとても売りになるのです。私の母もそういうマンションを探しました。ですから、やらなければいけないからやるのではなく、今後の超高齢社会に向けて、こういうことは誰にとってもメリットがあるので、ぜひそこを目指しましょうと。そのためにはある程度制度化してもいいと思います。

## 会長

いかがでしょうか。

今回は資料1の説明でも、ユニバーサルデザインの推進が新規と書かれていて、この項目を独立して出してもらっていることに意味があるという説明もあったと思います。ただ、実際に16ページから18ページのところについては、ご指摘のような内容をもう少し充実させる余地があるかと思います。せっかく独立した項目として出すということであれば、既存の区の推進計画の通りですというのではなく、何か住宅政策として特に重点化、留意するということについて、せっかくなので書いていただくべきかと感じます。

## 山崎委員

こちらに書いていただいている、段差の解消、スペースの確保というのは、これを住宅政策のどこに入れていくのかと思ったのです。それを新しく建てる建物について入れるのか、バリアフリー化を推進していくということがどこに入ってくるかということが、明らかになるといいと思います。

## 会長

それとこの項目で言うと16ページのところにグラフが1つと表が3つ出ています。先ほどのグラフについては外国人の割合が増えているというコメントに関して、具体的にどうするのかという話がありました。

その後、表が3つあって、身体障害者、精神障害者、愛の手帳と入っているデータが示されたのですが、このデータでわざわざここで表現しているのは、報告書上どういう意味があるのかということがこれでは分かりません。この表について何のコメントもありませんし、この内容に対応してどういう政策が具体的に住宅政策として提示されようとしているのかというコメントが、あるとは思えません。どういうデータを出されて、どういう分析をされて、だからこうなのですかということについて、もう少し踏み込むべきところが多々あるかと思います。

## 山崎委員

すみません。この表を見ると、身体障害者の中に視覚障害者も入っているのですか。聴覚障害者も入っているのですか。まちづくりということを考えると、車いすも含めて歩行に困難がある人、それから、視覚に困難がある人、それから聴覚や、あとは知

的、精神ですけれども、それで分けたほうが分かりやすいですし、それぞれの対策が考えられるのではないかと思います。

難しいです。高齢者の中に一部そういう方が多いので、それを考えると大変多くの人数になるかと思えます。

## 会長

どうぞ。

## 松本（玲）委員

ここに1つの視点として、ユニバーサルデザインの理解ということを入れたほうがいいのではないかと思います。ユニバーサルデザインという言葉自体が独り歩きしている感じがあって、本来どういうことがユニバーサルなのかということが、実際には理解されていないのではないかと思う側面がとても多くあります。

今回、7月20日号の区報で、ユニバーサルデザインはみんなで作るというような特集だったと思います。バリアフリーマップの紹介や、こういうことをやっていますという区の実践について紹介をされているのを見ました。そういうふうにならなければ、少しずつ啓発をしていかないと、ユニバーサルデザインをせっかくつくっても、実はなぜこんなに広いのだろう、なぜこのスロープはこのようなのだろうと、逆に不便に感じている人もいます。

例えば小学校や学校の中でもユニバーサルデザインについてというのと、学校の中で車いすを動かすということぐらいはするのですけれども、実際に勾配のあるところで車いすを動かすことはしないので、それが本当に不便で大変なことだということは、子どもたちには伝わらないのです。

特に区立の小中学校であれば、4年生や3年生で障害について学ぶ時間があるので、そういったところをうまく活用して、街に出て行って車いすで実際に運転してみると、こんなに不便ということが分かるような教育に少しシフトしていかないと、車いすが不便だという概念だけは伝わっているけれども、それが本当にどうなのかというところまでは浸透していません。そういう啓発がここに入らないと、学校や地域とともに何かを考えるという視点にはつながらないのかと思います。

## 山崎委員

もう1つ加えると、ユニバーサルデザインというのは、障害のある人と外国人でしようということによって終わってしまうことが多いのです。そうでなく、本当に全ての方にメリットがあります。例えば大きな字で書けば皆読みやすく分かりやすいなど、いろいろなことを皆さんに役立つようにすることなのだと思います。

