

中 野 区
住宅政策審議会 会議録

第4回

2008年6月26日(木)

(会長) それでは、ただいまから第4回の中野区住宅政策審議会を開催させていただきます。本日はご多忙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。

この間、5月26日に小委員会を開催いたしました。小委員会では本日の第4回審議会に向けた課題の整理と、それから資料の構成などについて検討いたしました。本日の会議はこの小委員会を受けまして、皆様にご審議いただくこととなりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、まず事務局のほうから配付資料の確認をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

(住宅担当課長) それでは、配付資料でございますけれども、事前に配付されましたのが資料1から資料8まででございます。番号が振ってある資料でございます。それから本日お配りした資料もございます。机の上に置いておきましたけれども、配付資料として、冊子になっております「中野区耐震改修促進計画」、それから「地区計画によるまちづくり」、前回第3回の議事録、それと「住宅白書」の4点でございます。

以上でございます。

(会長) ご確認いただきましたが、過不足ございませんか。よろしゅうございますか。

本日は「まちづくりと良質な住宅誘導施策」ということが検討課題でございますけれども、その前少し時間があきましたので、前回のまとめに関して、事務局のほうから簡潔で結構ですので、ご報告をお願いしたいと思います。

(住宅担当課長) それでは、前回でございますけれども、第3回、資料の1と2にまとめがございます。4月28日開催のものでございます。資料1のほうは議論の中身の要約でございます。資料2のほうはそれを受けてのまとめでございます。

資料2をあけていただきたいと思います。総論という部分がございます。議論の大きいまとめでございます。1点目としまして、ファミリー向け住宅といっても、どのようなファミリー層を目標にするかを明確にするということでございます。ファミリーといっても共働きで子どものいない世帯ですとか子育て世代、それから高齢者夫婦ですとか、いろいろいると。中野区にどういうコミュニティをつくっていくのか、どういうファミリー層の定住を重点的に促進するのかをはっきりさせる必要があるのではないかというお話がございました。

2点目でございます。住み替えといっても住宅だけを考えていけばいいというものではないということだったと思います。その地域の行政サービスも含めた、もう少し広いインフラの整備も含めて住環境は考えていく必要があるということだったと思います。例えば子育てで言えば保育園ですとか学童クラブのような施設ですとか、あるいは道路、公園なんかの環境も含めた広い意味での地域環境が大事だということだったと思います。

3点目でございます。若者に魅力のあるまち。中野の場合はほかと比べて若者の

転入者が多いという話がありました。それに対しまして若者に魅力のあるまちというのは悪いことではないと。むしろ、いいことなんだというご議論だったと思います。世代を超えて住み続けられるまちを目指すということが大切だということだったと思います。

4点目。マンションや住宅を求める人は、一度住んだところでまた住み替えたいという地縁性みたいなものがあるということです。中野の場合、若い単身者が多く転入してきますが、そういった層に評価が高いまちだということでございます。そういったところをターゲットに少し考えていく必要があるということと同時に、ワンルームマンションについても質のいいものが必要だろうという議論があったと思います。

そういったことを踏まえて幾つか施策が考えられるということで、羅列を少しいたしましたけれども、こういったものがあるということでございます。

簡単ですが、前回のまとめとしては以上でございます。

(会長) ありがとうございます。

何か、ご意見、あるいはご指摘がございましたら、お願いいたします。

また、きょうの議論の中で出てくることもあると思いますので、次の議題に進めさせていただきたいと思います。

本日の検討課題、「まちづくりと良質な住宅誘導施策」ということで、これについて議論したいと思っておりますけれども、まずその前に事務局のほうからご説明をお願いして、そのあと自由に議論していければと思いますので、よろしくお願いいたします。

(住宅担当課長) それでは、本日のテーマになります資料3でございます。「まちづくりと良質な住宅誘導施策」という題でございます。問題提起という形で、簡単にご説明したいと思います。項目だけということでございます。

まず、1点目です。まちづくりと良質な住宅誘導という部分でございます。①の住宅の耐震化でございますけれども、「中野区耐震改修計画」で耐震化率の目標というのが既に掲げられております。平成27年度末というのが、目標年次でございます。90%というふうな設定をされています。これは東京都の計画と同じ数字でございます。17年度末が75%程度、これを10年間で90%にしていくということでございます。

②点目、木造密集地域の防災性の向上というところでございます。「新しい中野をつくる10か年計画」の数値目標として不燃領域率というのがございます。これが65%という設定をされています。現在は下に書いてありますように、計画のときの15年度が50%だったんですけれども、18年度末現在で不燃領域率56.9%でございます。地域的には南台、弥生町地区、それから北のほうでは平和の森周辺の地域でございます。

次に③番目、狭あい道路の拡幅整備。これは幅員4メートル未満の狭あい道路の整備ということでございます。これも、「新しい中野をつくる10か年計画」で目標が設定されております。28%の整備を目標としているところでございます。現在はやっと20%というところでございます。これにつきましては資料がございません。資料4をちょっと見ていただきたいと思います。

ちょっとわかりづらい資料だと思うんですけども、年々の狭あい道路の整備の数字を載せております。下のほうを見ていただきたいと思います。下の右のほうです。対象整備延長、これは4メートル未満の道路の延長でございます。60万メートルです。これはたしか両側の道路の長さを合算した数字だと思います。現在、整備率が20%というところでございます。今のペースで仮に整備していきますと、全部4メートルにするには100年以上かかるという状況でございます。

次、④としまして既存マンションへの対応ということで、マンション問題は最近中野区に限らず、昭和30年代、40年代のマンションの建替えですとか、大規模修繕、これらが結構問題になっています。もちろん、耐震性といったこともございます。そういったことへの対応があります。

裏のページになります。環境に配慮した住まいづくりというのがございます。地球環境問題というのが非常にクローズアップされております。そういったことを踏まえまして省エネルギーに取り組むまちづくりということで、「新しい中野をつくる10か年計画」でも、例えば太陽光発電の利用ですとか、そういったことが打ち出されているということで、当然住宅マスタープランを考える上でもこういったものを取り込む必要があると思います。

②番目でみどりのネットワークがあるまちづくりということでございます。中野は公園が少ないと言われております。そういった中でもどうやってみどりをふやしていくかという課題があります。住環境という点からもみどりを維持、ふやしていくということが必要だろうと思います。

(3)で「大規模用地等の利活用への適切な関与」という項目がございまして、中野区内に国家公務員宿舎が数か所あります。それが再編整備がされておまして、廃止を予定しているところもございまして。そういった跡地の活用。それから都営住宅とか東京都住宅供給公社の賃貸住宅、これにつきましても、建替え予定、あるいは建替え中というところがございます。そういった場所の活用というものもございまして。それから学校の統廃合も予定をされております。その他、大規模敷地というものもございまして。そういった場合、住宅供給とか住環境への影響がございまして、適切な関与が必要だろうと思います。これも1つの課題だと思います。

それから2として公的賃貸住宅のあり方を課題として上げてございまして。区営住宅とか区民住宅、福祉住宅を運営していますけれども、財政負担も含め、それらについてどう考えるかというのがございまして。

(2)で区営住宅がございます。区営住宅も将来は建替えというのが出てきます。そういった場合、どう考えていくかということでございますけれども、現在のところは民間活力を活用して建替えをして、なるべく周辺にいい環境を与えるようなものにしていくという考えでございます。それから現在の区営住宅はすべて東京都からの移管ということで取得をしております。現在も23区と東京都の間では100戸未満の都営団地については地元に移管をするという方針がございます。ただ、いろいろな条件がありまして、なかなか進展していないところもございますけれども、今後の考え方というのをまとめていく必要があるだろうと思います。

それから福祉住宅と区民住宅がございます。オーナーさんから20年という約束でお借りをしている住宅でございます。これについても、早いところだと平成2年から借りていますので、平成22年、つまり再来年ぐらいには期限が来るという住宅もございます。引き続き借りののか、あるいはこの際どうするのかということも問題になりつつあります。その辺の話も財政負担も含めて少し考えていく必要があるのかなと思っております。

きょうのテーマとしては、こうした問題がございます。

あと、資料のほうとしましては、先ほど道路の関係で資料4をご説明いたしました。

資料5でございます。「共同化支援事業の実績」というのがございます。これまでもまちづくりでは住宅の共同化という話が出てくるんですけども、実際に中野区が支援をした共同化住宅のリストでございます。全部合わせますと479戸でございます。比較的小さいものが多いんですけども、中には例えば③ですと、新井五丁目で80戸住宅をつくりました。権利者が25人でございます。

それから④の優良建築物等整備事業、これも比較的規模が大きいのがございます。本町四丁目地区ですと、これは鍋横のところでございますけれども、住宅戸数71戸の共同化住宅でございます。権利者は12名の方がいました。同じ時期に建替えを考えていたとか、そういったお店ですとか住宅がまとまって共同化をしたということもございます。比較的南のほうが多いのかなと思います。そういった状況でございます。

それから資料6が地図になっていますけれども、まちづくりと住宅関係のものでございます。黄色く色を塗ったところは面的な整備に取り組んでいる地域でございます。それ以外に拠点的にポツポツと大規模団地の建替えですとか、学校の統廃合を予定されているところすとか、そういったリストでございます。

