

中 野 区
住宅政策審議会 会議録

第3回

2008年4月28日(月)

(会長) おはようございます。ただいまから第3回の中野区住宅政策審議会を開催させていただきます。連休の谷間と申しますか、お忙しいところをご出席いただきまして、ありがとうございます。

4月1日付で中野区の職員の異動があったということですので、事務局のほうからまずご紹介をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

(住宅担当課長) それでは、事務局のほうから職員の異動についてご報告いたします。

ご本人から紹介していただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

(都市計画調整担当課長) 都市計画調整担当課長の田中正弥と申します。どうぞよろしくお願いいたします。都市計画マスタープランを今年度改定いたしますので、それを担当いたします。

(建築担当課長) この4月に建築担当課長に着任いたしました豊川と申します。よろしくお願いいたします。

(北部地域まちづくり担当課長) この4月から北部地域まちづくり担当課長と西武新宿線沿線まちづくり担当課長を兼務しております萩原です。どうぞよろしくお願いいたします。

(住宅担当課長) 以上3名ですので、よろしくお願いいたします。

(会長) それでは、まず、小委員会を、この間、第2回と第3回の全体会議の間に行いましたので、その報告をさせていただきます。

3月18日に小委員会を開催いたしました。小委員会では本日の第3回審議会に向けた課題の整理や資料の構成等について検討させていただきました。本日の会議は、この小委員会の議論を受けまして、皆様にご審議いただくこととなりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、きょうお配りいただいている資料があると思いますが、まず事務局のほうから配付資料の確認をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

(住宅担当課長) 配付資料でございますけれども、1番から12番まで、結構多くなっていますけれども、事前に配付したのが資料1から資料5まででございます。豊島区の狭小住戸集合住宅税のお知らせまでということです。本日お配りしたのが長い資料でございます。大きい紙になっていますけれども、資料7、共同住宅指導条例・要綱、それから資料8、住宅ローンの関係、資料9、優良マンション登録表示制度、資料10が中野区の計画関係のものでございます。11が区市町村の住宅助成制度の概要、12が前回の会議録でございます。あとは住宅白書でございます。資料につきましては、以上でございます。

(会長) ありがとうございます。

それでは、議事に入っていきたいと思います。

きょう、皆様のお手元にあります「第3回全体会議次第」に書いてありますように、3点ございます。きょう、一番大きな議論をしていただく課題は、検討課題

「ファミリー世帯向け住宅の供給促進とワンルームマンションの抑制」についてです。その他の①と②については、事務局のほうから簡潔にご報告をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

(住宅担当課長) それでは、事務局のほうから前回の内容と住宅白書につきまして、簡単にご報告いたしたいと思います。

まず、住宅白書のほうをごらんいただきたいと思います。住宅白書につきましては、平成3年度、12年度と発行しております。今回は3回目の発行ということになります。過去2回の発行はコンサルタント会社に委託して作成しましたが、今回は住宅担当の職員が作成をいたしました。掲載項目につきましては、前回と比べましてかなりふやしております。この住宅白書でございますけれども、時間が限られておりますので、中野区に特徴的な数字を簡単にご紹介しておきたいと思えます。

まず、16ページをおあげいただきたいと思えます。16ページは世帯構成でございます。中野区と23区を比較しますと、一番下のほう、中野区の場合、単身世帯が57%でございます。ですから、世帯の半分以上が単身世帯ということでございます。23区平均、その下に書いてありますが、45%でございます。23区全体を見ますと、豊島区と並んで単身世帯の割合が多い区ということでございます。

続きまして、20ページから22ページになります。20ページですと、転入・転出の推移ということで、これは転入で入ってきた方と転出で出ていった方を差し引きした数字でございます。折れ線グラフを見ますと、やや太いのが「合計」と書いてありますが、全体で中野区の場合、平成18年ですと、約4,000人弱の人数が、いわゆる社会増ですね、出ていく方よりも入ってくる方が多かったということでございます。4,000人を超えていますが、そのうち20代の転入がかなり多いということでございます。ただ、30代以上の世代についてはマイナスということですから、出ていく方、転出される方が多いという数字でございます。

次に、21、22ページが夫婦二世帯、18歳以下の子どもを含む2人以上の世帯の様子をあらわしているグラフでございます。

次、28ページをごらんいただきたいと思えます。これは建て方・構造でございます。これを見ますと、中野区の場合、「非木造」と書いてありますが、高層マンションが少ないという状況でございます。それから中野区の特徴としましては、木造の共同住宅が23区平均と比べますとかなり多いということになっております。中野区は25%、23区平均は13.9%になってございまして、これは恐らく木造のアパートが多いということだろうと思えます。

29ページになります。これは住宅の延べ床面積でございます。中野区の場合、30㎡未満の住宅、これが35.7%でございます。23区平均が23.4%ですので、かなり面積の狭い住宅が多いということでございます。これは豊島区と並ん

で23区の中ではかなり高いほうだということでございます。狭い住宅がそれだけ多いということでございます。恐らく、これはワンルームマンションだろうと思います。

次に、30ページになります。これは居住形態でございます。これは下の円グラフをごらんいただいたほうがわかりやすいと思います。円グラフを見ますと、中野区と23区の平均を比べますと、民営の借家が約57%でございます。これは23区全体と比べますと民営借家が非常に多いという特徴があると思います。それに比べて持ち家がやや少ないということでございます。

次に、31ページ、これは居住水準でございます。上の棒グラフをごらんいただきたいと思います。最低居住水準未達の住宅に住む世帯割合でございます。最低居住水準未達は全体で12.2%でございます。持ち家のほうは3.9%ですから、持ち家で最低居住水準未達というのはかなり少ないわけでございます。借家の場合はかなりの方が最低居住水準未達だという数字でございます。約2割でございます。

次に、ちょっと飛びまして35ページになります。これは接道不良の住宅でございます。接道不良と申しますと、4メートル以上の道路に接していない住宅、または接道していない住宅でございます。23区全体と比べますと、47.5%が接道不良だという状況でありまして、ほかの区と比べますと高い比率でございます。

42ページになります。これは木造賃貸住宅の比率でございます。これを見ますと、平成15年、黒いほうの棒グラフになりますけれども、中野区は20.9%ということで、23区平均の12%と比べると、木賃住宅、恐らく木賃アパートがほとんどだと思いますけれども、比率が非常に高いということでございます。中野、杉並、この辺が木賃アパートが多いのかなということがあらわれているところがございます。

住宅事情の特徴的なところについては以上でございます。

それから前回の審議会のまとめを簡単にご報告いたします。資料1と2になります。

前回は一定の居住水準を踏まえた住宅ですとかバリアフリー、または高齢者向け住宅などにつきまして、社会的に見てふやしていくことが望まれる住宅につきまして、具体的にどのようにしたらふやしていけるのかという議論が中心だったと思います。資料1では1ページ目から5ページ目にかけて議論をまとめてみました。細かい内容につきましては記載してあるとおりでございます。

これを踏まえまして資料2になります。前回の議論を踏まえて、取り組むべき施策の検討の方向性を挙げてみました。これが資料2でございます。ちょっとごらんいただきたいと思います。

まず、第1点目は基本指標でございます。目指すべき目標数値でございますけれども、これにつきましては当然のことながら国や東京都との計画の整合性を図る必

要性がございます。そういった目標を掲げるべきだろうと思います。最低居住水準未達の住宅に住む世帯割合は現在12.2%となっています。東京都全体では8.8%になっております。これは多摩も含めてでございます。これを解消するというのが東京都全体の目標になっていまして、当然、中野区もそういった目標を掲げるということでございます。最低居住水準未達をほぼ解消するというのは、数字的には5%未満にするという意味でございます。

それから取り組むべき施策でございます。これは下のほうに書いてございますけれども、中野区の共同住宅等建築指導要綱では、共同住宅の最低面積が現在18㎡、低層住居専用地域では20㎡になっています。これを国の最低居住水準、今回改めまして25㎡になっていますので、それに引き上げるというのも1つの考えだと思います。

それからバリアフリー関係につきましては、これは要綱になりますか何になりますか、ちょっとその辺は別としまして、何らかの規定を盛り込んで、規制・誘導ということが考えていけるのかなと思います。特に誘導策についても検討する必要があると思います。