## 会長

いかがでしょうか。ご回答をいただけていないので。

### 三王都市基盤部住宅課長

助言をいただいているので、検討させていただきたいと思います。

### 山崎委員

では、一緒にそのような方向で考えましょう。

### 三王都市基盤部住宅課長

今、これが施策だというのはなかなか難しいところですが。

### 井上委員

会長、区の中でユニバーサルデザインの審議会があるのではないですか。

### 会長

それはここに書いてあるとおりで、条例もありますし、推進計画もありますと書いてあります。

### 井上委員

そこのディテールが分からないところでディスカッションしても、ピンと来なくなってしまうのではないですか。

### 津田委員

3つぐらいあるのですけれども、1つだけ言っておきます。

6 ページです。以前から私も言っていたと思いますけれども、狭あい道路のところでは、狭あい道路の改善の案のところ、3行目に「危険性の緩和は一定程度進んでいると考えられます」と書いてありますけれども、これは自然増ではないかと思いません。狭あいが43.3%も区にあって、やはりそれを改善していかなければいけないという区の覚悟を、どこかで示せないとなかなか進みません。つまり確認申請が出たときにするだけの話で終わってしまうところがどうしてもあります。

区の条例、中野区生活道路拡幅整備に関する条例があるのですけれども、その中の2条(10)のところで、「路線別拡幅整備 生活道路の路線ごとに、その一定区間の整備対象区域を一斉に整備することをいう。」つまり、前から言いましたけれども、路線で一斉にやることもできると書いてあります。

ただ、区長の責務や建築主の責務など、整備に協力しましょうという話が載っているのですが、これではやはり個々に出てきてから整備するだけで終わってしまうだけの条例にすぎません。提案というわけではないのですが、少し時期尚早かもしれませんが、条例にはセットバックした後の支障物の設置の禁止事項などが載っていないので

す。

もう1つは、それに従わない場合、勧告や命令、公表など、それからもっと言うと代執行、そのぐらいの感じで、あとは助成です。中野区では、セットバックしたところの塀に対しては過去はあったのですけれども、今はそれに対しての助成がないのです。そういう助成などを、代執行というのは大げさになってしまいますが、そこを入れることによって、区はこれに対して覚悟を決めて行政を行うというメッセージにもなるというところがあります。

当然条例の改正なので、区だけではいかないでしょうけれども、できればそういう方向にしていかないと、いつまでたっても確認申請が出たときにセットバックするだけの自然増だけしか見込めないと思っています。できれば、23区で最低なのですから、そのぐらいの覚悟、行政の姿勢を見せたほうがいいのではないかと思います。

委員の方は今話を考えていただきたいということです。

## 会長

特によろしいですか。

## 小山内都市基盤部建築課長

建築の立場からお答えを整理させていただきますが、例えば2項道路のセットバック部分については、原則もともとは私有地という考え方があります。ですから、そこを公共の用に供するために地目変更までして、それを区に寄付しなさいというところまで話を持っていくということは、財産権の侵害やそういった法律的なハードルがあって、非常に難しい部分があります。

ただ、今、セットバックしていただけている方々については、当然地目変更、公衆用通路としてセットバックして、非課税の手続きも区でとっています。そういったことも少しずつやりながら、最終的には国から指摘されている道路台帳の整備の促進もありますので、中野区が取組として今、境界確定もなかなか進んでいませんので遅れている部分があります。道路台帳の整備は必ず取り組まなければいけない課題だと認識していますので、それをどういう形で進めていくかということを検討しながら、整備率をどんどん上げていきたいと今考えています。

## 会長

この道路台帳の整備は、実際には大変な負担があるかと思いますが、必要な財政措置ができる予定はあるのでしょうか。

## 小山内都市基盤部建築課長

どういう形でやるかということですが、まずは今までセットバック工事が区で整備された部分については、電子台帳で整理されていますので、それをベースに今後道路台帳の整備につなげていきたいと思います。建築課としてはあくまでも道路の中心判

定をする部署ですけれども、将来的には整備をする部署と連携しながら、道路台帳の整備に協力していきたいと考えています。

それについては全部やると非常に時間がかかる話ですので、道路台帳の整備だけでもやはり5年、10年とかかってしまうのではないかと思います。ただ、やらないという選択肢はないという理解の下で、今後関係所管と調整を図っていきたいと考えています。

