

平成22年度（2010年度）第5回中野区都市計画審議会

# 会 議 録

平成22年（2010年）12月22日

中 野 区 都 市 整 備 部

日時

平成 22 年 12 月 22 日(水曜日)午前 10 時 00 分

場所

中野区役所 4 階区議会第 1 委員会室

次第

1. 報告事項

- (1) 「(仮称)中野区地区まちづくり条例(案)」に盛り込む主な項目と考え方について
- (2) 「(仮称)中野区住生活の基本に関する条例(案)」に盛り込む主な項目と考え方について
- (3) 「(仮称)中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例(案)」に盛り込む主な項目と考え方について
- (4) 西武新宿線沿線まちづくりにおける基盤施設計画の今後の進め方について

2. その他

出席委員

矢島委員、戸矢崎委員、宮村委員、田代委員、松本委員、吉田委員、福島委員、五味委員、赤星委員、池田委員、吉本委員、老沼委員、島津委員、かせ委員、久保委員、伊東委員、ひぐち委員

事務局

相澤都市整備部副参事(都市整備部経営担当)

幹事

服部都市整備部長、相澤都市整備部副参事(都市計画担当・住宅担当)、滝瀬都市整備部副参事(交通・道路管理担当)、石田都市整備部副参事(公園・道路整備担当)、石井都市整備部副参事(中野区地区基盤整備担当)、豊川都市整備部副参事(建築担当)、遠藤まちづくり推進室長、松前まちづくり推進室副参事(拠点まちづくり担当)、秋元まちづくり推進室副参事(中野駅周辺まちづくり担当)、上村まちづくり推進室副参事(地域まちづくり担当)、田中まちづくり推進室副参事(地域まちづくり担当)、萩原まちづくり推進室副参事(西武新宿線沿線まちづくり担当)、高橋区民生活部副参事(産業振興担当)

## 相澤副参事

それでは、会長、定足数に達しておりますので、平成 22 年度第 5 回中野区都市計画審議会の開会をお願いいたします。

なお、本日は、第 18 期委員さんによる最後の審議会となります。

## 会長

ただいまから平成 22 年度第 5 回中野区都市計画審議会を開会いたします。

本日の会議でございますが、お手元の次第のとおり、報告事項 4 件でございます。皆様方のご協力を得ながら、円滑に議事を進めたいと思います。よろしくをお願いいたします。

早速ですが、議事次第に従いまして報告を受けたいと思います。

報告事項(1)の「(仮称)中野区地区まちづくり条例(案)」に盛り込む主な項目と考え方について、都市計画担当の相澤幹事から説明をお願いします。

## 相澤副参事

それでは、「(仮称)中野区地区まちづくり条例(案)」に盛り込む主な項目と考え方についてご報告をさせていただきます。

これは条例事項ですので、最終的には区議会で審議されるものでございますが、中野区都市計画マスタープランの具体的な推進の手だてということで関連もございまして、報告させていただく内容でございます。

先日、(仮称)中野区地区まちづくり条例の制定に向けた考え方について、条例に盛り込む事項を示しまして区民意見交換会を開催いたしました。意見交換会で出された意見などを踏まえまして、「(仮称)中野区地区まちづくり条例(案)」に盛り込むべき主な項目と考え方を取りまとめた資料をごらんいただきたいと思います。

意見交換会の経過でございます。10 月 26 日から 10 月 31 日、区内 3 会場で開催いたしました。参加状況ですが、31 名でございます。

2、意見交換会で出された意見・質問の概要でございます。恐れ入ります。1 枚おめくりいただきまして、別添資料 1 をごらんいただきたいと思います。

区民意見交換会は、南中野地域センター、鷺宮地域センター、区役所、3 カ所で開催してございます。各会場ごとにそれぞれの章ごと、また、直接関連のない意見・質問についてはその他ということでまとめてございます。主な意見と区の回答欄を幾つかご紹介させていただきます。

まず、10 月 26 日、南中野地域センターで出された意見でございます。第 3 章、欄の二つ

目でございます。町会は既にさまざまな活動を行っている。さらに地区のまちづくり活動を呼びかけられても、なかなか取り組みが難しいというような意見がございました。これについては、右側が区の回答・見解でございますが、いろいろな場面でまちづくりのPRをしていかなければいけないと考えている。町会の活動の中で見えてくるまちづくりの課題についても、まちづくりが展開するような仕組みをつくっていきたくないと回答してございます。

次のページをお開きいただきたいと思います。鷺宮地域センターで出された意見ですけれども、欄の三つ目、第1章のところでございます。地区まちづくりは区民が主体で行うものである。区民等の責務にある「区が行う地区まちづくりへの協力」という表現はいかがなものかという意見もございました。これにつきましては、住民が行う地区まちづくりを区が支援してその推進を図り、地区計画の策定などにつなげていくのが区の責務の一つであると考えておりますが、誤解のない表現に改めると回答してございます。

また、同じ3章のところ、地区まちづくり団体として想定しているものがあるのかという質問については、地区まちづくり団体としては特定の団体を想定していないと回答してございます。

その下の関連する質問で、地区まちづくり団体はどのようにして登録していくのかという質問につきましては、一定の要件を定めて、それを満たすものであれば登録できるように考えていると回答してございます。

このページの一番下の欄のその他の部分でございますが、なぜ検討する段階から住民参加なしで進めるのか、他市では住民参加で条例の検討をしているという質問につきましては、条例の内容や考え方については、自治基本条例に基づき意見交換会やパブリックコメント手続きを実施して区民参加を図っていると回答してございます。

次のページをお開き願います。区役所で開催された意見交換会の部分でございます。

まず、真ん中より下の「全体」という部分でございます。その欄のところに、他の自治体にあるような開発に伴う紛争抑制の項目などは入れないのかという質問につきましては、開発や中高層建築物の紛争予防については既に一定のルールを決めている。本条例は、地区住民からの提案を地区まちづくり構想や地区計画に結びつけていけるものと考えていると回答しております。

その下の第3章のところ、審査を要しない団体を想定しているのか。これは地区まちづくり団体の件でございますが、これについては審査を要しない団体は想定していないと回答してございます。

恐れ入ります。次のページをお開きいただきたいと思います。

二つ目の欄のところでございます。第3章の部分で、区が住民に積極的に働きかけて地区まちづくり構想の策定を進めていくという表現にしてほしい。また、このような条例は早くつくってほしいというような意見もございました。

また、その他の部分ですが、条例制定後の展開はどうなるのかということにつきましては、内容を十分周知する期間を持ちたい。地区まちづくり構想を策定するメリットを紹介するなど、さまざまな形で情報提供や説明会の開催を考えていると回答をしております。

続きまして、別添資料2をごらんいただきたいと思います。「(仮称)中野区地区まちづくり条例(案)」に盛り込む主な項目と考え方でございます。

以前、都市計画審議会に報告した内容を基本的に変更はしてございません。条文をイメージできる表現に直し、その考え方、あるいは条例が制定された後に規則や要綱で定めたいと現時点で考えている内容も参考に示した形にしてございます。なお、先ほどの区民意見交換会などの意見も踏まえ、前回報告した内容を多少修正してございます。

まず、第1章、1-1、「目的」のところでございます。前回の都市計画審議会でもご指摘された事項でございますが、目的をはっきりさせるために、2行目で「身近な地区のまちづくりに関する手続を定めることにより」としまして、この条例の目的をはっきりさせるように直してございます。

また、同じく第1章の1-3、「責務」の部分の(2)「区民等の責務」で、「区が行う地区まちづくりに係る施策への協力」という部分を、①「区民等は、地区の将来像を共有し、自らその実現に積極的に取り組むよう努める。」、②「区民等は、自ら創意工夫し、相互に協力することにより、地区まちづくりを主体的に推進するよう努める。」、③「区民等は、まちづくりに関する区の基本的な方針を理解し、区と相互に連携協力することで、その実現に向けたまちづくりに努める。」という表現に改めてございます。

続きまして、3ページをお開きいただきたいと思います。

第3章「身近な地区のまちづくりへの取り組み」では、地区まちづくり構想は、地区の将来像やまちづくりの方向、まちづくりのプランを定めたもので、区長が別途定める要件に該当する場合は、地区まちづくり構想として区が認定し、登録する。登録の要件は、具体的には条例制定後、規則で定めていきたいと考えてございますが、その要件としましては4ページの下部分の要件を考えてございます。対象地区の要件であるとか、登録の要件、構想の内容等、現時点ではこのようなものと考えているということで示してございます。

続きまして、5 ページの3-2、「地区まちづくり団体」では、登録要件として区が考えているこの内容も規則で定めていこうと考えてございますが、それも5 ページの下、おおむね現在のところこういうようなところで考えてございます。主として地区住民等で構成されていること、10人以上、構成員の3分の2が地区住民等、以下、公共の利益を図る、具体的な活動の計画が策定されていること、6 ページの④、⑤、⑥、⑦、⑧、そのようなものを考えてございます。

6 ページ以降の第4章は「都市計画決定の提案」、第5章につきましても都市計画法から委任されたものを条例に盛り込むような内容でございます。前回お示ししました内容と基本的には変更ございません。前回の都市計画審議会で指摘されました都市計画決定の提案の各項目を整理しまして、6 ページ、第4章の4-1、「都市計画決定の提案団体の指定」、同じく7 ページ、4-2、「都市計画決定の提案面積の規模」、4-3、「都市計画決定の提案手続等」、4-4、「審査基準」、4-5、「都市計画提案に係る再審査の手続」、それぞれ項目ごとに整理したものでございます。

9 ページの第5章、これは都市計画法第16条第2項により条例で定めることとされた地区計画の申出制度を定めるものでございます。申し出に必要な関係者の内容であるとか、地区計画の案の内容について、地区計画の申し出ができる者の規定や、そういったものについて定めているものでございます。内容については以上でございます。

恐れ入ります。1 ページ目にお戻りいただきたいと思っております。1 ページ目の資料の裏面をお開きいただきたいと思っております。

4、「パブリック・コメント手続き」でございます。中野区自治基本条例に基づきまして、パブリック・コメント手続きを年明けの1月7日から28日まで行っていきたくと思っております。公表場所は記載のとおりの方所で行っていき、区報、ホームページなどにより区民への周知を図っていきたくと考えてございます。

今後の予定でございます。パブリック・コメント手続きを実施した後、来年2月、区議会第1回定例会に条例(案)を議案として提案していきたくと考えてございます。

以上でございます。

## 会長

ありがとうございました。

ただいまの報告につきまして、ご質問、ご意見等、どなたからでもお願いいたしたいと思っております。いかがでしょうか。

松本委員、どうぞ。

#### 松本委員

前回休んだということもありますので、もしかしたら前回質問があったことかもしれません。今ご報告いただいた意見交換会でも指摘があったと思うんですが、他の自治体でやっている開発に伴う紛争抑制について「既に一定のルールを定めている」というのは、条例か何かがあるのか、もしくはほかの形でやっているのか、ちょっと教えていただきたいということが一つ。

