

中 野 区  
住宅政策審議会 会議録

第 2 回

2008年1月28日（月）

(事務局) そろそろお時間ですので、始めさせていただきたいと思います。

有田委員は10分程度おくれるということです。大村会長、よろしくお願ひします。

(会長) それでは、皆さんのお手元に第2回の会議次第があると思います。きょう初めてご出席の委員の方がいらっしゃいますので、簡単に自己紹介をお願いしたいと思ひます。

(小宮山) どうも初めまして、小宮山と申します。前回欠席しまして失礼いたしました。ご迷惑をおかけしました。

こちらには公募で選ばれて、その公募に応募した理由というのは、私自身が去年中野区に家を購入しまして、それで、住宅の問題についていろいろ興味を持ったからというのがあります。また、その買った家というのがいろいろ問題のある家として、まず、古い築25年で、耐震補強も必要だったので、区の制度を利用して診断をしてもらいました。それから、区から補助金はいただかなかったんですけど、自前で耐震補強をしました。あと、住みやすくするためのリフォームなどをしたり。あと、接道不適合な家として、いわゆる再建築不可の家で、それも中野区内には2,000件あるそうなんですけども、何かと問題のある家に住んでいますので、住宅問題には関心を持っております。

ちなみに、プライベートでは、子どもが1人いまして、1歳の子供1人です。中野区内には少ないファミリー世代の身分です。あとは、仕事はカメラマンとフリーライターを、あんまり仕事はないんですけども、自称しております。何とぞよろしくお願ひします。

(会長) どうもありがとうございます。

もう1人、お名前をお知らせください。

(後藤) どうも皆さん、こんにちは。後藤と申します。東京都宅地建物取引業協会の中野のほうの責任者をやっております。せんだってはちょっと用事がありまして欠席いたして、まことに申しわけございませんでした。今後ともよろしくお願ひいたします。

(会長) どうもありがとうございます。

それでは、2番目に、第1回の審議会で小委員会の設立が認められ、1月8日に小委員会が開催されましたので、簡単に事務局のほうからご報告をお願いします。

(事務局) 私のほうから若干簡単にご報告させていただきます。

1月8日に、学識経験者の先生方にお集まりいただきまして、小委員会を開催いたしました。小委員会の委員長には大村会長、それから副委員長には松本副会長ということに決まりました。小委員会では、本日のこの第2回審議会に向けた課題の整理ですとか資料の構成、あるいは、きょうお配りしました住宅白書の構成を話し合ったということでございます。本日の会議というのは、その小委員会を受けまして、委員の皆様にご報告をいたしましてご審議いただくということにさせていただきました。よろしくお願ひいたします。

以上でございます。

(会長) どうもありがとうございました。

今ご報告がありましたように、1月8日に小委員会を行いました。私と松本副会長、有田委員、齊藤委員はご都合が悪く欠席だったんですけども、今回の審議会に向けたいろんな論点整理とか資料整理を行いました。それから、後でご報告がありますけれども、中野区のマスタープランと並行して住宅白書を作成しております、これについても、どういう形でやるかというのをきょう議論いただき、課題を出していただきたいと思います。

それでは、きょうお配りいただいている資料があると思いますが、議事次第に従いまして、事務局のほうからまず配付資料の確認をしていただいて、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。

(事務局) それでは、資料のご説明をいたしたいと思います。

配付資料につきましては、次第に書いてある4点でございます。1点1点ご説明しますと長くなりますので、むしろ、この審議会は皆さんにご議論いただくというのが目的でございますので、資料説明のほうは簡単にさせていただきたいと思います。

まず、資料の1点目でございます。これまでの住宅施策の実績と評価ということでございます。前回の審議会で、これまでの到達点というんですか、それをどの程度到達したのかを確認したいというご意見がございました。そういったことを踏まえて作成した資料でございます。

1点目、第2次住宅マスタープランというのは現在のマスタープランでございます。そこには目標値というのが書いてございます。目標は平成22年度末を目標にしています。したがって、現在は19年度でございますので、まだ終了にはなっていないので、途中の数字ということでございます。

まず1点目、居住水準の目標というのがございます。1ページです。居住水準については、住宅白書をごらんいただきたいと思います。29ページになります。

(会長) どちらでも結構ですが、座ってご説明していただいても結構ですけど。

(事務局) そうですか。それでは、ちょっと座って説明させていただきます。

住宅白書29ページに居住水準というのがございます。住宅建設5か年計画というのがありまして、そこで、例えば、単身者ですと最低居住水準18㎡となっております。

居住水準の目標でございます。現在の住宅マスタープランですけども、最低居住水準未達の世帯を解消するという目標になっています。平たく言うとゼロにしたいということでございます。平成10年当時、持ち家の場合は3.1%が満たしていなかったということでございます。平成15年度になりますと、これは少し増えているんですが、大体あまり変化はなかったということでございます。それから、借家のほうの最低居住水準でございますけど、平成10年、24.8%ございました。目標はこれ

を15%に下げようということでもございましたけども、19.1%ということでもあります。これは途中経過でございます。平成15年の数字でございますので、現在は、これよりも少し下がっているのかなと思います。年間1%近く下がっているということでもあります。恐らくこれは木賃アパートなんかの建て替えが進んでいるのかなと思います。

それから、誘導居住水準でございます。持ち家の場合は、住宅白書をごらんいただくとわかると思うんですけども、かなり程度が高いんです。都市居住型誘導居住水準、1人ですと37㎡になっています。3人ですと75㎡と、かなりの面積の住宅だというふうに思います。これを、満たしているかということ、持ち家の場合はかなり満たしております。平成15年は57.5%が到達しているということでもあります。ただ、借家のほうは、現在でも、平成15年で20.8%という状況でございます。ですから、まだまだ借家のほうは少ないということでもあります。東京都ですと、持ち家、借家含めまして、誘導居住水準を平成22年に50%を目標にする、ということになっています。こういう状況でございます。ただ、建て替え等に伴いまして、着実に進んでいるのかなと思います。

それから、2番目、住宅困窮世帯のための住宅確保でございます。住宅マスタープランでは都営住宅を区に移管するという目標を掲げておりましたが、実際にできたのは1団地ということでもあります。いろいろ条件が整わないと、なかなか都営住宅を区営住宅に移管できないということでもあります。なかなか考えたとおりにはいかなかったということでもあります。

次、2ページになります。高齢者・障害者向けの住宅確保。施策的にはさまざまなものが考えられますけども、住宅マスタープランでは福祉住宅をつくるということで数値目標を掲げ、4棟95戸の目標だったんですけど、実際はできたのは1棟20戸でございます。そういう状況です。

それから、4番目、2ページの下の方になりますが、良質なファミリー向け住宅の確保。これはまちづくりの関係になるんですけども、都心共同住宅供給事業で、目標180戸に対して1地区80戸、新井五丁目でございます。これが建てられたところですよ。

それから、5番目、安心して住み続けるための施策として、住み替え支援の充実です。家賃債務保証制度を利用して、その利用料助成を行うと、そういったものもございます。これにつきましては、導入はしましたが、実績はまだ少ないということでもあります。それから、従前居住者用住宅でございます。目標50戸整備ということだったんですけども、この期間においては建てられなかったということでもあります。現在は1棟で南台三丁目でございます。そういう状況でございます。

それから、6番目、災害に強い住まいづくりの支援ということで、これは住宅の耐震化の促進事業ということでございまして、現在、耐震診断とか耐震改修のPRを行

ってしまして、耐震診断につきましてはかなりの診断件数になっているということでございます。

それから、7点目で、住宅ストックの適正管理と活用ということで、これは、分譲マンションの適正な管理ですとか、そういった内容でございます。それから、区営住宅の今後の建て替えに向けた準備というものがございます。

それから、8番目、木造住宅密集地域の改善ということですが、南台四丁目、平和の森、南台一・二丁目、こういったところで進んでいるところでございます。不燃領域率というのがございますけども、かなり進展がしてきたということでございます。不燃領域率ですが、これは地域の中で燃えない部分です。耐火等建築物ですとか空地の割合の比率ということでございます。70%に到達すると燃えないまちになるということでございまして、そこが目標ということでございます。これもある程度進んできているという状況でございます。

少し長くなりますので、あとは割愛をさせていただきます。

それから、住宅施策、これは資料2になります。住宅施策の現状でございます。

白書の41ページをあけていただきたいと思います。ここに数字的なものが載っております。

説明のほうは資料2になります。

公的住宅でございまして、区営住宅、区民住宅、福祉住宅、それからまちづくり事業住宅という、こういったものがございます。中心になるのは区営住宅になっておるわけでございます。直接区が住宅供給をすると、そういう施策でございます。

それから、次、2ページになります。区の住み替え支援事業等というのがございます。以前ですと、自治体の住宅政策という、いわゆる公営住宅を建てていく、みずから供給していくということでございましたけども、それから少し発展をしているという部分でございます。ただ、うまくいっているかどうかというのは、なかなか評価は難しいところだろうと思います。

一つは、いろいろな住宅をご案内をすとか、あるいは、民間賃貸住宅への住み替えの相談をやるとか、そういったところがございます。ただ、具体的に区のほうでこのアパートがありますよとか、そういった内容のものにはなっていないというところでございます。不動産屋さんの紹介ですとか、そういうレベルということでございます。

それから、居住安定支援事業、2ページの下になりますけども、(3)というところでございます。これは、最近各自治体で進め始めているという施策でございます。賃貸住宅に入る方、特に高齢者の方が中心になるんですけども、債務保証、家賃を滞納したときの対応ということです。債務保証サービスの保証料の一部助成、中野区は2分の1助成ということで1万5,000円までの助成です。ただ、実際なかなか申し込むという方は少ないという状況でございます。

それから、3ページになります。先ほど言いました住まいの相談・支援というのはこういったものがございます。

一つは新築・増改築相談。これは、区内の小規模の建設事業者の方が共同でやっております。毎週金曜日、毎週やっているというものでございます。主に増改築相談が多いのかなと思います。

それから、2点目で、土地建物無料相談会というのがございます。これは、まちづくり推進土地建物協議会という団体がございまして、そこが月1回やっています。これはさまざまな相談です。

あとは、通常の専門相談です。

それから、4番目として、分譲マンション管理セミナーというのも年2回ほどやっております。これは、きょうお見えになっている川上委員にいろいろお手伝いをいただいているものでございます。

それから、3ページの下のほうになりますけど、住宅関係資金等融資あっ旋、これは以前からある制度でございます。

一番下に高床式工事助成事業というのがございます。これは、水害がありましたので臨時的な対応ということで、21年度まで、特定区域につきまして、高床にした場合の工事代金の助成をやっているということでございます。