## 会長

台帳というのは測量も含めてということですか。それとも位置の確認ということですか。

## 小山内都市基盤部建築課長

道路の幅員も含めた形で整理をしていきますので、ある一定の区間の延長と、それぞれの幅員、住宅地が接しているところの幅員がきちんと記載された形になっているということです。それはあくまでも境界確定も絡んでくるということにもなりますので、時間と費用がかかる話ですけれども、国に積極的に進めるようにと指導されていますので、受け止めていきたいと考えています。

## 会長

まだ発言されていない方は先に。はい。

## 川上委員

すみません。以前に専門家の防災の関係の話、セミナーをやったことがあるのですが、そのときに、「中野区はここに出ているように道路は狭く、木造住宅が密集していて、震災や火事などが起きたときに、大変なことになるでしょう。消防自動車は来られませんし、多分延焼をするところには来てくれるかもしれませんが、単体で燃えていたら絶対来ませんよ」と言われました。だとすれば、やはり自分の身は自分で守らなければいけません。もちろんこういう施策の中で少しずつ良くなるはなっていくと思いますが、100%になることはなかなかありません。

だとすると、自分たちでの自助・共助が非常に大切になってきます。それは多分ここではないところに書いてあるのかもしれないのですが、この中でも13ページのところに、地域における防災対策で、区民一人ひとりが常日頃防災について気を付けなければいけないというようなことが書いてあります。気を付けろと言っても、具体的にどのような施策があるのかということは、別のパートのところにもあるのなりたいのですが、そういうところは必要ではないかという気はするのです。ハードだけではなくソフトの部分で、前に別のところで話を聞いたときには、マンションで防災委員会のようなものをつくるときに、どこから入ったらいいか分からないというときに、行政なりが応援して、例えば防災のしおりを作るお手伝いをしましょう、多少のとこ

ろには少しお金が出ますなど、そのようなことを考えていく必要があるのかと思います。

皆さん、どうしようかと思っても、何からしていいか分からないという場合もあります。マンションとして、それは皆さんも分かっているかもしれませんが、防災の備品をどれくらい、どのようなものをそろえたらいいのか、そういったところからでも具体的なそういったことも一方で、防災に強くするという意味では非常に大切なのではないかと思います。

## 会長

いかがでしょうか。他の関連計画との兼ね合いもあると思いますが。

## 千田まちづくり推進部まちづくり計画課長

今いただいたお話で、少しまちづくり的なお話をさせていただくと、やはりそれぞれの狭あい道路の関係等で、災害時活動困難区域などのエリアに関する判定はしています。また、その判定に当たっては、道路だけではなく、例えば消防水利、消防用に使える水槽がどのように配置されて、そこからどのくらい距離が離れているのかということが整理されて、活動困難区域を減らそうということが、防災まちづくりとしては当然取り組む課題となっています。

それが今回の住宅マスタープランとどうかということはまだありますが、ただ、まちとして面的な防災上の向上の中では大きな指標にはなってきています。

## 松本（玲）委員

私は防災課の方に地域に来ていただいて、今のようなお話をしていただいたことがあります。今の説明はまさにそのような感じで、「この地域は燃えやすいのです。木造住宅がたくさんありますし、狭あい道路で、燃えやすいです。中野区が一番危ないのは火災です」と、「そうですか」と皆聞くのですけれども、その先をどうしたらいいのかというと、防災課の人も言いません。誰が責任を持ってその地域の中で浸透させていくのかというつなぎ手の話が、多分、どこの何の話し合いでも必ず出てきません。ただ、区として施策はやっています、ここは危ないと分かっています、でもそれについて何とか軽減しようとしていますという話は必ず出てきています。でも、それをその地域の中でどうしていくのか、それはどのようになっているのかと見届けるとつなぎ手の話が必ず欠落しています。説明を聞いて分かるのですけれども、夢といいますか、絵空事という形で、地域の中には浸透していかないことがとても多いと思っています。

だから、先ほどのユニバーサルデザインの話もそうです。防災も、防犯もそうです。皆危ないことは分かっています。ここは暗く、狭く、危ないです。防犯のメールでどこどこでこういう危ないことが起きました、気を付けましょうというメールは来ます。でも、捕まったかどうかのメールが来ないので、まだ刃物を持った人がいるのかいな

