

中 野 区  
住宅政策審議会 会議録

第2回

2018年10月19日(金)

## 第6期中野区住宅政策審議会（第2回会議） 会議録

日時

平成30年10月19日（金曜日）午後3時

場所

中野区役所 9階 第12・13会議室

次第

1. 開会

2. 議題

(1) 第4次中野区住宅マスタープランの策定スケジュール等について

(2) 第3次中野区住宅マスタープランの実施状況等について

(3) その他

3. 閉会

出席委員

有田委員 田村委員 松本（暢）委員 和気委員 山崎委員

青木委員 石井委員 井上委員 川村委員 津田委員

林委員 松本（玲）委員

事務局

塚本都市基盤部副参事（住宅政策担当）

中野区出席者

豊川都市基盤部長

小山内都市基盤部副参事（建築担当）

宇田川政策室副参事（ユニバーサルデザイン推進担当）

岩浅健康福祉部副参事（福祉推進担当）

荒井地域まちづくり推進部副参事（まちづくり企画担当）

## 会長

それでは時間がまいりましたので、ただいまから中野区住宅政策審議会第2回会議を開催いたします。

冒頭でございますが、本日は関田委員、保坂委員が所用のためご欠席でございます。

また、本日は前回ご欠席された松本暢子委員と和気純子委員がお見えになっていただいておりますので、ご就任に際してご挨拶を一言いただければ幸いです。よろしく願いいたします。

## 松本（暢）委員

大妻女子大学の松本でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

第5期の住宅政策審議会委員だったとき議論をしております、これにも責任があると思っております。今日ここに参りました。

現在は都市計画審議会の委員もしております、中野区とはその間ずっとお付き合いがあるなと思いつつ、中野駅が変わっていく様子を眺めております。

住宅政策を一応専門としておりますので、ここでいろいろなご意見を伺いながら勉強ができたと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

## 和気委員

首都大学東京の和気と申します。専門領域は高齢者福祉です。中野区では現在保健福祉審議会とか地域包括ケア推進会議とか、あとは高齢者の領域の地域包括支援センター運営協議会などを十数年かかわらせていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

## 会長

ありがとうございました。

それでは、会議を始める前に今回の事前配付資料の確認について、事務局からお願いいたします。

## 塚本副参事

では、事務局からでございます。

まず、事前に委員の皆様へ送付させていただきました資料を、今日使わせていただきましたと思います。本日お持ちでない方はいらっしゃいますか。よろしいですか。

資料といたしましては、まず次第でございます。次第と、資料は通しで1から3まで、まず資料1がこれです。資料2は実施状況。資料3が指標達成状況

もう1点、参考資料としまして、こういうカラー刷りのものを送付させていただいたかと思っております。こちらについてはよろしいでしょうか。お手元でございますでしょうか。

現行の住宅マスタープランとか住宅白書といった資料につきまして、本日お持ちでないということであればご用意してございますので、お申し付けいただければと思います。

資料は以上でございます。

## 会長

ありがとうございました。

本日の議題は2点ございます。今回は1時間30分の会議時間となっておりますので、16時30分ごろを目途に会を終了させていただきたいと思っておりますので、円滑な進行にご協力賜りたく、よろしく願いいたします。

それでは1番目の議題でございますが「第4次中野区住宅マスタープランの策定スケジュール等について」ということで、資料をご用意ください。これにつきまして、事務局からご説明をお願いいたします。

## 塚本副参事

では、資料1「第4次中野区住宅マスタープラン策定までのフロー案(案)」というところでご説明いたします。こちらの資料でございます。

こちらにつきましては、前回の審議会でさまざまなご意見を頂戴しておりましたが、本審議会の目的であります第4次住宅マスタープランの策定に当たりましては、現行の第3次が今年度で一応終了という前提がございますが、区としての上位計画である中野区基本構想というものがございまして、こちらの見直し作業に入ることとなりました。

それを受けまして、住宅マスタープランにおいても中野区としての基本構想の見直し作業が終了して、それをしっかり反映した上で第4次中野区住宅マスタープランの策定に行きたいといった考え方を、前回簡単ながらご紹介させていただきました。

それに基づきまして本日ご用意した資料は、フローとしてこういう資料をつくってみたいのですが、まず一番上に「中野区基本構想」というバーがあります。これは予定としましては、2020年6月までの計画期間となっております。

その先に、2020年度の途中から予定ということで「新たな中野区基本構想」。これはあくまでも予定でございますが、こういうスケジュール感で区としては今検討作業に入りつつあるところでございます。ですので、繰り返しになりますが住宅マスタープランにおいても、この新たな中野区基本構想ができ上がった後に策定する必要があるというところでございます。

2列目ですが、第3次中野区住宅マスタープランが2018年度までということで横のバーに書いてありますが、ここから先、実は途切れてしまう。そこをどのように行くのかというところで今回お示ししてございますのが、延長でございます。

第3次、現行の中野区住宅マスタープランを第4次中野区住宅マスタープランができるまで延長するといった考え方で、区ではそういった考え方を持っております。その際に、当然現行の住マスをただ延長するだけではなく、現状に見合った形で何らかの追加、修正という言い方はおかしいのですが、考え方の追加が必要になると考えております。

つきましては、当審議会におきまして、この表でいうと3本目「住宅政策審議会」とありますが、今年度さまざまなご意見というかご議論をいただく中で、まずこの第3次、現行の住マスに何が足りないか、何かを今に合わせるとバージョンアップする必要があるのではないかと、そういったご意見がいただければと思っております。

そういった考え方、ここでは仮に「中間まとめ」という表現にしてございますが、このエッセンスを現行住マスの延長の中に補足するといえますか、そういった形で2年ほど延

長期間を運用していければと区では考えています。

黄色い囲みで考え方を書いてございますけれども、例えば空家問題ですとか、住宅セーフティネット、新しい考え方ということで国のほうからも示されている。あるいはユニバーサルデザインの考え方が現行の第3次住宅マスタープランにしっかり盛り込まれていない部分もございますので、そういったところをぜひここに付け加えたいというのが今考えているところでございます。

今年度、あと何回か開催させていただく中で、どこまでご議論を一定程度、この中間まとめという形で取りまとめることができるかどうか、今の時点ではなかなかわからない部分ではあるのですが、スケジュール感としては、こういった形で今のところは考えているということでございます。

しっかりと住宅政策についてこの延長期間の中で、そしてこの住宅政策審議会の中でもんでいただける時間がある意味確保できたのかなということで、我々としてはありがたいも感じているところでございますので、ぜひ委員の皆様にもいろいろとご意見をいただければと考えているところでございます。

こちらの資料の説明は以上でございます。

## 会長

ありがとうございました。

ただいまご説明いただいた内容について、ご意見・ご質問等ありましたらお願いいたします。

## 副会長

第4次中野区住宅マスタープランの策定に当たっては、こういった外部委員会みたいなものを設けてやるのか、区の中でやるのかその辺を教えてくださいたいです。

## 塚本副参事

第4次中野区住宅マスタープランの策定までの動き方でございますけれども、このフローを見ながらですが、あくまでもこの審議会で最終的な答申を頂戴したいと思います。

先日区長からの諮問文ということでお示しいたしましたが、新しい住宅マスタープランに盛り込むべき事項について、この審議会でご審議いただきたいという諮問をさせていただいておりますので、その答申を受けまして、その答申をもとに区民の方との意見交換等の手続を経ながら、最終的には住宅マスタープランとして、決定するのは確かに中野区として決定をいたします。ただ、あくまでももともになる考え方はこの審議会での答申によると捉えているものでございます。

