

中 野 区
住宅政策審議会 会議録

第6回

2008年10月30日(木)

(会長) それでは、ただいまから第6回の中野区住宅政策審議会を開催させていただきます。

本日はご多忙の中ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

前回の第5回の審議会は8月27日、それから約2か月が経過いたしました。8月27日の会議では答申素案の案についてご審議を賜りまして、そこで出されました委員の皆様のご意見を反映して、答申素案とすることをご承認いただきました。

本日は、これまでの答申素案から、当審議会としての区長に答申とするための最終確認という形で、答申(案)という形でご議論いただく形になります。委員の皆様には後ほどご審議いただくこととなりますので、よろしく願いいたします。

それでは、本日お配りいただいている資料がありますので、まず事務局のほうから配付資料のご確認をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

(住宅担当課長) それでは、配付資料です。冊子になっていますけれども、答申(案)。これは事前にお配りしたものです。それから、きょうの当日配付ですけれども、資料1が素案からの修正した箇所のペーパーでございます。資料2が、この間、意見交換会を行いましたので、その概要でございます。あとは前回の議事録でございます。以上でございます。

(会長) 過不足はございませんでしょうか。よろしゅうございますか。

では、この間の経緯をちょっとご報告したいと思います。

前回の全体会議のあと、10月20日に小委員会を開催させていただきました。この小委員会では、これまでの経過を踏まえて、本日ご審議いただく答申(案)の内容を検討させていただきました。本日の審議事項である答申(案)を用意していただく形になりました。

それでは、本日の審議事項である答申(案)について、事務局のほうからご説明いただきますが、それと同時に、今までの経緯も簡単に結構ですのでご報告いただいで、それでご議論いただきたいと思います。

では、事務局のほうからよろしく願いいたします。

(住宅担当課長) それでは、私のほうから簡単にご説明いたします。

この審議会は昨年12月に発足いたしまして、全体会はきょうで6回目ということでございます。この間、4人の学識経験者の方は小委員会をそれぞれ5回ほど開いていただきました。

きょうの(案)でございますけれども、10月20日の小委員会で、これを全体会に出すということでご了解をいただいたところでございます。

それでは、中身についてご説明いたします。資料1をごらんいただきたいと思います。

8月27日の全体会で素案の案というのを議論したわけですがけれども、その中でこういったところを修正されたらどうかというご意見をいただきました。それを踏

まえて修正しまして、きょうの答申（案）にしたところでございます。

修正箇所は、結構ありますので、資料1のほうでご説明いたしたいと思えます。テニオハですとか、そういうのは省きました。

まず、1点目です。6ページになりますけれども、民営借家の状況。これは単に文言の修正でございます。中身にかかわるような話ではございません。より正確な表現にしたところでございます。

2点目でございます。資料1の1ページの下のほうになります。環境問題に対する取り組みということで、本文の11ページになりますけれども、少し文言をつけ足したらどうかというご意見がございましたので、追加をしたということでございます。特に家庭でのCO₂、二酸化炭素でございますけれども、電気とガスがほとんどを占めるという数字を挙げさせてもらいました。それから太陽光発電の機器の設置件数。これは環境基本計画に載っている数字でございますけれども、18年度で290件という数字を挙げました。それから産業廃棄物関係ですと、やはり建設業関係が一番多いということでございます。約4割でございます。最終処分量の8割は建設業が占めているということですから、大変なものだということでございます。もちろん、建設業ですから、住宅の解体による廃棄物というものも結構あるということでございます。

次、2ページにいきます。住宅施策の基本理念でございます。前回、2案を出しましたが、1案、2案を統合した形の文言にしたらどうかというご提案をいただきましたので、「多様な世代が安心して快適に暮らせる活力と魅力にみちたまち・中野」と。こういう表現にさせていただきました。あとは文言上の修正でございます。

「めざします」という、基本理念設定の場合の表現にしたということでございます。

3ページでございます。一番上で、本文では14ページになりますけれども、ファミリー向け住宅の供給促進のところで、若干、これは小委員会が出た内容でございますけれども、「ファミリー向け住宅の誘導」という、そういう表題をつけました。中身そのものは大きくは変わりはありませんけれども、ワンルームがふえすぎることを抑制するという、それからバランスのとれた地域社会とするために、共同住宅の一定数をファミリー向けとするということでございます。それと、前回のとき、見出しがこういうようになっていなかったもので、このような表現にしたということでございます。