いのかということが分からないまま、小学校なら小学校で集団下校になります。でも、中野区が設置しているキッズ・プラザは子どもたちで帰しているという実情です。

やはりつなぎ手が欠落しているので、本当に守れるかといったら守れないという話が、どの側面でも多い気がします。

そこに着目をして、どこと連動するのか、例えば一人ひとりが意識を持つことが大切だと、この先はどこの課がやっているかなど、こういう条例でやっている、ここに委員会があるというように、全部がこの中に入っていないでもいいのですが、この先は誰がやっているかということが明記されているものでないと、区としてやっているのにつながっていないということはもったいないと感じます。

### 川村委員

今、防災の火事のお話があったと思うのですけれども、私は防災訓練に行ったときに、中野区は消防車がなくても、消火栓につないだら水を吹き出せるような機械がたくさんあるということを知ったことがあるような気がします。

### 関田委員

スタンドパイプです。

### 川村委員

そうです。それがあろうと思うのです。だから、住宅のマスタープランでも、そういう燃えやすいところがあるならば、スタンドパイプを設置することを方針に入れるとか、そのよう形をとると、燃える危険性のある場所では、そういうもので守れるように、そのようなことがあれば、今言ったようなことが少し気持ち的に楽かという気がします。そういうところを住宅のほうにも、火事が起きたときの対策はこのようなことをするというを入れるのはいいかと思いました。

### 会長

すみません。青木委員、石井委員はまだ発言をいただけていないので、お願いします。

### 石井委員

すみません。

この視点4の「安心・安全・快適な」とありますが、「快適な」のところが多分(4)のユニバーサルデザインの推進だと思います。この大きなA3の紙ですけれども、この中で抽象的にすら快適な住環境が全くうたわれていないので、その辺をもう少し入れてほしいと思います。この段階で入っていないということは全く今後入らないということになりかねないので、大項目だけでも入れていただいて、それに付随する具体策ということで、今後話し合っていかなければいけないのと思います。

この3項目をうたっている割には「快適な」ということが全く抜けているように思います。全てがこのユニバーサルデザインの推進ということで逃げてしまい、中身を見ますと、⑦の「多様な人々が共存できる住環境」、その小項目として、段差の解消、ユニバーサルデザインに配慮された情報提供、多文化共生社会云々とあるのですが、例えば豊島区は消滅してしまう区といわれたのが、南池袋公園に代表されるように、それに関連したところで非常に若い夫婦が増えているという話もあります。大項目の中で、最終目標として、家族、ファミリーを呼び込みたいというところがあると聞きしていますので、その辺を意識的に入れていかなければいけないのではないかと思います。

前回、具体策を入れ過ぎるとまずいという話もあったのですが、ある程度の項目は入れていかなければいけないのではないかと感じました。以上です。

## 会長

青木委員どうぞ。

## 青木委員

防災まちづくりの話で、狭あい道路だけが取り上げられています。火災が起きたときのことを考えるのですが、私は弥生町の方で、南の方に住んでいます。河川があります。河川についてはハザードマップがあって、そこら辺は内水しますなど、そういうことは多分南の方の区民には周知されていると思います。

ところが、河川があるということは崖地があります。崖地に結構住宅が建っています。そういうところがもし震度5強、6弱のときに破碎すると、崖崩れが起きます。特に雨が多きときは、今回のように20日以上ずっと曇り空で地面が湿っている状態でもし起きた場合、崖地にコンクリートの擁壁が造られているところもありますけれども、古いところは住宅街の中はかなり古い大谷石で造られている擁壁もまだあちこちに散見されます。こういう状態を考えると、このマスタープランの中にそういうところの人たちに対する考え方、今後やるときにはこのように考えて動いてくださいというようなものがあってもいいかと思います。

河川敷の場合は多分床を上げるなどいろいろなことを考えていると思います。最近環七の下遊水池や弥生幹線ができたので、多分水が出てくのは、広域に雨が降ると杉並のほうから来る雨の量の方が、中野区に降るよりも多いのです。そこに神田川が入ってくるのが現実的に内水するという事です。

高田馬場が内水しなくなったら、淀橋のところで内水して、その後、本町、弥生町で内水するという形で、徐々に上がってきます。東京都が環七の調節池を造ってくれたとか弥生幹線を造ったので、少し緩和されている状態にはなっていると思いますが、多分崖地の問題が大きく今後はクローズアップされると思います。