## 副会長

わかりました。そうすると、原案があってその後答申をして素案となっているのですが、その原案というのは区のほうでのたたき台ということでしょうか。

## 塚本副参事

勝手ながら、一応今の時点では区のほうから一度たたき台という形で原案をお示しいたと思っております。そこに、この答申という形で審議会からのエッセンスもしっかりと加えさせていただきたいということでございます。ですので、ゼロから審議会ではないということではございません。

## 副会長

わかりました。そうすると、本当は原案をもっと先に、この住宅政策審議会の中に出していただいて、それについて意見交換をした中でこちらで答申をするというほうがやりやすいという気がしますので、ちょっとその辺を今後ご検討をいただければと思います。

## 塚本副参事

わかりました。

## 石井委員

ただ、新たな中野区基本構想ができるまではできてこないわけですから。

## 塚本副参事

そこが確かにおっしゃるとおりで、新たな中野区基本構想の検討作業も、一定程度区民の方とやりとりをしながらつくられていくものと想定しておりますので、その情報を当然こちらでもとりながら、都度都度この審議会にもお示ししつつ、いわば並行しながら、ラップしながら作業を進めていくという考え方でございます。

基本構想もいきなり策定しましたでおしまいではないので、策定状況をお示ししながら進めていくといった形になります。

## 会長

ほかにいかがでしょうか。

## 津田委員

中野区の基本構想はどこで話されるのですか。

## 塚本副参事

今の時点で、どういう形で基本構想を議論していくかという明確なところは、実はまだ示されておりませんので、それにつきましてもはっきりしましたら、都度都度ご紹介してまいりたいと考えています。

## 青木委員

2020年6月までは、現行の基本構想があるということですね。そのことに基づいて議論を進めていくのか、新たな基本構想が出るまではそれができないのか、逐次入れてもらってやるのかということによって大分違いますよね。

## 塚本副参事

はい。

## 青木委員

今の状態だと、この部分は基本構想があるわけだから、その基本構想をもとにしてやるしかないのかなという感覚ですよ。今のこれだと、新しいものが示されない限り。

## 会長

でも、新しい基本構想と、整合性のとれた新しいマスタープランにしていくということかと思しますので、ですから新しい基本構想の骨格をある程度先行的にお示しいただいてということですね。

## 塚本副参事

そうですね。

## 青木委員

これはかなり早く動かないと、審議会で審議しても空転するような気がするのです。

## 副会長

恐らく中野区基本構想の新しい内容を見ないと書けない部分と、それとは関係なく住宅政策として、住宅マスタープランはこうあるべしという議論と両方あると思うのです。

ですから、議論できるところは議論しておいて、それで多分基本構想の審議会をつくると思いますが、その辺の枠組みができてスケジュールが出ましたら、それについてのアウトプットを逐次入れていただいて、こちらでもそれを踏まえて議論するという形かなと思います。

## 青木委員

わかりました。

## 会長

ほかはよろしいですか。

どうぞ。

## 津田委員

今の基本構想もあるのですが、今我々は住宅政策審議会ですけれども、別に都市計画審議会と区民会議があると思います。ほかにあるかもしれませんが。そういう会合というのは、都市計画審議会でも方針みたいなものがある程度煮詰まった段階が、それを知っていないと、なかなか住宅に対しても関連性とかあると思うので、その会議の横断的な、どういう形がいいかはわかりませんが、途中でそういう情報と言うのですかね、そういう形をしていただかないと、せっかくこちらでいいものができていても、都計審でそぐ

わなみたいな話が起きてくると困りますので、そういう形も配慮していただくとありがたいと思います。

### 豊川都市基盤部長

おっしゃるとおりでして、実は今、都市計画マスタープランも改定する作業に着手したところです。この理由は2つありまして、1つは区長も変わって基本構想が変わる。もう1つは、都の最上位計画である「都市づくりビジョン」が「都市づくりのグランドデザイン」に変わったのです。そこで東京というまちの都市構造がかなり変わってきた。しかも最近言われていましたのは、2020オリパラ後のレガシーをどう生かすかといったことが都市づくりの焦点になっています。ですから、そういったことも踏まえながら中野区の都市マスも、今後検討していこうと思っています。

都市づくりの基本はやはり住宅だと思っていますので、当然そういった都市計画マスタープランの策定状況なども逐次この審議会でも共有させていただきながら、双方シンクロする形でご議論していただきたいと考えています。

ただ、それとは別に乱暴な言い方をすれば、基本構想がどうあれ、都のマスタープランがどうあれ、例えば空家問題であるとか、少子高齢化の急速な進展であるとか、これはもう明らかに第三次住宅マスタープランを策定した当時とは変わった状況があると思うのです。これはぜひそういった他の計画の流れは流れとして、独自にこの住宅政策審議会でも十分議論していただいて、今のそういった新しい状況にふさわしい方針を出していただきたい。ですから、そういった両方の進め方で行くのかなと思っていますところでございます。

### 会長

私からも1つ質問ですが、差し支えないところ、おわかりになる範囲で教えていただきたいと思いますが、今お話の出た、都のほうで「都市づくりビジョン」があって、今それを受けて土地利用の基本的な方針もつくられていて、あれはそのうち用途地域の見直しという、具体的なプロセスにまでつながるということだと思うのですが、そのあたりのスケジュールはどう予想されているのかということと、用途地域の見直しが具体的に起きてくる中では、この住宅マスタープランに間接的に影響すると思うのです。

### 豊川都市基盤部長

決してないとは言えないと思ひまして、例えばこれまでは「都市づくりビジョン」ですと23区で言えば環状6号線、山手通りから内側をセンターコアゾーンと言ひまして、割と規制緩和とか容積を高目にアップするというをやっていたのです。

今回の新しいグランドデザインは環七まで広がったのです。昔から言われていましたが、環七の内側を東京の中核ゾーンにしよう。したがって、今の都の都市開発諸制度は、全部センターコアの内か外かということで組み立てられていますので、その辺が大きく変わってくると思うのです。

当然その用途地域の指定基準も、センターコアの内か外かで指定基準は違うのです。その辺もにらみながらやる必要は当然あると思います。それは多分4～5年先ではなく、もう少し早い時期に都のほうも決めてくるのかなと。

それからあと、東京都が決めるべき「都市計画区域マスタープラン」これも都としては早急に決めたいと言っていますので、その辺の状況をそろえながら、情報を入れながら議論をしたいと思っています。

## 会長

よろしいですか。

そうしましたら次の議題に移らせていただきたいと思います。2番の「第3次中野区住宅マスタープランの実施状況等について」でございます。こちらは資料2と3をご用意いただいて、こちらの資料ですけれども、現行の第3次マスタープランについて、現在の実施状況を取りまとめていただいています。

非常に内容のボリュームが大きいので、本日は事務局から全体のご説明をいただいて、まずは皆様に現状をご確認いただくという趣旨と考えております。次回以降に個別の施策のあり方についてご議論していただければと考えております。

