

中 野 区  
住宅政策審議会 会議録

第5回

2008年8月27日(水)

(会長) では、ただいまから第5回の中野区住宅政策審議会を開催させていただきます。

本日はご多忙の中ご出席いただきまして、ありがとうございます。

何人かの委員の方々は残念ながらご欠席ですけれども、きょうの審議の内容について、あとからまた事務局のほうからもご説明いたくとしまして、きょうは今まで4回にわたって議論してきたものを一応まとめました審議会答申の素案を検討する回でございますので、よろしくお願いいたします。

まず、小委員会の報告でございますけれども、今月の8月6日に小委員会を開催させていただきました。小委員会ではこれまでの議論を踏まえまして、きょうお手元にあります、ご審議いただく答申素案の内容を検討させていただきました。本日の会議は、この答申素案の案につい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について、事務局のほうから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) お配りしている資料につきましては、事前に配付の答申の素案でございます。それから前回の全体会のまとめと議事録でございます。

資料としては以上でございます。

(会長) そんなに資料はないと思いますけれども、今、資料をご確認いただけましたでしょうか。

では、きょうのメインの課題であります「第4期住宅政策審議会答申(素案)(案)について」、事務局のほうからご説明をいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

(住宅担当課長) それでは、坐ってご説明をいたします。

住宅政策審議会答申の素案でございます。事務局のほうでまとめたわけでございますけれども、今までの議論を踏まえてのものでございます。

これは、前回、何年か前の第3期住宅政策審議会でも答申いただいたことがあるんですけれども、その際は第5回目で素案を出していますので、今回も大体同じようなペースでございます。素案をもとにいろんなところで議論を少しいただくという、そういう趣旨でございます。その上で最終答申を出していただこうと、こういう趣旨でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、中身についてご説明をいたします。

まず、目次をごらんいただきたいと思います。1番目が「中野区の住宅・住環境の現状と課題」、2は「住宅施策の基本理念」、3が「住宅施策の基本目標と施策展開の方向」、4が「計画の推進にあたって」でございます。中心的な部分は3番の「住宅施策の基本目標と施策展開の方向」、この部分になります。

最初に1の「中野区の住宅・住環境の現状と課題」でございます。現在の住宅マスタープランがありますけれども、それと比べて現状認識というのはそれほど大き

くは変わっておりませんが、若干重点の置き方が変わってきているという点がございます。

その点に絞って簡単に言いますと、例えば本文でいきますと5ページ、住宅の耐震性の向上が課題としたのがありますけれども、こういったところは前回では余り触れていなかったところで、今回やや強調したところがございます。また、民間賃貸住宅で高齢者が高齢であるからという理由で入居を拒まれるとか、こういったことがございます。これらにつきましても、今回、6ページ、現状認識としてそういったものについても課題があるということに触れさせていただきました。

7ページですと、下のほうに③がございます。分譲マンションの適正な管理が課題となっているということでございます。最近マンション生活をされる区民の方の数がふえています。意志決定やルールの確立などのマンションの管理、さらに古いマンションですと、大規模修繕ですとか、いろんな問題が出てきております。そういった管理のことが最近だんだん大きい問題になってきているということでございます。それから環境問題なんかについても配慮する必要があるという点。この辺が新しく加わったところがございます。

環境問題につきましては11ページです。前回、10年前に余り問題にされなかったというか、問題はあったんですけども、それを大きく扱われることはなかったところがございます。その点が今回変わってきたところがございます。

次に、12ページです。住宅施策の基本理念というのがございます。これはきょう議論していただくというところでございます。現行の住宅マスタープランでは、こういう標語になっています。12ページの一番下。「誰もが安心していきいきと暮らせる住宅都市・中野」という、こういうキャッチフレーズみたいなものがございます。今回の第3次住宅マスタープランではどういう標語にしようかというところでございます。かなりの自治体で大体こういうのをつくっています。標語的なものです。

今回は特徴としましては、上に考え方がございますけれども、多様な世代や世帯が住み続けられるまち、それから地震などに強い質のよい住宅、賑わいのあるまち、こういったところを視点として盛り込んでいます。(案1)(案2)と、似たようなものですが、例えば(案1)ですと、「多様な世代が安心して快適に暮らせる活力あるまち」、(案2)ですと、「誰もが安心して快適に暮らせる活力と魅力にみちたまち」、こういったものが考えられるのかなということでございます。もちろん、このいずれかということではないんですけども、本日ご議論いただければと思います。

次に、中心部分が3の施策展開でございます。13ページ以降の記述でございます。ここでも現行の住宅マスタープランと比べまして、ニュアンスとかトーンの重点が少し変わったものをご説明いたしたいと思います。同じ内容のものも結構あり

ますので、ややニュアンスが変わったところを挙げたいと思います。

まず、基本目標1。14ページ以降になりますけれども、多様な世代が暮らせるまちというのがございます。この中で例えば14ページの一番下に、②区が関与できる住宅での誘導というところで、また15ページ上のほうに、「学校統廃合跡地で」というのがございます。これは新しい視点でございます。そこに例えば公共施設と一緒に住宅を建てるというような場合も考えられます。その際はファミリー向け住宅を進めたらどうかということでございます。

それから都営住宅や住宅供給公社、これにつきましても最近ですと建替え計画が進行しつつあります。それを踏まえて、そういった建替えの際はファミリー向けを区として要望していこうという考えでございます。

国家公務員宿舎の跡地、最近ですと、いろいろ売却とかそういう話が出ています。その際には区として、国なり、あるいはそれを購入した事業者、そういったところにファミリー向けを要望していこうということでございます。こういったところが新しくつけ加えたところでございます。

それから15ページ③の優良な中古住宅の流通促進ということで、市場メカニズムを利用しての住宅の流通、その際に優良なものについては登録ですとか、そういったことをやっていただきたいということでございます。

④として移住住み替え制度の普及ということで、これにつきましては国のほうで、移住住み替え支援機構というのを設立しまして、今進めているということでございます。それにつきましても、区としましてもそれをできるだけ普及させていこうという考えでございます。

15ページの(2)ワンルームマンション、これは現行の住宅マスタープランで余り触れていない部分でございます。ワンルームマンションにつきまして、増加の抑制と質的な向上を図ろうという考えでございます。この辺が新しい視点でございます。例えばワンルームにつきましては最低居住面積、1住居25㎡以上とするといった点、それから高齢者の入居にも配慮しまして、バリアフリーを備えたものとするということでございます。これは完璧なレベルのバリアフリーではございませんで、一定程度、ある程度バリアフリーを考慮したものにしていきたいという点でございます。その辺を視点として盛り込みました。

16ページになりますけれども、ワンルームマンションにつきましてはいろいろ管理問題を指摘されております。やはりきちっと管理していただくとか、その辺を盛り込むということでございます。それからワンルームマンションにつきましては、増加の抑制ということで、現時点では我々は条例化を考えていますけれども、住宅条例というものの中に、一定戸数以上のワンルームマンションにつきましてはファミリー向けの設置を義務づけるとか、そういった方向を、現在は要綱でやっていますけれども、条例化というのも視野に置いて規定していこうということでございます。

す。

16ページ一番下、ワンルームマンション税の問題でございます。これは全体会でもご議論をいただきましたけれども、ここでもちょっと議論いただきたいと思っております。豊島区ではワンルームマンション税というのを導入してやっていますけれども、この審議会としてその評価ですね。中野区でそれを導入したほうがいいのか、あるいはそこまではと、別の手段でやったらどうかと、その辺の議論でございます。ただ、この審議会ではやや否定的なところが多かったので、ちょっとここでは網かけをしておきました。本日、議論していただいて、存続する、あるいはこの際省こうというふうに、いずれかにしていただきたいと思っております。

次、基本目標2になります。快適で安心できる住まい。17ページ以降でございます。これは(1)の中に居住面積水準の向上ということで、ここでは国が定める面積基準を踏まえた住宅づくりを進めるということを入れてみました。国のほうで最低面積基準25㎡と定めたわけですがけれども、中野区の住宅マスタープランにおいてもこの基準を踏まえたものにしていただきたいと考えております。