それから下の②でございます。子育て環境等への配慮。14ページでございますけれども、これは新たに入れ込んだ内容でございます。ファミリー層の定住を図るためには、子育て環境、これが大事だということでございます。これは新たに入れたところでございます。

15ページになりますけれども、ワンルームマンションにつきましては表現を若干変えたということでございます。②、16ページになりますけれども、これも表

現を変えたということでございます。ワンルームマンション管理の適正化ということで、ワンルームマンションは近隣との関係がやはり問題になっているということで、区としてもきちんと実態把握して適正化に努めたらどうかというご提案でございます。

同じく16ページで、これも若干表現を変えたところでございます。これは再掲ですので、前と同じ内容でございます。

4ページになります。基本目標2、快適で安心できる住まいということでございます。⑤がでございます。新築・増改築相談の実施ということで、これは単に表現を変えたということで、中身は変わりはありません。

真ん中の③です。マンションストックの良好な管理。地域コミュニティの形成促進というところで、これにつきましては当初の素案の案の段階ですと、分譲マンションを対象に考えていたんですけれども、賃貸も含めた広い表現にしたらどうかという話もございましたので、そのような表現に直したところでございます。

下の基本目標3、安全、安心のまちづくりのところでは、これは21ページの下の方ですね。中野区内にかなりいい場所の住宅地もでございます。ですから、そういったところについては保全を図っていくという表現も入れたほうがいいのではないかとということで、入れたところでございます。

5ページになります。(3)防犯、防災対策の③でございます。これは再掲です。特に防犯、防災については、マンションと地域との交流といいますか、おつき合いをするのは大事だという点から、ここにも入れ込んだということでございます。

基本目標4、居住の安定確保でございます。③の高齢者専用賃貸住宅の供給促進ということで、これは区がつくるということではなくて、民間事業者がそういったものをつくるという観点から、供給主体をはっきり書いたということでございます。

基本目標5、環境に配慮した住宅。環境というのは、これは新しい、今回の答申に特徴的な項目でございます。ここで、一番下、①でございます。32ページになりますけれども、クリーンエネルギーの促進ということで、太陽光発電器等につきましては普及に努めるという表現に変えたところでございます。

6ページ、最後のページになります。本文の32ページ、これは8月の全体会では書いていなかった部分でございます。環境共生型モデル住宅ということで、特に大規模敷地などで新しい住宅をつくるような場合は、環境にやさしいモデル住宅的なものを誘導したらどうかという小委員会からのご提案でございます。

(4)敷地内緑化等の推進で、生垣設置等については、個人の負担がかなりありますので、設置や維持に一定の助成を出したらどうかというご提案でございます。

4番目、計画の推進。これは34ページになりますけれども、計画の推進にあたりましては、絶えず区のほうで状況を把握して、達成状況を検証しながら進めていくという表現を入れたらどうかというご提案がございましたので、そういう表現を

入れたところでございます。

住宅相談につきましては、これは表現をちょっと変えたということで、文言の追加でございます。

今回の案では、この辺を少し追記をしたところでございます。

もう1点、資料2というのがございます。1枚の紙でございます。

これは9月に意見交換会を行いました。9月は3名の出席でと少なかったんですけども、それから10月19日、これは分譲マンション管理セミナーというのがございまして、そこでご意見をいただいたところでございます。

その内容を簡単に言いますと、耐震改修の話がございます。

それから敷地の細分化という話も出ました。最低敷地規模、中野区は60㎡だけど、もっと大きい区画にしたらどうかという話もございました。ただ、若干誤解もありまして、最低敷地規模60㎡ということは、120㎡以下になりますと分割できないということになりますので、そういうこともありますという話はしておきました。

住環境のところでは、マンション紛争の話が出ました。指導要綱は本当に守られているのかと。もっと厳しくしたらどうかというご意見でございました。指導要綱であってもおおむね遵守されていますけれども、我々としても条例化も視野に入れて、現在検討している状況でございます。

もう一つ、ワンルームマンションの話も結構出ていました。ワンルームというのはなかなか町会費も払ってくれない。ごみ出しもいいかげんなどが多い。しかも、昼間いないと。やはりファミリーを何とか誘導してくれないかというご意見でございました。

長寿命住宅のところでは、新しくつくるのは長寿命でいいんだけど、現在ある古い住宅についても何とか長寿命化ができないかという話もございました。リフォームを促進して長寿命化するというのも1つの方策ということでございます。この答申(案)でも、18ページのほうにはそれらの表現が入っております。

