

第5期中野区住宅政策審議会（第1回会議） 会議録

日時

平成22年2月8日（月曜日）午後0時45分

会場

中野区役所 7階第9、10会議室

次第

1 委員の委嘱

2 区長挨拶

3 委員自己紹介

4 会長・副会長の選出

5 諮問

6 審議

（1）第3次中野区住宅マスタープランの概要について

（2）第5期審議会の調査・審議内容について

（3）質疑、意見交換

（4）その他

①今後の審議会運営について

②次回審議会の開催時期について

出席委員

有田委員 大村委員 齊藤委員 松本委員 小野委員 川上委員

後藤委員 高橋委員 林委員 樋口委員 宮島委員 池田委員 吉村委員

事務局

登都市整備部副参事（住宅担当）

中野区出席者

田中 大輔中野区長

石井都市整備部長

豊川都市整備部副参事（建築担当）

田中都市整備部副参事（都市計画調整担当）

上村まちづくり推進室副参事（経営担当）

(登副参事) それでは、お時間ですので始めさせていただきます。ただいまから、第5期中野区住宅政策審議会の第1回目の会議を開催させていただきます。

本日はご多忙中にもかかわらず、ご出席いただきましてありがとうございます。私は、都市整備の住宅担当の副参事をやっております登と申します。よろしくお願いいたします。

第1回目でございますので、会長が選出されるまでの間、私のほうで進行役を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、冒頭でございますけれども、田中区長のほうから委員の皆様方に委嘱状をお渡ししたいと思います。区長のほうから皆様のお席にお伺いをして、お渡しするということになりますので、よろしくお願いいたします。席順は名簿のとおりということでございます。ご了解いただきたいと思います。

(区長) 委嘱状、有田智一殿。第5期中野区住宅政策審議会委員に委嘱します。平成22年2月8日、中野区長 田中大輔。よろしくお願いいたします。

委嘱状、大村謙二郎殿。以下、読み上げは省略させていただきます。よろしくお願いいたします。

委嘱状、齊藤広子殿。よろしくお願いいたします。

委嘱状、松本暢子殿。よろしくお願いいたします。

委嘱状、小野武殿。よろしくお願いいたします。

委嘱状、川上美知代殿。よろしくお願いいたします。

委嘱状、後藤美芳殿。よろしくお願いいたします。

委嘱状、高橋登志子殿。よろしくお願いいたします。

委嘱状、林直清殿。よろしくお願いいたします。

委嘱状、樋口修殿。よろしくお願いいたします。

委嘱状、宮島茂明殿。よろしくお願いいたします。

委嘱状、池田正基殿。よろしくお願いいたします。

(登副参事) まだお見えになっていない方もございますけれども、少しおくれるということですので、後ほど事務局のほうから、委嘱状をお渡しいたします。

この後、本来ですと皆様の自己紹介ということになるのでございますけれども、きょうは区長のほうで所用が入っておりますので、皆様の自己紹介の前に、冒頭にごあいさつさせていただきます。区長、よろしくお願いいたします。

(区長) 改めまして、区長の田中でございます。

本日は、住宅政策審議会の委員に委嘱をお願いいたしましたところでございます。お受けいただきまして、ありがとうございます。

この住宅政策審議会におきましては、中野区の住宅にかかわる政策の基本的な考え方等について、ご審議をいただいているところでございます。住宅ということでございますので、環境の問題でありますとか、都市計画、都市基盤の問題でありま

すとか、あるいは、お一人お一人の暮らし方の問題とか、さまざまな要素が含まれているのが住宅政策だというふうに考えております。そういう意味で、委員の皆様それぞれの専門分野といったようなことも多岐にわたっている、そういう面もあると思っております。

中野区におきましては、今回の場合には特にワンルームマンションについての規制のあり方といったようなことについても、踏み込んだ考え方をご披露いただければというふうなことも考えているところでございます。

住みやすい環境の中で安心して住み続けられるというようなこと、これを区民の皆様には保障していくということが基本的な考え方の大もとにあるところだと思いますけれども、個々に起きてまいります現象・事象というものについての対応ということもいろんな場面であるわけでごさいます、今回の場合、ワンルームマンションの考え方についても、これまでもそれなりの考え方でもって対応してきてまいりましたけれども、ここからもう一步踏み込んだものが必要になってくるかというようなことも考えているところであります。

それから、住宅まちづくりに関する条例についてのご議論もしていただくことになっております。ご議論をお願いするさまざまな課題等については、後ほど担当のほうから詳しくご説明をさせていただくことになると思っておりますけれども、どうかよろしくごお願い申し上げまして、ごあいさつにさせていただきます。よろしくごお願いいたします。

(登副参事) 申しわけございませんが、区長は所用がございますので、ここで退席ということにさせていただきたいと思っております。ご了解いただきたいと思います。

(区長退席)

(登副参事) 次に移りますけれども、自己紹介ということにさせていただきたいと思っております。今期、第5期でございます。第4期の方とかなり重なっている方も多いかと思っておりますけれども、きょう初めて顔を合わせるといの方もいらっしゃいます。そこで、委員の皆様には自己紹介をしていただきたいと思います。時間の都合もございまして、お名前ですとか、所属先ですとか、簡単にお願ひできればと考えております。よろしくご願ひいたします。

それでは、有田委員のほうから、ご願ひいたします。

(有田委員) 筑波大学の有田でございます。前期に引き続き、この委員を拝命いたしました。どうかよろしくご願ひいたします。

(大村委員) 筑波大学の大村でございます。私も前期に引き続きまして委員を務めさせていただきます。学識経験者という立場でございますが、それと同時に私、中野区民でもございまして、住民の立場からもこの審議会に参加させていただきたいと思っております。どうかよろしくご願ひいたします。

(齊藤委員) 明海大学不動産学部の齊藤でございます。日本で唯一の不動産学部に所属し

ております。研究テーマは、マンションの管理とか、住環境のマネジメントでございまして、前期に引き続き、どうぞよろしく願いいたします。

(松本委員) 大妻女子大学の松本でございます。どうぞよろしく願いいたします。

引き続きということですので、住宅の問題、それから中野区のまちのこと、一緒に考えていければと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

(小野委員) 小野と申します。よろしく願いいたします。

推薦団体は中野区の民生児童委員協議会、主に福祉関係に興味がありますので、ひとつよろしく願いいたします。

(川上委員) 中野区に事務所があります略称マンションNPO、NPO法人のマンション管理支援協議会という団体の事務局をしております。マンション管理組合の方からのいろんなご相談あるいは支援というような活動をしておりますので、そういったところから、またいろいろご意見させていただければと思っております。よろしく願いいたします。

(後藤委員) 私、後藤と申します。第4期に続きまして、また委員を務めさせていただきたいと思っております。ただいま、東京都の宅地建物取引業協会の副会長をしております。主な業種は、土地・建物の売買、マンションの管理、またマンションの賃貸等を行っておりますので、ちょっと改正等があるようなので、自分たちの立場でまたいろいろと考えさせていただきたいと思っております。どうかよろしく願いいたします。

(高橋委員) 中野区町会連合会のほうから推薦されて出ております高橋登志子でございます。町会連合会のほうでは婦人部長をしておりますものですから、日常のいろんなごみの問題も含めました生活の面、それから福祉の面のことでいろいろと担当しております。私自身は実は、中野二丁目、三丁目の南口町会の会長をしております。ちょうど駅の南側は、これからいろいろな形で区のマスタープラン、10か年計画の中などでも取り上げられているところがございますので、その中の住環境ということもございまして、前期に引き続き務めさせていただきますが、どうぞよろしく願いいたします。

(林委員) 私は社団法人全日本不動産協会の中野・杉並支部の支部長と、東京都本部の副本部長もさせていただいております。不動産関係の見地から、またいろいろとご意見させていただきたいと思っておりますが、前期に引き続きまして、よろしく願いいたします。