次に、18の下から19ページにかけて。これはマンションの問題です。分譲マンションについて区としても現状をきちんと把握することが必要だろうと思っております。そこで、19ページの①、分譲マンションの実態調査、これらについても手がけるという提案でございます。

20ページになります。一番上になります。これも新しい視点でございます。地域コミュニティの形成促進ということで、マンションの場合、地域となかなかつながりを持っていないところも多いということでございます。そこで、マンションにお住まいの方も地域の一員となるように、地元の町会・自治会への加入ですとか、地域でのさまざまな活動への参加、協力を行うように、建設する事業者のほうにそういった啓発をするということでございます。これは新しい視点でございます。

次に、基本目標3、安全、安心なまちづくりになります。ここでは項目としましては、現行住宅マスタープランと比べますと、先ほどちょっと言いましたけれども、住宅の耐震化促進につきまして、項目、内容ともふえた記述にしております。22ページから23ページになります。

24ページですけれども、防犯、防災対策というのがございます。防災対策につきましては、これまでもある程度述べたんですけれども、やはり防犯というのは最近非常に皆さん関心が強くなっております。そういった点で防犯性の高い住宅の普及という点を項目として挙げてみました。

25ページになりますと、(4)、水害対策ですね。これも項目として入れておきました。これは現行のマスタープランでは触れられていない部分でございます。

次に、27ページになります。基本目標4、居住の安定確保という項目でございます。(1)が公的住宅ということで、区営住宅ですとか、区が設置、管理する住

宅、それらについて書かれているということでございます。これは引き続き現行の住宅マスタープランと同じような記述になっていきますけれども、29ページの⑤というのがございます。区民住宅の見直しという項目になっています。

区民住宅というのは中堅所得層向けの住宅でございます。ここが区営住宅とちょっと違うところでございます。現行の住宅マスタープランでは、今後あり方を検討していきましょと、こういう記述になっていきますけれども、ここでは見直しということで、新たな展開については今後行わないという考えを示しました。この辺が変えたところでございます。基本的には中堅所得層につきましては、民間の普通の住宅での展開ということで考えていったらどうかという提案であります。

次に、民間賃貸住宅。29ページ、下からになります。先ほど、最低居住面積と言いましたけれども、ここでもやはり25㎡以上、今後建てるものということでございます。

30ページになりますけれども、特に共同住宅にあたってはバリアフリー、これを考えていただきたいということでございます。

それから下のほうですね。高齢者の居住安定支援の②、高齢者円滑入居賃貸住宅のところでは、高齢等を理由に入居が制限されることのないように、場合によっては条例の制定も視野に入れて取り組んだらどうかという提案でございます。

31ページの③④です。これは高齢者専用賃貸住宅の促進の検討ですとか、あるいは居住安定支援事業。中野区としても、ここやっと1、2年、取り組み始めたんですけれども、こういった事業の拡充といったことの提案でございます。

最後に、基本目標5、環境に配慮した住宅というところでございます。これは現行の住宅マスタープランでは全く触れられていない部分でございます。やはり地球環境問題とか、いろいろ関心が強くなっています。そういったことを踏まえまして、住宅においてもある程度取り組む必要があるだろうということで、長寿命住宅の推進ですとか、自然エネルギー利用、あるいは緑化の推進、こういった項目を入れ込んでおいたらどうかということでございます。

最後の34ページになります。計画の推進にあたってというところで、これは現行の住宅マスタープランでも触れられている部分でございます。区民、事業者との協力ですとか、関係機関への働きかけを区としても積極的に住宅に関しては行っていこうという提案でございます。

簡単ですが、以上で内容の報告にさせていただきます。

(会長) ありがとうございます。

それでは、ただいまの事務局のご説明について、疑問の点とか、あるいはこの点はまだもう少しあってもいいのではないかと、そういうご意見をお伺いしたいと思いますが、一応順番にということで、まず1の「中野区の住宅・住環境の現状と課題」についてお願いいたします。

このパートは基本的には現状認識ということです。ただ、その中でも、ひょっとしてこういう現状に対する認識とか記述が不十分だとか不足している点があれば、ご意見、ご指摘いただければと思います。先ほど、課長さんのご説明の中では、耐震化というようなこととか、それから分譲マンションの適正な管理についてというような観点、あるいは環境に対する取り組み、こういうことが現況の中でも、特に今まで以上にやや重視して記述したというご説明がございましたけれども、何かお気づきの点とかございましたら。

(住宅担当課長) 中野区の住宅・住環境の現状と課題の部分は、基本的には住宅白書を4月に発行しましたけれども、あの内容でございます。

(会長) そうですね。それを要約的にされて、少しめりはりをつけられたというお話だと思います。

(副会長) 11ページのところで環境問題に対する取り組みということで、ちょっと触れているんですが、例えば老朽住宅の量とか、ごみになるようなことにつながってくるようなことで、古いもの、新しいものについてのことが、余り現状と課題のところで書かれていないのかなという気がちょっとしてまして。環境問題に対する取り組みということも書くのであれば、若干古い住宅がどのくらいあって——建替が進まない話は、多分いろんなところで書かれているんでしょうが、ちょっとそこがあったほうがいいのかというふうな気がいたしました。

昨日、渋谷ですか、何か住宅が突然崩れたという話を聞くと、やっぱり中野もあるんじゃないかなという気がちょっとしたこともあるんですが、民間賃貸住宅で古いものが多分あるはずで、それについての量的な把握ができているのかどうかわからないんですが、少しそういうものを視野に入れておくほうがいいのかと思います。

(会長) ありがとうございます。

ほかはいかがでございますか。

(副会長) ちょっと加えて言うならば、例えば数はわからないでしょうけど、逆に環境問題で太陽光発電をやっているものとか、何か環境に配慮した住宅がどのくらいあるのかなんてというのが、簡単にはわからないのかもしれませんが、そういうものも少し数値としてあると、現状と課題のところで、ここに触れていることで今後意味があるのかなと、ちょっと思ったりしたんですが。マイナスだけではなくて、プラスの部分も含めてですね。

(会長) 家庭内での省エネ、省資源化に対して、例えば節水コマというようなものに対して区で何か助成されているんでしょうか。

(住宅担当課長) 特に一般家庭はないと思います。

(会長) 省エネ、省資源化に対しての区独自の助成制度みたいなのは、特に今のところないということですか。

(住宅担当課長) 簡単なものと、ときどきイベントなんかで配ったりとかいうことは

やっているかなと思いますけれども、制度としてのものはないと思います。

(会長) あと、6ページの、高齢であることを理由に入居を拒まれないことが課題というふうになっているんですけど、結局、これは制度の利用がほとんどされていないとか、余りないという……。「拡充や見直しが必要な状況です」という、これも1つの現状認識ですけど、利用が伸びないというのは何なんですかね。

(住宅担当課長) 要するに、家賃債務保証制度の利用助成ですけれども、お勧めはするんですけども、家主さんそのものがとにかく困るんだということで、家賃滞納以外の問題も結構あるということですね。

(会長) わかりました。

(住宅担当課長) 今、区のほうで高齢者アパートというのがありまして、それは廃止をしています。何十人という高齢の方を、民間の賃貸住宅を斡旋しているんですけども、ほとんど大体受け入れはやっていただけています。ただ、中にはそういったケースで、一たん不動産屋さんではオーケーだったのが、家主さんのところに行ったらやっぱり困ると、そういったケースもありました。

(会長) ほかはいかがでございますか。

どうぞ、有田委員。

(有田) 全体的な印象ですけども、例えば17ページで言えば、良質な住宅ストックの形成というのがあって……。

(会長) それはちょっとあとからにしましょう。一応今は現状の11ページまでのところですので。

(有田) 基本的には現状ストックの、住環境ストックとか、住宅地としてのストックをどう維持していくかという視点が、もう少し前面的に記述に出てくればなという、そういう印象を持ったということです。またあとで申し上げます。