資料7をごらんいただきたいと思っております。これは去年ですけれども、中野区政策研究機構というのを内部組織で設置をいたしました。学識経験者を含めまして研究機構をつくったということもございます。これはその概要版でございます。その中で、ややこちらのほうに関係している部分のみ抜粋をいたしました。「建替え促進

等による中野区の住環境向上に関する研究」というのでございます。

抜粋ですので、ちょっと見にくいかもしれませんが、その中で「中野区の住環境向上のために」という項目がございます。その中でこういうのを提案しているということでございます。提案内容としましては、具体的には次の3点を提案するということでもあります。①としまして、安全性・デザイン性の高いコンパクト住宅の新築・建替えを促進する。②としまして、防災リスク軽減策を総合的に実施する。③、中野型の共同化を推進する。こういった方策でなかなか建替えがうまく進んでいないのを促進させようという考えを打ち出したということでございます。

①の下のほうをごらんいただきたいと思います。コンパクト住宅の新築・建替え促進で、具体的に3つ方策を提案しております。1点目としまして、(仮称)中野区都市型住宅デザインセンターの設立・運営。何らかの組織をつくろうということです。

2点目としまして、これがちょっと問題提起ということでございますけれども、建替え困難地区、火災危険度の高い地域における3項道路の指定というのがございます。3項道路といいますのは、普通、道路というのは4メートルなければだめだというふうに決まっているわけですが、建築基準法の42条3項で、例えば4メートル未満の道路であってもそれを認めるというのがございます。幅員2.7から4メートルの道路に接していても建替えができるというのを指定しようというものでございます。それから空き家の除却勧告とか減築の啓発、そういったところが提案されているということでございます。先ほどありましたように、なかなか4メートル未満の道路の拡幅というのは進展しておりません。ですから、場所によってでございますけれども、4メートル未満であっても建替えを認めたらどうかと、こういう提案だと思います。期待される効果としましては、当然建替えが促進されるですとか、それを通じまして防災性が上がるとか、そういった効果があるというものでございます。

次に、裏のページにいきまして、防災リスク軽減策の実施。耐震補強の支援強化ですとか、ブロック塀、あるいは建物開口部の設置規制等々の推進というのが掲げられております。

それから③として中野型共同化を推進するというところで、内容としましては、中規模な敷地が点在している地域においては共同化が考えられることから、それらを推進をしていこうということでございます。先ほどの住宅デザインセンターの設立を通しまして、こういった共同化の支援をやっていこうと考えてございます。これは区の考え方というよりは、研究機構のほうでそういう提案をしたものでございます。

あとは資料説明をしますと長くなりますので、これで説明のほうは終了させていただきますけれども、今申し上げましたような課題につきましてご議論いただきたい

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) ありがとうございます。

きょうは大きな題目としてはまちづくりと良質な住宅誘導施策を考えようということで、ここでは安全・安心という面からご検討いただきたいと思います。最近でも都市部で起きたら非常に深刻な被害が予測されるような大きな地震が起きておりますので、東京も無縁でないということで、安全・安心ということが大事だと思います。

それから、これも来月の洞爺湖サミットなんかでも出たりしますし、最近、低炭素であるとか持続可能性という環境に配慮した住まいづくり、まちづくりの重要性が言われています。それから特に規模は1つ1つはそれほど大きくはございませんけれども、区営住宅や福祉住宅、区民住宅という、いわゆる公的賃貸住宅のあり方をどうするかという、この2点についてお話ししていただいて、あとはそれぞれの資料を出していただきましたので、どういう観点からでも結構ですので、皆様方のご意見、あるいはご質問でも結構ですので、出していただくようお願いいたします。いかがでございますでしょうか。

(林) 今ご説明いただきました資料7の件に関して、もうちょっと詳しく承りたいと存じております。

2007年度中野区政策研究機構の研究報告ということで、下のほうに、①安全性・デザイン性の高いコンパクト住宅の新築・建替え等を推進するというところでございますが、この中で、建替え困難地区（火災危険度5の地区内の特定個所）における3項道路の指定ということでございますが、私はよくわかりませんので、多分誤解しているのかなと思っておりますので、ちょっと聞かせていただきたいんですけど。今、建築確認が取れない道路、要するに建築基準法の建築確認が取れない建物が結構多いために建替えが困難であると。そのためにこの3項道路の指定をするということでございますか。よくわかりませんので、ちょっと教えていただきたいと思っております。

(会長) 事務局のほうからご説明お願いできますか。

(建築担当課長) お答えいたします。

建築基準法42条の原則は幅員が4メートル以上ということでございます。まず、2項道路というのは、昭和25年当時道路として存在していたけれども幅が4メートルない、そういったものは中心から2メートルの位置を敷地道路境界とすると、そういった規定でございます。したがって、建替えの際に中心から2メートル後退するというところでございます。

3項道路といいますのは、建築基準法42条3項に規定があるんですが、昭和25年当時存していた道路で、特定行政庁が指定したものは中心から2メートル以下

の距離を指定できるということです。ですから、現在、建築基準法上の道路じゃないものが道路になるということではないんです。昭和25年当時存在していた道路であって、何らかの事情で中心から2メートルの距離を指定することが難しいというものに関して、中心から2メートル未満の距離を指定できると、そういった趣旨でございます。

この趣旨は、つまり敷地が非常に狭いので、2項道路によって敷地のセットバックをした場合、残った敷地が余らないと。したがって、建替えができないという場合に、例えば中心からの後退距離を少し小さくすることによって使える敷地の面積を大きくして建替えが促進できないかと、そういった趣旨でございます。

(林) 42条2項道路の建築確認、これが今は通常ですね。42条の3項の規定はみなし規定みたいなものだと思いますね。中野区の場合は建築確認が取れないところが結構多いんじゃないかなと僕は想像するんです。それを救済措置としてこういう形ができたのかなと思って、今承ったんですけれども、そうじゃないわけですね。ということは違反建築というんでしょうか、建築確認が取れないところは永久的にそのままだと、こういうことでございますか。要するに、防災上はもう野放しというわけじゃないけれども、手つかずの状況でおいておこうと、こういうことでございますか。そこだけちょっとわからないので。

救済措置として例えば違反建築も……。違反建築はもともと確認は取れませんので。ですから、それをどういう形で区の、例えば政策研究機構のほうでなされたのかなと。ちょっと私はそれがわからないので、誤解している面も多いので、ちょっと聞いたんですが。違反建築というんでしょうか、確認が取れないところは結構多いんじゃないかなとっているんですよ。そういうものは今までの状況と同じと、そういうことございませうか。よくわからないので。

(建築担当課長) まず、違反建築と未接道の関係、これはなかなか難しい問題でして、あくまでもこの3項道路の趣旨は、接道はしているけれども敷地が狭いことによって建替えがなかなか進まない。そういった状況がもしあるとすれば、それを救済する1つの手法としてこんなことがあるんじゃないかと。そういったことをこの政策研究機構が提案したというものであって、現在接道がないものまで、この3項道路の規定を及ばせて接道させると、そういったことではないと思います。

逆に、未接道敷地の問題はまた別な観点から、例えば共同化をするですとか、いわゆる連担建築物という制度がありますが、そういったものを使うですとか、さまざま手法を使いながらそれは個別に対応せざるを得ないことでありまして、一律に未接道敷地を解消するためのということとはなかなか困難かなというふうに考えております。

(林) もう一つ。これは昭和25年に建築基準法ができたときに既に道路があったというものであれば、こういう規定はできるんですが、それ以後に例えば業者さんが野

放し状態で、そういうのができている地域は結構中野の場合は多いんじゃないかなと、そういう心配をしているんですけども、そういうものは全く議論の俎上にも上がってこない、こういうことをございますね。

(建築担当課長) 私自身、政策研究機構の人間ではありませんので、直接そういった議論があったかどうかというのは定かではないんですが、いずれにしても今お話しのように、昭和25年以降にできた道であって、しかもそれが4メートルないとなれば、これは明らかに現在は建築基準法上道路になりません。ただ、そのあたりになりますと、逆に建築確認の実務のほうで、例えば一定の幅があればただし書きの適用ということで、住宅の確認を下ろしているケースはあります。これはまさに個別対応なんです。ですから、線を引いて、絶対だめ、絶対いいと、そういった扱いは決めているわけではないんです。ですから、そういった意味では建築基準法上の道路に接していなくても建築確認が下りているというのが、一定の条件のもとではかなりの数あることは事実です。

(林) ありがとうございます。

(会長) ちょっと私なりの理解を申し上げますと、多分この政策研究機構さんはわりと具体性を持った形の建替え困難地区で、従来だったら余りにも狭あい建替えが進まなかったところには、3項道路指定をしてやることによって少しでも火災危険度を軽減しようという意図だろうと思いますけれども、今回のまちづくりと良質な住宅誘導に関して言えば、こういう個別具体的なことにまで踏み込む必要は私はないと思いますけれど。

もちろん、望ましくは、きょうおっしゃったように狭あい道路整備が進んでいけばいいんですけど、課長さんのお話では100年くらいかかるというのは余りにもちょっと悲しい話がありますので、できればやはり密集したところで少しでも建替えが進んで、安心・安全のまちに進むんだったら、いろんな柔軟な対応があり得るのではないかとすることは多分議論できると思います。余り無原則になったら困ると思いますけれども、幾つかの原則は立てながらも、面としての安全性を高めていくためには、個別の建替えが少しずつ進んで、その個々の建物が非常に耐震性があったりとか、あるいは耐火性が強い建物になるんだったら、それはいいんじゃないかということだろうと思うんですけど、これについても皆様方からのご意見をいただければと思います。

