

中 野 区  
住宅政策審議会 会議録

第8回

2019年12月20日(金)

## 第6期中野区住宅政策審議会（第8回会議）会議録

日時

令和元年12月20日（金曜日）午後2時30分

場所

中野区役所 第8会議室

次第

1. 開会
2. 議題
  - (1) 視点3「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
  - (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 | 井上委員    | 川村委員    | 関田委員 | 津田委員 |
| 保坂委員 | 松本（玲）委員 | 宮島委員    |      |      |

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

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

ただ今から中野区住宅政策審議会第8回会議を開催いたします。本日は、石井委員、それから林委員お二人から欠席の連絡をもらっています。

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

配布資料の確認をさせていただきます。まず、お手持ちの資料で、資料1、視点3「住宅ストックの質の向上、適切な維持管理及び有効活用」における施策展開及び現行計画との比較というA3の資料が1枚。続きまして、資料2、視点3の先ほどと同じ項目で、(案)といったA4の冊子が1冊。最後に参考資料としまして、「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(12月20日修正案)」というA3の紙が1枚あります。配布資料については以上です。

## 会長

不足している資料等がある方はいますか。よろしければ、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、視点3「住宅ストックの質の向上、適切な維持管理及び有効活用」について事務局案を基に審議していく予定です。2時間の会議時間となりますので、16時30分ごろを目途に会を終了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よろしくお願いします。

議題1ですが、視点3「住宅ストックの質の向上、適切な維持管理及び有効活用」における施策展開(案)について議題とさせていただきます。資料1、2をお手元に用意してください。前半、後半2回に分けて説明を伺うことになっています。それではまず、前半部分の説明をお願いします。

## 三王住宅課長

それでは、まず前半部分の説明をさせていただきます。「住宅ストックの質の向上、適切な維持管理及び有効活用」における施策展開(案)について申し上げます。資料1及び資料2をご覧ください。

まず、資料の作り方については前回と同様の形になっています。A3の資料1につきましては、左側が、現行の住宅マスタープランにおいて記載の取り組み内容、そして右側に、新たな住宅マスタープランで取り組んでいこうと考えています内容となっています。また、参考資料として、次期マスタープラン全体についても同様に準備しています。タイトルに12月20日付と日付が入っているのは、一部前回の審議においてお示しさせていただいた内容から修正を加えていますので、併せてご覧いただければと思います。

特に大きな変更点といたしましては、視点3の課題1、課題4及び5を統一して一

つの課題として整理させていただいています。また、空き家に関する取り組みについて、適正管理及び利活用に関する取り組みを一つの課題の下にまとめています。その他、細かい文言等の修正については別紙1をご覧くださいと思います。

それでは、視点3に関する各課題及び個別の施策等について申し上げます。視点3においては、課題として、住宅ストックの質の向上及び有効活用、空き家等の適正管理及び利活用の促進、マンションの適正管理というテーマを設定しています。こちらは現行住宅マスタープランにおける基本目標2及び5に対する課題となっています。

では、課題の1つ目、住宅ストックの質の向上及び有効活用についてです。取り組み施策の1つ目、良質な民間住宅の供給促進について申し上げます。

まず、現状と動向について、資料2の2ページをご覧くださいと思います。中野区では、年によって多少ばらつきがあるものの、安定して一定の住宅が供給されており、その過半が賃貸住宅となっています。また、中野区はワンルームマンションの需要が高い地域であるため、ワンルームマンションの供給量について調整を図るため、集合住宅条例により一定の誘導を行っています。中野区全体として、新築着工住宅の1戸当たりの面積につきまして、持ち家については十分な居住面積がありますが、賃貸住宅につきましては平均40平米に満たない状態が続いており、推測として、ワンルームマンション等の狭い住宅が多く供給されているのではないかと考えられます。

3ページをご覧ください。最低居住面積水準未滿世帯数の数値は改善しているものの、若干の数値につきましては改善の必要があると考えています。こうした状況から、次の10年の方向性として、家族向けや子育て世帯向け住戸の供給の誘導が必要であると考えています。施策展開の方向性としては、特に賃貸の集合住宅に関して、引き続き、子育て世帯が住みやすい住戸の供給を目指していきたいと考えています。

住宅の供給に関して、子育て世帯の誘導に向け、住居に付随または住戸の近郊に保育施設等があることなどが有効であると考えられることから、条例の見直し等によって施策の整備の推進を図っていくよう、集合住宅条例の見直しについて検討していきたいと思います。

東京都子育て支援住宅認定制度の周知等、さまざまな情報提供に引き続き取り組むことはもちろん、毎週実施しているリフォーム相談会等を今後も継続していき、良質な住宅の確保に関して区民への啓発に努めていきたいと考えています。

次に、環境共生住宅の普及への取り組み、啓発及び緑化の推進について申し上げます。5ページをご覧ください。

環境に優しい住環境の構築についての取り組みとしては、住宅建築における低炭素化の取り組みや、住宅における太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用や、断熱性向上等省エネルギー化の推進、そして、そもそも、造っては壊すというやり方から、長く大事に使うという住宅のあり方への変更など、環境に優しい住宅の普及、啓発に向けた取り組みを行っていく必要があります。その上で、1つの指標として、長期優良住宅の認定件数について記載しています。既存住宅でも認定ができるようになるなど、制度改正等もありましたが、認定件数については、傾向としては横ばい、または

微減となっており、大きく普及しているとは言いがたい状況です。普及啓発に向け、情報提供のみにとどまらず、支援策等も検討する必要があると考えています。

質の良い住宅を長く活用することで、資材の削減や節約等が行われ、また一定の省エネルギー性についても確保され、環境面においても配慮されており、定期的なメンテナンス計画が認定の要件となっていることから、住宅の質の維持についての期待ができます。

またさらに、将来的に環境に配慮された環境共生住宅の普及や啓発について広く区民に情報提供していくことで、トータルで環境性能の高い住宅の評価を目指していきたいと考えています。緑被率についても、区民啓発や計画、設置、助成等を行っていますが、数値としては微減となっており、快適な住環境の構築に向け、取り組みを推進していく必要があります。

続きまして8ページをご覧ください。このパートにおける取り組みは、省エネ推進及び緑化推進の大きく2つの方向性で検討しています。施策展開案として、長期優良住宅の認定件数増加や地球環境の保全、周辺環境との親和等により、環境に配慮される環境共生住宅の普及啓発に向け、区民の方にそのメリットを伝えるため、関係部署等と協力してパンフレットなど情報発信を行っていきたくと考えています。併せて、断熱性の向上、省エネ設備や再生可能エネルギー設備の普及にも努めていきたくと考えています。

緑化に関しては、現行の取り組みを継続するとともに、緑の保全に対し功績があった方は、「なかのみどりの貢献賞」を授与するなど、緑化に関する区民の意識の向上を図っていき、住宅における緑化の推進につなげていきたいと考えています。

次に、中古住宅のリフォームと流通の促進について申し上げます。10ページをご覧ください。高齢化が進み、人口減少が避けられない中、新しい住宅を次々と供給していく今までの住宅市場のあり方には限界があると考えています。住宅ストックの量的な充足はかねてより言われているところですが、今ある住宅ストックについて、活用可能なものは有効活用していくことが大切です。

また、中古住宅の流通に関して10ページのデータをご覧ください。住宅・土地統計調査によりますと、中古住宅の購入状況は住宅市場全体の20%にとどまっており、また住宅リフォーム工事を行った持ち家住宅の割合も、おおむね25%程度と決して高くない数値となっています。住宅リフォームが適切な時期に行われることで、既存住宅ストックの質が維持され、誰も住まなくなった際に、市場への流通がしやすくなり、空き家等の予防にも寄与することが期待できます。

続いて12ページをご覧ください。こちらの施策展開としては、制度等の普及啓発に向けた情報提供等となっています。現在も、多くの区民から、リフォームについての相談の問い合わせを受けることも多く、区内の建設事業者団体等と協力をしつつ、区民の方が気軽に相談できるようリフォーム相談会の開催を行っていきたくと考えています。また、住宅が長期にわたって有効活用されるよう、維持管理やリフォームに関する情報提供や相談を引き続き行います。

また、中古住宅の流通促進策について、ホームインスペクションや住宅性能表示制度の情報提供を行っていききたいと思います。高齢者世帯の方が住み替えを行うタイミングであれば、そのタイミングに合わせ、資産活用について区民の方や相続人がさまざまな選択肢を取れるよう、情報提供を行ってまいります。

続いて13ページをご覧ください。空き家等の適正管理及び利活用の促進について申し上げます。住宅ストックが量的に充足する中、人口減少により空き家が発生するという事は避けられない状況となっています。現状の住宅ストックを最大限活用した上で、空き家についても利活用の視点を十分取り入れた対策が必要となっています。

住宅・土地統計調査の平成30年度の最新調査によると、前回調査から空き家の推移について一定の減少が見られています。内容を見ると、特に賃貸用の住宅の空き室については減少があり、その他の住宅については微増となっています。この、「その他住宅」の中に戸建て用の住宅が含まれると考えられ、今回の調査により、アパート等の空室入居者は前回より埋まっているが、戸建ての空き家が増えている、そういった想定ができます。他区との比較では、新宿、渋谷、豊島など都心と比較して、中野は杉並と並んで戸建ての割合が多く、他区よりも戸建て空き家について取り組みを強化していく必要があるのではないかと考えています。