それでは、事務局からご説明をお願いいたします。

## 塚本副参事

では、資料2でございます。こちらは今ご紹介ありましたように非常にボリュームがありまして、18ページでございます。事前にお送りさせていただいた中で、皆様の中で一定程度ごらんいただいているという前提で、今日は私から簡単なご説明だけにとどめさせていただきたいと考えております。個別にご質問等あれば、また改めておっしゃっていただければと思います。

では資料の1ページでございますが、基本目標1の部分でございます。「多様な世代が暮らせるまち―バランスのとれた世帯構成―」という基本目標が掲げられてございました。各施策がございますけれども、これについて総括の部分をご紹介します。

こちらの主な実績でございますが、単身世帯に偏った世帯構成のバランスをとるために、区としましては「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」を制定いたしました。あるいは、公民連携による住宅の整備を進めたところでございます。それによってワンルームマンションの抑制であったり、ファミリー向け住宅の誘導を進めてきました。

今後の課題として考えられるところでございますが、少子高齢化等により世帯の多様化が進んでいる現状の中で、さまざまな世帯が適切な住宅や住環境を確保できるよう、特に子育て環境の向上を含めファミリー世帯向けの住宅等の整備、そして住宅不足、いわゆる空き室などを生かした多様な住まい方の支援を区として行っていく必要が、今後あるという考え方でございます。基本目標1は以上でございます。

ページをおめくりいただきまして3ページ、基本目標2でございます。こちらは「快適で安心できる住まい」ということで、各施策が掲げられてございます。

こちらの総括でございますが、主な実績といたしましては、良質な住宅ストックの形成を目指して居住面積水準向上のための共同住宅の面積基準の設定、あるいはバリアフリー改修、そして住宅の新築・増改築相談の取り組みを実施しています。マンション施策に関しましても、マンション管理セミナーや相談会を開催し、分譲マンション管理組合などへの支援を実施してきています。

今後の課題でございますが、現在住宅数が世帯数を上回って増加を続けている現状がございますので、当然それに伴う急速な空家の増加が課題となっております。今後は、そういった住宅ストックを最大限に活用した住まい対策が求められていることから、新たに空家等の利活用を視点として捉えた対策を講じてまいりたいといったところでございます。

マンション施策に関しましても、老朽化と居住者の高齢化が進行してございますので、早急な対策が必要であると考えております。まずは区内のマンション実態把握が必要であると考えています。

以上でございます、またページが進んで次は基本目標3、7ページになります。こちらでは「安全、安心のまちづくり」ということで目標が掲げられてございました。

実績といたしましては、中野区の南台一・二丁目地区におきましては地区計画、そして木密事業により防災まちづくりを推進しております。最近では、弥生町三丁目周辺地区とか大和町地区において、東京都の不燃化特区制度がございまして、それを導入して、より重点的なまちづくりを実施しております。都市防災、不燃化促進事業、木造住宅建替え助成、非木造住宅の耐震診断助成といった事業もあわせて実施してきました。

今後の課題としましては、関東直下型地震等の地震災害が想定されていますので、計画的かつ迅速に木密地域の改善でありますとか、あるいは耐震化も視野に入れながら事業を進めていく必要がある。

こうした取り組みを踏まえた上で、各種防災対策を初めとした安全・安心な住宅でありますとか住環境の整備を進めていく上で、良好な地域コミュニティの形成も欠かせないものであると考えております。

ではまた進んでいただいて13ページ、基本目標4「居住の安定確保」でございます。こちらにつきましては、区営住宅、区立の福祉住宅の適切な管理を進めて、あわせて高齢者向け優良賃貸住宅の整備とか区民住宅の見直しを行ってまいりました。

民間賃貸住宅の住宅ストックにつきましては、質の向上を図るとともに、高齢者の居住安定に向けて、住みかえ住宅の情報提供とか、サービス付き高齢者向け住宅の整備・誘導を実施しています。

今後の課題といたしましては、引き続き区営住宅等の適切な管理を行っていくとともに、老朽化してございますので、そういったものを計画的に更新していくことを考えてまいります。更新に当たりましては、今後も新しい住まいのモデルとなり得るような公的住宅のあり方を検討していきたいといったところでございます。

また、平成29年の住宅セーフティネット法の改正を受けまして、そういった新制度に基づく住宅確保要配慮者支援の観点からの政策について見直しが求められています。区だけではなく関係団体等との連携によりまして居住支援協議会を立ち上げて、相談体制の充実とか、地域の実態に即した居住支援体制を構築していく必要があると考えています。

最後17ページ、基本目標5でございますが「環境に配慮した住宅」ということで、環境に配慮した住宅をふやすために、長期優良住宅の認定や生け垣助成の取り組みを進めてきました。

今後の課題といたしましては、敷地でありますとか、壁面・屋上の緑化、生け垣等助成の取り組みを引き続き推進してまいりたいと考えてございます。

中野区環境基本計画等も踏まえながら、良好な住環境の創出と保全に向けて地域の方や

関係団体、NPO法人等との連携を視野に取り組みをより一層推進していく必要があると考えております。

駆け足ではございましたが、基本目標それぞれについてでございます。

今申し上げました今後の課題の考え方でございますが、これは区が今の時点でこうではなかろうかということでお示ししているものでございます。この審議会の中で、もっとこういう観点の課題が必要だといったご意見等をぜひ頂戴できればと考えています。

続けて資料3もあわせてご説明したいと思いますが、こちらにつきましては、現行の住宅マスタープランでは指標、目標が設定されてございます。それぞれについて達成状況、現状がどのような状況となっているかということで、表としてまとめたものでございます。

1つ1つのご紹介は省かせていただきますが、中には現状の数値が非常に目標値とかけ離れてしまっている。あるいは策定時よりも悪化しているものもございます。ただ、これは数字だけを挙げてしまうとそういう結果になっているのですが、さまざまな背景や状況がありますので、この数値につきましては次回以降、その分析等もあわせて改めてご報告・ご紹介したいと考えてございます。本日はこの速報値といいますか、数字だけをお示しということでご容赦いただければと思います。

説明は以上となります。よろしく申し上げます。

## 会長

ありがとうございました。ただいま現行の住宅マスタープランの実施状況について、全体的に確認いただいたということでございますが、この内容についてご意見・ご質問等願いたいします。

また、次回以降の審議の進め方などについてもご意見をいただければと思いますので、よろしく願いたいします。

## 松本（暢）委員

前回はどうなっているかということですが、書いている以上のものはわからないのですが、よく見るとやったはずだったが、思ったほど成果が上がっていないものが結構あるというのがわかりました。

ただ、状況はいろいろと変わってきているので、必ずしも10年前につくったものが予定どおりにいかないのは当たり前なのでその辺はいいのですが、おっしゃったようにどうしてこうなったかというあたりをちゃんと説明していただきたいと思っています。

それは置いておいて、これから新しいマスタープランまでの間に、何かつけ加えなければいけないことがあるとおっしゃっていて、ほかの区などの状況で言うと、1つは居住支援協議会の問題。それから空家対策。これは今、周辺の区だとか市だとかでかなりどこでも議論をして、その状況によるのでしょうけれども、取り組みを進めているところだと思うのですが、中野区としてはどんな状況なのか教えていただけますか。