(樋口委員) 建築士事務所協会中野支部から、福島にかわりまして、初めてなのですが、委員を務めさせていただきます。都市計画審議会の委員をやっていたのですけれども、福島と交代しまして、樋口と申します。「薬師あいロード商店街」という、新井薬師のちょうど参道に当たる商店街の中で建築の設計事務所をやっている、25年ぐらい住んでいます。商店街がどんどん寂れる中で、商店街と住ま

いという観点から発言させていただこうと思っています。よろしくお願いします。

(宮島委員) 東京商工会議所中野支部におきまして、中野区産業活性化委員会という委員会の委員長を務めている関係で推薦されまして、再任ということで出席させていただいております。今期もよろしくお願いします。

(池田委員) 池田と申します。今回、公募で初めて参加させていただくことになりました。よろしくお願いします。

(登副参事) どうもありがとうございました。

ただいま、委員の皆様にご自己紹介をしていただきましたけれども、区側の関係者についてもご紹介申し上げます。

こちらになりますけれども、都市整備部の石井部長でございます。

(石井都市整備部長) 石井でございます。どうぞよろしくお願いをいたします。

(登副参事) 私のこちら側になりますけれども、建築担当の副参事の豊川でございます。

(豊川副参事) 豊川でございます。お願いします。

(登副参事) 私の後ろになりますけれども、都市計画調整担当の副参事の田中でございます。

(田中副参事) 田中でございます。どうぞよろしくお願いします。

(登副参事) まちづくり推進室の副参事で、経営担当の上村でございます。

(上村まちづくり推進室副参事) 上村です。よろしくお願いします。

(登副参事) それから、一人一人は紹介いたしませんけれども、後ろのほうにいるのが、事務局の関係の職員でございます。よろしくお願いします。

それでは、次に移らせていただきます。次は、次第でいきますと4番目になります。会長と副会長の選出ということでございます。

本審議会の組織の運営というのは、住宅政策審議会の規則で定まっております。会長・副会長につきましては、委員の皆様の互選ということになってはいますが、いかがいたしましょうか。

(「事務局一任」の声あり)

(登副参事) 「事務局一任」という声がございましたが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

(登副参事) それでは、今期の審議会の会長でございますけれども、前期に引き続きまして、大村先生にお願いをいたしたいと思っております。

それから、副会長でございますけれども、これも前期に引き続きまして、松本先生のほうにお願いをいたしたいと思っておりますが、いかがいたしましょうか。

(「異議なし」の声あり)

(登副参事) それでは、恐れ入りますけれども、大村会長と松本副会長につきましては、そちらのお席のほうにお移りいただきたいと思っております。

それでは、これから司会のほうは大村会長にバトンタッチということにさせてい

ただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

(会長) 第5期の住宅政策審議会の会長を引き続き務めさせていただきます大村でございます。冒頭、区長のお話がありましたように、住宅政策というのは非常に多岐にわたるということで、物理的な環境としての住まいだけではなくて、そこでの暮らし方とか、それこそ、今、高齢化や少子化というような大きな波が日本社会を覆っているわけですが、中野区でも先鋭的ないろいろな問題が出てくると思います。引き続き、住宅政策として重要な課題について議論していきたいと思いますので、どうかこれからご協力のほど、よろしく願いいたします。

それでは、きょうお配りいただいている資料がお手元にあると思いますが、議事次第に従いまして、まず事務局のほうから配布資料の確認と、資料のご説明をお願いいたします。

(登副参事) その前に、本来ですと区長が冒頭に諮問する内容をお渡しすることになっていたのですが、きょう予定が変わりましたので、石井部長のほうから諮問いたしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

(石井都市整備部長) それでは、区長にかわりまして、諮問文を読み上げさせていただきます。

中野区住宅政策審議会 会長 殿

中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例第18条第2項の規定に基づき、下記の事項について諮問する。

中野区長

田 中 大 輔

1. 諮問事項

「中野区共同住宅等建築指導要綱」及び「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」の見直しについて

2. 主な調査審議事項

諮問事項に係る次の事項を中心に幅広く調査審議され、ご意見を賜りたい。

- (1) 住生活にかかわる法令や計画、中野区住宅マスタープラン等に基づく、住生活の安定の確保及び向上を図るために盛り込むべき内容
- (2) その他上記に関連する必要な事項

よろしく願い申し上げます。

(会長) ありがとうございます。ただいま石井部長のほうから、田中区長名の諮問事項ということで、主な調査審議事項2点にわたって諮問がございました。「住生活にかかわる法令や計画、中野区住宅マスタープラン等に基づく、住生活の安定の確保及び向上を図るために盛り込むべき内容」、それから(2)として、「その他上記に関連する必要な事項」、この2点について調査審議してほしいというのが、この審議会に課せられた諮問事項というふうに理解して、これから審議会を進行していきたいと思います。

では、手戻りになりましたけれども、きょうお配りいただいている資料をご確認していただいた後、事務局のほうから配布資料の確認と、資料のご説明をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

(登副参事) それでは、私のほうから配布資料につきましてご説明いたしたいと思います。

冒頭の次第にございますけれども、きょうは机の上に資料1から資料7まで番号を振った資料を配布しております。もし足りないものがございましたら、事務局のほうにおっしゃっていただければと思います。

それでは、中身についてご説明いたしたいと思います。

資料2をごらんいただきたいと思います。今期、第5期の住宅政策審議会の役割ということでございます。前期、つまり第4期の住宅政策審議会では、第3次住宅マスタープランに盛り込むべき内容につきまして審議いただきまして、区長に答申を提出していただきました。これをもとにしまして、第3次住宅マスタープラン、きょうの資料7になりますけれども、これの策定をしたということでございます。昨年3月でございます。

今期でございますけれども、これを踏まえまして、現行の条例ですとか、住宅関係の要綱というのがございます。こういったものの見直しについて、議論していただくという考えでございます。具体的には、この諮問事項等がございますけれども、共同住宅の建築指導要綱というのがございます。それから、住宅まちづくりの基本に関する条例、こういったものがございます。それらについて見直すということでございます。

先ほど、区長からのお話でございましたけれども、この住宅政策審議会でも、前回、かなり議論されましたワンルームマンションの問題ですとか、あるいは地域コミュニティ、そういった問題になろうかと思えます。

この審議会の予定でございます。資料には下のほうに書いてございますけれども、今回は第1回目ということでございます。この4月から来年度でございますけれども、2回程度開催していただきまして、できればこの7月ごろには答申をいただきたいと思っております。少し早いのではないかと思われる方がいらっしゃるかと思うのですが、基本的には第4期でかなり議論されておりますので、それを踏まえてということでございます。

それでは、資料7をごらんいただきたいと思います。第3次中野区住宅マスタープランの冊子でございます。これは昨年の3月に策定をいたしました。2枚めくっていただきますと、目次というのがございます。目次をごらんいただきたいと思います。目次の中のポイントといいますと、この「5. 施策展開の方向」というところでございます。左側のページの下のほうになります。ここがポイントということになります。

今回のこのマスタープランの特徴でございますけれども、国のほうで平成18年に住生活基本法というのが制定されました。それから、高齢者の居住の安定確保法、これは平成13年ですけれども、いろいろそういった新たな法律も踏まえたということもございます。その上で、マンション問題ですとか、高齢者の居住安定支援、それから最近ですと環境ですね。こういったところに配慮した住宅などの課題について、この住宅マスタープランでは取り上げております。

これは、以前の住宅マスタープランでは余り触れていなかったような事柄でございます。今回、こちらの審議会の答申を踏まえて、こういったことについて触れたということでございます。特にワンルームマンション問題などでは、この審議会でもかなり議論になったところかなと思います。中身そのものは、時間のこともありますので、ここでは割愛させていただきます。