どうぞ、宮島委員。

(宮島) 道路のことが出ましたので、ひとつ道路で。

中野区には道路台帳がないという情報はお聞きしているんですけど、その台帳がないために中野区民の方でセットバックを2回させられたと。1回下がって、自分は60センチ下がったんだけど、次に建替えるときに、相手が下がっていないので、現況を見てまた30センチ下げられたと。そうすると、その道路は真っすぐ

にならない。両隣は60センチ下がって、自分は90センチ下がっていますから。こんなことが現実には起きている中で、本当にこの拡幅整備がきちんとできるのだろうか。それと台帳がないために、この18%が28%になる基準というのは、何をもってしてこういう形になるのか、その辺を教えていただきたいんですが。

それと、もう一つ。セットバックしたあと、また張り出して建てている方もかなりいらっしやいます。これは道路にならないので、転売されて、次に買った方がセットバックしたところに張り出してくるという実例もありますので、この辺の行政側の指導ですとか確認ですとかが徹底されないと、いつまでたっても、100年どころではなくて1000年たっても現状のまましか維持できないかと思われるんですけれど、その辺はどのようにお考えでしょうか。

(会長) これも建築課長さんですかね。

(建築担当課長) まず、道路台帳の件ですけれども、道路は一般的に公道、私道に大別されます。公道に関しては、当然これは区が管理をしておりますので、そういった台帳的なものはあります。ただ、問題は特に公道と敷地の境界線がなかなか確定しておらないというケースが多いと。これは中野区に限らず、特に東京のほうでは深刻な問題になっております。それに関しましては中野区でもほかの区でもそうですが、道路としての境界の確定を地道にやりながらだんだんと解消をしていく、そういったことをやっているところです。

それから私道のほうですが、これは一般的に行政側が道路台帳というのを持っているわけではありません。42条2項道路についても、指定の方法がこれは包括的な指定になっております。ですから、1本1本、この道路は2項道路ですという指定はしていません。法文上は昭和25年当時の条件を列挙して、この条件に合えば2項道路ですという指定をしているだけです。

ただ、そういう状況の中で、昨年度、国土交通省のほうから私道についても台帳をつくれと、そういった指示がありました。したがって、各自治体にそういう指示を出して作業に取りかかろうとしたんですが、特に関西地方の自治体のほうから、それはもう事実上、特に私道のことを公共側で境界確定等するのは不可能であると。そういったことから国のほうのこういった事業が実質延期になったという経緯があります。中野区としてもそういった流れの中で、今年度は多少私道に関する情報の整備、そういったものはしていきたいというふうを考えているところです。

先ほどちょっとおっしゃった、2回後退したと。これは恐らくさまざまな事情があって、例えば一度2項道路の判定をした後に、また新たな資料等が出てきて、その判断がまた変わったという場合もあるかと思えます。ただ、これは一般的な事例では恐らくないと思われま。この辺は個別に対応していきたいというふうを考えているところです。

それから2点目にセットバックの件でございますけれども、委員ご指摘のとおり、

なかなかこれは難しい問題だと思っています。やはり一番の問題は建築基準法の規定では建物の後退義務はありますけれども、道路の整備義務、これがないというのが一番実務上やりにくいところかなというふうに思っております。ですから、私どもとしては、建築の際、建替えの際、その土地の所有者等と整備の協議をさせていただいて、なるべく建築をする際に中心から2メートル下がっていただいて、そこは道路状に整備をしていただくと、そういった一種のお願いをしながら、だんだんと2項道路を広げていかざるを得ないという状況になっています。それから、それとは別に2項道路上に明らかに建築等工物物が新たに新築されたと。そういった場合にはこれは違反建築の取締りという別の観点から指導しているところでございます。

(宮島) 違反建築で指導しているということですが、私が現実に見たのは取り壊したところで、基礎を出そうとしたところでとめた事例があります。とめて、そのまま建てさせないのかなと思ったところ、最終的には全部はみ出して建てました。何してあるかという、塀に1枚張り紙が、「この建築は……」という紙が張ってあるだけで、現実には張り出して基礎もできて、建物が建って生活されていますので、それは指導ではないんじゃないのかなと。結局、現場も見ないで建築確認を下ろして、改築の申請だと思いますけれど、そのまま建てさせて、見つけたにもかかわらず、もう壊したから建てざるを得ない、認めざるを得ないという状況で、やはり何かやり得みたいなものがあるのかなと思われまして、つけ加えておきます。

(建築担当課長) ちょっとこういう場だから訂正をしておきますが、今、現場も見ずに確認をとという話がありましたが、少なくとも区に出てきた確認申請はすべて現場実査をしております。前面道路の状況ですとか高低差等、全部チェックをしております。当然、現地と状況が異なる場合には、設計者等に図面の修正等は指示をしているところです。

(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。どうぞ。

(小宮山) まず、前回欠席しまして、事務局の方には失礼しました。

住宅の耐震化についてですけれども、私、2年ほど前に中野区に中古住宅を買って、耐震リフォームをやったんですけれども、そのときの経験から。中野区では住宅の耐震性についての調査、耐震性がどのくらいあるかという調査を無料でやってくれるんですが、それについては無料ということですので、非常に相談しやすかったですし、助かりました。

あとは、耐震のリフォームをしてくれる業者を紹介というか、たしか業者の一覧表のようなものをいただいたと思うんですけれども、そこに書いてあったのが業者の名前と連絡先だけで、それをやっている業者が20だか30だか、何ページか、何枚かの書類があったと思うんですが、それを見ただけではなかなか、どの業者が

どんな方法で、どんな料金を耐震リフォームをしてくれるのかということがよくわからなくて、かといって20とか30ある業者全部に問い合わせるわけにもいかないし、全部に相見積りを頼むわけにもいかないですし、いざ頼もうというときになると非常に情報が貧弱であったという気がしました。

最終的に私は東京都のホームページの中から、東京都が認めた業者が、どんな方法で、どんな料金を耐震リフォームをやっているかということが書いてあるホームページがあったので、そこを参考にしました。そこには実際のモデルケース、実際の現場の写真と、その現場をリフォームするのにかかった料金などが書いてあって、それは非常にわかりやすかったと思います。

私の場合、ホームページとか、インターネットで見れたのでいいんですが、例えば耐震リフォームが必要なほど老朽化した住宅に住んでいる人は——こういう言い方は何ですけれど、インターネットなどに接することができない人もいらっしゃるかとは思っているので、そういう情報弱者に対してもいい情報が提供できるようにしておくとい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。

重要なお指摘だと思います。そういう意味でのいろんなリフォームだとか耐震改修であるとか、そういうことに対しての相談窓口制度というのをなるべく充実して。東京都と中野区さんで重複しても意味がないのかもしれませんが、うまくできるように、身近な自治体レベルでどういう情報提供の仕組みがあるかも含めて、重要なお指摘だったと思うんですね。ぜひ、検討してください。

ほかにいかがでございますか。

(吉村) きょういただきました資料と、それから前回からいただいている資料と、あわせて見ていきまして、特に資料7の政策研究機構の話がございますが、これは今まで区としてのスタンスではなくて、もうちょっとわりと具体的なお話があって。今までこういうことを検討しますとか、こういう方向でいきますというような区のお話よりは、スポット的にこんなことができるんじゃないかという、わりと切り口が明確になってくるところがあると思うんですね。ですから、これについて全部が正しいとは思いませんけれども、何か使えることがあるだろうということはいいいと思います。多分、これがそのまま区の方針になるとは限らないと思いますので、それは理解はしています。

もう1点は、先ほどから出ています数値目標があって、2026年、2027年あたりまでにこれだけしますよといっても、それに対しての具体策はどうしたらいいですかということが実はなかなかないわけですね。先ほどからの2項道路の話も含めて、4メートル未満をどうしたらいいかというときに、10%上げるのも10年ぐらいかかってということで、それはあくまでも建替えに合わせるというぐらい

なことではかないわけですね。強制的になかなかできないということになりますね。

そうしたときに、この方針をどうやって数字を上げるかということと、それからたまたまこうやって具体的なものが出ていますね。この中でどこからやれるかというのを……。ここに出ております住宅に関連するような用地というのがあります。そういうところのどこでできるのかということ、区としてひとつ決めていかないと、望ましい具体的なスタイルが出てこないと思います。

例えば学校用地で建替えて高齢者を含めコレクティブをやったというのは、荒川の、あの日暮里のところのスタイルが1つありますね。それから環境共生の住宅をやろうという、世田谷だと深沢でやったりしていますね。そういった何かテーマのものをこの用地として考えられるところで、それも区だけの予算ではなくて、さまざまな補助金も含めてやれるようなことがあって、そうしたときにインフラの整備もでき、それからここで言っているような新しい住まい方の提案もでき、デザイン的なものもできる。そして景観的にもいいものができた。それが中野らしくなってくるということですね。