## 塚本副参事

居住支援協議会でございますけれども、簡単にご紹介いたしますと、いわゆる行政と不動産事業者さんと福祉、社協さんとかNPO法人、そういった3者がタッグを組んで住ま

い探しにお困りの方、いわゆる住宅確保要配慮者ということでくくられますけれども、その中には高齢者の方ですとか、障害者の方、子育て世帯の方、あるいは所得が少ない方、そういった方々全てにお住まいを探すといいますか、適切なお住まいを提供するために、居住支援協議会という組織をつくって、そこでご支援をしていく。そういった考え方がございます。

中野区におきましては、居住支援協議会という仕組みが現在まだございません。区といたしましては、今年度早急に居住支援協議会を立ち上げてまいりたいと考えて、去年から検討を進めてきています。

中野区の場合は、ただ居住支援協議会をつくれればいいというところまでではとどまらず、口頭でのご報告で恐縮なのですが、例えば住まい探しにおいてはさまざまなご事情があると思いますので、空家問題も絡めて、例えば相続の問題ですとか資産の問題も含めて、より総合的なご支援ができる体制を整理していきたいといったアイデアを持っております。ですので、まさしく今検討中でございます。

ただ今の時点でも、区としては住みかえ相談等には対応させていただいておりまして、特に高齢者の方なのですが、なかなか住まいが見つからないというご相談をいただきましたら、不動産事業者と協力し合いながら物件紹介をさせていただき取り組みは現状でも進めています。

## 会長

もう1つ、空家の話のご指摘があったと思います。

## 塚本副参事

空家は、実は昨年度空家等対策審議会を設置してございまして、中野区の空家等対策基本計画を検討してまいりました。今般その計画がやっと策定に至るところなのですが、その内容といたしましては、空家対策には今ちまたで言われているのは、いわゆる特定空家、今にも崩れ落ちそうな、そういう危険な空家をどうにかしなければいけないというところがございます。もちろん、それには対応いたします。

中野区独自の考え方として、中野区の空家は非常に場所がいいので、価値があるという捉え方をして、空家は起点、空家は資源、そういったメッセージをもって空家対策に取り組んでいく。つまり、前向きに空家を捉えていこうではないかというのが、昨年設置しました空家等対策審議会での答申で頂戴しました。

ですので、先ほど来出ている住宅ストックという表現ですが、これには当然空家も含めて、利活用をより推進していくための取り組みを進めていきたい。そこには、先ほどの居住支援協議会もしっかり取り入れて、いわゆる空家に関する情報、住宅ストックに関する情報を関係する団体ですとか事業者と共有しながら、うまく住まいのマッチングを進めていける体制整備を図ってまいりたいと中野区は考えてございます。

## 松本（暢）委員

徐々に進んでいる、やっぺらっしやるということですね。

## 塚本副参事

そうですね。

## 松本（暢）委員

ただ、そんなに簡単ではなさそうだというのも最近わかって、例えば今、居住支援協議会で言えば、住宅施策として公営住宅に入れなかった方とか、住宅に困っている方は当然いらっしゃるだろうと思いますし、そういう方たちのために、とにかく住宅に困っている方への対応策としてこれがあったり、最近はこの仕組みがないと補助金やその他もろもろ、この仕組みがあることを前提に東京都のものが組み立てられていたりするということもあるので、仕組みとしては必要だろうと。

ただ、空家をうまく利活用できるかと言うと、多分中野区あたりだと、これは東京都内だとそうなのですが、空家なのだけれども、NPOが借りたいと言った途端に家賃が出てしまうのですよね。だから、借りられて使えるようなものは市場に出ていく可能性が高いもので、それを居住支援協議会の仕組みの中で利活用するというのは、うまくバランスがとれるかどうかという感じはしています。

うまくいけばいいですが、借りてくださる方がいればオーナーさんは家賃をいただきたいわけですし、居住支援協議会としては安い住宅を探している方だったらそれなりの家賃でお借りしたいわけだから、そのバランスは、中野区の住宅ストックの価格がどうなっているかわかりませんが、このところ人口がふえているということの中ではなかなか難しいのかなと思いますので、その辺のバランスをとりながら考えていくことかなと。

2カ年の間、とりあえず4次ができるまでは、これを入れていくということで。

## 会長

ほかの方はいかがでしょうか。

お願いします。

## 井上委員

今空家の問題とかマンションの管理の問題が出ましたが、1つの項目で触れるわけではないのですが全体の感じで、空家のオーナーさんをしっかり区で掌握できたらいいのではないかと私は思います。

東南アジアの人たちが空家にいっぱい住んでいます。彼らの生活態度は日本人と比べれば、中には良くない方もいます。それは何かというと、空家を利用するときの規定がはっきりしていないから、その規定を守らないで生活している方もいます。ごみ捨て場に置いてはいけないものを捨てるというのも頻繁に、中野三丁目でも見受けます。そういうことを防ぐためには、区のほうで空家のオーナーに対してしっかり、もっと強権を発動してもいいのではないかと思います。

それからマンションですが、マンションもワンルームマンションがふえているというレポートがございますが、個人で住む空家と同じで、マンションに住む外国人の中には全然マンション規定に従っていない方もおります。ごみが住人としては一番顕著に見えるわけですが、マナーが悪い。国をあまり指定するのは嫌ですが、東南アジアの人が多いと感じ

ます。

そういう人たちを規定するためには、マンションのオーナーあるいはマンション管理組合がしっかりするように区のほうで厳しく指導していただかないと、中野区の住環境というのは少しも発展しないのではないかと思います。

以上です。

## 会長

ありがとうございます。

事務局から何かございますか。

## 塚本副参事

ご意見を頂戴しました。わかりました。

## 豊川都市基盤部長

今の件で関連してよろしいですか。実は私は、前回の住マスのときも担当しておりまして議論したのですが、その当時は10年以上前で、ワンルームマンションが非常にふえてしまって、今おっしゃったように地域の環境が悪化するという話があつて、いかにするかというのが一番のメインテーマでして、それを受けてワンルームの、23区内でも一番厳しいと言われる条例をつくって、例えば総戸数の半分以上はファミリータイプにするとか、それから一定規模以上のマンションであれば、最低住戸面積を25平米にするとかかなり厳しいものをつくったのです。それはまさに、今おっしゃったような課題が当時からあったということなのです。

ところが、以後十数年たつて変わってきたのは、その当時は外国人が割と、言い方が難しいのですが、マイノリティということだったのですが、今世の中を見て見ますと、コンビニとかいろいろな店とかを見て見ますと、外国人がいないと成り立っていかない社会になってしまっているのです。それだけ、10年間で社会の構成が変わってきてしまっているのです。

これはまだわかりませんが、そういった方々といかに共存するというのですか、そういったことをぜひ考える必要があつて、それには住宅政策として何ができるかということも十分考えながら、決して外国人だからと言って排除するのではなくて、お互いにうまく共存しながら、いいところを分かち合いながら、中野区らしい社会をつくっていく一助として住宅政策があればと思っています。

前回よりもかなりレベルが高くて、ハードルも高いですね。それに加えて前回なかった空家問題であるとか、最近ではユニバーサルデザイン、街の中にはあまりにもバリアが多過ぎますので、そういったことをいかに解消していくかも含めながら、外国人であれ日本人であれ、どういった方であれ、誰もが不便なく暮らせるまちというのですか、それをするには住宅政策として何ができるかまで話を広げないと、なかなかいいまちはできないと思っている次第です。