屋上緑化については、何か助成制度はありませんかという話もございました。

分譲マンションの管理でございますけれども、現在、入居者がかなり高齢化しているマンションが多いと、管理組合の活動もままならない。何とか支援してもらえないかというお話もございました。なかなか難しいところがございますけれども、答申では「適切な支援を行う」という表現になっております。これからの課題だと考えております。

こういったご意見がございました。これらを踏まえまして、10月20日の小委員会でこういった答申(案)を作成されたところでございます。

私のほうからは以上でございます。

(会長) ありがとうございます。

答申（案）に至る修正点の内容についてご説明がありましたけれども、ご確認をお願いしたいと思います。

冒頭申し上げましたように、本日、答申に向けた最終確認の場となりますので、今ご説明があった点などにつきまして、よろしゅうございますかということで、皆様方からもし何かご意見があればお受けしたいと思いますけれども、いかがでございますか。

どうぞ、福島委員。

（福島） 前回、私、欠席いたしましたものですから、答申（案）ということで最終だとすると、もう意見は多分難しいのかと思いますけれど、これにもしこれから盛り込んでいただけるということであれば、1点お願いしたいんですが。

若い人たちが中野区は流出することが多いと。入ってくるのと出ていくのが非常に多いんですけれども、出ていくところの先がどこに行っているのかというのを、何か動態調査のようなものがあるといいなと。実はこの最初のデータのところにそういうものが載っていないように思いますので。それがあるということは、ファミリー層がどのように定着するかということにもかかわってくるので、それを入れていただけないかなと。今からこれは盛り込めないのかもしれないかもしれませんが、あれば、なおいいのではないかなと思いました。

以上です。

（会長） この点について、事務局のほうから。

（住宅担当課長） データがあれば盛り込めると思うんですけど。この点につきましては、住民票の台帳を扱っている所管のほうに問い合わせをしたんですけども、データとして集計されていないということですので、別の手段で新たに調べた上じゃないと、難しいのかと思います。現時点ですぐというわけにはなかなかいかないと思います。申しわけございません。

（会長） 独自の調査をしないと、なかなか最近では難しくなっているんだろうと思うんですね。だから、住民票である程度やらなければいけないけれど、今は個人情報のデータ開示の問題がありまして。

（住宅担当課長） 多分、移動情報はありますので、我々として努力してみたいと思います。

（会長） ありがとうございます。

そのほか、何かございますでしょうか。

どうぞ、宮島委員。

（宮島） 私も27日に出られずに、申しわけございませんでした。

1つ、全体の中で用途地域の見直しというのがどうしても入らないとまずいのではないかと。今の状況のままで答申しても、動きが非常に遅いというか、区内の1種住専の地域の見直しですとか、計画道路の促進とか、そういうものがはっきりして初めて動いていくのではないかと思いますので——ここへ来ての追加は無理

かもしれませんけれど、やはり用途地域をしっかりと考えて、住宅に即した施策というんでしょうか、答申をしたほうがいいのではないかと、その1点は感じましたので。

(会長) これについて、何か課長さんのほうからございますか。

(住宅担当課長) いわゆるまちづくりとの連携ということになるかと思いますが、文言の中に入れられるかどうか、ちょっと会長のほうと相談してみたいと思います。

現在、区のほうは都市計画マスタープランの改定作業を進めていまして、用途地域とか、そういう大きい話ですので、計画上の役割分担からしますと、都市計画マスタープランのほうでそういう方向性を出すということになると思います。住宅マスタープランのほうは、どちらかというのを受けての住宅という役割分担になるんだろうと思いますけれども、文言についてはちょっと会長のほうと調整させていただきます。

(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。

前回、8月27日にやったときの修正案を踏まえて、その後、少し事務局と小委員会メンバーとでやり取りして、きょう修正していただいて、ほぼ大体皆様のご意見を反映した形で取りまとめた形になっているのではないかと思います。

マスタープランに対して、これからどうあるべきかという答申(案)ですので、より具体的な記述は多分住宅マスタープランのほうでやっていただくという形になると思うんですけども、一応この答申(案)でマスタープランの策定のおおよその枠組みというか、方向性は出せたのではないかなと思っております。

今、福島委員、宮島委員、前回ちょっとご都合で出席できなかった方のご意見で、あとで事務局と相談いたしまして、反映できそうであれば反映したいと思いますけれども、住宅マスタープラン、あるいは住宅政策とは固有の領域がちょっと違う、まちづくりにかかわる領域なので難しい部分もあるかもしれませんが、できる限り少し検討させていただきたいと思います。

