

# 第4次中野区住宅マスタープラン (素案)

—だれもが安全、安心に、そして健康に暮らし続けることができるまち・中野—

令和3年(2021年)9月

中 野 区



## 目次

第1章 計画策定の背景.....	1
1 計画策定の背景と目的.....	1
2 計画の位置づけ.....	2
3 計画の期間.....	3
第2章 中野区の住宅・住環境の現状.....	4
1 中野区のまちの特徴.....	4
2 人口と世帯の状況.....	6
3 住宅ストックの状況.....	10
4 まちづくりや防災に関する状況.....	20
第3章 住宅施策と課題.....	23
1 住宅施策の現状と課題.....	23
第4章 基本理念及び住宅施策の体系.....	26
1 基本理念.....	26
2 基本目標及び施策展開の方向.....	27
施策1 多様な世帯がともに暮らすまち.....	28
施策2 住宅セーフティネットの充実.....	31
施策3 安全・安心な住環境の確保.....	34
施策4 住宅ストックの適正管理.....	40
第5章 計画の推進にあたって.....	43
1 計画の実現に向けた取組方針.....	43
2 成果指標.....	45
参考資料.....	46
1 良好な住環境を提供する都市づくり（都市計画課と調整中）.....	
2 住生活基本法に基づく重点供給地域（東京都と調整中）.....	
3 第3次中野区住宅マスタープランの施策及び実績等.....	46
4 策定経過.....	50
5 中野区住生活の基本に関する条例.....	52
用語解説.....	57

# 第1章 計画策定の背景

## 1 計画策定の背景と目的

中野区は、平成5年(1993年)に「中野区住宅マスタープラン」を策定し、以来、計画的かつ総合的に住宅政策の推進に取り組んできました。また、平成13年(2001年)には社会経済の変化に対応するため第2次住宅マスタープランを策定し、公共住宅の供給等の住宅政策の充実に取り組みました。

平成18年(2006年)には、国が住生活基本法\*を制定し、住宅政策の重点が、住宅の量的な確保から住生活の質の向上へと変化したことを踏まえた新たな住宅政策の体系が求められたことや、中野区が平成17年(2005年)に中野区基本構想\*の見直しを行い、平成18年(2006年)に新しい中野をつくる10か年計画を策定したことを背景に、平成21年(2009年)にはこれまでの住宅政策を大幅に見直し、「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」を基本理念とする第3次中野区住宅マスタープランを策定しました。

しかし、その後、少子高齢化と人口減少社会の到来により住宅政策を取り巻く状況が変化し、さらに、区民それぞれのライフステージ\*やライフスタイル\*に応じた住まいの確保が求められる中、子育て世帯や高齢者世帯等の様々な住宅ニーズに応える新たな住宅政策も必要となってきました。

国は、平成28年(2016年)に新たな住生活基本計画\*(全国計画)を閣議決定し、平成29年(2017年)には、住宅セーフティネット法\*を改正しました。この改正により、住宅ストック\*活用を重視しつつ、居住支援の充実に図るための具体的な取組が始まりました。

中野区においても、今後の少子高齢化と人口減少社会の到来に向け、子育て世帯の誘導や定住の推進、安全な住環境や安心して住み続けられる住宅の確保、誰もが適切な住まいを確保できるセーフティネットの充実、空き家対策などの課題や老朽化が進む分譲マンションへの対応等、住生活に係る課題は多様化しています。

また新型コロナウイルス感染症の影響による住まい方の変化への対応や、平成27年(2015年)9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発目標(SDGs)」を推進していく必要があります。