14ページをご覧ください。こちらは平成28年度の中野区の空き家等実態調査の実施結果です。区で捕捉している空き家と考えられる物件についてですが、平成28年度時点で約852棟です。調査方法としては、外観目視調査により建物を評価し、空き家の老朽、管理不全等の判定を4段階で行っており、ランクAは適切に管理されている状態で、順に、ランクDが最も建物状態の悪い空き家となっています。現在、再度現地調査を行っているところですが、老朽具合等の再チェックを行っており、空き家等のデータについて更新を行っているところです。住宅・土地統計調査上の数値や区の独自の調査等のデータを活用して、今後の対策を講じていく必要があります。

続きまして16ページをご覧ください。空き家等対策に関する取り組みについては、空き家等対策の理念を定めた中野区空家等の適切な管理、利用及び活用の推進に関する条例を制定していますが、本条例の理念に基づき、空家等対策基本計画を定め、総合的に対策に取り組んでいきます。まず、区内の空き家情報を、不動産事業者や町会関係者との連携により把握し、一元的に情報を集約、管理していくことにより、空き家化の予防や利活用等に生かしていこうと考えています。また、情報の集約の中で、空き家を地域貢献のために利活用することを促進するため、地域のニーズを把握し、空き家所有者や空き家希望者との情報共有を促していきます。その上で、空き家の適切な維持管理に向け、空き家所有者からの依頼により、空き家の見守りや伸び過ぎた庭木の剪定、ごみ捨て、清掃等について、NPO法人やシルバー人材センター等を活用して行うことを検討します。

空き家の発生を予防するために、町会等と連携して一人暮らしの高齢者が住む戸建て住宅等の把握をし、建物の維持管理を支援するとともに、空き家化を予防するための方策について検討していききたいと思います。また、区内の空き家所有者や関係

者から相談を受けるための体制を整備したいと考えています。空き家の相談は、相続等の法律的な問題、不動産活用に関する事、建物の排水や建替えに関する事など、専門的な内容があることから、区内の士業をはじめとする専門家と協力して相談体制を整備したいと考えています。

「中古住宅のリフォームと流通の促進」においても触れましたが、売り主、買い主双方が安心して既存住宅を売買ができ、また住宅のリフォームやメンテナンスなど、予定が立てやすくなるホームインスペクションの普及を図ることで、空き家が民間の不動産市場に流通しやすい環境を整備していきたいと考えています。

東京都の『東京空き家ガイドブック』を活用して、空き家の解決方法について情報提供を行い、空き家の発生を予防するとともに、所有者による空き家の問題の解決を促進していきたいと考えています。

また、残念ながら利活用が難しく、また著しい管理不全、周辺環境に悪影響を及ぼす危険性のある老朽空き家については、所有者に対して、除却や建物の建替え等へ誘導していけるよう、さまざまな支援を行ってまいりたいと考えています。

課題4と課題5の説明は以上となります。どうぞよろしくお願いいたします。

## 会長

ありがとうございました。ただ今ご説明いただいた箇所の内容について、ご意見、ご質問等をお願いします。

## 青木委員

16 ページですが、「空家等の適正管理及び利活用の促進」というところに関してです。空き家に関する情報の集約と一元管理というものは非常にいいことだと思うのですが、一元管理する部署とか組織はどのような考え方をしているのでしょうか。

## 三王住宅課長

一元管理をしている部署ということで言えば、今は住宅課のほうで実態調査に基づいて更新をかけているところです。今のところは、住宅課のほうで一元管理しています。

## 青木委員

一元管理するのは住宅課がやるということですか。

## 三王住宅課長

今現在の情報としては、住宅課のほうで持っています。

## 青木委員

一元管理をするということは、将来的には何か専門部署のようなものをつくる予定

ですか。

### 三王住宅課長

その辺も、関連事業者さんとも協力しながら進めてまいります。

### 青木委員

そこら辺がいつも曖昧になるのです。一元管理という言葉はすごくいい言葉なのですが、大体1つのところにきちんと情報が集まって、それを整理して、どういうふう  
に発信するかということをやれる人がつくっていかないと、一元管理と簡単に  
言いますが、なかなか一元管理というのは難しい。それで、各部署と一緒に  
会議体をつくってやるというのが大半のやり方になってしまっているの  
で、一元管理と言われると、どういうふうなイメージで考えているのか  
ということがちょっと気になります。

### 三王住宅課長

今は住宅課で情報を持っていますが、個人情報的な問題もありますので、その  
辺を少し整理して、どういったものが事業者さんに出せるか検討している  
ところです。その情報を事業者さんに出せるかということもなかなか難しい  
ところがあって、その辺を踏まえながら、どこまで出せるか、その辺も  
踏まえながら検討しているところです。

### 青木委員

これは基幹になるものですね。

### 三王住宅課長

そうです。

### 青木委員

住宅政策に関しては基幹になる文言で、そこら辺が曖昧と言われるような  
状況だと計画的にどうなのか。10年間この計画でいくということですよ  
ね。一元管理に関して、10年間そこら辺がずっと曖昧なままいってしま  
うのか。だから、こういう言葉を使うときには、こういう組織体でやっ  
ていくということをちゃんとつくっておかないと、今ある、ないという  
ことではなく、こういう組織体をつくって10年たったら、その組織体  
がちゃんと生きていて、民間の方と行政の方と一元管理して、そうい  
う空き家対策が上手く回るようにできるという組織体をつくっていか  
なければいけないのです。

そうでないと、いつまでたっても、一元と言っている割には誰がやっ  
ているのか分からないという状況になる。責任の所在がどこにあるか  
ということになるのと同じです。

### 三王住宅課長

そういった組織体になるように、関連する事業者さんと調整しているところでございます。

### 青木委員

事業者さんがいる、いろいろな方がいるのは分かるんですが、だから、そういう人たちを一つのところで網羅していかなきゃいけないという思いが強いわけです。そこが今どういうイメージで、行政が考えていて、それを区民の方に、持ち家の方とか空き家を持っている方に指し示していかなければいけないわけです。区としてはこういうふうを考えているのですよ、だから、この部署に行って相談してくださいねと言うと、そこで、上手くいくか、いかないかという話が出てくるはずなんです。

だから、一元管理というのは、そういうところで、一回行くと、こっこの部署、あっちの部署といちいち行かなくても、ここで全部リンクして解決していくみたいな方向を取っていくような気がするのです。だから、その組織をどのように、区として行政として考えているのかというのが、一元管理と言われた瞬間にちょっと気になりました。

### 会長

一元管理をするという方向性はそれでよろしいのですね。

### 青木委員

方向性は、一元管理しないとたぶん上手くいかないだろうと思います。

### 会長

今年と来年、具体的にそういう体制を取ることにについて検討してほしいというご意見でよろしいですか。

### 青木委員

それでいいです。それが気になっているのです。言葉がすごくきれいなので、気を付けていかないと、勘違いする。

### 津田委員

現在、中野区で、建築設計事務所と司法書士、土地家屋調査士、宅建取引業、税理士、あと金融機関により、区役所の1階のロビーで毎月1回相談会を行っているまちづくり推進土地建物協議会という組織があります。一番良いのは空き家の問題に特化した機構を作って、協定を結んで、即そこでやるということだと思いますが、今現在、そういったまとまりの組織があるため、これを活用してもらいたいとお願いしている

ところです。これは中野区がどう考えるかによって決定するという事です。

### 青木委員

民間のほうとしては専門家集団がやっているわけですね。津田先生たちは、集まって協議体をつくって動いているわけです。

### 津田委員

相談に来られた場合、空き家の話であれば、ほぼその相談の内容については全部の専門家がいるため、ワンストップで処理できると思っています。そのため、できれば任せただけならばというふうに考えています。

### 会長

事務局のほうは、今の点のご指摘に対してはよろしいですか。

### 安田都市計画課長

都市計画担当です。以前に、ある木造住宅密集地域の防災まちづくりで空き家の調査を行った事例があります。そこは大体 4,000 戸ぐらいの家屋がある地区で、その地区内の空き家を、職員が目視で調査・把握をしていました。家屋は全く使えない、隣の家に倒れかかっているような空き家から、ちょっと修理すれば使える、あるいは完全にちゃんとした建物なのに誰も住んでいないは家屋など分類はいろいろありました。

役所の場合、登記等を調べてで所有者等を把握できますので、数十件あった空き家の登記を全部取って、それを把握して、持ち主等に対して、危ない家なら除却してくださいとか、安全に家屋を活用してくださいという話をしたり、ちゃんと使えるような家では、今後の使い方ということでアンケートを取ったりしたことがあります。

壊れかかって、台風のときに本当に隣に倒れそうな家が何件かあるのですが、そういうところについては、相続の関係で、実際に管理している人が誰だか分からない。持っている人は亡くなって、その後、共同相続で、実際に誰が管理しているか分からなくなってしまっている家屋もございます。特に建築課で指導するのですが、指導の相手先も分からない。そういう建物や、外見はしっかりした家屋だけれども、もう電気、ガス、水道が止まっていて完全に空き家だと思われるものに対して、そこに連絡すると、実際に管理責任主体が分からなかったり、家屋をどのように活用すべきか分からない、あるいは公表してほしくない、それが分かると、空き家だから何か悪いことに使われないか、そういった課題がいろいろあります。