もし、ほかにご意見が……。どうぞ。

(吉村) 13ページの記述の中で、基本方針があつて、施策の展開があつて、最終的には事業として主な取り組みを今後やっていく方向性だと思うんですね。ここの中で中野の……。今回のこういったマスタープランの一番の売りといいますか、今までとは違って、こういうところが出たことで新しい事業展開をするという方向性が見えてくるものとして、何が上がってくるのでしょうか。その辺をちょっとお聞きしたいんですけど。

(住宅担当課長) まだ、これは答申でございますので、答申の話とさせていただきます。

今回の答申の特徴といいますか、これまでと違った点を申し上げますと、まずマンション問題です。これまで正面からマンションについて、前の審議会、それから

現行の住宅マスタープランは余り扱っていないんですね。それが大きいところかなと思います。やはりだんだんマンション住まいの方が多くなってきました。それから古いマンションがふえてきた。それから入居者が高齢化してきた。そういった背景があって、今回だんだん関心が高くなってきたのかなと思います。今回、これが大きい特徴でございます。マンションと申しますと、以前はマンション紛争ばかりの話だったんですけど、今回はマンションをきちんと管理するとか、ワンルームマンションとか、そういったところに目が向いてきたという点でございます。

もう1点は環境に配慮した住宅ということで、これも以前には余り言われていなかった部分でございます。今回、新しく入った項目でございます。やはり地球環境問題とか、いろいろ関心が高まってきましたので、今回こういったものが入ってきたのかなというところで、この2点が結構大きい話かなと思います。あとは耐震化ですね。耐震化についても、今回記述がふえましたので、その辺も1つのポイントと思っております。そんなところが今回の特徴だと思っております。

住宅マスタープランは、これからつくりますけれども、それにあたって、やはりその辺を目線につくっていかうと、現在思っているところでございます。

(会長) よろしゅうございますか。

どうぞ、川上委員。

(川上) 私も、ちょっと8月のときに出られなかったんですけども。

今ちょっとお話が出たマンションとか耐震化のところ、今ここにいろいろ書き込むのは難しいかもしれないんですが、耐震の診断に関しては助成をします。そういうところもふえているんですが、実際にマンションを耐震補強をしようとする、そのあとが現実的にはものすごく大変で、耐震診断を下手にすると、かえってNGが出て、そのマンションがそれこそ不良だというようなレッテルが貼られてしまう。

でも、現実には耐震改修をしていかうとすると、費用も莫大なものがかかるし、それと耐震の仕方に関しても、住んでいるマンションを本当にオーケーを出すためには非常に難しいんですね。100点満点の結果が出せるような改修を現実にするというのは非常に難しいので、その辺を耐震の診断の助成だけではなく、本当に改修ができるような施策として今後検討していただきたいというのは、やはりつけ加えていただきたいですね。診断をすることだけ促進しても、多分そのあとのことを考えると、なかなか現実にはちょっと進んでいかないのかなということもあるので、その辺を方針の中につけ加えていただければと思います。

(会長) これについて、いかがですか。事務局。

(住宅担当課長) ご提案ですので、答申ですから、委員の皆さんでそうということであれば、答申の中には盛り込めると思っています。表現については、会長のほうとちょっと相談させていただきたいと思っております。

(会長) よろしゅうございますか。ありがとうございました。

ほかにはいかがですか。

一応今何人かの委員の方々から、ご意見やご指摘を伺いました。修正の可能性については少し事務局と相談させていただいて、私と副会長の松本先生とで取りまとめるという形でもしよろしければ、ご了解いただければと思いますが、よろしゅうございますか。

(「はい」の声あり)

(会長) それでは、一応おおよそ全体に関しては大幅な修正事項はないというふうにご理解できたと思いますので、きょういただいた意見が少し盛り込めるところはうまく盛り込めるような形で、答申(案)として最終的に取りまとめさせていただきたいと思いますが、一応答申(案)を了解いただいたという形で、若干の微修正は含むけれどもという形で委員会の答申とさせていただくということで、ご了解をお願いしたいと思います。

それでは、今後の答申提出後の予定等につきまして、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) 今後の予定ですけれども、若干の修正箇所が出ましたので、ちょっと会長のほうと表現を調整させていただきたいと思います。その上で、来月、今のところの予定では10日頃に会長から区長のほうに答申を出していただくということにさせていただきたいと思います。

我々としては、それを受けまして、かなりこれは完成度の高い答申ですので、これを踏まえて早速住宅マスタープランの素案をつくりたいと思います。実際、もう作業に入っているんですけれども、年内にはきちんとした形で素案にしまして、区民の方との意見交換もやりたいと思います。その上で住宅マスタープランの原案として、来年に入ってから発表したいと思います。