あともう一つは、やはり建築などでは、建築審査会なりが紛争抑制のことをやっているわけですが、何かそういう事前の手続きとか、事前に間に入ることによって紛争がややこしくならないで済むような仕組みをやっていらっしゃる自治体もあるわけですが、そういう形のことをお考えかなのかどうか、2点お伺いします。

#### 会長

相澤幹事。

#### 相澤副参事

では、二つあわせてご回答させていただきたいと思います。

まず、この条例は、身近な地区で、住民主体で地区のまちづくりを進めるという趣旨でございます。ほかの自治体ではいろんなまちづくり条例の考え方があって、自治体により内容が違うわけですが、そういったものにしていきたいと考えてございます。

ご指摘のありましたいろいろな紛争を予防するような手だてということにつきましては、例えば中高層の建築物につきましては、中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例というものがございまして、それに基づきまして一定の手続きがございまして、所管のところ事前に相談があり、一定の指導なり条例に基づく手続きを行ってもらおうということになっております。また、中野区特定小売店舗の立地に関する条例というものもございまして、一定面積以上の店舗面積があるものを設置する場合には、その条例に基づいての手続きを行うということもございまして、また、都市計画法第29条に基づく開発行為に基づく取扱基準を定めてございまして、開発行為に当たってはその区の認定が必要ですので、事前にそういった手続きを行ってもらおうということでございまして、建築の届けが出る場合、その前にこういったものを行っているということでございまして。

2点まとめて、こういう回答で答弁させていただきます。

#### 会長

松本委員、いかがでしょうか。

#### 松本委員

私が知らなかったので申しわけないんですが、ちゃんとお答えいただいたんですが、何か条例がたくさんできて、言ってみればルールがたくさんできてということと言うと、全体として区民のほうから見ると、この部分はこっちの条例とかとなっているのを整理したのかなと私は勝手に思っていたので、地区まちづくり条例とまちづくり条例の違いで、よその自治体だと、何かまちづくり条例ということで全体を整理してつくり変えたりしていらっしゃるという印象があるので、今後の課題かもしれませんけれども、いろんな形で条例ができているものを少し整理するようなことが次のステップとして必要かもしれないと思いました。

#### 会長

これについてはご意見ということでよろしゅうございますか。

#### 松本委員

はい。

#### 会長

ほかにいかがでございましょうか。

かせ委員、どうぞ。

#### かせ委員

意見交換会を見ますと、前回ここでいろいろ議論されてきた問題がほぼ指摘されているということで、皆さん、考えることは一緒だなと思いました。

その中で、いろいろ文言の変更があるわけですが、まず第1に「区民等の責務」というところが変わっているように思います。ただ、その中で、まだそれでも「区の基本的な方針を理解し」というような言われ方がしていますけれども、これはどういう内容なのかね。むしろまちづくり——その後でまたまちづくり団体についてもお聞きしたいと思いますが、まちづくりというのは、とにかく基本は行政と住民との連携した共同作業だと思うんですね。ですから、区の行政のやることに対して理解をするというんじゃなくて、これは相互理解でなければいけない。だから、「理解」というこの文言からすると、やはり区のほうが指針を示して、それに協力しなさいよというイメージがどうしても拭えないんです。この辺について私はちょっと危惧するわけですが、いかがでしょうか。

#### 会長

相澤幹事、どうぞ。



## 相澤副参事

ここに書いている趣旨でございますが、区の基本的な方針という具体的なものにつきましては、例えば中野区の都市計画マスタープラン、多くの区民の参加により都市計画審議会で審議され、つくられたこういった区のまちづくりに関する基本方針というものがございまして、そういったものを理解した上で、こちらに書いてあるとおり「区と相互に連携協力すること」によって、まちづくりの実現に向けた取り組みに努めるというような内容で記載しているものでございます。

## 会長

かせ委員、どうぞ。

## かせ委員

表現は難しいでしょうけれども、そういう危惧は拭えないというのは私の感想として受け取っていただければいいです。

あと、前回もいろいろ問題になりましたけれども、まちづくり団体のことです。説明会でも一定のルールで定めるとか言われておりますけれども、その内容がここに示されたと。この中で、地域住民で構成されるというのは当然だと思います。それから、公共の利益を図ることというのも当然です。それで、3番目の「具体的かつ継続的な活動の計画が策定されていること」というのがよくわからないんですね。

いわゆるまちづくりというのは出発点は空白だろうと思うんですね。それを議論する中でいろんなものが見えてくるという関係だと思うので、そこにまちづくり団体と登録されれば、多分さまざまな区の助成あるいは支援が入ることだろうと思うんですけども、最初から計画なんて示せないと思うんですよ。ここで言われる「継続的な活動の計画」ということがどういうことなのか教えてください。

## 会長

相澤幹事。

## 相澤副参事

確かに、ご指摘のようにまちづくりの活動というのは、初期の段階から具体的な構想をつくったり、都市計画に結びつけていくようなところまで、いろんな段階があると思ってございます。ここで記載している「地区まちづくり団体」というのは、最終的に「地区まちづくり構想を策定し、または策定しようとする団体」ということですので、当然こういったものに向けての活動の一定の道筋とか、計画が作成されていることが前提になると考えてござい

ます。その前の段階のまちづくりの支援につきましては、第2章の2-1、「まちづくり活動への支援」ということで、区が初期の段階から一定の支援をしていくことも考えているということでございます。

#### 会長

かせ委員、どうぞ。

#### かせ委員

わかりました。段階を追って、次のツーステップだということだと思います。

それと、4番目のところで、「地区住民等に活動内容を周知し、多数の賛同を得ていること」ということですが、「活動内容を周知し」というのはどういうことなんですか。まちづくりニュースとか、そういったものを出さなければならないとか、「多数の賛同を得ている」ということは地域住民のどの程度のことなのか、それについてはどうですか。

#### 会長

相澤幹事。

#### 相澤副参事

これに関しても条例ができた後に規則で定める事項でございますが、今、委員の言われたような、例えばまちづくりニュースで活動を周知するというのも一つの手段であると考えてございます。最終的にその地域のまちづくりを進めていくという意味では、開かれた団体、活動についても一部の人ではなくて、多数の賛同を得ていることが重要になってくるということでございます。

では、多数というのは具体的にどのぐらいかというのは非常に難しいところがございますが、おおむね多数の方が賛同しているというような意味で現在のところ考えているものでございます。

#### 会長

かせ委員、どうぞ。

#### かせ委員

5番目のことも大事なことだと思うんです。「自発的参加の機会」、これは当然です。ただ、まちづくりの問題ですと、どんどんテーマが絞り込まれていきなり、発展するなり、変化がありますよね。往々にして最初の参加は多いんだけど、一度、二度欠けてしまうと参加できない。非常に運動が小さくなっていくというのが一般的によくあるようですけども、この辺の関係ですね。それと、途中から参加してもできるような運営というのは絶対大事だ

と思います。

それから、この「地区住民」ですけれども、まちづくりというのは、その地域の住民ということよりも、むしろ幅広い方たちが大きな影響を与える。特に規模が大きくなればなるほどそういう傾向が強いわけです。近隣の関係であるとか、あるいはもっと大きな範囲での関係であるとか、できることならば、できるだけ多くの意見がそこに寄せられることが望ましいと思うんですけれども、この文言からいくと、その辺がよくわからないんですが。

#### 会長

相澤幹事。

#### 相澤副参事

まず、「自発的参加の機会が保障されていること」というのは、これはもう団体としてある意味公共的な団体のような位置づけになりますので、参加がいつでも自由にできることが基本的に必要だと思っております。また、委員の言われるように、地区の該当の住民だけではなくて近隣の方とか、そういったことも十分まちづくりには関連してきますので、そういうこともありまして、「構成員の3分の2以上が地区住民等」ということで、近隣とか関係者もその中に入れる、構成員の中に入れる余地を残しているということで、このように考えているものでございます。

#### 会長

かせ委員。

#### かせ委員

今、地区住民が3分の2以上だということが言われました。それと、いわゆるこの団体はどのような定義をするのか。例えばまちづくりのシンポジウムを開いたり、施策のためのワーキンググループとか、いろんなことをやる場合にいろんな方たちが入ってくる可能性がありますね。そうした場合の幅広くということになりますと、その構成員というのはどうなのかと。構成員は、登録されている方でないと構成員ではないのか。あるいは、たまたまそこに行つてそういうものに参加することができるのかとかね。できることならば、幅広くいろんな方たちがそこに行つて議論ができる、いろんな知恵が集まるのが望ましいんですけれども、その辺のとらえ方はどうなんでしょうか。

#### 会長

相澤幹事。

#### 相澤副参事

基本的には規則で定める事項に書いてあるところを満たしてもらうというようなことであると思います。場面、場面によって、今言ったような勉強会をするときにいろんな方を招いてやるということも、場合によってはあると考えてございます。

#### 会長

よろしゅうございましょうか。かせ委員。

#### かせ委員

僕の質問に答えていないんですけども、この団体はそういうイベントによって参加者も変わってきますよね。たくさん来る場合もあるし、固定的なものもあるし。そうした場合の団体というのは何なのかということなんです。例えばここに3分の2と書いてあるわけですから、非常に厳格なところがあるんですね。登録する人が団体なのかどうなのか、その辺はどうなんですか。基準の問題ですけども。

#### 会長

今のご質問は、6 ページの上から2行目、⑤のところをご議論の対象なのではないでしょうか。先ほどの相澤幹事のご発言だと、これはイベントに参加するという感じだけれども、もっと違うことをかせ委員はご質問のように思います。

どうぞ、相澤幹事。

#### 相澤副参事

説明が不十分で申しわけございませんでした。この地区まちづくり団体はこちらで定める要件に基づきまして一度登録してもらうということで、実際の登録要件と地区まちづくり団体の活動というものは違ってくるのかなと思っております。こちらの要件を満たした団体として登録していただくということがベースになって、活動はまたその団体が自発的にいろんな手法で考えられるものと考えております。

#### 会長

ほかにいかがでしょうか。

私もこの6 ページのところについて質問があって、私から質問して恐縮だけれども。この6 ページの⑦「町会、自治会その他団体の地域まちづくりに関する活動に配慮していること。」というのは、登録要件のところは今整理されていますけれども、今、相澤幹事のご発言にもあったように、登録要件と活動内容を定めるところと両方本当はあるはずで、この⑦というのは登録要件なのですかね。活動内容についてはこういう配慮をしながら活動しなさいということならまだわかるけれども、その辺、ご検討ください。ご回答は今は要りません。