ただ、重要なのは、公的な機関は情報を集めることができるので、そこで情報を集めて、意向を聞いて、使えるような空き家は、民間の組織と一緒に活用方針を探してもらおう。あるいは、本当に危ないものは行政的手段で除却してもらおうとか、いろいろ方法が考えられます。この一元管理というものが何をもって一元管理するのか、

情報を一元管理するところからいくのか、あるいは、それぞれの目的によって、例えば銀行や建築業者と一緒に何かを考えてほしいということがあれば、それは市場に乗せる、そういうステップが必要だと思います。そのため情報の一元管理から始まるのですが、その使い方や課題をもっと整理したほうが良いかと思っております。

### 青木委員

この場合の一元化というのは、文言上でいうと情報の集約の一元化ということなのか。普通一元管理というと、ワンストップで全部終わる、集約できるというのが一般的な人たちの受け止め方なので、ここら辺が、情報の集約の一元化を行政がやるというふうな受け取り方をされるのか。そこ以外の、今言っているその情報があったときに、それと民間と業務提携して、そちらのほうに流して活用してもらうのかという、そこら辺のことがこれだとよく見えない。

### 三王住宅課長

今現在では、実態調査に関する情報は住宅課にあるのですが、その辺を事業者に情報を提供しながら一元化していくか、その辺がまだ個人情報の関係で難しい面がありますので、その辺を踏まえながら検討しているところです。

### 安田都市計画課長

いろいろな情報があるので、私に関わったまちづくりの場所では、公表してほしくないという人もいましたので、このあたりの調査、把握はまずは、行政側の役割になってくると思います。また、持ち主側で空き家の対応が困っているのだという方に対しては、専門家の意見を聞いたらいいと思いますし、そういった課題のレイヤーごとに考える必要があると思います。

情報は一元管理して、本当に困っている、あるいは、民間事業者や専門家の力を借りたいと言う部分に関してはちゃんと情報を出していく。情報の共有の仕方はいろいろ制度上の仕組みはあると思いますが、情報を共有して、その部分で区の住環境を良くするために活用する。そういうことを実際に木造住宅密集地域では、先ほど述べたように、区内の建築専門家たちと木造住宅密集地域のための相談会という中で情報を共有しながらやってきたこともあります。その辺をきちんと整理して空き家対策に動いていけるような仕組みができればいいのかなと思います。そのために、まずは情報を管理していくということになります。

### 副会長

すみません、この議題だけをやってもしようがないので、結論から言うと、「一元的に情報を集約管理していることにより」というところを、「一元的に情報を集約管理している体制を整える」というふうに文章を直してください。

### 青木委員

ありがとうございます。

### 副会長

次をお願いします。

### 関田委員

今の枠の3番目のところですが、空き家の予防について「高齢者が住む一戸建て住宅等の把握し建物の維持管理を支援するとともに」と書いてありますが、私としては足りないのかなと思います。それよりも、高齢者が例えば現在どういう状況なのかということを公のほうで把握してもらって、近い将来空き家が発生しそうかどうかということのチェックというか予測するといったものが必要なのではないでしょうか。それがタイトルと合っているのではないかな。そういうふうに私は感じるのですが、いかがでしょうか。

### 三王住宅課長

おっしゃるとおりで、一人暮らしの高齢者の状況を聞いて、その方がもし何かあった場合、空き家化になる場合もあります。

### 関田委員

身寄りがなくて、もう近い将来危ないなということが分かるかどうか。それを事前に把握しておくというようなことも、予防という観点から必要なのではないかな。

### 高橋地域包括ケア推進課長

地域包括ケア推進課長です。毎年民生委員が、75歳以上の一人暮らしの方と高齢者のみの世帯の方をお訪ねするというのをやっています。その中で、この方は今どういう状況かということをつぶさに把握をしているところですので、恐らく福祉の分野のほうでは予測はついているというか把握はしているところですので。それをどのように、先ほどの話のように……。

### 関田委員

1行目に結びつけるかというようなことを、このところにせっかくだから書いておくということが必要なのかなと思っています。

### 高橋地域包括ケア推進課長

ありがとうございます。

### 会長

他の内容についてもご確認いただいてご指摘をいただきたいのですが。

## 副会長

では、すみません、課題4です。資料1で第3次住宅マスタープランの施策展開では基本目標が2、3、5とありますが、第4次住宅マスタープランの施策展開では、3の「安心、安全のまちづくり」の中の「健康に配慮した住まいづくりに」について、対応している項目がなくなってしまうています。シックハウスやアスベストも大事な事項ですので、ちゃんと項目として挙げておいてほしいということが1つです。

課題4の中に「1. 良質な民間住宅の供給促進」というものがありますが、これは基本的には供給の話ですので、新築が中心になると思います。2番目が「2. 環境共生住宅の普及・啓発及び緑化の推進」。環境共生も大事なのですが、新築の話が1だとしたら、2に持ってくるのは既存住宅の性能の向上であり、その中で省エネの話があるし、住宅の断熱性の話もある。

実は住宅の断熱性と健康が物凄く関係するという研究がだいぶ進んでいて、慶應大学の伊香賀先生らが中心に、国でかなり国費も使って研究しています。断熱性がある住宅とない住宅で健康寿命が5年ぐらい違うという話もあります。既存住宅の断熱性を向上することで、医療費と介護費用の削減につながるという、とても大きなテーマとなっています。これが環境共生住宅ということにくくられてしまうと、全然見えてこない。環境共生住宅が大事なのであれば、小さな項目に入れてもらって、むしろ既存住宅の性能向上とか、そういう形のことを表に出してほしいと思います。その中に、シックハウスやアスベストを入れるというようなことで変えてほしいのですが、いかがでしょうか。

## 会長

今の内容について、追加で私のほうから申し上げたいのですが、国では、昨年、住生活基本計画の改定があって、その内容に連動する形で、今年の3月に「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」が国交省から出ています。その中の幾つかの柱の中に、今、副会長から指摘のあった、既存住宅の温熱環境を改善することによってヒートショック等を防止して、高齢者が健康に住める家にするということが大きな柱の一つとして出ています。

3月に出ているものを私が申し上げるのは大変恐縮なのですが、温熱環境や外出のしやすさ、水回り、浴室の使いやすさ、そういったものも含めてバリアフリーなど、どちらかというと既存住宅をどうやって改修できるかということについてガイドラインが出されています。それに対して、どれだけ今後の改善目標を立てるかということが出されているので、そういった動向を踏まえて、中野区で何ができるかということを実体化していくことが必要かと思います。東京都は東京都でそういった議論を進めているので、そちらのほうで明示的に柱が出ているものについて、中野区として明示的に意識して柱を立てていくことが必要かなと思います。

### 三王住宅課長

環境共生住宅という文言について、例えば新築だけでなく、中古にも共通するような、住宅の省エネ化という表現にするのが一番よいのではないかと思います。

### 副会長

結局、省エネ化では健康の話が入ってこないのです。例えば住環境のバリアフリーの話は取り上げられていますが、住宅の中のバリアフリーの話もあるため、その辺も含めて既存住宅の性能向上としてまとめて、その中に省エネの話も入ってくる。しかし、省エネというと、いわゆる環境配慮ということになってしまうため、それだけでなく、健康の話のほうが区民にとってははるかに大きな問題であり、区の財政にとっても医療費、介護費用を減らすということはとても重要な問題になります。そのため、その点が表に出るようにして、むしろ政策の目玉にしてほしいというのが私の意見です。

### 会長

そういう意味で、政策化の目標の設定が、少し色合いが違うということです。環境行政というのは地球環境の対策であるため、実際手段として断熱性能を上げるという点では似ているかもしれませんが、目標としている政策の持っている方向性が違ってきます。施策の目標の方向性として、高齢者でも健康に住むための既存住宅の改修であるため、そこをきちんと認識してもらいたいと思います。

### 副会長

こちらでやりとりしてしまいましたが、ぜひ皆様のご意見を伺いたいと思います。

### 青木委員

この中では、すごい重要な話を今しているのだと思います。

### 会長

他にいかがでしょうか。

### 副会長

どうしても、こういった方針を書くときは、新築の話が中心になってしまうと思います。区内に今、住宅の戸数、ストックは何戸ぐらいあるのですか。

### 三王住宅課長

持ち家でいいますと、10ページをご覧いただければと思います。

## 副会長

6万4,000戸でしょう。これは、総数というのは何の総数なのですか。住宅の総数ですか。これが住宅総数ということはないでしょう。区の人口はどのくらいですか。20万人くらいですか。33万人で6万戸しかないということはないですよ。住宅の総数は10万戸以上あるはずなので、おそらく持ち家だけだと思います。だから、もっとあるはずなんです。そういう意味で、賃貸住宅は十数万戸になると思います。

## 小山内建築課長

区内の建物総数としては、約8万7,000戸。

## 副会長

棟数ですね。分かりました。いずれにしろ、その中で4,000戸ぐらいしか新築がないわけです。そういう意味では、10万戸だとしても、4,000戸というのは4%の話でしかありません。区民のことを考えたら、新築の話論ずるのも大事ですが、それ以上に既存住宅のことを論ずる必要があります。既存住宅の性能向上をきちんとやる、その中で、健康や安全、そういったことに貢献するように持っていくのが住宅政策として非常に重要だと思います。それが表に出るようにしてもらえればと思います。