北のほうは私もあまり行かないので、どのような状況なのか分かりません。坂道が多いところは必ずどこかに崖地があるでしょう。そこに住宅が張り付いているところ

は結構あるのではないかと思いますので、耐震や防災の関係でも重要になってくるかと思っています。

防災の観点から言うとその辺が抜けています。狭あい道路だけが突出されて、木造で火が出やすいという、関東大震災のイメージが非常に強いのだらうと思うのですが、最近はそのほど簡単に燃えるような状態ではなく、ただ、衣服や、中に詰めてあるもの自体が燃えるということで家が燃えてくるほう率のほうが多分大きい問題です。

先ほど先生が言っていた電気の感震装置ですか、私も初めて阪神淡路のときに、7時に来て9時ぐらいに発火しているのはなぜということを見ました。あそこは東京ガスと違って、そういうバルブがなくて大阪ガスは止まらなかったのです。東京の場合はバルブがあるのでガスは止まる状態です。メーターのところでも震度4以上で遮断してしまいます。あの場合は逆に言うとガスが出ないというので大変なパニックになって、食事ができないという人たちが東京ガスに電話をかなりしたと聞いています。その辺は安心かと思いますが、電気は先ほど言っていたように、これは東京でも大阪でもあまり変わらない状態なので、そういう観点をもう少し入れてもらったほうがいいかと思っています。

## 会長

あとは林委員、いかがですか。

## 林委員

私は、前の資料を今日持ってきています。前というのは昨年12月18日に審議会で議論された資料の中に、ニバーサルデザインの推進に関するものが第4項目に入っています。新しく第4次の住宅マスタープランで加わった大きな柱は、社会問題になっている空き家等対策、空き家問題です。

当然計画は中野区にあるわけですがけれども、昨年の資料2には現行住宅マスタープランの追加事項と書いてあるのに、書いてないのですが、これは安心・安全のまちづくりにおいても、大変関係している問題かと思っています。特に外部不経済、あるいは環境悪化などは当然大きな問題です。

空き家等対策の問題と、それからもう1つは、住宅セーフティネットです。住宅居住支援等のセーフティネットが、これにもうたわれていますけれども、これなどが入っていないので、これはどういうわけかと思っています。私の考えが間違っているのか、果たして入れなくてもいいのか、それで教えていただきたいのですが、いかがでしょうか。

## 会長

すみません。3人の方をまとめてですが。

## 三王都市基盤部住宅課長

もう一度言っていただけますか。

### 林委員

昨年12月18日の第3回中野区住宅政策審議会で配られた住宅マスタープラン見直しの中間まとめに向けた作業イメージというのがあります。この中に、現行住宅マスタープランの追加事項ということで色分けしてあるのです。

その前にも資料に、やはり空き家等に関する項目が非常にたくさん載っています。新たな住宅マスタープラン策定に向けた中間まとめが、今年1月31日に第4回中野区住政審のときにあったのです。そのときに配られた資料にかなりの分量を割いて、特に空き家等の対策、あるいはセーフティネットなどが書かれているのです。ですから、当然ユニバーサルデザインも入っています。ユニバーサルデザインが入っているのになぜこれが入っていないのかと、少し疑問に思ったので質問させていただきました。こういうことです。

### 三王都市基盤部住宅課長

セーフティネットが今回入っていないということですか。

### 林委員

いや、これには入っているのですが、今日、前の資料を全部持ってきたのです。中野区マスタープラン見直しと中間まとめに向けた作業イメージということで、ここに入っているのです。

### 三王都市基盤部住宅課長

今回、この視点4の中に入っていないのはなぜかということですか。

### 林委員

そうです。関連しているので、なぜユニバーサルデザインの推進が入っていて、住宅セーフティネットや空き家等対策推進が加わっていないのかと、少し疑問に思ったので質問しました。例えば昨年10月19日の第2回のものにもかなり詳しく記載されています。住宅政策に関する基本的な考え方や、引き続き課題等を継承するというところで、特に第3次には入っていないのですが、第4次には、空き家や住宅設計、新たな課題を追加するという形でこれが書かれています。だから疑問に思ったので教えてもらいたいということです。

