

意見交換会実施要領【様式】意見交換会実施結果報告書

様式 2

中野区意見交換会実施結果報告書

番号	10-03
案件名	「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」と「中野区共同住宅等建築指導要綱」の見直しに関する意見交換会

1 意見交換会の実施状況（自治基本条例第14条の規定に基づき実施したもの）

(1) 実施日時・場所等

実施回数 3 回

No.	会 場	日 時	参加人数	区側出席者（職名）
1	南中野地域センター	平成 22 年 11 月 4 日（木） 午後 7 時～	0 人	都市整備部副参事（住宅担当）、同副参事（建築担当）、職員 5 名
2	区役所 9 階会議室	平成 22 年 11 月 7 日（日） 午前 10 時～	5 人	都市整備部副参事（住宅担当）、同副参事（建築担当）、職員 5 名
3	野方地域センター	平成 22 年 11 月 10 日（水） 午後 2 時～	3 人	都市整備部副参事（住宅担当）、同副参事（建築担当）、職員 5 名
計			8 人	

- 配付書類 資料 1「（仮称）中野区住生活の基本に関する条例」制定に向けた考え方について、資料 2「中野区住宅まちづくりの基本に関する条例」、資料 3「（仮称）中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」制定に向けた考え方について、資料 4「中野区共同住宅等建築指導要綱」、資料 5「（仮称）中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」制定に向けた考え方について」（A 3 判）、参考「第 3 次中野区住宅マスタープラン」

(2) 意見交換会における意見・質疑の概要と区の回答 ※1

制定を予定している「（仮称）中野区住生活の基本に関する条例」と「（仮称）中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」は関係が深く、意見交換会を同時に行った。出された意見を両条例に分類したが、どちらの条例にも関係するものは両方に掲載（※による表示）した。

① 「（仮称）中野区住生活の基本に関する条例」に関する意見

（多様で良質な住宅ストックの形成について）項目

No.	区民からの意見・要望	区の回答
1 ※	便利で若い人が多いという特徴をどう分析してワンルームを規制しようとしているのか。どんなまちにしていこうと考えているのか。ファミリータイプ住戸を増やすといっても、中野で 50	多様な世代の区内居住を目標にしたい。国勢調査の統計を見ても単身者が非常に多く、狭い住宅、学生など若い人が一時的に住む住宅が多い。若年夫婦世帯などの転出が多いのが特徴である。ワンルームマンションがすべて悪いのではなく、多様な世代が住

	<p>m<sup>2</sup>の住宅をつくと高い家賃となる。コストを下げる、家賃を下げるなどの方法はないか。区内でも地域によって差があってもいいのではないか。</p>	<p>めるようにすることが目標である。多様な世代の区内居住を目指すには、この条例だけでなく子育て施策などの充実も必要であると考えている。また、これまで指導要綱の対象にならなかったような小規模な集合住宅に維持管理上の問題があると考えている。</p>
2	<p>バリアフリーに配慮した住宅についての記載があるが、既存の住宅をバリアフリー対応に改修するより、新築時に共同住宅は全てバリアフリー対応にした方が、結果的にはコストの負担が少なくて済む。</p>	<p>民間がつくることであるが協力をお願いしていきたい。</p>
3 ※	<p>都心区ではオフィスビルに住宅を附置する制度があるが中野区では導入しないのか。ファミリー向けをつくる場合には何らかのインセンティブを与えられないか。</p>	<p>バブル時にそのような制度がつけられたが、そうした住宅の近辺には商店や保育所がないなど生活しにくいこともあり、見直しを求められていると聞いている。住宅の量は充足してきており質の向上が求められている状況がある。</p>
4 ※	<p>緊急車両が入れないなどの問題もあるので電柱の撤去や地下埋設なども含めて狭い道路の拡幅を進めてもらいたい。</p>	<p>建替えに合わせて後退してもらっているが、今後も都市基盤整備を着実に進めていく。ソフト面も含め防災面の充実を図っていく。</p>
5 ※	<p>区内の木造密集地域でも高齢化が進んでいる。高齢者だけが住んでいる家があり、空き家が増えていく。これをきっかけに、道路整備だけでなく、建築物の高さ、階層、色彩など街並みを整えられないか。</p>	<p>道路整備は重要な課題と認識している。街並みを整えることによる景観の向上は、合意を得るには難しい面があり、現在制定を検討している（仮称）地区まちづくり条例などを使って、一定の地域で住民合意を図っていくことも可能であると考えている。</p>
6 ※	<p>地方から出てきた主婦であるが、賃貸のコレクティブハウジングにかかわっている。居住者の会をつくっているが周知が足りない面がある。家事スペースを共同にしたり、子育てにお互いに協力し合ったりするこうした住宅は、多様な世代が住み続けるために、こうした方法は効果があり行政がかかわれる部分があるのではないか。</p>	<p>コレクティブハウスは、共同住宅、長屋など、既存の枠組みにはあてはめにくいところもある。区がすべてをつくっていくことはできないので、民間事業者が入っていける環境を考えていきたい。</p>
7 ※	<p>規模が小さくても25m<sup>2</sup>などの規定や安全性の確保などを設けていい。避難経路がないような場合も多く、建ぺい率を下げて2階建てを3階建てにして空地を設けるなどもしていいのではないか。</p>	<p>将来的にはそのようなことに向かうべきと考えるが、段階を踏んでいく必要があるのではないか。運用状況を見ながら進めていきたい。</p>
8 ※	<p>相続などにより土地が分割され小さな3階建てなどが建築されている。将来高齢化したら住めないような住宅がつ</p>	<p>用途地域に応じて最低敷地面積が決められているが、現在のところそれ以上の規制はない。</p>