2点目としまして、高齢者の住み替えですとか居住安定支援でございます。これにつきましては、現在もそうですけれども、区のほうと賃貸住宅の経営者、オーナーさんですとか不動産の事業者の方との連携の必要性があると思います。また、前回の議論では、アパートに入居されているお年寄りが部屋の中で亡くなられるといった場合は、非常にオーナーさんとしては困るというお話もございました。中野区ではそういった統計そのものは取っておりませんが、生活保護関係ですと、年間50件程度そうした例があるということだそうです。こうしたことから、福祉部門との連携ということも今後の対策としまして必要性があると思います。

前回のまとめについては以上でございます。

(会長) ありがとうございます。

今、事務局から、住宅白書と、前のご議論いただいた内容と解決のための方向性が示されましたが、もしご意見等がありましたら、あるいはご質問でも結構ですので、お受けしたいと思います。いかがでございますでしょうか。

よろしゅうございますか。もし、また全体を振り返って、きょうのメインテーマの「ファミリー世帯向け住宅の供給促進とワンルームマンションの抑制」と絡めてでも結構ですので、いろいろご質問やご意見を出していただければと思います。

それでは、議事を進めさせていただきます。本日の検討課題でございます「ファミリー世帯向け住宅の供給促進とワンルームマンションの抑制」について、議題を取り上げたいと思いますので、まず事務局のほうから資料のご説明をお願いしたいと思います。

(住宅担当課長) それでは、資料3になります。本日の検討課題でございます。「ファミリ

一世帯向け住宅の供給促進とワンルームマンションの抑制」というテーマでございます。

まず、1点目でございます。区内でファミリー世帯が定住できる優良な住宅ストックの供給促進を図るためにはどのような方法があるのかという点でございます。区内で見ますと、公的住宅というのがございます。都営住宅ですとか住宅供給公社等がございまして、最近ですと建替えがかなり頻繁に行われるようになってきました。実はここでかなりのファミリー向け住宅が供給されているという状況がございます。区のほうとしても、なるべく建替えの際はファミリー世帯向け住宅をふやしてほしいということで要望しているところでございます。

最近ですと、大きいところでは中野の南のほうで広町住宅というのがございます。これは391戸が今建設をされているところでございます。ほとんどが2人以上の世帯を対象にした住宅ということにさせていただきました。また、都営鷺の宮アパート、これは約610戸ほど予定をしております。これもかなりの戸数でございます。そういった中にファミリー世帯向け住宅をなるべく導入していただきたいということで、現在進められているところでございます。また、その他の大規模敷地がございます。そういったところにつきましては、区としてそういった要求ないし要望をして、なるべくファミリー世帯向け住宅をふやしていきたいということで進めていきたいと思っております。

また、民間につきましては、現在、共同住宅等建築指導要綱で、比較的規模の大きいマンションにつきましては5分の1以上をファミリーというふうをお願いしているわけですが、今後そういったものの比率をふやしていくというのも1つの手ではないかなと思っております。5分の1ではなくて、例えば5分の2ですとか、そういった手段も考えられると思っております。

2点目でございます。ファミリー世帯の住宅取得、あるいは持ち家の支援というところでございます。これにつきましては例えば資料8とか9がございますけれども、「フラット35」とありまして、住宅金融支援機構、昔で言う住宅金融公庫と民間金融機関が連携して行っている低利の融資がございます。ただ、昔と違いました、これは金融機関によって利率がそれぞれバラバラになっていますけれども、若干低い利率となっています。そういったものの活用ですとか、あるいは中古住宅の流通促進、これも課題でございます。優良マンションの登録制度、そういったものの普及も、安心して住宅を買うというところからも重要なと思っております。

3点目になります。ワンルームマンションの抑制もでございます。これは23区でいろいろ議論になっておりましたので、資料を用意いたしました。資料4になります。まず、ワンルームマンション以前の話でございますけれども、これは共同住宅の指導要綱によって届け出がなされたマンションでございます。平成16年度から18年度の3年分の合計の数字でございます。ちょっと数字ですと読みにくいので、

グラフにしたものが次のページ、裏になります。

まず、賃貸住宅部分でございます。上が件数で下が供給戸数という数字でございます。賃貸住宅のマンションの場合ですと、比較的規模の小さいものが多いということがわかると思います。

もう一つのページが分譲住宅のほうでございます。こちらは賃貸住宅と比較しますと、分譲マンションですから、やや規模が大きいものが多いということでございます。件数、それから供給戸数、ともにそういう傾向があるということでございます。

それから関連で豊島区が行っておりますワンルームマンション税というのがございます。資料5になります。いわゆるワンルームマンション税なんです。マスコミではそう呼んでいますけれども、豊島区のほうでは、正式には「狭小住戸集合住宅税」という名称でございます。平成16年6月から、いわゆるワンルームマンションの建築の際に税金をかけているというものでございます。対象としましては戸数9戸以上のマンションで、1住戸が29㎡未満ということでございます。1住戸当たり50万円課税するというものでございます。ですから、1棟、例えば50戸のワンルームマンションを建てると、2,500万円の税金になるということでございます。もう、そろそろ4年目にさしかかるところでございますけれども、豊島区の評価としましては、ワンルームマンションの抑制効果が上がってきているそうです。税収は年間大体3億円程度になっているという話です。これは税務概要、資料6になりますけれども、そちらのほうに書かれております。

ただ、豊島区の場合は、資料7、大きい版になっていますけれども、ちょっとごらんいただきたいと思います。これの3ページになります。1枚めくっていただきました次の3ページの真ん中ほどに「豊島」とございます。よく見ると、四角で「最低面積／ファミリー付置」という項目がございますけれども、豊島区の場合、20㎡以上であればいいということであって、特にファミリー住宅の設置義務というのは設けておりません。例えば中野区ですと、20%以上はファミリーという規定でございますが、豊島区の場合は特段設けてはおりません。税金で抑制効果を図るということだろうと思います。この税そのものがいいかどうかということについては、我々はちょっと判断はしておりませんが、住宅政策の中に税金という手段を使って規制・誘導を進めていこうということで、注目する必要があると思います。

簡単ですが、以上でございます。

(会長) ありがとうございます。

今、課長さんから説明がありましたように、きょう「ファミリー世帯向け住宅の供給促進とワンルームマンションの抑制」について、大きく3つの論点を出していただきましたけれども、それぞれ関連がございますので、皆様、どの部門でも結構ですので、ご意見あるいはご質問がありましたら、出していただきたいと思いますが、いかがでございますでしょうか。

福島委員、お願いいたします。

(福島) 今、説明の中にございました豊島区の例ですね。ワンルームについて税金を徴収すると。これなんです、中野区で掌握しているかどうかわかりませんが、お知らせいただきたいのは、徴収した3億円はどのような使い道になるんでしょうね、実際は。

(住宅担当課長) これは普通税という扱いです。目的税ではなくて普通税ということですから、一般の財源になるということでございます。検討の当初は法定外目的税というところで、ワンルームマンション税を取って、いわゆる住宅政策とかまちづくりのほうにその分を投入しようという考えでございましたけれども、いろいろな関係から普通税にしたというふうに聞いております。

(会長) 今と関連してですけれど、3億円ですから、それほど大きな額ではないと思えますけれど、普通税として収入が入ったときに、結果的にそういうファミリー向け住宅政策とか、あるいは広い意味のまちづくりに対して少し予算がふえたとか、そういう事情を、もし把握されているんだったらお知らせいただきたいんですけど。

(住宅担当課長) ちょっと我々はその辺把握しておりませんが、趣旨としてはそういったところに予算をふやそういう趣旨で導入したというふうに聞いていますので、多少はそちらに振り向けているというふうに思います。

(会長) ほかにいかがでございますか。

では、私のほうからちょっと論点の補強という形で申し上げますと、今回ファミリー世帯向けというふうにおっしゃったわけですが、どういうタイプのファミリー層を想定するのかというのを考えていかなければいけないのではないかなと思うんですね。きょう冒頭に住宅白書のほうで、現実問題、例えば転入・転出の推移という形で20ページ以降のグラフをお示しいただいたわけですね。実際問題、中野区で一番多いのは20から29歳だと。これは多分単身世帯層が多くて、そういう層に向けて結局単身者向けの賃貸アパートが建設されてきたという経緯があるわけですね。