一般的に道路をちゃんと4メートルにするというのは、教科書的にはすごく正しいと思うんですけど、それはなかなかできないというふうに思っていると、例えば豊島区のような路地をうまくネットワークをした、どこかに広場があって、そこが遊び場になっているとか、墨田区においては地下水をうまくやるような井戸がちゃんとあって、そこが防災上の場所になっているとか、そういった決まったスタイルでの整備の方針ではなくて、盛んに「中野型」とか言っていますから、中野の方針としてどういうことが……。今ある道路だけど、これは避難としてはなかなかいいよ。車が来なくていいじゃないと。そのかわりに人にとってはすごくいいんだよというのを、どうやってネットするとか、そういう方向で安全性だとか安心性を高めるというのも、1つの方針だと思うんですね。4メートルばかりやるのではなくて、そういった快適なものだけでも、危ないときなり危険なときにはそこを使うと逃げれるよとか、そういうことをもう少し考えていくことが必要じゃないかと思っています。

資料7の後ろのほうの地域ブランドが高まるといったところの「ブランドが高まる」というのも、具体的にどういうものがある、それが生活にどういうふうに密着しているかというのが見えたときに初めてブランド化になると思うので、何かブランドをつくるんだよということではないと思うんですね。そういった提案なり考え方を、区の誘導と、それからどこでできるのか、それが公だけなのか、それとも民間の方も一緒にやれるのかというのを探さないと、ただこの数字を挙げて、それから政策研究機構、そこから出てくるのがこうだということの、どこですり合わせて着地するかというところを見ていただかないといけないんじゃないかなということ、今のところ終わります。

(会長) ありがとうございます。

私なりに今のご意見を理解しますと、多分こういう数値目標も、場所によっても少しめりはりがつく可能性があるのではないかというようなこととか、あるいは積極的に何かまちづくりのプロジェクトみたいなものを展開するのに、もっと総合的な施策で中野区らしさを展開できる可能性を追求してはどうかというお話じゃないかなという気がいたしました。

きょうのまちづくりと良質な住宅誘導の中の住まいの安心確保とか、環境に配慮した住まいづくりで、こちらのほうは幾つかまとまった種地があったりした場合にはできる可能性があるかということで、特に(3)の大規模用地等の利活用への適切な関与というところで、例えば環境への配慮事項をもっと強められるとか、あるいは安心・安全のまちづくりへの具体的な成果がより出しやすい話かなという気がいたしましたので、ぜひご検討いただければと思います。

ほかに、どうぞ。まだご発言いただいていない委員の方。宮島委員、どうぞ。

(宮島) ②番の木造住宅密集地域等の防災性の向上ですけれども、「新しい中野をつくる10か年計画」では、南台四丁目、平和の森、一応地域があるんですけど、ここは防災という面でも重点的に進められているとは認識しております。ただ、ほかにも東中野三丁目、これは一昨年ですか、教会が火災になって消防車が入れずに全焼してしまったという地域ですね。いまだに4メートル道路がどこも通れず、入っていけない地域ですね。それと大和町三丁目、四丁目あたりが、私、40年住んでいますけれども、先日、車で入って出てこれませんでした。一方通行を逆走したぐらいで。狭くて、ちょっと大きい車が入ると、なかなか出にくいと。

東中野三丁目、大和町三、四丁目というのが、たしか東京都で震災のときに火災が発生して全焼して災害が一番大きくなるという地域になっていると思うので、この辺の防災性の向上をどのように進めていくか、政策にしましても、目標にしましても、まだ出ていないと思います。これも早めに計画を立てていただいて、どのような方向に持っていくのか、区として政策等を立案していただければと思いますので、よろしくお願いします。

(会長) きょうの資料6のところでは、一応防災都市づくり推進計画から重点整備地域や整備地域という形で、面的に特に整備の必要性が高いところというふうに言われているわけですけど、それ以外にもまだ大分あるのではないかというような指摘だったと思います。なかなか難しい課題だろうと思いますが、事務局のほうからございますか。

(住宅担当課長) これは東京都の防災都市づくり推進計画に基づく地域、取り組んでいる地域ということでございます。ないしは取り組むべき地区ということでございます。ただ、すべての地区を同時にいっぺんに、なかなかこれはできませんので、徐々に拡大をしつつ取り組んでいるという状況でございます。宮島委員がおっしゃる大和

町ですとか、その辺がかなり密集地区だというのは、よく認識しているところでございます。徐々にではありますけれども、少しずつ取り組んでいる地区をふやしていつているという状況で、いずれはという考えでございます。

(会長) ほかに、どうぞ。福島委員。

(福島) 資料3のところでは住宅の耐震化といった部分でしたが、今のようなお話の部分も重なるかもしれませんが、中野区では耐震化に対して補助を出して、耐震診断、耐震改修、こういったことに区は費用を出していただいています。非木造の建物についてちょっと問題があるかなということ、それから木造住宅についてもあります。

それは何かといいますと、住宅に関する補助は出すと。診断、それから建替えについての補助は若干ですが、出るということもあります。ですが、耐震診断について、特に非木造の建物、コンクリート、鉄骨、こういった建物にげた履きで店舗が入っている、それ以外に事務所があるといった形の中に共同住宅がある、こういったものは共同部分だけは対象になるけど、それ以外は対象ではないというような形をとっていると思うんですね。そうすると、診断をしようとするオーナー、所有者はなかなか診断に踏み切れないでいるという現状もあります。そういった方針を若干でも政策を変えていただけるのかどうか、補助をもう少し上げていただけるのかどうかですね。

もう1点は、木造住宅は耐震が大分進んだんです。住宅としては進んでいます。しかし、先ほどの話の中にも改修の問題がありましたが、改修については補助がほとんど出ないと。数万円は出ることは一応手続上はありますが、ほとんどないという状態ですね。ですので、耐震化率を上げるというパーセンテージは数値目標でありますけれども、現実にそれを達成するためにはもう少し何か区で助成をさせないと、このままでは住みやすい安全なまちづくりという形にはならないのではないかと。できるだけその部分を厚くしていただかなければならないのではないかと。いうふうに感じますが、いかがでしょうか。

(会長) いかがですか。建築課長さん。

(建築担当課長) そういったお話は各方面から聞こえてまいります。この辺になりますと区の政策的な部分もありますので、この場ですぐに「はい。やります」と、なかなかいきませんが、いずれにしましても区としても今後耐震化の促進については、平坦な施策ではなくて、重点化、深度化、そういったものが当然必要だと思っています。そういった中で例えば今おっしゃったような施策ですとか、あるいは今考えていますのは、いわゆる災害時の物資の輸送道路沿道、例えばこういったところを重点的に建物の改修の補助が出せないだろうかと、そういったことも行っています。ですから、そういった検討をさまざましながら耐震化率を上げていきたいというふうなことがあります。

もう一つ言えますのは、特に住宅の場合、もちろん耐震改修をしていただくにこしたことはないんですが、そもそも現在お住まいの状況と住宅の形が必ずしもマッチしていないと、そういった状況もあります。ですから、耐震化にしても1つの手段ですが、例えば建替えですとか、何かほかの方法がないかと、そういった状況に合わせてさまざまな選択肢が選べると。そういった状況の中で耐震化を進めていきたい。そのことで検討を今後重ねていきたいと考えております。

(会長) ありがとうございます。

ほかにはいかがですか。きょうの中で既存マンションへの対応というのをちょっと課題を挙げられているんですが、具体的に何か少し区で今までやられてきたこととか……。

どうぞ、川上委員。

(川上) 今ちょっと福島委員のほうからも話が出た木造でないマンションなんか、私なんかは結構相談にも乗ったりしているんですけども、耐震というようにことごとくと、耐震診断は古いマンションなんかだとしなければいけないかなということ、補助も出る機会が多いので診断まではやったとしても、そのあとの改修がお金が非常にかかるということで踏み切れないというマンションが非常に多いんですね。古ければ、多分診断のあとの「ノー」という答えは、おのずともうわかるわけですから、そのあと何億というようなお金がかかるとなると、大規模修繕もしなければいけなくて、維持管理もしていかななくてはいけない中で、そんなにお金が出せないと。ですから、そこを進めるためには、やはり補助であるとか、そういったことは非常に大切だと思います。

それと、こういう建物だけを丈夫にしていくということも、もちろんあるんですけども、こういう住宅とは少し離れるかもしれませんが、何か災害があったときのご近所とおつき合いというか、コミュニティとか、マンションなんかで言えば町内会とかとの整備とか、そういったようなこともやはり踏み込んでいかないと、本当に安心して暮らせるようなことにはならないのかなという気がちょっとします。

(会長) 今と絡めても結構ですけど、マンションに関して特に区のほうで考えていらっしやるというか、今までの実績なんかも含めてちょっとご説明いただけますか。

(住宅担当課長) 実はマンションに対してというのは、正直なところ、余り今まで……。マンションに限らず、住宅一般については個人の持ち物ですので、余り関与してこなかったという面はあると思います。特にマンションにつきましては、建物の概要、調査程度にとどまっているというのが現状だと思います。

ただ、認識としましては、当然、川上委員が先ほどおっしゃっていたように、大規模修繕とか建替えなんかの問題というのは非常に深刻だというふうなことはわかっていますので、何らかのことはやらなければだめかなというふうには思ってお

ります。建替え時の組合の支援というのは、何件かは今までは支援はしたことはございます。その程度です。

(会長) 支援というのは、どういう形の支援ですか。

(住宅担当課長) 金銭的なことではなくて、法律に基づいて、届け出ですかね。

(会長) アドバイザー派遣みたいなことですか。

(住宅担当課長) というレベルでございます。

(会長) わかりました。

ほかにいかがでございませうか。今までは比較的、耐震あるいは木密の防災性向上、あるいは狭あい道路関係などについてのお話が多かったと思うんですけども、環境に配慮した住まいづくり、まちづくりとか、あるいは大規模用地、あるいは公的賃貸住宅なんかについても、皆様方からぜひご意見を賜りたいと思いますが、いかがでございませうでしょうか。