次に、資料3をごらんいただきたいと思います。これは、住宅をめぐる最近の法律関係、あるいは大きい計画、そういった動向を示したものでございます。真ん中の囲いがございますが、住生活基本法というのが平成18年に制定されました。住宅の量から質へというスローガンがございますけれども、住宅の質的向上というのが大きなテーマとなっております。また、昨今ですと、高齢化社会の進展、こういったことも住宅政策の課題となっております。それから、環境面に配慮した住宅建設などに関するような法律というのも新たに制定をされております。長期優良住宅普及促進法、これは平成20年の12月に制定されております。こういった動きがございます。

次は資料4になります。これは、今回の審議会の中でテーマになる問題でございます。中野区共同住宅等建築指導要綱に関する資料でございます。いわゆるマンション建設に対して行う規制や誘導の行政指導の基準ということでございます。この表の見方ですが、左側が現行の指導要綱で、これは別表になっているのですが、別表の部分でございます。左側はそういうのを並べて、右側が昨年策定しました住宅マスタープランに記載されている内容ということでございます。それを対比させているという格好になります。

例えば、1ページ目でございますけれども、上のほうに「1 住戸の専用床面積」というのがございます。1の(1)ですね。左側の現行指導要綱では、第1種低層住居専用地域とか第2種低層住居専用地域では、20㎡以上の床面積ということに

なっています。それから、その他の用途地域では、18㎡ということになってい
ますけれども、それが住宅マスタープランでは、25㎡以上とすべきという書き方
になっているということでございます。

次の(2)です。これはワンルーム関係でございます。マンション内の全戸数の
5分の1以上の住戸について、39㎡以上とすること、つまりファミリータイプと
するというのが現行の指導要綱でございます。それが右側のマスタープランでは、
ファミリー向けの比率をもっとふやすべきだという主張になっているということ
でございます。また、現行の指導要綱にはございませんけれども、例えば、右側の
住宅マスタープランでは、バリアフリーですとか、そういった考えも打ち出して
いるということでございます。

次に、2ページになります。例えば、右側の住宅マスタープランのほうですと、
駅に近いマンション、共同住宅なんかですと、自動車駐車場の付置義務の台数を少
し緩めたらどうかとか、あるいはその下、自転車置き場がございますけれども、現
在、1住戸1台という基準になっていますけれども、これについて見直したらどう
かといった記載がございます。これ以外にも幾つか論点がございますけれども、後
ほどごらんいただきたいと思えます。

それから、資料5になります。これは、住宅まちづくりの基本に関する条例とい
うことでございます。こちらのほうも条例の条文と住宅マスタープランの記述内容
とを対比しております。もちろん、条例をこういう表現に直すということではござ
いませんで、仮に条文を見直すような場合は、こういった要素を踏まえた上で条文
を考えたらどうかということでございます。

例えば、1ページ目の第1条でございますけれども、現行の条例は大分昔でござ
いますけれども、平成5年に制定されております。住宅マスタープランですけれど
も、住宅政策の目的としまして、「住生活の安定の確保及び向上に資すること等を
目的とする」という表現をされております。これは住生活基本法、先ほど最近制定
されたと申しあげましたけれども、そういった法律の表現がこのようになっている
ということでございます。

それから、中野区でまちづくり条例というのを今後制定していこうという考えが
ございます。そうしますと、住宅まちづくり条例ですけれども、この条例とまちづ
くり条例との一定の整理というのが必要になるのではないかと考えております。こ
れが課題ということでございます。

それから、最後に資料6というのがございます。これは大きい横長のA3判の資
料でございます。今申しあげました住宅に関する条例ですとか、マンションに関す
る条例とか要綱、これらについて23区の中ではどのような規定のされ方をし
ているのかという一覧表でございます。少々字が小さいので見づらい点があるかも
しれませんけれども、ご容赦いただきたいと思えます。

例えば、資料6の1ページ目、これは中野区が一番冒頭にございますけれども、共同住宅指導要綱というのがございます。それですと、先ほど言いましたように、居住面積水準とか、ファミリー向け住戸の付置ということで、中野区は20㎡以上の専用床面積を考えているとか、あるいは39㎡以上につきまして、ファミリー向けの住戸については5分の1以上を満たすこと、こういったことが指導要綱ということでございます。

それに対して、例えば次の千代田区ですけれども、これもワンルームに関しては条例ではございません。指導要綱になっていますけれども、ここですと、ワンルームというのは30㎡以下の住戸をいう、という表現になっております。各住戸の専用面積が22㎡以上ということでございます。中野区よりも少しきつい内容ですが、22㎡。こんなことございます。

下のほうへいきますと港区がございます。港区のほうですと、単身向け共同住宅の建築、これはワンルームですね。条例ということでございます。これですと、例えばファミリー向け住戸の付置の割合ですけれども、建築主は建築しようとする単身向け共同住宅の総戸数が30戸以上となる場合ということで、30戸以上の戸数のマンションにつきましては、規則でファミリー向けをつくらなければだめだということを規定しているわけございます。規則が下のほうにございますけれども、そういった内容でございます。ただ、港区では居住面積25㎡以上という規則を定めているということでございます。

それから、全部は紹介しませんけれども、例えば2ページになりますと、文京区がございます。文京区は比較的新しいです。ワンルームに関する条例というのが、平成20年7月1日に制定をされております。居住面積水準は25㎡以上ということになっております。それから、ファミリー向け住戸の付置というのがございます。これは、15戸を超えるワンルームマンションではということで、15戸以上のマンションについては、そういった規制があるということでございます。

3ページになりますが、台東区とか墨田区はワンルーム関係につきましては、条例で規定をしているということでございます。居住面積水準が25㎡以上という規定の仕方をしております。

7ページになりますけれども、お隣の杉並区というのがございます。これは、平成20年10月に、中野区と同様に条例ではなくて、指導要綱ということでございます。ワンルームマンションの定義は、40㎡未満のものを規定しているということでございます。ただ、居住面積水準につきましては、25㎡以上とするという規定の仕方をしております。

ちょっと戻りますけれども、その前の6ページになります。これは渋谷区でございます。渋谷区はまたちょっとおもしろい条例がございます。ワンルームマンション条例と同時に、下のほうになりますけれども、渋谷区マンスリーマンション等建築

等規制条例というのがございます。ちょっと具体的な中身はわかりませんが、マンスリーマンションですとか、ウィークリーマンション等につきましては、一定の制約条件をつけているということがございます。報告とか立ち入り調査等を受けるとのことでございます。いろいろ地域事情もあるのかなと思います。

ほかの区の状況ですけれども、こういった状況でございます。資料説明に関しては、以上ということにさせていただきたいと思っております。

(会長) きょうは7種類の盛りだくさんの資料で、細部まではなかなかご説明が大変だったと思います。きょうは第1回目ということですので、資料に関するご質問とか、あるいは現行の指導要綱や条例などについて、今回諮問されたことに関連することでも結構ですし、あるいは幅広く中野の住宅政策に関することでも自由にご質問やご意見を出していただければと思いますが、いかがでございましょう。どなたからでも結構です。

(樋口委員) きょうまで青森県の弘前に4、5日いたのですが、テレビで見ると東京の情報と全然違って、秋田だったか、山形だったか、高齢者用のアパートをどんどん建設しているんですね。

(会長) 市街でですか。

(樋口委員) 市街だけではなくて、山間部でもですね。不動産屋さんがつくっているのですけれども、向こうの事情は、雪が降ると雪かきしたり、一戸建ての家が管理し切れなくなって、お年寄りがアパートにご夫婦で住んだりしています。特養なんかだと割とお金がかかったり、民間の施設もお金がかかったりするのだけれども、もっと簡単に入居できて、普通のアパート並みに割と安くて、それから、商店街がどんどん衰退している中で、商店街がその施設の中に売り出しに来て、みずから商品を選んで買えるというような、そういうコミュニティ形成が東北地方では結構起きています。

私の友だちで山谷のあたりで不動産業をやっている人が、日の出商店街という商店街の中に木造の住宅を買って、リフォームして、お年寄りでおじいちゃんはだめって言っているのですけれども、おばあちゃんだけのアパートとか、そういうのを現実に2、3棟建てている人がいます。中野区を見ても単身者が非常に多くて、一人ですべてテレビを見ているようなお年寄り、特におばあちゃんが多いと思うのですけれども、そういう人が住まえるような……。

