

## 戦略Ⅱ

### 安全・居住都市戦略（安心・ゆったりなかの） ～快適・安全な魅力ある都市～

中野区内には、木造住宅密集地域や幅 4メートル未満の道路などが多く、オープンスペース\*が少ない状況にあり、災害に強い都市構造にしていく必要があります。

また、まちの魅力や住みやすさを高めていくため、景観の計画的向上、みどりの増加、都市での様々な活動の基盤である交通環境の整備やバリアフリーの推進等の課題があります。

そのような状況を踏まえ、快適で安全な都市基盤を整備し、震災や水害などの災害に強く、同時に景観等にも配慮され、多くの人々が選択し、長く住み続けられるまちをつくりあげることが求められます。

そのため、災害危険度の高い地域における面的な防災まちづくりや耐震化の促進、土地利用の高度化によるオープンスペース\*の増加、魅力ある都市景観の形成、大規模公園等の整備やより利便性の高い公園利用、都市計画道路\*や狭あい道路\*の整備促進、交通環境の充実、地域の防災対応力の向上や防犯対策などの取組を進めていきます。

展開 1 安全で利便性の高い、住み続けられるまち

展開 2 景観やみどりに配慮された魅力あるまち

展開 3 計画的に整備・管理される都市基盤施設

展開 4 災害への備えや防犯の取組が進んだまち

## 展開1 安全で利便性の高い、住み続けられるまち

### 【対応すべき課題】

- ・災害危険度の高い地区の解消
- ・土地の高度利用の促進
- ・住環境、交通・移動環境、景観等まちの快適性の向上
- ・子育て世帯・高齢者等が安心して住み続けられる住まいの確保
- ・住宅ストックの有効活用
- ・空き家対策

### 【主な施策展開】

- 災害時の安全を確保するための防災まちづくりを推進します
  - ・災害時の危険度の高い地区において、不燃化・耐震化の促進、避難道路の整備等を進め、防災性の向上を図ります。
  - ・緊急輸送道路\*沿道をはじめとして、建築物の耐震化を促進し、震災時の建物倒壊の減少、救助救援活動の円滑化を図ります。
- 持続可能な都市を形成するための土地利用を推進します
  - ・土地の高度利用・有効利用を推進し、より快適な住環境やオープンスペース\*の確保を進めていきます。
- 利用しやすい交通環境を推進します
  - ・鉄道やバス等の交通機関だけではなく、走行レーンの設置等の自転車利用環境や自動車駐車場・自転車駐車場の整備、交通弱者の移動のサポート等の総合的な交通環境への配慮を通して、区民が円滑に移動できる環境を整えます。
- ライフステージ\*やスタイルに応じた多様な住宅を誘導します
  - ・住まい・住み替えに関する総合相談について、不動産団体だけではなく、金融機関や福祉事業者等との連携を進めるなど充実します。
  - ・子育て世帯、高齢者等が安心して居住できる住宅の整備のため、大規模敷地開発について、適切な土地の利活用を誘導します。また、公営住宅等の建替え等の際にサービス付き高齢者向け住宅\*の整備・誘導を進めます。
  - ・区内の住宅ストックや利用されていない土地等が適切に活用され、より良好な住環境が形成されるよう、住宅の共同化、リノベーション\*等の様々な手法の周知や事業者への働きかけを進めます。また、新たな保証制度の構

築等、高齢者の住み替え支援に取り組みます。

- ・区内の空き家等について、重要な住宅資源としてとらえ、子育て世帯等の定住促進、高齢者等のサービス付住宅等への住み替え促進・資産活用を視野に、積極的な利活用を図るとともに、倒壊等の危険がある家屋の解消等、総合的な対策を進めます。