大分話が大きいのですが、そういった意味では今おっしゃった課題は、実は第3次の住マスのときからあつて、条例は作りしましたが、なかなか解消はしていないのが残念なが

ら現状であります。  
以上でございます。

### 井上委員

その国の生い立ちというのもあると思いますが、例えば私は大久保に大久保ハイツという3DKのマンションを1つ持っているのですが、そこを貸し出ししています。今まで東南アジアの人が2年に1回ぐらい交代で使っていますが、現在はインドの人が使っています。

インドの方はマナーがすばらしいです。日本人と合っているという言い方がいいかわからないですが、東南アジアの人は日本に来たら仲よくして、労働力になってくれるからありがたいという面もありますけれども、日本は日本なりの教育をしていかないといけないのではないのか。

安倍首相も労働力不足だからどこの人に来てもらってもいいではないか、と言うのですが、日本のレベルとかクオリティに合う教育を経てから日本に来てほしいとものすごく思います。

以上です。

### 会長

ありがとうございました。ちなみに、先ほどご説明があったかどうか失念したのですが、参考資料のほうでいろいろ情報も出していただいていますね。

### 塚本副参事

本日参考資料としてつけてありますが、まさしく外国人のお話、中野区におきましてはこの1ページ目ですが、各国の分類をとりあえず数字として挙げさせていただいております。こちらの資料はついでなのですが、裏面は民泊です。中野区におきましては民泊、しっかりと届け出をした正規の民泊が、今のところ78物件あります。

以上でございます。

### 会長

ありがとうございました。

### 石井委員

先ほど、第2目標にかかわるのかもしれませんが、マンションの実態調査をされているということだったのですが、確かに耐震補強とカリノベーションをすれば、優良な住宅ストックとなり得る物件もあるでしょう。けれども、今後積極的に建てかえていかなければいけない物件もあると思います。その場合のインセンティブというか、建てかえ支援制度というか、その辺を検討されているのかということと、あとは分譲マンションなどで高齢になって費用負担困難者が多々いらっしゃると思いますが、その辺の対策はどのようにお考えでしょうか。

## 塚本副参事

まずマンションの建てかえに当たりましては、マンション建替え促進法、いわゆるマン建法というものがございまして。

## 石井委員

マンション建替え円滑化法ですね。

## 塚本副参事

その中で今あったようにインセンティブという考え方が実はありまして、具体的に言うと容積緩和と言うのですか、床面積を少し割り増しできますというのが示されています。ただ、それ以上の法的な緩和措置というものは今の時点では位置づけがございません。中野区内においてもマン建法による建てかえ物件というのはまだほんの2～3件ぐらいでございまして、今後ふえていくのかなというところでございます。

ただ、マンションの建てかえというのは非常にハードルが高い、いわゆる関係する権利者の方が非常に多いものですから、建てかえがなかなかスムーズにいかない。そういったときに行政とかマンションの建てかえに関するNPOさんとかと一緒に、スムーズに何とか建てかえができるようにご支援は、今もこれからもしていきます。

あと費用の面でのお手伝いというのは、今の時点では明らかに区としても考え方を持っていないので、今後マンションの実態調査をやっていくところなのですが、その中で高齢化率が想像以上に高いとか、そういった問題が浮き彫りになってきたら、その上でいろいろ施策のあり方を考えていくといった段階です。

## 石井委員

例えばブロードウェイとか、あの辺をモデルケースにして、こんな形ができる。あるいは建てかえ時の住みかえというか、住宅の確保が公営住宅でできるのかどうかとか、その辺についてはいかがでしょうか。

民間に建てかえと言うのはなかなか難しいと思います。基本的にはディベロッパーさんが買い取ってしまって分譲マンションにしてしまうぐらいの手法しか今のところないですね。再開発という形しかないというところなのですが、民間の賃貸マンションとか、その辺の建てかえもうまくできる制度を一緒に考えられたらといいなと思っています。

## 豊川都市基盤部長

今一番難しいのは、いわゆる既存不適格というのですか、今は当たり前のように容積率というお話をしていますが、実はこれは、昭和40年代以前は絶対高さ制限だけで容積率はなかったのです。ですから、31メートル以下であれば床面積は、はっきり言えば制限はなかった。

ですから、今おっしゃったブロードウェイ・センターも高さ31メートルの中に天井高を最低限度で10層を入れているのです。今の容積率に直しますと730%ぐらいあるのです。ですから、これはどういう緩和措置を使っても建てかえられない。建てかえをすると大幅にダウンしてしまうのです。

もちろん国のほうでも、阪神淡路大震災以降そういった既存不適格マンションに対応して、例えば共有部分は全て容積率から除外するとか、最近では設備関係を全部除外するとか、あるいは地下居室は全部除外するとか、以前よりは容積率の緩和が進みまして、2割ぐらいはおおむね緩和になったのですが、いかんせんそういった、駆け込みでギリギリで建てたマンションは、なかなかまともにはできない。ですから、これは中野区がというよりは国のほうで根本的な制度をつくっていただかないと、なかなかできない。

ただ、一方では別の考え方もありまして、これまでは右肩上がりの世の中でしたので、床面積は1平方メートルでも多いほうがいいという時代だったのですが、ひょっとしたら今後はそうではなくて、床面積は確かに下がるのですが、床面積当たりのクオリティが高いと。したがって面積は小さくなるが、価値は高いのだと。それはユニバーサル対応がされているとか、そういった別の価値基準をもって評価する。そういったことが一般的になれば、ひょっとしたらこれまでとは違った次元で建てかえというものが進む可能性はあると思います。

## 石井委員

それは家族構成によりますね。

## 豊川都市基盤部長

本当はそういったところも、これは実は中野区というよりは、日本全体で考えることだと思います。ただ、当然そういったことも頭に置きながら、単に容積が下がるから建てかえできないという発想だけでは、今後は話が進まないのかなと思っています。

## 副会長

実は私はマンション建てかえの専門家なのですが、日本で最初の建てかえ決議をやった六本木のマンションの建てかえのコーディネーターをやったり、同潤会江戸川アパートの建てかえのコーディネーターをやったりしました。

私の経験から言うと、今日本に分譲マンションで、国の統計では645万戸ぐらいあって、その中で建てかえが実行できたのは1万5,000戸ぐらいではないか。そうすると0.何%ですね。ですから、建てかえが普通にできると思うのがそもそも大変。ですから、私の経験ではものすごく運のいいマンション、運のいい団地が建てかえできた。

例えば、容積率400%のところを600%にする。1.5倍にするとしても、相当な持ち出しをしないと、今の建築工事費と売り値の関係では、実は建てかえはできないのです。建てかえが普通にできるのは、東京の千代田区あたりで容積が1.7~1.8倍ぐらいになれば、同じ面積がとれるというぐらいで、郊外の多摩地区の団地なんかだと容積が2.5倍ぐらいになっても、同じ面積は実はとれないというぐらい工事費は高いのです。

ですから、住宅政策としては建てかえをどんどん進めるというよりは、今あるものを耐震補強していく。あるいは、それを長く使える管理の仕組みを工夫していく。そちらにウエートを置いたほうが、大多数の既存マンションの住民は幸せになれる。ですから、非常に運のいいものは建てかえができると思ったほうがいい。

でも、最後は壊さなくてはいけないので、そういう意味では木造密集に代わって鉄骨の

密集の問題が出てくるかもしれませんが、それまでには何十年か先の中にはそういうことを考えなければいけません、当面はそう考えたほうが良いというのが一応研究者としての立場です。