今、古いアパートを壊したら半分ぐらいになっちゃうような地域がいっぱいありまして、そういうところにお年寄りのアパートがつかれないかなという気がします。ワンルームと聞くと、すごく悪く言うようなイメージがあるのですけれども、ワンルームで共有スペースがあるような、そういう住まいができないかなと感じています。

(会長) 中野区では、高齢単身者に関する特別なデータ収集とか調査はやられています

か。

あるいは実態調査でもいいですけど。

(登副参事) 福祉関係ではやっておりますけれども、それは住宅という観点ではなくて、あくまで福祉的な観点での調査でございます。あとは国勢調査ですか住宅統計調査などで、高齢者の住宅に関する資料がある程度は得られると思っております。要するに、どのくらいの面積の部屋に住んでいるかですか、おおよその傾向はそういったことでわかるということでございます。

(会長) 樋口委員がお話しされた青森みいたいところは、従前から市長さんがコンパクトシティ構想というので、中心街にいろんな高齢者向けのマンションとかをつくって行って、なるべくコンパクトに人々が住もうという政策をやられているという、その一環かなとは思ったんですけど、そのお話しされた高齢者アパート的なのは、行政というか、福祉政策的につくられているのか、それとも、市場でというか、民間の……。

(樋口委員) 市場のような感じがします。

(会長) それだけニーズがあるということが出てきているということなんでしょうかね。

(樋口委員) ということです。ずっといて、雪かきばっかりしていたんです。ことしは特別に、一晩寝るともう30cm。

(会長) ことしは特にね。

(樋口委員) それは、年寄りが単身とか、お年寄りだけで住むのは厳しい。

(会長) どうぞ、ほかの方々も。

池田委員。

(池田委員) 今のお話で、やっぱりワンルームについて、少し面積を広くするというのは非常にいいことだと思うので、変なワンルームがふえないための規制にはなるかなと思います。

そのほかにも、一戸建てのほうの問題ですが、今は1つ家がつぶされると3戸ぐらいの住宅になってしまいます。一応、中野区は60㎡という敷地の規制があります。その辺も前からずっと言っているのですが、面積の規制は、もしやむを得ないのであれば、隣戸間隔を少し考えとか、やはりそういったこともやっていかないと、住環境がますます悪くなるような気がしますので、その辺もこういう審議会でやっていただけるとありがたいなと思っております。

(会長) ありがとうございます。

高橋委員、お願いします。

(高橋委員) 先の樋口委員のほうのお話に戻るような形になろうかと思うのですが、今、東京都では地域の支え合いをやっていて、中野区でも保健福祉のほうで各地区にそのお話が出ています。この中野区町会連合会でも、ことし一年のテーマで、今度、2月22日にも全体会をいたします。

そのときに、おひとりで住んでいらっしゃる方が問題になっている中で、一日テレビに向き合っているだけで話をするということもないような生活をしていらっしゃるお年寄りのことが話題になって、先ほどのお話を伺っていて、そういう共同生活のできる老人ホームでもない、何て申したらよろしいのでしょうか、コミュニティというものに関して、私どももこれから調査のこと、保健福祉のほうでかなり積極的に、前向きに、「まちなかサロン」のことなどをお話しになっているから、手をつけようかと思っておりましたが、逆に、今こういう住宅関係でワンルームの問題があるときに、行政のほうで縦割りではなくて、横の連携でそういうデータというものを、もし何かの機会に調査していただくと、私どもも新しいコミュニティのつくり方というのでしょうか、そういったものに結びつけられるのではないかなと思っておりますので、これを何かの機会にお取り上げいただければと思っ、発言の機会をいただきました。

要するに、戸建ての住宅と集合住宅のいろんな問題を全部ひっくるめて、今これから手をつけるところなので、私どもとしては、まとまってこういうことということではないのですが、民生児童委員の方たちの調査とオーバーラップいたしますが、新しく保護条例ができましたら、個人のお住まいのところに踏み込んでのデータというのは私たちが欲しいと思っておりましたところなので、この住宅政策のほうに結びつけたお考えが、もしこの期でご検討いただけるとうれし、ご協力もしますが、データの裏づけがぜひいただきたいなと思っ、発言させていただきました。

以上です。

(会長) 逆に町会連合会のネットワークを使って、そういう高齢者の方の状況のある程度把握するという事は可能でしょうか。

(高橋委員) かなりの部分、可能でございます。民協の代表の方もいらっしゃいますけれど、敬老の日の催しなんかも含めまして、私ども自身、中野区の中のコミュニティで、ご近所でひとり暮らしの方がどういう方がいらっしゃるかがわかっているのですが、今、プライバシーに踏み込んでというので、それを名簿とか、マップとかにしていくのにちょっと抵抗がございます。その条例も今度少し緩和されると聞いておりますので、この先の取り組みにはそういう形でしていこうと思っるところなので、もし行政のほうもございましたら、ご協力はさせていただこうと思っしております。

(会長) ありがとうございます。

どうぞ、お願いいたします。

(小野委員) 中野区の民生委員は各地域、細かく担当してまして、一年に一回必ず高齢者の調査ということで、昔は65歳だったのですが、今は65歳の方は元気で働いているということで、70歳以上の方のひとり暮らしの調査は毎年やっております

ので、多分、区のほうでもデータは全部持っています。それと、ひとり暮らしだけではなくて年寄りの所帯、これが今までは調査の対象外になっていましたので、去年からそれも調査の対象という形になっています。年々、ひとり暮らしの方がふえています。特に戸建てに住んでおられる方は、いろんなところへ移って、共同でいろんな人と一緒にということがなかなか難しく、今のままでいいという方が結構多いです。

(会長) ありがとうございます。ほかにいかがでございますか。

では、松本副会長、お願いいたします。

(副会長) 先ほど高橋委員がおっしゃっていたことはすごく大事で、今回、マスタープランをそういうコミュニティとか、どうやって一緒に住んでいくかというようなことを意識した形になってきたので、もともと中野区は福祉は割と頑張ってやってきたという過去いろいろ実績があるわけで、住宅もただ箱をつくるのではなくて、そのところがこれからは大事になっていくということで考えていただければ、もう少しそういう意味では、福祉のデータとかそういうものをきちんとわかった上で、ここで議論ができるといいなと思います。

昔は中野区は高齢者アパートでしたか、やっていましたよね。そのその後というのがあるはずで、そこでの問題も過去いろいろ指摘されて、いろいろなところで言われているわけですが、これから高齢者率が40%という時代が来ることを考えると、単純に特別な人のための何とかという話ではなくなってくるだろうと思いますので、今後のことを考えたときには、それが大事かなと思います。

ちょっと教えていただきたいのは、おひとりで住んでいらしたり、アパートをかわらなければいけなくて、お年寄りでアパートを探していらっしゃる方とか、そういう方が結構いらっしゃるのではないかと思います。このごろの高齢者向けのアパートの人数というか、応募の状況とか、そんなことも少し知っておいたらいいのかなと思いますし、先ほどは青森の話でしたが、東京でも高齢者向けが結構いろんなところで作られてきていて、いいものから悪いものからいろいろあると思うんです。そういうものを中野区としてもどう考えるのかということもあって、福祉のほうでも押さえていらっしゃるような高齢者向けの住宅なんていうのは、民間のものがあると思いますし、それに近いようなものを、少しアンテナを張って見ておいたらいいいのかなと。

それとワンルームマンションの話とがどうなるのかというと、やっぱりそのところを、今、直接供給されているワンルームマンションというのは多分若い人だとか、あるいは、節税だとか考えて売っているような様子がありますが、今後それがどうなっていくのかということを考えてときに、もしかしたら高齢者が住むところになるのかもしれませんが、中野区の持っているものと、これから新しくできていくものを含めて考えていかなければいけないかなと思っています。