## 松本（暢）委員

今の話に関連して、中古住宅のリフォームが流通の話に偏っているように感じます。中古住宅というよりは、名目としては既存住宅でよいのではないかと思います。

今住んでいる住宅のリフォームが難しいから、津田委員が言われたような相談会を行って、リフォームの相談者がきても、それでもなかなかリフォームが進まないのが現状だと思います。皆さんのニーズはものすごく大きいと思います。そういった点において、この3番の書き方は少し違うと思います。まず2番と3番、環境共生住宅と中古住宅の書き方について、変更する必要があると思います。

まず区がやることとしてどこが大事なのかということ、もう一回見直して、仕分けてほしいと思います。住んでいる方がこれからより良く住めるようにするにはどうするかということが区のマスタープランの大事な点だと思います。

先ほどの空き家の話もそうですが、すぐ利活用の話に行ってしまうんですが、利活用ではなくて、基本的に空き家の発生は、これから人口が減っていく中で、しょうがないと私は思っています。空き家は出る、だから適正に管理してもらうことが基本であり、それで上手くいけば利活用につながりますが、利活用はあくまでも市場ベースであり、中野区であればどうにかなる話だと思います。

むしろ、きちんと適正に管理してもらうための情報の一元管理であり、住宅を持っている方だけではなく、周りから建物の危ないところや、使い方の問題、いろいろな苦情が町会や、区の例えば環境課等へいっていると思います。そういう情報も含めて、

よい状況にしてもらえるような、何か手筈等といった発想でやってほしいと思います。

資料では、何となく空き家を使いたいというふうに見えるので、それはステップとして次のステップであり、区の政策として基本的にやるのは適正管理だと思います。適正管理がきちんと進むように、皆さんが困らないということのをベースに情報管理、情報の一元化を行い、その後、段階に応じて、利活用の可能性があるものを利活用するという話だと思います。資料を読んでいくと、その書き分けができておらず、利活用に気持ちが行っている気がします。

基本的に、利活用は民間でやってもらえると思いますので、区として何をやるのかということをもう一回考えて見直すと、整理ができるのではないかと思います。

### 松本（玲）委員

私ごとですが、私は中野で生まれて中野で死ぬのだなというふうに自分の一生を思っています。実家も中野区内で戸建てに住んでいて、そこで家を出て、中野区内のマンションに今住んでいる状態です。だから、中野に住み続けるということが一つの軸にあると、こういうものの整理も上手くいくのではないかと思います。

要は、戸建ての敷地のある戸建ての家に住んでいれば、その家が古くなって、もしくは高齢化するというところでリフォームをしていかないといけない。そこを2世代で住もうと思ったら、世代を考えて、建替えがいいのか、リフォームがいいのかという相談をしなければいけない。高齢者になる両親が住んでいるとすれば、高齢化に備えた住宅へのリフォーム、設備の入れ替えということで考えていく。

この会議で話を聞いていると、全部別々の話で切り刻まれているように聞こえますが、実は住み続けるというふうに考えると、先ほどの民生委員さんの話であったり、出てくる紹介からの情報を得るといような話も含めて、住んでいれば、当然周りがある情報というものをどういうふうに区として管理して、どういうふうにそれを提供していくか、出し入れしていくかというところが区の問題であろうし、住んでいる側からすれば、そのとき、そのときに応じた情報をどうやったら得られるのかという話に整理ができるのだろうと思います。

そのため、前回の安全・安心の話であったり、私が今まで言ってきた教育的な話であったり、若い世代が住み続けていく話はそこだけの問題ではありません。若い世代が出ていってしまう理由というのも、住み続けられないから出ていくのだというふうに考えると、1つの組織だけで何かを考えるのではなく、区が持っている情報をどういうふうに横でつないでいくのかという話がいつも欠けてしまうから、こういうところで皆が、疑問に思ってしまうのではないかと思います。住み続けるという視点を必ず入れるというふうにして整理をし直してほしいです。

私も住宅のメーカーにいたので、アスベストの問題であったり、健康の問題であったり、いろいろリフォームの話をしてきました。そうすると、いろいろなところを直していたらお金がかかってしょうがないから建替えましようよという話ももちろんしてくる中で、でもその家族にとって、その場所がとてもよい場所であったら、住み

続けられるためにどうしたらよいかという提案をしていかなければなりません。そのためにはたくさん情報を集めて、その人の予算に合った、その人の家族の状態に合った情報を提供していかなければなりませんでした。それはとても長い道のりではあったのですが、その方が亡くなるときにも、「ここで死ねてお父さんは幸せだったと思うよ」みたいな話になっていくことが、やはり中野に住んでいて良かったという感想につながっていくのだと思います。そういう整理の仕方に見直しをしてもらえるとよいと思います。

## 会長

今、一番本質的なご指摘をいただいたように個人的には思います。

今回の答申、最終的にはマスタープランになるものについて、生まれてから死ぬまでずっと中野区で暮らしたいという区民の方が見たときに、自分のライフステージの変化やニーズの変化に応じて、ステージが変われば違うサービスを中野区がきちんと提供してくれるのだとか、自分の住宅資産をこういうふうを活用できるのだとか、中野区でニーズが完結できるのだという具体的なイメージを発信してあげられるような、書きぶりの場所がどこかにあるとよいのではないかと思います。

そうでないと、ライフステージや事情が変わったときに、中野区にいたのでは上手くいかないから他に行ったほうがよいのだということで、そこで選択されてしまうということはよくないと思います。ライフステージに応じて、きちんとこういったサービスがあるということが、区民の側から見て一元的に分かる、ストーリーというか、何かそういった説明がどこかにあるとよいのかもしれません。

## 和気委員

すみません、欠席が続いたのですが、今の会長の話との関連で、例えばマスタープランの副題とか、そういったものは付いたりはするのですか。マスタープランというのはあまりにもゼネラルな用語で、あまり区民には分からないような用語ではないでしょうか。こういった場合、もう少し分かりやすいタイトルを付けたりすることもあると思いますので、そういうところに、今ご指摘のあったようなワードをはめ込めばよいと思います。

## 副会長

そうですね。おっしゃるとおりだと思います。例えば第4次住宅マスタープラン～住み続けられる住まいと環境づくり～といった副題を付けると分かりやすくなると思います。

## 三王住宅課長

基本理念や基本目標のようなものは付ける予定です。

### 和気委員

それはもう、案があるのですか。

### 三王住宅課長

審議会の議論を踏まえて検討してまいります。

### 和気委員

これから付けるのですね。

### 副会長

そういう意味では大変、今の議論は重要になります。

### 三王住宅課長

アドバイスをいただいて、議論を踏まえて、適切な副題を付けようと考えています。

### 和気委員

「ライフステージに応じて住み続けられるまち中野」のような、分かりやすい、横串を刺すようなキャッチフレーズを付けてもらえると、全体がつながってくるのではないかと思います。

### 三王住宅課長

ありがとうございます。この議論を踏まえてよい副題を付けたいと思います。

### 山崎委員

住み続けるということを考えると、ライフステージが変わって行って、その中でバリアフリーが必要ということが自ずと出てきます。赤ちゃんもいるだろうし、高齢者も出てきます。先ほどの断熱のお話で健康にということもそうですし、そこが全部つながってきます。

転んで骨折することがすごく多いため、高齢者の方は車いすの方よりも段差を嫌っています。そのような理由からバリアフリーへの関心が高まっています。最近、私の友人が、両親が亡くなって実家に戻るといった人たちが2人ぐらいいます。そうすると、そのときに、自分たちのことも考えてリフォームしてバリアフリー化するというのをやっています。

### 会長

他はいかがでしょうか。

### 和気委員

空き家の問題にまた戻ってしまっていて申し訳ないのですが、別の区で空き家問題を調査している学生がおり、空き家を地域の活動等に役立てるような取り組みをしているところがあります。一方で、オーナーへの調査を学生がやっていて、なかなか厳しいという話もいろいろ伺っています。例えば補修やバリアフリーにしても、誰が維持管理を支援するのか、財源はどうするのか、そういう根本的な問題が解決されていないで走り出しているプロジェクトだったりします。

この資料にも維持管理を支援するとありますが、先ほど、主語が不明確というご指摘もありましたが、そういう体制をまず考える、整えるというところに尽きてくると思いますが、なかなか行政もやるとは言っても、やれることがとても限られているという現実もあると思います。

## 副会長

今のことに関連してですが、空き家の管理というのは、一義的には所有者の責任になります。しかし、現実として所有者が責任を果たせないから管理できていないのです。そのため、管理できていない所有者に対して、管理してくださいという支援がきちんとできるかどうかということになります。現実的にはかなり難しく、空き家もたらすいろいろな外部不経済を被るのは周辺の地域になります。したがって、地域の住民組織みたいなところを区が支援して、地域で空き家を適正に管理していくような仕組みを何とか作れないかということになると思います。

問題になるのは、賃貸住宅の空き家ではありません。賃貸住宅は事業者ですから、それなりに意欲があれば、自分で金をかけて空き家でないように頑張ると思っています。その点については、逆に言うと事業者を支援するのは難しいと思います。

問題であるのは、その他の住宅の空き家です。その他の住宅の空き家というのは高齢化率に見事に比例しています。そのため、この間の平成 25 年の住宅・土地統計調査で、都道府県について高齢化率とその他の住宅の空き家率でグラフに取ると、見事に比例関係になります。今一番その他の住宅の空き家率が高いのは、西日本では鹿児島県であったり、あるいは山梨県といった高齢化率が非常に高い地域になります。