	くられている。むしろ5階建てでエレベータがついた住宅の方がいいと思われる。何か良い方法はないか。	
9 ※	用途地域の見直しはどうなっているか。	一定の手続きを経て行うこととなる。これまではおおむね東京都が5年置きに一斉に見直しを行ってきたが、今後はまちづくりの進捗にあわせて部分的に見直しを行うことになっている。
10 ※	町会・自治会への加入であるが、回覧板を渡そうとしてもシャットアウトされる。ごみ集積所の清掃や資源ごみの回収など町会が行っており、強制加入にすべきではないか。	加入を強く要請するべきとの意見がある一方、地域にかかわりたくないと考えている方もいて、強制すべきでないとの意見もある。
11 ※	この2つの条例が守られない場合、罰則はないのか。	「(仮称)住生活の基本に関する条例」は基本の考え方を示したもので、努めるという努力義務を考えており罰則は考えていない。 「(仮称)集合住宅の建築及び管理に関する条例」では、条例を守らない場合の措置として、事業者名を公表するなどを考えている。
12	「(仮称)住生活の基本に関する条例」で町会への加入が盛り込まれたが、これで守られるのか。	この条例を根拠に町会・自治会加入の支援を進めることになる。
13 ※	個人情報保護のことがあり、分譲マンション理事長が誰かわからないことが多い。	分譲マンション理事長の氏名の公表については、どのような課題があるか調べてみたい。

(民間賃貸住宅における居住の安定確保について) 項目

No.	区民からの意見・要望	区の回答
1 ※	高齢者専用賃貸住宅は安くて高齢者が入ると聞いているがどのようなものか。	高齢者専用賃貸住宅は専ら高齢者に賃貸する住宅として登録されたもので、様々な生活サービスや介護サービスがついたものなどがある。このうち高齢者優良賃貸住宅には家賃減額制度がある。
2	高齢者の入居を拒まない住宅として登録することの努力規定なども効果はあるのか。夢を書いたに過ぎないのではないか。	高齢者の入居を拒まない住宅を増やすことは高齢化にあたって大きな課題であるが、これに基づいて今後区として関係団体との連携や具体的な施策を取り入れてゆくことも可能と考えている。

(住宅政策審議会について) 項目

No.	区民からの意見・要望	区の回答
1	住宅政策審議会の委員の方に出席し	住宅政策審議会は区長に対して検討した内容を

※	てもらって、話を聞いてみたい。	報告し、区が出されたものをもとに提案している。ご意見としてうかがっておく。
---	-----------------	---------------------------------------