もう一つ、さっきのお年寄りのことで、実は、うちは母がひとりで今住んでいるんですけども、ひとりで住んでいるわけではないですが、昼間はひとりなんです。そうすると、だんだん最近、要支援1かなど。要介護ではなくて家の中でひとりではできるんですが、放っておくとどんどんこのままいってしまって、すごく怖い。母がどこかへ行って昼間過ごせる場所。ただ、介護とかそういうものは必要ない状況で、そういうときに行く場所がない。そういうことがだんだんわかってきました。今、余りいいことではないのですが、要支援の体操の教室へ行くんです。そこは、本当は要支援1とかそういう方が行くところで、うちはそのちょっと手前ぐらいなんですけど、希望者がそれほどいないので、無理やり3つぐらい〇をつけるとOKということで、片目をつぶって3つまでつけてもらって、体操教室に2回行ってもらっているんですが、それだけでも全然違うんですね。運動もしないし、筋肉もちょっと衰えていて、歩くのも心配だったのが、2回ほど体操に行くようになったら随分違います。

そういう場を少しずつつくっていく必要が出てきているのではないかな。それをしていかなないと、在宅でお年寄りが住んでいくのが厳しくなるというのを、私などはすごく実感として感じます。最近うちのことでいろいろ調べてみると、なおさら行くところがないんですね。介護などが必要になってくると結構サービスがあるんですが、その手前のところですね。昼間、お友達が来てということもないわけではないですけど、滅多にそういうこともできなくなってくると、そういう行って何かできる場所があるといいなと思いますし、それが意外と大事になってくるかなど。

多分、福祉のほうでは、さっき、まちなかサロンとかおっしゃっていましたが、もう少し広くいろんな方がそういうことができるような場所をつくっていかないと、考えてみると高齢者が40%になるということは、私なんか年をとってそこに入っていくときには、そういうのが意外と大事かなと思います。

町会なんかも頑張っているいろいろ考えていらっしゃるようなので、住宅だけではなくて、そういうものを少しやっていけるような、なおかつ、正直言うと福祉のお世話になるというのに抵抗のある方がまだまだ、特に戸建てに住んでいる方なんかにはあるけれども、そうでない部分でうまくやれるようなことを考えられるのは、多分、福祉で考えるのではなくて、ここで考えたほうが多くの方たちに考えていただけるようになるのかなという気もいたします。

(会長) ありがとうございます。ほかにいかがでございますか。

どうぞ、お願いいたします。

(川上委員) 私も、今、先生のおっしゃったように、マンション問題なんかをやってもどんどん高齢化が進んできていて、自分自身のことを考えても、今後、年をとったときにどんな生活をしていくのかなど。でも親子で暮らすとか、そういうことってあんまり考えられなくて、いかに友達関係とかコミュニティとかの中で生きていくか

というのは切実に感じているので、その辺のところを今後こういう中で話し合っていく必要があるということ。

あと、ワンルームのことで言いますと、私は仕事上、分譲マンションの管理組合のことに関心があるわけですが、この政策とかを見ると、ワンルームマンションの中にファミリータイプを一定以上入れるというのは、数字の上ではワンルームを規制するという意味ではいいのかもしれないのですが、生活をしている管理組合というような立場に立ってみると、例えばワンルームの場合は賃貸の方が多かったり、オーナーの方は投資で買っているとか外部居住で、ファミリータイプの方が本当に一部だということになると、管理組合を運営していく上で、だれが理事をやるのかとか、やる人がいないというようなことで、その人たちに全部負担がかかってくる場合もあります。実際に大規模修繕を進めましょうということがあっても、オーナーさんと居住者の方というのは、利害関係がなかなか一致しないところがある。居住者の方は住みやすさとか居住性とかを考えますが、ワンルームでオーナーの方は、やっぱり投資効率とか数字で物事を判断していく。そうすると、なかなか管理組合の運営がうまくいかなくて、そのマンション自体の維持管理がうまく進まないというようなこともあって、こういうふうにならば一定の部分にファミリータイプを入れるということが、生活をしていく上で考えると、本当にいいことなのかどうかというのは非常に疑問に感じました。

(会長)　すごく重要なご指摘だと思います。それとあわせて、中野区は新宿に近く準都心的な様相で、分譲マンションもそうかもしれませんが、小規模なワンルームマンションだと、多分、居住利用ではなくてオフィス利用型というのがどんどんふえてきたり、あるいは小規模な分譲マンションでも古いタイプのものだと、大分、賃貸化が進んでいるのではないかと思うのですが、そのあたりの実態というのはある程度わかるものですか。

(川上委員)　都心のほうだとそうですね。

(会長)　中野でも駅前に近いところとか交通の利便性の高いところだと、非居住型利用というか、SOHO型利用というのが多分ふえてきていると思うんですけど、そこら辺は区のほうは実態を把握できるのか。

(登副参事)　建築確認ですとか、建てるときのハードの内容はわかるんですけど、実際それが投資型マンションで居住者がどういう状況なのか、権利関係がどうなっているのかということの把握は正直なところできておりません。

(会長)　スポット調査か何かをしてどれぐらい非居住型の利用が進んでいるか、大学の研究室なんかで都心区とかそういうところのマンション調査をやって、多分、表札なんかを見ることによってある程度わかるというので、把握しているというのものもあるんですけど、中野区あたりでも、これからそういうのは相当ふえてくるだろうとは思っています。それと同時に、やっぱりソーシャル・ミックスという意味ではファ

ミリー向けがあったほうが良いと言うけれども、実態の管理上はなかなか難しいというのは本当に実態に即したご意見ですし、機械的に運用するのがいいのかどうかも含めて、なかなか難しい問題だとは思いますが。

どうぞ、有田委員、お願いいたします。

(有田委員) いろいろ皆様から伺ってしまして、ワンルームマンション問題だと思うのですが、今、区のご担当の方もおっしゃったように、結局、建築の最初の段階ではチェックできても、利用実態が本質的にはなかなかチェックし難い性格があるということで、そういう意味では手段としては難しいのですが、しかし、あるべき論を考えると、実際どういうふうにワンルームマンションが使われているかというその実態と、もう一つは、まちづくりの観点といいますか、ワンルームマンションが建っている地区柄との関係というのを考えざるを得ないのかなと思います。

というのは、一つさっきお話が出たような総合的な利用とか、あるいは、若い人がどんどん入ってくる活力が、それによって出てくるというような側面もあるかもしれないし、逆に、渋谷区さんの事例がありましたけれども、マンスリーマンションとかこういったものになってしまうというのは、今お話ししてはいたけれども、風俗的なものに使われるという危険もある。それは単なるワンルームマンションなのか、実は実態としてマンスリーマンションなのかというのが、管理実態を見ないとよくわからない、物理的な形だけを見たのではよくわかりにくいというところがあります。

しかし、今、まちづくりの観点でそういうことは難しい。根本の原因というのは実は都市計画そのものに欠陥があって、用途地域制度ではそのほとんどの用途地域で住宅というのは建てられることになっているし、住宅の中で「ここは戸建て住宅しか建てちゃだめよ」「ここはマンション建ててもいいよ」というようなことは分けられないわけです。住宅となったら、戸建てであろうがマンスリーマンションだろうが、建てられるという制度になってしまっているわけです。

そうすると、本当は、ここはコミュニティもしっかりしていて、低層の戸建てのいい住宅地でというところであれば、そういう地区柄を本当は守りたいわけですが、そこでひょっとして、得体の知れないマンションが建ってしまうかもしれない。

レンタルルームみたいなウィークリーマンションみたいなのは、事実上、旅館に相当するような用途と言えるのではないかということになれば、さすがに旅館用途というのは不特定多数の外からの人が来るということになっていきますので、用途規制上は住宅と同じカテゴリーではないわけですね。それは1低層や2低層のようなどころには旅館を建ててはいけないということになっているわけですが、しかし、住宅用途として確認申請を出されてしまえば、それは旅館ではない。そうすると、そういった本来コミュニティを守りたいような環境の地域にも建ってしま