(会長) 現状の課題となっている中で、若干小委員会のほうでも議論したんですけども、どういうふうに見ていくかにもよりますけれども、中野区の中でも面的にもものすごく広がっているとはいえないとしても、幾つか良質な戸建て住宅地なんかがあるんじゃないかとか、そういうようなところは敷地の細分化をなるべく抑制したいとか、それこそワンルームマンションで建替わったりしないような形で、そういう良質な住宅地をちゃんと保全していくようなことについての課題が——今、有田委員がおっしゃったのと、私も重なるかもしれませんが、いい住環境のところはなるべく積極的に守り育てていくというような、そういう現状と課題もあるんじゃないか。これからそんなに大幅に人口も世帯も伸びていかない時代になったときに、ストックをうまく保全、活用していくという視点が多分大事だろうなというのがあるかもしれませんね。

ありがとうございました。

それでは、またもう一回時間はあると思いますので、次のを。



12ページですけれども、「住宅施策の基本理念」。このページのところで、一応事務局のほうでは案を2つ書いていただいているんですけれども、これについて何かご意見ございますでしょうか。

私が気がついたところでは、12ページの基本理念の(1)の基本理念設定の考え方で、①②③と書いてある文章がちょっと意味がよくわからないというか、「世帯構成が実現します」というか、「実現を目指します」とか。だれがやるのかが、よくわからない。何か放っておくと実現するみたいになってしまうし、「実現を目指す」んじゃないでしょうか。「まちに賑わいがあふれます」と言っても、どうしたらいいかがわからない。理念というのはやはり目標像みたいなものですから、「バランスのとれた世帯構成が実現します」というのは、何か放っておくと実現するようにちょっと読めてしまうので、「実現を目指します」などが適当ではないでしょうか。

(住宅担当課長) そうですね。では、「目指す」とかに記述を改めます。

(会長) 「目指す」とか、何かそういうふうにしたほうが。それを一言であらわすと、どれかという、①②③をまとめ上げるとどうですかというようなことだと思うんですけれども、皆様方で何かご意見が……。これはちょうど12ページと対になっている13ページの中で基本目標と書かれているところとも、多少重なり合うようなところだと思うんですけれども。

(高橋) これは上のところが「多様な世代」で「活力あるまち」で、下のところは「活力と魅力にみちたまち」になっていますけれど、上のほうに「活力と魅力にみちたまち」というふうにはならないんですか。

(会長) そうですね。「多様な世代が安心して快適に暮らせる活力と魅力にみちたまち」。

(高橋) それがいいんじゃないかなと思ったのは、個人的な意見を先に申し上げて恐縮ですけど、だれもが安心という漠然としたものよりも、いろいろこの今回の素案を拝見すると、高齢者のことも随分取り上げていますし、最後のところの地域コミュニティとなると、ファミリーであるということは、それこそ子どもの世代からみんなだと思しますので、「多様な世代が安心して」というのに私は賛成なんですが、活力とともに魅力があってほしいという願いを込められないかと思った次第です。

以上です。

(会長) ありがとうございます。

貴重なご意見だと思います。(案1)に(案2)をちょっと加えていただきたいということですね。

(会長) そうですね。では、この(案1)は、今、高橋委員がおっしゃったような形で書き替えるということをお願いします。

(住宅担当課長) 現在は最後に「中野」と入れていますがけれども、これはどうしましょうか。例えば「活力と魅力にみちたまち」で止めるか、「まち・中野」にするか。

(会長) どうですかね。

(高橋) スローガンで入っていますね。いろんなところに。

(会長) 区名を出しているところって、ほかの23区はありますか？ 理念の中で。

(住宅担当課長) あります。ちょっと今手元にないんですけど。

(会長) それなら、むしろやっぱりあったほうがいいかもしれませんね。どこでもじゃなくて、一応中野だということを。

(住宅担当課長) わかりました。では、素案のほうでは「多様な世代が安心して快適に暮らせる活力と魅力にみちたまち・中野」という表現に訂正いたします。

(会長) では、この基本理念の議論については終わりにしまして、次に「住宅施策の基本目標と施策展開の方向」について議論をお願いしたいと思います。これも全体の表としてまとめられたのは13ページですけども、まず基本目標の1について、多様な世代が暮らせるまち、バランスのとれた世帯構成ということで、これは大きく分けてファミリー向け住宅の供給促進とワンルームマンションの増加の抑制と質的向上という、この大きな2点になっていますけれども、これについて何かご意見ございますでしょうか。

ちょっと私の意見で恐縮ですけど、全体の書きぶりはこれでいいと思うんです。表題ですが、例えば1のファミリー向け住宅の供給促進のところ、①世帯向け共同住宅の「供給」なんですか。どっちかという、これは誘導に近い話ですよ。②の「区が関与できる」という部分は、むしろ区が積極的にかかわるといような意味合いで、「公民連携による良質な住宅供給の促進」とか、より積極的にかかわる表現にしたほうがいいと思います。

これも小委員会で議論したんですけども、区の中でもまとまった大きな種地というのは、そういう意味で言えば非常にいい住宅、あるいは住宅地をつくっていく上でのチャンスだと思うんですよ。昔のように、区が、公共主体が全部土地を取得して全部建設するという時代は、もうほぼ無理ということになっているわけですから、むしろ、いろんな意味合いで区がまちづくりにかかわるといようなか、連携をするといような形で、事業者、あるいは国やほかの主体にもパートナーシップを組みながらこういうことを進めるという、その表題としては何か「公民連携」にしたほうがいいし、「区が関与できる」というのも、やや消極的といような気がしません。

(住宅担当課長) 「公民連携による」ですね。

(会長) 「公民連携による良質な住宅の供給」とか「促進」とか。

あとはワンルームマンション税ですけども、これについて網かけが出ていることについて、小委員会ではなかなか難しいんじゃないかという意見のほうが強かったんですが、ほかの委員の皆様方のご意見もぜひお聞きしたいと思います。

(住宅担当課長) 全体会でも以前ちょっとご説明したことがあるんですけど、ワンルー

ムマンションの増加の抑制という場合、直接にマンションを建てたときに何割はファミリーにしなければだめですと、こういうやり方で規制するのと、それから豊島区さんのように税で規制すると。つまり、1戸当たり50万円という税を払えば極端なことを言うのと建ててもいいですよと。ただ、50万円払わなければだめなので、そういった点で抑制効果が働くという面もあると思います。

(会長) 抑制効果があったかどうかは、なかなか検証できないですよ。

(住宅担当課長) 豊島区では抑制効果はあったという見解でございます。

(会長) 事業者がもし建てたとして、50万円を賦課したら、それは結局借り手の人に転嫁されていくというか、家賃にはね返っていくということですよ。

もう一つは、前日も委員の方々に戸当たり25㎡以上ということについても幾つか議論がありましたが、一応今回この念頭に置かれているのは、すべてのワンルーム型というのじゃなくて、ある一定規模という要件を考えていらっしゃるということですよ。小規模のワンルームマンションというか、ワンルームマンションと言わないかどうかはちょっと別だとしても、個人の土地所有者の方が複数戸……。何戸以上というふうにされていまして。10戸以上ですか。

(建築担当課長) 第一種低層住居専用地域で12戸以上、その他は15戸以上ということが原則になっています。

(会長) じゃ、それより下に関しては今のところ規制はかからないという話ですね。多分、ワンルームマンション税に関しても、そういうことになってしまうわけでしょう。それとも、すべてにするわけですか。

(住宅担当課長) いえ、ある戸数以上のということです。豊島区もそういうふうにやっております。

(会長) いかがでございますか。何かご意見は。

(高橋) 中野区の現状を私はよく知らないでものを申し上げていると、大変行政のほうにもご迷惑だし、あれですけど、駅周辺の再開発で、いろいろマンション、商業施設とか、卑小なものが今後建つ見通しがあると思うんですけども、そこら辺に対する施策としてどうなのかというのが……。大変便利なところでございますから。ワンルームというのは値段が手頃で、税を導入して、それが借り手のほうにかかるのと、それだけ高くなっていくわけですね。そこら辺のところはわからなくて、これは質問と、もう少し教えていただきたいんですけども、今後、その辺の駅周辺あたりの開発とやはり連動するところがあるかなという気がするんですね。