施策 ウ

ライフステージ\*やスタイルに応じた多様な住宅の誘導

(1) 目標とする姿

それぞれのライフステージ\*やスタイルに応じた、多様で質の高い住宅の形成が誘導されるとともに、サービス付の住宅等の建築が進み、空き家等の住宅ストックが有効に活用されることにより、誰もが安心して中野のまちで暮らしています。

(2) 成果指標と目標値

成果指標	指標とする理由	平成 27 年度 実績	平成 32 年度 目標値	平成 37 年度 目標値
都市居住型誘導居住面積水準*以上の住戸の割合	都市居住型誘導居住面積水準*以上の住戸が増加することにより定住が促進されると考えられるため	22.4% (25 年度)	27%	32%
住みやすさの満足度	住環境の満足度については、個々人の意識により計測されるため	89.6%	92%	95%

(3) おもな取り組み

① ライフステージ\*に応じた住まい・住み替えに関する総合相談等

(担当：都市基盤部 都市計画分野)

住まい・住み替えに関する総合相談について、不動産団体だけではなく、金融機関や福祉事業者等とも連携した総合的な相談として拡充するとともに、民間のノウハウを活用した、住宅に関する総合的な相談窓口の設置及び住宅相談アドバイザー等の人材養成を図ることで、相談業務の充実を図っていきます。

また、マンションの適正管理・建替え・耐震化及び流通等の課題に対応する

ために、民間の各団体で行っているセミナー等の後援、広報等の支援を行います。また、建替え等による耐震化支援事業を推進していきます。

## ② 多様で質の高い住宅の誘導等

(担当：都市基盤部 都市計画分野、健康福祉部 福祉推進分野)

中野区への定住促進を踏まえ、子育て世帯、高齢者等が安心して居住できる住宅を整備していくため、区有地も含め、大規模敷地の開発については、指導・助言等を行い、適切な土地の利活用を誘導していきます。

また、今後の高齢化の進展を踏まえ、在宅介護、安心感の提供の観点から、都営住宅、公社住宅等の大規模団地の建替えの際の要望、区営住宅への複合施設としての併設や国や都の補助制度を活用して住宅を整備する民間の活力を活用し、サービス付き高齢者向け住宅\*の誘導に努めていきます。

## ③ 住宅ストックの活用

(担当：都市基盤部 都市計画分野)

区内の住宅ストックや利用されていない土地等が適切に活用され、より良好な住環境が形成されるよう、住宅の共同化、リノベーション\*等の様々な手法の周知や事業者への働きかけを行います。

また、高齢者の特性に配慮した、入居を拒まない住宅として「東京シニア円滑入居賃貸住宅\*」の登録や、入居を拒まない不動産店を、不動産団体との協力により増やすとともに、高齢者の入居に対する不動産店や貸主の理解を促進するため、新たな保証制度の構築を図ります。

## ④ 空き家等の利活用等総合的な対策の推進


(担当：都市基盤部 都市計画分野、建築分野、  
地域支えあい推進室 地域活動推進分野ほか)

区内の空き家等については、重要な住宅資源としてとらえ、子育て世帯等の定住促進、高齢者等のサービス付住宅等への住み替え促進・資産活用を視野に、積極的な利活用を図っていきます。

また、倒壊等の危険や衛生面等の課題のある空き家（特定空き家等）については、空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、所有者等への措置・対応を行い、良好な住環境の確保に努めます。同時に、住環境の上で望ましくない空き家とならないよう、所有者等による適正な管理を促進していきます。

実現へのステップ

ステップ 1	ステップ 2	ステップ 3	ステップ 4
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 総合相談事業検討・実施</li> <li>○ 住宅相談アドバイザー等の人材養成制度の構築</li> <li>○ サービス付き高齢者向け住宅*の整備に向けた方策の検討・実施</li> <li>○ 高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅や不動産店の登録推進</li> <li>○ 高齢者のための新たな住み替え支援制度の検討・実施</li> <li>○ 総合的な空き家等対策の検討・実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 制度発足及び人材活用</li> </ul>		



推進