う。その後で、「あれっ、知らないうちにマンスリーマンションみたいになってないの？」ということが起き得てしまうというのは、それは今の都市計画の制度そのものの欠陥から来ている面があるわけです。そこをどう変えたらいいのかというのは、簡単な話ではないですけれども、そういう欠陥だらけの制度だという前提で、どこでも今住宅は建ち得るし、住宅と言えどどこでもワンルームマンションが建ち得る危険がある。

ワンルームマンションというのは、場合によっては非常にある種の迷惑的な施設というか、地域コミュニティを脅かす可能性があると考えたときに、この地域ではワンルームマンションは地区柄にとってよくないのではないかとということを考える場合もあるし、そうではなくて、この地域はある程度活力ある、SOHO的な利用も含めてワンルームマンションが少しぐらい建ってもいいんじゃないかとか、本当は地区柄に応じてきめ細かくコントロールしていけるのが理想ではないかと考えています。

しかし、今、それが可能なツールというのではないという前提で、次善の策としてどう考えるかというときに、ほかの区さんでもなかなかそこまでできていないのかもしれないけれども、このワンルームに関する指導要綱を考えていくときに、ワンルームマンションに関して一律に全部が全部、先ほど出たように「ファミリーをちょっとだけ混ぜなさい」と言ってもなかなかうまくいかないかもしれないし、まず1つは、地域コミュニティなり地区柄との親和性を維持するために、建設段階だけではなくて、建物の管理運営に関して地域のコミュニティとか自治会と協力してやっていくというのを継続的にモニタリングする仕組みが何か必要なのかなということと、住宅まちづくりと言っているのも、もしまちづくりという観点で言うのであれば、地区柄に応じて指導の質を少し変えられるようなことを考えてもいいのかなというようなことを考えました。

(会長) ありがとうございます。

(副会長) ちなみに、まちづくり条例をおつくりになるという話を先ほどされましたけど、そちらとの仕分けなり、まちづくり条例がどのくらい進行しているのかということをちょっと教えていただければと思います。

(登副参事) まちづくり条例については来年度制定したいということで、今、検討を始めたというところでございます。まだ中身については詰めているというわけではございません。

現在、内部で検討している状況を、まだオーソライズはされていませんけれども、どのような検討をしているか、担当のほうから報告させます。

(田中副参事) 今、都市計画マスタープランの中に、地区における住民による主体的なまちづくり活動を積極的に推進をしていこう、そのための支援を行っていこう、そういった事柄を盛り込んでおりまして、その1つの手段として、仮称ですけれども、

「まちづくり条例」をつくろうということで動き始めてございます。

1つは、都市計画法に基づきます都市計画の案の提案、それから、都市計画の案となるべき事項の申し出、それを盛り込むというのは1つの方法だろうと思いますし、それから、地区における区民のさまざまな活動を支援していくための既存の条例、派遣側の規定がございますけれども、それとの整合なり、あるいは見直しも含めたいろんな支援措置、そして、主体となる方々の役割なり責務なり、あるいは、どういう方が提案をできるのか、そういった事柄等を盛り込んでいこうと考えてございます。

同じように、住宅と頭にはついておりますけれども、やはり互いに現状のものを見ましても、ラップをしそうだなというところがございますので、同じ都市整備部で所管をして検討してまいりますので、調整をしつつ検討を進めていきたいと思えます。

(会長) 住宅まちづくりの基本に関する条例というものとの関係も見直すということですか。あるいは先ほど登副参事がおっしゃったように、平成5年にできて以来大分時間がたって、その間、社会情勢も変わってきているというようなことの中で、これも見直すというか、見直しの方向が、いわゆる建築指導要綱のほうと住宅マスタープランとの対比では、比較的、改定の方向性について割と具体的にイメージできるけど、こちらの資料5を見ると、対応関係がほとんど希薄というか広いので、どういうふうに考えていいのかちょっとわかりにくいかなというような気もしました。

(登副参事) どちらかという、今ある住宅まちづくりの基本条例は、名前のとおりやや理念的な部分もございます。共同住宅指導要綱というのは具体的な指導の中身ですから、かなり具体的です。条例のほうは理念的な部分がございますので、マスタープランと対比すると、少しわかりにくいかなという面がございます。

それから、大村会長がおっしゃるとおりでございます、条例制定後の十数年の中で住宅を考える視点や法律も変わっていますし、そういう面で見直さなくてはならないという部分がございます。

それから、本格的なまちづくり条例をつくる場合、そのまちづくり条例とこの条例との一定の整理は必要かなと思います。最近の傾向ですと、ほかの区を見ますと、住宅基本条例と、共同住宅の規制条例、ないしは規制・誘導の指導要綱、そんな2本立てということでございます。

(会長) ありがとうございます。

後でお話が出ると思いますが、細かい技術的なことも含めての議論は、多分、後でできる小委員会でもう少し詰めてということだろうと思います。きょうは全体の会議ですので、大きな方向性について、皆様方から何かこういう点はもう少し議論すべきではないかとか、こういう点はもう少し考慮してほしいというような点がありましたら。

どうぞ、宮島委員。

(宮島委員) ちょっと確認したいのですけれども、私は野方という北側のほうにいますが、ワンルームという中で、アパートとマンションと区分けがしっかりされているのかどうか。実際、木造2階、軽量鉄骨2階建てのアパートが野方、鷺宮、若宮あたりはほとんどかなと思います。しっかりしたALC構造とか、しっかりしたマンションが建てられるのは、もう大きな道路の沿道以外はほとんど建てられない状況ではないか。ワンルームという中に、木造だとか、古いアパートで耐震もあるのかないのか、そこの大家さんが高齢で亡くなった後にどういう展開されていくのか、その辺をまず区側がしっかり把握しているかどうか。種類をしっかり分けて、どこにどれだけの人数分があるのか、その辺が中野区の特徴ではないかと。

たしか20代が一番多い人口構造の中で、3分の1の住民が5年以内に移動していくということは、部屋をどんどんかわっていくということなので、そういう今の住民の中の動きを区がどう把握して、アパートとかマンションに対して今後どうしていくのか。この審議会のほうで決めて条例等を持っていくような流れにしていかないと、ただワンルームマンションという、イメージ的には30戸、40戸のちょっとしたビルを想像するのですけれども、その辺の把握というのは、区側はどういうふうに把握されているのでしょうか。

(会長) 今の質問に対して、区側からお願いいたします。

(豊川副参事) 今のご質問にございましたが、正直、余り詳しくは把握をしておりません。ただ、中野の場合、木造の共同住宅の割合が全住戸の戸数の約4分の1になっています。25%。これは23区の平均だと14%ですので、約10%ほど中野区は多い。したがって中野区は、今、委員ご指摘の木造アパートの戸数が非常に多いというのは明らかにわかるわけでございます。

現在の指導要綱の対象で、特に木造あるいはRC造、鉄骨造の区別はしておりませんで、一応、対象になりますのは、例えば、第1種、2種、低層住居専用地域及び第1種中高層住居専用地域ですと、地上3階以上かつ12戸以上、これが対象になります。したがって一般的な小さな木造あるいは鉄骨のアパートですと、ほぼ指導要綱の対象になっていない。ですから、年間、確認申請は民間は約1,000件出てきますが、この指導要綱の対象になるのはおおむね50件前後といった状況でございます。ですから、今後、このあたりも対象も含めてご議論いただければと思っております。

(会長) ありがとうございます。

(齊藤委員) 3階以上、かつ12戸以上ですか。

(豊川副参事) 第1種、2種の低層住居専用地域及び中高層住居専用地域では、「地上3階以上、かつ」です。ですから、例えば20戸あっても階数が2階ですと、この対象にならない。逆に、3階であっても戸数が12戸未満ですとされないということに