2月ぐらいに、パブコメと言っていますが、パブリックコメントというのをやるんですけれども、こういう住宅マスタープランの案ができましたと。で、ご意見をいただきたいということで、そのパブリックコメントをやりまして、できれば3月、年度内には住宅マスタープランを改定をしたいと、このようなスケジュールを今考えているわけでございます。

(会長) ありがとうございます。

一応答申についてのスケジュールは終わりましたけれども、少し残された時間で、それからきょうが一応この答申を出すにあたっての最終回だということですので、委員の皆さんの意見交換の時間を取っていただきました。それぞれ皆様、この住宅政策審議会にいろんな立場からご参加いただいておりますので、幅広く今後の住宅政策……。あるいは若干福島委員や宮島委員のご意見の中には、あるいは川上委員もそうですけれども、今後の住宅マスタープランをつくるにあたって、参考になるご指摘がございましたけれども、ご自由な立場で結構ですので、ご意見など、ある

いはお考えをお聞かせいただければと思います。

どうぞ、どなたからでも結構ですので、この際こういうことだというので。一応答申（案）は答申（案）としてということですが、これのほかにももう少し幅広く、これからの中野の住宅や、あるいは住宅政策を考えるにあたってこういうことが大事ですよと、そういうようなことがあれば、ぜひご意見をいただければと思いますが、いかがでございませうか。

どうぞ、福島委員。

（福島） 自由な意見交換ということであれば、1つ気になっているのは、若い人たちはワンルーム主体で、住宅の中ではワンルームを探して入られるのは、もう十分に供給されていると思いますけれども、高齢者、特に後期高齢者の賃貸でお住まいになっている方々の住まいが非常に困窮しているんじゃないかと思っているんですね。これは、この答申（案）の中にもいろいろ散りばめられてありますけれども、現況を認識して話すとすれば、やはり行き場がない方がたくさんいらっしゃる。要するに、不便なだけでなく、何とか便利なところへ住み替えて住んでもいいと。お子さんたちもいっしょになくなって、ご老人のご夫婦だけで住まわれるといった場合でも、そういう場所が中野区はわりとないんですね。ですので、この辺を何か改善する方法を考えないといけない。

つまり、老人ホーム、ケアハウス、グループホームと、いろいろありますけれども、そういう公的なものでなくて、民間で言えば有料老人ホームだということになるんですけれども、そういったところは敷居が高くて、なかなかいろんな制限がありますから難しいんですけれども、介護保険も含めて、何か普通の住宅の中をちょっと改造した程度でも住めるような、現在の建物であっても、上のほう、2階、3階に住んでいる方は1階に住み替えをして、高齢者として住まわれることが可能にできるかということですね。そういうことをするという事は、民間は非常に費用もかかりますので、この費用の助成をしていただくような制度をつくるのか、それをちょっとお願いをするべきじゃないかなと。

バリアフリー化といいますけれど、なかなかそれは普通の住宅、できている住宅にはできませんので、できればそういった制度をつくっていただくか、何か助成する方法、お金の出費は大変でしょうけれども、やはり中野に長く続けて住んでいただくことは非常に大事だと思うんですね。中野を魅力あるまちにするということは、そういうことも含まれていると思うんですね。ですので、私も地元の住民としてはぜひそういうことも考えていきたい、やっていただきたいと思っています。

以上です。

（会長） なかなか難しい問題ですが、非常に重要なご指摘だろうと思います。

ほかにはいかがでございませうか。

どうぞ。

(小宮山) これは意見ではなくて、質問ですけども、ここに皆さん専門家の方々がいらっしゃるの、質問したいんですが、これから例えば20年、30年後の中野はどうなっているかということで、具体的には少子高齢化とか、人口がこれからどんどん減っていきますよね。人口が減ったときに、東京にみんな集まってくるんじゃないかという説もあるし、中野もちろん、東京もそれに合わせて人口が減るんじゃないかという説もあるし、中野区は今後30年後、40年後に人口がふえているのか減っているのか、どうなっているのかというのを、専門家の方々のご意見を伺いたいと思います。お願いします。

(会長) 事務局のほうから、いかがですか。

(住宅担当課長) 区の公式の見解としては、将来、たしか減っていくという想定をやったこともあります。今後ですね。それから、今、小宮山さんが言われましたように、20年後、30年後は、日本全体では人口は減ることは間違いないですね。人口も世帯も減るといふ厳然とした数字になっています。ただ、東京、あるいは中野がどうなのかというのは、まだよくわからないところがあります。