以前、私、この住政審にかかわってきたときも議論していたわけですが、一番大きな問題というか、1つはこういうファミリー向けというときに、単身層の人たちが世帯形成されたときに、中野区内で適切な賃貸か持ち家かわかりませんが、住宅の価格の問題とかが出てきているんだろうと思うんです。そういう認識が1つはあるのかなと思うんです。

もう一つは、最近、東京への都心回帰という形で、特に都心部、あるいは中央区とか港区とか、あるいは江東区なんかでは、比較的超高層の都心型の賃貸住宅が出てきて、その1つのタイプとしては共働き世帯で、お子さんを持っているか持っていない方もいらっしゃると思いますが、そういう若いカップル層と、それ以外に都心の比較的インフラとかいろんな利便性を考えた高齢夫婦が帰ってくる。

そうすると、中野区は新宿に面していて、比較的利便性もいいと。環境の問題はいろいろありますが、そういう準都心的な性格を持っている中野区で、準都心回帰層的な人を受け入れるための、そういうファミリー層があるかどうかとか、ファミリータイプがどういうのがあるかとかというのを幾つか想定しながら、できることは何かというのを考えていくのが1つありそうかなという気がしますね。

あとは逆に住宅供給として、戸建てかマンションなんかに対して支援していくという、この支援の仕方も、購入する層に対しての支援と、供給する層に対しての支援は、誘導措置といいますか、かつてだったら税的な優遇措置とか補助金とかあったけれど、最近のはやりで言えば容積率の緩和みたいな—それが本当の行政かどうかかわかりませんが、そういうのがどうもありそうだと思うんです。

もう一つは、実はこれはなかなか評価が難しいというか、今困難に直面しているんですけど、バブル崩壊以降か、あるいはバブル期の頃に、ファミリー向けという形で特定優良賃貸住宅と言われるような、特賃貸とか、それを民間サイドでやるやつで、中野区も一定数はやられてきたけれども、なかなかそれが限界というか、困難に直面していて、多分前面立って打ち出せないような形になっているけれど、じゃ、それにかわり得る、公的支援を受けた民間賃貸ファミリー層向けの住宅の供給の可能性はあり得るのかどうか、そういうのを考えていく必要があるのかなと。

まとめますと、どういうファミリー層のタイプがありそうかというようなこととか、それからどういう住宅供給のタイプがありそうかなというのを、皆さん方でご議論していただければなと思いますので、ぜひご意見を出していただきたいと思います。

どうぞ、宮島委員、お願いいたします。

(宮島) 今の会長のご意見に関連するんですけど、ファミリー世帯が住宅を求めるということは、行政側でファミリーが来たい、中野に住みたいという皆さんの意見を聞いてファミリー世帯を求めていくのか、それとも行政側はただワンルームが大変だからファミリーを入れたいというのか。

というのは、普通の若い家庭でしたら、中野にはたして本当に来たいのかなと。狭隘道路が多くて救急車も消防車も入れない。災害がいつも多い。公園は都内最低。都立公園も何もない。人口密度は都内最高。場合によっては日本一。教育面で言えば学校の統廃合がどんどん進んで、近くに小中がないと。じゃ、はたしてここへ来たい人が本当にいるのかなと。それよりもやはりこういうことを解決していく中で自然に、民間も含めて、これだけ変わってきたんだからファミリーも来ても住めるのではないかという、そちらを誘導していくほうが本筋なのかなと。ただ、住宅を供給しても、今度は入る人がいない。

多分、行政のねらうファミリーというのは、若い夫婦で、子どもが小学生ですか、新婚から住んで赤ちゃんを産んでと。でも、住宅だけ供給すればいいというもので

はないと思うので。その辺のねらいがはっきりわからないので、今、委員長の言われた層をしっかりとねらったら、それに対する住宅だけではなくてインフラも含んだことを考えていかないと、どなたも入ってこないのではないかと思います。

(会長) 私なりに理解しますと、今の宮島委員のご意見というのは、どういうファミリー層もあれですが、若年ファミリー層という人たちが住みたくなるような、はたして生活環境、整備……。だから、これは住宅政策よりももう少し幅広いまちづくり政策と絡み合ってくるんだろうと思いますけれども、事実ファミリー層がここに住みたいという居住環境整備の方向性というか、まちづくりの方向性が全域的にはなかなか無理としても、スポット的でもいいかもしれませんけれど、場所的にできそうなどころからはやっていくという、そういうメッセージを出すというのは多分大事だろうなということ。

これに関しては小委員会でも議論したんですが、1つは先ほど課長さんがおっしゃったように、幾つかの大きな種地では今開発が進みつつあって、さっきのご紹介では中野の南部の広町住宅というところとか、あるいは都営の鷺の宮でしたか、400戸近くとか600戸近くというような話で、その中でどこまでできるのかと。一方、そうはいつでも中野はやはり準都心というか、便利なところですから、地価は高いし、多分郊外のところの分譲マンションよりは価格が相当高くなってしまいうわけですね。そうすると、ある程度面積は小さくする。小世帯向けかもしれません。ただ、小委員会で、そういうわりと大型で目に見える効果がわかりやすいようなものに対しては、もっと何か積極的にメッセージを出すような施策があつていいんじゃないかなということは議論いたしました。

どうぞ、林委員。

(林) 2番、3番も関係することだと思いますけれども、私はワンルームマンション建設を抑制したからといって、ファミリーマンションがふえるかという、余り関係ないんじゃないかなというふうの実態的に思っております。なぜかという、賃貸マンション、あるいはワンルームマンションにしても、分譲マンションの予備軍なんです。昔と違いましてローン関係が非常によくなっているということ。あとからまた、これはお話し申し上げますけれど。

私は地方に行く機会が結構多いんです。特に商店街をいろいろ歩くのが好きなものですから、アーケードなんかを歩くと、ほとんどもう老人が……。大変失礼ですけども、高齢化になっているということで、シャッター通りが多いんですね。昔はかなり栄えたらうと思うんですけども、シャッター通りの中を歩いているのはご老人であると。そしてまた店番をしているのもご老人であるというようなことを考えたときに、私は中野のブロードウェイというのはこれはすばらしい商店街だと思うんです。非常に若者が大勢来て活性化しています。私は高円寺に住んでおりますけれども、高円寺もやはりそういうことで若い方がどんどん来ているということ

でありまして、私はやはり若者に魅力のあるまちづくり、これは決して悪いことではないんじゃないかなと。特に商店街の活性化にとっても非常に重要なことではないかなと思っております。

ワンルームマンションの建設を抑制してメリットがあるのか、あるいはメリットもあるしデメリットもあると思うんですが、その点をもう少しきちっと精査するというんでしょうか、検討していただいたらいいのかなと。最初に税金ありきというようなことも1つの目標だと思いますけれども、しかし、やはり全体的な流れの中で、今ワンルームマンションとか、あるいは賃貸マンションの方が、だんだんと段階を踏んで転居しているというのが現状でございますので、いきなりファミリーマンションに来るわけじゃないんですね。

もう一つ思っていることは、非常に結婚年齢が高くなっているということで、若い男性も女性もそうですが、ディンクスというんですか、そういう方が非常にふえています。ですから、そういう方が住みやすいまちづくりも、これは必要なことになるかなと思っております。それは確かに高収入の方は、2DKも3DKも、賃貸のマンションにしても分譲も買えるかもわかりませんが、そうとも言えないんですね。だから、全体的な流れから言ってそういうことも検討する必要があるかなと思っております。

ちょっと長くなって申しわけありませんけれども、昨日、私どもの会社で、中野区の上高田というところで戸建ての分譲住宅、27、8坪の戸建ての3階建ての一軒家を、新築ですが、実は契約したんです。実は聞きましたら、何と27歳なんですね。ご夫婦と子どもさん1人ということで。年収は幾らかと聞いたら、350万なんです。350万で2人で700万です。ローンは、自己資金はどれぐらいかという、ほとんど満額借り入れできるんです。年収の大体7倍ということですから、大体2%内外ぐらいの金利で、長期35年ぐらいの分譲住宅を買える時代になってきたわけですね。

だから、そういうことを考えたときに、やはりそういうことも踏まえて住宅行政も考えなければいけないのかなと思っております。東京都の住宅政策審議会で、たくさん委員の先生もいらっしゃいますけれども、世代を超えて住み続ける、そういうことも今話し合われておりますから、やはり全体的な流れの中でもうちょっと深く考える必要があるのかなと考えております。