今までのワンルームマンションというのは、どちらかというと相続税対策であったり、今まで住んでいる人が庭先に建てるときのワンルームが多いと思っているんです。それは今おっしゃったような12とか15よりも、もっと小さな数のワンルーム、4部屋とか6部屋とか、その程度だと思うんですが、今後、大規模なワンルームが建つときには何らかの規制がないと、そればかりになると困るというのが、

まちの活性化のためには気になるところなんですね。12とか15という規模だと、もっと大きくバーンと何か設定されるものがないと厳しいかなと。

そうすると、逆に言うと、何割まではワンルームでもいいけれど、何割以上はファミリーというふうな規制のほうが何かいいのかなという感じをしながら、このところはよく自分でもわからないで今発言させていただいて、ご迷惑かもしれませんが、以上です。

(会長) いいえ。ありがとうございます。

事務局のお考えがあれば。

(建築担当課長) 現行のワンルームの規制の考え方は、特に大規模な集合住宅、50戸、100戸という集合住宅になった場合、それをすべてワンルーム形式ということではなくて、その一定割合についてファミリータイプにしてくださいというお願いをしているところです。ですから、必ずしもワンルームマンションをすべて排除するという事ではないんです。そうではなくて、ワンルームもあれば一定割合ファミリータイプがあるという中で、まちに貢献するような共同住宅のあり方を模索してくださいと、そういった意味で単なる戸数ですとか、ワンルーム、非ワンルーム以外に、例えば周辺環境への配慮ですとか、管理状況の徹底なんかもお願いします。

ですから、そういった意味では、一義的に単にワンルームはだめだということじゃなくて、そういった総合的な見地から現在も指導はしています。ですから、そのあたり、少し指導内容をより拡充をして、より実効性のあるものにしたいと。そういったことから例えば最低面積にしても、国の定める最低居住面積水準に合わせるですとか、あるいは現状の実情に応じた、より実効性の高い施策を考慮と、そういったことを中心に考えています。

(会長) どうぞ。

(小宮山) 自分は中野区にもうこれ以上ワンルームは要らないと思っている立場です。その立場からの発言ですが、今、ワンルームマンション税を導入するか、あるいはファミリー住宅を強制的につくってもらおうか、二者択一みたいな議論になっていますけれど、ちょっと暴論だと思うんですが、両方いっぺんにやっつけてしまえばいいんじゃないかと、僕はそう思いました。

以上です。

(会長) ほかはいかがですか。

ちょっと小委員会での議論で言えば、ワンルームマンションがたくさんできることによってもたらされる大きな問題って何だろうかというのを少し議論したときに、1つは、これも実はワンルームマンションでもこれからどういう人が住むかによって大分違うということがあります。今までのワンルームマンションは比較的若い人で、余り地域社会とコンタクトを持たないために、地域社会のコミュニティとは全然孤立してしまうような形になることから、非常に大きな問題になっています。

例えばごみ出しのルールなんかもそうかもしれませんし、ライフスタイルが多分普通の人々と大分違うからというので、それがまとまって出てくることによって幾つか問題があるんじゃないかというようなことがあります。

ただ、そういう問題は、ひょっとしたらつき合い方のルールをもう少しちゃんとするということであるので、金銭的に特にこれだけにかけてやるというのがはたして妥当性があるのかというのは、なかなか根拠づけが難しいねというのが、小委員会では議論した話なんですよね。

もう一つは、さっきの一定割合をやるということと、それからまとまって供給されるものに関しては、なるべく質の高いもの、最低限でも25平方メートルは確保すべきではないかという議論がありました。一方で、これから高齢単身者も相当ふえてくるだろうという単身化社会に向かって、地域社会に長い間暮らしていた人がそこで住むという場合には、それも排除してしまうというのはなかなか難しいんじゃないかなという議論で、小委員会ではこのワンルームマンション税をちゃんと正当化するというのはなかなか難しいのかなというのが議論としてはありました。

もう一つは、これは目的税にするかどうかということも含めて、その上がってきた税収をどういう形で使うかというようなこともあります。豊島区の場合は、どうされていましたっけ。

(住宅担当課長) 豊島区の場合は法定外普通税ということでございます。最初は目的税にしようということで検討を始めたそうです。ワンルームマンション税での上がりは住宅政策に使うと、こういうふうを考えていこうと思ったんですが、どうも理論上難しかったということ。で、普通税にされた。趣旨としては住宅とかまちづくりの施策に使っていこうということですけども、形式上は普通税にしたということでございます。ただ、全国でまだ1か所しか例がございませんので、まだ問題がいろいろあるかと思えます。

(会長) いや、私の理解は、豊島区さんの場合はある種の緊急避難的な要素もあったのかなという気がするんですね。当時、バブル崩壊後で、また少し景気が上向いてきて、豊島区さんも非常に利便性の高いまちですから、事業者にとって相対的に地価が安くなったところでやろうということ、それから投資用のというような、それが幾つか重なってきて流れていったと思うんです。ちょっとまた風向きが変わってきていますから、なかなか難しいかなという気がするんですけど。

(住宅担当課長) 事務局が余り主張してしまうわけではありませんが、ワンルームは今後絶対だめという趣旨ではございません。そういうつもりで少し書いたんですけども、ワンルームにつきましてはむしろ管理をきちっとやっていただきたいと。それから先ほど会長がおっしゃったように、意外と高齢者の方も多いので、バリアフリーをやっていただいて、むしろいいワンルームをつくっていただいて、管理をきちっとしてもらおうことが大事ではないかという議論もありますので、文章としてはそ

ういう内容にしたということでございます。

(会長) そういう意味で15ページの表題ですけれども、「ワンルームマンションの増加」というより、「偏った増加の抑制と質的向上」ぐらいにしたほうがいいかもしれませんね。何かワンルームマンション一般の増加を抑制するというよりも、今、事務局サイドが認識を示されたように、大量にある地域に偏った形で偏在的に出てしまうことはやはり問題じゃないかとか、あるいは管理が不行き届きなワンルームマンションは問題であるとか。ここでも良質なワンルームマンションの供給については積極的にある程度認めていくようなことをしていきたいという話ですから、ちょっとそのあたりを表題か何かに入れられたほうが私はいいんじゃないかと思えますけどね。

(有田) このワンルームの抑制とファミリーの供給促進というのは、全体としては同じ目標に向かってる施策のパッケージだと思うんですね。そのときに、今、個々の住戸のことについて書かざるを得ないということもあるんでしょうけれども、例えばファミリー向けの供給促進という(1)で書いているときに、割合をふやさないという話ではなくて、ファミリー向けを民間業者が、供給主体というか、そういう市場環境に誘導していくような周辺の住環境整備だったり、あるいは子育て支援施設をどう一緒に組み合わせるかとか、あるいは高齢者向けの居住環境がいい場所を質のいいワンルームで実現するとしても、じゃ、それをサポートするシステムはどう必要なのかという、住宅を取り巻くいろんな施設整備なり環境の面でも、施策上いろいろ支援する余地があるんじゃないかということまで、もし踏み込んで書けるのであれば、個々の住宅の面積のことだけを云々するのではなくて、例えばファミリー向けを誘導したいのであれば、小さい子どもがちゃんと安心して暮らせるような住環境を同時に提供してあげられるようなことを、どう区として支援できるのかということとあわせて、そういう目標像をもう少し具体的に書ける余地があるのではないかなという印象をちょっと受けました。

(住宅担当課長) 要するに、子育て環境も含めたような話ということですね。

(有田) ええ。例えば個別プロジェクトでも大きなプロジェクトを誘導するのであれば、何かそういう、条件づけというとなかなか難しいのかもしれないですけども、何かそこを支援するようなシステムがもしあるのであればと思うんですけども。

(住宅担当課長) 都営とか住宅供給公社などの大規模団地ですと、多分そういう余地はあるだろうと思います。

(会長) そういう意味で、ファミリー住宅ができてやすい環境をどう整えるかというのは非常に大事な話だと思いますね。教育環境も含まれているかもしれませんが、それは最後のいろんな関連する施策分野との連携の話ともつながってくるかもしれませんが、せっきく多様な世代が暮らせる、バランスのとれた世帯構成のまちをつくる、あるいは魅力にみちたまちということをしているんですから、住宅を支援す