### 三王都市基盤部住宅課長

本日の対象としている部分が、前回住政審で示した「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」の視点4の部分に絞って今日はやっています。今、言われた空き家等対策の……。

## 林委員

いいのです。例えばその中にこういうものは入らないのかと思っただけです。別に議論するというのではなくて、そういう疑問を持ったので質問をしました。

## 三王都市基盤部住宅課長

空き家対策やセーフティネットは、これからやる視点1や視点3のところに入りますので、そちらで議論することになります。

## 林委員

そうですか。

## 会長

今のような疑問が出るとあれなので、次回以降では、視点の全体像を確認できるような資料を毎回添付していただくとよろしいのではないかと今、田村副会長から指摘がありましたので、ご留意いただければと思います。

それから、青木委員、石井委員からの指摘は大変重要な内容かと思えます。今、大事な内容がまだ盛り込まれていないというご指摘かと思えます。すみません、時間がもう押してきましたので、お2人のご意見については、ある程度きちんと追加していく方向での検討をしていただければと思いますので、よろしくお願いします。

最後に、私から一言だけ申し上げたいのですけれども、私の記憶がおぼろげなのですが、2回か3回前の中野区の住宅マスタープランには、最終的な報告書としては、エリア別、地域別の構想の絵もあったように思います。今日の現状の資料ではまだエリア別ということではなく、住宅政策ですので、個々の住宅単位、世帯単位という観点での政策になっています。

例えば耐震化率は80%です、何%ですというと一見大きく見えますが、エリアで見れば、特定の非常に危険度の高いところに耐震化が進んでいないところが集積していて、それと狭あい道路などいろいろな問題が関連して存在しています。そのことが、本当は中野区の固有の非常に問題な点だろうと、皆さん感覚的には思われていると思いますが、それが資料としてはっきりまだ見えてきていません。既存の都市計画マスタープランや、まちづくり関連施策の方でやられていることがあるかと思うのですが、住宅マスタープランにも、最終的に区全域の数字が改善されるということとは別に、特定の問題エリア、先ほど青木委員のご指摘のあった崖の形状で危ないところなど、そういうところについて、個々の住宅単位での努力ということではなく、個々の建物が耐震化で安全になることが周辺の住環境に対してもプラスの波及効果を生むからこそ、こういうことをやられていると思うので、エリア、面的な効果について議論できる、最終的に皆さんに理解いただけるような、資料の分析、作り方を、最終的にはぜひ検討いただきたいと思います。

それから、今日の資料はまだ叩き台、議論の内容ということなのであれなのですけれども、まさにいろいろな質問があって、例えば田村副会長から、この事業が廃止になっているという情報があって、建築課長はいつも丁寧なご説明で大変よく分かるのですけれども、逆に言うと説明を聞かないと分からないような資料になっています。

最終的に区民の皆さんに出すときには、例えば耐震化率というのは具体的に分母が何で分子が何なのか、単純に昭和55年以前の建築年のストックということの意味しているのか、そうではなく、診断後のことなのか。

あるいは狭あい道路は、区が拡幅整備した率が二十何%と書いてありますが、これも分母と分子は何なのでしょう。あるいは43条1項による許可件数が狭あい道路のところに出ているのですけれども、先ほどの説明では接道幅が1.5から1.6メートルですと言われていました。それは2項道路だけに囲まれているような、狭あい道路だけではなく、狭小敷地のさらに奥宅地、裏宅地のようなところの旗竿が2メートルないような、そういう話をしているのであれば、狭あい道路の問題ではなく狭小敷地の問題でしょう。

狭あい道路の拡幅の一環で、43条1項のデータを示されるのがふさわしいのかどうか、シチュエーションによっては非常に分かりにくいです。ただ説明なしに並列してあると非常に分かりにくいです。接道不良敷地においては43条で対応できますと書いてあるのですけれども、普通は接道不良敷地は一般的にそういう扱い方をするのか、2項道路に面している敷地は全て接道不良と言っているからこういう表が出ているのか、非常に一つひとつ、どういうデータの定義で、どのように示しているのかが、今の状況では不親切なので分かりにくいです。