(会長) 非常に貴重なご意見、ありがとうございます。

ほかにかがでございますか。

さっきのご説明の中で、ワンルームマンションに関して基本的な値として25㎡にしたいというお話が書かれていましたね。資料2の「今後の賃貸住宅の方向性について」。これは単身者用という形で、これはワンルームマンションに関してもこれを適用しようという考え方ですね。というふうに理解していいわけですか。

(住宅担当課長) はい。そのように考えています。住宅白書でいきますと、32ページに居住水準の目標というのがありまして、国が最近定めた水準ですと、単身の場合、最低居住水準面積が25㎡となっていますので、少なくともそのぐらいはというところでございます。

(林) 確かに東京都ではなくて、国で定めた居住水準だと思うんですね。しかし、これは全国の住宅が当てはまるわけだと思うんです。例えば埼玉や茨城とか。東京都は実態が違いますので、全体、それをとらえてはたしていいのか悪いのかというのは、ちょっと疑問があるかなと思っております。

(会長) もう少し低くてもいいのではないかと。

(林) もう少しね。いきなり最低居住水準が18㎡から25㎡という国の基準じゃなくて、例えば中野区の特性を考えて22㎡ぐらいでもいいのかなと。大したことはないかもわかりませんが、そんなように思ったんです。

(副会長) 今の最低居住水準が25㎡になるというか、今、ワンルームマンションの新築のものがどのぐらいの大きさで出ているとか、その辺の実態等を教えていただけたらと思います。

(林) きょうは後藤さんが見えてないので、不動産業界の実務関係をちょっとお話し申し上げますけれども、最低居住水準が25㎡となると、これは大体7.5坪ぐらいですよ。そうすると、大体8畳以上だと思うんです。今大体多いのは洋間の6畳にキッチン2、3畳、それからお風呂、トイレ別、エアコン付き、ウォシュレット、こんなようなのが今若者の非常に人気のあるものです。これは賃料が、我々は坪単価とよく言うんですけれども、大体1万2、3千円から1万以上だと思っております。これはRCですね。木造でも余り変わりませんが、ただ一番困るのは、昔ありました4畳半ぐらいで、とにかく本当にワンルームというような形が、かなり古くなってきて、これはバブルのときにできたものですね。こういうのが非常にスラム化みたいな状況になってきて、なかなか入り手がないというような形があるかもわかりません。大体今一般的に多いのが今申し上げたようなものです。22㎡となると、これは13畳ですよ。13畳から6畳に押入れとクローゼットをつけまして、大体22㎡が最低であれば十分なんですね。25㎡あると、かなり広いんですよ。正直言って。大体、8畳から10畳ぐらいです。確かにこれはちょっと階層の高い方。賃料が大体10万。中野だと、平均9万から10万ぐらいが一般的相場だと思うんです。

そうすると、10万となると、ディンクスの方、かなり所得のある方は住めますけれども、そうでない方はほとんどいません。だから、若者がどんどん逃げていってしまうということが言えるかもわかりませんね。学生さんじゃ、まず無理ですね。新社会人でも、今、初任給が20万前後じゃないでしょうか。上がっていないと思えますから。社会保険とか厚生年金とか、かなり高くなっておりますから、実質的

に自分の手取り自体が今17万ぐらいでしょうか。そうすると、その中で家賃を払って生活するというのはかなり厳しいというのが一般的じゃないかなと思いますので、平均的に大体25歳前後のサラリーマン、会社にお勤めの方が払える値段というのが大体7万からよくて8万ぐらいとなりますと、これがもっと広がったときにほとんど逃げていってしまう、というのがどうかなと私は思ったんです。

(高橋) 実は私、余りプライベートなことをさらけ出したくないんですけど、ちょうど今議題になっている大きさのアパート、鉄骨のものを持っておりますので、参考までに申し上げますと、今お話があったとおり、うちは21㎡なんですね。部屋の広さは6畳ぐらいで、洋間で、バスとトイレは別の仕様になっていて、簡単な炊事ができる程度のシンクの場所があって、エアコン付き、それから物入れ付きで、中野駅から4、5分のところですけど、大体8万から9万で、入っている方は学生さんと、それからやはり若いサラリーマンというんでしょうか。学生の場合は親御さんが保証人になっております。大体いつもふさがっているんですけども、駅に近いということ、それで中野という都心の至便性。どこの大学に行くにもそうですけれども。

もう一つ、現在は少ないんですけども、ちょっと前まではやはり都心のホテルとか、テレビ関係とか、深夜に勤務がかかるような人たちが中野をとて重宝にしている。彼らの言い分は、女の子も含めて言いますのは、防犯の安心、夜帰ってくる時の安心性と、それから中野は駅の周辺でも静かで、とても環境的に好ましいと。もうちょっと新宿寄りのところはいやだとはっきり言って。そういうことを若者は言うておりました。

ですから、中野区でどう住宅政策の中で抑止するかどうかと。一部ちょっと広い部屋を持っております。そういうものを建てている会社の仕様は大体決まっているわけですね。もう規格品ですから。25㎡ぐらいになると、お2人で住まわれます。そのかわり10万ぐらいにはなってしまうので。正式な結婚かどうかはちょっと内緒ですけども、そんなのが現状でございます。ちょっとご参考までに。

(会長) ちょっとお伺いしたいんですけど、高橋さんがお持ちのそういうワンルームマンションといいますか、それは居住者の方というか、学生さんはやはり4年ごとにかわっていくような感じですよ。若いサラリーマンの方はどれぐらいの頻度で転居されていますか。

(高橋) かなり長く、長い人は8年ぐらいいます。新しく建てたほうはもう8年で、その前からですけども、不動産関係の方はかわったほうがいいんだけどねと言われるんですけど、非常に定着率はいいですね。学生さんの場合も、都内で就職したらそのままですけど、やはりいろいろ夢があって、海外に行こうとか、そういうことがあったり。それから寿退去が多いです。結婚すると、21㎡では、それでは生活できないわけじゃないけれどもというところがあって。

(会長) それが多分きょうの住宅白書のデータでも、20代の人たちがここに住む一番の要素になっていると。それで私が冒頭申し上げましたのは、そういう人たちが世帯をつくられたときに、中野から出ていく比率のほうが相当高いんじゃないかと。じゃ、中野に定着できるような可能性と環境はあり得るのかというのが、多分……。

(高橋) 私どものところからお出になる方は、中野区内でも不便なところというと失礼ですけれど、今、私のところは2丁目の勤労福祉会館の隣ですから、あれですけれど、ちょっと北のほうなどで、やっぱり中野が好きだからという方もあったりされているのは事実です。

(会長) ほかにどうぞ。

川上委員、お願いいたします。

(川上) 今までのお話なんかとも関連するんですけども、そこにマンションとか住宅を求める人というのは結構地縁性みたいなものが強くて、一度住んだところでまた住み替えたい、多分そこら辺をうまく……。ワンルームは場所から言って否定するような場所ではなくて、それはしようがないと思うんですが、そのあとにファミリーになっても住み続けたいというのは、多分そこに1回住んだ人というのは、そういうふうにする人が多いと思うんですね。不動産業界なんかでも、だれをターゲットにするかというときに、そこに地縁性のある人というのは結構大きなターゲットになるので。

ですから、ファミリーに向けて、住宅の内容もそうですけれども、いかに住みやすい……。多分、選ぶときは行政がどんなサービスができるかとか、そういったことも結構大きな要素になると思うんです。子育てをすれば、その子育てに対してどんな支援がなされているかとか、選ぶ方はそういうことも結構気にすると思うので、行政のほうとしてもそういうところをもっともっと、住宅のことだけではなく、そういうサービスのようことも充実させると同時にアピールしていくとか、それから先ほどもおっしゃっていたような大きい住宅が出てきているとすれば、それをもっともっとアピールして、中野区というのもファミリーにとって非常に住みやすいまちなんだというようなことをアピールしていくような施策みたいなのが必要じゃないかなという気がすごくします。

(会長) ありがとうございます。

(林) 今、川上委員がおっしゃったように、私も全く同感でございまして、私ども、ずっとこういうデータを持っているんですが、地域内移動がものすごく多いんですね。大体70%から80%。地域内でワンルームから2DKに、2DKから分譲にという方が非常に多いです。ですから、そういう意味においては全く同感でございまして、地域内移動の囲い込みというんでしょうか、中野が好きだとか杉並が好きだとかという方は圧倒的に多いですね。ですから、そういう意味においては、確かにインターネットですから、今地方からいらっしゃる方も大勢いますけれども、圧倒的

