

平成20年8月27日
第5回 全体会資料

第4回「まちづくりと良質な住宅誘導施策」のまとめ

第4回住宅政策審議会（平成20年6月26日開催）で審議された検討課題について、下記のとおりとりまとめをおこなった。

検討課題

東京都住宅マスタープランの改定を受けて、東京都と協力しながら住まいの安全・安心を確保するとともに、住環境に配慮したまちづくりを進める。

1. まちづくりと良質な住宅誘導

(1) 住まいの安全・安心の確保（災害に対する安全性の確保）

委員の意見

① 住宅の耐震化

- 中野区では住宅の耐震性についての調査を無料でやっているため、相談しやすく助かるが、業者の紹介については業者の名前と連絡先だけで、業者や施工実績などに関する情報が貧弱であった。インターネットなどに接することができない、情報弱者の区民に対しても、きちんと情報を提供できるようにしておくことが必要である。
- リフォームや耐震改修などについて都や区で役割分担をしながら相談窓口を充実させることは必要である。
- 耐震化率を上げるためには、もう少し何か区で助成をしないと、このままでは住みやすい安全なまちづくりという形にはならないのではないか。
- 今後耐震化の促進については、平坦な施策ではなくて、重点化、深度化、が当然必要で、災害時の物資の輸送道路沿道などを重点的に改修するための補助が出せないかなどの検討が必要である。
- 古いマンションは、耐震診断まではやったとしても、そのあとの改修にお金が非常にかかるということで踏み切れない。大規模修繕や維持管理もしていかななくてはいけない中で、そんなにお金が出せない。そこを進めるためには、やはり補助が非常に大切である。
- マンションでは建物を丈夫にしていくということと、何か災害があったときのご近所とのおつき合い、コミュニティが大切である。

委員の意見

② 木造住宅密集地域等の防災性の向上

- 2007年度中野区政策研究機構の研究報告は、具体性を持った形の建替え困難地区で、あまりにも狭あいで建替えが進まなかったところを3項道路指定をしてやることによって、少しでも火災危険度を軽減しようという意図だろうと思うが、今回のまちづくりと良質な住宅誘導に関して言えば、こういう個別具体的なことにまで踏み込む必要はないと思う。
- 狭あい道路整備が進んでいけばいいが、時間がかかることから、幾つかの原則は立てながら密集地域で少しでも建替えが進んで、安心・安全のまちに進むなら、いろんな柔軟な対応があり得るのではないかということは議論の余地がある。
- 政策研究機構の提案は具体的な提案があり、スポット的にこんなことができるという、切り口が明確になっているところがある。これについて全部が正しいとは思わないし、区の方針になるとは限らないが何か使えるところがあるのではないか。
- 数値目標に対する具体策がない場合が多いので、方針をどうやって数字として担保するかが重要である。
- まちづくりを進めている重点整備地域以外にも密集地域があるので、これも早めに計画を立ててどのような方向に持っていくのか、区として政策等を立案していただきたい。
- 道路もすべて全区的に4メートルでいくのか、ここの道路はこの地区では必要だということを決めて、そこはお金をかけてでも広げていくとかまちづくりも優先順位、めりはりをつけたらどうか。
- 一低層が多いが、中野区としてふさわしいのかを考える必要はないか。

③ 狭あい道路の拡幅整備

- 道路拡幅が進まないのは、建築基準法の規定では建物の後退義務はあるが、道路の整備義務がないことが問題である。
- 豊島区のような路地をうまくネットワークした、どこかに広場があって、そこが遊び場になっているとか、墨田区においては地下水をうまくやるような井戸がちゃんとあって、そこが防災上の場所になっているものがある。
[中野型]として4メートルばかりやることではなくて、今ある道路は避難としては車が来なくていいので、どうやってネットするとか、そういう方向で安全性だとか安心性を高めるというのも、1つの方針だと思う。

④ 既存マンションへの対応

- 今後住宅ストックにどういう対応をしていくかというのは、非常に重要

なテーマであり、マンションは共有部分があり、その社会資本制、あと外部不経済を考えると、やはりそこはきちんと中野区型のサポートをしていく体制が要る。

- 安心して住めるファミリー層を呼びこめるには、やはり中野区のマンションを買ったら、区役所に行ったらいつも親切にサポートしてもらえて、お金がなくてもまず相談窓口がちゃんとあるとか、やはりそういうことだと思う。
- 人が暮らせる安心というのは、困ったときに話をしてくださる方がいる、あるいは今はマンション管理士さんというすばらしい職種の方が育ててきているので、そことの連携をするというようなことで、ぜひ力を入れていただきたい。
- 建替えについても、相談に来られたとき、そこから話を進めていく上でのコーディネーターの派遣、あるいは実際に事業が進んでいくと適切なものが要りますし、合意形成のためにもそれなりのサポートが要るかと思いますが、そのあたりも今後考えていく必要がある。