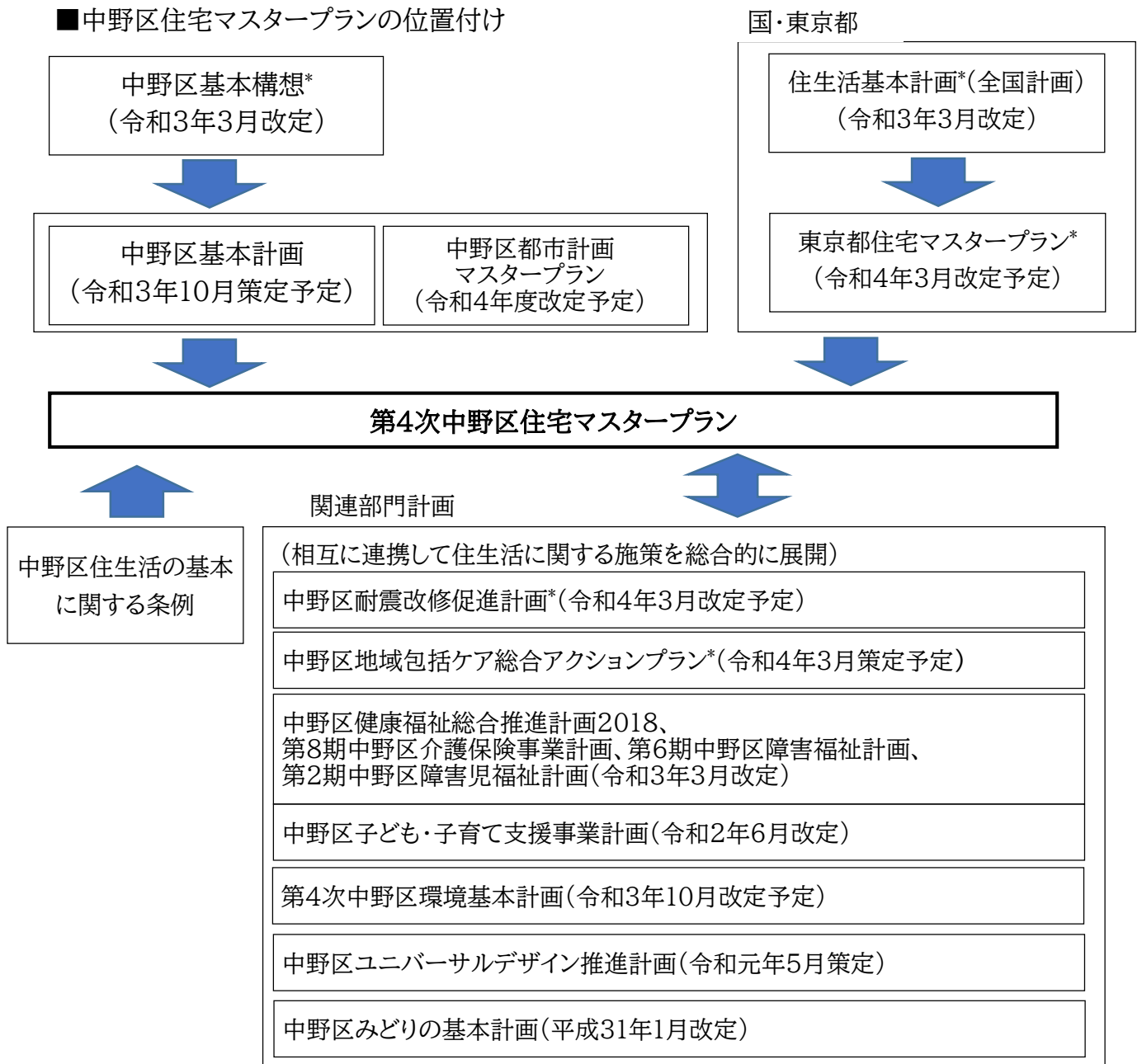
今回、新たな中野区基本構想\*及び中野区基本計画(案)に示された中野区の重点プロジェクト等の取組みや国及び東京都における住宅施策の動向等を踏まえ、区の総合的かつ計画的な住宅政策の指針となる具体的な施策を展開していくための計画として、「第4次中野区住宅マスタープラン」を策定します。

## 2 計画の位置づけ

中野区住宅マスタープランは、「中野区住生活の基本に関する条例」第5条に基づいて策定するものであり、「中野区基本構想\*」を実現するため、今後の住宅・住環境整備の基本的方向を定め、地域特性に応じた具体的な住宅施策の展開を図るための行政計画です。

また、「東京都住宅マスタープラン\*」と整合を図り、「中野区基本計画」「中野区都市計画マスタープラン\*」の上位計画や「中野区地域包括ケア総合アクションプラン\*」などの関連計画と連携を図り策定するとともに、住生活基本法\*に基づく「住生活基本計画\*(全国計画及び都道府県計画)」の内容を踏まえた計画としての性格も有しています。

### ■中野区住宅マスタープランの位置付け



### 3 計画の期間

計画期間は、令和 4 年度(2022 年度)から令和 13 年度(2031 年度)までとします。

なお、中野区基本計画と整合を図り、計画の進捗状況、社会経済状況の変化及び関連計画との整合等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。



## 第2章 中野区の住宅・住環境の現状

### 1 中野区のまちの特徴

#### (1)住宅地から変わりつつあるまち

中野区は、23区の西方に位置し、東は新宿区、豊島区、西は杉並区、南は渋谷区、北は練馬区に接しています。面積は、15.59 km<sup>2</sup>、東京都の総面積(2,191.00 km<sup>2</sup>)の約0.71%、区部面積(626.79 km<sup>2</sup>)の約2.49%にあたり、23区中14番目の広さです。また、令和3年度時点で、人口密度の高さは東京23区において豊島区に次ぐ2位となっています。