東京都でも今後、高齢化が急激に進んでいきます。特に、率で見ると地方のほうが大変だと思いますが、絶対人数でいえば、実は東京のほうがはるかに大きいわけです。したがって、東京都では、その他の住宅の空き家がこれから急激に深刻な問題になります。

そのため、その他の住宅の空き家に対応するような、地域で何とか支える仕組みを行政が支援する体制を早急に整える必要が出てきます。所有者の責任で何とかしろという話ですむならば、空き家の管理は既にできているはずですが、それが上手くいかないため、特定空き家に近くなってしまうのであり、その辺のことを、ちょうどいい機会ですから、いきなり仕組みはできないでしょうけれども、そういったことについて、中野区としてトライしていくというようなことが大事かなと思います。

## 会長

よろしいですか。

## 松本（暢）委員

ちょっといいですか。13 ページに空き家の数が出ていますが、平成 30 年の住宅・土地統計調査の数は、他の自治体でも実は空き家が減っていたりなど、いろいろ大きく変わっています。この数字はちょっと当てにならないと言っているとなんですけれども、住宅・土地統計調査の空き家のカウントは、調査員はお願いしている方たちなので、調査員によって判断に差があって、結果としていろいろ数字が変わってきてしまいます。

今回の結果について、中野区では、いろいろ空き家を取り壊されたりしたのかもしれませんが、他の自治体でも空き家数が減ったりしています。他でもいろいろ問題になっているので、住宅・土地統計調査の数字をもって話すのではなく、せっかく空家対策基本計画のグラフがあるので、区が持っている数字をきちんと書いておいたほうがよいと思います。

空き家実態調査の数字は古いかもしれませんが、戸建てに限られますが、空き家が実際にどのくらいあってどういった状態なのかということ、ランクだけではなく、実態をきちんとどこかに書いておかないといけないと思います。今回、住宅・土地統計調査の数字で説明がされましたが、これは怪しいので、空き家について検討するときは、その辺を踏まえておいたほうがよいと思います。

## 三王住宅課長

そうですね。新しく増えているものもありますが、減っているほうが大きいです。

## 松本（暢）委員

空き家対策計画を持っているので、きちんと対応していると思いますが、空き家のデータについて、住宅・土地統計調査を使うのは、私は毎度気になっていました。特に今回は、ここでもずっと変わってきているので、住宅・土地統計調査の数字を基に議論するということは気になります。ここでこのように取り上げて書くならば、上の空き家実態調査によるランクなどがありますので、区の空き家実態調査の数字を使ってもらえればよいと思います。

あと、先ほどの空き家の話ですが、16 ページに書いてある中身は、誰が、どうするのかということが気になっています。今回はこれでしょうがないかもしれないのですが、誰がやるのか、どうやるのかということが見えないので、もう少し考えて書かないと、見ただけでは非常に不安を覚えます。

お年寄りの住宅の建物維持管理を支援すると書いてあっても、本当にやるのか、誰がするのか、区が補助金でも出してくれるのか、と思ってしまいます。誤解されてもいけないので、どういうふうなやり方でやるのかといったことを考えながら書いてい

かないと怖いです。

### 会長

今の最後のご指摘でいえば、この箇所に限らず、ほとんど全ての文章に主語がありません。主語がなくても日本語は書けてしまうので困るのですが、ほぼ主語がありません。～を図りますと書いてあって、主語がないと区がやるということかなと勝手に解釈することになります。

### 青木委員

そう解釈されちゃうね。

### 会長

そこは、特に空き家のように、区がいろいろ配慮するにしても、先ほど津田委員からお話もあったように、空き家の場合は特に様々なところとの連携体制がどう機能するかということが重要になりますし、どういった連携や役割分担があるのかということについて、上手く書き込んでいったほうがイメージが伝わりやすいということで、先ほどのご指摘につながると思います。

### 川村委員

いろいろなお話を伺っている中で、やはりライフステージがあって、それに合った予算がある。それにまた別に広さだったり人数ということで、今後のことについて、いろいろな情報を区が持っているはずなんです。例えば、中野区ではファミリー世帯を今いっぱい入れようというふうにしていますが、結局10年後、15年後だったら、その人たちは就職したりして、就職場所が違くと人数が減ってしまいます。あとは、先ほど高齢者の方も、10年、20年だったら、いろいろな健康状態の問題で、一人で暮らせないということで空き家になっていく。そういったいろいろな情報を区として持っている。

結局、そのライフプランに合った広さだったり予算だったり人数というところで、流動していくところは区もコントロールできるころだと思うのです。マッチングをどれだけできるかということが区に課せられたところで、勝手にほっとけば動く部分は、しょうがないにしても、区で何とかそこをコントロールして、この割合の人たちは、このぐらいの割合が区にいてくれないとなかなか難しいという、そのぎりぎりの線をたぶん持っているわけなので、そこをどうやってマッチングしてコントロールしていくかということが今後だと思います。そういうものをこのプランの中に上手く取り入れていかないと難しいのかなというふうに、いろいろな話を聞いていて思いました。

### 松本（暢）委員

難しいですね。

#### 川村委員

だから、そこで区が何かそういうことをやる中で、ここは区としてできるから、それは何年後にはこの割合で何とかやっていきたいということをどこかに書いてほしいなという気がします。

#### 松本（暢）委員

たぶん、気持ちとしては、この4ページ辺りに、ファミリータイプをつくってもらって、そこに子育てするような若い方にまずは住んでいただきたい。少なくとも、ある程度の子育てをする方たちが、中野区にある程度住んでいただけるようにしたいという思いはこの辺にあるのかなと思います。

#### 川村委員

それはたぶん、10年前からずっと中野区としての思いが入っているのだと思います。でも、結局、10年、15年したら、皆ばらばらになっていっちゃうので、また誘導していかなければいけないので、その誘導する流れをどう仕組みをつくるのかというところがないと、それはずっとつながっていかないのです。

#### 松本（暢）委員

難しいところですね。

#### 副会長

川村委員のおっしゃることは分かりますが、たぶん、区でできないことではないかという気がします。

#### 川村委員

でも、相談をする中で、マッチングという部分では何かできるのじゃないかなという気はするのですが。

#### 松本（暢）委員

例えば多摩で言うと、多摩ニュータウンは物理的にもう新しい住宅が建たないところですよ。そういう中で、今、多摩で人口が減っているのは、4人暮らしだったのが2人暮らしになり、子どもが出て行って一人暮らしの方や2人暮らしの方が多くなり、それで人口が減っています。

新しいものが建たないので、新しい人口が入ってこないから減るという現象です。そうすると、あと10年ぐらい経つと空き家が出る。そこに若い方が入ってこられるようにしようというので、長期戦にはなりますが、子育て世帯といった方たちが入っ

てこられるような、いろいろな仕組みをしています。

そうやって物が決まっていればいいのですが、中野区では、どんどん今また新しく建っているため、コントロールは難しくなります。気持ちは分かるのですが、多摩のように、ある程度固く動かない住宅のストックが建っているところでは、そういったことを考えつつ、いろいろな政策をしていくこともチャレンジしているのですが、中野区のような状況だとなかなか難しい。

### 青木委員

今、中野区は、どちらかというとも北部のほうでファミリー層が増えてきており、子どもの人数が増えてきて、学校再編をやっています。そこで、マッチングしていない部分が出てきて、教室数が足りない学校が出てきてしまっているということが現実起きています。

今、まちの中でその辺のコントロールがどうなっているのか。高層マンションが建つことによって、突然、1つの町会が出来上がります。そんなものは誰も想定していない。マスタープランにそういう想定は入れられない。民間の業者がやることであるため、先ほどの話題のように一番難しい部分になります。

ただ、方針として先ほど松本委員が言っているように、そのマンションに転居してきて、子どもをその地域で育てて、その子がずっと中野に住み続けられるのかといったところに問題がまた生じてきます。

私は民生委員を大体20年やっていたのですが、0歳児の子がもう成年になって、中野区からいなくなっています。中野に両親と一緒に住めるかということ、住めないから出て行かざるを得ないという実情があります。良い言い方ではありませんが、親が亡くなって戻ってこれるかといったら、もうそのときには居場所がない。家はあっても居場所がないから、移った先に家を建てそこに住んで、そこに次の代の子が親と一緒についてふるさと化しているため、中野区には戻ってこないという、今すごく変な状況が起きています。

### 副会長

たぶん、若い世代が出てしまうというのは、場所が悪いのではなくて、良過ぎて家賃が高いからですね。

### 青木委員

そうです。それはよく言われます。

### 副会長

これはもう、だから経済原理でそれをどうこうすることはできない。前回に議論したセーフティーネットの話で、非常に経済的に厳しい方に対してのセーフティーネットをつくるという部分でしか、そこはできないだろうと思います。市場の家賃をコン

トロールするというのは、これはもうできないし、やるべきではないと思います。

#### 青木委員

行政は手は出すべきではないと思います。

#### 副会長

だから、しょうがないということになります。

#### 青木委員

そういうところはね。だけれども、できるところはマスタープランできちんとかければと思います。

#### 副会長

あとは、情報を伝えるということになると思います。いろいろな制度があります。中野区では必ずしも合わないかもしれないですが、例えば空き家などでも、JTI（住みかえ支援機構）が空き家を借り上げて、空き家をリフォームして定期借家で貸すというような制度があります。それから、住宅金融支援機構で、いわゆるリバースモーゲージのような1,000万円までのローンがあります。そうすると、年金でお金がないから住宅の改修ができないというような方も、住宅を担保にすれば借りられる。相続のときに、子どもたちが中野に戻ってくるなら、やらないほうがいいのですが、自分の家はどのみち売ってしまうというなら、実はリバースモーゲージで借りてもよいかもかもしれません。他にも、マンションでは、住宅金融支援機構が、これまで共用部の改修について修繕積立金の8割の10年分しか貸し出さなかったのですが、この秋に20年に変わりました。