②「(仮称)中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」に関する意見

(条例制定について) 項目

No.	区民からの意見・要望	区の回答
1 ※	便利で若い人が多いという特徴をどう分析してワンルームを規制しようとしているのか。どんなまちにしていこうと考えているのか。ファミリータイプ住戸を増やすといっても、中野で50㎡の住宅をつくと高い家賃となる。コストを下げる、家賃を下げるなどの方法はないか。区内でも地域によって差があってもいいのではないか。	多様な世代の区内居住を目標にしたい。国勢調査の統計を見ても単身者が非常に多く、狭い住宅、学生など若いが一時的に住む住宅が多い。若年夫婦世帯などの転出が多いのが特徴である。ワンルームマンションがすべて悪いのではなく、多様な世代が住めるようにすることが目標である。多様な世代の区内居住を目指すには、この条例だけでなく子育て施策などの充実も必要であると考えている。また、これまで指導要綱の対象にならなかったような小規模な集合住宅に維持管理上の問題があると考えている。
2 ※	地方から出てきた主婦であるが、賃貸のコレクティブハウジングにかかわっている。居住者の会をつくっているが周知が足りない面がある。家事スペースを共同にしたり、子育てにお互いに協力し合ったりするこうした住宅は、多様な世代が住み続けるために、こうした方法は効果があり行政がかかわれる部分があるのではないか。	コレクティブハウスは、共同住宅、長屋など、既存の枠組みにはあてはめにくいところもある。区がすべてをつくっていくことはできないので、民間事業者が入っていける環境を整えたい。
3	用途地域にかかわらず12戸以上を対象とする。6戸以上は管理面を適用するとはどういうことか。	現指導要綱では、用途地域により対象となる規模を定めている。本条例案は、用途地域に関係なく、12戸以上の集合住宅を対象として建築の基準を定めるものである。また、現指導要綱では、12戸未満の共同住宅について何の規定もない。問題が多いのは6戸程度の共同住宅であるため、管理人の連絡先を明示するなど小規模であっても維持管理面での規制をしていく考えである。
4	この条例は区が建築する場合にも適用されるのか。	区内であればだれが建築するものでも適用される。

(建築計画の周知等) 項目

No.	区民からの意見・要望	区の回答
1	標識設置期間30日と15日の違いは何か。	建築紛争予防条例では、標識の設置期間を建築物の規模に応じて定めており、この手続きと合わせている。第一種及び第二種低層住居専用地域は、

		軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物については、15日、その他の地域で10メートルを超える建築物は、30日である。
2	工事を行う場合の説明会などに関する手続きの規定はないか。	この条例はどのような集合住宅にするべきか、という条例であるため、工事に関する規定は入っていない。中高層紛争予防条例と有効にリンクさせていきたい。騒音、土壌汚染などは別に法律による規制がある。
3	ボーリング調査については振動・騒音などがあり近隣にきちんと説明をさせてもらいたい。	ボーリング調査や解体工事については法的周知義務がないが、事業者のリスク管理として振動や騒音を伴う場合などは、近隣への説明を行うべきものと考ええる。
4	説明を要する近隣関係住民を建築物の高さの2倍までとしているが、居住者と所有者があり、居住者以外の所有者に対しては、登記簿で調べて説明するべきではないか。	これまでの紛争予防条例で規定する内容を踏襲した内容にしている。これまで問題になっていない。
5	説明会等の規定があるが必ずしなければならないとすべきではないか。	説明会だけでなく戸別訪問も想定しているため「説明会等」としている。
6	ある区では、標識に住戸数や駐輪場の数まで細かく表示している。細かい内容まで記載されていれば、説明会までしなくても概要が理解できるといえる。中野区でもできないのか。また、説明会に参加すると名前と住所を書かせたり、写真を撮られたりすることがある。これらは、説明会の報告の際に必要なものなのか。	区として写真や参加者名簿の提出を求めている。標識については、検討したい。