それから、4ページの真ん中以下ですけれども、住宅、マンションの耐震化ということで、さまざまな施策をやっているというものでございます。マンションにつきましても、例えば、耐震診断、4ページの下のほうになりますけれども、耐震診断助成、最高で750万円まで助成をするというものです。

それから、5ページになりますけれども、まちづくり事業に係る助成制度ということで、こういったものがあるということでございます。これは、かなりの自治体、中野区のような状況の地域のところで進められているのと同等のものでございます。不燃化促進事業ですとか、いわゆる木造密集地域整備促進事業、木密事業ですね、こういったことをやっているということです。これは特定の地域ということになります。

それから、6ページになりますと、保健福祉部のほうでやっている住宅関連事業ということでございます。介護保険のサイドのほうでは住宅改修費等をやっているということでございます。

それから、7ページになりますと、まちづくり事業です。特定地域になりますけれども、進めているということでございます。

それから、次、資料3になります。第3次住宅マスタープランというのはこれからつくるというものでございます。第3次住宅マスタープランの施策に反映させる課題というものでございます。何点かございますので、例えば、今回の第2回ではこういうことを議論されたらどうかなということで挙げたものでございます。

例えば、第2回ですと、1点目、住宅困窮者の民間賃貸住宅への住み替え支援策と

いうものがございます。住宅の戸数そのものは結構ございます。単純に世帯数と住宅戸数を合わせますと、住宅戸数のほうが数字の上で多いということになっています。それから、一方、2点目としまして、公的住宅でございます。現状は、区営住宅、それから、都営住宅もそうなんですけど、募集するものすごい倍率になるんですね、何十倍という。そういう状況がずっと続いているということです。それから、民間賃貸住宅への転居。特に高齢者が多いんですけども、なかなか入れないという状況もございます。大分解消はされつつあるのかなと思いますけども、やはり、保証人の問題ですとか、あるいは、高齢というだけで入居が拒まれるというケースもあるということございます。こういったものに対して何か手だてはないのかということございます。これが一つの課題かなと思います。ちょっと課題をずらずらと書いてありますけども、いい住宅があったとしても、結局家賃が問題なんですね、賃貸住宅なので。そういった問題もございます。それから、最近ですと、この課題の4番目にございますように、高齢者円滑入居賃貸住宅というのがございます。これは登録しているものでございます。そういったものができているとか、あるいは、専ら高齢者が入居する高齢者専用賃貸住宅、そういったものも最近ぼつぼつと出てきているという状況がございます。こういったものをどうやって増やしていくのかという課題もあると思います。

それから、資料3、1ページの下になりますが、高齢者・障害者向けの優良な住宅確保ということで、現在、本町四丁目になるんですけども、区の未利用地に民間の事業者をお願いをしまして高齢者優良賃貸住宅を整備するというので、今、事業者募集をしているというところございます。近々に事業者を決めたいと思っています。これも一つの施策でございますけども、そういったことをやっているということございます。いずれにしても、福祉関係と連携しながらこういったことをやっていかなければだめなのかなと思っています。

それから、3回目、4回目と課題がございますけど、ちょっと時間の関係で割愛をさせていただきます。

それから、先週ちょっとお話にありました区内の公衆浴場です。資料番号は振っていないんですけども、ありましたでしょうか。

最近、区内の公衆浴場が減っているんじゃないか。どのくらいになっているのかということございますけれども、昭和50年当時、中野区内に87か所いわゆるおふる屋さんがあったということございますが、現在は、平成19年度末が上の表で34です。下の一覧表は33になっています。これは平成20年1月現在です。今月になりますと33です。今年度は1件さらに減ったということございます。

下に、地図がございます。これを見ますと、これでも中野区はほかの自治体から比べればまだ多いのかなと思いますけれども、よく見ますと、左上のほうです。鷺宮とか上鷺宮、この辺はいわゆる公衆浴場の空白地帯でございます。それから、右上のほ

うで新江古田駅がございます。この辺も少ないところかなと思います。空白区域というのでございます。ですから、ふろなしのアパートというのもだんだん減ってきているという状況もあるのかなと思いますし、ますますそういうところが住みにくくなっているということもあろうかと思ひます。

それから、もう1点、ちょっと白黒で見にくいんですけども、小中学校の統廃合というのがございます。学校再編と我々は呼んでいますが、一覧表がございます。このうちの白い括弧書きしている学校が廃校になるというところではございます。敷地があいてしまうというところではございます。黒のところは、予定はされているけども、具体的に二つなら二つの学校のいずれかに統合するということですから、まだどっちの学校かということは決めていないというところではございます。ですから、跡地利用というのもこれから重要な課題ということではございます。

それから、あとは、パンフレットとリーフレットがございます。

さらに、住宅白書でございます。これにつきましては、前回いろんな数字をお示ししましたが、基本的にはそのものを使っております。今回若干プラスしたのももございますけれども、全部説明しますと長くなりますので、ご意見があれば、こういった資料も入れたほうがいいんじゃないかとか、これはどうかというようなご意見があれば、ぜひよろしくお願ひいたしたいと思ひます。

資料のご説明としては以上でございます。

(会長) ありがとうございます。

ただいま事務局のほうからご説明がありましたが、資料に関するご質問とか、あるいは、ご意見はございますでしょうか。まずそれをお伺ひしたいと思ひます。いかがでございますか。後でまた、第3次住宅マスタープランの施策に反映させる課題については、もう少し踏み込んで審議していきたいと思ひますけれども、その前段で、資料1、2、住宅白書などのご説明、あるいは、それ以外の学校の統廃合とか公衆浴場の資料などについていかがでしょうか。それから、あと、リーフレットが幾つかございますね。

(齊藤) 1点だけ教えていただきたいんですけど、資料1にありました最低居住水準未満の世帯、これをゼロに持っていきたいというのはまさしくそうだと思うんですが、持ち家で今3.9%で、借家で19.1%というのがあるんですが、最低居住水準というのはどうしても家族人数との関係になるんですが、これは何人世帯のところはこの未満を置いたかということなんです。結局、どういう住宅を誘導していくかということに絡んできますと、居住水準は何人で何㎡と決まっちゃっていますから、結局、何人世帯のところはどういった住宅が足りないかということなんです。ミスマッチが、単純に供給が足りないかというわけじゃなくて、もちろん、世帯のお金とか家賃との関係もあると思うんですが、そのあたりをもし教えていただけたら、あるいは、わかるのであれば。

(事務局) すみません、ちょっと今資料がございませんので、細かい資料があるかどうかの確認をします。要するに、2人世帯で足りないのか、3人世帯が問題なのかということですね。

(齊藤) もしかして、1人世帯で小さい家しかないということは、ちょっとよくわからない。どうしてこういう数字に。すみません。

(事務局) わかりました。ちょっと分析をさせてください、細かく見ないと多分出てこない数字だと思いますので。うまく出てくるかどうかも含めまして、ちょっと調べてみたいと思います。

(齊藤) ゼロに持っていくにはいかに何をどうするかというのを考えていくのに、今の質問であるとお答えがなくても、何か知見を得るような情報があれば教えてください。

(事務局) ちなみに、東京都ですと、最低居住水準は5%以下で、ほぼ解消という言い方をしています、完全にゼロというのは恐らく難しいと思うんですね。少なくとも東京都の目標が5%未満ということですので、なるべくそれに近づくようにどうしたらいいかと。

(会長) 持ち家に関しては、そういう意味ではあれですか。じゃあ、東京都のその5%というのはどちらのほうですか。

(事務局) 東京都の場合は両方含めてです。トータルでということです。

(会長) 中野区の場合、トータルだとどうなりますかね。これは、持ち家、借家で別に区分されていますが。

(事務局) トータルですと、平成15年、12.2%です。

(会長) 12.2%ですね。

ほかに何かご質問はございますでしょうか。

公衆浴場は、大分やっぱり、平成に入ってから相当減少しているんですけど、これはどうなのか僕もわからないですが、最近、スーパー銭湯というような形で、レクリエーション型の銭湯とっていいのかわかりませんが、そういうのが出ているとは思いますが、中野区内ではこういうのは出てきていませんか。練馬区なんかでは出てきているんですけど。

(事務局) 東中野に1か所あるそうです。

(会長) そうですか。わかりました。

(事務局) 14番のアクア東中野でございます。

(会長) わかりました。

あと、これと多分対応するのが、借家の最低居住水準未満の方がどこら辺に分布しているとか、あるいは、単身用の、昔の言葉で言えば、木賃アパートがどれぐらい集積しているかによって多分対応関係が違って、鷺宮のあたりは専用户建て住宅が多いから、あまりこういう公衆浴場のニーズがないのかなという気がするんですけどね。

ただ、もう一つ、よくこれもメディアなんかで紹介された、ガソリンとか灯油とかの燃料の高騰でなかなか採算に合わないという現象が出てきているみたいですけどね。区として特段何かこれに対しての施策とかはありますか。これは住宅政策とはちょっと関係はないんですけども。

(事務局) たしか、公衆浴場の設備改善に対しては助成金を出しています。ただ、やはり、老朽化をして全面建て替えとかなんかになりますと、その時点で廃業される方が結構多いと聞いています。ですから、ボイラーの改善とか、その程度でしたらいいと思うんですけども、昭和30年代ごろに建てたようなところが多いと思いますので、かなり老朽化して、経営者自体も高齢化しているというのが実態だろうというふうに思います。

(会長) ほかは。

(吉村) これから先、課題として出てくると思うんですけども、一般的に言いますと、やはり、挙がっている目標値と実績値の乖離は当然あるといたしますか、それについての、どうしてそうなるかという原因といたしますか背景といたしますか、そのあたりを見ていくことで今後のその3次の話になっていくと思うんですが、なかなか10年の、もう6年分終わって、残り3年と4年ですから、それで、結果がほとんどいっていないですね。90必要なのがまだ1戸しかいっていないとか10%ぐらいしかいっていないとかというのがありますから、そういうのに対して、やはり、目標値を挙げるのは確かに見やすくわかりやすいんですけど、どうやってそういったものを確実に上げていくかという施策といたしますか動きといたしますか、そういったものを今後もう一度しっかりしておかないと、また同じような指標を出して、また同じ結果ですねということの繰り返しにならないように、この2次のマスタープランの現状からよりよい3次につながるようなことをしていただきたいと思うんですが、大づかみ、この2次のところでそう伸びていない実績というのの幾つかの理由が分かれると思いますが、代表的なものはございますか。

(事務局) なかなか難しいところなんですけども、典型的なのは、居住水準ですが、その目標というのと、それを実現するための施策が何なのかというところがリンクしていないんですね。確かに、国も目標があり、東京都もあるんですけども、じゃあ、具体的にそれをどうやったらいいのかというのが、施策レベルだとなかなか難しいというところだと思っております。