どうぞ、小宮山委員。

(小宮山) 中野区に暮らして思うんですけども、中野区の中央線を境に北側というのは公園が全然ないと思うんですよ。そこの緑地率みたいなものを出すと、多分ものすごい低い数字が出てきそうな気がするんですよ。重点エリアみたいなものとか、例えば中央線からこっち側に対する特別な何かとか、そういった地域を分けての考え方のようなものはないでしょうか。

(会長) よろしく願いいたします。

(南部まちづくり担当課長) 今、恐らくJRから北というより南のほうが緑とか公園が少ない地域で。私は南部地域まちづくり担当課長をしています角といいます。主に青梅街道から南側を担当しているんですけども、今ご指摘がありましたとおり、JR線から南側の地域について、例えば公園ですと、5,000㎡以上の公園が紅葉山公園1か所しかないとか、そういったことでかなり北側と——「格差」という言葉が当てはまるか、適当かどうかわかりませんが、JRをはさんで南北でかなり南のほうが、そういった区民1人当たりの公園面積とか緑地面積などが狭いというような状況がございませう。

それで私が担当しております地域につきましては、例えば方南通りから南のところには東大付属の教育学校がありますけれども、こちらに、「(仮称)南部防災公園」ということで、面積約1ヘクタールの防災公園を整備する計画がございまして、それについて今東大のほうと交渉しているという状況がございませう。早ければ平成25年度に整備完了ということ、そういった作業を進めているという状況がございませう。

それからもう1点、本町二丁目に郵政宿舎の跡地ということ、6,200㎡ちょっと広さがあるんですけども、そちらの土地を、昨年、土地開発公社のほうで先行取得しまして、ここの本町二丁目、三丁目、きょうお配りしてあります資料6

というので見ていただきますと、真ん中よりちょっと下のところに青梅街道があるんですけれども、学校で言いますと桃園小学校と向台小学校と組み合わせが書いてあるところがあるんですけれども、そのエリアを見ていただきますと、上のところが青梅街道、それから右側のところが山手通り、それと左側のところが中野新橋通りというのがあります。おおむね、この幹線道路で囲われた区域、本町二丁目、三丁目ですけれども、ちょうどその真ん中あたりに今ご案内しました郵政宿舎というのがございまして、そのところを取得して、こういった大規模な跡地を利活用しながら——南側は本郷通りになりますけれども、今言ったこういったエリア、幹線道路で区切ったエリアのまちづくりを進めていこうということで、昨年から取り組みを進めているところでございます。

方向としましては、地域の方々から、いざというときに避難する場所がないとか、もしくは震災のときなどの活動拠点がないということで、そういったオープンスペースや活動拠点が欲しいというような陳情がございまして、それを受けて区のほうを取得したという経過がございまして。

今後、そういった防災まちづくりを中心にしながらも、近隣にあります例えば新橋の商店街だとか、あとは本町二丁目のところだとかかなり老朽化した木造住宅が密集していますので、先ほども話題に出ましたけれども、それらの建替え促進になるような誘導施策ができるようなケーススタディということで、政策研究機構のほうからも幾つか誘導方法が出ていますので、そういったことがこの地域でできないかというのを、今年度調査をかけまして、ケーススタディまでやっていきたいということで進めてございます。

そのように、南部としましては、公園が少ないとか、もしくは都市基盤を進めながらも古い家を建替えていくという面的整備、そういったものもあわせて進めていきたいということで取り組みを進めている状況でございまして。

(会長) ありがとうございます。

この資料6のいろんな表記を見ていきますと、相当数、小学校、中学校の統廃合というのが予定に上がっているんですが、これの跡地利用については、どういう形で進んでいるのか、もしおわかりなら教えていただけますか。

(住宅担当課長) 跡地利用については、導入施設を当て込んでいるというレベルでありまして、具体的な建物の計画をつくっているところは余りございません。ただ、公共施設と同時に住宅を併設するという言い方で、現行の「新しい中野をつくる10か年計画」では位置づけられているところが幾つかあるというところでございます。

(会長) そうすると、幾つかの用地に関しては、ある意味では住宅用地としての可能性はあり得ると。

(住宅担当課長) 住宅を目的というよりは、公共施設を目的にして、下層階のほうは公共施設、上の階は住宅と、そういった想定をしているところでございます。

(都市整備部長) 今後の展開になるわけですが、学校を含む周辺の状況によりましては、一部種地としての活用、この辺も考えられるのかなと思っています。先ほど来お話もありましたように、学校の周辺というのは必ずしも道路状況は余りよくない地域が多いということもあります。その辺の状況を見ながら避難路の確保ですとか、それから一定の幅の道路も考える必要もあるだろうというようなことも考えあわせながら、今後特に統廃合を進めていく対象となる学校の周辺地域を一体的に考えながら、将来のまちづくりのビジョン、この辺を考えていきたいと考えているところでございます。

また、仲町小学校は既に方針を固めていまして、今は設計等に取りかかっています。区の必要な公共施設等、それから校庭なんかも人工芝を張ったり、いろいろと防災上の位置づけも考えながら、トータルで学校の跡の施設の活用ということで進めております。

(会長) ありがとうございます。

どうぞ、宮島委員。

(宮島) 今の学校関係ですけれど、たしか九中は体育館が移動するというので、一応計画にはあるということで。ただ、この中で第六中ですとか桃丘というのが、もう今年の4月から使われていないと思いますけれど、学校の用途を変えるというのが非常に法律上難しいという話も聞いておりますので。とりあえず桃丘は保育園が入って数年様子を見るということですが、やはり空いた以上もったいないものですから、早く計画していただいて、建替え促進のための住宅の準備ですとか、何か有効な活用を早い段階で出されないと、全くもったいない。3年も5年もそのままで、校舎も空いていて、校庭もそのまま使わなければいけないという状況は、やはりまずいのではないかと思いますので、ぜひ早急な検討をお願いしたいと思います。

(都市整備部長) 先ほど、まちづくりの観点からというお話もさせていただきましたが、資料の中にもございました「新しい中野をつくる10か年計画」の見直しを、20年度、21年度、2か年にかけてする予定になっております。今、ご指摘いただいたような施設についても、一定の中にかたまっていくということでございます。

(会長) ありがとうございます。

ほかにいかがでございませうか。どうぞ、小野委員。

(小野) 公的賃貸住宅のあり方の中の福祉住宅、先ほどのお話で平成2年にもう契約されているのがそろそろ満期であると。具体的な考えがあるのかどうか、その辺をちょっとお聞かせ願いたいのと、この地図にはちょっと載っていないんですが、沼袋二丁目にさつき寮という母子寮があるんですが、それが来年移転してしまうということで、その跡地はどういうふうな利用を考えておられるのか、わかりましたら教えていただきたいんですが。

(住宅担当課長) さつき寮につきましては、ここにいる者は所管しておりませんので、ち

よっとわかりませんので、今調べます。

それから福祉住宅につきましては、早いところだと、平成2年に開始しています。20年の賃貸借契約になっていますので、平成22年度までで今の契約は終了ということになります。ただ、福祉住宅につきましては、やはり高齢の方とか障害の方がお住まいになっているという点、それからなかなか同種のもが民間の住宅では今のところまだ少ないという状況です。バリアフリー化された住宅は少ないという状況から、我々としましては福祉住宅については引き続き継続をしたらどうかというふうに思っております。かなり立派な建物ですので、20年たってもまだまだしっかりしています。引き続き使えますので、オーナーさんの意向にもよりませけれども、なるべく使ったほうがいいのかと思います。もちろん、採算性というのも一定程度ありますけれども、やはり福祉という目的でございますので、そういった観点からの判断が必要かなと思っております。

(会長) 区民住宅については、いかがですか。もうちょっと先になるんですけど。

(住宅担当課長) そうですね。区民住宅につきましては、これはバブル期に打ち出されて、全国的に広がった制度でございます。これは中堅所得層向けの住宅ということでございます。ですから、都営住宅とか区営住宅、市営住宅に入れないという方、むしろ所得がある程度ありますので、そういったところに入れない方の層が入るという住宅でございます。そういう意味で中堅所得層向けの住宅ということでございます。これにつきましては20年という契約ですべて借りているということでございます。

(会長) これを見ますと、一番最初が平成6年度ですから、平成26年が多分最初の期限切れになるのかな。資料8の一番後ろのページですね。ちょっと実情がおわかりになればあれですが、現在ストック的には162戸ですが、多分初期の頃は比較的低廉だったと思いますけれども、だんだん家賃が上がっていくスタイルになっていて、今のところ空きが出ているということはないわけですか。

(住宅担当課長) 一部空きが出ているところがございます。初期にできたものの中には、家賃がスライドになっていますので、だんだん民間の家賃と余り変わらなくなってきつつあるという点と、それから不便な場所にあるところにつきましては、再募集という状況のところもございます。

(会長) 極端な例を言えば、それは空き家の場合は区が負担しているわけですね。

(住宅担当課長) そういうことです。オーナーさんから一括して、入居者がいようがいまいが全部丸ごと借りていますので、入居がちょっとでも空きますと、その分マイナスになるということでございます。