## 会長

ありがとうございます。

## 津田委員

マンションの話で1つ。今の話とは逆行してしまうのかもしれませんが、容積率というか、日陰規制以前に建てたマンションで、今の基準に合わせると、実際に日陰規制がかかると半分ぐらいになってしまうという、そのところのマンションは、中野区には、マンションの実態調査を行うという話だったのですが、そういうところも調査の対象にさせていただいて、今あるマンション、補強で済めばいいのですが、補強しても耐震性がとれないので建てかえなければいけないということになると、以前の容積率どころか半分ぐらいになってしまう箇所が多分あると思うので、そういうのが中野区にどのくらいあるのかも調査していただきたいというお願いです。

## 会長

今のお話で、個人的な話で恐縮ですが恐らく20年近く前、まだこちらにまちづくり公社があった時代に、お世話になっていたときに、そちらでマンションストックを調査していて、日陰規制以前の既存不適格マンションが相当数あるというのをチェックしていた記憶がございます。今のご指摘のとおりだと思います。割と幹線道路沿いにそれなりにあると思います。なかなか難しいと思います。

東京都のほうでも、既存のマンションに関してマンション管理組合の活動ぶりについてどうモニタリングするかとか、あるいは新しい都市開発制度でも、マンション建てかえに関して配慮した仕組みとか、今後ご検討があると思いますので、そういったものを区と連携していただくのも必要なと思います。

ほか、まだご発言いただいていない方、よろしければお願いします。

## 和気委員

私は、高齢者関係の地域包括ケア推進部会等で昨年来いろいろ話題になっていました単身高齢者等が安心して住み続けられるための仕組みとして、例えばあんしんパック住宅を区では整備中、検討中ということでしたが、その辺りの進捗といいますか、実現可能性について教えていただければと思います。

## 塚本副参事

こちらの資料、16ページの一番下の段でございます。「民間賃貸住宅への高齢者等の入居を促進するため」に進めますというところで、実施状況の中で、特に単身高齢者の方の民間賃貸住宅への入居が困難となっているケースは、大家さんが孤独死をご心配されている。そういったことで、なかなか単身の高齢者の方が住まいを見つけられないケースが多

くあることから、中野区としましてあんしんパック制度という考え方を昨年検討いたしました。

それは、見守りサービス、おひとりの高齢者の方なので、何らかの形で定期的に、おぐあいはどうですかとか、あるいは緊急通報システムという、倒れて何時間も動かないと自動的に発報するシステムだったり、そういったものを活用しながら、そういうものをセットする。

あと、亡くなったときに葬儀費用の保証をするという仕組み、あと残存家財、たんすとかベッドとかそのままになるので、その処理にお金がかかってしまうので、その部分を保証するという、そういったものをパッケージにした、セットにした商品をつけ加えることで、大家さんも安心して高齢者の方にお貸しできるのではないかと考えています。

そのサービス費用については、一定程度区から助成金をお出ししますということで制度を考えている。実は今年度予算を頂戴しておりまして、まだ始まっていないのですが、具体的に事業を始めるための詳細な制度設計に入っているところです。

さまざま整理しなければいけないところ、特に不動産事業者との兼ね合いがあつて、まだかかるのですが、できれば年明けぐらいから何とか、今申し上げた制度について始めたいと考えていますので、それによって単身高齢者の方が、スムーズにアパートとかに入居できるご支援ができるのではないかと考えています。

## 和気委員

見守り等をするのはNPOに委託するのか、民間企業に委託するのか、どういう形ですか。

## 塚本副参事

見守りの捉え方ですが、いろいろなレベルがあると思うのです。例えば週に1回訪問するという見守りもあれば、先ほど申し上げたように何かあったときだけセンサーが反応するという見守りとか、さまざまあると思います。

当然コストがかなり大きく違うので、この制度として一番バランスのとれた見守りのあり方を、まさしく検討を進めています。あまり高くなり過ぎてしまうと使ってもらえなくなってしまいますので、できるだけリーズナブルで、大家さんが安心できるバランスの見きわめをしています。

## 石井委員

これは保険でちょっと増額しただけでこういうのはカバーできるようになったのですが、見守りはやはり人件費がかかってしまいます。例えばアップルウォッチとか、転んだら1分間動かなければSOSが発信されるとか、結構そういうものも出回っているので、その辺のハードでいくしかないと考えます。

それと、以前からこの件はいろいろとお聞きしているのですが、大家さんがお金を幾ら払うという形でしょうか。それとも、区のほうで入居者が入るときに低額保険で1室当たり1万5,000円とか1万8,000円とか、単身者であれば、家財保険もかなり出るという感じだと思うのですが、そのお金は区が支援するということが基本的に前提なので

すよね。

### 塚本副参事

契約形態なのですが、これはあくまで民間の事業、商品を使うところに区が一定程度補助金を出すという形で考えていますので、ご契約者である入居者ご本人様が、今の考えでは直接商品を発売している事業者とご契約をするというのが最初の考え方かなと。でも、利用しやすさを考えると、やはりできれば不動産事業者さんにももうちょっと一緒にご協力いただいて、あるいは共益費とか家賃とか、そこに商品代を組み込んで……。

### 石井委員

それは公的なお金がどこに出るかという話の組み合わせですよね。

### 塚本副参事

あくまでも利用者の方が費用はお支払いいただくというのが原則です。

### 井上委員

区だって今予算は限られているでしょうけれども、町会をもっと活用したらいかがでしょうか。町会は会費だけを取って、あとはお祭りのときに何かやってという、そんなので済んでいる感じと我々は思うのですが、もう少しそういうところに人材を割く方法を区のほうから願いますというか、中野区には町会がいっぱいありますが、そういう意味で何でも区と言うと、福祉の関係は全て区に頼るみたいな傾向を最近私は感じます。町会を利用したらどうかということです。

### 豊川都市基盤部長

今おっしゃるとおりでして、見守りに関してはいろいろな形があって、町会の中には災害時の要支援者もいますので、そういったところを見守りをする町会もあれば、最近では社名は言えませんが、乳酸菌飲料を配っている人が見に行ったりとか、あるいは牛乳配達の人とか、あるいはガスの検針とか、そういう人が様子を見るとか、いろいろあるのです。

だから、1つに限らずいろいろなものを重層的に活用して、その地域に合った一番やりやすい見守りのやり方をうまく使えば、何も行政が全部丸抱えする必要は全然なく、むしろそのほうがきめ細かな、地域の実態に合った見守りができると思っています。ですから、そういった萌芽はできつつあると思います。

以上です。

### 山崎委員

前回の第3次マスタープランの中でもバリアフリーに関することがとても少ないという話、今回の資料にも入れていただいてありがとうございます。基本目標2にもバリアフリー改修ということを書きいただいているので、3ページですね。

ただ、改修というのはバリアフリーですね。新築時にバリアフリーにするのはユニバーサルデザインで、この資料を読んでいるとどうしても高齢者のため、障害者のためという

感じが多く感じられます。そうではなく、ユニバーサルデザインと考えて、例えば子育ての方でも誰でも、それを支援する形に書き方を変えていくといいと思います。バリアフリーの調査をしていると、高齢者の方、60歳以上の方はちょっとした段差で本当に転んでしまうのです。だから、けが防止にもなるので、そういったことを含めてバリアフリー（ユニバーサルデザイン）を進めるといいかなと。