ほかにはいかがでしょうか。五味委員、どうぞ。

### 五味委員

まちづくりの条例化をするというのは非常にいいというか、中野区にとっては好ましいと私は思います。この後ろのほうに出てまいりますけれども、地区計画というのがあります。この地区計画の位置づけというのは、皆さん、地区計画と言っても余りおわかりにならない人が多いので、私は専門家としていつも困っているところでもあります。この母体、地区計画の受け皿として何かほしいと私も思っていたんですけども、こういう条例化をすれば、地区計画が条例の中に組み込まれているということがおわかりになるわけなので、その地区計画ということがわからない区民の方に、これをいきなり条例化してバツとやるというのは、ここの審議会の中で皆さんが区民の代表で来ているとしたら、やっぱり区民に知らせるための責任があると私は思います。

それで、条例化するにはやっぱりそれなりの理由がなければまずい。今、私は地区計画という言葉を出したんですけども、地区計画そのものは建築基準法が戦後、昭和 25 年にできまして、その後、約 30 年間にわたって都市がものすごく発展したわけですね。したんですけども、それでは発展する中に住環境だとかいうものをどうやって処理するかということが、都市計画上、かなり問題になったと私は思います。そういうことが 30 年間の間に蓄積されたのが、昭和 54 年、都市計画法あるいは建築基準法の中に地区計画の基本理念が盛り込まれたわけなんです。それは、建築基準法だとか都市計画法だけでは処理できないものがあるので、そこで何とか法令化、法務化したものが欲しいということで、昭和 54 年にできたのが地区計画だと私は思っております。

なぜかというと、都市が発展しますと、そのところには建築基準法だとか都市計画法だけでは規制できない地域特有の建築に対するものをどうして処理するかということは、その地区ですね。文字通り地区によって、それぞれ町民あるいは区民がみんな話し合って、自分の地区をよくしようということが基本理念にあるわけなので、例えば奥多摩の山の中の集落、部落のところでもその地区の計画が成立すると思うんです。それが例えば中央区の銀座のど真ん中でもやはりその地区があるわけなので、その地区に応じた一つのルールをつくることが目標であったわけなので、中野というのは地域性が非常に少ないような感じがしております。

中野区でも地区計画をやっているところが環七沿線だとか、広域避難場所の新井町の 6 ヘクタール、あるいは方南町のほうにあるだけで、今ここに書かれている 3,000 平方メートル、

あるいは町だとか、川だとか、そういうもので区画された部分のその地域特有の情勢をどこで話すのかということが、今、団体だとかいろいろあるんでしょうけれども、そこで個々に地域の団体によってやるべきだということがこの案に組み込まれておりますから、なるべく早く中野区で特異なものをつくるべきだと私は思っております。

#### 会長

ありがとうございました。

これについてはご意見ということでよろしゅうございますか。

#### 五味委員

はい。

#### 会長

ありがとうございました。

ほかにご意見はありませんでしょうか。

伊東委員、どうぞ。

#### 伊東委員

枝葉末節なんですけれども、9ページの第5章の5-2、「地区計画等の住民原案の申出人」と書かれています。その枠内の(2)の「前項第2号から第4号まで掲げる団体が」とされているんですけれども、これが何を指しているのか。これは条項の形で資料を用意していただいているのでわかりづらいんですけれども、ここで言う「前項」というのは(1)のことを指しているのか。(1)だとしたならば、1号から3号までしかないわけで、その辺がわかりづらくなっているんですけども。

#### 会長

相澤幹事。

#### 相澤副参事

ご指摘の点でございますが、まず、この「前項第2号から第4号」というのは、確かにご指摘のとおり2号から3号までしかないわけでございます。この部分は訂正させていただきたいと思っております。申しわけございません。こういった団体が申し出るための条件は規則で定めるという内容でございます。ですから、前項というのは(1)の部分でございます。

#### 伊東委員

2から3……。1から3？

#### 相澤副参事

はい。2 から 3 ということでございます。2 号から 3 号ということでございます。申しわけ  
ございません。

#### 伊東委員

(1)の②から③ということですね。

#### 会長

ほかの方、ご発言はいかがでしょうか。

吉本委員、どうぞ。

#### 吉本委員

4 ページ目の地区まちづくり構想の登録で、地区計画とか提案に関しては地区住民等の 3  
分の 2 以上の同意という形なんですけれども、「地域住民等のおおかたの賛同を得ているこ  
と」とあるんですけれども、これの具体的な内容、例えば同意書みたいな形で、ほかの都市  
計画提案みたいな形で出さないといけないのか。それとも、「おおかたの賛同」というのは数  
字としては出さないけれども、例えばおおむね過半数ですよとか、この辺の基準があるので  
あれば教えていただきたいと思います。

#### 会長

相澤幹事。

#### 相澤副参事

ここに関しては前回も、また、区議会のほうでもご意見をいただいているところなんです  
けれども、一部の例外を除いて、もう大多数の方が賛同をしているというような意味でとら  
えております。これにつきましてはほかの自治体でも具体的な数字を示しているところもご  
ざいますし、まちづくり構想の内容によりまして「おおかた」という意味合いも幅広くとら  
えるほうがいいということもありまして、このような表現も使っている場合もございます。  
私どものほうでは、今申し上げたように大多数の方の賛同を得ているというような表現で規  
則で定めていきたいと考えてございます。

#### 会長

ほかにご発言はいかがでしょうか。

福島委員、どうぞ。

#### 福島委員

別添資料 2 の第 2 章の 2-1 のところでご質問します。「まちづくり活動への支援」という  
ところがありますが、この部分の「要綱で定める事項」の支援の内容で二つ質問したいと思

います。

その一つは、「活動費の助成」と書いてありますが、これについて、例えば認定される団体ができた場合に、それはずっと何年かかっても勉強会なり活動している間は支援をするのかということですね。

それからもう一つは、「専門家の派遣」となっていますが、この専門家の派遣をしている団体なり専門家というのはどういうところの方を指しているのかということ、この2点を質問したいと思うんです。

## 会長

相澤幹事。

## 相澤副参事

これは、条例ができてから規則を定め、そのまた下の「要綱で定める事項」ということで、現在、私どものほうで考えている中身でございます。まず、「活動費の助成」と書いてありますが、具体的な中身についてはまだ細かくは決まってございません。今言ったような何年かかってもというようないろいろな事例があると思います。そういったことも勘案して、また予算等のことも勘案して、これから考えていきたいと考えてございます。

また、「専門家の派遣」でございますが、まちづくりに関するさまざまなコンサルタントであるとか、あるいは専門の学識者であるとか、幅広くそういったことをとらえて、初期の段階、あるいは具体的な計画にする段階でまちづくりの専門家の支援が必要な場面が必ず生じてくると思います。そういった支援というものを考えていきたいと考えてございます。

## 会長

ほかにいかがでしょうか。

田代委員、どうぞ。

## 田代委員

大きな流れの中で団体を指定して、計画決定の提案を認めて、それから手続き等を定められているんですけども、この中で、都市計画決定の提案の内容に関する記述はどういうふうに読めばいいのかなということいろいろ見ていたんですけども、後ろのほうで地区計画を定めるその原案、住民原案ということが出てきます。この条例で一番目的とするところは、都市計画決定の内容について具体的に提案することができることを促進させるということが目的と理解すると、その決定のための中身、都市計画の中身についてはどうなっているのかということが余り記述されていないように思うんです。この辺は通常の手続き上の流れ



として既にそこにあるものとして理解してよろしいのでしょうか。

#### 会長

相澤幹事。

#### 相澤副参事

都市計画決定の手続きについては、今までのルールにのっとって、都市計画法に基づいて行っていくわけでございます。委員が言われたように、こちらの地区まちづくり団体と地区まちづくり構想を定めまして、それがどんどん発展していきまして、例えば地区計画等の提案というところに結びつけて、都市計画の一つの手法である地区計画に結びつけるというような手法もこの条例の中で定めていくということでございます。具体的な中身につきましては、通常の都市計画法に定める手続きに基づいて行っていくということでございます。

#### 会長

計画決定の内容は通常の都市計画法に定めるものすべてを含むということですか。確認だけれども。

相澤幹事、どうぞ。

#### 相澤副参事

そのとおりでございます。

#### 田代委員

そうしますと、ここで規定されたような団体がそれだけ大きな枠組みのすべてを網羅して計画を提案していくということになると、これは非常に大きな努力をしなければならない構造になっているように見えるんです。この中身の流れからすると、地区計画の原案みたいなものをつくればいいのか、何かその辺のところでもう少し明確なところで——そこで制限するわけにはいかないと思うんですけれども、団体ができることをもうちょっと明確に、シンプルに書けないかなというのは、これは私の希望でございますけれども。

#### 会長

希望ということでおっしゃられたので、ご発言いただいても結構だと思いますが、ご趣旨は十分……。

#### 相澤副参事

はい。承知しています。さまざまなケースが考えられると思っております。また、ここに関しては、段階的に地区計画に結びつけていくには、まちづくりに関しての知識であるとか、手法について住民団体も学んでいかなければいけないという部分もあります。そういった場

合に、先ほど言いました区の支援ということもやっていきたいということです。

また、この条例が制定された暁には、少し周知期間も十分にとりまして、条例を生かしたまちづくりを具体的にどういうふうに進めることができるのかとか、そういったことについて十分時間をとって説明をしていきたいと考えてございます。

#### 会長

そうですね。恐らく条例は区議会のほうでいろいろご審議いただくことになるんですが、実際にこれを使ってまちづくりをやっていくことについては、今、田代委員からご指摘があったように、地区計画は割にイメージがはっきりしているんだけど、その前段の第4章の都市計画というのは非常に幅が広いので、そこを具体的にどんなものがあり得るのかという例みたいなものが区報なりでちゃんと周知されることが大事だと私も思います。これを実際に動かすためには、相当うまい周知の仕方が要るかなという感想は全く、田代委員のおっしゃられたことと私も共通でございますので、よろしく願いいたします。

ほかにいかがでしょうか。

松本委員、どうぞ。

#### 松本委員

今、会長がおっしゃったことと同じ趣旨ではあるんですが、4ページのところに「地区まちづくり構想の対象地区の要件」というのがありまして、「面積がおおむね3,000平方メートル以上」となっています。これを読むと、「3,000平方メートル以上の一団の土地」を前提にしないと、地区まちづくり団体の登録ができないことになっているわけですね。

地区計画とか、都市計画決定では3,000というのはそうかもしれないんですが、地区まちづくり構想において3,000というのが中野区で考えたときに大きいのか小さいのか。ちょっと密度が高いので、そういう意味で言うと関係者が多くて、地区まちづくり構想のエリアの設定が、必ずしも地区計画とか都市計画決定につながらないものも含めて多くの区民に活動していただきたいとするならば、もうちょっと小さくつくることも一つあるのかなと思ったんですが、この3,000平方メートルというのはどういう根拠でここへ出されているのかちょっと教えていただければと思います。

#### 会長

相澤幹事。

#### 相澤副参事

この3,000平方メートルというのは、おおむね1街区というようなことをイメージしてつ

くっているものでございます。委員が言われたように、もう少し小さい単位でということも考えられますが、やはりある一定の規模はこういった構想や、最終的に地区計画という手法を使うときでも必要なのではないかと考えまして、3,000 平方メートル以上と考えているところでございます。