(建築及び管理に関する基準) 項目

No.	区民からの意見・要望	区の回答
1	近隣の日照が確保されるよう建築物の高さはできるだけ抑えてほしいので、天井高を2.3m以上とする規定をなくし、全体の高さを低くした方がよいのではないか。	天井高の規定とは別に都市計画に基づく建築基準法の建築物の高さ制限はある。この建築物の高さ制限の中で、天井高が確保された良好なストックを残し、居住環境を確保することが大切であると考えている。また、近隣の居住環境については、隣地境界線からの距離やお知らせ看板の設置の規定により配慮することとしたい。
2 ※	規模が小さくても25㎡などの規定や安全性の確保などを設けていい。避難経路がないような場合も多く、建ぺい率を下げた2階建てを3階建てにして空地を設けるなどでもいいのではないか。	将来的にはそのようなことに向かうべきと考えるが、段階を踏んでいく必要があるのではないかと考えている。運用状況を見ながら進めていきたい。

3	ボーリング、くい打ちの振動、騒音の規制は、どこに書いてあるか。	騒音、振動は住宅だけでなく建築全般にかかわるもので、それは別の規制があるのでそれによることになる。
4 ※	区内の木造密集地域でも高齢化が進んでいる。高齢者だけが住んでいる家があり、空き家が増えていく。これをきっかけに、道路整備だけでなく、建築物の高さ、階層、色彩など街並みを整えられないか。	道路整備は重要な課題と認識している。街並みを整えることによる景観の向上は、合意を得るには難しい面があり、現在制定を検討している（仮称）地区まちづくり条例などを使って、一定の地域で住民合意を図っていくことも可能であると考えている。
5 ※	火事・地震時の防災、マンションの老朽化、ひとり住まいなど住宅には様々な問題がある。こうした問題をどう考えているか。	ファミリー世帯を増やすといっても、住宅だけでなく、子育て、環境、生活の安全などがそろうことが必要で、この条例をつくれればよいというものではない。この条例は住宅という素地をつくるということである。
6	連絡先の表示は近隣住民が見られるように、出口に張るようにしてもらいたい。	そのように考えている。指摘のとおり、連絡先の表示は居住者のためではなく、近隣住民に連絡先を表示するためのものであるため、文言については検討したい。

（その他）項目

No.	区民からの意見・要望	区の回答
1 ※	高齢者専用賃貸住宅は安くて高齢者が入ると聞いているがどのようなものか。	高齢者専用賃貸住宅は専ら高齢者に賃貸する住宅として登録されたもので、様々な生活サービスや介護サービスがついたものなどがある。このうち高齢者優良賃貸住宅には家賃減額制度がある。
2 ※	都心区ではオフィスビルに住宅を附置する制度があるが中野区では導入しないのか。ファミリー向けをつくる場合には何らかのインセンティブを与えられないか。	バブル時にそのような制度がつくられたが、そうした住宅の周辺には商店や保育所がないなど生活しにくいこともあり、見直しを求められていると聞いている。住宅の量は充足してきており質の向上が求められている状況がある。
3 ※	緊急車両が入れないなどの問題もあるので電柱の撤去や地下埋設なども含めて狭い道路の拡幅を進めてもらいたい。	建替えに合わせて後退してもらっているが、今後も都市基盤整備を着実に進めていく。ソフト面も含め防災面の充実を図っていく。
4 ※	相続などにより土地が分割され小さな3階建てなどが建築されている。将来高齢化したら住めないような住宅がつくられている。むしろ5階建てでエレベータがついた住宅の方がいいと思われる。何か良い方法はないか。	用途地域に応じて最低敷地面積が決められているが、現在のところそれ以上の規制はない。
5 ※	用途地域の見直しは怎么样了か。	一定の手続きを経て行うこととなる。これまではおおむね東京都が5年置きに一斉に見直しを行ってきた。

