

## 江戸川区との話し合い

平成 22 年 12 月 6 日  
高専協事務局長 奥村孝行

事業者から、高専賃の設置について、江戸川区から強く規制を受けたとの声を聞き、高専協事務局として 11 月 26 日、江戸川区役所の都市開発部住宅課計画係を訪問しました。江戸川区は新規の高専賃に対して条例によるワンルーム規制（個人が建てる場合、居室面積 30 戸未満は最低 25 m<sup>2</sup>、それ以上は 50 m<sup>2</sup>以上確保が必要）のみならず、「江戸川区高齢者専用賃貸住宅設置要綱」を定め、本年 7 月 26 日から施行しています。その中で高専賃の設置については、区長との事前協議が必要とされている他、別途策定されている「江戸川区高齢者専用賃貸住宅供給計画」により、区の各地域で「需給バランスを図って」供給戸数に制限（〇〇地区は 50 戸が目標で、すでに達していれば建設できない）をつけています。

担当の方に、高専賃に対して有料老人ホーム（特定施設）と同じような規制を設けるのはおかしいのではないかと問い質しましたが、「高専賃は質がバラバラで悪質事業者もいるので規制は必要」と事業者性悪説に立っています。江戸川区は特定施設についても様々な独自の追加基準を作っていますが、これからの高齢者増を考えて高齢者の住まいを増やす考えはないのですか、と聞いても「この目標数字は常に見直します。ご意見は参考にします。」を繰り返すのみです。とりあえず高専賃を入口で規制し、問題を先送りしているのではないのでしょうか。

なお、既存の賃貸住宅を高専賃に登録することについては、「認めざるを得ないでしょうね。」ということです。登録は都が窓口であり、新規建築のように区が「事前協議」に応じないという手段がないからでしょう。

また、「ワンルーム規制」は数十年前に若者向けの狭小ワンルームを規制する目的で、地域の環境保全のために条例などで制定されたもので東京 23 区内には江戸川区のみならず存在します。こういった規制が条例で決められている場合は高専賃に極端な戸数制限があります。世田谷区のように少子化高齢化の時代には合わないとして条例を事実上修正した区もあります。一人住まいの高齢者住宅（登録されたサービス付き高専賃など）には適用除外にする必要があるのではないのでしょうか。

全体として、江戸川区は、高専賃の意味についての理解が十分であるとは言えず、介護保険料等の負担のみを重視しているように思われます。

この件に対して、ご意見のある方は、高専協事務局までご連絡ください。