#### 会長

よろしゅうございましょうか。どうぞ。

#### 松本委員

ただ、多くの方たちに活動していただきたいという趣旨ですと、もう少し団体がたくさん出てきていただかないと、この3,000 平方メートルが大きいとすると、登録の団体が余り出てこないということになると、条例として余り望ましくないかなという心配もありまして、その辺のことを少し知りたかったんです。

今後、もし団体が出てこないということになれば、多分またお考えになるのかもしれないんですが、界限まちづくりとか、もう少し小さいロットで、数軒でいろいろルールを決めるとか、そういう取り組みもだんだん行われているわけで、何かそういうものが集まって、ここで言っている3,000 平方メートルになって、都市計画決定というふうなステップなのかなという気がしますので、今回はこれでスタートなのかもしれないんですが、今後少し仕組みとして検討する余地があるのかなと思いました。

#### 会長

3,000 という規模は確かに大きめなんですよ。大きめだけれども、救いがあるかなと思うのは、構想は3,000 だと言っているわけですから、構想は3,000 でつくるけれども、だんだん具体のアクションを決めていこうとするときに、その構想に基づいて第1弾でやるのはどこかというふうな運用もあるかもしれないので、そこは松本先生がおっしゃるように、当初はこれでもいいけれども、やり方をうまく考える、運用の仕方を考えるという部分である程度救えるかもしれないなという感じもしますので、ぜひあわせて今後ご検討ください。

ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございましょうか。

それでは、この報告についてはこの程度にいたしまして、次に進みたいと思います。

報告事項(2)の「(仮称)中野区住生活の基本に関する条例(案)」に盛り込む主な項目と考え方について、住宅担当の相澤幹事からご説明願います。

#### 相澤副参事

それでは、これについて説明させていただきます。「(仮称)中野区住生活の基本に関する条

例(案)」に盛り込む主な項目と考え方についてご報告させていただきます。

本年8月に中野区住宅政策審議会から「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」の全面的な見直しに際して盛り込むべき内容などについて答申がございました。その答申を踏まえまして、「(仮称)中野区住生活の基本に関する条例」制定に向けた考え方を取りまとめ、先日、区民意見交換会を行いました。そういった意見交換会も踏まえて内容をまとめてございます。都市計画にも関連する事項もございますので、参考までにご報告させていただく内容でございます。

恐れ入ります。別添2の裏面を先にごらんいただきたいと思います。右上に別添2、「～パブリックコメント ご意見をお寄せください～」という形になっているものでございます。

この別添2の裏面をお開きいただきたいと思います。裏面の中ほどでございます。「条例制定の必要性」でございますが、現行条例、「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」は平成5年に制定されております。その後、少子高齢化の急激な進行、住宅の安全性の確保、地球環境の保護に対する取り組み等、社会経済情勢の著しい変化がございます。また、区内の住宅数は、統計を見てもと、世帯数を上回っておりまして、量的な面では充足をしていると言えますが、居住水準やバリアフリー化などの住宅の質の面はまだ十分とは言えない状況でございます。国や東京都の動向、また、「基本構想」や「新しい中野をつくる10か年計画」などを踏まえ、住生活に関する幅広い質の向上を目指す必要があるということでございます。

次に、「条例制定のポイント」でございます。平成21年3月に策定しました第3次中野区住宅マスタープランの五つの基本目標、「多様な世代が暮らせるまち」「快適で安心できる住まい」「安全、安心のまちづくり」「居住の安定確保」「環境に配慮した住宅」の視点から新しい条例に盛り込むべき基本的な内容を検討いたしました。

盛り込むべき主な内容でございますが、次の1ページをごらんください。

全体ではこのような構成になってございます。1の総則から6の住宅政策審議会の構成を考えてございます。

主な部分について、特に新たに盛り込む考え方について簡単に説明させていただきます。2ページ目をお開きください。

1、総則、1-1の「目的」でございます。この2行目でございますが、「すべての区民の住生活の安定の確保と向上を図り、もって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の実現を図ることを目的とする。」ということでございます。これまでの現行条例

では、住宅都市の実現に資することを目的としてございましたが、このように幅広くとらえるということで規定してございます。

次、1-2、「用語の定義」では、ワンルームタイプ住戸を40平方メートル未満の住戸と定義いたしました。これは、国の住生活基本計画の都市居住型共同住宅における単身者の誘導居住水準が40平方メートルであることから、これに満たないものをワンルームタイプ住戸としたものでございます。この定義の意味は、ワンルームタイプ共同住宅の建設に当たっては、ワンルームタイプ住戸とファミリータイプ住戸を適正な比率に設けていくという意味で、最初に定義する必要があるということでございます。

3ページでございます。1-4、「区民及び住宅関連事業者の責務」では、区内の住宅は新築に限らず、既存マンションなどを含めた既存住宅の適正な管理を図ることも必要でございますので、建設のほか、住宅の適正な維持管理という内容も規定していきたいと考えてございます。

1ページをお開きいただきたいと思います。4ページの中ほど下、4、「多様で良質な住宅ストックの形成」では、4-1、「住宅ストックの質の向上」で、「区は現在及び将来における住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を図るために必要な施策を講ずるものとする」。また、4-2、「多様な世代の区内居住の実現」では、「住宅関連事業者は多様な世代の区内居住を実現するため、住宅、集合住宅の建設にあたっては、ワンルームタイプ住戸とファミリータイプ住戸を適正な比率で配置するよう努めるものとする。」ということでございます。

次に、5ページ目、4-4、「バリアフリー住宅の普及」では、「区は高齢者、障害者が地域において安全、安心で快適な住生活が営めるよう、すべての住宅をバリアフリーに配慮した住宅とするよう努めるものとする。」ということでございます。

続いて、6ページでございます。4-5、「住宅管理の適正化」では、「住宅所有者は、住宅を長期にわたり使用ができるよう適正に管理するよう努めなければならない」。適正な維持管理に努める内容を定めていきたいと思っております。

7ページでございます。4-9、「地域コミュニティの形成促進」では、「区及び住宅関連事業者は集合住宅の建設及び管理に当たり」、「居住者の町会・自治会への加入を促進するよう努めなければならない。」という内容でございます。

7ページの一番下の「民間賃貸住宅における居住の安定確保」では、5-1、「入居を拒まない住宅の供給」で、「民間賃貸住宅を賃貸する事業を行う者は、高齢者、障害者、外国人等の入居を受け入れるように努めなければならない。」という規定も設けているものでございます。

8 ページでございます。中ほどの 5-2、「高齢者等の住み替え時の支援」では、住み替えを希望する高齢者等に対し、賃貸住宅に関する適切な情報を提供、また、入居のために必要な支援を行うというような規定を設け、住み替え支援を条例できちっと位置づけていきたいと考えてございます。

以上の内容につきまして、先日、区民意見交換会を開催いたしました。恐れ入ります。表紙にお戻りいただきたいと思っております。

意見交換会の経過でございます。記載のとおりでございます。11月4日から10日まで、3会場で行いました。参加状況は8人でございます。

また、1の(2)、「関係団体への内容説明」ということで、不動産団体や建築士の関係団体への内容説明も同時に実施させていただきました。記載のとおり、3団体、合計66名の参加がございました。

次に、2、「意見交換会で出された意見・質問の概要」でございます。恐れ入りますが、別添1の資料をごらんいただきたいと思っております。

私からは主に、住生活の基本に関する条例に関する件について主なものをご紹介します。後ほど建築担当副参事のほうから報告させていただきます集合住宅の建築及び管理に関する条例と関連がありますので、説明会は合同で行ったということでございます。

まず、1ページ目の一番下の部分でございます。「多様で良質な住宅ストックの形成について」の項目の1でございますが、便利で若者が多いという特徴をどう分析してワンルームを規制しようとしているのか。ファミリータイプ住戸をふやすといっても、中野で住宅をつくと高い。家賃を下げる方法はないかという質問がございました。これにつきましては、多様な世代の区内居住を目標にしたい。統計を見ても単身者が多く、学生などが一時的に住む住戸が多い。若年夫婦世帯の転出が多いのが特徴である。多様な世代が住めるようにすることが目標である。多様な世代の区内居住を進めるには、この条例だけでなく、子育て施策などの充実も必要であると回答してございます。

続きまして、3ページ、上から三つ目の10の欄でございます。町会・自治会への加入の件でございますが、回覧板を渡そうとしてもシャットアウトされる。ごみ集積所の清掃や資源ごみの回収など町会が行っており、強制加入にすべきだという意見もございました。これについては、加入を強く要請すべきという意見がある一方で、地域にかかわりたくないという方も現実にはいらっしゃるわけで、町会への加入を強制すべきでないという意見もあると回答してございます。

また、12の町会に関する質問で、町会への加入促進が盛り込まれたが、これで守れるのかという意見につきましては、この条例を根拠に、町会・自治会への加入の支援を進めることになるかと回答してございます。

続きまして、3ページの真ん中より下、「民間賃貸住宅における居住の安定確保について」でございます。高齢者の入居を拒まない住宅として、努力規定など効果があるのか。夢をかいたにすぎないのではないかと意見もございました。これにつきましては、高齢者の入居を拒まない住宅をふやすことは高齢者にとって非常に大きな課題であります。今後、関係団体との連携や具体的な施策を取り入れていくことも可能であると回答してございます。

以上が住生活の基本に関する条例(案)に関する主な意見でございます。

恐れ入ります。1枚目の表紙にお戻りいただきたいと思っております。

1枚目の裏面、4の「パブリック・コメント手続き」でございます。

実施時期は12月22日から翌年の1月19日、公表場所は記載のとおりでございます。

今後の予定でございますが、パブリック・コメント手続きの後、来年の区議会第1回定例会に条例(案)を議題として提案する予定でございます。

内容については以上でございます。

## 会長

ご説明ありがとうございました。本日からパブリック・コメントに入るということですね。

ただいまの報告について、ご質問、ご意見がございましたら、どなたからでも発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

福島委員、どうぞ。

## 福島委員

今の条例がパブリック・コメントに出されるということで、大変喜ばしいと思います。それで、一つ意見になるかもしれませんが、東京都のほうでは高齢者のバリアフリーについてはいろいろな書籍、書物が出ていまして、それを守りなさいということでやっていますが、さらに今、立ち入りまして、その中に子育てとか子どものバリアフリーをもう少し考えなければいけないということから、最近、そういう委員会がありまして、そのバリアフリーのガイドブックができました。

ですから、こういったこともこの中に文言として入れたほうがいいのではないかと。つまり、ユニバーサルになるのかもしれませんが、バリアフリーという言葉だけで高齢者という位置づけではなくて、全体という考え方をこの中ですべきではないかと思いましたが、い

