

## 住宅問題に関する意見交換会の概要

開催日：平成20年9月20日(土)午後2時～  
場 所：区役所第12会議室 参加者：3名

開催日：平成20年10月19日(日)午後2時～  
場 所：区勤労福祉会館(分譲マンション管理セミナー会場) 参加者：25名

	参加者の意見	答申(案)の記述・区の対応
【耐震改修】	耐震改修は全体をやると経費がかかる。シェルターの設置などもあるが、欄間のある部屋にはふさわしくないなどもあり、きめ細かい相談体制などが必要ではないか。	現在も区の建築担当で相談を実施している。
	住宅に限らず区の公共施設の耐震化をすすめてほしい。	平成19年度に「中野区耐震改修促進計画」や「区有施設耐震改修計画」を策定し耐震化を進めている。
【敷地細分化】	ミニ開発が進んでおり、最低敷地規模が60㎡というのは小さくないか。この敷地規模だと、密集地域が解消されていかないと思う。	最低敷地規模60㎡とは120㎡以下の敷地は分割できなくするもので、必ずしもすべての敷地が60㎡に分割されるものではない。
【住環境】	建築物の高さが条例などで制限がされていないため、商業地と住宅地が隣接する地域ではトラブルが発生している。業者やオーナーだけでなく住民の意向を汲んだ制度を取り入れてほしい。	土地利用については建築物の高さを含めて様々な意見があり、地域での合意に基づく地区計画などの手法で対応することが望ましいと考えている。
	近所に100戸近いワンルームマンションの建設計画がある。近隣住民は反対しているが、事業者は区の共同住宅等建築指導要綱を守っていないのではないかと。指導要綱は強制力や罰則がないので、これでは住環境を守れない。区は強制力のある方法で対処すべきではないか。	これまで共同住宅等建築指導要綱で指導しており、概ね遵守されているが、条例化については現在検討している。
	建築協定と地区計画は性格が異なると思うが、地区計画で緑化などを進めることにより住環境が向上し、地域の価値も向上すると思う。	地域でこうした取り組みが行われることは好ましいことで、区としても支援を行っていく。答申(案)では、地区計画については木造住宅密集地域でのまちづくりについて言及している。(P21)
【ワンルームマンションとファミリー向け住宅】	ワンルームマンションは昼間住民がいないうえ、町会費を払わない、ゴミ出しをいい加減にするなどの問題がある。活気のある町にするには昼間住民のいない30戸のマンションより、20戸のファミリーがいるマンションの方がよい。	答申(案)では、地域コミュニティの形成が図られるよう事業者や管理組合に対し入居者の町会・自治会への加入や地域活動への参加について啓発することとした(P20)。また、ワンルームマンションは近隣との関係が希薄であることなどから、実態を把握し管理の適正化に努めるとの考えが示されている(P16)。
	ファミリー世帯の誘導をすることと小・中学校の統廃合は逆行するのではないかと。子どもが増えたときに学校が不足しないか心配だ。	少子化の流れは依然として続く見込みであり、答申(案)では、ファミリー世帯の暮らせるバランスのとれた世帯構成を基本目標1に掲げている。(P14)
【長寿命住宅】	国が提唱する200年住宅とは、スパンからすると文化財に相当する期間だ。区がめざす長寿命住宅であれば、新築だけでなく既存の住宅をいかに長寿命住宅にするのかの視点を入れるべきではないか。	答申(案)では、住宅が長期間にわたって有効に利用されるようリフォームを促進するとしている。(P18)
【屋上緑化に対する助成】	マンションの屋上防水工事とあわせて、屋上緑化をやりたいと考えている。屋上緑化を進めるために区も助成制度をつくってほしい。	答申(案)では、屋上緑化について区民への啓発を行うとしている。(P33)
【分譲マンション管理】	分譲マンション居住者の高齢化で、管理組合の活動が成立しない状況になっている。区として分譲マンションの支援を考えるなら、こうした状況にも何らかの支援をお願いできないか。	答申(案)では、分譲マンションの実態を把握し、適切な支援を行うとしている。(P19)