土地利用の状況を見ると、区内全域にわたり戸建住宅とアパート、マンションが混在して広がっており、密集した市街地が形成されています。

一方、公共交通機関の利便性が高い中野駅周辺は拠点として商業、業務、文化交流等の多様な機能集積が進み、西武新宿線沿線では鉄道の連続立体交差化に合わせたまちづくりが現在進められており、昼間人口が増加傾向にあります。[図1]

住宅都市から商業・業務施設と住宅が調和するまちへと変わりつつあります。

図1 昼夜間人口について

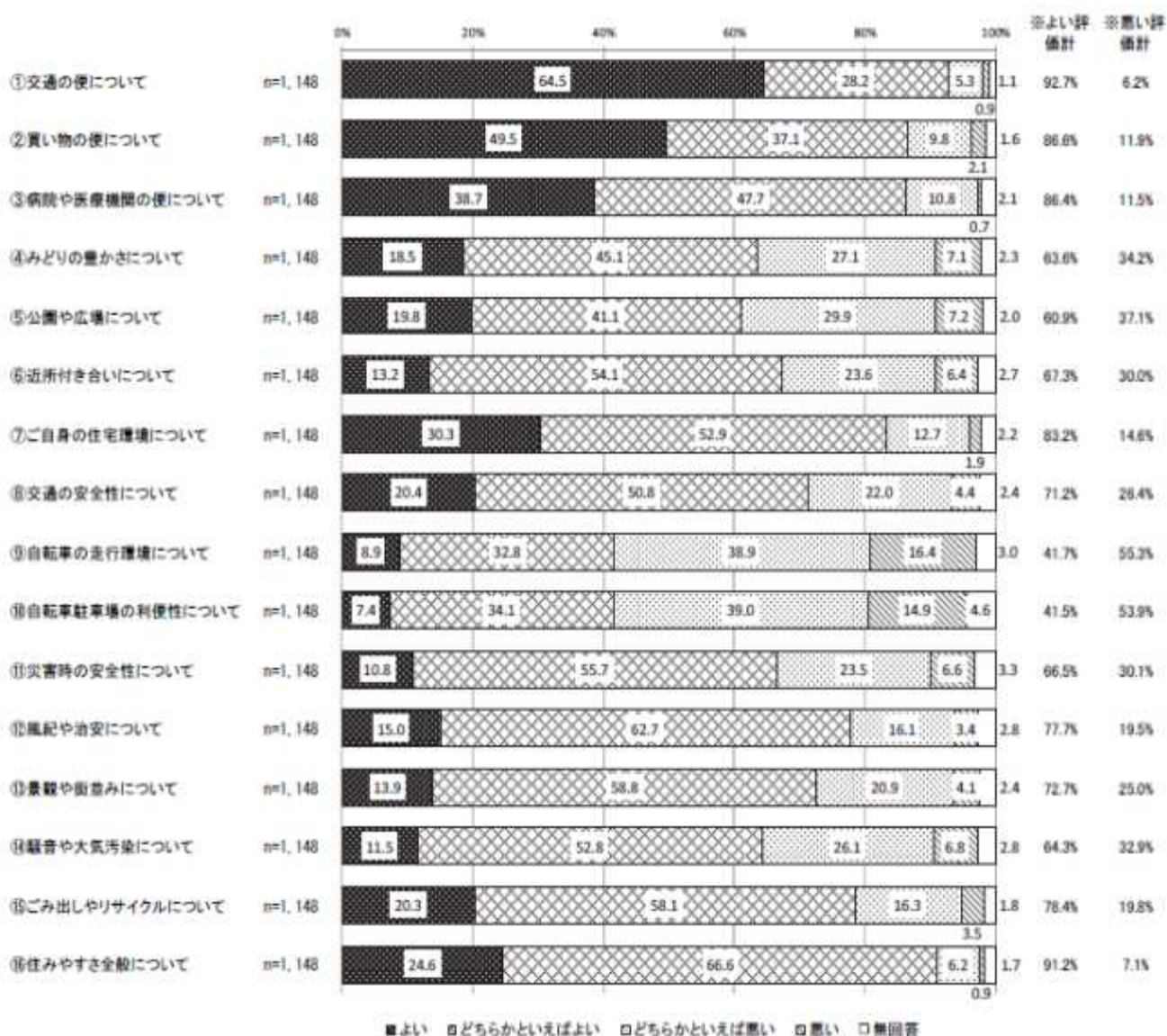


【出典】中野区基本計画(国勢調査より作成)

#### (2)利便性が高いまち

2020中野区区民意識・実態調査によれば、自宅周辺の生活環境について、「交通の便について」(92.7%)、「買い物の便について」(86.6%)で高い評価があり、利便性が高いまちとして評価されているといえます。[図2]