それに対応して具体的にどういう政策を今検討されているのか、どこまで具体的に立てるのか、次回はその辺も踏まえてこちらの視点4をアップデートしてもらったものと、それから次は別の視点を設けられたと思うので、その辺りについて配慮いただいて、資料を提示していただくとよろしいかと思えます。

それでは、今日の議題については以上とさせていただきます。

## 副会長

少しいいですか。

いろいろな政策、例えば耐震化率では、新築に置き換わった部分は必ず良くなります。既存建物のかかり課題のあるものが、その中でどれだけ変わったかが問題なのです。だから、全体の率で示すようなデータだとトレンドを間違えるので、実際には既存住宅についてはほとんど改善されていないのではないかという感じがあります。新築が良くなるのは当たり前で、それを政策で議論する必要はないのです。建築基準法を守っていけばきちんと良くなるのです。

そうではなく既存建物についてどうするかが、実は住宅政策の課題だと思っているので、そこに焦点を絞っていただきたいです。新築で良くなりますという議論は当り前の話なので、それで見かけ上良くなるような資料を作っていただきたくないとい

う気がします。

そういう意味で、既存建物あるいは既存のブロック塀に助成を入れることで、住環境ないしは住宅の性能、安全性、快適性が増すような、そういうことについての議論を深めたいということです。

あとは新たな防火地域、規制区域が東京都でできて、これも指定替えすると、全部木造ではなく準耐火でやらなくてはいけないという話になります。そうすると、新たな既存不適格が出てきます。そういうものに対して、建替えを誘導しますと書いてありますが、建替えは現状できないのです。

金銭的にできない場合もありますし、場合によってはそもそも接道不良でできない場合もあります。だから、助成制度を入れるにしても基準法の既存不適格を満たせないようなものについても改善しないと、地区としての安全性は向上しません。その辺をどうするかということが非常に課題かと思っています。

今回、視点4の話を経々とはできないのしょうけれども、その辺は、資料の作り方を含めて検討していただきたいと思います。そういうことでよろしくお願いします。

## 会長

最終的には、先ほど松本委員からの指摘で、この住宅政策を誰が推進していくのか、いろいろ危険や危機管理について説明があっても、何となく上の空で、最終的には区民一人ひとりの意識を変えなければいけないというお話がありました。

施策の内容にもよるかと思いますが、例えば耐震改修について区が頑張っていてやっていますと言いますが、それは単に助成をしているにすぎないのであって、区民一人ひとりが建替えようと思わなければ、あるいは改修しようと思わなければ何事も起きません。そういうところについて、先ほどの話があるということは、やはり住宅政策で書いてあることのかなりの部分は、最終的には区民の皆さまが自らアクションしない限り、区は助成のしようがありません。何もしようがありません。

最終的には、項目の中で、行政と市民、いろいろな方々の役割でどうやって協力していただけるかということについて、どういう形でまとめていただくかということ、いずれ検討してもらえるとよろしいかと思っています。

それでは、議題の(2)の「その他」は特によろしいですか。何かありましたら。

## 青木委員

その他で今日話しておいて、次回の検討課題やそういうものを。

## 会長

それは事務局から報告を送っていただくということによろしいですか。では、次回の事務連絡をお願いしてよろしいですか。

## 三王都市基盤部住宅課長

まず、次回、第7回の審議会ですけれども、少し期間が空いてしまうのですが、10月29日火曜日の午後3時からを予定しています。

**井上委員**

場所はどちらですか。

**三王都市基盤部住宅課長**

区役所です。

**会長**

それから今、青木委員から議題の内容についてもお話がありましたけれども。

**三王都市基盤部住宅課長**

では、まず視点4の本日の修正版をお示ししたほうがよろしいですか。

**会長**

そうですね。

**三王都市基盤部住宅課長**

では、視点4の修正版と、視点1と2、住宅セーフティネットの充実が視点1、多様な世代がともに暮らすまちが視点2です。そちらの議論か、または視点3の住宅ストックの質の向上、適切な維持管理及び有効活用を次は議論していきたいと思っています。また、どちらを行うかということは別途お知らせしたいと思います。よろしくをお願いします。

**会長**

ありがとうございます。あとは特によろしいでしょうか。

ありがとうございました。よろしければ本日の住宅政策審議会はこれにて閉会とさせていただきますと思います。皆さま、どうも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 —