に多いのはやはり地域内移動であるということが言えるんじゃないでしょうかね。

(会長) どうぞ、有田委員、お願いいたします。

(有田) 実は林委員にご質問したいことがありまして。ワンルームでも新しいストックと古いストックがあるかと思うんですが、古いワンルームマンションは大分スラム化していてということを一言おっしゃったんですが、そのあたりの状況をもう少し教えていただければと思ひまして。高齢单身の方がそういうところに集まっているのかとか、家賃はどのくらい安いとか。

(林) 我々が言っているマンションというのは、我々の業界ではRCとかSRCとか鉄骨とかいうのをマンションという部類にしているんですね。マンションじゃなくて古いアパートですね。木賃アパートでございまして。これがバブルのときに、ワンルームで4畳半ぐらいでロフト付きのがはやった時代があったんです。もう20年以上前の、ちょうどバブルの真っ盛り。土地が高騰しましたから、とても採算効率が悪いと。投資効率が悪いものですから、小さいものをつくって分譲せざるを得ないというのが一般的でした。ところが、今はそういうのはほとんどなくなってきましたね。そういうのが今残っているんです、木賃アパートで。それがだんだんと今スラム化しているというのがあるんですが、こういうのはやはり42条2項道路ぐらいの狭い路地裏みたいなところしかできないんですね。正直言って。もともと3階建てではできないようなところなんです。クレーン車も入らないところですから。そういうのが結構中野区というのはまだ多いんです。

ちょっと私感じているのが、関連して、42条2項道路の中に電柱がまだドーンと乗っかっているんです。車も入れないようなところが結構多いんですね。これを何とか行政でもう少ししなければ。これは杉並も全く同じでございまして、42条2項道路をセットバックしたけれども、電柱だけは真ん中にドーンと乗っかっているというのがものすごく多いです。皆さんご存じだと思いますけれども、こういうものを是正をするような形を、救済措置をしないと、せっかく42条2項道路でセットバックしてもそのままだと。こういうのもやはりスラム化の現象じゃないかなと思うんですね。

(有田) あと、どういった方がお住まいかと。そういう古いものに。

(林) やはり賃料がだんだん今下がってまいりましたね。入り手がないものですから。大体今5万以下とか、ワンルームで大体5万とか、あるいは6万でも厳しいから、最初は7万ぐらいで設定していたんだけど、だんだん下がって来ましたね。大体5万前後ぐらいになってきたと。ですから、いい悪いは別にして、結構外国人の方がそういうところを目指して入ってきているようです。

(有田) ありがとうございます。

(会長) どうぞ、宮島委員。

(宮島) 今のお話で、2階建ての木賃が多いと。これは多分まちづくりになると思うんで

すけれども、用途地域が中野区の場合はかなり限られておりまして、RC、SRCができるのは主要幹線道路脇しかできない。そこには効率よくRC、SRCを建てられるんですけれども、一歩中に入りますと、もう一種住専なので、2階建ての木賃しか建てられないという状況がありまして、それがスラム化されているのかどうかわかりませんが、多いというのが現状なんですね。ですから、用途地域を変えない限りは身動き取れない状況ですね。

それと今のお話で、電柱もありますけれど、我々の地域の周辺でも、セットバックしたあと何も区がしないのか、行政が指導がないのか、そこへまた建ててしまうんですね。出して。改築ということで。そうすると、もうそこから何十年、そこが動かなくなる。その繰り返しをやっているものですから、地域が変わらない。3階建ての鉄骨でも上げてくる方たちは、100坪ぐらいないと上げられないので、そこは何とかいくんですけれど、40坪、30坪ではどうしても2階建ての木賃しか建てられないというのが、地域の特に北側、大和町、鷺宮、あの辺は一種住専が全部ですね。ですから、その辺も含んできちんと見直して行って、初めて環境が整ってくるのではないかと思います。

(会長) これはまちづくり担当課長さんのほうから少し。

(林) ちょっといいですか。不勉強で申しわけないんですが、中野区さんの場合は、例えばセットバックしたあとの処理はどういう形でやっつけらるのか。行政によって負担して補助金を出すとか、あるいはそれなりの手当を、即、スピーディに建築が終わるとやっているという行政が結構あるんですが、中野区さんはどういう形でやっているのか、知らないで教えていただきたい。

(建築担当課長) それでは、建築担当課長がお答えいたします。

中野区では、たしか昭和59年からだと思んですが、狹隘道路の拡幅整備事業というのをやっています。ですから、もう25年ぐらいたつと思います。趣旨としては建築物の確認申請を出す際に、あらかじめ狹隘道路の整備の協議をさせていただいて、中心線、それから拡幅位置を確定してもらいます。建築の工事をしたあと、外構の整備をする際に、整備をしていただくお願いをします。もし、道路状に整備してもいいよというようになれば、まず整備は中野区のほうでします。それから、当然、宅地部分から道路部分になりますので、税金の関係の手続をします。その手続も区のほうでさせていただくということで、建替えの機会をとらえてそういった後退整備のお願いをしていると。そういったことを今やっているという状況になっています。

(林) 例えばセットバックをしたあとは中野区では補助金を出して幾らとか、そういうのはあるわけですね。杉並の場合はあるんですよ。

(建築担当課長) 補助金というよりか、後退部分の道路状の整備自体を区が行います。ですから、区が買い取るわけじゃないんです。底地は当然私どもなんですけど、表面の

L型の後退ですとか、あるいは表面の舗装、そういったものを区のほうでやらせていただいているということです。

(林) そうすると、電柱は管轄外だから残ってしまうわけですね。東電とか何かの電柱とか。

(都市整備部長) 電柱の問題ですが、地先の方のご了解がなかなか難しい。といいますのは、後退をし、防犯上の問題ですとか、電柱をつたって塀の中に入られるといったような問題ですとか、ご了解をいただける方がほとんどなんです、中にはそういう方もいらして、なかなか移設がスムーズにいけないという箇所も、確かにご指摘のようにあります。この辺につきまして、東電さん、あるいはNTTさんですとか、この辺の企業者と一緒に何とかできないだろうかということを検討させていただきますが、なかなかかはかばかしくいけないという状況があります。

それから一たんは後退をしていただけるんですが、そのあといろいろと理由がありまして、出てきてしまうというようなケースもあって、1路線、完璧に後退が全部完了するという年数の問題、長くかかるものですから、その辺の関係もありまして、一気に進んでいないというのが実態です。今現在、2項道路のたしか20数%が完了しております。ただ、今申し上げたように、1路線ではないですから、確かに防災上の安全性を考えますと、その率が20数%は行っていますが、1路線すべて、路線が完了ということではないですから、なかなかこれも時間がかかる事業かなと思っております。ただ、今申し上げたように、そこに電柱があることによって車等が入れない、あるいは避難がスムーズにできない、これは問題がありますので、その辺は力を入れてやっていきたいと考えております。

(会長) ありがとうございます。

ほかに。では、吉村委員。

(吉村) ファミリーとワンルームのところ、お話を伺っても私も思うんですけど、やはり中野として多世代の方が住まわれることが望ましいことは大きいと思います。ただ、どうしても商品上といいますか、賃貸の商品として多い数を同じような種類のものでやったほうがわかりやすいということで、ワンルームなんかも多くなって、先ほどの20代後半の方々が出ていってしまうという可能性が多いという実態も理解できると思います。

その中で多世代がどうやって住むかというときの1つのやり方として、当然ワンルームというのに対して規制をかけようとか、いけないものだと思うところではなくて、住むべき1つの住宅の形式だと思います。それが同じような賃貸の中に、ファミリーもあるし単身者用もあるよというような組み合わせが必要だと思っております。その中で1つ問題になるのが、ワンルームの住まわれ方が、ちょっと悪いんですけど、暮らし方のルールといいますか、それが周りとの関係なく、うまいコミュニケーションができていないとか、コミュニティがなくて勝手なことを