次のページにもう少し詳しく住宅のバリアフリー化促進のことを書いていただいている、ただ結果はわからないと前回おっしゃっていたので、現在どのくらいのことができているのかをぜひ把握していただきたいと思います。

ここに「共同住宅の建築にあたっては、各住戸に一定のバリアフリー化を義務付けるとともに、高度なバリアフリー化を普及するための」とありますが、これは意味がわからなくて。それで住宅マスタープランの35ページを調べてみると「手すりの設置が2か所以上であるか、段差のない屋内であることを満たす『一定のバリアフリー化』」「手すりの設置が2か所以上で、段差のない屋内、車椅子が通行可能な廊下等の幅のすべてを満たす『高度なバリアフリー化』」僕からすると全然高度ではない。

例えばそれ以外にトイレは？幾ら手すりがあったってトイレや浴室が使いえなかつたら全然バリアフリーではないし、ドアの幅はどうかとか、今東京の条例ではマンションに共用の駐車スペースがあって、そこを障害のある方がいた場合は障害者が使用できるとありますが、あれも区でまちまちで問題になったりすることもあるので、それはどうなっているのか。そういうことが提供できるのかとかいうことも考えていただきたいと思いました。

また、この資料では肢体不自由、手足が不自由な方が中心だと思ったのです。しかし視覚障害の方もいるし、聴覚障害の方もいる。そういうバリアフリー、さらに進めて、ユニバーサルデザインの考え方に、第4次ではぜひ持っていくべきだと思いました。

それから、ここに「介護保険の住宅改修」や「高齢者自立支援住宅改修」などということを書いてありますが、これも高齢者寄りだという感じです。今はパラリンピックの直前で注目されていて、あれだけ元気な障害者の人がいて、ああいう方たちは働いてもいるし、ぜひそういう方も中野区に住んでいただきたいということを考えたら、そういう障害者も対象にした書き方にしたほうがいいと思いました。

僕はずっとアメリカに住んでいて、日本と比べると欧米はみんな自立支援の考え方です。こんなに介護、介護で進んでいる国は日本ぐらいなので、高齢者になって介護が必要になったら介護保険で何とかしてあげましょうではなく、その前の介護予防、それも要介護になる寸前の介護予防ではなくて、もっと前の段階から元気に自立できるための住宅がすごく大切だと思います。ですから、そんなことを提供することで高齢の方が年をとっても元気に活躍できるということだと思います。ぜひそこを考えていただきたいと思いました。

あともう1つですが、7ページ「安心、安全なまちづくり」の中で、例えば何か災害が起きたときということも書かれていたと思うのですが、今はバリアフリーの考え方の中で「逃げバリ」というのがあって、これは逃げるときのバリアフリーなのです。これもすごく大切で、何か災害があったときに障害者や高齢者が逃げられないということになる。でもそれは障害者だけではなく、けがをした人も同じなので、災害時にはけが人も大量に出ますから、そういったことも考えた住宅の考え方とか、周辺の地域の考え方まで考えてい

ただけたら大変いいと思いました。

## 川村委員

私は、Wi-Fiの無料みたいなものの設置が重要になってくるのかなと思っています。外国人の方に対してビラだったりチラシだったりを渡すよりは、変換したものを情報共有したり、先ほどモラルとか教育というお話がありましたが、そういうことにしてもネットを使うことによってコミュニケーションができると思います。

また、障害者についてもそういうところで、声で伝えるところを視覚的なテキストで渡すことによって聴覚障害者の方も理解できますし、またそれを音声にすることによって視覚障害者、部屋の中でAI知能みたいなことを言えばいろいろやってくれるような時代が間もなく来るでしょうから、そういうところで地域とのコミュニケーション、それから緊急時のコミュニケーションというところでは、これは住宅の環境のことなのでずれてきてしまうのかもしれないけれども、そういう環境面によってどこか外に出なくてもつながっていられるということは重要になるかなと思っています。

## 会長

ありがとうございました。

今の2人の発言で何かありますか。よろしいですか。

## 副会長

先ほどの山崎委員の、まさに障害になる前の段階、介護の状態になる前にどう食いとめるかということが大事だという話で、多分この時期の3次には入っていないと思いますが、4次でぜひ議論したいと思っているのは、住宅の断熱化と健康寿命は実はものすごく関係性がある。ある研究によると、平均寿命は3～4年違うし、健康寿命はもっと違うという研究もあります。

要するに、お風呂場で亡くなる方が1万7,000人ぐらいいて、交通事故の4倍になっている。亡くならないまでも脳溢血で倒れて、その後リハビリ、介護の状態になるのを根本的に防ぐ。そういう意味では新築もいいのですが既存住宅が中心ですから、既存住宅の断熱改修に力を入れるというのは、これから国としてやれば、医療費と介護費用が減ってくるということで、これは長期的な話として徐々に取り組んでいく課題だと思っています。

以上です。

## 会長

今ご指摘の点は、都の審議会でも同じように議論されています。

## 松本（玲）委員

私は住まい手側なのでその話をさせていただきたいと思いますが、今断熱などのお話が出てきてだんだん住まいが機密化していくと、今私の住んでいるマンションでも、中野区の警報はほとんど聞こえないのです。近くに河川があつて河川の氾濫とか、例えば光化学

スモッグとか、いろいろな情報が流れている。サイレンは聞こえます。サイレンは聞こえるので窓をあけてみる。でも、まず何を言っているのかわからないし、音で聞き分けられるわけではないので、何か起きているが何だろうと不安になる。

3. 11のときにも、6階だったのですが、6～8階ぐらいに高齢者のひとり住まいが結構いらっしやって、その方たちがエレベータがとまってしまうので、しばらくの間階段でしか6階から1階におりられない。そうすると、1回おりたら二度と上がりたくないと思われていて、買い物にも困るし、本当に避難というときになったらどうしようという不安をすごく抱えられたのです。

私どものマンションの中には若者もいるので、彼らにいざとなったら運ぶよと声をかけることができたので、そういう意味ではコミュニティはすごく大事な話で、確かに住宅の政策も大事だし、個々の建物というのも大事ですが、先ほど来出ているコミュニティの話は切っても切れない話で、先ほどの見守りの話でも、民生さんが同じように動いています。町会ももちろん動いている。ただ、町会の人たち自体ももう高齢化が進んでいて、若い人が入っていないので、町会の人たちも老々介護なのだよねと言いながら回っている状態。そして、人数も少ない。

私たち次世代育成委員も半分ボランティアみたいな形ですが、名前がつくとちょっとあそこも行ってきてと、子どもたちの見守りも含めて回ることになる。だから行政に全部の負担をとというのはもちろん無理な話だし、みんなで手分けをするというのは大事だと思うのだが、でも全部ボランティアというのもどうなのという話もあって、そのせめぎ合い、人的な要素がすごく大事だとすれば、モデルプランではないけれども、マンションの中ではこういうふうにコミュニティをつくっていくパターンがありますという話を、必ず管理組合の会議はあるので、いざというときにこういう助け合いができるようにしたらどうですかというのが行政として示されると、誰かが言うのではないので、なるほどと聞いてくれる人もふえてくるかなと思うので、そこがなかなか、居住者同士だと偉そうになってしまうのですが、行政からそういうモデル的なプランが示されるということで、マンションという1つのコミュニティの中のつき合い方とか、高齢者が若い人たちを見る目も変わるだろうし、それが例えば外国人の方であっても、言葉が通じなくてもお互い助け合わないと災害時には困ってしまうので、ではどうやって助け合っていたらいいですかというところが、その管理組合の中で話し合える土台を行政から示されるのはすごく大事なのかなと思うのです。