かがかなと思います。

#### 会長

相澤幹事、どうぞ。

#### 相澤副参事

5 ページの 4-4 の部分だと思います。「バリアフリー住宅の普及」ということで、委員が言われたように高齢者だけのものではない。障害者や小さい子ども、そういったことも含めて「高齢者、障害者等」という表現を入れているわけでございます。考え方としては言われたとおりの視点でやっていくということを考えております。

#### 会長

ほかにいかがでしょうか。

かせ委員、どうぞ。

#### かせ委員

7 ページの「入居を拒まない住宅の供給」ということは大切なことだと思うんですけども、意見交換会のときもそれについてどう担保するんだという質問があったところです。実際問題、高齢者の方、障害のある方、外国人の方などの入居はなかなか難しい。私たちのところにそういう相談があるわけですけども、それについて施策の展開であるとか、いろいろ書かれていますけれども、何かお考えがあるのでしょうか。

#### 会長

相澤幹事。

#### 相澤副参事

確かに委員が言われるように、条例で規定をして、これを実際に行うときには区の施策、あるいは住宅の今の仕事の取り組みの中で進めていかなければいけないと考えてございます。

例えば不動産業界などに聞きますと、やはりそれぞれ入居を拒む理由が聞かれます。例えば、適切かどうかわかりませんが、外国からこちらに住まわれる方は生活の文化とか、そういったものが違う。ごみの出し方のルールが徹底されないとかいうものもございます。そういったものについては、今もやっていますけれども、転入するときに外国人向けのごみ出しのルールのことを徹底していく。

あるいは高齢者の場合でありますと、住み替えのときの保証人がいなくて、なかなかできないということもございます。今、私どものほうでもそういう状況は承知してまして、住み替えにまず協力してくださる不動産会社の登録をなるべく多くする。また、住み替え支援



につきましてもどういう手だてが——今は区が認定した保証会社を活用すれば助成金を出すということがありますが、そういったことの拡充のようなことも考えていかなければいけないと思っております。

#### 会長

かせ委員、どうぞ。

#### かせ委員

そういうことで有効な施策を何通りも何通りも考えて、カバーしていくということがこれから大事だなと思っております。

8 ページにあるのは、今おっしゃった「適切な情報を提供する」ということなんですが、正直言って情報があればということではない、先ほどおっしゃったように保証人の問題であるとか、転居費用の問題であるとか、さまざまな問題がある。それから、何よりも高齢者の方がその末がどうなるんだということが心配で、大家さんとの関係がなかなか維持できないとか、いろんな問題があるわけですが、これはなかなか大変だと思うんです。こういうことについて、施策をこれから組んでいく場合にいろんな方たちとの協議とか、政策化する上での努力が必要だと思うんですが、先ほどちょっと触れましたけれども、その辺の見通しについてはどうなんでしょうか。

#### 会長

相澤幹事。

#### 相澤副参事

現在でも住み替えを希望する高齢者につきましては区内の不動産業界と協議を行いまして、こういった方が住み替えをしたいけれども、物件はないかというものを紹介して、マッチングさせている事例もございます。さまざま難しい問題もございますが、現実の状況は不動産業界に携わっている方が一番承知しているところでございますので、今後ともそういう団体とは密接に連携しながら、効果ある施策を区としてやっていきたいと考えてございます。

#### 会長

ほかにいかがでしょうか。

島津委員、どうぞ。

#### 島津委員

ちょっと確認をしたいのですが、この条例(案)自体は新築を主に対象としているのか、既存の住宅すべても対象としているのかというのはいかがでしょうか。

## 会長

相澤幹事、どうぞ。

## 相澤副参事

ファミリー住戸とワンルームタイプ住戸の比率とか、そういうところ、あるいはほかのところもそうだと思ってございます。これについては実は審議会などのところでも論議になったものでございます。既存のものについて、なかなかこういったものやっっていくのは難しい部分もございます。後ほど集合住宅に関する条例は建築担当副参事のほうから報告させていただきますが、新築の部分もやりながら、既存の部分にもできるだけつなげていくというふうに考えてございます。

## 会長

どうぞ、島津委員。

## 島津委員

まず、ありがとうございます。

続いて、6 ページの 4-6、「安全な住宅ストックの形成」の「考え方」の中に家屋の倒壊や家具の転倒等々が原因になっているということも書かれておりますが、例えばこの安全な住宅とはどういうことを想定しているというような、条例の下の基準は後ほど説明いただけるものの中に入っているのでしょうか。

## 会長

相澤幹事。

## 相澤副参事

こちらに記載の「考え方」に書いてございますが、こういった視点で、条例はあくまで条文にしてこういうことでやっていきたいということですので、こういう中身で決めていきたいと考えてございます。実際に区民などに周知する場合については、もう少しその背景であるとか、この条文の説明などもした上でやっていく必要があると考えてございます。

## 島津委員

細部の基準が示されると考えてよろしいわけですか。

## 会長

豊川幹事。

## 豊川副参事

それでは、住宅の耐震について若干の関連でお答えをいたします。

その「考え方」にありますとおり、中野区の耐震改修促進計画は平成19年に策定されてお  
りまして、現在、この改定作業を進めております。この中では、区内の住宅のおおむね9割  
程度を耐震化して安全性の確保を現在検討しているところでございます。当然、それに際し  
て区のほうでもさまざまな助成措置等を用意して、耐震化の促進をするという状況でござい  
ます。

#### 会長

島津委員、よろしゅうございますか。

#### 島津委員

耐震化のほうは多分それで問題ないと思うんですけども、家具の転倒防止などを図って  
いくためには住宅の強度のある部分をきちんとつくっていかないと、家具が実は固定できな  
い。既存住宅ではなかなか難しいものなので、新しくつくる上ではきちっと固定できる部分  
がわかりやすいとか、何らかの工夫ができるのではないかなと感じておりますので、発言を  
いたしました。

あと1点だけ、7ページの4-8に示された「災害に対する安全性の確保の促進」という部  
分なんですが、その下の「考え方」のところに「こうした地域では、建物の耐火・不燃化の  
促進」等々が入っております。その中で、例えばマンションの構造というか、地域に対して  
どういう位置関係にあるかとか、災害が起きた際の安全性をどう確保していくか、そのよう  
な基準については今後明確にされる計画はあるのでしょうか。

#### 会長

もう一度質問を具体的にお願いいたします。

#### 島津委員

ちょっとまどろっこしい言い方になってしまいました。新しいマンションをつくる際に、  
例えば消防車両が進入しやすい道路が確保されているかという問題であるとか、あるいは地  
域の防火水槽について過不足を踏まえた上での設置が基準化されるとか、そのあたりについ  
てはご計画はありますでしょうか。

#### 会長

新築のマンションについて特にお尋ねだと思いますが。

豊川幹事。

#### 豊川副参事

今説明をいたしました条例(案)は基本条例ですので、今ご質問のようなことを踏まえて、

今後区がやるべきことを条例化したということでございます。今後、今ご指摘いただいたような点も含めて、例えば防火水槽の問題等はこれから説明します集合住宅の条例の中に盛り込むですとか、そういうところで個別の施策あるいは条例等によって、時期の前後はあるかもしれませんが、今後は一つ一つ具体的に対応すべきであると考えております。

#### 島津委員

ありがとうございました。

#### 会長

ほかにご発言はいかがでしょうか。

久保委員、どうぞ。

#### 久保委員

同じく今、7 ページの「良好な住環境の形成」のところなんですけど、ここで「地区計画に基づく木造住宅密集地域の改善などを進めている」と出ています。この意見交換会のあり方なんですけれども、こちらのほうと中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例に盛り込むというこちらの二つは、関係団体への内容説明と区民との意見交換会と別立てでやっていたらいいですね。さっきまちづくり条例のほうは意見交換会は関係団体への内容説明はされていなかったと思うんです。非常にかかわりがあると思いますし、先ほどのまちづくり条例のほうでも、やはり木密地域の地区計画などは地域発で出てくる大きな問題ではないかと思うんです。これは3点セットで検討していくべきではなかったのかなと思うんですが、この辺、意見交換会や関係団体への内容説明のあり方が違っていたのはなぜなのでしょう。

#### 会長

相澤幹事。

#### 相澤副参事

まず、こちらの住宅の条例と集合住宅の建築及び管理に関する条例というのは、基本条例が住宅の基本条例、また、実際の集合住宅を建築して、その管理に関するものはこの集合住宅の建築及び管理に関する条例ということで、両方非常に関連があるということで合同で開催いたしました。また、住宅政策審議会の中においても、この中身については実は両方一緒に論議をされて答申されたということもございます。

また、この意見交換会につきましては、特に集合住宅に関してはワンルーム住戸とファミリー住戸を適正な比率にしていくということで、実際の業界に説明する必要があると判断してやってきたものでございます。地区まちづくり条例については区全体のということもあり

まして、都市計画マスタープランに基づく具体的手だてということで、当初からそういう予定で行ってきたものでございます。

#### 会長

久保委員、どうぞ。

#### 久保委員

おっしゃることはわかるんですけども、ここにはやはり住環境の形成ということで、住環境の形成というのは、当然、大きなまちづくり条例の中でも位置づけられていることだと思うんですね。地域住民の方たちが暮らす町をどのようにするかということがまちづくり条例においてはとても大きな意義ですので、関係団体の方のほうにも中野区として今まちづくり条例の検討がされていることも当然周知されることも必要だと思いますし、また、まちづくり条例の説明をする場合には、いわゆるこういった住環境についてのことも中野区として検討されているということの情報がきちっと行かなければ議論が深まらないのではないかと思うんですが、その辺はどのようにお考えでしょうか。

#### 会長

相澤幹事。

#### 相澤副参事

具体的な検討に対しての意見の持ち方ということでございます。地区まちづくり条例につきましては、パブリック・コメントの手続きの中でそういう関係団体へぜひ積極的に意見を出してくださいとか、そういった働きかけを私どものほうでやっていきたいと考えてございます。

#### 久保委員

ありがとうございます。

それから、4-9の「地域コミュニティの形成促進」についてです。「居住者の町会・自治会への加入を促進するよう努めなければならない」ということがございまして、意見交換会の3ページの12番に、「住生活の基本に関する条例で町会への加入が盛り込まれたが、これで守られるのか」というご質問に対して、「この条例を根拠に町会・自治会加入の支援を進めることになる」とあるんですけども、本当にそうなのでしょうか。

この「考え方」のほうには「町会・自治会への加入を促進するための方策を講じ」とありまして、「新しい中野をつくる10か年計画」で、確かにこの町会・自治会への加入促進は別途条例で定めるというような記述があったのではないかと思うんですね。実際のところはこ

ちらの条例は進んではおりません。けれども、「この条例を根拠に町会・自治会加入の支援を進めることになる」というお答えは正しいのでしょうか。

#### 会長

相澤幹事。

#### 相澤副参事

確かにご指摘のとおり、会場ではそのように説明させていただいたということですが、今言われるように、例えば10か年計画でもこのように記載をされておまして、また、区としてもそのように今さまざまな部署で取り組んでいるところでございます。この条例ができたからということではなくて、こういった条例もできることによって、さらに促進が図られるという意味でとらえていければと思います。