る、住環境施設というか、その話がひょっとしたらあるかもしれませんね。

(副会長) 大分今ので整理されて、私もちょっとわかってきたんですが、基本目標1の下に、14ページのところにいっぱい書いてありますよね。このところをちょっと整理されて、多様な世代が暮らせるまちにするためのソフトのことをここにしておくというのは、1つあるのかなという気がします。

あと、(1)番がファミリー向け住宅で、(2)番がワンルームマンションだとすると、その2つのことをここで言うんだということがわかるように、ここに書いてほしいんですね。何か今ちょっと書いてあるのを見ると、ワンルームは出てくるんだけど、何となくファミリー向けとのバランスをよくするということが、ちょっと読み取りにくい感じなので、そこがわかるように何かしていただくといいのかなと。ここで多様な世代が暮らせるまちということの、今のソフトの支援も含めたそういうものにしていきたいということを書かれると、あとが読みやすいのかなと。

あと、(1)番目の①の世帯向け共同住宅の供給、これはここにあるべきなのかどうか。これは要らないのかなという気がする。これ、後ろのほうのワンルームの抑制のところを書いてあることと、かなり近いこと……。これとも違うんですかね。あえて、ワンルームよりも世帯向けの建築割合をふやすことをやりますというのが①番にある必要があると。でも、ここを読むと、ちょっとワンルームの抑制に読めるので、もしあれだったら、ここをもっと大事に、ファミリー向けの住宅の供給促進を誘導していくんだと。それはさっきのソフトの話を書くのかもしれないし、もうちょっとここを具体的に書くほうがいいのかとちょっと思っただけ。

あと、15ページの(2)番目の話ですが、タイトルが会長がおっしゃったことと、それから書いてある順番で言うと、ワンルームマンションの質の向上のほうから先で、それにワンルームマンションの増加の抑制なのか、あるいはもう少し……。だから、「増加の抑制」をタイトルで書かなくてもいいのかもしれない。どうしても入れたいということならば、質の向上から文章が先に入っているんで、その順番にここはタイトルがついているほうが素直に読めるし、それから多分事務局のさっきの話から言うと、ワンルームの管理の適正化が重要だというふうな認識でおっしゃっているんだとすると、もうちょっとそこがメインに出てくるように書く。で、16ページの②のところに「管理の適正化に努めること」というのがありますが、ここをもうちょっとちゃんとご説明があったような形で書いていただくほうが意味が出てくるのかなと思いました。

ワンルームマンション税については、今までのここでの議論もそうですが、豊島区と中野区を比べるとという、そんな簡単には比べられないんですが、多分投資用のワンルームマンションがものすごく豊島区は多かったんだと。結構規模の大きなものが。それが、じゃ、中野にたくさんできるかということを見ると、50万円まで払ってやるかということ、現実としてそんなに出てくる話ではないかなと。む

しろ、さっきご説明があったような形で、要綱の条例化を進めてきちんと対応していくんだということならば、それをしっかりと書かれて、そういうスタンスを明確にするほうがいいのかなと。

何か税金をつくったら、逆に言うと、お金を払ったら建てていいですよというふうにも聞こえるわけですね。業者の方々はどう受け取るかわからないけど、いやがらせではあるけど、お金を払えば建てられるというふうにもとれるので、むしろそうじゃなくて、きちんとした管理をしたものならば建てていいけれども、きちんと管理してくれないと困るというあたりのスタンスを、ちゃんとここで読み取れるようにするのがいいのかなというふうに思いました。

(会長) きょうはちょっと齊藤委員がご欠席ですけど、ワンルームマンションも含めてのマンション管理についてのいろんなご提言があったと思いますので、ちょっとそこら辺も踏まえて、今、副会長が言われたようなことも充実していただければいいかなと思います。

(高橋) 言葉の遊びをするみたいで恐縮ですけど、先ほどからワンルームマンションの増加の抑制という、「増加」という言葉のニュアンスが、ちょっと何かここにそぐわないような気がして。ですから、今、副会長が言われたように、①②③の項目は、それぞれとても生きてることだと思うので、「質的向上」が先に来てもいいし、そうでなければ「建設の抑制」ぐらいにして。

それで、ワンルームそのものが、もうこれ以上要らないとおっしゃるご議論があるのもわかるんですけども、現実に昔の下宿みたいな感覚でワンルームに高齢者の方が住んでいらっしゃる場所とか、いろいろあることを考えると、ワンルームが非常に問題の悪のほうにならないニュアンスの言葉のほうが、基本目標に合ったものになる。(1)にファミリー向け住宅があつて、それでワンルームがどうかという問題が、この大きなテーマだとする。それで中のところの①②③のようなところでは、「ワンルームマンションの増加の抑制」の小タイトルがあつてもいいんじゃないかなというふうな印象を受けましたので、ちょっと意見として申し述べさせていただきます。

(会長) ありがとうございます。

どうぞ。

(小宮山) 自分は子育て世代、1歳の子どもがいるんですけども、基本目標1の多様な世代が暮らせるまち、(1)ファミリー向け住宅の供給促進というふうになっているんですが、ここを見ると、さっき有田委員もちょっと触れていらっしゃったように、子どもとか子育てに関しての何か、それは住宅施策ではなくなってしまうことも多いんでしょうけれども、例えば子どもを持った世代が、中野区にいい家があるからといって、ファミリー向けの住宅があるからといって、じゃ、中野区に行こうかと、すぐそうはならないと思うんですよ。結局、公園があつたり、いい学校があ



ったり、児童館があったりとか、そういった問題も含めて、いい魅力あるまちなら行こうかなというふうになると思うんですよ。

住宅施策とか関係させにくいのかもかもしれませんですけども、子どもとか子育てに関することを何か触れてもらったほうが、よりファミリーに訴えるものはできるんじゃないかと思いました。具体的に何があるかよくわからないんですけど。

(住宅担当課長) ある業者によると、例えば小児科の医院ですとか、そういったことも結構な要素にもなるといった話も聞いたことがあります。いろいろだと思います。

(会長) 全体を通じて、今の小宮山委員もそうだし、それから松本委員もそうですけれども、そういうソフト施策的なことも少し記述に入れて、ファミリーが、特に子育て世帯なんかは、現況認識でも30代になると外に出ていく人のほうが多いという、転出超過ぎみだから、その人たちになるべく残ってもらえるような、そういうファミリーが定住しやすいような住宅及び住環境というか、住宅支援施設というか、そういうのが必要だというニュアンスをうまく入れていただければと思います。

それでは、続いて17ページ以降の基本目標2の部分、快適で安心できる住まい、これについていかがでございますか。

(住宅担当課長) ここでは新しい視点として、20ページの「町会・自治会への加入」とか、この辺、どうでしょうか。

(副会長) 20ページのところは分譲マンションを建築する事業者に対してやると書いてあるんですが、例えば今のワンルームの話も含めて、賃貸の人はどうなんですかね。ここに書いてあるのを素直に読むと、それだけですよね。実際に町内会とか自治会への加入という状況を考えたときに、分譲マンションの人だけをターゲットにするのか、もっと広くみんなにと考えるのかというのは、可能性とか、それからいろんなことを考えたときにどうなのかなと。私、見当がつかないので、ちょっとと思いますけど。

(住宅担当課長) 中野区の状況からしますと、多分、一戸建てはほとんどの方が加入されていると思います。町会・自治会ですね。そうですね。

(高橋) ええ。そうです。

(住宅担当課長) 恐らく、分譲マンションですと管理組合をつくっていますし、可能性としてはかなりあるのかなと思うんですけども、賃貸はどうなんでしょうか。

(高橋) 今、町会連合会からここに出ている立場から少しお話しさせていただきますと、個々さままでございます。賃貸でもお子さん連れで積極的な方は町会や地域行事に入っていらっしゃるし、個人で加入される方もあるかわりに、分譲のほうも今セキュリティが厳しくて、とにかく中に入れない。だから、管理組合があるかないかで地域とつながりが、ぴったりそこでシャットされているケースもあるんですね。