それから、まちづくり関係なんかですと、当初考えたよりは、ここでやっている目標と実績の乖離というののもかなりあるというの、これは事実でございます。経費の面、それから、体制の面もでございます。

それから、なかなかこれに合致する住宅が少なかったというところもあろうかと思えます。共同建て替えですとか何かというところかなり難しい面もあるのかなど。合意形成というのは難しいという面もあろうかと思えます。そういったところでなかなか進

まなかったという面があるかと思っております。

ただ、不燃領域率とか一部につきましては、一定程度の水準には到達したというところもあろうかと思えます。

(会長) よろしいですか。ほかに。——いいですか。

それでは、今、一応、資料の概略のご説明をしていただきましたので、今回の検討課題、民間賃貸住宅のストック活用について、これについて議題にしていきたいと思えますので、これについて事務局のほうから改めてご説明いただけますか。

(事務局) それでは、先ほどは資料の中でご説明しなかったんですけども、「検討課題」と書いてあるペーパーでございます。

(会長) 皆さん、お手元の検討課題「民間賃貸住宅のストック活用について」はございますでしょうか。——じゃあ、それについてご説明をよろしくお願ひいたします。

(事務局) 4点ほど論点があるのかなということで挙げさせていただきました。1点ずつやっていたらというふうに思います。

まず1点目が、民間賃貸住宅を建て替え・新築する際に、高齢者・障害者の方が生活するための広さやバリアフリーなどの居住水準を持った住宅を誘導するにはどのような方法ができるのかということでございます。

(会長) じゃあ、これは順次やっていきましょうか。

まず、きょうは、大きな話題として民間賃貸住宅のストック活用についてなんですけども、民間賃貸住宅を建て替え・新築する際に、高齢者・障害者の方が生活するための広さやバリアフリーなどの居住水準を持った住宅を誘導するにはどのような方法ができるのかという、この議題について、区のほうからのお考えというのをまずちょっとご説明していただいて、それで、それに従って幾つか皆さんからご意見を出していただければと思いますが、いかがでしょうか。背景とかこういうことを少し説明していただいたほうが、多分今までもあったと思うんですけども、国の政策なんかも変わってまいりましたし。

(事務局) わかりました。

ご案内のとおり、住生活基本法というのが制定をされました。これに基づきまして、住宅政策というのは、従来ですと量的な確保、量をどんどんつくっていくということだったんですけども、それから大きく転換しまして、住宅については質の向上という点が重要だというふうに転換をされてきているということがございます。まだまだ最低居住水準以下という世帯も結構ありますが、できれば誘導居住水準に到達しているような住宅をどんどん増やしていくというのも課題ということでございます。その中で、特に中野区は人口密集地域でございます。そういうところで、高齢者の居住水準とか、そういったものをどうやって引き上げていくのかということが、この1点目でございます。質ということでございますから、バリアフリー化された住宅、それから、一定の面積、そういったものが必要だというふうに思います。そういう住宅を誘導す

るにはどうしたらいいのかという点です。特に、建築に当たって規制したり、あるいは誘導したりという面がございます。誘導というのは、具体的に言いますと、オーナーさんですね。建て主に対して効果的な施策、こういったことをやれば建て主さんがどんどん建てる方向に向いてくれるとか、その辺についてご議論いただければというふうに思います。

以上でございます。

(会長) ありがとうございます。

今お話しされましたように、民間賃貸住宅ストックを活用したいということで、これから中野区内にある民間住宅を建て替えしたい、特に賃貸住宅ですね、それと、新築する際に、いろんな意味で、国もそうだし東京都もそうだし、中野区もできる限り質の低い住宅は少なくして行って、少なくとも最低居住水準未満を超え、望むらくは誘導居住水準以上のものをとというような考え方を持っているんですけど、じゃあ、実際にこれを具体的に達成していくためにどんなやり方があるのか、それについて皆様方のほうからご意見を、アイデアでも結構ですが、ぜひ出していただければと思いますけども、このあたり、実際にお住まいになっている方々とか、貸す側、あるいは仲介をされている方に関してでも、少しご意見をいただければと思いますが、いかがでございますか。

林委員は不動産業界でいらっしゃいますけど。

(林) まず、その前に、民間賃貸住宅とはそのものは何ぞやということを考えなきゃいけないのかなと思っております。私はいろんな理由があると思いますが、考え方には、一つ、事業としてオーナーが民間賃貸住宅をやっているという。これは当然、収益還元的な発想で通常考えているわけですね、費用対効果の問題もありますから。それから、あとは、相続税対策。それから、もう一つは、老後の生活のためというんでしょうか。年金みたいな、第3の年金なんと言っていますが、そんなようなもの。こういうものの考え方が民間賃貸住宅を建てる方の一つの目的、考え方だというふうに思っています。

ということは、どういうことかという、大事なことは、民間賃貸住宅というのは慈善事業じゃないということです。ですから、どうしてもやっぱり収益を目的にして、当然ほとんどの方が、キャッシュで建てる方よりも銀行融資で建てるという方が圧倒的に多いんです。ですから、どうしても、収益として見る場合は、当然費用対効果というのが非常に重要ですから、そうなったときに、やはりこれをまず第一前提で考えなきゃいけないと思っています。

それから、民間賃貸住宅の建て替え・新築をするときに、当然、高齢者・障害者の方が生活する広さやバリアフリーというのは、あまり正直言って念頭に置いていないというのが現状です。先ほど説明ございましたように、中野区の人口動態の、圧倒的に多いのはやはり若い方、独身者が圧倒的に多いんですね、これを見ると。大体30

前後ぐらいの方が一番多いわけです。ですから、そういう方が一番収益的にも非常に安定しているということで、大体そういうようなターゲットを持った賃貸アパート、マンション等が多数供給されているということです。ですから、そうかといって、じゃあどうするかと。それ以外に、例えば、高齢者・障害者の方が生活するための広さ・バリアフリーを考えた居住空間をつくるということになると、メリットがなきゃいけない。要するに、オーナーにとってメリットがないということで考えたんです。

それは、私も実は、母、独居老人がおりまして、車いすになったときに、まず、バリアフリーにしなければいけないということで、いろいろ自宅を改善したことがあるんですが、相当費用がかかったわけです。例えば、車いすの場合は、まず、トイレ一つにしても倍の面積がないと、転回面積が必要だ。それから、手すりは当然ですね。それから、バリアフリーですから、玄関からスロープ状態にしないと入れません。ですから、そういうことを考えたときに、通常のワンルーム、1DKとかのアパートでは非常に、スロープ状態、どうやってバリアフリーにするかと。これは建築基準法の問題もありますし、それから、いろんな角度から、東京都建築安全条例等も含めて、やはり相当それに合ったようなバリアフリー対策を考えていかないと、今の建築基準法の対応ではちょっと不十分かなというふうに私は思っています。ですから、いろんな意味において、障害者用、あるいは高齢者用という問題になったときに、これは一つ建築上の非常に大きな問題になるかなと思います。

それから、もう一つ、続けていいですか。

(会長) はい、どうぞ。

(林) 保証人とか身元引受人の問題が、確かに今一番大きな問題になっています。そのときに行政が果たして行政代行できるのかという問題があります。介護1とか介護2というのがありますよね。その中でその問題もあります。

それから、あともう一つ。独居老人が、若い方でも結構あるんですが、不慮の死亡、つい最近もありましたけども、自殺じゃないんですが、亡くなっているというようなケースもあるんです。死亡時とか病気時、けが、火事とか、あるいはまた、介護、そうなったときにはどうするかという。こういうようなものは、当然、先ほども説明ございましたように、福祉と共同で、やはりそういうふうに関係として考えていかなければ、単独ではちょっとオーナーの説得は不可能だろうというふうに見ています。

まだほかにもいろいろあるんですけども、私だけが発言してはいけないので、一応これぐらいにさせていただきます。

(会長) 今、割と実態ベースのお話をさせていただいて、なかなか……。逆に、例えば、法的サイドでこれぐらいの支援があるとインセンティブがあるかなというのはあり得ますかね。例えば、バリアフリーに対して。

(林) 今、区によってはいろいろ補助金を出しているというところが結構あるように見受けるんですけども、実質的にスペースの問題も大きな問題ですね。例えば、限られた

面積で賃貸アパート、マンションをつくったときに、廊下とかおふろにしてもトイレにしても、これは賃貸面積にどうしても加算されないんですよ。建築費はかかるけれども、実質的に賃貸で還元されないという問題がありまして、一番やはり面積が、例えば、洋間6畳より洋間8畳のほうが賃料が取れるんだと。サービス面というのはほとんど賃料を取れませんから、費用対効果を考えると全くだめだ。だから、そういう面においても、建ぺい率は厳しい、限られた範囲内であって、それを例えば要求するほうが非常に難しいんじゃないかと。それを何かうまく行政で少し考えるような形、サービス面を考えるとかというようなことができれば、これはオーナーにとってかなりメリットですから、いいのかなと、こう思ったりしているんですけど。

(会長) 類型として幾つかお話しされましたよね。一つは、相続が発生してというか、自分の資産を活用するためにアパートを建設する。昔の東京庭先木賃みたいな形で、そういうのが多かったけど、最近はその以外のいわゆる投資目的用の賃貸アパート建設というような形で、いわゆるワンルームマンションでしょうね。

(林) ええ、ほとんどこれじゃないでしょうか。

(会長) そうすると、むしろ、地主とじゃなくて、ほかの中野区内というか、ほかのところの……。

(林) そうでもないんですよ。例えば、土地の有効活用ということで、相続税対策で銀行から融資を受けて、節税効果がありますから、それをやはり建てるという方が圧倒的に多いです。

(会長) それはどこかの企業がオファーしてくるんじゃないんですか。

(林) いやいや、そうじゃないんです。オーナーが借入れを起こして、賃貸アパートやマンションを建てる方が圧倒的に多いです。分譲マンションで事業として1棟売りというのはまた別なんですけどね。そうじゃなくて、オーナーの土地の有効活用で、相続税対策で空地を有効活用しようというような方が圧倒的に多いんです。

(会長) そちらのほうが多いんですか。

(林) 多いです。私の経験で多いです。ただ、地域によって違うと思いますけどね。それも、かなり土地を持っている方じゃないと難しいんですが。相続税対策をなさる方というのは当然相続税がかなりかかる方ですから、どうしてもやっぱり、土地をたくさん持っている方はそういう形で銀行から融資を受けて、だから、2棟、3棟とか10棟とか11棟持っている方は結構いらっしゃいますから。