#### 会長

久保委員。

#### 久保委員

すごく気をつけていただかなければいけないことではないかなと思うんです。もしかしたら現場ではもっと細かな説明をされて、お答えになっていたのかもしれないんですが、やはりこういった形で残りますと、これが根拠なんだということになって流れていってしまうと思いますので、その辺は十分に気をつけていただきたいと思いますので、よろしくお願いたします。

#### 会長

ありがとうございました。まだ少しご意見があるかもしれませんが、次の報告事項(3)も具体に関連した内容ですので、まず先にそちらの説明を承って、その説明に対するご意見を伺う過程で、もし基本条例のほうにも戻ってきたいということであれば戻ってくるというふう

に議事を進めたいと思います。

報告事項第3番目の「(仮称)中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例(案)」に盛り込む主な項目と考え方について、豊川幹事、ご説明願います。

#### 豊川副参事

それでは、「(仮称)中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例(案)」に盛り込む主な項目と考え方について説明をいたします。

今、相澤副参事のほうから住生活の基本に関する条例(案)に関する説明がございました。これから説明いたしますのは、この基本条例に示した中野区の住宅全体の方針に沿って、そ

の中で特に集合住宅に関する規定を定めるというのがこの条例の趣旨でございます。

これはリード文にもありますとおり、平成3年3月に中野区共同住宅等建築指導要綱、いわゆるワンルーム規制でございますが、例えばワンルームマンションの部屋の広さですとか、ワンルームの戸数ですとか、そういった制限をしておりますが、かなり時間もたっておりますので、今回、この内容を見直して、さらに条例化をするということです。

その内容につきましては先ほども説明がございましたが、これまで住宅政策審議会におきましてかなり議論をいただいております。その成果をまとめたものでございますが、本来、これは住宅政策の一環でありますので、いわゆる都市計画そのものではありません。しかしながら、例えば中野区の土地利用を見てみますと、住居系の土地利用が多うございます。加えて、中野区の住宅の戸数は、戸数ベースでおおよそ16万戸ありますが、このうちいわゆる戸建て住宅の戸数は2割しかございません。8割が集合住宅です。そういったことから、集合住宅のありようが今後の中野区の土地利用、まちづくりに非常に影響があるといったことから、今回、概略ではあります、ご説明をさせていただくといった趣旨でございます。

なお、意見交換会の状況等は、先ほどの基本条例と同じ日、場所で行いましたので、その辺は省略をさせていただきます。

条例の内容でございますが、「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例(案)に盛り込む主な項目と考え方」というのがございます。これはパブコメの冊子でございますが、この中に2枚目以降、1ページから7ページまでかなり詳しく書いております。本日は時間の関係でこれは後ほど見ていただくとしまして、先ほどの表紙に戻っていただきまして、これの下に書いてあります概略の内容で説明させていただきたいと思っております。

恐縮ですが、また1枚目、最初の紙に戻っていただきまして、3番をごらんいただきたいと思っております。「(仮称)中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例(案)に盛り込む主な内容」でございます。

まず、この条例(案)の想定している対象でございますが、地上3階建て以上かつ戸数12戸以上の集合住宅。これは共同住宅のみならず、長屋ですとか、寮、寄宿舎が全部入りますが、こういったものを対象といたします。こういったものを条例では仮に「特定集合住宅」という呼び方をいたします。

現在、先ほど説明しました指導要綱ですと、用途地域により違いますが、地上3階建て以上でかつ戸数が12戸又は15戸以上も対象としております。したがって、今回の条例(案)では用途地域による差をなくしたということでございます。

それから、対象の黒ポチの2番目でございます。これが実は今回、要綱とは違うところでございますけれども、住戸の数が6戸以上12戸未満の集合住宅及び住戸の戸数が12戸以上地上2階建て以下のもの、これは「小規模集合住宅」と仮に呼んでおりまして、これは主に管理面での規定を適用するといったものでございます。

ちなみに、この対象となりますのは、原則としてはこういった集合住宅を新築する場合でございます。しかしながら、既存の集合住宅についても情報提供をすることによって、こういった内容を極力守るよう努力をしてもらいたいという条文も入れ込む予定でございます。

それから、(2)でございますが、住戸の専用面積の最低限度でございます。これは特定集合住宅のみ適用があるものでございますが、ファミリータイプ住戸は40平方メートル、これは住生活基本計画で示された世帯人数3人の場合の最低居住面積水準でございますが、これ以上にする。それ以外の住戸については25平米以上、これは同じく単身世帯の最低居住面積水準でございます。

次のページをめくっていただきまして、これはワンルームタイプの戸数制限でございますが、「ファミリータイプ住戸の供給促進」ということでございます。これは、特定集合住宅のみ適用となりますが、地上3階建て以上のものについて、12戸以上の戸数の半数以上をファミリータイプ住戸とする。ただし、環境負荷低減に配慮したもの及び高齢者、障害者が円滑に居住できるように配慮されたものについては規定を緩和する。ちなみに、現在の建築指導要綱ではファミリータイプは5分の1以上といった規定になっておりますので、かなりこの辺は強化をした内容になっております。

それから、(4)番でございますが、自動車駐車場でございます。これは特定集合住宅に適用されます。現在、現行の指導要綱では駐車場附置の規定があります。具体的には10戸に1台ですとか、規模が大きくなりますと2台とか、そういった規定がありますが、この規定は実情を見ますと、附置義務駐車場が余り利用されていない。加えて、例えば近隣の苦情等が非常に多い。そういったことから、駐車場附置の規定は今回の条例においては盛り込まない、廃止をしたいと思っております。

しかしながら、一方では、最近、通信販売等の利用、あるいは介護保険等の車の乗り入れが多く、いわゆるサービス車両の出入りが集合住宅は非常に多くなっております。また、中野区は道が非常に狭いといったこともありまして、時にはサービス車両の路上駐車が交通を阻害したり、場合によっては緊急用車両の通行の妨げになることもありますので、一定規模以上の集合住宅につきましては附置義務駐車場ではなく、サービス車両の駐車スペースの確



保を求めたいと考えております。

それから、(5)の維持管理は、特定集合住宅に加えて、先ほど申しました小規模集合住宅、6戸以上ですが、これにも適用したいと考えております。管理体制、例えば管理人を置くですとか、1日に何回巡回するですとか、そういった管理体制を定める。2番目は連絡先等の明示。これは、例えばトラブル等があった場合に、その集合住宅の管理者を明示する。3番目が入居者管理規則の作成及び入居者への周知。例えば表札を掲示するですとか、住民登録をするですとか、そういったことをつくって周知をしていく。4番目は清掃事務所との協議。これは具体的に言いますと、ごみ置き場をつくる。そういったことで協議をしていただきたいと思っております。こういったことで内容としてはお示しをしております。

それから、区民意見交換会で出た意見でございます。恐縮ですが、その次の意見交換会の結果報告書を見ていただきたいと思っております。資料は、先ほどの住生活の基本に関する条例の資料と兼用しております、そちらのほうをごらんいただきたいと思っております。意見交換会実施報告書が先ほどの住生活の基本に関する条例の中にありますけれども、これの4ページからが集合住宅の建築及び管理に関する条例に関するご意見と区の回答になります。

まず、4ページの3番でございます。用途地域にかかわらず12戸以上を対象とする、6戸以上は管理面を適用するとはどういうことか。これは今ご説明いたしましたが、今の指導要綱では用途地域により対象となる規模を定めておまして、本条例(案)は用途地域に関係なく12戸以上の集合住宅を対象として建築の基準を定めるものとなっております。また、現在、指導要綱では12戸未満の共同住宅については何の規定もないわけですが、実際、問題が多いのは6戸以上程度の共同住宅といったことから、管理人の連絡先を明示するなど、小規模であっても維持管理面での規制をしていく考えであるというご回答をしております。

それから、6ページをごらんいただきたいと思っております。6ページの上から四つ目、6番のご意見でございます。連絡先の表示は近隣住民に見られるように出口に張るようにしてもらいたい。これのご回答といたしましては、そのように考えておりますと。ご指摘のとおり、連絡先の表示は居住者のものではなくて、近隣住民に連絡先を表示するためのものであるため、文言については検討したいといったご回答をしております。

それから、二つ下がりまして、その他項目の2番目のご意見でございます。都心区ではオフィスビルに住宅を附置する制度があるが、中野区では導入しないのか。ファミリー向けをつくるには何らかのインセンティブを与えられないかというご意見でございます。区の回答いたしましては、いわゆるバブル期にはそういった制度が都心区を中心につくられましたが、

そうした住宅の周辺には商店、保育所など生活関連施設がないということから、生活しにくいこともあって、現在、見直しを求められているといった話も聞いております。中野区を見ますと、住宅の量は充足してきておりまして、今後は質の向上を求められていることから、こういった条例をつくる予定であると回答をしております。

それから、7ページを見ていただきまして、中ほどの10番のご意見でございます。この二つの条例が守られない場合、罰則はないのかということでございます。二つ書いてありますが、まず、住生活の基本に関する条例、これは基本の考え方を示したものですので、特に罰則はないと。今説明いたしました(仮称)集合住宅の建築及び管理に関する条例につきましては、例えば条例を守らない場合の措置といたしまして、事業者名の公表を考えているという内容でございます。

概略、こういったご意見が出ておりまして、今後はパブリックコメント等の内容を精査いたしまして、恐縮ですが、また最初の紙に戻っていただきまして、最初の紙の裏面でございますけれども、今後の予定が5番に書いてございます。これは先ほどの住生活の基本条例と同様でございますが、2月上旬にはパブリックコメント結果の公表を行った後、平成23年2月には議会提案したいと考えているところでございます。

説明は以上でございます。

## 会長

ありがとうございました。

ただいまのご説明につきまして、ご意見、ご質問等、どなたからでもいただきたいと思えます。いかがでしょうか。

田代委員、どうぞ。

## 田代委員

三つの条例の考え方、あるいは内容についてご説明をいただいたんですけども、先ほどご説明いただいた基本に関する条例の2ページの「目的」の「考え方」のところに、新しい条例はまちづくりに関する部分を切り離して住宅云々と書いてございまして、それが基本条例ということになっていて、さらに今ご説明いただいた建築及び管理に関する条例と、一応段階構成になっているわけですが、一つお聞きしたいのは、それぞれの中でまちづくり条例に関する部分の中からこれを切り離したというあたりの解説、その流れが整合性がきちんととられているのかどうかという問題です。

それからもう一つは、先ほどの基本条例の2ページの1-2の「用語の定義」のところに四

つほど書いてあります。基本条例に盛り込むべき用語としてこれだけを取り上げていくと、「ああ、なるほど。この条例ではこれだけのことを扱うのかな」というふうにも受け取れるんですけども、次の条例の第3のほうですか、建築管理のほうと用語の定義や条例として説明すべき用語、それから説明についての整合性、あるいは基本的な考え方についてお聞きしたいんですけども。