この基本政策のどこに入れば地域コミュニティ形成促進のあれになるか、次の防犯なんかのところもあるから、私もずっと素案をお送りいただいたときから考えて

いたんですけれども、この辺は行政にもかかわっていただかなければいけないのかなど。

というのは、防犯、防災も含めまして、ごみの問題も行政と一体化しながらいろいろ進めていることってたくさんあるんですけれども、個別にポストに入れても、多分紙というのはごみになるだけで読んでくださらない。そうすると、管理会社の姿勢で、非常に細かく情報が各所帯につながるところと、それから全然行かないところ。建て方によっても、例えばマンションでセキュリティで中に入れないところでも、ホールのところに掲示板があって、町会・自治会が持っていけば何でもそこに張ってくれるところもあります。それから、そういうスペースが全然ないマンションもたくさんあるんですね。それは所帯向け、単身に限らずです。

まず、そういうコミュニケーションのとれるとれないというのが、そのマンションのオーナーというか、管理組合も含めた大家さんの姿勢になる。だから、逆の言い方をすれば、地域の人が建てて、そこに大家がいるようなところは、自分のところに降りかかってきますから、ごみの問題、防犯でも一生懸命やります。ですけど、そうじゃない場合は、全然どこに持ち主がいるかわからないようなところは、うまくコミュニケーションがとれない。

そうすると、お子さんの地域参加も結局それ次第なんですね。例えばマンションに住んでいる方のほうから積極的に、うちの子も地域の活動に参加したいがラジオ体操はいつあるんだと聞いてくだされば、今、小学校はとても協力的ですから、すぐ学校を通じてでも行くんですけど、そちらからのアクションがない限り、マンションに住んでいる人たちが全然そういう情報の外に放り出されてしまう。ということも言えるというのが現状ですね。

今、ごみのリサイクル、分別で、いろいろと分けて出さなければいけなくなったことで、大変町会とのパイプがつながりかけているので、何かそういうものがあるということは、私たちとしては住んでいる方の快適性にお手伝いもできるし、そちらからも投げかけて、どうすればいいんだということを聞いてくださいますから、助かっているんですが。

ですから、分譲で持っている方だから地域に密着するだけじゃなくて、賃貸の人でもそういう毎日の日常生活で困ることがあれば、積極的な方は連絡していらっしやいますから、コミュニケーションを図れるんですけれど、逆に長年住んでいても、そういう地域と連絡も持たなくても済んでしまう。分譲マンションでも、管理組合がしっかりしていて、ごみの出し方なんか指定されて、そこへ持っていけば、ご本人が行政なり地元町会と連絡を取らなくても生活がスムーズに行く人にとっては、地域というのは余り関係ないんじゃないかというのが実情です。

(住宅担当課長) 分譲、賃貸でもさまざまということですね。そうしますと、あえてここに「分譲」と入れる必要はないですね。

(高橋) あえて入れる必要はないです。

(住宅担当課長) わかりました。

(高橋) 賃貸でも同じところに何年も更新して住んでいる方もありますし、分譲といっても、結局買ってそこをまた貸ししていらっしゃる方とか、会社の寮にしているケースとか、いろいろですから。というのが実態です。ですから、町会費などについては、多分、共益費みたいな形で、皆さん、管理組合とか自治会に払っていらっしゃるんですけども、自治会とか管理組合がまとめて一括払いという形式が多くて、個々に払っているというケースは少ないです。

(副会長) どこがいいんですかね。確かにそうですよ。24ページの防犯とか、あの辺とかもかわりますしね。

(会長) ひょっとして再掲という形でもいいかもしれませんし。防犯の観点からもというように、快適に暮らすという意味で、例えば今おっしゃったごみ出し類とか地域のいろんなイベントとか何かに積極的にかかわっていただけるような形の、いろんな情報のチャンネルとか何かもちゃんと確保することとか、先ほどおっしゃったように、物理的にも例えば地域情報がちゃんと行きわたるようなスペースがあったりとか、掲示板があるなんていうのも大事な話かもしれないので、そこら辺も少し……。

(高橋) 今、回覧板がもう一般住宅でも回しにくい状態になっていて。まして、あのマンションの中は回覧板というシステムがとれなくて。

(会長) むしろ、そういう地域情報がちゃんとあったほうがね。

(高橋) むしろ、掲示板に対する協力をさせていただくほうがたしかです。お子さんのいるところは、各町会・自治会もいろんな形でアタックするんですけど、逆に住んでいらっしゃる方のほうが余りそういうことに、積極的に参加しようという方は1、2割で、大半の方は何かあったときの関係というふうに思っておられます。

私たちは町会費に関係なく、お祭りでお子さんが来れば同じようにと思って、そこをきっかけにおつき合いするにはしているんですけども、はっきり言って、そういう伝達、ごみゼロのチラシを所帯分全部刷って、各ポストにお入れになっても、それが大事なものであるかどうかが受けてくださるかどうかが問題だと。区報なんかの責任は非常に大きいんだらうと思っています。というのが実態です。

(会長) ちょっとそういう観点で記載を追加してください。

では、次の21ページ、基本目標。この表題ですけど、「安全、安心な」じゃなくて、「安心の」のほうがいいんじゃないですかね。

(住宅担当課長) 「安全、安心のまちづくり」ですね。

(会長) 「な」じゃないと思うんですね。

ここは木密とか、どちらかというとな基本的に中野区が弱い、問題を抱えているエリアに対して、特に今回、住宅の耐震化促進であるとか、あるいは水害対策である

とか、そのあたりですね。それからシックハウス対策。これは前からもあったんですけど。耐震化率は着実に伸びているというふうに考えていいわけですか。

(建築担当課長) 実は私たちの想定した以上のペースで、これは主に耐震改修もさることながら、最近では景気がかなり減速ですが、ここ数年間の景気の動向によってかなり建替えが進んだと。そういうこともあって平成19年度末で推計で耐震化率が79%になっています。実は平成21年度に79%想定でしたので、若干ペースが早いかないということ考えています。

(会長) わかりました。

何かこのパートについて、お気づきの点などがございましたら。

小野委員、ちょっと遅れられて来たんですけど、今ざっと答申の素案についてご説明いただきまして、各パートごとにご意見を伺っているんです。今は21ページ以降のことをやっておりますけど、もし、お読みになってきていて、特に何かご意見があるところがあれば、おっしゃっていただければと思います。

(小野) 事前に送っていただいていますので、それで目を通していますので、別段質問等はございませんので、進めていただいて結構です。

(会長) では、またこの議論の中であれば。

よろしゅうございますか。では、また全体的に振り返ってみてお願いしたいと思います。

では、続きまして、基本目標、居住の安定確保というところ。27ページ以降。今回ちょっと踏み込んだ形で区民住宅の見直しということを書いています。制度ができた当初の考え方と、あるいは状況が大分変わってきて、いろんな問題を含んできているということですね。これはもう20年間の期限が来るのでしたっけ。

(住宅担当課長) 区民住宅というのは、オーナーさんが建てたものを区が1棟丸ごと借り上げるという形が多いんですけども、そういう形のもので。入る方は中堅所得層で、オーナーさんから20年という期限で借りています。ですから、20年たったら更新をするかお返しするかという選択をしなければだめな住宅ということでございます。ですから、すぐやめるということではなくて、20年たったらどうしようかと、こういうことでございます。

この制度自体はバブル期につくられた制度でございます。ですから、最初入られる方はわりと低家賃で入るんですけども、だんだん高くなっていきます。最後は民間の市場家賃と同じレベルになるという想定でつくったものでございます。ですから、入っている方は年々家賃が上がっていくということです。右肩上がりの時代ですと、わりとそれでもいいと思うんですね。家賃が継続的にどんどん上がっていくと。今はそういう時代ではございませんので、一部に空きも出ている住宅もございます。そういう状況でございます。

(会長) 31ページの③の高齢者専用賃貸住宅の供給促進というのも、これはだれが主体

になるんですかね。この場合は。

(住宅担当課長) 供給主体自体は、これは民間会社になろうかと思います。最近ですと、いわゆる介護サービスのなものもそこに含めて運営するところもございまして。ですから、有料老人ホームとの境が少しぼやけているところもございまして。これはさまざまございまして。