(会長) やっぱり、主要なターゲットは若年単身者ですか。

(林) 若年なんですけど、ただ、このほど、やはり人口動態から言って少子化になっていますから、ファミリー層の希望者が多いということで、ファミリー層もかなり前から大分変わってきましたね。私どもの学生時代、一番最初は3畳、あるいは4畳半、木賃、トイレ共同、それから、トイレつき、それから、1Kのおふろつき、それから、1LDK、1DK、2K、だんだんと今ぜいたくになってきていますから、そういう

意味においてはかなりよくなっていると思いますけどね。

(会長) ほかに、このことについて何かご意見は。

(小宮山) 高齢者に貸すと、やはり死んだときに対処に困るというか、死んだ部屋はその後借り手がつかなくなったりしてしまって空室になったりするリスクがあると。それで、福祉住宅というのが資料2の1ページ目にあるんですけども、これはうまく機能していないんですか。区が長期で借り上げておけば、空室になって家賃が入らなくなるリスクはなくなると思うんですよ。例えば、20年間区が借り上げておけば、そこで途中で人が死んでも家賃は区から入ってくるわけですよ、オーナーさんにとっては。リスクはなくなって、オーナーさんとしても、20年間一括で借りてくれる人がいれば、そっちのほうが御の字だと思うんですが、この福祉住宅は機能していないのでしょうか。

(事務局) 福祉住宅自体は大いに機能していると思っています。要するに、希望者が何倍も多いと。

(小宮山) それだけでは足りないということで今回話し合っている……。

(事務局) ただし、問題もありまして、実は、かなり財政負担になっております。福祉住宅の場合、建設費をまずある程度補助する。廊下の部分ですとかエレベーターの部分ですとか共同で使う部分については、かなり建設費自体に補助を出して建ててもらっているというのがございます。それから、丸ごとこれは借ります。確かに、オーナーさんにとっては空き室は何の心配も要らないわけですね。埋まろうが埋まるまいが、とにかく決まったお金が毎月入ってくることでありますから、これほどのものはない。ただし、区としては実はかなりこれは財政負担になっています。ですから、これをどんどん増やすというのは、もう限界があるというのが現状なんですね。

(会長) バブルのころに似たような形で特定優良賃貸住宅制度というのがあって、まだ経済が上向き加減のころは、いいだろうという形で区がある程度家賃補償するような形で住宅を供給してきたんですけど、逆ぎやになってきて、相当財政的に厳しい状況になってきて、この制度はもたなくなってきたので、一見よさそうな制度でも、実は財政的なことを考えたらなかなかできないというような実態もあると。

どうぞ、松本副会長。

(副会長) 今の論点で、質の向上といったところに広さの話とバリアフリーの話が並列して入っているんですね。広さの話とバリアフリーの話は別の話で、例えば、バリアフリーの話をするなら、福祉住宅のお話で、今お答えがあったように、福祉住宅を今の形で作っていくと、非常にお金がかかり過ぎて、戸数はたくさんつくれない。けれども、ニーズがあると。そこら辺をどうやってバランスをとるか。入れた方はラッキーだけど、入れなかった人は非常にアンラッキーでは済まない大変な状況になる。ということは、もうちょっと、こんなにお金がかからないで戸数を増やす方法をちょっと考えられないかなというのがバリアフリーの話だと思います。林委員がおっしゃ

ったように、もう少し何かがあれば。すべて丸がかえの福祉住宅の今のやり方でやればお金はかかるけれども、何かもうちょっとその間ぐらいのことを考えていただければいいのかなというのがバリアフリーのお話。

もう一つの質の向上で言うと、広さを上げるというのはまたちょっと違って、少子化なので、今おっしゃったように、ファミリー層とか、もうちょっと広いという話がやっぱり出てきているんじゃないかと思えますし、オーナーとして、私がもしそういうお金があつてやるとしたら、考えれば、少子化であるというのはよく言われていることなので、これからワンルームをどんどんつくって、じゃあ、20年後の老後に備えるかという、ちょっと厳しいだろうというのはどなたもわかると思う。なので、ワンルームをつくることを少し広目のをつくりませんかというのは、何か誘導策なりあり得るのかなと。ちょっと気になるのは、ワンルームマンションの指導要綱なんかは今どのくらいになっているんですか、中野区の場合は。ワンルームマンションの条例とか、つくっていらっしゃるんですか。

(会長) つくっていらっしゃいますか。

(事務局) 区の指導要綱は、単身用は18㎡で、世帯向け、ファミリータイプが39㎡ということで、全体の戸数の5分の1はファミリータイプにしてくださいというのが指導要綱で決めています。

(会長) どの程度遵守されていますか。

(事務局) これはもうほとんど守っていただいて、年1件ぐらい、今、要綱のほうでというのは変ですけども、学生さんが使う寮とか、そういうのは対象外のものが出ます。ただ、この要綱違反をするという方はほとんどいなくて、きちっと届けが出ていますし、守っていただいています。

(林) ただ、結構要綱を守っていると賃料が高くなるんですね。ということがありますね。例えば、1DKぐらいでも実は8万円とか9万円ぐらいなんですよ、市場に出ている新築あたりは。普通ではこれは高齢者はとても入れませんよね。それから、独身貴族なんといったってそんなのに入れるのは少ないわけですよ。そういうことになったときに、めったやたらに大きいものを全部供給するというのもなかなか難しい問題があるし、今、地方から来る学生さんなんかは非常に苦しいですよ。例えば、その親御さんなんかは非常に苦しいと思うんです、生活が。そのためにはどうしてもそんなにぜいたくは言えないということもありますし、なかなか難しい問題もいろいろあるんじゃないかなと私は思うんですけどね。

(副会長) ただ、ちょっと、新築をこれからなさるときに、確かに賃料は高いんだけど、古くなるということを考えていくと、やっぱり、今、最低の18㎡というのを維持するのかどうかというのは一つ検討していくのもあるのかなと。

(福島) 今のお話を聞いている中で、やはり、建築のほうから見ますと、広さというのは非常に大事だと思いますが、今の費用対効果という、賃貸の場合はそれがあるとい

ことをおっしゃっていると、どうしても最低基準の面積というのを計上せざるを得ないだろうと思うんですけれども、私の提案としては、例えば、今できている建物、賃貸のマンションでも、それから、アパート、木賃でもいいですが、そういう場合でも、中を、例えば、ワンルームをつくったんだけど、将来その中をニコイチで二つのものを一つにしちゃうとか、それから、三つを一つにするような使い方ができるということに対して、何か区でも、こういう優良な、誘導するということであれば、といったこともできないかなというの、一つ勝手に今思いましたけどね。

あと、もう一つは、建築基準法のいろんな制約がやっぱりありまして、間仕切り間の界壁だとかいろいろ制約が多いものですから、例えば、面積が増えるほどそういったことをクリアできるのかというような問題も出てくるので、これは、最初から建物をお建てになる人が設計の段階からそういうことを考慮した上で、最初はワンルームなんだけど、将来はファミリータイプにするんだとかということも頭の中に置いていただくような計画というのもあり得るのかなと。それに対しては、区のほうが助成ができるのであれば、そこで費用を出していただくとかという方法はないか。

それから、もう一つは、私の経験で、非常に古い木賃のアパートに住んでいる方で、なかなか出ていただけないと。建て替えをしたいとオーナーは言っているんですが、建て替えができないで困っていると。その事情を聞いてみると、その建物ができたときからずっと入って、もう40年、50年住んでいらっしやると。資金力がほとんどないので、出てくれとも言えなくなっちゃったということだと、そのまま建物と一緒に老朽化して亡くなるというような状態になるわけですね。これはオーナーにとっても大変な問題なので。ですから、我々設計者として見ると、そういう方々に、区のほうで、何かうまみがあると言うと変ですけども、例えば、そういうアパートを持っていると非常に防災上もよくないですね。今現在、先ほどの耐震診断の話もありますし、それから、建て替え促進地域の中にあっただ場合は不燃化させろという話もあるわけですから、そういった制度を活用したりはできないか。それから、耐震診断をやったけども、相手方はそれだから出て行くというわけにもいかないということですので、その辺に何か基準法上のメリットだとか都市計画上の容積、建ぺい率の緩和規定を何か使えるような形にして、少し建て替えが小さくなっちゃうと、今、非常に狭いところであれば。それを、何かの方法で、少し今よりはよくなるというようなことがあれば、その方が一たん出てもらって、入るときにも、その家賃が今よりは若干高くなっても戻れるというような制度が何かないと難しいのかなと思います。そういう建物が中野には実は随分あるんですよ。ですから、今議論していますけれど、こういったことが議論の対象に上がっていないんですね。ですから、賃貸についてはそういうことは非常に多いと思います。分譲ですと、最初から土地を買い上げて、その開発をするということですから、これはまた違った内容ですけども、賃貸については非常に最初からそこに住まわれている方が多いということですよ。ですので、その辺の考慮

をいただけるのかどうかということですね。

(会長) ほかはいかがですか。

(宮島) 今、ずっとお話を聞いてきて、ちょっと厳しいことを言うようかもしれませんが、結局、資力のない方たちがアパートにいて、その方たちの移動がどうにもならない。資力のある方たちは自分でバリアフリーをつかって建てて、どんなマンションでも購入されていくということは、今の国の年金政策もそうでしょうけれど、そういう賃貸にかかる資金が出せないということで、じゃあ、区としたら、それは区内に何人ぐらいいらっしゃるというのをつかんでいるんですか、高齢者にしても障害者の方にしても。

(事務局) すみません、ちょっと具体的にどのぐらいというのはなかなか難しいと思うんですけども、たしか、以前出したら、2,000世帯、当面行政として何らかの手だてを加える必要のある人が1,000世帯ぐらいでしたかね。対象は、たしか、低所得者で住宅に困窮している方が2,000人ぐらいいらっしゃったと思います。そのうちの1,000人ぐらいはいわゆる公的な住宅や施設ですね。そういったもので対応していくと。残りの1,000人ぐらいは何らかの対応が必要になってくるだろうという。大ざっぱな見方ですとそのぐらいかなと思います。

(宮島) そうすると、今後ますます増えていく、高齢社会ですから増えていくと考えると、約2,000人分ぐらいの部屋の確保ということになるんですかね。

(事務局) ただ、その手の福祉施策の難しいところというのは、そこをある程度ある自治体が特別に施策をすると集まっちゃうという傾向がありまして、なかなか単純にいかないという面も多分あるかと思います。