なります。

若干詳しく申し上げます。資料の6にも概略書いてありますが、第1種、第2種の低層住居専用地域及び中高層住居専用地域ですと、地上3階以上、かつ12戸以上が指導要綱の対象になりますが、そのほかの用途地域については、地上3階以上、かつ戸数が15戸以上という、そういった違いがございます。

ですから、中野区はほとんど住居系の用途地域ですので、地上3階以上、かつ12戸以上となっています。幹線道路の沿道など、商業系用途地域のところでは3階以上、かつ15戸以上が対象であるということになります。

(齊藤委員) 今、質問にお教えいただいて、ありがとうございます。

私、きょう聞いていまして、全体的にやっぱりこれまだつくるのが中心だなというイメージを持ちまして、もう少し居住とか管理の状態に対して指導・助言、アドバイス、あるいは、もう少し規制力を効かすようなことが必要じゃないかなという全体的なイメージを思いました。どうしても、つくる時は「こうつくりなさい」と言うんですけども、その後、我々なかなか手が出せないことが非常に大きな問題なので、そこに関してそれができるようなツールを用意しておく必要が全体的にあるんじゃないかなと思います。

幾つかちょっと気がついたことですが、まず1点目、ワンルームマンションの問題です。多分、今の議論を聞いていますと、これから各部屋はちょっと狭くても豊かな共用部分、食堂とか食べるところとかリビングを広くもっていくような住宅への需要というのは、ひとり暮らしがふえていくと、私もそうですけど、安心という意味ではちょっと変わっていくから、単純に占有面積を一律に決めるということよりも、もう少し豊かなという意味で、ちょっと視点を変えることもできるのではないかなと思います。私どもは、25㎡のところポツンとひとりであるよりも、20㎡でもうちょっとみんなが集まるところが豊かであるとか、そのときの共用部分をどうカウントしていくのかというようなことも含めると、単純に、「25つあったからいいんでしょう」というふうにご理解されないような形がいいのではないかと思います。

それから、2点目は、ここにもありますが、管理に関しても一応は書いてあるんですが、実際、この管理のことが、この後ほとんど意味をなしていないケースが多いということですね。管理人室をつくりなさいと言って、民間賃貸に管理人さんがいることは余りないですよ。そこが物置化しているとか、管理人の名前を出さないと言われても、管理会社の名前が幾つか出ていて、入りたい人はどこか連絡してねというふうに使われていて、外部不経済を予防するための手段に使われていない。ここに対しても、我々はもうちょっと指導監督をきちんとできるツールを持っていかないといけないということです。つくってしまえば何となくいいんじゃないか、つくった者勝ちにならないようにしていくことが大事ではないかなと思います。

た。

3 点目に、ファミリータイプとワンルームマンションを混在させるという問題。何にも考えないでつくられるとトラブルが起こります。どうしてもファミリータイプを入れなさいと言われたら、計画上便利な縦一列にば一っと入れてしまうとかいう形になって、それは同じフロアにミックスされますので非常に問題が起こりやすい。だから、どうしても入れるのであれば建物プランをかなり工夫するということと、それから、分譲マンションであれば管理の公平性を担保するための、それだけの規約を盛り込んでおく必要があります。そういうことをしないと、「混ぜたでしょう」という名のアリバイ工作に使われるだけなので、むしろ、さっき冒頭に申しました居住とか管理の視点から見ると逆にトラブルが起きる。

この間も、ワンルームの人たちが、例えばマンションの理事をしないとなったら、その人たちから追加徴収を取ろうよということ自体が大きな問題になって、最高裁まで行って、皆さんもテレビや新聞でご存じになられたと思いますので、当初の管理の初期設定をかなり適正にしておかなくてははいけない。そこに関してもきちんと誘導していく。初期設定をさせる力を持っていないところは、単純にやれば問題が起こるのではないかとと言えます。

それから、分譲マンションに関しては、やっぱり管理ですが、これからは更新、老朽化の問題が起こってきますので、そこにもう一步踏み込んだことも入れていったほうがいいのではないかと思います。

最後に、昨年と比べて大きく変わったのは、長期優良住宅が動き出したということを考えますと、その長期優良住宅では住宅履歴情報が義務化されているので、区としても認定住宅だけではなく、そういったものをきちんと整備して管理をしていくことを推進していくような形に持っていくところで、若干、つくること中心主義から居住管理に重きを置いた、そういうところに踏み込むような視点があってもいいのではないかと思います。

(会長) ありがとうございます。

ほかに何かまだご発言いただいてない方々で。

資料2によりますと、審議会の予定は、平成21年度中に、きょうが第1回2月8日で、あと3月に小委員会を1回開催して、平成22年度というのは22年の4月以降ということですね。そこから7月にかけて全体2回と小委員会2回程度で、7月に答申というスケジュールになっております。

きょうは第1回ということで、審議会の諮問事項に関する資料を出していただいたのと、前審議会でも議論されましたワンルームマンションに関して、住宅マスタープランでは改正の方向を出されているのですけれども、現行の指導要綱とでは少しミスマッチが出てきているので、現行の指導要綱をどう変えていこうかということ、それから、平成5年につくられた住宅まちづくりの基本に関する条例も、区が

今検討されているまちづくり条例との関連も含めて少し見直しが必要ではないかということで、きょう、皆様方から大分ご議論を出していただきました。何人かの方々もおっしゃられたように、いわゆる建物がつくられる時点でのチェックだけではなくて、その後のストックがちゃんと適正に管理されているのかどうか、そういう住宅の維持管理とかマネジメントに関連する課題も非常に大きな問題で、ある種のモニタリングをどうするかとか、そういうのが出されてきて、多分、この後に立ち上げられます小委員会で、もう少し具体的に検討していただくという形になると思います。皆様方で何か、この点がもう少しあってはいかがですかというのがありましたら。

どうぞ、池田委員、お願いします。

(池田委員) 今回新しく入ったので、今までの議論が余りよくわかっていないのでお聞きしたいと思います。大体、概念的にはわかるのですが、ワンルームマンションをなぜ規制しなければならないかということは、多分、整理されているのだろうと思うのですが、何が悪いのか、何が問題なのか、その辺はどこかに資料があるのでしょうか。

(会長) これは、前回の審議会の議論も大分あると思います。ただ、もう少し丁寧に、もしあれでしたら、簡単でも結構ですけれども、登副参事のほうからお願いします。

(登副参事) 実は簡単なようで難しい問題でございまして、ここでもかなり議論になりましたが、1つは、区の考えとしましては、都市部全般が単身世帯が多く、その中でも特に東京が多い。その東京の中でも特に中野区とか、豊島区もそうですが、この辺の地区は突出して単身世帯が多い地域ということでございます。それから、人口流動化も非常に激しい地域。これもかなり突出して高いということでございますので、世帯のバランスですとか、その辺も少し考えてコミュニティを形成していきたいということでございまして、そういった観点からということでございます。

それから、ワンルームに対する一般からの批判というのは、例えば、ごみ出しが悪いとか、そういう生活面での批判というのも結構ございます。ただ、先ほど宮島委員からちょっと言われたように、それは木賃アパートのワンルームを言っているのか、大きいワンルームマンションの話をしているのか、どっちなんだという議論もあろうかと思えます。議論としては両方ごっちゃにして、「だからワンルームはだめなんだ」みたいなものもあるのも事実でございます。その辺ははっきり分けなければならない。

ただ、中野区としては、1つは世帯のバランスです。単身が非常に多いので、ファミリーというかそういった世帯の定着を進めたい、ふやしたいということでございます。これは中野区だけではございません、ほかの区もそうですけれども、「ワンルームはなぜ悪いのか」「ワンルームは悪なのか」「とんでもない」という議論もかなり一方ではあります。ですから、一定のバランスというのは必要かなと思います。