しているということがあったりして、規制の対象になるんだと思います。

そのとき中野区の中では今ワンルームといったものの扱いが特にしていなくて、12戸だ15戸だというぐらいの戸数を逃げてしまうと規制の対象にならないということですよね。杉並なんかですと2戸以上だとあるよとかいうことで、やはり住む方法のルールというんですか、それをどうやって浸透させて、そして多世代が住んでいく住宅地としていくかということが大きな意味だと思うんです。ですから、一様にワンルームの規制ではなくて、どうやって単身者が住める、ちゃんとした暮らしがルールのもとにできるかというものをつくり上げていくことが重要であって、その中に当然ワンルームもあろう、ファミリー世代もあろうということだと思います。

あとは地域内での循環というのも確かにあるわけで、中野に住みたいとか住んだことがあるという人がたくさんいて、特に住んだことがあるという人は、昔住んでいたけれど今は違うところに住んでいるということもよく聞きますね。ですから、若い世代で中野で経験したという方も随分いるんですけど、なかなかファミリーでは住めないということがあるわけで、それをどうやってするかという議論になっていく中で、今言ったようにファミリーとワンルームを完璧に切るのではなくて、どう1つの中で考えていくかということですね。

その中でたまたまちょっとかかわっている中で、前もちょっとお話をしましたが、コレクティブみたいな話がありまして、これは賃貸ですけども、高齢者の方がいたり、若い世代がいたり、それからファミリー層がいたり、その人たちがどこか出かけるときに子どもの面倒をおじいちゃんが見てくれるとか、要するに血縁ではないんですね、血のつながりではないんですけど、たまたまそこに住んだ縁があるというつながりなので暮らしというのが徐々に出てきています。

これがすべて解決策ではないんですけども、今3つ目をやろうとしています、中野でもそういったケースをモデルとして引っ張るときに、行政の1つのメニューとしてやられれば、あるのかなと思っています。そういう意味の中に公的な支援のかけ方、例えば子育て支援の話とか、学童クラブの話も含めてやっていくということで、住をキーとして、そこに福祉だとか教育だとか産業だとか環境だとか、そういったものを丸めていく、通していくことで……。住宅って結構キーだと思います。中心だと思います。そういうものがある、つくるんだけど、その周りにしっかりと区がやっているサービスなり仕組みをつくり上げる必要があるんじゃないかなというふうに考えます。

(会長) ありがとうございます。

ほかにはご意見いかがでございますか。どうぞ、齊藤委員、お願いいたします。

(齊藤) ちょっと今の議論を聞いていて思ったんですけども、基本的に余りワンルームマンション抑制としなくてもいいんじゃないか。やはり1人世帯が圧倒的にふえて

いくということも考えますと、無理やり抑えなくてもいいんじゃないかということが1点。

それから私も思うんですけれど、ワンルームマンションで暮らした方が、その後世帯を持つ、あるいはもうちょっと年収が上がったらファミリーで暮らしていきたいという中野の中で動きたいというのは自然な動きで、いきなりファミリーとして中野に来ていただくよりも、地域との相性を確認する意味でもあるんじゃないかなという意味では、無理やり抑制するということを考えるよりも、いかにいいワンルームマンションをつくっていくかに誘導していくということを考えていく。普通の市場であれば、今おっしゃった大きさが市場としたら、そのプラスアルファの部分をどう誘導していくかという誘導策をぜひ議論していったらいいのではないかな。

先ほどの議論を聞いていますと、最低居住水準25㎡というのはなかなか厳しい。ある意味では中途半端な数字なのかもしれないなど。そうすると、25㎡とか、大きいものをつくった人にどんなプレゼントをしていくのかということをやって、だんだん住宅が豊かになってきたときに、そちらが普通になっていくような、何かそういうふうな議論をぜひしていったらいいのではないかなと思いました。

そして質と言われれば、自分の専用部分の質だけをどうしても議論しがちですが、共同住宅、マンション、アパートと言われるのは、やはり共用部分をいかにちゃんとつくっておくかというようなことも一緒に議論をしていく。なかなか共用部分を豊かにしっかりつくるというのは市場に乗らないので、できればみんなつくりたくない。正直に言ったら、売れる部分や生かせる部分を多くしたいわけですから、そこに対してどうした支援策を入れていいものを持ち上げていくかというほうに、今真剣に議論していったらどうかなと思いました。そうすると、安心して住める中野区ということであれば、管理と居住の側面にもいかに支援をしていくかということが重要かと思えます。

そういう意味で、今の中高層のこの要綱ですか、条例を見せていただきますと、確かに共同住宅の建築指導要綱で中野区さんは、例えば先ほどおっしゃったワンルームマンションの問題の近隣との対応に対して、問題があったときにちゃんと受けてくださる人がいるのかどうか、ごみの収集とかそういうときに、文句を言われてもちゃんといてくれるのかどうかということが非常に重要になると。そういう意味では管理体制が設定されているわけですが、巡回とか4時間とか、こういうのはなかなか難しい。そこにきちんと管理担当者の連絡先を提示していただくということ。基本的な、目に見えない、ハードだけではなくソフトの管理システムもきちっと設定していただくこと。

それから最近大規模なものもふえてきたということ。分譲マンションであれば、当然、理事会があって管理をされるわけですから、せめて50戸以上のものには集

会室的なものをご用意していただけると。他の区ではご用意されている区もあるわけですが、今はそれが規定に入っていない。もちろん、50戸ぐらいであれば、管理室と兼用されることも可能かと思いますが、規模が大きくなればなるほど……。例えば公営住宅を見ますと、数十戸でももう用意されている集会室。コミュニケーションの基本的な場が雨に濡れないところでとれるということ、それから今後の高齢化対策を考えますと、結構こういうところが地域の拠点になっていくということを考えれば、積極的にそういうものもちゃんと指導要綱の中に入れていくことが重要ではないかなと思います。

それからマンション管理にかけてみますと、正直言って区独自の制度が少ないと思うんですけども、東京都がたくさんのメニューをお持ちですから、これを有効に使っていくことが重要じゃないかなと。そういったことを踏まえて、ファミリータイプが安心して住めるようなメニューを区独自でもプラスアルファして打ち出していくことが重要じゃないかなと思っています。

ここまで私の意見で、それをちょっと考えていく上で、2点聞きたかったんですが、資料7の管理規約ってマルをする欄があるんですけど、これはどういう意味なんでしょうか。管理規約があるかないかだけが問われているというのであれば……。管理規約はむしろ中身が問題であって、あるかないかが重要なわけではないので、規約があるかないかだけを問われるなら、むしろそこにもう一步踏み込んだ指導ができる体制が必要ではないかということ。質問はマルの意味です。

2つ目の質問は、資料9で東京都の優良マンションの登録表示制度をお示ししていただいているんですが、これはご存じのように非常に登録率が悪いことが深刻な悩みになっておまして、また独自に国レベルでは未来ネットという別の登録制度があるということで、なかなか2つが連携しなくて、どちらも登録率が悪いことが問題になっていると。実はこうしたものをちゃんと登録することによって、いいマンションはいいと指導で評価される社会をつくりましょうというのが、2つとも目指されたものでありますし、当初からいいものをつくれるようにということなのですが、この資料をお示しいただいた理由というのは、やはり積極的にこういうのを登録していくようなマンションをつくっていきましょうという意図だったんでしょうかということで、2点質問させていただきます。

(会長) ありがとうございます。

ご意見とご質問について、事務局のほうでおわりの点があれば、お答えいただければと思います。

(建築担当課長) ご質問の1点目の管理規約についてお話をいたします。

中野区の共同住宅等は建築指導要綱の別表第3のほうに、今ご指摘のことが書かれておまして、具体的には管理規則の作成、それから居住者に遵守をさせなさいと、そういうことになっています。管理規則という言い方をしておりますが、内容

としては入居に当たっての注意事項、特に騒音発生ですとか、ごみの不規則投棄、違法な路上駐車、駐輪等、迷惑行為の防止、こういったものを定めた管理規則を作成して、入居者に遵守をさせなさいと。もう1点は入居者の表札の明示、それから転入・転出に当たっては住所に関する届出をやるように入居者を指導してくださいとなっています。こういったことを指導要綱でお願いをしているところがございます。

(住宅担当課長) それから優良マンション登録表示制度のことですけれども、ご指摘のとおりでございます。これは東京都のほうで普及に向けていろいろPR等をやっているということで、当然区としてもそれに沿ってやっているということでございます。こういう登録があれば比較的うまく管理されているというのがわかるので、いい制度だと思っております。ただ、ご指摘のとおり、普及がまだ余りされていないということで、中野区内でも登録されているのがまだ1桁という状況でございます。登録に関しまして手数料がかかるという面もあろうかとは思いますが。