(宮島) それはわかるんですけど、今、現状として、そのぐらいの数の方たちの動きを区がどうしていくかということですね。

(事務局) そうです。

(有田) 皆さんがおっしゃっていたこととあまり変わらないんですが、わかってきて、広さの問題とバリアフリーの問題ということでしたけども、やはり、話に出ていたように、最低居住水準未満はどういう人たちなのか、今の中身ではよくわからないんですが、どのぐらいの世帯・人数の方が最低水準なのかというのがよくわからないということですけども、一つは、この白書を見ると、55歳以上とか65歳以上の方がその家計を支えている方、年齢がそのぐらいの高年齢の方々も結構いらして、その方々は特にもうこれ以上家賃を負担する能力がこれから上がると思えないので、それで、じゃあ、この人たちにもっと広いところに住みなさいと言っても、多分無理だということですよ。ですから、無理なことはなかなか目的に挙げにくいのかなということ。

あと、もう一つは、中野はそれなりに都心に近くていい立地であって、それで、ここに住むことをやはり何らかの形で必要性を感じられて皆さんがここにいらして、でも、その家賃負担能力は、立地がよければ同じ広さでも上がってしまうわけですか

ら、払える家賃でということになると狭いところにしか住めないでしょうから。でも、狭いけどもここに住むことが必要だという人たちのニーズにある意味でこたえているところもあるでしょうから、この最低居住水準未滿は何が何でもゼロにしなくてはいけないと言うべきなのかどうかというような話もあるのかと皆さんの話を伺っていると思うんですけども、そこは、だから、ちょっともう少し長いタームで考えていかななくてはいけないところがあると思います。そうでないと、やはり、もう少し中野区はもっとお金持ちだけ来ていただいて、そうじゃない人はどこかへ出て行ってくださいという話にしかならないと思うんですよ。

それから、もう一つ。バリアフリーは、私は実は最近の施策は不勉強でうろ覚えなんですけど、品確法の中で性能表示制度があって、高齢者設計のバリアフリーの水準は5段階で最初は来ましたと思うんですね。今、同じかどうか、ちょっとすみません、うろ覚えなんですけど、あの当時は、その基準は私はちょっと担当をしていたものですから、そのときの記憶で言うと、5段階あって、3段階というのは当時の住宅金融公庫の融資水準と大体合わせたんですね。4と5というのは、それ以上に高齢者住宅設計指針と当時出ていたものの、かなり上のグレードというような設定をつくったんですけども、あんまりバリアフリーもグレードを上げると投資対効果というのはどうなんだろうということは、当時から実は議論があったんです。それで、要するに、バリアフリーにしておいても、本当にバリアフリー的な空間を必要になるニーズが居住者によって大分差があるということもあろうかと思しますので、広くするということが自体が過剰投資になる可能性もあると思うんですね。そういった意味で、なかなか民間ディベロッパーの方々、事務所の方々をお願いしにくい面があろうかと思えます。でも、ただ、ある程度のことをしていこうと思うと、やはり多分水回りとか浴室とか、そういったところを広くせざるを得ないですよ。だから、もしやるとしたら、一つは、住宅金融と連動しているというのが一つの方法だったと思うんですけど、区独自でということになると何か助成金を考えるしかない話になると思いますので、そうすると、そういったことができる住宅の数というのは必然的に限られてしまうかなというふうに感じました。

(会長) ありがとうございます。

(後藤) バリアフリーの居住水準を持った住宅を誘導するというので、皆さんがお話しているように、非常にお金もかかるスペースもかかる。それを民間から誘導することになりますと、皆さんがお話していたように、費用対効果が非常によくはないわけですね。そうしますと、ご存じのとおり、少子高齢化ということで、労働力の不足で、アジアを中心として労働力をいっぱい求めているわけですね。そうしますと、この小さな例えば18㎡ですか、こんなようなものをどんどん建てていくと幾らでも埋まるんですよ。こういう現実の中に持ってきてこういうものを実現させるということになれば、もちろんいろんなことをオーナーも考えていかなきゃならない問題

もあるんでしょうけれど、現実になったときに、やっぱり、安心、安全というようなところを公共で提供していかないと、じゃあ、やってみるかというふうな誘導するあれができるかどうかという問題が非常に問題だと思うんですね。とにかく、アパートは全然足りないですよ。あいているかもしれないですけど、それはまだ、外国人に対する大家さんの認識とかそういうものが、生活習慣の違いとか言葉の壁とかがあって、まだ踏ん切れないだけで、実際足りないものというのはいっぱいあるわけですよ。そういうものが整理されて、今どんどんやっているわけですよ、不動産関係は。そういうのが整備されていけば、こういうものはちょっと2の次、3の次になっていくおそれがある。であるならば、やっぱり役所としては、こういうふうなものを用意してやるのでこういうことはできないだろうかというようなことじゃないと、実現がなかなか難しいというか、具体的に考えていく方法も難しいんじゃないかというふうに私は思うんですけどね。

(川上) やっぱり同じようなあれなんですけど、ここで、民間の賃貸というのと高齢者・障害者、それと質の高い住宅というふうなことにずっと考えると、まず、民間、事業性みたいなのを考えたときに、だれがそういうことをするんだろうとか、それから、そういう住宅をつくったときに、今度、借りる人が本当に借りれるのかなど。どういう人を要するにターゲットとしてやっているのか。すごくお金持ちの高齢者しかいないですよ。すごくいいところに住むためには幾らでもお金があっても大丈夫ですよ。でも、そういう人たちが本当に賃貸住宅にまた、本当にお金のある人はもっと福祉の施設とか老人ホームでもいいところに住んじゃうとすると、やっぱりちょっと見えないというか、正直言ってなかなか見えにくい部分だという気が非常に。だからやめましようということは言えないんですけど、何かもう少し考え方を変えないと難しいかなど。多分、何かをひねり出してやっても、結局机上に残るみたいに終わってしまうような気がしてしょうがないですね。

(会長) 非常に長期的な文脈で見れば、かつて東京区部に100万戸あった木造賃貸アパートといいますが、設備共用型、先ほどおっしゃった3畳とか4畳半の、中野に伺ったとき、ちょっと火がついたら10分たりとて全部燃えちゃうようなアパートが大量にあったわけですけど、この三、四十年の間に、やっぱり若い单身層だって設備共用で寒いところの公衆浴場に行くのは嫌だと言う人が増えてきたから、内ぶろが増えてきて、公衆浴場は経営的にもなかなか成り立たなくなったという、そういう現実があるわけですよ。そういう意味では、マーケットメカニズムの中で言えば、皆さんの所得水準が上がってきて、より質のいいコンフォータブルなワンルームマンションを望む層は増えてきていることは確かなんです。あるいは、私は筑波に勤務しておりますけども、筑波あたりでも、親御さんが、息子さん、あるいは娘さんが住むアパートを見に来たときに、最低限バス・トイレがついてクーラーがないとだめという、そういう意味のニーズはやっぱりあるわけですね。だから、マーケットとしてはそういう

方向についているんですけど、それにプラスアルファどうやってできるかというのが少し話で、そのときに、例えば、考え方として、今まで区営住宅というのは公的住宅の直接供給で大量のお金でつくっていたものを、それを原資として資金で融資してやっていくようなやり方とか利子補給するということでやってみたら、その水準向上に資することができるかどうかと。それは少し頭の体操になる部分があるんですけども。今、いろんな割り振りで、公的住宅供給にはこれだけの資金がかかったのを、ちょっとアロケーションを変えてみるということだってあるかもしれないなという気がするんですね。だから、マーケットの方向としては、やっぱり質の高い住宅に対して潜在的需要がすごくあると思います。それから、外国から来る人であっても、どちらかといえば設備共用よりは設備専用の住宅のほうがいいわけですし、多少広いほうがいいわけですし、防音性、遮音性があるほうがいいわけですから、それをどうやって中野の中で実現していくかという話だろうと思うんですけどね。

(高橋) 実は、全然現実離れした発言になるかなと思うんですけど、今までの先生方とちょっと違いますが、私自身、アパートを持っているというか、それで生活をしている人間なんです。それで、8年前に木造2階建て、耐火のものから今の鉄骨2階建てに建て替えて、その前のときにはちょっと高齢で区の補助を持っている方が住んでいらして、立ち退きのときにはちょっとあっせんをいろいろと公的などころからしていただいて、同じ区内の北のほうに引っ越されたんですけれども、今度建てるときには、おっしゃるように、1DKの多い、ただ、ファミリーのあれが2部屋というのに建て替えたんですね。そのときに、今お話を伺っていて思ったのは、個人の敷地ですから、隣接するところに同じアパートがあるわけじゃないんですが、個人が自分の住んでいるところの空き地に建てるアパートの場合、どうしても制約があって、それで、広い部屋がとれないんですね。前は、8年前まで、51年に建てた8年前までは、要するに公団の2DKぐらいのものが一番望まれていたものですから、そういうのを建ててお貸ししていた。その一つにちょっとそういう高齢のご兄弟が住んでいらして、公的なあれを得たということなんですけれども、今、1DK、そういう方は住めないわけですね。やっぱり、ちょっと2DKぐらい。そのころはバス・トイレ付きのあれでお貸ししていたんですけど。だから、一つは、ある敷地面積に対して広いものを建てられて、それで、オーナーの側がある程度納得のいく、月々のものが入るような手だて、だから、建てるときの公的助成とか、そういうことも含めて、それがあれば随分違ってくるかなというのが一番大きいんですね。

それで、さっきちょっとおっしゃったように、やっぱり、一つの相場みたいなのがあって、中野の駅周辺の1DKのこういうのだったら月々8万円から9万円とか、それがマンション形式になると幾らとかがありますよね。非常に中野というのは、電車も遅くまであって始発も早いから、テレビ関係だとかホテル関係の方が私のところなんかにも多いわけですし、私は外国の方にもお貸ししているの、入っていますけれ

ども、結局、一つの世の中の動きみたいな流行みたいなのがあって、中野区あたりだとそういうのが求められるという。何かそれは、不動産業界、貸すほうの一つのメリットみたいなものもあるんだろうと思うんですね。うちのあれを扱っているのは杉並区の業者ですけれども。