(会長) 事例はあるんですか。

(住宅担当課長) 中野区内ではまだ登録は1件だけですけども、全国的にはかなり今ふえてきています。

(会長) 特にインセンティブを与えるとして、何かあるんですか。区が積極的にこれを供給促進させるためにやれる施策というのは。

(住宅担当課長) 区として何ができるのかという、なかなか難しいところもございまして。

(会長) だから、「検討する」という表現ですね。

(副会長) 前の28ページの福祉住宅運営を、最後に「供給を見直すことが必要である」ということになって、基本的には余り今後新しくやらないという話であるとする、そこへ当然入る人をどこで受けるかということが見えないので、やはりある程度こういうものもないと困るんだらうと。ただ、今おっしゃったように、ほかのところだと、いいもの、悪いものを含めてつくられているような状況があつて、これがふえることがいいことかどうか、今のところちょっとよくわからないということも。でも、ただ何もないというわけにいかない、これも大事かなというふうには…。

だから、できれば何か中野区版みたいな形で少し——一定の要件を満たす云々ということですけども、中野区でもし建ててくださるならこんな感じというものの何かを用意しておいて、そのかわりそれに合えば少し何か……。福祉住宅だと、まるでお金を出しているわけなので、その部分よりは少し安く、何か中野区でつくるならば、こういう要件を満たしてくれるならばこのくらいの補助はしますよというぐらいの、初期の補助ぐらいのことならば……。ずっと払っていくと、また大変でしょうけれど、何かそういうインセンティブがあり得るのかなと。そのかわり何か中野区でつくるならばという要件をちゃんと示してやるというのはあるかもしれないですね。

(住宅担当課長) そういう意味もあつて項目を挙げた面もございまして。ただ、「検討する」ということで、ちょっとトーンが弱くて申しわけなかったんですが。なかなか浮かばなかったということもございまして。

やはり高齢になると、最後は入院ですとか、福祉施設に入所という選択肢になろうかと思うんですけども、福祉施設自体は、今、特養ホームも、有料老人ホームも総量規制で限度がございまして。だから、すべて施設に入るとするのは無理でございまして、やはりこういったところの受け皿も必要になってくるのは、恐らく間

違いはないだろうと思います。ただ、先生がおっしゃったような、じゃ、どうすればいいのかというのはなかなか難しいところでございます。

(会長) それでは、続きまして32ページ以降の基本目標の5、環境に配慮した住宅です。これはやや再掲に近い話かもしれませんが、ファミリー向け住宅供給のところ、わりとまとまった種地のところでの公民連携型というか、民間活力を生かした形の住宅地ですが、そういう住宅地において、ぜひ積極的なモデル環境住宅地みたいなものを提案してもらおうとか、中野区でこういう環境に配慮したモデル的な住宅地がパッケージとしてできるんだというような、そういう機会を出されたほうが、こういう項目だけじゃなくて、あるプロジェクトに着目して、プロジェクトの中でこの環境に配慮した住宅、住宅地の実現を目指すという、そういう項目を入れられたほうがいいのかという気がするんですが。

(副会長) やれるんじゃないですかね。

(会長) 世間で比較的一番有名なのは世田谷の深沢の環境共生住宅とか、あるいは板橋でもエコ住宅なんていうのがありますけれども、それに匹敵するようなもの、場所的によっては公務員宿舎の跡地であったりとか、そういうようなところではぜひ中野区がリーダーシップをとって、環境モデル住宅地をつくるというのを考えてもいいのかなという気がします。

(住宅担当課長) そうですね。ちょっとこれは訂正しようかなと思ったんですが、32ページの(2)の①ですけれども、太陽光発電機ですとか温水器に対する助成と書いてあるんですけれども、どんなものでも助成するというよりは、むしろ、そういう方向性のほうが確かに望ましいのかなという面もあると思いますね。

(会長) そうですね。多分、いろんなスケールメリットもあるし、CO<sub>2</sub>削減とか、そういうことも含めて大きな効果があると思うので。昔、オランダとか、ああいうところに見にいったとき、そういう住宅地をつくって、従来から比べてどの程度エネルギーが、消費量が削減されているかというのをモニタリングして、ずっと……。ある種の実験住宅的なものですが、そういうやり方というのはやはり評判を呼ぶし、そうするとファミリーで住みたいという関心のある人が住むという、一石何鳥かわかりませんが、そういう可能性は僕はあり得ると思うんですよ。

(住宅担当課長) わかりました。

(小宮山) CO<sub>2</sub>削減とかCO<sub>2</sub>というのは、最近の環境のキーワードの1つだと思うので、「温暖化対策」という言葉は書いてありますけれども、「CO<sub>2</sub>」という言葉をどこかに盛り込んだり、CO<sub>2</sub>削減に対する何かをすることができるなら、それを書いたりとかしてあるといいんじゃないかなと思いました。

(住宅担当課長) 自然エネルギーの利用なんかですと、結果的にCO<sub>2</sub>の削減につながるということですね。

(会長) よろしいですか。

では、最後のところですけど、「計画の推進にあたって」。これはやや定型的なまとめになっておりますけれども、これも当然のところだと思います。ここもいろんなところでよく言われていますけれど、こういう住宅に対して相談したときに、そこで1か所で全部、ワンストップショッピングといいますか、そういうやり方が最近のいろんな市民対応にとっての重要な話になっているんですけど、「充実」の中に、多少住宅にかかわる問題についても、まずはそこで受けて、どこに行けばちゃんとできるという——たらい回しされるというのが多分一番わからない話だろうと思いますので、何かそういう体制というのが大事かなという気がいたします。

(住宅担当課長) そうですね。わりと住宅の場合は、デパートだとか、民間ベースでも結構やっていますよね。そこがほかの福祉相談などと違うところだと思うんですね。そこでもある程度やると。区役所でもいろんな相談を受けています。住宅担当の窓口でもやっていますし、それから区役所の1階で毎週やっているんですね。新築、増改築の相談ですとかをやっています。ただ、すべての住宅問題の話をワンストップでそこで全部解決できるというのは、なかなか実際は難しいのかなと思います。

(会長) だから、一たん受け入れて、それをちゃんと適切にするというか、何度も情報が混乱しないようにするというのが、多分大事なんだろうと思いますけどね。

(住宅担当課長) ただ、住宅の場合はある程度目的がはっきりして相談に来られる方が多いと思うんですね。例えば福祉ですと、どうやっていいのかわからないからというのと、ちょっと違うと思うんですね。増改築しようとか、どこかこのぐらいの賃料のアパートを探しているとか、そういう具体的な話で来るので、それに対応したというと、これはやはり不動産屋さんですとか、そういった事業所の方とかなり連携してやらないと、行ったけど相談先を紹介されただけだというふうになると、かなり不満が残ると思うんですね。ですから、その辺少し工夫は必要だろうと思います。

(会長) 一わたり、きょう素案について、1番、2番、3番、4番、各項目別に議論していただきましたけれども、全体を通じて何かございますでしょうか。

(有田) きょうの1回前のときも、ちょっと同じようなことを中途半端に申し上げたんですが、今回の全体の答申なり住宅マスタープランの改定案の文章としての性格について、お尋ねというか、確認したいんですけど。

この審議会も、前回のマスタープランが何年間たってどれだけ達成できたか、目標を掲げたものに対してどれだけそれが進捗したのかというところの評価から議論が始まったと思うんですけども、今回これは答申案でマスタープランの本体そのものではないので、ちょっと文章の書きぶりが違うと思うんですけども、住宅マスタープランの改定案については、何年かしたら市民の方々の立場から、どのくらいこの政策が達成されたのか、あるいは進捗したのかという、モニタリングというか、評価をどういう形で知らすような形になっているのかということについてお考えをお伺いしたいと思います。

今、書きぶりを見れば、確実にこの地域でこの事業をやりますと、絶対やるとわかっているところもありますし、どれだけ進められるのかわからなくて、検討しますとしか書きようのないところもあると思うんですけれども、最終的にそのあたり、全部評価しやすい項目とばかりはいかないでしょうけれども、全体としての住宅マスタープランの文章の性格づけの考え方について、一応確認させていただきたいと思います。