(会長) そういう意味で制度的になかなか矛盾で、今回の答申の時期と重なるかどうか難しいんですけど、ちょっとこの区民住宅は……。

(住宅担当課長) そうですね。一般の中堅所得層向けですので、ある程度所得のある方と

ということですので、こういう状況の中で税金を投入して今後続けていくかということについては、やはり見直しが必要かなと思っております。

(副会長) これは20年たたないと見直せないんですか。例えば途中の段階で、どんどん空いていけば、ずっと税金をただ払っていただけになるんだったら、安く借りてその払う分を減らすとか、何か手はないんですか。

(住宅担当課長) 1つはオーナーさんとの関係というのはございます。これは20年間借り上げるという約束になっています。それからもう一つは、これは国の制度でして、建設費につきましては国や東京都からの助成金が入っているということでございます。ですから、その約束がその期限になっていますので、その間は継続してやる必要があるということにもなっております。

(都市整備部長) 原則はそういうことですが、空きの状況も見ながら一定の地主さんとの交渉はあり得るのかなと。つまり、入っていない状況で、それを区がずっとカバーしていくということも、これはナンセンスでありますので、その仕組みをどう変えていくかということなのかなと思ってます。地主さんもそこからどなたか入っていただいて、家賃が入ってくれば、それでオーケーということになるわけですから、ですから欠けた場合の処理の仕方をどういう仕組みにするかということになるのかなと思っています。

(会長) ありがとうございます。
ほかには。どうぞ。

(吉村) 3点です。

今の住宅について空きが出るということは、やはり世の中のマーケティングに合っていないということですよね。ということは、20年間そのままではなくて、どうやってそれをうまく回収するかということもひとつ必要じゃないかなということで、プラス、そういったことを動かすような事業なり補助みたいなものとかをやらなければいけないだろうと思います。

次です。環境に関してのところ、資料3の参考の前のところがございますけれども、1つ、支援する話として太陽光発電の話が出ております。国としても半分ぐらい補助する話が盛んに出ておりますが、中野区として環境基本計画がつくられて——ちょっと私、中身は細かく見ておりませんが、これについて情報の提供と設置の支援ということが挙がっておりますが、これ以外に例えば住宅のハード面だけではなく、どうやって環境についての暮らしをもうちょっと考えるかということが、この中で語られているかどうかをお聞きしたいのが1つです。

もう1点は、みどりのネットワークの中で、公園の整備がなかなか行かない中で、やはりネットワークですから、線上のところのリニアの中で幾つかのポイントとして、民間のお宅なり、まち並みなり、垣根とか、そういったものも多分みどりとしての担保として必要だと思うんですけど、ここに「誘導」というのがあるんです

が、これはあくまでも緑化計画の200㎡の敷地についての計画ぐらいで、あと特別な誘導策は区として今考えられているのかということと、民間の方々がとにかく個人としてやっている財産かもしれませんが、それをどうやっていいものは残していくといたしますか、保全していくかというようなどころに対しての、区としての何かそれを裏づけるといたしますか、バックアップするようなものがあるかどうかというのを、ちょっとお聞きしたいと思います。

(会長) 事務局のほうからお願いできますか。今のご質問について。1点、太陽光発電に関しての、情報提供、設置支援以外に何かあり得るかということ。

(建築担当課長) なかなかこの辺は、私ども、情報の収集はまだまだ不十分な部分がございますが、これはそもそも国のほうとしても例の京都議定書の関係もあって。実は建築の分野が投資に対するCO₂の削減割合が一番効率がいいという研究結果もありますので、ですから、なるべく国としても建築分野で重点的に二酸化炭素削減の取り組みをしていこうということで、例えば建築物の省エネルギーに関する届け出制度についても、これまではたしか1,000㎡とか2,000㎡というわりと大きな建物が対象でしたが、これを100㎡、200㎡まで引き下げると、そういった動きもあります。

その中で各住宅単位でどういったことができるかというメニューの中で、例えば今ご指摘のような太陽光発電ですとか、その他もろもろの省エネルギーの取り組み、そういったことを総合的に、国や都のそういったさまざまな動きをとらまえながら、区としても連携しながら進めていく。そういったことが今後必要になってくるのではないかというふうに考えているところです。

(住宅担当課長) それから緑化のほうでございますけれども、敷地規模の大きいところにつきましては、一定程度指導というのは現在やられております。一般的なみどりに対する施策全般につきましては、現在、みどりの基本計画の改定作業を行ってまして、都市計画マスタープラン、住宅マスタープラン、みどりの基本計画、これは3つ同時進行で今やっております、それぞれ連携しながら進めていきたいと思っております。

(都市整備部長) 太陽光発電等の設置の補助というふうなお話もありました。区で環境基本計画の中にも提案はしておりますが、区民風車の設置を整備をし、そこで得た電気、これを売ろうと。その売った上がり、これを原資にして、それをベースに基金にした形でそういう太陽光発電設置等への補助に回せないか、というふうなことを検討していきたいというふうな位置づけで今考えています。

(会長) 高橋委員、どうぞ。

(高橋) ちょっと今の議論から言うと前に戻るような形になって申しわけないんですけど、さっき統廃合になったあとの学校の跡地のお話が出ておりました。実はこの間、町会連合会のほうの会議でも話題になりまして、それから地域でも今問題にな

っておりますのは、各小中学校が防災の拠点になって備蓄防災倉庫があることと、それからお教室に至るまで、例えば九中に避難するのは地元の南口町会、宮三町会、中野二丁目住宅だとすると、どこどこはこの町会が使う、こういうふうな形で桃丘はどうなっている、仲町はどうなっているというような決まりがございます。

区立はもちろん小中学校だけではなくて——釈迦に説法みたいなことを申し上げて恐縮ですけど、東京文化の私立も対象になっておりますし、六中の、もし使えなくなったら、そのときは中野工業にあれするかというようなことまで、多分防災のほうではやっていらっしゃると思うんですが、「新しい中野をつくる10か年計画」の見直しで、小・中学校の統廃合のあとの跡地がいろんな形に利用されて、校舎的な部分、空いていて使えるような形、あるいは体育館のような広い場所がある、あるいは校庭があるというのはいいんですけども、びっしりそこに住宅が建ってしまう、あるいは会社が入ってしまった場合に、そこはもう一時の避難場所にならないということを、ちょっとの間懸念して、まちづくりをトータルで考えたときに、適正な空間、それを考えておかないと、いざというときに困るのではないかなというのが、今課題になっております。

さっきおっしゃった仲町なんかもそうですけれども、なるべく地域を生かしていただける、それから桃丘は今どなたかからご発言があったように、保育園等の仮の施設になったり、学童クラブが入ったり、統合された3校の、今、桃園第三小学校のあとの桃花小学校に統合されたものですから、その体育館を建替えるときは桃丘小学校が体育館代替をすとか、そういうことがあるんですけども、そのあとの「新しい中野をつくる10か年計画」のときにも、多分これが大きな課題になるんじゃないかと思っております。住宅用地、これは共有の敷地でいろいろやらなければいけないような狭あい道路に面しているところなんかのことから考えると、学校の場合もかなりいろいろ課題がある上に、防災の視点というのをちょっとまた計画の中でご配慮いただかないといけないかなと思って発言させていただきました。

以上です。

(会長) 重要なお指摘だと思います。

(都市整備部長) 今委員ご指摘のように、当然、災害時の安全確保という視点、これはまず欠かせない側面だろうと思っています。当然、そういうことも念頭に入れながら、すべてを住宅地に変えてしまうというようなことではなくて、その一部を住宅地に種地として使っていくというような方法もあるかなというところで、お話を先ほど申しあげました。当然、今ご指摘のような総合的に中野のまちを考えたときに、どの辺にどの位置にどれだけの広さが必要かといった防災面から、当然割り振りをした形で確保していくことになろうかと思っています。

(会長) ありがとうございます。

どうぞ。

(副会長) 私も今高橋委員がおっしゃったことはすごく大事なことだと思っております。先ほど、みどりが無いという話もして、建てることばかり考えないで、やはり残しておくこととか余地をつくっておくことをしないと、長期的に見て……。埋めてしまうのは簡単なので。何か使うことばかりすぐ考えたくはなるんですが、将来のためにも、それからそういう防災とか、あるいはみどりが無いという時代の中でどうするかというのは、ちょっとお考えいただきたいなと思っております。

私、幾つか考えたことで、部長さんが何回かトータルに考えてとおっしゃったので、その気持ちを受けたいと思っております、やはりどこの地区も含めてトータルに考えていただきたい。今までは多分道路のことだけとか、あるいはみどりだけとか考えてきたところがあると思うんですけど、住むということから言うと、道路も大事だしオープンスペースも大事だし、もちろん皆さん家を広くしたいというのもおありだと思うので、そこをどこで折り合うかということ、それぞれの地区で考えていただきながらやっていくのかなと思っております。

その中でやはり優先順位を少しつけられたらどうか。例えば道路もすべて全区的に4メートルでいくのかということ、さっき3項道路の話も出ましたけれども、まずこの道路はこの地区では必要だということ少し決めて、そこはお金をかけてでも広げていくとか、種地があるので、少しそこと融通するなりして、やるべき道路、広げるべき道路を決めてやっていくとか、あるいは空地にしてもどこで取るんだというふうな、いろいろめりはりを少しつけられることが必要かな。同じレベルでどこもやろうとすると、ちょっと無理があるというふうな気がしています。なので、そこら辺を、ストーリーなのか戦略なのかわかりませんが、それを考えて進めていくのかなというのが1つ。