(会長) 今、国の社会保障人口問題研究所の予測なんかでは、地域別の予測がある程度出されていて、東京圏に関して言えば人口の減少はまだ起きないんですね。多分、オールジャパンでは2004年がピークだったんですけども、東京圏では緩やかで、まだ2015年か20年ぐらいまでは停滞型で、そこから少しずつ減っていくという形だというふうに予測されているんですけども——さっきの福島委員のご指摘と重なるところがあるんですけど、中野の特色というのは、若い20代、30代の人のほかの東京の区部に比べても非常に比率が高かったんですけど、そういう単身の若い人というのは大体地方からやってきて、比較的安い、便利な中野に住まわれているという構造があって、その方々が世帯形成をされていくと、中野ではファミリー向け住宅は手当てできないから外に出ていくという、そういう構造があったわけですけども、地方から出てくる若い人の数が圧倒的に減ってくるということはたしかだろうと思います。

それでも東京は今までのところ相当若い人をどんどんひきつけてきて、ある意味ではブラックホールだとよく言われるんですけども、東京にやってきた若い人が実は余り結婚されない人もふえるとか、あるいは地方に比べて出生率が非常に低い。中野も出生率は1.0を切るか、それぐらいですよ。

(住宅担当課長) もっと低いですね。はるかに低いですね。

(会長) 1.0を切っているという話ですから、だから、その構造はなかなか維持できないだろうと。だけど、その人口減少、世帯減少をどうやってソフトランディングしていくかというのは、ある種の政策的なこと考えなければいけない課題だろうかと。ただ、少しドラスティックな減り方は地方に比べると緩やかなので、なるべくそのほうをうまく利用しながらソフトランディングをどうするかというのは大き

な課題だろうかなど。

それから全体的には中野区は、そうはいつでも日本全国で一番人口密度の高いところですから、どちらかという、もう少し適正なゆとりある住まいや暮らしを実現する1つのチャンスと考えるというのも——余り人口減少、世帯減少をネガティブにとらえるのではなくて、1つのチャンスで、もっと充実した暮らしができるチャンスと考えるのも1つの方向性だろうなというふうに、私は個人的には思っております。

(住宅担当課長) 今、国のほうでコンパクトシティという発想がかなり出てきていますけれども、従来ですと、成長期というのは郊外へ郊外へと都市が広がったと思うんですけれども、これから人口減少時代を考えると、むしろ都市部の中心にコンパクトに暮らしたほうが便利だということと、公共施設なんかは郊外にどんどん広げる必要がなくなりますので、そのほうが日本全体にとっていいのではないかという発想があります。

要するに、コンパクトに中心部に暮らすという、中野もその場所だということになれば、それほど人口は減らないのではないかなど。むしろ、郊外でまばらに住んでいる住宅地のお年寄り、今結構苦勞していますから。交通手段、それから買い物なんかで。あるいは、病院もそうですね。むしろ、こういう都心回帰がこれからますます強くなるかもしれないと思いますので、中野は現状維持ぐらいの人口で多分推移する可能性もかなりあると思っています。

(会長) どうぞ、ほかに何か。

松本先生、何か。

(副会長) 今の話で言うと、多分、中野は今おっしゃったような形で推移する可能性があると。その可能性を広げるためにこういう会をやっているわけで、住宅をどういうふうにかこれからつくっていくかとか、あるいは維持していくかということによって人口を維持できるかどうかということかなと私も思っていて。どの辺を目指すのかということの設定によって住宅をどうするかということは、かなり密接な関係があると思うんです。

そういう中でさっきのワンルームマンションを少し質のいいものにしましょうというのは、今までみたいな密度の高いところにたくさん住んで、環境の悪い人たちがいっぱいいて困ったなというよりは、全体に少しよくしましよとか、大村先生が人口密度とおっしゃったようなことも含めてどうするかというのが、この会議の大きなゴールになるのかなと思っています。

私、ちょっと気になっていて、この間もちょっと小委員会でお話ししたら、住宅マスタープランの話ではないかもしれないと言われたんですが、12ページの基本理念に、「多様な世代が安心して快適に暮らせる活力と魅力にみちたまち・中野」と書いてあって、この間、いろんなご意見が出て、これに落ち着いたんですが、こ