(会長) 高橋委員は、失礼ですけど、アパートを建てられるとき、どこかの方と相談されて、専門家というのはどういう方だったんですか。

(高橋) 私、実は、一番最初的时候には、ちょっと大手の建設業界に知人がおまして、その方のアドバイスで建てたわけですね。今度建て替えるときには、実は、息子が建設関係の会社に勤務しておりますので、息子がいろんな世の中の情報、それから、障害者の方とか、そういう方のことも含めまして、情報を持ってきて建てたわけですね。立ち退きのときも、逆に言うと、そういうことのプロの方たちのアドバイスや手だてで機先よくご紹介する形で建て替えて。ですから、私がちょっとさっきからのお話の中で気になるのは、民間の賃貸の場合、さっきもお話があったように、相続税対策とかちょっと空き地があるから建てておこうとか、それから、お小遣い稼ぎから生活費稼ぎまでありますよね。その空きスペースの使い方によって随分この問題が出てくる。それで、広い部屋というのは、2DKぐらいがあれば、いわゆる昔の公団住宅のサイズというんですか、あれがあるとかなりファミリー向きになりますし、それが適当な価格というとおかしいんですけども、であれば、やっぱり住んでくださる方がいらっしゃる。それで、マンションよりも安いですからあれですけど、そこら辺のところと、それから、何か共同でできるようなあれがあるとずっと違って具体的になるんじゃないかな。ちょっとバリアフリーの問題は置いておきますけど、車いすの方がいるときは、あるスペースがないと車いすが中で動かないんですね。ですから、それというのはちょっとバリアフリーの問題とまた別な視点で考えないといけないかなと。

これは建築のご専門の方たちのほうがよくおわかりになるけど、間仕切りが多いよりは広い部屋のほうが坪単価がどうというようないろんな計算が現実にはありますし、そこら辺にもう少し行政側からのある意味の介入をして資金的な裏づけがあると、オーナーは考えると思う。やっぱり、変な話、ここで言うちょっとあれですけど、ボランティアじゃなくて、オーナーにとってもメリットがないと動かないというのがあります。

(会長) 例えば、区は、そういうことに対して専門家を派遣して、どういう形で望ましいバリアフリーとか、こういうものに対する相談みたいなことをやるというのは、制度的にあり得ますか。

(事務局) 今は制度的には特段やっておりますけれども、介護保険なんかを通じてというのはあるんですが、一般のオーナーさんが建てる時云々というのは特段ないです。

(会長) 掘り起こしはあり得るかもしれませんね。

(事務局) あり得ると思いますね。

(会長) すみません。ちょっと時間があれないので、次の話題に行っていただきたいと思いますが、2点目の話題として、高齢者・障害者の入居を拒まない住宅、いわゆる高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度というのがあるそうなんですけど、実態は多分なかなかうまく機能していない部分があるのかなと思うんですけども、こういう登録住宅をどうすれば増やしていけるのかという。これについても区のほうで何かご説明していただくことや補足説明はございますか。

(事務局) ちょっと時間がないので、(2)と(3)と(4)をまとめてご説明しますが、いわゆる高齢者円滑入居賃貸住宅と呼んでいますが、これは、今、国や都が推進しております。これは登録制度がございまして。中野区ですと、現在200数十戸が登録をされております。高齢者を受け入れますよという登録でございまして。徐々に増えてはいるという状況でございまして。我々としては、どんどんこういう住宅が増えてくれば少し楽になるのかなというふうに思っております。

それから、次、3番目で、居住安定支援制度というのをつくったんですが、なかなか利用がないということですね。保証料の2分の1助成、1万5,000円限度なんですけども、そういう制度をつくったり、あるいは見守り制度ですね。そういったものをつくったんですが、なかなか利用がないということでございます。それは、制度そのものが悪いのか、あるいはPRが足りないのかとか、いろいろ考えられると思いますが、その辺のご意見があればよろしく願います。

それから、最近、高齢者専用賃貸住宅というのがございまして。全国的には急速に増えているというふうに言われております。中野はあまり増えていないんですけども。中には、食事とか介護サービス、これをセットしてやっているという住宅もあるということでございます。一部ですけども、マスコミ報道によりますと、有料老人ホームが、総量規制というんですか、量的な制限を受けるようになってきたということから、この高齢者専用賃貸住宅に転換をして建てたというのもあらわれているということでございます。こういったこともこれからどんどん出てくるのかなと思います。場合によってはこうしたものも視野に入れる必要があるのかなということもございます。この辺の議論を少ししていただければと思います。

以上でございます。

(会長) 今のお話について、中野区のソフト政策的な側面もありますけれども、この登録制度みたいなことについて、このあたりにお詳しい委員の方々から少し実態はどうかというのを、お話ししていただきたいと思いますが、いかがでございましてでしょうか。

その新しいビジネスモデル的なものというのはどのあたりに出てきているかという情報を集められていらっしゃいますか。高齢者向けのサービスをやる、サービス機能つきのような賃貸住宅という。

(事務局) きょうお配りしたリーフレットですか、「高齢者の方の住まい探しを応援しま

す！」という高齢者居住支援センターが発行しているものです。これにまず書いてご  
ざいます。簡単な内容でございしますが、高齢者円滑入居賃貸住宅と高齢者専用賃貸住  
宅の紹介があります。詳しい情報等につきましては、最近ですと雑誌なんかにも載っ  
かっているものもございします。特に高齢者専用賃貸住宅ですね。そういったのも結構  
紹介されるようになってきているのかなと思っております。

(会長) これは、特に普通の一般の賃貸住宅に比べて家賃が高いとか、そういう話になっ  
ているんですか。

(事務局) これはさまざまというふうに思います。特段これが安いということにはなっ  
ていないというふうに思います。高齢者円滑入居賃貸住宅というのは、必ずしも高齢  
者のみを入れるという住宅ではございませんので、受け入れますよというところでご  
ざいます。専用のほうは専ら高齢者というところでの住宅でございします。

(会長) いかがでございしますか。これについて何かご意見は。

(吉村) 先ほどの(1)の中からもあったと思うんですけども、あと、(2)、(3)、  
(4)も見て、結局は、民間に頼むというところで、そこそこが個々でやっても  
だめなわけで、どうやって区と、それから、区の中も住宅政策関係だけではなくて福  
祉とどうするかとかというようなことで、やはり、住宅を一つキーワードとして予告  
して、それぞれが何ができるかということを出していかないと、施策になっていかな  
いんだと思うんですね。そうすると、先ほどの第2次マスタープランで言っているよ  
うなことが結局何もできなかったみたいな、施策に落ちないということになると思う  
ので、じゃあ、どうやって施策にしていくかということが大切だと思うんですね。

またちょっと(1)に戻っちゃいますけど、先ほどのバリアフリーも、実は、こて  
こてにバリアフリーをやるということは、多分、その対象者だとか障害者の人が住宅  
の改修をするというときのそれぞれの症状に合わせて直すということが考えられるわ  
けで、それは介護保険から何とか来るとかという、部分的しかないんですが、来るけ  
ども、結局、今ここで言っているバリアフリーというより、うたいたいところは、一  
般的によく言われるバリアフリーでの段差の解消であったり手すりがあったり、それ  
から、廊下だとか建具の間口がちゃんと有効をとれているよとかというぐらいの範囲  
で、それぞれの症状に合わせてというのは難しいわけですよ。ですから、一般的に  
言われているバリアフリーができていうのを、中野区としてはどのぐらいまで  
のレベルにするかということをも多分言っていくべきだと思うんですね。それによっ  
て、ここまでの基準をやらしてもらえば中野でのバリアフリーの中野式ができてい  
ますよと  
いうことで、中野認定と。それで、賃貸を出せるということですね。

それから、もう1点は、地域でそういった高齢者だとかちょっと障害がある人たち  
を入れるというときの、福祉の関係での施設とどうやってその賃貸の住宅とかをリ  
ンクできるかということ組んでいかないと、個々に孤立させちゃうと、多分普通の  
考えている住宅と何も変わらなくなっちゃうと思うので、そこで何ができるかという

ことを考えないといけないんじゃないかなというふうに思います。

先ほど、もう一つおっしゃられたのは、本当にマーケットがあるのかどうかというところですね。高いのになっちゃうかどうかという。ですから、この登録者制度のほうから話があって、戸数があると。それから逆に、そういうのをリクエストする人がどのくらいいるかということが、当然、ディベロッパーなり不動産業界で見るとはもしれないけど、区としてどのくらいの、言ってみればウエイティングリストがあるかというものが出せるかどうかだと思うんですね。そこでやっていかないとマッチメイクしないと思うんです。だから、マッチメイクすることも区がやるんだということをして初めて、つくって、それから入れて、その後のメンテナンスだとか運用もしっかりやっていくということをしていかないと、多分民間の方も、中には嫌だからいいかということになると思うんですね。そのあたりがこの中から組めるかどうかを考えられることがよろしいんじゃないかなというふうに思いましたので、その辺よろしく願います。

(会長) ありがとうございます。

ほかにはご意見はいかがでございますか。

(副会長) 本当によくわかるんですけど、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度というのは大体何戸ぐらい登録されていて、どのくらいのPRをなさっているんですか。多分業界の方もいらっしゃるわけで、その辺の現状もご存じでいらっしゃるんじゃないかなと思うんですが。

私が前に川崎市でやっているのを聞いていたときは、かなり丁寧に役所のほうで窓口をつくって、そちらへ流すような、窓口と宅建のほうとでいろいろ詰めてやっていらっしゃるというのがないと、これはなかなかうまくいかない。それをやっていても、川崎で実際に、じゃあそうしてお願いしますねと言っても、実際住むかというとまたいろいろ条件があってオーケーがなかったりするみたいで、かなりきめ細かく対応してあげないと、高齢者の方が住む住宅を探していて、見つかりましたらはどうぞというわけにもいかないというようなことがあって、随分宅建のほうの方も協力してくださって、川崎で一生懸命やっていたらいいんですけど、どのくらい区のほうがこれに対してPRとかいろんな働きかけをしていらっしゃるのか、ちょっと教えていただけたらと思います。

(会長) いかがですか。

(事務局) なかなか厳しいことなんですけど、高齢者円滑入居賃貸住宅につきましては、区のほうで一般的なPRはやっておりますが、個々に働きかけて云々というのは、特段これにつきましてはやっておりません。居住安定支援につきましては、一昨年、区の職員が1件1件回ってお願いをしたという経過がございますけども、この円滑入居の登録制度につきましては、これは、中野区というか、都内全体で取り組んでいまして、東京都のほうに働きかけてやっているというところでございます。現在、

先ほど言いましたように、中野区内は200数十件という状況でございます。都内全域ですと、たしかもう1万件を超えている戸数があるということでございます。

(会長) 登録されている200数十件は、その目的として使われているんですか。

(事務局) ちょっと確認していないけども、おそらく使われていると思います、これにつきまして。

(会長) そちら辺があれですね、どうなのか。

(副会長) そうすると、むしろ、きょう議題のここに上がっているのは、中野区として何かやろうと思って上がっているのか、それとも、東京都がやっているから、これは中野区は別に無理してやらなくてもいいかと思っているのか。何か、今までやっていないことをここに載せている以上は、何かやろうとしているという。