もう1点ですが、さっきどなたか情報のお話をなさっていらっしやったと思うんですが、住宅政策審議会ということもあって、都市計画の話もそうですが、むしろ住んでいる側から見たときに何が必要か。さっき、情報が足りないという話とか、あるいは相談窓口とか、いろんなことがちらちらとお話が出たんですが、そんなことがあるのかなと思っております、そういうことに対応するような政策なり方向性というのはあるのかな。

なぜかという、さっき違反建築の話も出ましたけど、皆さん方が住まいとして広げたい気持ちはわかるけれども、そこで1人の人が広げるとグチャグチャになって、それをだれかが取り締まらなくてはいけなくて、それも税金で取り締まるわけです、そんなの両方ともうまくいくわけなくて、住む人がルールを破らないとか、あるいは住む人がどうやって住んだらみんながうまくいくということ、そろそろ考えなければいけない時代ではないかなという感じがして、啓蒙なのかわからないけれど、住まいづくりとかまちづくりに対して、区民の方々がもうちょっとそういうこと意識を持って建築していただくとか、あるいは住んでいただく

ということがやはり長い目では大事なのかなと。

そうじゃないと、何かやった者勝ちとか、ずるをした人が得をするみたいなことで、それが繰り返されているのでは、いつまでたっても狭あい道路も一生懸命区の方が整備をなさっても広がらないし、きりが無い。むしろ、もうちょっと区民の方が自分にとってもお互いさまで、どれがいいかということがわかるようにだんだんしていくのが大事ではないかなと思っています。すぐに効果が出ることではないとは思いますが、そういうのが積み重なっていくことが一方では大事なのかなと思います。その中に住まい方の話とまちづくりの話と両面があって、住むという話の中では、さっきの環境にやさしく暮らしましょうみたいな話も出てくるのかなと。

ちょっと別のところで聞いたんですけど、最近、電気を各お宅で売りますね。そうすると、何が一番いいかという、きょう何ワット電力ができた。その数字が大事なんだそうです。その数字を見ると、そのお宅の方たちは、ああ、そうか、何ワットきょうはお日様で電気がつくられた。使うほうはそれより少ないと電気代を払わなくていい。場合によってはプラスになる。というふうなことが結構皆さんモチベーションになって省エネが進むというふうなことが、最近やってきてわかったという話をちょっと伺いまして、各お宅でうまくそういうことに結びつくような何かきっかけづくりなんかを考えていくという、住まい方の啓蒙じゃないけど、何かそういうことがこれからは大事なかなと思います。

ちょっと言い忘れたんですが、一低層が多いですね。都市計画的な話で。一低層は10メートルの高さ制限もあり、容積をいっぱい使うと、当然建替えしたときに道路とか空地が出てこないということがあるので、今の容積だけ、道の分とか、何かちょっとした空地ができるような、高さをちょっと上げるとか、何かそのようなことは考えられないのかなと。ボリュームの使い方として、今ボリュームを変える必要はないんだけど、何か道路が生み出せるような工夫があり得ないかなと、ちょっと考えています。

一低層が多いので、ちょっとそのところも中野区という位置から言えば、こんなにあるのいいかどうかということも考えなければいけないのかもしれないですが、緩和してしまうのは簡単なので、何かいいものとか、何かそういうことをしながらやらないと、道路の余地をつくるというのは結構難しいなというふうに、ちょっと都市計画の話ですけども、思っています。

言いたかったのは、めりはりをつけてほしいという、トータルにやるときの話と、啓蒙というか、まちづくり、住まいづくりの区民の方たちの意識を向上し、モチベーションを持てるような何かちょっと投げかけというのがあってもいいのかなと思いました。

(会長) ありがとうございます。

ほかにかがでございませうか。

(林) きょうの検討課題の資料3でございませうけれども、その中の(2)、環境に配慮した住まいづくり、まちづくりの推進と。これは大変結構なことございまして、これはぜひどんどんお進めいただきたいなと思っております。大賛成でありますけれども、この中で風車の件でちょっと具体的に教えていただきたい。これはどういうことございませうか。風力発電のことですか。ちょっとだけでいいんですが、もしわかれば。その点、まず1点お聞きしたかったんですが。

(都市整備部長) 具体的にはまだなっていないんですが、今ご指摘のように風力発電を中野区外につくりまして。

(林) 区外ですか。区内じゃなくて？

(都市整備部長) 区内じゃなくて。区内には到底無理です。

(林) いや、公園か何かにつくられるかと思っております。違うんですか。

(都市整備部長) はい。その風車から得た電気を売電をして、そこから得たものを原資にしてというお話を先ほど……。

(林) 実は私も太陽光発電を既にもう5年前から、新築して、3階の屋上につけているんですけども、早かったせいか、余り大幅な林発電所が稼働していないということございまして、かなり今進んでいるようございませうけれども、ちょっと早かったかなと思っております。現在、太陽光発電の率、そういう調査はまだされていませんか。私は高円寺に住んでいるんですけど、余り見かけは、ほとんどないんですね。中野はちょっとわかりませんが、杉並あたりでほとんどまずゼロに近い。屋上見て、4階に行つてずっと見ても、まずほとんどない。私も会社では今屋上がやっていないので、やらなければいかんかなと思っております。補助金が出ればと思っております。あれ、補助、打ち切られたんですよ。ですから、それがどうなるのかなと思っております。これは余談でございませうが。

ただ、太陽光発電は結構金がかかるんですが、屋上緑化とか壁面緑化のほうが逆にまだやりやすいかなと思っております。みどりのネットワークあるまちづくりの中で、特に私はいつも気になっているんですが、区の施設はじめ、いろんな公共施設、特に学校とか、意外に進んでいないのかなというふうには思っております。私の誤解かもわかりませんが、そういう中で学校の校庭の芝生化とか、あるいは壁面緑化とか、集会所、こういうものをできることがあるのかなと思っております。ただ、予算の問題がございませうから、難しいと思っておりますけれども、これもぜひご検討いただく余地があるのかなと思っております。ちょっと発言させていただいたんです。

(会長) では、小宮山委員。

(小宮山) すみませう、どうでもいいことなんですけど、風力発電についてですけれども、中野坂上あたりのビル風が強く、いつもいまいまして思っております。あの辺に小さいものでもつけてもらえれば、ちょっと心がなごむかなと思っております。(笑)

よろしく申し上げます。

(都市整備部長) 多分そこへ風車をつけますと、ものすごい音で、小さくともすごい音なんだろうと思います。ですから、人里離れた山の上というか、そんなところになろうかなと思っています。

先ほどのお話の学校、校庭の芝生化、これは中野も進めています。結構いい感じということで。ただ、養生と使い勝手との関係ですとか、それから維持管理、メンテですね、この辺の課題を徐々にクリアをしていくという方向でございます。それから壁面緑化ですとか、みどりのカーテン、この辺も取り組んでおります。

(林) ぜひ、申し上げます。

(会長) 区役所さんは何かやっていらっしゃるじゃないですか。

(都市整備部長) 中野も庁舎の2階あたりですね。今ちょうど伸びてきている状況があります。

(会長) これからは警察大学校跡地もそうですし、幾つかの大規模跡地開発的なものに関しては、ある種の指針を設けて、どういう形で貢献していただくかというのを何かやられたほうが多分いいと思いますがね。

(住宅担当課長) そうですね。これから建てる公益施設的なものについては、結構屋上緑化、壁面緑化は進んでいこうと思っています。それから太陽光発電ですけれども、1年前の数字ですけれども、区内に290件という数字が出ております。先ほど言いましたように、風力発電はやはり音が問題になるため、既に導入している事業所に聞いたところ、中野区内では無理かもしれないという話をされておりました。

(林) 小さいのは無理ですか。

(住宅担当課長) 小さいものでも結構音があつてという話でした。

(会長) 世田谷の深沢の環境共生のやつも風力発電をやったんですけど、結局だめになって、今はもう使えない形になっていますね。

(住宅担当課長) それから、1つ先ほどお答えしなかった件で、さつき寮の件でございすけれども、現在ほかの場所に建替えということだそうです。中央五丁目だそうです。現在の跡地については、今のところまだ不明ということでございます。

(小野) ありがとうございます。

(会長) 大分時間が押し詰まってまいりましたけれども、ぜひあと一言というのがございましたら、お受けしたいと思います、いかがでございますか。

齊藤委員。

(齊藤) 既存マンションへの対応のところ、先ほども議論があつたんですけど、きょうじゃなくてもいいんですが、ぜひ教えていただきたいことは、今後住宅ストックにどういう対応をしていくかというのは非常に重要なテーマでして、なかなか戸建て住宅は私有財の性格がきつくて行政対応が難しい中で、マンションといえはやはり共有部分があつて、その社会資本制、あと外部不経済を考えると、やはりそこはき

ちんとサポートしていく体制が要るだろうということと、今までの議論を聞いておりました、安心して住めるファミリー層を呼んでこれるには、やはり中野区のマンションを買ったらいわよねと。区役所に行ったらいつも親切にサポートしてもらえて、お金がなくてもまず相談窓口がちゃんとあるとか、やはりそういうことだと思うんですね。人が暮らせる安心というのは、困ったときに話をしてくださる方がいる。あるいは今はマンション管理士さんというすばらしい職種の方が育ってきておられますので、そことの連携をするというようなことで、ぜひそこも力を入れていただきたいなと思います。