そういうような、いろいろな情報をきちんと住民に伝えることによって、様々な選択肢ができる。そういうことがとても大事だと思います。そのための方法として、もちろん住宅相談会でもいいのですが、相談会は向こうから来た人しか対象になりません。相談窓口は、基本的にかなり深刻な問題を抱えてきた人が来るわけで、そうでないけれども潜在的に問題がある方に対してどのようにそういう情報を伝えるかという点では、相談窓口をつくり出すということは、あまり答えになりません。もちろん、やったほうがいいのですが、それだけでは答えにならないので、もう少し積極的に情報を伝える方法というものを考えるみたいなことも大事だと思います。

#### 松本（暢）委員

他区のマスタープランでは、住宅に関わる情報をどう伝えるかということで柱立てをしているところもあります。上手くいっているかどうかは分からないのですが、そういういった住まいの情報をどう伝えるかについて、少し考えてもらえればと思います。

## 会長

今の話の繰り返しになってしまうのですが、先ほどの住み続けるということに関して、市場性の問題もあるので、難しい場合があるかもしれません。しかし、中野区の中の自分の親の家に住み続けられないにしても、中野区の中で、市場の多様性なり多様な選択肢があれば、親の家は駄目でも、中野区内にもう一回戻ってこれるといった選択肢ができるかもしれません。そういった多様な選択肢があり得るといった情報を、もう少し積極的に伝えていける方法はないか、そういうことかなと私なりに認識しています。

すみません、所定の時間が迫ってきたので、残りの課題6「マンション適正管理」のほうをお願いしてよろしいでしょうか。

## 三王住宅課長

続きまして、課題6「マンションの適正管理」について説明させていただきます。18ページをご覧ください。

マンションの資産価値が保全され、良好な住環境が確保されるには、管理の適正化、維持保全の取り組みを推進することが必要となってきます。また、今後増加する高経年マンションについては、大規模な改修や住み替えの支援が必要になってきます。こうした取り組みの重要性を鑑み、課題の一つに設定しています。

まずは、取り組みの1つ目、マンションストックの適正管理の推進について説明させていただきます。

現状と動向についてです。平成30年住宅・土地統計調査によりますと、マンション居住者の多くが単身世帯や夫婦のみ世帯に偏っていることから、多様な世代や世帯構成に対応した居住の誘導やコミュニティ形成が課題になっています。また、中野区は東京23区の中でもマンションの棟数密度が高く、区民の主要な居住実態となっていることから、管理や運営状況等を把握し、建築時期別マンションを見ても、概ね4分の1程度は旧耐震の古いマンションが多いことから、適切な管理や建替え等の誘導等、良好な住環境の維持に努めていく必要があります。

続きまして21ページをご覧ください。マンションに居住する世帯の半数が単身世帯であることから、中野区においては、いまだワンルームマンションの数が多いことが想定されています。子育て世帯の住みやすい住環境の構築に向けて、共同住宅については、住戸の一定数以上をファミリー向けにすることを誘導するなど、引き続きワンルームマンション抑制に向けた取り組みが必要です。

また、マンション管理組合が自らのマンションの適正管理を行えるように、管理運営に関する情報提供や支援制度の充実を図る必要があります。資産である分譲マンションが管理不全マンションとならないためにも、マンション管理に関するトラブル等については早期の予防が重要です。適正管理に当たっては、発生予防に向けた取り組みについても検討する必要があります。

マンション管理の問題は、居住者の高齢化等さまざまな原因があると考えられます。

管理の立て直しを図るに当たっては、各種の士業団体や東京都等、関係機関と協力し、取り組みに合った対策をしていく必要があります。

そこで22ページをご覧ください。まず、ワンルームマンションそのものの増加の抑制のため、現行の集合住宅条例について見直し等検討していきたいと考えています。

次に、東京都が制定した、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づく一定の基準に沿ったマンションの届け出状況を把握した上で、管理組合への適切な支援を行うために、区内の分譲マンションの建替えや修繕、管理状況の情報を集約し、管理組合に対する適切な支援へつなげてまいります。その上で、管理状況に課題があるマンションに対しては、分譲マンションの管理組合の総会、理事会、勉強会などを機会に、マンション管理士等の専門家を派遣し、課題解決の支援を実施したいと考えています。

また、マンションNPOや管理士会等と協力し合って、資産であるマンションが管理不全とならないためにも、無料で気軽に参加できるセミナー等の実施を検討し、早い段階からマンション管理に関する意識啓発を図っていきたくと考えています。さらに、地域に開かれたマンションが建設され、地域コミュニティーの形成が図られるよう、マンションを建築する事業者や管理組合などに対して、入居者の町会、自治会への加入や地域活動への参加について啓発し、地域とマンションとの関係づくりの推進を図ります。

次に、2つ目の取り組みです、マンションの再生の推進について申し上げます。23ページをご覧ください。

現状と動向について申し上げます。旧耐震基準で建築されたマンションに居住する世帯は8,830世帯、約31.5%に及び、マンション全体の3割を占めています。また、家計を主に支える者の年齢別に見ますと、25歳以上の高齢者の世帯は、マンション全体2万6,420世帯のうち約1万世帯、約39%を占めているのに対し、昭和55年以前の建築のマンションに限って見ると、約8,800世帯のうち約5,000世帯、約58%程度を占めています。耐震性に不安を抱える老朽マンションには、比較的高齢者が高い割合で居住しているといった状況が推測できます。

続いて26ページをご覧ください。耐震性に不安を抱えるマンションには比較的高齢者が多く居住していること。また、高齢者世帯は一般的に住み替えが困難であるというリスクがあることから、居住支援の推進とマンション建替えの推進を総合的に進めていく必要があります。また、マンション建替えや耐震化には多額の資金が必要となることから、管理組合が必要な時期に必要な対策を自主的に取ることができるよう支援が必要となっています。そこで、施策案としては、まずマンションの実態調査等を踏まえた各々のマンションの管理実態に即して適切な支援を検討していきます。また、まずは耐震改修の取っ掛かりとして耐震診断の促進に努めていきたいと考えています。その上で、建替えや改修等を検討する管理組合に対して、専門家の派遣料の一部助成等を検討するなど支援を行っていきます。

マンションの建替えに当たっては、マンション建替え円滑化法に基づく諸制度の活

用を促進するとともに、建替えだけでなく、敷地売却制度の周知等、居住者の状況に適した支援を検討していきます。また、東京都の土地居住再生促進事業やマンション再生まちづくり制度の活用を促進することにより、建替えに関する適切な支援、誘導を行います。

視点3「住宅ストックの質の向上、適切な維持管理及び有効活用」に関しては以上となります。視点3の適正な方向性について幅広い意見をちょうだいできればと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

## 会長

ありがとうございます。マンションの問題ですが、ご意見等をお願いいたします。

今、現状調査を進められていると思うのですが、具体的にどういう内容の調査であるのか説明をお願いします。

## 三王住宅課長

分譲マンションと賃貸マンションについて、例えば管理組合の管理状況や、修繕積立金があるのかといったこと等、諸々の項目について状況把握をしているといったところです。現在、調査をかけており、年度末に調査結果が出るような状況です。

## 会長

調査にご協力いただけなさそうな、困りそうなところというのはありそうですか。

## 三王住宅課長

今、アンケート調査を行っている状態で、そういった管理組合さんもいらっしゃいます。協力をお願いするように電話等で対応しているところです。ただ、協力していただけないところも出てくるということは認識しています。

## 会長

協力に応じないところは、非常に問題が深いという面があると思うのですがいかがでしょうか。

## 関田委員

22 ページの一番下ですが、町会、自治会への加入、啓発などですが、事実上はできないですね。マンションができると町会としては、この部分は町会から外れたなというふうに内心思うような状況です。今のセキュリティーの問題で、中に入ることすらできない。

それから、一件一件お訪ねするというのは至難の業なので、例えば入り口からその部屋の方に伝えるようなドアホンがありますよね。あれで押してやっても、物売り屋と同じように断られてしまうというのが現実です。この内容は非常によいことなので

すが、これをもう少し具体的にするにはどういうふうに区として考えるのかというところを一筆入れてもらえるとありがたいです。よいことが書かれていると思いますが、できないのではないかと思います。

#### **山崎委員**

私の例なのですが、豊島区に住んでおり、マンションのオーナーがもともと町会に入っていたので、その人が働き掛けて、町会といろいろ一緒にしましょうということを進めています。オーナーさんがいるのだったら、それも一つの方法かなと思います。

#### **関田委員**

建てるところから管理まで、大部分のところが会社側がやっています。そうすると、担当者にお話ししても、私は直接の責任者ではありませんみたいに逃げられてしまったり、管理についても、個人に任せてありますから私たちは建物全体は管理しますが、町会や何かのものについてはあずかり知りませんという話になってしまいます。なかなか難しいかなと思います。