(住宅担当課長) 住宅マスタープランの到達度ということですね。

(有田) ええ。この新しい文章が何年後かに到達度を問われることになると思うので、その到達度を評価しやすいような中身の書きぶりにどこまでできるだろうかということだと思っんです。

(住宅担当課長) 答申と、それから実際のマスタープランそのものというのは、少し書き方が変わると思います。今、有田委員が言われたように、実際のマスタープランになりますと、ある程度数値目標的なものも入れて、到達度がわかりやすいようなものにしていく必要があるだろうと思います。

(会長) ひょっとして、今、有田委員がおっしゃったように、「計画の推進にあたって」というところで、中間段階かどうかわかりませんが、適時の見直しなり、あるいはモニタリングによって、区や、あるいはみんなの協力で進めている施策がどこまでうまくいってるのか、あるいは想定された制度がなぜうまくいかないのかという、そういう中間的な検査というか、あるいは評価というか、そういうのが必要だということを書き文として入れるのがあるかもしれませんね。計画の推進だけじゃなくて。

(副会長) 3つほど今考えたことがあって。1つがそれですね。今おっしゃった話で、事業の進捗状況の評価する仕組みなり、今の4番に書く書き方もあるでしょうし、何かそういう仕組みを今後考えていくというふうなことで書いておく必要があるかなというのが、審議会からのお願いなり、そのあと審議会で評価するなり……。

2つ目に、昔、住宅マスタープランって地域別計画とかそういうのをつくった覚えがあって、さっきも住宅地としていいところは残していきたい、残したらどうするというふうな話があったんですが、そういうふうな地域別に考えていく発想みたいなものがちょっと今のこの中ではないので、どこかわかりませんが、住宅政策の基本理念あたりに、地域別にいいもの悪いものがあるので、いいところはいい形で残していくという何か考え方みたいなものはちょっと書いておいてほしい。

3つ目のことで言いますと、最後に、34ページあたりに住民参加のことが若干、「区民、事業者等との協働」と書いてあるんですが、住まいは個々の個人がそれぞれにつくって建てていくようなものなので、常にある種の情報を行政のほうから出すことだとか、住教育というところとあれですけども、何かそういうふうなことについての記述が何もなくていいのかなというのがちょっと気になります。

従来、ほかの区なんかだと、何かそういう仕組みがあったり、そういう機会をつ



くったりとか、何かしていらっしやるんだけど、ここでは34ページのところに「協働」と一言書いてあるだけなので、多分何かやっていたらいいこともあると思うし、そういうことを含めて何かどこかに書いておく必要はないのかなというのが、ちょっと気になりました。

(会長) ありがとうございます。

重要な指摘だと思いますね。確かに、当初の頃は比較的地域別に、中野区も結構いろんな顔を持った住宅地が多いということ、その特色をうまく生かしながら。多分、今回も多様な世代ということの中には、多様な魅力あるまちがたくさんあることによって中野区の特徴が出てくるので、そこら辺を。それから中野区は伝統的に地域センターで地域住民の参加をうたってきたんですけれども、若干そのトーンがこの中ではないかなというので、住民の参加とか、いろんな発意による住まいづくりとか、そういうことに関してぜひちょっとどこかで論述していただくのが大事だろうと。ありがとうございます。

どうぞ、小宮山委員。

(小宮山) 31ページには火災り災者に対する支援というのが触れられているんですが、その前の地震り災者に対する支援というのは全く触れられていないので、盛り込んだほうがいいんじゃないかと。

あと、個別の細かい話になって恐縮ですが、21ページに、中野区では「建物被害は全壊が1,800棟とされています」というふうになっていますけれども、1,800棟が壊れたあとに、対応できる体制づくりというのは進んでいるのでしょうか。例えば1,800棟の仮設住宅がつけられる場所が中野区にあるとは余り想像つかないんですけれども、そういったことはここで話し合うべきことですか。

(住宅担当課長) 震災対策になりますと、地域防災計画となりまして、それに基づく領域になります。一般的には住宅マスタープランには、余り詳しい記述はほかの自治体でもしてないんですね。ただ、もちろん、書いてだめということではございませんので、一定の記述はあってもいいのかなと思います。

(中部まちづくり担当課長) 地域防災計画の中には、区内どこどこで特定の町名、場所があって、そこでは仮設住宅を何戸建てますとか、一応そういうきちんとした計画は持っております。どれぐらいの大きさでとか。それが1,800になるのかどうかというのはちょっと記憶がないんですけど、地域防災計画という資料の中にございます。

(住宅担当課長) 今回、31ページのここも新しい記述なんです。被災者への支援というのは、さっき触れなかったんですけれども、今回、新しい記述でございます。特に火災なんかには遭った人で、都営住宅なんかで空きがある場合は受け入れたりとかがやっていますけれども、それを例えば区営住宅ですとか、その他の住宅ですとか、場合によってはそういう支援も今後やっていきたいと思います。

中野区ですと、普通ですと、ほとんどの方は大体親戚とかに行かれるんですね。中には地域センターで大体1週間ぐらいはおられます。地域センターのほうで1部屋提供しまして、和室ですね、そこで何日間かいらっしゃるとい方もいます。問題はその後なんですね。1週間はそこでいいんですけども、その後どうするのかというのが次の問題で、場合によってはこういうことも手がけていったらどうかということで、今回入れたということでございます。

(会長) ほかにいかがでございますか。

(副会長) ホームレスなんかの問題は中野区ではどうなっているのでしょうか。

(住宅担当課長) ホームレスについては、いわゆる生活保護担当といたしますか、そういうところが中心になって取り組んでいるところでございます。それからホームレスの一時的に住む場所については23区共同で対応していると。そういう施設を共同でつくって、共同で運営して対応しているところでございます。

(会長) 特に多いということはないですか。

(住宅担当課長) 中野が特に多いということはないです。

(副会長) ホームレスとかDVとか、その手の本当に困るような方たちの対策というのは、全くここでは触れていないんですが、そういうのは特に中野で問題になるようなことはないでしょうか。

(住宅担当課長) 住宅のセクションとしては余りそういうことはないということですね。ただ、それぞれの例えば福祉的な施設とか、そういうところで例えば一時的に、保護するといったらあれですけど、そういうことはありますけれども。

(会長) あらかた意見は出たと思えますけれども、特に皆様方、ほかに。

わりときょうは丁寧に順を追って見ていただいて、皆様からいろんなご意見を出していただきました。幾つか議論をいただいた内容を踏まえて、事務局のほうで一定の修正をしていただくという形で、基本的な案自身として根本的に見直すということはないと思えますので、きょういただいた意見を、文言も含めて、あるいは記述を少しつけ加えていただくというような形で対応していただければと思います。

その修正していただいたものを、一応私、事務局と相談して見させていただいて、それを踏まえて当審議会の素案とさせていただきます。あとで事務局のほうからご説明いただきますけれども、今後、区民の皆さんとの意見交換会とか、あるいは最近はやりですけども、パブリックコメントというような形でインターネット上でも公開されることになるのでしょうか。

(住宅担当課長) 素案につきましてはインターネットでも公開したいと思います。

(会長) そういう形で意見をいただいて、それで答申するという形でやっていきたいと思えますけれども、よろしゅうございますか。

それでは、今後の予定などを含めまして、事務局のほうで。お返ししたいと思います。

ますので、よろしく願いいたします。

(住宅担当課長) 今後の予定ですけれども、本日いただいたご意見をもとに、大村会長とご相談させていただきまして、修正をして素案ということにいたしたいと思います。

素案については、今後、区議会へ報告をしたり、あるいは区民意見交換会もやっていきたいと思っています。そこでいろいろ議論いただいた上で、またさらに審議会を開いていただいて、答申にしていいただければと思います。最終答申自体は11月頃いただければと思っております。ですから、これから2カ月ぐらいは素案をもとに議論していただければと思います。

また、日程につきましては、会長、副会長様と調整させていただきまして設定したいと思いますので、よろしく願いいたします。

私のほうからは以上でございます。

(会長) それでは、きょうは長時間議論していただきまして、ありがとうございました。これで閉会させていただきます。

--- 了 ---