(2) 環境に配慮した住まいづくり、まちづくりの推進

委員の意見

① 省エネルギーに取り組むまちづくり

- これ以外に例えば住宅のハード面だけではなく、どうやって環境についての暮らしをもうちょっと考えるかということが必要である。
- 太陽光発電は、結構金がかかるので、屋上緑化とか壁面緑化のほうがやりやすい。みどりのネットワークあるまちづくりの中で、区の施設はじめ、いろんな公共施設、特に学校とか、意外に進んでいないのかなというふうに思う。学校の校庭の芝生化とか、あるいは壁面緑化とか、集会所、こういうものを進められないか。
- これからは警察大学校跡地もそうですし、幾つかの大規模跡地開発的なものに関しては、環境配慮についてある種の指針を設けて、どういう形で貢献していただくかというのを何かやられたほうがいい。

② みどりのネットワークがあるまちづくり

- みどりのネットワークの中で、公園の整備がなかなか進まない中で、やはりネットワークですから、線上のところのリニアの中で幾つかのポイントとして、民間のお宅なり、まち並みなり、垣根とか、そういったものも多分みどりとしての担保として必要だと思う。

(3) 大規模用地等の利活用への適切な関与

- どこで何ができるのかということを決めてかからないと、望ましい具体的な成果が出てこない。
- 例えば、学校用地で建替えて、高齢者を含めたコレクティブをやったのは荒川区の日暮里であったり、環境共生の住宅は世田谷区の深沢でやっている。そうした何かテーマをもって、区だけの予算ではなくて、さまざまな補助金も含めてやれるようなことがあると、インフラの整備もでき、新しい住まい方の提案もでき、デザイン的なものもできる。そして景観的にもいいものができる、それが中野らしくなってくるということにつながる。
- 種地を有効に使えば、環境への配慮事項をもっと強められるとか、あるいは安心・安全のまちづくりへの具体的な成果がより出しやすいなどが考えられる。
- 学校統廃合跡地は、住宅を目的というよりは、公共施設を目的にして、下層階のほうは公共施設、上の階は住宅と、そういった想定をしているところがある。今後の展開は学校を含む周辺の状況によっては、一部種地としての活用も考えられるという状況である。学校の周辺というのは、必ずしも道路状況は余りよくない地域が多いということもあり、その辺の状況を見ながら避難路の確保や、それから一定の幅の道路も考える必要もあるだろうというようなことも考えあわせながら、今後特に統廃合を進めていく対象となる学校の周辺地域を一体的に考えながら、将来のまちづくりのビジョンを考えていくことになる。
- 小・中学校の統廃合の後の跡地が、いろんな形に利用されて、びっしりそこに住宅が建ってしまったたり、あるいは会社が入ってしまった場合に、そこはもう一時の避難場所にならなくなる。まちづくりをトータルで考えたときに、適正な空間、それを考えておかないと、いざというときに困るのではないか。
- みどりが少ないという中で、建てることばかり考えないで、やはり残しておくこととか余地をつくっておくことも大切である。

2. 公的賃貸住宅のあり方

(1) 住宅ごとの財政負担の状況

(2) 区営住宅

- ① 将来の建替えは民間活力を活用するとともに、地域のまちづくりに貢献する方向を検討する。
- ② 東京都からの100戸未満の都営住宅移管受入の考え方。

(3) 福祉住宅

委員の意見

- 福祉住宅については、早いところでは平成2年に開始している。20年の賃貸借契約になっているので、平成22年度までで今の契約は終了ということになる。福祉住宅については、やはり高齢の方とか障害の方がお住まいになっていることと同種のもので民間の住宅では今のところまだ少ないという状況である。バリアフリー化された住宅は少ないという状況から、区としては福祉住宅については引き続き継続をしたらどうかと考えている。

(4) 区民住宅

- ストックとしては162戸ですが、多分初期の頃は比較的低廉だったと思うがだんだん家賃が上がっていくスタイルになっていて、今は空きが出ているのではないか。
- 空き家の場合は区が家賃を負担しているわけで、一般の中堅所得層向けです。こういう状況の中で税金を投入して今後続けていくかということについては見直しが必要ではないか。
- 20年たたないと見直せないのか。例えば途中の段階で、どんどん空きがでてき、ずっと税金をただ払っていただけになるんだったら、安く借りてその払う分を減らすとか、何か手はないのか。
- オーナーとの関係や建設費について、国や東京都からの助成金が入っているということがあるが、空きの状況も見ながら、地主さんと一定の交渉はあり得るのかなと考えている。

3 その他

委員の意見

- 住まいづくりとかまちづくりに対して、区民が意識を持って建築したり、あるいは住んでもらえるよう啓発をすることが長い目では大事ではないか。
- まちづくりとの関係では、防犯からの視点もあり、検討が必要である。
- 法律できっちりした制度をつくろうが、実態としてうまく機能しないということがある。地域の皆さんが自発的にこのルールを守ったほうがいい、自発的に守ろうという機運がない限り、行政主導で一生懸命やっても、限界があるのではないか。