#### **松本（暢）委員**

すみません、ここに、都の条例に基づく届け出制度を活用することで書いてあるのですが、これはどういうことをやって、どうなるか。これはどの程度効果があるのですか。

#### **三王住宅課長**

2019年3月31日に条例が公布されて、来年度からある一定の分譲マンションについては届け出があがってくることとなります。マンション実態調査を今年度実施していますので、そういったものを含めて分譲マンションの状況を把握し、それを鑑みて対策をしていきます。

#### **松本（暢）委員**

調査をすれば管理組合のリストは作れるのですか。

#### **三王住宅課長**

管理組合等、オーナーからマンションの管理状況が届け出されますので、その内容を見て不備がある、そういった部分があれば、区として指導していくという形になると思います。

#### **副会長**

ちょっとよろしいですか。オーナーと言いましたけれども、それは賃貸マンションですよね。今、議論しているのは分譲マンションですよね。

### 三王住宅課長

はい。都の条例に関しては分譲マンションになります。

### 副会長

分譲マンションですよ。

### 三王住宅課長

はい。

### 副会長

ここでは、分譲マンションのことを言っているのです。その辺が誤解を招いてしまいます。賃貸マンションも中野区にとってはとても重要な問題です。だから、分譲マンションだけを議論していいのかということも、ここで議論しなくてははいけません。

### 青木委員

名称はマンションですが共同住宅ですよ。共同住宅の体制としては、借家方式の共同住宅もあるし、それぞれの部屋にオーナーがいて、それがまた賃貸に出ているという、また貸し経営の共同住宅もあります。その実態把握が行政のできているのかどうか。その実態把握をしない限りは、町会に入ってくれと言っても難しいです。

共同住宅は、管理事務所というのか、管理人さんが常駐していないマンションのほうがとても多いです。ごみ出しの日とか、そういう時にだけ来て、その状況を見て帰るような管理の仕方が多い。昔は、大体管理事務所に朝8時から夕方5時ぐらいまで勤務している、もしくは常駐でいるというタイプだったのですが、今はほとんどタイプが変わってきてしまっているの、実態を把握できるのかどうかということが一番大きいと思います。

アンケート調査だけでは、10%も回答が戻ってこないのではないかと思います。そういう点で、実態調査の調べ方は安易だと思います。面倒くさいかもしれませんが、実際に行って把握しないと難しい部分が多くあるため、簡単に言いますが、財政的な裏付けもないと、こういうものは調べ切れません。

### 小山内建築課長

集合住宅条例を所管しているのは建築課になりますが、まず集合住宅の定義です。集合住宅条例では、共同住宅、長屋、それと、今流行りのシェアハウス、各宿舎と呼ばれるものも全部含めた形で、ある一定の戸数になったものは届け出をもらうという制度でこの条例を作らせてもらいました。

少し実態を報告させてもらいますと、条例を作る前の要綱の時代がありました。平成17年から23年9月までの経緯でいきますと、例えば39㎡未満の住戸数は6,457

戸。39 m<sup>2</sup>以上が5,659戸、約1万2,000戸が造られました。それまでは要綱でしたので、当然、要綱破りというものがありませんでした。それが平成23年から条例になって、ファミリータイプを誘導するということから、ファミリータイプの定義を40 m<sup>2</sup>以上として、これを基準に2つに区分したところ、俗に言う小規模と呼ばれる40 m<sup>2</sup>未満のものについては約1万8,000戸、40 m<sup>2</sup>以上のファミリータイプについては約9,000戸という形で、単身世帯用のものがやはり多いというのが実態です。

ただ、この集合住宅条例につきましては、届け出の際にどのような管理形態を取るのかということも当然報告してもらいます。先ほどお話があったように、ある一定の規模になれば、1日8時間の常駐、場合によっては24時間常駐というものもあります。場合によっては日勤という形もあります。それは事前に届け出をしてもらうという形で対応しています。

また、当初は工事を終わるとそのままというケースが多かったのですが、ここ4～5年では、必ず完了届を出すように、必ず建物に連絡先を明記するということ徹底させています。それによって、近隣とのトラブルも減ってきていることも実情です。当然、そういう報告がされていることで、管理会社を区が把握していますので、何か近隣の方からの相談ごとや困りごとがあれば、区を経由して、管理会社に連絡を入れて対応をお願いするというのも実施しています。

ただ、100%問題がないというわけではありませんので、そういったことも含めて条例の見直しに今後着手していきたい。それによって、よりよい住宅環境につなげていくことを考えたいと思っています。

また、最近では、商店街など、商業地域の中にマンションが多く建っています。そうすると、商業の活性化という問題もあって、店舗やそういったものが誘導できないのか、そういうようなお話もいただいています。そういったことから、条例の見直しには早急に対応すべきだと考えているところです。

## 井上委員

よろしいですか。今のマンションの話ですけれども、その中に必ず管理組合というものをつくりますよね。例えば私の場合、大久保にあるのですけれども、78戸入っているマンションです。管理組合は、毎年役員さんが替わるのです。その人たちは、住んでいる人たちですから、皆素人です。そうすると、素人の管理組合の役員さんたちは、経験だったりノウハウが足りない部分がいっぱいあります。私の場合は、不動産の関係の会社でしたので、某建物サービス会社が管理してくれています。管理をバックアップしてくれる、いろいろとノウハウを教えてくれる。それで、上手くスムーズにいらっています。管理組合費とか修繕費はそんなに高くないです。ありがたいなと思っています。上手くいらっているマンションなんではなかろうか。私の家は貸しているのですが、貸すに当たって問題は今のところ起こってないし、不動産会社も協力してくれて、人選もしてくれて問題ないです。管理組合よりも、それを指導する管理会社が一番重要じゃないでしょうか。

## 小山内建築課長

直接建物を管理している管理会社もあれば、管理組合の後ろに付いてやっていらっしやる管理会社もあるようです。その辺は、いろいろ契約上の問題もあったりして、なかなか難しい面もあると思います。ただ、私は、まずどこが管理しているのかということ把握することが第一歩だと考えています。

当然、管理会社が定期的に替わるというケースもあります。そういった形でも、常に追跡調査をして、替わっていないかどうか確認をしています。替わった場合には、新たな管理会社として区に届け出てもらおうことも指導しているところです。そうしないと、周辺の住民の方がどうしても、不安を覚えてしまいます。

最近ですと、外国の方がワンルームに入ってくるケースが多いので、特にシェアハウスの場合には、大きな問題になったときに、適切な連絡先が分からずに地域での紛争にもつながったという経緯もあります。そういったことから、管理という部分を注視していく、そういったことを踏まえた取り組みを、今後5年先、10年先でも安心して住み続けたいくなるようなまちになるためには、そういった管理もしっかりしていくことが大事だというふうに理解しています。

## 井上委員

それから、関田さんが先ほどおっしゃった、なかなか周りの方とコミュニケーションが上手くいかないということですが、お祭りなどのときに、マンション、大きいアパートですか、そういう人たちに誘いをかけて一緒に大勢さんでわっと、そこから始めたらどうですか。

## 関田委員

それほど大きなマンションではないのです。やはり今、高さの制限がありますから、3階、4階建てぐらいでというふうになると、面積も知れています。それで、20件、30件ぐらいのところできている。ほとんどの住民の方は無関心、祭りなんかがあっても無関心で、お祭りが好きだという方で、そういうところに出てこられる方も、お一人、お二人はあります。でも、ほとんどの人は周りのことについて無関心です。例えば町会が、いろいろ管理と申しますか、区でやっているものについて、消火器の管理等と申しますか、いろいろやっているのですが、そういうマンションにお住まいの方は、そういうことについて知らない方がほとんどです。

ごみ出しでも、自分が決められたマンションの敷地内に出せば持って行ってもらえるというような感覚でいるので、要するに自己完結しているということがあります。新しく都営のマンションができて、何十件も入ってというふうになったら、マンションとして町会には入りたくない。住民の方々がいろいろ会議を開いて、町会に入ってほしいという話をされる。都営のマンションですから、それでもそういうふうに、明らかに拒絶しています。

## 保坂委員

私は実際にマンションに住んでいますが、逆に、地域の情報が全然来ないのです。例えば、お祭りなども全然分かりません。そういう情報提供の仕方について、区のほうで指導して、自治会、町会がビラなどを入れることはできるわけです。そういったものがあれば参加したいと思っても、何をやっているのか分からないのであれば参加しようがないという面もあります。やはりこれだけマンションが増えて、その人たちが全部町会と全く無関係というのは、地域のコミュニティーの崩壊につながります。非常に難しいと思いますが、ただ自治会に会費を払えというのではなく、自治会はこんなにいろいろなことをやっていますよということを、どんどん積極的に宣伝というか、ビラをちょっと配るだけでもいいですから、そういうものがないとつながっていかないとします。参加したい人も中にはいると思います。そもために、パイプをつなぐような役割を区が何か工夫してもらいたいと思います。

## 会長

今のご指摘で言うと、いろいろな面でマイナス的なイメージが出ていると思いませんか。タワーマンションがよく言われています。この前の水害でもいろいろ問題にされていた武蔵小杉のような、とても高い密度でタワーマンションがたくさん建っているところです。そういったところでは、子育て世帯が多いため、平面距離でかなり近いところに小学校の友達がありますが、とてもセキュリティーゲートがたくさんある中で、友達の家になんか簡単に遊びに行けない感じがします。