それに先立ちまして、実はマンション管理の問題って非常に地域性があるんですね。東京都の中でも全く違うわけですね。それに対してどういうふうなサポートをして差し上げればいいのか。現状の中で正直言って私に全く情報がないということがありまして、むしろ問題のメカニズムと解決の方法が地域によって結構特化していますので、その情報を得れば、この区に適したサポート体制が取れるというのがありますから、数年前に調査をされているというのであれば、ぜひそれを見せていただきたいというのがお願い事です。

2点目は、もし相談窓口等があって、どんな相談を受けているかというのも、非常に重要な施策を考えるポイントだと思いますから、そういったものもあわせてご示唆いただければ、中野区型のサポート、つまり、よその行政がやっていることをそのまま持ってきてても適切ではないというのは多々見てきておりますので、そういう意味ではこの場に合ったものが必要ではないかということだと思います。

そういうことで多分マンション管理に関しては、今後非常に重要な深刻な問題になっていくことを予防していくという視点、あるいは起こったときに早期に解決していくというような視点から、ぜひ現状把握にまず第一歩努めていただきたいなと思います。ご存じのように、私たちの大学がある浦安は全部マンションリストをつくって、カルテのように管理しておりますので。もともとマンションが多かったところですが、それが蓄積されていって財産になっていくということがございますので。それはすべて一気にするのではなく、ぜひそういうことをお願いしていきたいなと思います。

2点目、ちょっと気になるのがやはり建替えの問題ですが、これに関して既存不適格、大変よね、将来どうなるのかしらと。それに関しても少し現状を把握して。だからどうすればいいんだとすぐ答えはないにしても、例えば今1つの敷地では建替えができない小型のマンションが2つ集まることによって、マンションの共同建替えを可能にして。そうすると、いろんな制度が使えますから、容積率がということで。これは立地がよかった六本木の事例ですが、なかなかいろんなメニューが出てきて。どうしようもない、かわいそうねというだけじゃなくて、結構道が開けていくかと思えますから。

先ほど支援があるとおっしゃいましたが、相談に来られたとき、それからお話を進めていく上でのコーディネーターの派遣、あるいは実際に事業が進んでいくと適切なものが要りますし、合意形成のためにもそれなりのサポートが要るかと思いますが、そのあたりも今後考えていただきたいというか、ここでもし既に情報があればご示唆いただきたいと思います。

それから、私、ずっときょう思っていたんですが、まちづくりと住宅、これだけしかテーマがないのかなというのがすごく気になって。じゃ、ほかに何かあるだろうと。まちと住宅。ここの担当は多分まちそのものよりも住宅との関係でまちをどう考えていくのかということが大きなポイントだとしたら、ほかに何が抜けているんだろうかといういろいろ考えて。そうしましたら、例えば防犯のことなんか、この頃非常にみんな思うのに、防災がすごく出ているんだけど、防犯はどうなんだろうかと。

あとは環境にやさしいも、太陽発電と風力しか今話題になっていないけれど、本当だろうか。例えばもうちょっとみどりをうまく使ったということで、マンションをおつくりになるときはみどりをいろんなことで使っていただけると、というような誘導策もあって、長い目で見ていいストックをつくっていくというところで——既にお困りの方を無視せいという意味ではないですが、今後社会的に住宅ストックをつくっていくという意味では、ちょっとそういった部分も要るんじゃないかなと思っています。

じゃ、私、まちづくりとの関係で何が抜けているかと言われたら、ちょっと防犯ぐらいしか気がつかない。でも、防犯でも具体的に何なのと言われれば、よくあるのは集合住宅のときに、防犯対策のためにはこういうふうにやればいいですよとかいって、比較的行政がそれをサポートして、設計の誘導とか認定マークをつけるとか、つまりおつくりになられる、よくわかっている人はないんですが、どうしてこんなふうになるのというのがいっぱいありますよね。だから、そういったことに関してもちょっとご検討いただけたらなと思いました。

以上です。

(会長) ありがとうございます。

有田先生。

(有田) それほど新しい話はないんですけども、皆様のご意見を伺っていて私が思ったのは、先ほど2項道路の後退がうまくいかないとか、結局、違反をしているんじゃないとか、あるいは後退したように思えて、またいろんなものが突出しているんじゃないとか、そういう話があって、そういう話はあちこちの自治体で同じような話を伺っています。一方で、じゃ、違反是正ができるかというところできないと。建築基準法はこれだけ法律の体系上は厳密な厳格な体系を持っていて、これ以上強力な是正措置を出せる法律もなかなかないんじゃないかと思うんですけど、しかし、

それだけにそんな伝家の宝刀は多分抜けるわけがないと。

結局、それだけ法律できっちりした制度をつくろうが、運用というか、実態としてうまく機能しないということはどういうふうを考えればいいのかというと、地域に住んでいらっしゃる皆さんが自発的にこのルールを守ったほうがいいんだなど、自発的に守ろうという機運がない限り、ちょっと助成金をあげなければいけないんじゃないとか、違反が出たらちゃんと指導しなきゃいけないんじゃないかと、いろいろムチとアメを行政主導で一生懸命やっても、どうも限界があるんじゃないかということではないかと思うんですね。

先ほど、周知広報活動、啓蒙活動が大事だという話がありましたけれども、やはり一人ひとりが自発的にルールを守ったほうが自分たちのまちの将来にとっていいんだというふうに、市民の方々一人ひとりが思っただけの状況が生まれないと、なかなかルールというのは、しょせん強制したところで守ってもらえるような性格のものではないだろうというふうに日頃思っていますし、きょうの話を伺っていてまた思いました。

ですから、なかなか容易なことではないですけれども、そういう状態を実現するにはどうするかというと、住宅政策とか、あるいは建築政策、特に建築行政は1敷地単位で判断するというので、先ほどお話があったように、本当はめりはりをつけたほうがいいといっても、1本向こうの道は後退しないでいいと言われているのに、うちの道は何で後退しなきゃいけないんだと言われて、それをちゃんと説明しきるといのは大変容易なことではないと思いますけれども、しかし、その地域特性に応じて、その地域の目標像はこういうものであって、そのために自分たちは何をやりきるんだらうとか、何を協力しなければいけないのかということがかなり明確に意識されるような状況を、本来は実現せざるを得ないのかなど。そんなことを簡単に言っていると、行政の方にはしかられるかもしれないけれども、それをしないと非常に消極的に、最悪のものだけ何とか回避しようというような仕組みにしかないのかなと思います。

先ほど、小中学校単位のスケールの重要性が指摘されていたかと思うんですけれども、住宅政策の範疇でもまちづくりということを前面に意識して、小中学校単位でまちづくりとか、その地区ごとの現状に即した目標像をどう設定していったら、その中で総合的にその目標を達成できるような手段は柔軟に組み合わせよう。そういった目標像をもしご理解いただけるという状況になれば、こちらの道が優先度が高いから、こちらは整備しなきゃいけないんだとか、先ほどご指摘があったように、道もネットワークの性能で評価しなくては、1本1本全部一律に狭いとか広いとかいう問題でもないと思いますし、あるまとまりを持った地区全体のパフォーマンスというか、性能を評価して、適切な整備とか、あるいは住民の方々の自発的な地域改善のツールを組み合わせられるような、そういう仕組みをやはり考えなければい

けないんだろうなと、ちょっと感想めいて恐縮ですけども、そういったことを感じました。

(会長) ありがとうございます。

予定の時間が過ぎつつあると思いますので、まだご発言したいことは多分どんどん出てくると思いますが、一応これぐらいで閉じさせていただきたいと思います。

きょういただいたご意見につきましては、小委員会で整理いたしまして、区長から諮問を受けた「住宅マスタープランの改定に向けた答申案」という形でやっていきたいと思います。

先ほど、齊藤委員がおっしゃったように、まちづくりと住宅に関しての話題の中で、なかなか触れ難いし、難しい問題ですけども、コミュニティレベルでのいろんなまちづくりとか住環境をつくっていく主体づくりをどう考えていくかとか、中野区でもいろんな考え方で、自分たちのまちをこういうふうに育てていこうという団体の方々もいらっしゃいますので、それからきょうの資料の中でも地区まちづくりという形が、地区計画を策定しているところですが、こういう法的地区計画以外のところでもいろんなまちづくり運動があると思いますので、それはいい住環境を守っていくためのルールづくりに関しても重要な取っかかりになると思いますので、その点についても少し小委員会でも議論して、次回の答申案の中でまた議論していただくという形にしたいと思います。

それでは、今後の予定などを含めまして、事務局のほうからご説明をお願いしたいと思います。

(住宅担当課長) どうもありがとうございます。

次回ですけども、いろんなテーマについてこれまで4回にわたってご議論いただいたということですので、そろそろまとめということで、今年が秋が答申ということでお願いしております。ですから、次回は9月ぐらいに、おおよその骨格的なものをご議論いただければと思っています。したがって、9月頃に次回はお願いしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

(会長) それでは、そういうことできょうの回は終わらせていただきたいと思います。

活発なご意見をいただきまして、どうもありがとうございました。

— 了 —