#### 会長

相澤幹事。

#### 相澤副参事

それでは、私のほうから答えられる部分について回答させていただきます。

まず、三つの条例のことの部分で、地区まちづくり条例のことにについて切り分けた部分というようなことがございました。従前の条例の一部にまちづくりへの提案ができるという規定がございまして、それを地区まちづくり条例では具体的な手だてをさらに細かく規定したということでございます。また、住宅の部分のことにしましてはさらに時代がかなり変わってきておりますので、そういったものも整合性をとるということで、さらに内容を充実させて盛り込んだということでございます。

#### 会長

ほかに補足が豊川幹事からあればどうぞ。

#### 豊川副参事

用語の定義は、例えば住生活の基本に関する条例、それから集合住宅の建築及び管理に関する条例、極力整合すべきところは整合させたいと思っております。いかんせん集合住宅の条例のほうはかなり細かな内容となっておりますので、この辺は集合住宅の条例のほうで具体的に深度化して決めていきたいとは考えております。

#### 会長

田代委員、どうぞ。

#### 田代委員

確かにそのとおりだと思うんですけども、条例の中にあえて「用語の定義」として取り上げるべき項目がこれだけでよろしいのか、あるいはほかにもっと重要なものがないのかという、そういう観点でご質問をさせていただきました。

それでは、前半の話は切り離されたことが、最初の条例とここの基本条例の中でどういふふうになっているのかというあたりの説明は、この条例の「目的」とかの中では説明する必

要はないのでしょうか。

#### 会長

相澤幹事。

#### 相澤副参事

今言われたことですけれども、この条例の従前のものを切り離したというようなことは適切ではなかったと思います。住宅の部分については、従前の条例ではなかなか盛り込めていない項目が数多くございました。そういうところを各項目を整理した上で、住宅という一つのジャンルの中で整理をしたということです。従前は「住宅都市の実現」ということで整理されていましたが、新しく改定する条例は「多様な世代が住み続けられるまち」という視点で整理されたということです。

それで、まちづくりに関する提案というようなことも、都市計画マスタープランの具体的な推進の手だてで細かく、推進手だてが身近な地区のまちづくりに非常に重点を置いてやっていくべきだということもございまして、従前のものを補強して、いろいろな手だてをその中で規定していくということで整理したものでございます。

#### 会長

よろしゅうございましょうか。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

ひぐち委員、どうぞ。

#### ひぐち委員

住生活の基本に関する条例では、努力義務を考えて罰則は考えていないと。集合住宅の建築及び管理に関する条例では、条例を守らない場合の措置として事業者名を公表するなど考えていると書いてあるんですが、事業者名を公表するということをもうちょっと詳しく教えていただきたいんですけれども。

#### 会長

豊川幹事。

#### 豊川副参事

例えば、集合住宅の建築及び管理に関する条例につきましては建築基準法の関連法令に該当しませんので、極端に言えばこの条例を守らなくても建築確認はおとりてしまいます。ですから、そういったことを防ぐために、まず、建築確認申請の前に区に届出を出していただきまして、この条例に合っているかどうか審査を受けていただきます。その過程で、例えばワ

ンルールの戸数制限ですとか、各住戸の面積の下限、このあたりに適合しない場合、まず最初、区のほうから勧告を行います。直してくださいと。その勧告に従っていただけない場合には対応を検討させていただいた上で、場合によっては事業者名等の公表を行う、そういった段階で考えております。

**会長**

ひぐち委員、どうぞ。

**ひぐち委員**

そうすると、これは罰則ではないでしょうけれども、業者さんが守らなかった場合はこんな措置をして、ちょっとプレッシャーをかけていきますというふうに考えたほうがいいですか。

**会長**

豊川幹事、どうぞ。

**豊川副参事**

あくまでも即罰則ではなくて、やはり条例に沿って指導を粘り強くさせていただいて、そういう中で万やむを得ない場合には公表という措置もあるかもしれないという考えでございます。

**会長**

ひぐち委員、どうぞ。

**ひぐち委員**

既存の建物にもこういう条例をかけるということになるのでしょうか。

**会長**

豊川幹事。

**豊川副参事**

既存については、基本的にはこういった条例の内容を周知いたしまして、できる部分からやってくださいと。ですから、いわゆる努力義務としたいと思っておりますので、特段、既存については罰則等は設けない予定でおります。

**会長**

ひぐち委員、どうぞ。

**ひぐち委員**

私の希望になるのかもしれませんが、集合住宅——小規模から特定まで含めても、

中に住んでいる方の様子といいますか、見守りネットワークなんていうのもありますけれども、中にどんな方が住んでいるのか全く近隣にはわからないという状況がありまして、例えば国勢調査をする場合においても、管理している方、どんな方が住んでいるんだよということがわかっている人がいないと、地域の方が非常にわかりにくい。その辺のことはどんなふうにお考えなんですか。

#### 会長

豊川幹事。

#### 豊川副参事

まさにそのあたりが私どもも非常に今回重要だと思っております。例えば先ほどご説明しましたが、入居者管理規則の作成をして利用者に周知をするですとか、あるいは集合住宅の連絡先をちゃんと外部にわかるように明示をして、どういった方が管理をしているかわかっていただく。そういったことをしながら、集合住宅に関する地域の問題解決の一助になればと考えております。

#### 会長

ほかにいかがでしょうか。

伊東委員、どうぞ。

#### 伊東委員

先ほど先にご報告いただいた住生活の基本に関する条例につきまして、3 ページのほうに住宅マスタープランについての記述がございます。あえてそこの中では、既存の条例については住宅マスタープランに定める内容、要するに盛り込む内容についての記述がありますという記載なんですけれども、今回の条例(案)ですと、この記載は逆に省かれてしまうんです。この住生活の基本に関する条例は理念条例でして、結局、これを具体化していくためには住宅マスタープランというものが非常に重要、あるいはその後ご報告いただいた集合住宅の建築及び管理に関する条例というような、さらに踏み込んだ条例の整備が必要だと思うんですよ。

あえてここで住宅マスタープランの策定、盛り込む内容についての記述を省くのか、たまたまここに記載が入っていないのか。もう住宅マスタープランの内容は言わずもがなだから、あえて今後は記載しませんということなのか。ちょっとその辺、都市マスとの関連もありますよね。都市マスは40年を目標年次に、その間に密接にリンクしているこの住宅マスタープランの目標年次ですとか、目標だとかいう部分が当然必要になってくると思うんですけれども

も、その点はいかがですか。

#### 会長

相澤幹事。

#### 相澤副参事

住生活の基本に関する条例の3ページ、2-1の「住宅マスタープランの策定」という部分だと理解しております。今後も条例で住宅マスタープランを策定するという内容については規定していきたいと思っております。現行条例でこういうものを規定してございますが、基本的にはこういったものも定めていくということを考えてございます。条例の形にするときにこういった形で定めていくかということについては、最終的にパブリックコメントなどの意見も踏まえて考えていきたいと思っておりますが、従前どおり条例の中には位置づけていくと考えてございます。

#### 会長

伊東委員。

#### 伊東委員

先ほども指摘させていただいたんですけれども、こういう報告資料はあえてわかりやすいようにこういう表記の形にさせていただいているのかと思うんですけれども、逆に条項の形にしていないがために内容がわかりにくかったりする部分があるんです。

例えば同じ3ページの一番下の段の「公共住宅の供給等」の部分にはちゃんと1項、2項という条項の形で、2番と番号が振っていますよね。これはあくまでも号に該当するものだと思うんですけれども。以前の住宅まちづくりの基本に関する条例のほうでもこの部分に当たって、住宅マスタープランの策定については1項、2項という形で、2項のほうにマスタープランに盛り込むべき内容を列挙されているわけです。ですから、そういう部分もしっかりと表記していただきたい。これが案ですから、どんどん具体的になる中で途中からあらわれたり消えたりするところがあったらまずいと思いますので、それは指摘させていただきます。

もう1点は、中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例のほうなんですけど、今、町中を探検しておりますと、集合住宅のごみの出し方と自転車あるいは二輪車の置き方、管理が課題ではないのかなど。特定集合住宅のほうには駐輪場対策があるんですけれども、二輪車対策については触れていない部分があったり、小規模のほうについては自転車対策すらも上がっていないという部分があるんです。これはやはり努力義務にしても、やっぱり一つ盛り込むべき内容ではないかと思うんですけれども、いかがでしょうか。

## 会長

豊川幹事。

## 豊川副参事

まず、駐輪場でございますが、特定集合住宅については現在の指導要綱でも附置義務があります。これは継続をしたいと思っております。それから、小規模のほうはなかなか附置義務とまでできるかどうかは今後検討いたしますが、いずれにしても管理規則等を作成していただきまして、その中でとめ方の部分ですとか、ごみの出し方等はしっかり定めていただき、利用者に周知をお願いしたいと考えております。

## 会長

伊東委員。

## 伊東委員

最後にしますけれども、やはり努力義務という形でも集合住宅についての駐輪、あるいは特定に至ってはバイクなどの置き方も大分問題になっていると。確かに法的には路上に駐車していれば駐車違反の対象にはなるんですけども、実際には取り締まりの対象にはなっていない。そこまで行き渡っていないということもありまして、それが地域のコミュニティを破壊する原因にもなっているということですから、やはりその辺はうたっておいたほうがよろしいのではないかと。そして、既存の住宅についてもそういう部分を努力していただきたいことを示す根拠があったほうがよろしいかと思っております。これも指摘とさせていただきます。

## 会長

以上の点は、管理規定その他の中での検討ということになりましようかね。

ほかのご意見はいかがでしょうか。

田代委員、どうぞ。

## 田代委員

こういう非常に段階的になっているものについてわかりやすさというのも大事だと思うんですけども、今の関連で、先ほどの基本条例と建築及び管理に関する条例の「用語の定義」の中で「住宅関連事業者」の説明の文面が、細かいようなんですけれども、表記の仕方が大分違っているんですね。

ですから、そういう意味で言うと、基本条例で盛り込むべき事柄の中では要約というか、短縮化も可能なんだろうけれども、やはりこれは全体的に一つの大きな項目の中でフレームとしてできているものだと思います。もっとほかのバリアフリー住宅とか、重要な用語が



幾つかあるのだらうと思うんですが、それは相互に整合性を持たせた上で説明していかれると、全体として大きな、どの条例がどういう場面で使われるのかということに対してわかりやすいだらうと思うんです。これは単なる体裁というか、構成の問題ですので、要望としてできるだけすっきりとした、あるいは相互に整合性のとれた形の表記がされるように意見を申し上げたいと思います。

#### 会長

では、これは、幹事のほうではこのご意見を承って、これから条文化の細部が詰まってくるのでしょうから、その過程でよく精査をしていただくということでしょうかね。特に基本条例のほうは用語の定義の数が少ないんじゃないかという雰囲気のことをご指摘になっていましたし、両方の条例での整合性というのがあったと思いますので、よろしく願いいたします。