いろいろ問題は言われているようですが、川崎市がかなり早くから、町会、自治会という名前とは別の名前にしているのですが、そういうタワーマンションが建つ段階から、新しく分譲で入ってくる人には、ある種の拡大版の住民エリアマネジメント組織みたいなものに、タワーマンションはほぼ自動的に入られる形になっています。それで、そういう自治会活動を活発にやっています。

あそこの場合は特殊事情で、まだその地域で販売促進したり、会社がいろいろ支援しているのかもしれないため、難しい面もあるのですが、市のほうが既存の町会と新住民とが融合できるようにということを、かなり意図的に配慮して何とかなっているという場合もあります。

今の指摘は、そういう意味では何かできる方法があればと思いますし、条例等で大規模な集合住宅については、その分譲者に対して、そういった地域活動への参加を周知してもらえようとするとか、そのような手続きはできるのかなと感じました。

## 副会長

関連してですが、おそらく、一番問題になるのは災害時の安否確認等だと思います。誰が住んでいるか分からない、連絡のしようもないということが一番困ります。そういう意味で、分譲マンション、賃貸マンションについても、行政として住民との対話

をしっかりとつくれるようにすることが必要です。

それから、分譲はまた別ですが、賃貸の空き家を災害時のみなし仮設にするというような話はすごく大事です。例えばこの前の東日本大震災のときは、小学校、中学校の校庭に仮設住宅を造ったのですが、東京でもし起きたら全然足りません。そのため、耐震性に問題のない賃貸の空き家をみなし仮設にすることはとても大事です。そういう意味でも、賃貸については賃貸オーナーとの連携を図ることを、宅建関係、不動産の業界と一緒に進めてもらうことが必要だと思います。

それから、マンション再生についての話も若干しておいたほうが良いと思います。私は実はマンション建替えについては専門家で、我が国最初の建替え決議による建替えとか、同潤会アパートとか、7件8件、マンション建替実務のコンサルタントをしています。その経験から、今の建築費では、はっきり言って中野区では建替えはできません。例えば容積が2割ぐらい増えたとしてもできません。なぜかというと、今、平米あたり建築費だけで40万円はかかります。そうすると、事業費全体で平米50万円ぐらいかかります。そうすると、坪500万ぐらいで売ったとしても、還元率、要するに負担なく取得できる面積が60%ぐらいしかありません。ということは、残りの40%は自分で買わないと、これは建設費だけでなく土地代まで含めて買わないと同じ面積に住めないという状況ですので、建替え促進というのは区としてやってもしようがない。容積が倍ぐらい余ってればできるかもしれませんが、そんな所は中野区にはないと思いますので、総合設計制度を使ってもできません。合意が取れません。敷地売却もまだまだ全国で事例が1つとか2つですから、敷地売却ももうどうしようもなくなったときに考える制度です。

基本的に今あるマンションを何とか使っていくということに重点をしっかりと置いて、そこの支援をしっかりとやるということになります。耐震診断についての補助はありますが、耐震改修についての建設費や設計料についての補助は、いわゆる災害緊急輸送道路ぐらいしかないと思いますので、そこをどうするのかといったことも課題になってきます。これは東京都とも関連する話ですが、旧耐震のマンションの耐震改修を中心に、あるいはバリアフリー等についての支援に、むしろ力を入れていく必要があります。

建替えについては、議論してもアドバイザーがいろいろアドバイスしても、検討したら全部成り立たないことになります。もう最初から結論は分かっているので、建替えではなく再生のほうをきちんとやるという形にする必要があります。

私は建替えのコンサルで一応売ってきたのですが、旗は半分下ろしかけています。最近、10件ぐらい検討して、建替えの相談が来たら全部再生になっていますので、もうできないということで考えたほうがよいです。

## 会長

よろしいでしょうか。

### 松本（暢）委員

先ほど話が出ましたが、混乱しているため、マンションについては分譲なのか賃貸なのかを整理して書くのがよいと思います。

### 副会長

ここで書いているのは全部分譲のはずです。

### 松本（暢）委員

そうでもなさそうなことがあったり、両方にかかっているものもあったりします。それが分かるように書かないと困ります。

### 副会長

賃貸マンションも住民は区民ですので、大体政策から抜けてしまうので、そこをどういったように係るのか少し考えないといけません。

### 松本（暢）委員

区民の数としては多いのですから、区民としてというのと、オーナーがいてその存在をどう扱うかというのは大事なことになるので、それも気にして書くとよいと思います。

### 会長

どうですか。

### 宮島委員

今、田村先生からお話が出た、マンション建替えは中野区ではもう無理だという話についてですが、用途地域をダウンサイジングしてブロードウェイが3分の2しか建たない地域ですから、絶対と言っていいほど建替えは無理だというふうに考えています。そのため、しっかりと補強やリフォームで、どう何十年持たせていくかということを検討したほうがよいと思います。

もう一点、僕の理解が足りないのか、2件、4件という小さい木賃アパートのことがどこにも出てこないのですが、そこはどのように考えているのか、一度お聞きしたいと思っています。聞たところでは、8,000室が空いているとか、1万室が空いているとかという木賃が中野区内にもあるので……。

### 青木委員

うちのほうは埋まっていますね、木賃は。

### 宮島委員

場所によってはというところだと思いますので、そこが資料のどこで見たらいいの

かということがあったものですので、ぜひ教えてもらえればと思います。

それから、先ほど、住民との連携、自治会等への加入という中で、マンションの方はなかなか情報がない、町会の方は中になかなか入れないという話がありました。ちょっと意味が違うのですけれども、われわれがイベントをやったときに、近隣告知を入れなさいということがありました。近隣告知を入れたときに、当初は何の反応もありませんでした。クレームが出たり、音がうるさいとか。たまたま仲間から話があつて、近隣告知の下に「お持ちしたら、ソフトドリンク1本、生ビール1杯差し上げます」と入れたら、最近、その告知書を持って多く出てくれるようになりました。ですから、そういう努力も必要かなと思います。

それから、中野区は区報を全戸配布しているのですが、私自身も区民ですが、あまり読んでいません。でも、あの区報はかなりの情報が入っているはずですよ。マンション側の住民の方たちも、区報は目を通してくださいと、管理組合とかオーナーの皆さんにお願いして欲しいもらえればと思います。

それから、最後に余分なことなのですが、中野区の職員が3分の1しか区民じゃないというのは、なんで3分の2の方は区の住民になって区職員として頑張ろうとしないのか、何かアンケート等があったら教えてください。以上です。

## 会長

最後のご質問について何かご回答を。

## 小山内建築課長

最後に一言。私は中野に生まれたときから25年住んで、うちは貧乏でしたから賃貸住宅しか住んでいませんでした。ですので、私は外へ移らざるを得なかった。立ち退きを迫られて出る羽目になった。だけれども、中野を愛するから中野に勤めているということで、ご理解をしてもらいたいと思います。

## 会長

だんだん約束の時間が近づいてまいりました。まだご発言したいことがございましたら。

## 和気委員

今、木賃アパートの話が出ましたけれども、そこに住んでいる多くが高齢者の一人暮らしということで、そういうものは今回のテーマとは違うのかもしれないのですが、そこが住宅として住民のリスクが一番高い、ハイリスク層ということになります。ぜひどこかで重点的に、見守るといふか対象にしてもらえたらと思います。

## 会長

よろしいでしょうか。今日は、だいぶいろいろなご指摘が出て、大幅に加筆修正し

てもらえるのかなと期待しています。どうかよろしくお願いします。

よろしければ、本日の議題については全て終了いたしました。事務局の方からご連絡がありましたらお願いします。

### 三王住宅課長

事務局より事務連絡をさせていただきます。本会の会議録を委員の皆さまにご送付しますので、あらためて内容等を確認していただければと思います。また、前回の課題であった、視点1、視点2、今回の視点3の修正案を併せて委員宛てに郵送でご確認させていただければと思っています。

次回、第9回の審議会の開催日程ですけれども、大変申し訳ございませんけれども現段階では未定です。会場の確保や日程調整ができ次第、また連絡を差し上げたいと思っています。予定ではありますけれども、今のところ4月ごろに開催したいといった方向で調整を進めています。詳しくは、また後日あらためて開催通知等を送付させていただきます。

### 井上委員

4月ですか。

### 三王住宅課長

4月です。

### 会長

今お話しいただきました視点1、2、3の修正案というものは、いつごろを目途に皆さまにお送りいただけるのでしょうか。

### 三王住宅課長

4月中旬から下旬ぐらいを目途に送らせていただきたいと思います。

### 山崎委員

それにはぜひ主語を入れてください。読んでみると、検討したいとか、進めたいとかそういう言葉が多いので。

### 副会長

例えば住宅、ワンルームを規制するようなものについて、検討するとかというのはなくて、改正するというぐらい言い切ってほしいところもあります。また、数値目標はまだ入っていないので、方向付けで議論しようということになるのですが、最終的な答申にはおそらく数値目標等が入ると思います。そこもできるだけ入れた段階で皆さんにご覧いただいて、それで意見を集約した段階で4月ということをお願いした

いと思います。そこで議論していると、たぶん間に合わなくなってしまいますので、お願いします。

### 三王住宅課長

続いてですが、次回の議題に関しては、これまでの意見を踏まえまして、答申案についてご確認いただきまして、皆さまから意見をいただきました各視点ごとに取り組むべき目標等の案をご提出させていただければと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。事務局からは以上です。

### 会長

ありがとうございました。以上で本日の住宅政策審議会を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 —