のときに、今お話があったような、もう少し快適に、もうちょっと人口密度もゆとりを持って暮らせるようにという部分については少し議論ができて、この中にも、ある程度ワンルームマンションの抑制とか、あるいは管理をよくしていきましょうみたいな話はできたんですが、活力と魅力というところで言うと、さっき福島委員もおっしゃった、若い人がどうやってこれから住み続けるかとか、あるいは中野の中で元気に活動できて、そういう場に行けるかということについては、やや住宅だけじゃない話があるので、なかなかここで取り上げにくいかなというふうなことを、この間ちょっと議論しました。

確かに、住宅マスタープランは住宅マスタープランですが、都市マスも考えているわけですし、策定を今進めていращやるわけで、そこで、この「活力と魅力にみちたまち」というあたりを、もう少し意識して、若い人たちが住み続けて魅力があるようにするには住宅側で何ができるのかなとか、ただワンルームマンションの質のいいものだけで大丈夫かなとか、子育ての環境を少し充実していきましょうと書いていただきましたけれど、それだけでいけるのかなというふうなことも今後課題かなと。

そういうことがあると、もっと人口が減らないとか、もっとよくなるのかなと思っ
ていまして、そのためにはさっき福島委員がおっしゃったような話で、少し人口の動きとか、何かそういうものを……。すぐに答申でという話ではないでしょうけど、何かきちんと押さえていくようなことをしていかないと。今までの構造と変わってきているんだったらどうなっていくのかということのを予想していくためにも——分譲マンションの調査はやるというふうにはなっていたんですが、少し人口の動きみたいなものも気をつけて調査していくような、あるいはつかまえていくような努力が必要かなと思っ
ています。

余り意見じゃないですけど、ちょっとそんな感想を持ちました。

(会長) どうぞ、福島委員。

(福島) 今いろいろお話を聞いている中で、人口密度が日本一の中野ですけれども、実は第2位が豊島区なんですね。豊島区も実はあと0.01人ぐらいふえると、中野区を追い越すらしいんですよ。それがどうも来年の半ばぐらいには行ってしまいうらしいですね。

ところが、豊島区と中野区の違いが結構大事なことだと思うんですね。豊島区は16万人ぐらいしか人口がいないんですよ。中野区は32万人なんですね。そうになると、半分ぐらいの人が住んでいて人口密度が高いという問題は、豊島区は非常にみどりや公園や、わりと中野区は少ないと思うんですけども、何が違うかという、高層化しているということですね。住宅が高層化していて、空地が結構あるというつくり方を大分しているということですね。中野区の場合は面的に広がっていて、平均2階ちょっとぐらいですね。ここら辺の違いというのは大きいんですね。

だから、コンパクトシティとおっしゃっているような政策をもし掲げるならば、都市マスのほうで今用途地域の見直しをしているようですけども、これも含めて一緒にやらないとこういう考え方にはならないですね。だから、高密度にすることはかまわないんですけども、もうちょっとその辺を考え直すこと。それから単身者が移動してしまう理由の1つに、やはりここで子どもを産めないと。仮に単身者が結婚しようとする、ここではもう無理だろうというふうに考えられて出てしまうということが結構多いらしいですね。

そこでとどまらせるのは何か。住宅の問題はもちろんあるんですが、それ以外に別な制度、要するに乳幼児には何か別な厚い手当があるとか、保育所とか幼稚園だとかいったものも半額は補助するとか、何かそういう別な手段ですね。こういったことを同時に絡めて考えていかないと、政策的に住宅がよくなる。一緒になって考えないといけない問題だと思うんですね。そんなふうに考えると、先ほどお話が出ていた12ページの「多様な世代が安心して快適に暮らせる活力と魅力にみちたまち」というふうなスローガンになっていかないんですね。多分。ですから、これをぜひ中野区として考えていただきたいと思います。

以上です。

(会長) どうぞ、小宮山さん。

(小宮山) 今の豊島区の話で、豊島区には千川と要町に何年か暮らしたことがあるんですけども、豊島区を歩くと小さな公園があちこちにあって、中野区を歩いたときのような圧迫感とか、人口密度が高いことによる何かゴチャゴチャした雰囲気がすごい緩和されている気はするんですね。それは気のせいなのかもしれないですけど。

僕も子どもがいるんですけども、以前もこの審議会で発言しましたが、中野区の線路からこっち側というのは公園が極端に少ないので、ちょっとした小さな公園でもあちこちにいろいろあると、住環境としてはよくなるだろうなということは常々思っています。特にデータの上で見ると、例えば平和の森とか哲学堂とか、大きな公園で緑地面積は稼げてしまうと思うんですが、データの話ではなくて、大きな緑地面積は稼げて、実際暮らしてみると緑地は少ないよと。特に小さな公園がいっぱいある豊島区と比べても緑地は少ないな、公園が少ないというのは、暮らしていて感じます。