(事務局) そうです。登録制度に乗っていただくというのが一番いいと思うんですけども、そもそも、こういう制度がなくても高齢者をどんどん受け入れてくれるという賃貸住宅にすれば、これが一番いいわけでございます。ですから、これらも含めてどうしたらいいのかなということ、何か区ができることがあればもちろんやっていきます。それから、もっとこうしたらいいかというものがあれば、ぜひご提案をいただきたいなと思っております。

(後藤) これはやっぱり、前から我々に言い古されている話なんですけれど、高齢者の方とか障害者の方というのは、どうしても、何というんですか、貸すほうの側から言えば、だれかが保証してくれる方が本当にいらっしゃるのか。もしいらっしゃらないのならば、役所なら役所でちゃんと保証をいたしますよということがまず第1番だと思うんですよ。現実には、体験としまして、そこへご紹介をしまして、中野区は、連絡がないからと行ったらば亡くなっていたというのは2件も3件もあるわけですよ。その後に、じゃあ、それをどういうふうに遺体や何かを処理するのか。結局、親戚も何もいらっしゃらない場合はどうなのか。家賃の保証はつくけど、亡くなった方のそういう遺体に対する保証というのは保証会社ですから、実際。ですから、そうすると、大家さんから頼まれた不動産業者が、実際、自分たちで何をすればいいんだと、えらい迷惑になっちゃうんですよ。それをどうしようといったって、なかなか。ですから、その辺を特に具体的に。前に中野区では見てくれましたね。あったんですよ。そういう区を通してやったものについては、じゃあ、亡くなった方はうちのほうでこうしましょうというような。今はないですよ。

(事務局) 生活保護世帯についてはある程度は。

(後藤) 私たちが何もしないでこういうものを増やしたいと言っても、それは問題がありますよ。

(副会長) だから、むしろ、私の提案としては、そういう方たちに入っていて、どうしたらいいかというのをもうちょっと具体的に詰めていただくのがあって、多分、業界のほうでも、こういうふうにしてもらえればこういうのに乗れるというの

はありますよね。そこのところが、多分こういうところでやってもわからなくて、やっぱり、かかわっている方にご意見を伺いながら、何か仕組みをちょっと考えていただく。そうすると、何かもうちょっと今よりは実効のあるものになっていくんじゃないかなという気もしますが、いかがでしょうか。

(事務局) それで、この黄色いパンフレットの2ページに「保証内容」と書いてあるんですけど、保証会社は3社ございまして、これは区と契約を結んでいるところなんですけど、こういう内容のものでございます。家賃の滞納については一定程度保証しますよというところ。それから、ただ、死亡時云々という場合は、費用について一定の金額の保証はありますよという、こういう内容でございます。あくまで金銭的な意味での保証です。そうしますと、金銭的なものだけではまだちょっと何か足りないというところなんじゃないかな。

(小宮山) あと、金銭保証に関してですけども、その部屋で人が死んだ場合、次の借り手はなかなかつかないと思うんですよ。家賃を下げたり、しばらく何年間あけておいたりとか。そこまでの保証というのは難しいでしょうけれども、でも、実際そういう問題は起きると思うので、そこも何とか対応を、あるのかないのかわからないけど、できれば利用者が増えるんじゃないかと思います。

(林) 死亡にもいろんな死亡があるんですけども、非常に今高齢者の自殺が多いですよ。まず、自殺した物件に関しては傷ものですから、これは重々説明で解説しなきゃいけない。だから、賃料もかなり減額されるということを経験しなきゃいけない。これは若い方でも高齢者でも一緒だと思うんですね。ただ、一番大事なことは、やっぱり、先ほど後藤委員がおっしゃったように、私も同感で、結局、保証人がいるかないか、これが重要なんです。ところが、保証人がいない人は結構いるんですよ。実際、調べてみて、結局死体1人でとか何かというのは、じゃあどうするかという、こういう大きな問題は結構あります、年間すると。だから、そんなようなことのあるときに、じゃあ、そこまで結局、賃料の滞納とか何かの保証というのはさほどもないんですけど、それ以外の保証というのが結構あるし。例えば、高齢者になれば、転んで股関節を折ったり、いろいろ事故はいっぱいですよ、正直言って。だから、そうなったときにどういう対応をするかという、そういうことでオーナーは嫌がるんですよ、正直言って。入居者は断られるんですよ。だから、そのときにどうするか。行政がそれをサポートしなきゃいけない。だから、私は、一番重要なことは、サポート体制の確立をどうやって行政が手を差し伸べることができるかということ、やはり考えることは大事じゃないかなと私は思っているんですけどね。

(高橋) それに尽きるんですね、オーナー側にしてみれば。結局、普通の健康な方で、自分で自立していらっしゃる方に対しては、干渉すると嫌がられますし、これはもうあれですけど、ご年配の方の場合、うちの場合も、先ほど申し上げたように、行政関係のいろんな援助を受けていらっしゃるわけですから、それのついでというか、もう少

し広い枠でサポートがあると、お互いに。いろいろと区で登録の呼びかけがありますね。そういうときにちょっと逃げ腰になっているのはそこです、はっきり言って。私などは、こういう仕事をさせていただいて、地域の仕事をしておりますし、個人的に頼まれれば年配の方たちに対するお手伝いはやぶさかじゃないんですけど、何かあったときのあれですから、個人で責任を取り切れないものというのがどうしても生じるというところなんです。

(会長) 行政の側のサポート体制がどこまでかというのが大分問われている話なんですけれども。

(事務局) 一つは、生活保護世帯の場合は割とオーナーさんは受け入れてくれるんですけども、そうじゃない方の場合はなかなかおっしゃるとおりだと思います。確かに金銭的な面もありますけども、むしろ、そういう亡くなられたときとか、そういったときの対応ですとか、それを心配されてということなんだろうと思います、確かに。それをどうするかというのは、ちょっとこれから詰めて、何ができるのかを考えていきたいというふうに思います。

(宮島) それも、先ほどのちょっと確認させていただいた、例えば、民間での死亡実態というんでしょうか、というのは、年間何件で過去どのぐらいというのは、実態はつかんでみえるんですか。

(事務局) すみません、統計としてはちょっとつかんでいません。

(宮島) 実態がないまま、その特殊な1人亡くなることの話ばかりやっても、すごく小さいところのゾーンだと思われる。今後増えるにしても、やはり、今どういう実態になっているのか。先ほどの高齢者・障害者の方が約2,000人いて、この2,000人の方で入居が断られているのは、実態はどのぐらいか。他の区から来る方でも、断られているのが何人ぐらい実際にいるのか。不動産関係でどうやってこれと対応しているのかという中野区における実態がつかまれないと、なかなか提案というか、いい案が出せないんじゃないか。もう少しここに話題にするなら、もう少し区で実態をきちんとつかんで、上げていただかないと、検討しにくいんじゃないでしょうかね、皆さん。

(小宮山) 実際は病院で死ぬ方も多いかもしれないですよ。

(事務局) 圧倒的にそこでございますね。

(会長) 多分、だから、ある種のリスクという言い方はあれかもしれませんが、どれぐらいの確率でそういう事例が発生するかというようなことをやっぱり想定してというか、それに対してはある程度区はこういう形でサポートできるのかどうかとか、そこら辺をちょっと詰めていただいたほうがいいと思います。

(宮島) 多分、ある程度してわかれば、今度、予算という、助成にしても何にしても枠というのがある程度想定できると思うんですけど。

(高橋) ちょっと誤解されるといけないんですけども、こういう区の、あるいは生活保

護を受けていらっしゃる、あるいは、こういう支援のところに住んでいる方だけじゃなくて、やっぱり、高齢化していますから、ほかにもお年寄りだけ住んでいらっしゃる方もあるし、それから、事件・事故の死じゃなくて、自然の死亡というのは大変私のアパートでもありますから、それはもう人生いろいろでさまざまだと思うんですね。今、中野区もそうですし、町会・自治会連合会も、それは防災に対するですけれども、弱者とか高齢の方や身体障害者はどこにどなたがいるかという調査をしておりますから、それは、生活保護とかいろんな支援を受けている受けていないに関係なく、そういうことを地域はサポートしようとしているので、だから、逆に、そういうところも踏まえて区は情報を流していただければ、逆なサポートを区だけに全部押しつけるということではなくて、当然できると思っておりますから。だから、そういう意味の連携と情報の共有、それが一番大事じゃないかなと思いますけど。

(会長) だから、今のお話があったように、福祉とかコミュニティーサポートとかという問題とも絡み合ってくると思いますけど、ただ、だからといって、それはほかの部局の問題だというふうにしなくて、この住宅政策の中でも少しどこまで可能かという整理をしていただくのと、それから、各委員もおっしゃったように、実態が何かよくわからない要素があり過ぎるから、もう少しなるべく実態を明らかにするような形で整理していただければなと思いますけど。

あと、この新しいサービス型の民間事業者による高齢者専用賃貸住宅という、というのが誘導することが果たして可能かどうかというのもなかなか難しい。それで、きょうの資料の中では、説明資料1の高齢者向け優良賃貸住宅の整備、2ページのところに、本町四丁目の区未利用地に民間活力を活用しての高齢者向け優良賃貸20戸程度とファミリー向け賃貸住宅20～30戸程度、全体で40～50戸程度を事業者公募というふうになっている。これはどの程度進んでいるんですか。

(事務局) 募集をかけまして、現在のところは2社が応募してきました。2社の方がこういう内容でうちはやりますよという提案を現在してもらっているという状況でございます。

(会長) それは行政内部でもう選定されるわけですか。

(事務局) 行政の中で選定します。

(会長) そのときのクライテリアというのはあり得るんですか。

(事務局) 現段階だとまだ……。

(会長) もう今年度事業だからあれなんですけど、でも、本格的には、例えば、広い意味での住宅マスタープランとか住宅政策の中で、やっぱり、そういう提案の中でも、こういうのを評価してこういう事業者を選定するというのが入っていくと、そんなに数多くこういうプロジェクトが各施設に展開できるかどうかわかりませんが、ひょっとして、これから幾つか区内の中で空き地が出てきたときに、こういう建て替えとか何かのときにこういうプロジェクトを推進するんじゃないかと、こういうのをより積極的

に評価して、事業者が複数あった場合コンペで選定していくとか、そういうことも議論していいかなとは思いますが。

(後藤) これは別に大丈夫だと思うので、定期借地権自体を、区で例えば民間住宅に貸すと。定期ですから40年とか。

(事務局) 本町四丁目は50年です。

(後藤) 期間を切って貸す場合、借地権価格は非常に安いと思うんですね。その上に建物を自分のお金で建てていくということになればかなり費用対効果がいいわけですから。そうすれば、じゃあ、そのかわりこういったものやってみませんか。ただし、これは、食事つきとかそういうものであればある程度のお金も取れる。設備もかかるけどお金も取れる。こういうのでしたらかなりよろしいんじゃないかと思いませんか。どんどん区で定期借地権を貸し出しますという話をしないとだめですよ。なければできない。