前回、住宅政策審議会の答申が出た後からも、そういったお電話を受けたことがございます。例えば、「私は老後のためと思って自分の庭にアパートを建てた。そういったワンルームまで全部規制するのか。大反対だ」と、こういうご意見もございます。恐らく、お年寄りの方からだと思えるのですけれども、そういうご意見もございました。ですから、わずか3、4戸のアパートまで全部規制するのかといたら、多分、相当批判はあると思います。ですから、その辺のバランスを考えながらある程度考えていく必要があると思っております。

(石井都市整備部長) 国勢調査をやるたびに、玄関の入り口のドアがロックされていて、接触ができないといったような問題が出されるわけです。安全・安心、それから都会で住む匿名性の、ある意味で都合がいいというか、いろんないいところ悪いところ兼ね備えているのですが、この辺の問題は、単に本人の居心地もあるのですが、いざ地震の災害ですとか、あるいは火災等、こういった場合にどんな形でそれに対応していくのか。また、マンション内、近所とのつながり、特に地元の町会等とのかわり、多分全くない状況なんですね。

そういう意味で、地域コミュニティと防災、それから安全・安心という、この辺の自助・共助、さらには公助となるのですが、どんな形でつながりを持っていくのがよりベストなのかといったあたりが、我々もなかなか答えが見つかりにくい状況にあります。ぜひこの辺も議論の対象にさせていただければ助かるなど、こういう感じでございます。

(会長) ありがとうございます。

どうぞ、吉村委員。

(吉村委員) おくれて参りました吉村でございます。やっとな皆様方の議論に追いつけるような状況になったかと思って、お話をさせていただきたいと思っております。

たまたま昨日でございますが、うちの下の子が家から出て行きまして、これで夫婦二人になってしまうという状況になってまいります。やはり子育てが終わってくると子供が出て行って、その後、住宅をどういうふうにしていくかというのがあります。当面はそのままなのでしょうけど、そのうち、もっとコンパクトで、かぎ一つで大丈夫だなんていうところへ移っていくと、じゃあ、今あるところはどうかというときに、例の移住住み替えの話ですね、あんなことが起こってくるような中野のポテンシャルはありそうなんですけれども、住宅としての、先ほどの耐震性も含めて、それから古く建てられたものだからこそ、なかなか法的に守られてないところがあるので、担保できないということでだめになってしまうケースがたくさんあるようなところがあります。

先の住宅マスタープランの中では、かなり子育て世代も含めて多くの世代が住めるようなまちというふうには言っているのですけれども、なかなかその受け皿をつくっていくような体制にもなっていない。一方では、やはり経済の考えからする

と当然ワンルームのような形にしたほうが貸しやすいということで出てきているわけですね。

ですから、当たり前の中での状況を、じゃあ、区と私たち民間なり、皆さん方の知恵を使って、何か中野で1つモデルとして、こういうものがすべてではないけれども考えられるものができたよということをしていかないと、マスタープランで言われた人も結局、「どうなるの」「何をしてくれるの」「何が出来るの」というあたりがなかなかわからなくて、言われるだけで終わってしまっているところになっています。多分、そのいいケースができれば、じゃ、そういうものをつくってみようという動きになるかもしれないということだと思っております。

今言った移住住み替えに動いていかないのは、そういったいろんな要件が出てしまうところがあるので、中野なりにそういった住み替えができるような、区の中で循環ができるようなことを考えていくことも必要ではないかと思っております。

もう1点、コミュニティの件は、これはやはり若い世代も含め私たちもそうですが、煩わしいのは嫌だということもあると思っております。いろんなところに参加しなくてはいけないとか、やらなければいけない。当然、暮らしの上ではルールがあるから、それを守る上ではやるのでしょうけれども、必要以上に出たくないというのが本音ではないかなと思う。その中でいかに煩わしくなく自分から出ていけるかとなると、やはり規制ではなくて、何か共感できるような場とか設定ができるようなことだと思っております。

煩わしくないコミュニティをどういうふうにつくっていくかという中で、私もかわらせてもらったのが例のコレクティブハウスです。これは賃貸のスタイルでありますけれども、世代が多世代です。地縁と言っても全く地のつながりもなく、それから地域のつながりもなく、たまたまそこで会った人たちが暮らす。先ほど齊藤先生がおっしゃった共有の部分、大きなダイニングがあるとかキッチンがあるとかということで、自分のところはそれを使わなくても、そういうところへ集まれば、みんなそこに住んでいる人が一緒に、仲間だよということ。ですから、決して外に向かっていくというよりは、住んでいる中でシェアされているようなところ。かつてのドラマでやっているような中であるようなところ。若者たちが集まっているようなところもあるかもしれないが、その中に実は高齢者も一緒に入っていて、世代がたくさん入っているスタイルが多いです。

この間かかわったところでは多摩市で、聖蹟桜ヶ丘でございますけれども、全国からそういうところに入りたいといってわざわざ移ってくる方もいらっしゃるということです。ですから、地縁関係になくて、そういう暮らしのものがどこかでできればやって来るということもあると思うんですね。

そういった一つのアクションを起こすことも含めた、先ほど、煩わしくないコミュニティの中の延長としてグループホームがありました。それは同じような状況の

人たちが集まるような、阪神のほうから始まりましたが、でも、もともとの北欧スタイルのコレクティブハウスのようなやり方も、これはそのままとは言わないけども、中野版として何か考える必要があるのではないかなということ、決まった世代が暮らす生活層があるのではなくて、いかに多くの世代を暮らしよくできるようなまちにするかというところを具体的に何か考えていかないといけないのではないかなということです。その上で、法的な手続なのか、それとも条例的なのか、あとは支援なのかといったことも考えていくことが必要ではないかなということ、先ほどからちょっと思ったところです。

(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。

きょうは第1回ということで、割と重要な論点は出していただけたのかなと思います。

それを踏まえて議事次第の(4)ということで、きょう出された議論を踏まえて、条例とか指導要綱の見直しについてももう少し突っ込んだ議論がこれから展開できればと思いますけれども、その点について(その他)ということで、今後の審議会の運営、次回審議会の開催時期について、事務局のほうからご説明をお願いしたいと思います。

(登副参事) どうもありがとうございます。きょうの議論もかなりの論点があったと思っております。

それで、こちらからの説明になるわけですが、規則がございまして、それによりますと、こういった議論を深めるために小委員会を設けることができることになっております。前期につきましても小委員会を設けまして、学識経験者4人の委員の皆様をお願いしたという経緯がございまして、できれば、今期につきましても、いろいろな議論を深める意味からも、学識経験者の委員の方々に小委員会に入りたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

(会長) 今、事務局のほうから小委員会を設置するというので、前回第4期の審議会のときも小委員会を設置していただいて、学識経験者の委員が議論をして議論の素材をつくって、全体委員会でもう一回諮っていただくというような進め方をしてみましたけれども、そういう進め方でよろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

(会長) それでは、学識経験者を中心に小委員会を結成するというのでお認めいただいたということで、小委員会で今後少し具体的な議論を詰めていきたいと考えています。

あと、次回の日程について、いかがでございますか。

(登副参事) 小委員会の設置ということになりましたので、小委員会のほうで議論を今後していただければと思います。その上で、全体会でございますけれども、4月末か

5月初め、いわゆる春の連休前後、いずれかで開きたいと思っております。そういったところでいかがでしょうか。

(会長) というようなことで、小委員のメンバーは前回同様の私を含めて4人の学経の委員が行うということで、多分3月から4月にかけて1回議論して、それを踏まえた上で4月末から5月初めぐらいに全体委員会という、おおよその日程はそれぐらいで、具体的な日程が決まりましたら、各委員のご都合を伺って調整していくという形になると思いますので、そういうことでよろしゅうございますか。きょう日程を決めるのはなかなか難しいと思いますので、すみませんが。

それでは、きょう、少し変則の時間で始まりましたが、第5期の第1回の審議会の日程は終了いたしましたので、事務局のほうにお返しいたします。よろしく願いいたします。

(登副参事) どうもありがとうございます。

それでは、次回日程につきましては、後日改めて開催の通知をお送りさせていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

きょうは、どうもありがとうございました。

— 了 —