		たが、今後はまちづくりの進捗にあわせて部分的に見直しを行うことになっている。
6	老朽マンションの耐震化の対策はどうなっているか。	耐震診断の費用は、750万円を限度として助成している。幹線道路である緊急輸送道路に面している建築物は3,000万円を限度として改修助成をしている。その他にマンションの耐震化のためのアドバイザー派遣を行っている。
7	既存不適格のマンションが地震で壊れた場合に、建て替えはどうか。	現行の法律では新築の扱いになるため、新築時の法律の範囲内で建築することになる。
8	耐震診断を行っても既存不適格建築物である場合、面積が小さくなるので建て替えができない。安全のために何らかの措置が必要と思われるがどうか。	耐震改修促進法制定時にそのような問題について規定できなかった。今後の建築基準法等の課題であるとする。
9 ※	町会・自治会への加入であるが、回覧板を渡そうとしてもシャットアウトされる。ごみ集積所の清掃や資源ごみの回収など町会が行っており、強制加入にすべきではないか。	加入を強く要請するべきとの意見がある一方、地域にかかわりたくないと考えている方もいて、強制すべきでないとの意見もある。
10 ※	この2つの条例が守られない場合、罰則はないのか。	「(仮称)住生活の基本に関する条例」は基本の考え方を示したもので、努めるという努力義務を考慮しており罰則は考えていない。 「(仮称)集合住宅の建築及び管理に関する条例」では、条例を守らない場合の措置として、事業者名を公表するなどを考えている。
11 ※	「(仮称)住生活の基本に関する条例」の方はどう守られるのか。町会のことは「(仮称)集合住宅の建築及び管理に関する条例」に入ったが、これで守られるのか。高齢者の入居を拒まない努力規定なども効果はあるのか。夢を書いたに過ぎないのではないか。	この条例を根拠に町会・自治会加入の支援を進めることになる。 高齢者の入居を拒まない住宅を増やすことは高齢化にあたって大きな課題であるが、これに基づいて今後区として関係団体との連携や具体的な施策を取り入れてゆくことも可能と考えている。
12 ※	個人情報保護のことがあり、分譲マンション理事長が誰かわからないことが多い。	分譲マンション理事長の氏名の公表については、どのような課題があるのか調べてみたい。
13 ※	住宅政策審議会の委員の方に出席してもらって、話を聞いてみたい。	住宅政策審議会は区長に対して検討した内容を報告し、区が出されたものをもとに提案している。ご意見としてうかがっておく。

(3) 意見交換会における意見により区案の加除修正を行なった箇所とその理由 ※2

No.	加除修正を行なった箇所	加除修正の理由
	「(仮称)中野区住生活の基本に関する条例」 無し	
	「(仮称)中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」 無し	

2 その他の参加の手続き実施状況(個別意見の提出、団体等との意見交換等)

ア なし       イ あり (ア、イ いずれか○で囲んでください)

※3

(1) 個別意見の提出

種 別	寄せられた意見数
窓口	0件
電子メール	0件
ファクシミリ	0件
電話	0件
郵送	0件
計	0件

(2) 団体等への区の検討内容の説明の状況

実施回数 3 回

No.	団 体 名	日 時	参加人数	区側出席者(職名)
		会 場		
1	(社)東京都宅地建物取引業協会中野支部	平成22年11月8日 (月)午後6時10分 ~	35人	都市整備部副参事(住宅担当)、同副参事(建築担当)、職員3名
		勤労福祉会館		
2	(社)東京都建築士事務所協会中野支部	平成22年11月24日 (水)午後6時~	20人	都市整備部副参事(住宅担当)、同副参事(建築担当)、職員3名
		勤労福祉会館		
3	(社)全日本不動産協会中野・杉並支部	平成22年11月25日 (木)午後5時~	11人	都市整備部副参事(住宅担当)、同副参事(建築担当)、職員3名
		中野・杉並支部		
3	計		66人	



(3) 個別意見の提出、団体等との意見交換等に関する特記事項

団体等への区の検討内容の説明は、この条例と特に関係が深い団体に対して行ったものである。区民との意見交換会を行うにあたり区が取りまとめた内容を正しくご理解いただくために行った説明であり、いわゆる意見交換会とは趣旨を異にしている。

- ※1 計画（条例）全体、各項目毎に作成してください。
- ※2 意見交換会における意見により区案の加除修正を行なった箇所がない場合については、その旨を明記してください。
- ※3 上記2で その他の参加の手続きの実施無し場合は、「2の(1)個別意見の提出」以下の項目は省略してください。