(会長) ただ、その定期借地が50年たったならさら地にして戻すというやつですか。

(後藤) そうです。

(会長) これは本当にいいのかというのがすごく問題なんです。だって、今、政府が200年住宅だなどと言っている段階で、50年たったら全部壊してしまうというのは、限りなく50年目に近づいてきたらだれも管理しないようなひどい住宅ストックになるという話になるのは僕はまずいんじゃないかと思うんですよ。むしろ、やっぱり、50年目でその価値を評価してちゃんと評定して、それよりも使用の可能性のあるものにするんだったら、公的資金か何かわかりませんが、リフォームして長期的なものにしていくという。全部壊してしまうというのは、もう、50年目に近づくとだれも管理しないような住宅になるというのは、何か、最初から壊れたものを想定したストックをつくるという。もともと日本の住宅は二十七、八年とか30年ぐらいで建て替え交渉を受けるから。だけど、それを直そうと言っている時代の中で……。

(齊藤) でも、50年以上というのは、50年以上のもっと長い期間を設定すればいいわけですよ。

(会長) そう。だから、定借の今のスキームだと、50年でさら地にして返せという。

(齊藤) じゃあ、50年以上を設定すればいいんですよ。50年ちょうどじゃなきゃいけないわけじゃないですよ。

(林) そうですね。

(齊藤) 設定の期間を絡めて、今、だから、100年とか出てきていますから。

(会長) だから、そういうやり方もあるかもしれないし、50年目でその現状ストックの状況の評価する仕組みでどういうふうにするかという。次の更新の方を考えると、そういうやり方だって僕はあると思うんですよ。

(林) この中野の本町四丁目の区有地というのは、これは老人ホームのたぐいですか。

(事務局) 一般の高齢者住宅とファミリー向け住宅をつくってくださいということです。

(林) なるほど。そうすると、間取りはどれぐらいでもって、その制約みたいなものはあるんでしょう。当然、間取りみたいな。

(事務局) そうです。高齢者の場合は大体35㎡ぐらいです。

(会長) バリアフリー仕様でということをやっているんですか。

(林) 賃料も制約はあるんでしょう、当然。

(事務局) 国の制度ですから、高齢者優良賃貸住宅制度という国の制度でやるわけなんです。平米も大体今35㎡ぐらいで。整備基準というのも実は決まっています、バリアフリー、それと、緊急通報システムですとか、高齢者に何かあったときに対応できるような仕組み、あとは、LSAという生活援助員を配置してふだんの手当てをしていくと。

(事務局) だから、国の制度に合致したものという条件ですね。

(林) なるほど、そうですか。ありがとうございます。

(事務局) ファミリー向けの場合は特段ないんですけども、ただ、当然、国の誘導居住水準云々というのがあります。それで、一定そういったものを踏まえた住宅と。

(後藤) これなら問題はないでしょうね。

(林) そうですね。

(後藤) 問題ないと思いますね。定期借地権であるなら問題ないと思う。ただ、今、会長もおっしゃっていたように……。

(林) ただ、事業採算性がとれるかどうか。

(後藤) これはもうただみたいなものですから。

廃校になる小学校とか、そういうところを大きくやっていったらいいんじゃないですかね。

(林) それはいいですね。

(事務局) ですから、今後は、例えば、1階に公共施設、上のほうは住宅とか、定期借地権を利用してというのは今後やっていこうと思います。

ただ、大村会長言われたように、じゃあ、50年で全部壊すのはいいのかどうかという問題は確かにあると思います。

(会長) みんな、50年先はだれもいないから、この席にいないからまずいですよ。

(事務局) ただ、今までですと、都営住宅も含めまして、大体40年ぐらいたつと、もうそろそろ壊そうかということになっていますので。

(会長) だけど、ヨーロッパとかを見たら、200年とか300年なんていうのはざらにあるわけですから。

(林) 今の東京都住宅政策審議会では、もう200年住宅は入っていますよね。だから、ちょっとまずいですよね。

(事務局) 本町四丁目は別としても、今後やるものにつきましては、ちょっとその辺を考えていかなきゃならないと思います。

(福島) ちょっと、話の視点がまた戻るようなことになりますけど、私はずっと考えると、中野区として今後どうしたいのかというのが非常に大事なことだと思うんですね。今の賃貸の問題、高齢者は増えちゃうし、それは入れないというわけにいかないし、住んでもらわなきゃ困るし、亡くなっちゃったらどうしようとかいろいろあると思うんですが、それも大事ですけど、これから若い人たちが、当然、あと30年も40年もたつと、また同じような状態になるわけだから、建て替えをする賃貸の建物は、今のように18㎡がワンルームだったとすれば、その誘導基準を少し上げるようなことにして、それについては補助を出すようなことを考えると。そして、何を言いたいかというと、ユニバーサルデザインをやっぱり考えなきゃいけない。つまり、バリアフリーというのは局所的なことなんですよね。段差とか手すりとかということを言っているんだけど、そうじゃなくて、だれでも使えるようにしなきゃいけないというのが本来の建物の設計のあり方なんです。ですから、ヨーロッパはすべてそういうふうな考え方のもとに今つくられているわけですよ。ですけど、それを日本の基準に当てはめると、狭小住宅、狭小の土地に何かしようとする、さっき言ったように、戸数が入らないというだけで、これは上がってくるものが全然違っちゃうという、そういういろいろ問題があるので、一概にそれを規制することはできないんですけども、中野区としてはそういうことを誘導しよう。もうちょっと踏み込んでやる方法がないだろうかというのは議論の対象としていただきたいなと思います。というのは、この住宅政策審議会というのは、そもそもそういうことを審議するものですよ。だと思えますけど。

(会長) ありがとうございます。

(林) あと、もう1点いいですか。

(会長) どうぞ。

(林) 補助金の問題と、あと、税制の、これは区のレベルじゃないとわかりませんが、税制面の検討を。オーナーに対するメリット、これがやっぱり享受できれば、かなり大きな供給になるのかなと思っているんです。それは研究していただかなきゃ困りますけど。

(会長) 税制の問題はなかなかね。

(林) 税制面でやっぱり一応いろいろと挙げると。

(会長) ほかにいかがでございますか。

(齊藤) 1点だけ。入居してからの高齢者等のフォローはきめ細かにという議論もあったんですけど、多分私は、これからは、入居するまでの高齢者の相談みたいところをちょっときめ細かにするのは、多分、今の状態で不動産のお店に来られても、高齢者は何を求めているのか自分の整理がなかなかできなくて、かつ、人によっても非常に状況が、身体も精神も金銭もすごく違うので、そういったところが、多分、一時的な相談と不動産の実際の物件をつなぐようなあたりをすごく区レベルで少しきめ細かに

サポートしていく体制だったら、実は、今、私たちだけでもこれだけいろんな制度があって、混乱するぐらいわからない。これがまたどんどん変わっていきますよね。こういったところをアドバイスして差し上げるようなことが、実はきめ細かな区の役割ではないかなということ、きょう思いました。

それから、1点目の民間賃貸住宅のストック、ちょっと今日は高齢者と障害者のみに固まった議論をしたわけですが、多分、高齢者と障害者、どんな方を想定するかによって非常に議論が拡散すると思うんですけど、高齢者も障害者も住めるような住まいという意味でユニバーサルデザインみたいなものをとさっきおっしゃったとおり、まさしくそうで、そのつくり方によっては、1LDKとか2Kのものが、そういう方がお住みになると1Lにできるようなものをあらかじめつくっておくためにどんな補助をやっておくかみたいなのところに持っていくと、実は、住宅事情が変わったときに、ゆったりとしたいいお一人用の住宅として使っていただけるんじゃないかなという、そのところの市場のメカニズムをうまく使いながらということにもう少し考えていただくといいんじゃないかなということを思いました。

以上です。

(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。

(福島) 私の希望なんですけど、この資料2の中の3ページのところに「3.住まいに関する相談・支援等」と書いてありまして、その中に相談についての場所のことも書いてありますね。2番に土地建物無料相談会というのがあると思うんですね。これはPRではないんですが、民間のいわゆるそれぞれの専門団体が無料でボランティアで毎月1回この区役所の1階で相談会をやっているんですね。これを、むしろ建築も含まれ、不動産も入り、それから、法律は、弁護士さんは入っていませんが、それぞれの分野の方、税金のことまで含めてやれる相談所を設けているんですね。これは全く無料で、その団体が拠出しながら、みんな手弁当で来ているわけですね。これをむしろ区が活用していただいて、そして住宅の形で相談、先ほどの高齢者の関係も含めて、ここへ来られて、それで、区とうまくリンクをして誘導してあげると。それで、区のほうへ相談へ行っていただきたいというふうに仕向けられればいいかなというふうな、ちょっと、せっかく書いてあるんだったら、そんな感じも受けました。

(会長) ありがとうございます。

大体予定した時間になりました。

住宅白書の内容については、きょうは時間の関係で立ち入ったご説明にはならなかったと思いますが、おおよそ中野区の現在の基礎的なデータ、住宅、あるいは人口、世帯に関するデータ、周期的なもので若干の解説を加えたという形式になっていると思います。前回の住宅白書とはちょっと性格を異にしているかもしれませんが、お目通しいただいて、何かこういう点に関してのデータをもう少し記述されたらどう

かとか、あるいは、これはどうなっているかというようなご質問でも結構ですので、事務局のほうに、個別でも結構ですから、ファクスでもメールでも、あるいは電話でも結構だと思いますので、ご意見をお寄せいただければと思います。

一応、大体きょうの審議事項は終わったと思いますが、ほかに何かございますか。

あとは、今後の審議会の予定ですか。

(事務局) 今後でございますけども、区役所では2月から3月にかけて区議会がございまして、ちょっとこの間は避けていただきたいと思います。次回は4月ごろをお願いしたいというふうに思います。

(会長) わかりました。

なるべくなら、審議会の少し前ぐらいに各委員さんに、第3回の検討する課題と、それから、それに関連するベーシックな資料を少しお配りしておいていただいて、それで、ご説明は、もちろんその補強の説明をしていただくとしても、ある程度インプットしていただいたほうが、多分いろんな議論がしやすくなると思いますので、よろしく願いいたします。

(事務局) 今後ですけども、4月、それから、次が6月と。そのあたりを考えております。その前にはそれぞれ小委員会等を開催して準備したいと思いますので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

(会長) 日程はまだ決まっていないですね。4月のは。

(事務局) 日程はこれから調整いたします。

(会長) 調整してください。

それでは、どうもありがとうございました。

——了——