(会長) ほかに。福島委員、お願いいたします。

(福島) 今までの議論の中で再度お尋ねしたいことがありまして、お願いしたいと思いません。

ワンルームマンションの1戸当たりの面積を25㎡に誘導したいということだそうなんですけれども、これについて1つ。もう一つは2項道路の拡幅についての件がございましたので、この2点でお話を聞きたいと思えます。

1つ目の25㎡という件ですが、こういうふうな居住環境をよくすることはいいと思いますが、前段、まちづくり公社というのが中野区にありましたけれども、そのときの誘導策は21㎡だったと思えます。どうしてそういうことが起こったかという、民間のアパートが非常に劣悪なのは14㎡とか15㎡とか、随分ありました。こういう状態ではトイレも何もできないというようなことで、共同だとかいうのが多かったんですね。ですから、そういう木賃のアパートを一掃しよう。建替えをするときには21㎡以上にしようよということがあったんですが、さらにそれを上回る誘導策が今回出てきたわけです。

こういったことを誘導することになりますと、ここで問題が起こるのは2項道路がたくさんあると。部分的に20%ぐらいは解消しているということですが、現況は中野区は非常にこの2項道路が多くて、4メートル未満というのは非常に建替えの促進に支障になっていますね。道路の整備については区が支援・補助はしてくださるんだそうですが、現実にはそれより前の問題が多いんですね。ということは、その土地を持っている方は、じゃ、建替えようかと思っても、木賃の古いアパートを持っている方はどうしようもないという状態が今いろいろ起こっているわけです。資金の問題や土地の権利関係の問題、いろいろあるんですが、何をしようにも土地の関係、今の現在の2項道路ですと、拡幅しない限りは建物の容積、建ぺいが

十分に取れないために、今現在の建物以上のものは建たないというようなことが起こる。そこへ来て25㎡という規制が1つかかるとすると、これが建替えの促進にはなっていないだろうと思うんですね。

そこにもう一つ、現在、中野区で施策としてやっていますが、建替えはもちろんですが、現況の建物をできるだけ安全に使ってもらおうということで、現在は耐震診断を共同住宅については無料でというか、非木造も含めて促進をしようとしていますね。既にもう実績も上がっていると思うんですけど、そういったことを踏まえると、道路を拡幅するという条件の中に、建物を建替えるんだったら、それにもちよっと支援しましょうということも含まれるのかと。しかし、それができないときは、今の建物そのまま利用する、補助をするというのを、どういう支援策をうまくやり取りできるのかということですね。それぞれ別々に出しているような状態になっていると思いますが、42項のほうで何か支援ができるんだったら、それが1つメリット、起爆剤にはなるんじゃないかなというふうに感じました。ですので、まず最低居住水準21㎡から25㎡へ飛躍させなければいけない部分ですね。多分、大きさが大きくなるほど建物の戸数は少なくなるということですから、住み続けたいというファミリー層だとか、今後誘導して入ってきたいという方々にある意味では支障になるかなと。

前回、ちょっとお話ししましたが、今のワンルームマンションに住んでいる方が、域内移動はともかくとしまして、そこで住んで家族がふえたということになったときに、部屋を少しふやして隣の部屋までも私の住宅として使いたいということになった場合でも、2戸1というような形が取れて、そこから出ていなくても住むような定住化が促進できると、それに対しても何かしらの支援があれば可能性も高くなると。ですから、多岐にわたったお話になりますけれども、支援の仕方の問題だと思うんですね。この辺をちょっと整理してお話を聞きたいと思っています。

(会長) 大分長いご質問で、必ずしも住宅課長のところだけではないかもしれませんが。

(住宅担当課長) そうするというのではなくて、そういう方向性はどうかという投げかけのつもりでございました。例えば最低居住水準25㎡につきましては、これは国あるいは東京都もそうですけれども、そういう基準で今政策が進められているという点、これは我々としても尊重していかなければならないという点でございませう。ですから、25㎡は大きすぎる、中野区としてはそれは無視するということは言えませんが、実態はよくわかっているつもりではございます。

2項道路の件につきましては、建築担当課長のほうからご説明をしたいと思います。

(建築担当課長) 先ほどのお話と若干重複をしますが、建替えにあわせてなるべく下がっていただくと。先ほどちょっと言い忘れましたが、いわゆる区のほうが整備するのではなく自主整備しますと。そういったものに対してなかなか私どもはフォローア

ップができていないという反省は以前からしているところです。

そこで今委員がご指摘の2項道路の建替えの関係ですが、これは私なりに解釈をしたのは、結局、接道の関係ですとか、あるいは前面道路の道幅による容積率の低減、そういった関係があつて、なかなか建替えをしようにも、思ったようなプランニング、床面積が取れない、そういったことだと私は解釈をしました。

そういったことに関しましては、これはもちろん中野区のいろんな工夫というのもありますが、1つには現在の建築基準法、これをどう運用していくかというふうな問題があるかと思えます。例えば未接道の敷地、これに関してはたしか10年ぐらい前だったと思うんですが、いわゆる一団地の建築の認定、これをかなり大きな団地ではなくて通常の小さな敷地にも適用して、工期を分けて1敷地に建物が可能な方法という、そういうものもあります。あるいはいわゆる43条のただし書きの適用などもあります。ですから、私どもとしていろんな制度を使いながら、なるべく適法な形で更新が進むようにというふうなことも考えております。

これは先ほどちょっと委員もおっしゃいましたが、各部門部門の単発の施策ではなくて、区としてトータルとした建物に対する施策のイメージ、こういったものがあつて当然連携する必要があると。ですから、当然私ども、今後は例えば木造密集地の担当ですとか、住宅の担当、そういったところと連携を取りながら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。

ほかにはいかがでございますか。どうぞ、有田委員。

(有田) たしか一番最初に大村会長もチラッとおっしゃっていたかもしれませんが、最終的に中野区のどういうコミュニティをつくっていくかというか、どういう将来像をイメージするかと。ファミリー層を呼び込みたいという話があるとしても、どういうファミリー層に具体的に来てほしいかという、具体的にまちづくりなり、あるいはターゲットとするファミリー層、あるいは世帯層か、あるいはライフスタイル像がはっきりしていないと、というところに立ち返ってしまうのかなと、伺っていて思ったんですが。

確かに、最近、本屋とかネットを見ると、住宅地ランキングの雑誌が随分出回っていると思います。高級住宅地ランキング、随分細かく丁目別で出ていて、吉祥寺が1位とか自由が丘が何位とかいろいろ出ていまして、その中にはそれなりの住宅地の住環境評価の指標がとりあえず幾つか並んでいて、レーダーチャートとかになっているわけですね。そうすると、当然中野はどこにも出てこないわけですがけれども、逆にほかのホームページを見ると、単身者向けの住みよいまちランキングという、ちゃんと上位に出てきたりする。そういうホームページがあったわけです。

マーケットの側ではそういう評価指標を持っていて、そういう評価が一般に流通しているわけですね。そういう中で行政としてどういう戦略を持って、どういう

情報発信を、区民だけじゃなくて一般のマーケットに出すのかというイメージがないと、全くファミリー層来てくださいとぼんやり言っても、市場はそういうふうに評価が確定しているわけですから、そこをちゃんと考えなければいけないのかなと思います。

一方で、先ほど来ご意見が出ているように、若者にとってのまちづくりというか、活力があるというところ、長所を生かすべきじゃないかというご意見は確かにもっともだと思います。そうすると、その目的のためにどうするかということを考えるべきだと思います。そのときにワンルームマンションを一律にどういうふうに誘導するかということになったときに、ワンルームマンションをカバーする層は何も若者だけじゃないだろうし、先ほどお話いただいたように、外国人であったり、高齢単身の場合もいるでしょうし、政策の目的に応じた手段を考えないと、どういうふうに副作用が出るかが今ひとつよくわからないというところは、やはり慎重に1つずつ考えていくべきかなと、そういう印象を持ちました。