ユニバーサルデザインの話も、多分そこにつながっていて、誰もが住みやすいという街をつくる中で、私もリフォームの仕事をしていたので、既存家屋をけがをしたりとか高齢化に向けて直していくのはすごくお金もかかるし、必要以上に狭くなる部分とすごく広がる部分が出て、ではその人は今住みやすいかと言えば住みやすくないになってしまうことがあります。

なので、やはりもうちょっと広い観点で行政の役割としては指針を示すというか、みんなが考えるきっかけになるアイデアを出す。それをもとに管理組合とか町会とか、例えば青少年育成の地区委員会とかいろいろな団体があるので、そういうところで地域のコミュニティをつくっていくためにはどうしたらいいかというふうに進めていかないと、お金がかかるばかり、人はいないという話になる。

でも住む人が必ず保険に入って、そのプラスアルファで享受できるという話は、お金の  
ある人はいいが、ない人はだめという話ですねとなってしまうので、その辺の考え方が狭  
い感じがする。もう少し行政として一般論ではないけれども、その地域に合った一般論を  
示すというのにも必要なのかなと感じました。

以上です。

## 会長

ありがとうございます。  
よろしいですか。

## 豊川都市基盤部長

まず冒頭おっしゃった、大雨のときに放送が聞こえない。あれは以前から課題として認  
識してしまっていて、実は今年度から試験的ではあるのですが、電話番号を登録していただ  
ければ、同じ内容が携帯やご自宅の電話にかかるシステムをつくっているところです。それ  
を申し込んでいただければほぼ同じ内容が聞けますので、若干改善されると思っています。

あとおっしゃったマンションですが、これも以前からの課題でして、マンション管理組  
合の支援が一番大事だと思っていますが、これがなかなかうまくいかないというのが実情  
でございまして、そういった支援をする中で、ただそうは言っても行政が過剰に管理組合  
に関与するのも問題ですので、適度な距離感を持ちながらも管理組合として何の支援があ  
れば一番いいかというのは今後まさに検討すべきことだと思います。

それから、さっき出ましたユニバーサルデザインに関しては、どうしてもこれまで行政  
がバリアフリーの設備を追加するという発想で来ていたのです。そうするとまちが重装備  
化すると思うのです。至るところにエレベーターがあるとか、至るところにエスカレータが  
あるとか、エレベーターがあれば当然監視カメラが要るとか、監視カメラをつければ当然監  
視をする人やレコーダが要りますと、どんどん重装備化していつてしまっているのです。

でも、この辺でそれは一旦やめて、そもそもバリアフリーとかUDは一体何だろうと言  
うのを立ち戻って考えないと早晩、設備ばかりふえてしまってどうしようもなくなる。で  
すから、言われたようにバリアを解消するのではなく、最初からバリアがない設計にする。  
例えば車椅子の方は全て1階に住んでいただくとか、そういう発想を変えないと、そもそ  
もいけない時期に来ているのだらうと思っています。

そういう意味では、そういったこともご議論していただきながら、より今後の右肩上が  
りではない世の中に合ったやり方があればいいと思っている次第です。以上でございます。

## 会長

林委員、いかがでしょうか。

## 林委員

これから一番の大きな問題は少子化・高齢化だと思います。これを見ていると、合計  
特殊出生率は中野は非常に低いのです。合計特殊出生率が低いということは子育て世帯に  
は非常に住みにくい、居住環境ではないという意味に考えています。

それにはどうしたらいいか。これからふえるのは空家、一戸建て空家もふえてくると思っています。それをどういう形で取り込んでいくかという状況を、ただ地域というのは不動産の流動化というのでしょうか、非常に売却しやすいところですから、だから空家になる前に売買に、取引相手になってしまうということになると思うのです。

ですから、そうならない前にどうするか。空家になるのは何かというと、やはり空家予備軍です。空家予備軍というのは独居老人です。だから、持っている方をどういう形で、我々民間人ではなく行政が情報を持っていますから、そういう方に対して逆にアプローチをする。それから、そういうアプローチをして案件をつくり出していくという形です。逆にこれはセーフティネットにも関係するかもわかりませんが、そういう形を、今後行政しかできないやり方は、我々民間人ではできない。それは十分できると思います。それを反映できる形で提供していく。

そうすれば子育て世帯もどんどんふえてくると思っていますから、そういう形で中野に子育て世帯を誘導する形であれば、それこそ優良というわけではないですが、区民がふえてくると思いますが、子育て世帯の方は当然それなりの税収もあるでしょうから、ワンルームがどうのこうのではないのですが、ファミリー世帯をもう少しふやさないといけないのではないかなと僕は思っています。

以前だったか、リバースモーゲージとかいろいろなことで厚生労働省の委員を大分前にやったことがあります。そのときに一軒家が、例えば老人が管理できないので、マンションに引っ越しする。その一軒家をどういう形で子育て世帯に安く賃貸に回すとか、そういうことも考えられる方法はあると思うのです。

ですから、情報を持っているのは地方自治体である区ですから、それをきちんと把握していただいた上で、そういう案件をピックアップするなりして、それを空家予備軍の中で、当然見回りだとか何かもあるでしょうが、将来的にどうすると言ったときに行政がもうちょっと関与できる形になれば、私はこの合計特殊出生率、要するにお子さんがふえてくる。

これは区だけの問題ではない、国全体の問題だと思いますが、ほかの行政はあまりやっていないと思いますが、中野区はできるのではないかと考えたのですが、どうでしょうか。

## 和気委員

今のことに追加してなのですが、子育て世帯を区内に誘導しようとするなら、やはり保育所の整備はすごく重要になって、私の同僚でも、とにかく保育園に入れるところに住まなければ引っ越し以外にないという状況に追い込まれておりますので、その辺の待機率とか、もしも待機率が高いようであれば、こういう空家スペースを子育ての支援にも使っていくというの、あわせて検討していただければと思います。

## 会長

よろしいでしょうか。

時間になってまいりましたので、事務局のほうからよろしければ。

本日の議題についてはおおむね尽くしていただいたと思いますが、事務連絡等ございましたら。

## 塚本副参事

本日は、時間が短い中でもたくさんご意見をいただきましてありがとうございます。次回ですが、先ほど会長、副会長とも打ち合わせしまして、12月18日午後3時から開催させていただきたいと考えてございます。場所につきましては、また改めてご報告いたします。12月18日、午後3時からということをお願いしたいと思います。

次回以降の議題でございますけれども、今日さまざまな観点・視点からご意見を頂戴しましたので、また会長、副会長と事務局で調整をさせていただきまして、次回以降どのような形で進めていくかというのは改めてお示ししたいと考えてございますので、何かご意見などございましたら事務局までご連絡いただければ、ぜひそれも取り入れさせていただきたいと思います。

以上でございます。

## 会長

ありがとうございます。

このほか、何か特段の報告、ご意見等ございましたら。委員の皆様、よろしいですか。

よろしければ、本日の住宅政策審議会は閉会させていただきます。ご協力賜りありがとうございます。

— 了 —