以上です。

(会長) ありがとうございます。

どうぞ、宮島委員。

(宮島) 今言われた公園ですけど、たしか僕の記憶だと、23区、一番1人当たりの公園面積がないのが中野ですよ。

(住宅担当課長) いや、豊島区です。豊島区が最低で、中野区は2番目です。

(宮島) 2番目ですか。

さっき、福島さんが言われたとおり、1種住専という地域が余りにも広がりすぎていて。今思うのは、ワンルームマンション、マンションと言うけど、本当に「ワンルームマンション」と呼べるワンルームは幾つあるのと。本当は2階建ての木賃みたいなもの多くて、若い人たちが入ってきて出ていくって……。

私、大和町ですけれど、最近ではないですけれど、前言われたのが、学生時代は中野に住んでいるよと。だけど、自分で稼ぐようになると、とても家賃を払えないから出ていきますと。親のすねをかじっている間は入れるんですね。そういう地域。それはなぜかという、親が来ても便利で、また子どもが住んでいても、大学が八王子にあっても新宿のほうにも出られるという、利便性ですごく評価されている地域ではないかと。

そうすると、どうしても今後、今の経済情勢からいくと、親も出せない、子も働いて稼げないということになれば、やはり何らかの変化が起きてくるのではないかと。特に2階建ての木賃のほうを今後考えていかないと、ワンルームの大きいマンションというのは、なかなか敷地がそろわないので、道路周辺以外はできにくいのではないかと。そうすると、今後……。

多分、家主さんもかなり高齢じゃないですか。大体70から80ぐらいの方が多いと思います。大和町の辺が昭和30年に売り出されて買われた方たちが、今大体80ぐらいになられていて、お子さんはほとんど外に出ていて、一緒に住まわっていない。で、庭にアパートを建てる。そういう地域が非常に多いので、そこをもう少し福島さんが言われるとおり、豊島区のようにある程度高層化をしていくという方向も必要ではないかと思えます。

(会長) ほかはいかがですか。

時間も限りがございますので、もしよろしければ……。住マス以外にも、今、区が策定されている都市計画マスタープランのほうに対しても、いろんなサゼッションがあったと思いますので、行政のほうでもぜひ、部長さんは都市マスのほうを担当されていると思いますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。

一応、意見交換はこれで終了させていただきまして、この全体の閉会にあたりまして、区のほうからご挨拶いただけるということですので、石井部長のほうからお願ひいたします。

(都市整備部長) 昨年、19年12月11日、これが初回でございました。全体会が、数えてみますと6回、それから小委員会が5回、合計11回、皆さんに熱心にご審議いただいております。

きょうもいろいろとご意見を賜りました。やはり、住宅問題は先ほどの議論にもございましたように、住宅だけでは到底目指すところが実現がなかなか難しいだろうと思っています。やはり、総合的な施策の中で住宅についてはこのような形という、それぞれ連携しながら住宅マスタープランを考えていく必要があるだろうと思

っています。

我々もこの住宅マスタープランの策定にあたりましては、関係する部署、ここと
も連携しながら、出されましたご意見等を十分踏まえまして、できるだけ効果の上
がる形にしてまいりたいと、このように思っております。

本当に長い間ご苦労さまでございました。ありがとうございました。

(会長) 私のほうからも、一応最後にということで。

ほぼ1年間にわたりまして、住宅マスタープランの改定についてのご審議を賜り
まして、一定の答申をまとめることができました。これも皆様方のご協力、それか
ら非常に熱心なご議論で重要なご指摘をいただいて、中野区に、来月の10日ぐら
いになると思いますけれども、区長さんに答申という形でお渡しすることができる
ことになったので、これも委員の皆様方のご協力のおかげと思っております。

どうも本当に長い間ありがとうございました。

(住宅担当課長) どうもありがとうございました。

最後に事務的な話になってしまいますけれども、委員の皆様の任期は2年という
ことになっていきますので、もう1年ございます。それで、マスタープランができた
段階ですとか、また1回、ぜひ開いていただきたいと思っておりますので、よろしくお願
いいたします。

(会長) また、後日、日程の調整とか、そういうことでご連絡いただけると。

(住宅担当課長) そうですね。後日、日程につきましては、またご連絡いたしますので、
よろしくお願いいたします。

以上でございます。どうもありがとうございました。

— 了 —