特にワンルームについては、仮に抑制するという場合に、新規の建設のフローが抑制されてしまうので、そこは状況に応じて柔軟に判断して、むしろ先ほどお話に出たように、古い劣悪なストックの更新を、古いワンルームでも、非常に質の悪いものの更新に対して、もう少し積極的にインセンティブを与えるような方法はないのかなというふうに、伺っていて感じました。

もう一つは、区内で地域内の住み替えを誘導したいとすれば、区内で当然、環境のいいワンルームだけではなくて、環境のいい戸建てもいずれは受け皿を用意しておかなければいけないとすれば、その既存ストックを何とか維持しなくてはならないわけで、そうするとストックは現状以上よくなるというのはなかなか難しいわけですから、せめて今ある戸建て住宅地ストックのいいところを何とか守らなければいけないとすれば、やはり最低敷地規模規制をもう少し強化するとか、何かいろんなほかの手段がもう少しありそうかなという印象を受けました。

最後に私がお尋ねしたいのは、いろんな税金を政策手段として使うというのはあり得ないことではないと思うんですが、いずれにしてもどういうタイプのファミリー層なのか、高齢単身なのか、若者の単身なのかわからないんですけども、どういう世帯のタイプが区内にふえるとか減ることによって、行政の立場からすると行政コストがそれによってどのくらい変わるのかとか、税収がどのくらい変わるのか。行政コストがどのくらい変わるのか、あるいはまちづくり面での負担がどのくらい変わるのかという、いろんな世帯の種類のタイプ別のモデルごとに、自治体にとっての負担の試算のモデルをつくるべきというか、そういうものがあるのではないかと私は想像しているんですけども、課税部局からすれば、このぐらいのタイプの世帯がこのぐらいふえれば、行政コストはどのぐらいかかるだろうと。公共施設整備の問題であったりとか、そういったことを試算した上で、将来どういう世帯をど

のくらいふやしていきたいかという目標を考えるべきではないかなと思いますので、そのあたりについてが少しお尋ねしたい点です。

もう一つ、つけ足しですが、ファミリー層をふやしたいというときに、そのインセンティブの与え方があるんですけども、単純にそういった人たちにただ助成金を出すというのは、ファミリー層というのはもともと裕福な階層ですから、裕福な階層の所得に移転するやり方というのはちょっとどうかなと思います。

ということで、自治体経営コストの観点で、もしそういうのがデータとか試算されているようでしたら、ちょっとお尋ねしたいというのが、1つだけ私の質問です。

(会長) これもなかなか難しいご質問だと思いますけど。

(住宅担当課長) まず、ワンルーム云々ということは、1つは人口バランスですね。中野区の世帯バランス、それから人口バランスを考えますと、単身世帯がほかの区と比べますと、豊島区と並んで突出して多いということがございます。その辺が1つ大きい問題かなと思います。

ワンルームは、確かにいろいろ管理面での批判だとか、それはそれとしてあるんですが、それはまた別の問題だと思います。区としてある程度バランスの取れた世帯構成の自治体にしたいという考えがございます。それから住まい方についても、単身世帯がものすごく多いというのは、ちょっといかがなものかなという点がございます。おっしゃるとおり、ワンルーム、イコール若者ではございません。今、高齢の単身者もかなり多いです。我々はむしろ同じワンルームだったら良質なワンルームですね。いい住宅、いいワンルームであれば、それは結構だと思います。高齢になっても非常に住みやすいワンルームマンションであれば、それはそれで政策目的にかなっておりますし、結構だと思います。

それからファミリーといいましても、最近ですと1人親が結構多いです。ですから、いろんなタイプのファミリーもあると思います。ですから、そういった方々が住みやすい状態にする必要があるだろうと思います。

例えばその場合、何人かの方からご指摘をいただきましたように、住宅だけで考えたってうまくいかないでしょうと。やはり住環境ですね。例えば子育てですと、保育園が近くにあったほうがいい。学校もなければだめです。それから、できれば小児科の病院が近くにあったほうがいいとか、あります。それから遊ぶところですね。広い公園があったほうがいい。いろいろな要素があって、ただ住宅だけ1つボツンとやったところで、もっと周りの住環境全体もならなければ決して住みやすいものにならないというのも事実だろうと思います。ですから、トータルで考えていく必要があるのかなと思います。

そうなった場合、今、有田委員からありましたように、財政的な観点からのものはどうなっているんだということにつきましては、今そういう方針を定めているわけではございませんけれども、一定の見通しは必要だろうと思っています。現在の

ところそういったものはございません。そんなふうに今思っているところでございます。

それから税の問題ですけれども、豊島区の場合のようなやり方というのは、なかなか難しいのかなと思っております。ただ、いい住宅については税金は少し安くないのかなとか、そういったことは考えられるのかなと思います。それも1つの誘導策ですね。施策としてそういったものも考えられないかなというところでございます。

(会長) 大分時間が少なくなってきたので、ぜひ何かというご意見があれば、簡単に。

(林) 実は最低居住水準の25㎡というのは、資料7を今拝見しております、25㎡以上のところは本当に少ないんですよ。新宿あたりだって18㎡だし、文京だって18㎡以上でありますし、全体的に18㎡が最低なので、これはちょっと問題かなと思うんですが、25㎡以上というのは非常に行政区としては少ないですね。この点もちょっと。先ほど、22㎡ぐらいが妥当じゃないかと私が言ったのは、この表を見て感じたわけです。

以上でございます。

(会長) じゃ、簡単をお願いいたします。

(吉村) 簡単にいたします。

高齢者の方々の推移を見ますと、20%弱ですけれども、多分これ以上、20%を超えてくると思います。いわゆる超高齢社会に中野区はなると思うんですが、そのときに、今盛んに新しいものをつくるためのいい方向性なり目標値というのがあるんですけども、まずは現状の、先ほど先生がおっしゃったストックというので、高齢者が住んでいるストックの住宅を、盛んに国でも移住住み替えで、それをファミリー層に入れるというやり方をしているんですけど、引っかかるのがどうしても耐震なんです。昔持っていた戸建ての住宅も、実は耐震基準がだめだというのがあるんですが、先ほど福島さんがお話ししたように、中野区としては耐震というのはすごくまちの要素としてされていますから、そういったストックであるんだけど耐震的にだめなものを、わりと積極的に耐震補強することを何かして、それに移住住み替えで高齢者がワンルームなり単身者世帯に行って、そこに子育て世帯が入るとような仕組みができてくると、新しくつくり上げてくる前に、あるものを使ってファミリー層が入ってくる循環の仕組みをまずはやっていくと。やっていく中で、新しくつくっていくことをどんどんしていく。ずっと先に新しくできるのを待っているのではなくて、まずできることはそういうことからじゃないかなと思いました。

以上です。

(会長) ありがとうございます。

まだ言い足りない方がいらっしゃるかもしれませんが、予定している時間

がそろそろ来ておりますので、議論を収束したいと思います。

きょう、大分皆さん活発に議論していただきまして、それぞれ重要な論点を出していただいたと思います。新規供給対策だけじゃなくて、ストックに対しての管理の問題とか、それから住宅だけではなかなか解けなくて、実はほかの関連施策とも連携しながらやっていくことであるとか、あるいはワンルームマンションに関して、非常に多様なご意見が出て、単純な抑制論だけではなかなか難しいのではないかと。しかし、一方でストックを充実していくためにはどういう手立てがあるのかというような話があったと思います。

これらの議論につきましては、設けられております小委員会のほうで少し整理いたしまして、きょう出された意見をうまくまとめて、できれば1つの筋を何か見出せればなと思っておりますので、次回以降の課題とさせていただいて、あわせてご報告させていただきたいと思います。

それでは、事務局のほうに議事をお返ししますので、あと、お願いいたします。
(住宅担当課長) 次回ですけれども、6月の下旬頃を予定したいと思います。議題としましては、これまでの議論を踏まえまして、住宅とまちづくりの関係ですとか、あるいは住宅の管理ですとか、そういったことにつきましてご議論をいただければと思います。日程につきましては、今のところ6月下旬で考えておりますけれども、正副の会長と調整をしたいと思います。なるべく早めにご連絡をいたしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

(会長) きょうはお忙しい中お集まりいただきまして、非常に活発なご議論をしていただきまして、いろんな中野区の実情に関しても適切なお意見を出していただいたと思います。これらを受けまして、小委員会のほうで少し議論を整理、深化させていきたいと思います。

どうもありがとうございました。

— 了 —