#### 相澤副参事

今、貴重なご意見をいただきましたので、そういったご意見も踏まえて、さらに条文に規定する段階で整理をしていきたいと考えてございます。

#### 会長

ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。

それでは、少し時間も迫ってきておりますので、最後ということをお願いします。

#### 久保委員

専用面積の最低限度について伺いたいんですけれども、中野区の現状は今どういうふうになっているのかと思います。単身世帯の最低居住面積が25平米とこれから変えられたり、また、ファミリータイプ40平米以上とありますけれども、現状では単身世帯が住まわれている18平米であるとか、20平米であるとかいうものがどのくらいあるのかということと、また、世帯人数3人以上でもファミリータイプとはなっていますけれども、実際には単身の次に多いのは2人暮らしの方が中野区内では多いのではないかと思うので、実際、2人暮らしの方が何平米ぐらいのところに住まわれている人が一番多いのかということがおわかりになれば教えてください。

#### 会長

数字はございますか。豊川幹事。

#### 豊川副参事

実は以前、旧基準の最低居住面積水準未満の世帯数の統計をとりました。今手元に数字がありませんが、はっきり言いますと、中野区は最低居住面積水準未満の世帯が23区の中でも多い。つまり、狭小の住宅が多いと。それから、住まい方についても木造の賃貸住宅が非常に多いといったデータもございます。ですから、そういったものを精査しながら、こういった条例についても一度つくっただけではなくて、再度モニタリング等をしながら、より改善していきたいとは考えております。

#### 会長

久保委員、どうぞ。

#### 久保委員

家賃との関係というのも当然出てくることだと思うんですね。やはり住み替えをしづらいという声も当然出てきます。また、単身世帯の居住面積と言われていたところに実際には2人とかで暮らしているということも多く見受けられると思うんですが、現状ある住宅についてそうした住まわれ方をしている方たち、そこに対しては何かこれから規制というのはあるんでしょうか。

#### 会長

豊川幹事。

#### 豊川副参事

今回の条例は要は入れ物としての規制ですので、そこにどう住まうかは条例として規制するのはいかなものかといったこともあります。ただ、いずれにしても、繰り返しになりますが、今後条例を運用していく上で、住宅の実態把握を十分行いながら必要なものについては改める、そういったことを行っていきたいと思っております。

#### 会長

それでは、この報告事項(3)についてのご質問、ご意見はこれぐらいにいたしまして、最後の項目に進みたいと思います。

報告事項(4)の西武新宿線沿線まちづくりにおける基盤施設計画の今後の進め方について、萩原幹事から説明をお願いします。

#### 萩原副参事

それでは、お手元の資料に基づきましてご報告いたします。

西武新宿線沿線まちづくりにおける基盤施設計画の今後の進め方でございます。

まず、1番、これまでの経緯につきましては、前回の本審議会におきましてもご説明をし

ていることもありまして、ここでは説明は省略させていただきますけれども、おさらいということでごらんいただければと思います。

2 番目の今後の進め方でございますけれども、西武新宿線の連続立体交差事業の実施に伴いまして必要となります駅前広場や周辺道路などの整備を行うことで、安全で快適なまちづくりが実現されることから、中野区では東京都が平成 23 年度に予定をしております連続立体交差化計画の都市計画決定に時期を合わせまして、駅前広場など基盤施設の都市計画決定を目指していきたいと考えております。

また、沼袋周辺地区で計画をしております都市計画道路は、平和の森公園周辺地区地区計画により定められております地区集散道路 3 号と重複するために、この道路の都市計画決定に合わせまして当該地区計画の変更を行う必要があります。これらを踏まえまして、以下にお示ししているスケジュールを目標として進めていきたいと考えております。

裏面をごらんいただきまして、この地区集散道路の位置でございますけれども、裏面の図面の中に丸で囲ってあるところがございます。こちらのちょうど沼袋駅の線路の踏切のところから平和の森公園通りの入り口のところまで、こちらが現在、地区計画におきまして地区集散道路 3 号ということで、幅員 12 メートルの道路で地区施設として都市計画決定されているものでございます。この点々で書いてございますのが、今回新たにこの連続立体交差事業に合わせました基盤施設整備の一環として、都市計画道路として整備を予定しておりまして、この部分が重複する部分でございます。

今後の進め方といたしましては、年明け 23 年 1 月には基盤施設の整備計画ということで、こちらは駅広の都市計画として定めようとする区域の図面を含めました素案を作成いたしまして、翌 2 月には基盤施設に係る関係権利者に事前のご説明をしたり、また、平和の森公園地区の地区計画の範囲の方に事前のご説明を差し上げたいと思っております。その後、本年度末には基盤施設の都市計画、平和の森公園周辺地区の地区計画変更に係る都市計画の素案説明会を行いまして、平成 23 年度に都市計画案の公告・縦覧、また、当都市計画審議会の審議を経まして、都市計画決定を目指していきたいと考えております。

それから、皆様のお手元に、前回、10 月 21 日のご報告の際に請求のございました意見交換会の内容についても参考資料をご配付しておりますので、ごらんいただきたいと思います。

報告は以上でございます。

## 会長

ご報告ありがとうございました。

ただいまの報告についてご質問、ご意見等、どなたからでもお願いいたしたいと思います。  
いかがでしょうか。

福島委員、どうぞ。

### 福島委員

西武新宿線沿線まちづくりの基盤整備の計画ということで、私も地元に住んでいる関係から言うと、待ち望んだ計画がようやくスタートしたということで大変喜ばしく思っております。ぜひこれを実現していただかなければと思います。ただ、やはり新井薬師、沼袋、この辺の住民の方々のまちづくり、安全・安心といった部分と地域の活性化の部分ですね。こういうことを多分、説明会や議案にいろいろやられた中で皆様のご意見も出ていますでしょうけれども、やはり私なども地元に住んでいる中で考えると、住民の方々もこれをつくってよかった、こういうことになってよかったというような形になってもらわないと、あの辺の一角の活性化にはならないだろうと思います。

これも意見になりますが、例えば西武新宿線の線路が、今現在、急カーブになっている新井薬師ですとか、沼袋の線形も変わってくると聞いていますが、その辺の線形の関係もよくご説明をされて、住民の方々と合意形成をぜひやっていただきたいと思うんですね。というのは、私も説明会に出て聞いていましたが、中には結構過激なことを言っている方もいらっしゃいますし、いろんな方がいましたけれども、そういう方々のご意見はともかくとして、全体にまちづくりとして皆さんの合意が得られるというのは大事だと思うんですね。

やはり今までのあかすの踏切がここで解消されるというのは大変な朗報ですので、中野区としては経済の上でも活性化できる。道路の使い方についても、今までせつかくの動脈になっている道路が余り使えないという状態も、朝の状態はひどい状態なので、私なども実際目の当たりにして見ていますから、非常に大変だなと思います。ですので、長年の積年の気持ちをここで実現できるということで、地元としては早期にやっていただきたいと思います。ですから、区としても惜しみない努力をお願いしたい。つまり、道路のこともそうですし、広場をつくるとか、基盤整備をするということは、まちづくりも含めて考えていただくことが大事だなと思います。

あと、都市計画の上で用途地域がこれからどのようにっていくかということも、この中では何度か説明があるのかもしれませんが、やはり経済的なことも含めて、住宅と折り合いがつくような形をとらなければいけないと思います。よろしく願います。

### 会長

どうもご意見ありがとうございました。

ほかに発言はいかがでしょうか。かせ委員、どうぞ。

#### かせ委員

福島委員のご指摘のとおりだと思います。私もいろんな方から直接電話がかかったりということで、地域の方たちの悩みといいますか、本当は早く連続立体交差化をやってほしいんですけども、具体的に進めていくとさまざまな問題があって、どうしていいかわからないと悩んでしまっているんですよ。それに対して、これは東京都の仕事だからということではなくて、中野区が相談に乗ってあげて、住民の皆さんと一緒に素晴らしい計画をつくっていくということは絶対必要なことだと思うんです。

いろんな案が出ておりますし、例えば単に地下化ということだけでも、それでは住民にとって最も影響の少ない方法は何なのかとか、まだこれから時間があるわけですから、そういうことについても東京都と調整をするとか、何よりも東京都の説明が非常に少ないということで不満があるわけですから、その辺、区の役割はしっかり果たしていただかないと困りますということで、私からも一言申し上げます。

#### 会長

ご発言ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

特にご発言がなければ、ただいまの報告事項に関する質疑を終了いたしたいと存じます。

それでは、これにて本件報告事項を終わります。事務局から何かございますか。

#### 相澤副参事

事務局からでございますが、冒頭にお話ししましたように、18期委員による都市計画審議会は本日が最後となります。

18期最初の審議会を平成21年2月12日に開会いたしまして、2年間、延べ11回開催してまいりました。警察大学校跡地に関する都市計画の変更、また、防災機能に配慮した南中野公園、本町五丁目公園の決定、農業従事者の死亡等による生産緑地地区の削除など、多様な都市計画を審議していただきました。また、中野駅地区まちづくりや西武新宿線沿線のまちづくりにつきましては、委員の皆様方よりさまざまなご意見を賜ってまいりました。本当に2年間、どうもありがとうございました。

今後、区におきましては、審議会での委員のお一人一人のご意見にも配慮しながら、中野のまちづくりを着実に進めていきたいと考えてございます。

## 会長

私からも今期の最後ということなので、各委員さん並びに事務局にお礼を申し上げたいと思います。

この間、2年間で11回、大分多く開催をさせていただきました、各回ごとにそれぞれ重要な案件が絡み、各回ごとに率直で活発な意見交換をさせていただいたと思います。各委員、それから、資料作成並びに説明にあたっていただいた幹事の方々にはありがとうございました。また、副会長として私を支えていただきました戸矢崎先生にもお礼を申し上げる次第でございます。

あとは事務局のほうにお返しいたしたいと思います。

## 服部都市整備部長

今回、第18期が終了でございます、明年2月11日をもちまして第18期委員の任期が満了となります。そこで、私のほうから最後でございますが、幹事、事務局を代表いたしまして、一言お礼を申し上げます。

この2年間、審議事項にかかわりますご説明、関連する事業の報告など、必ずしも十分なお話、ご説明ができたかどうか若干不安でございましたけれども、審議会の円滑な運営に努めてきたところでございます。今後とも、新しい期になりますけれども、会長、副会長始め各委員のご指導をいただきまして、精いっぱい円滑な審議会運営に努めていきたいと考えてございます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

最後に、現在、新しい第19期の委員の推薦のご依頼並びに公募の募集を行ってございますことをご報告申し上げます、事務局並びに幹事の代表としてのあいさつとさせていただきます。この2年間、本当にありがとうございました。

## 会長

ほかに何か連絡事項はございますか。特にございませんか。

## 相澤副参事

特にございません。

## 会長

それでは、これをもって都市計画審議会を閉会いたします。どうもありがとうございました。