図 2 生活環境について



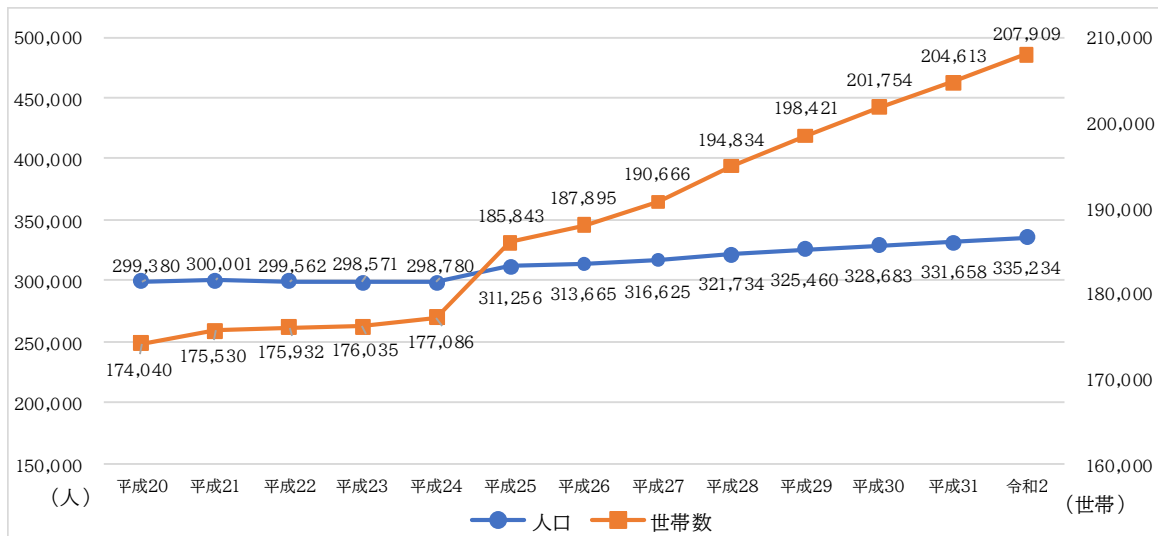
【出典】2020 中野区区民意識・実態調査

## 2 人口と世帯の状況

### (1)人口と世帯

中野区の人口は、令和2年(2020年)1月1日時点で、335,234人、世帯数は207,909世帯であり、人口・世帯数ともに増加しています。人口増加に対する世帯数の増加が大きいことから、一世帯あたり人員は縮小しており、約1.6人となっています。また、人口構成を年代別に見ると20歳代～30歳代は115,261人と総人口の34.4%を占め、65歳以上人口も約20%を占めています。〔図3,4〕

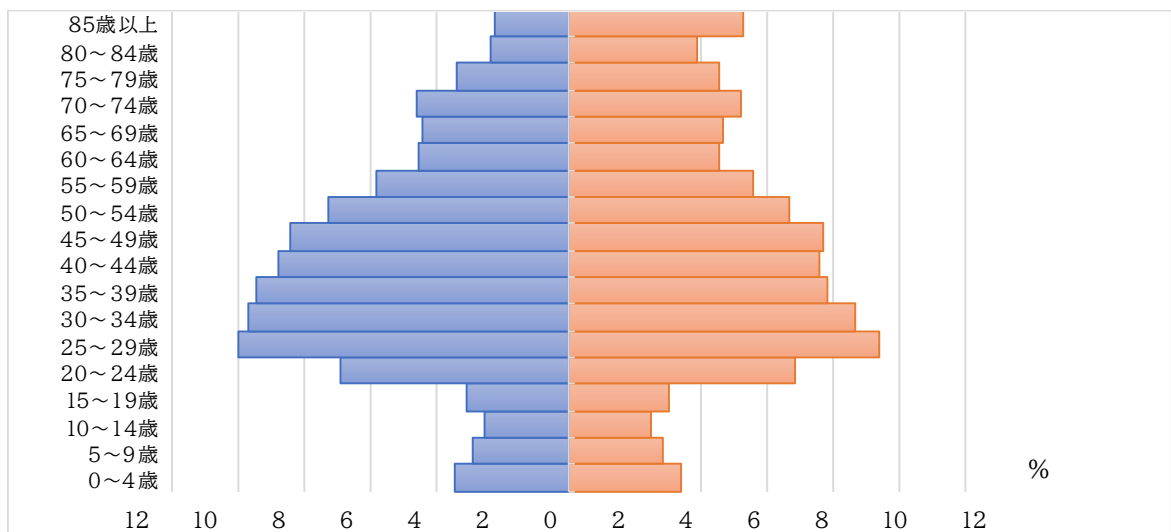
図3 近年の人口・世帯数の動向



【出典】中野区 住民基本台帳\*(各年1月1日)

※平成24年7月の住民基本台帳法一部改正に伴い、平成25年(2013年)から外国人人口を含む。

図4 年齢構成(5歳階級別人口構成 左側:男性 右側:女性)



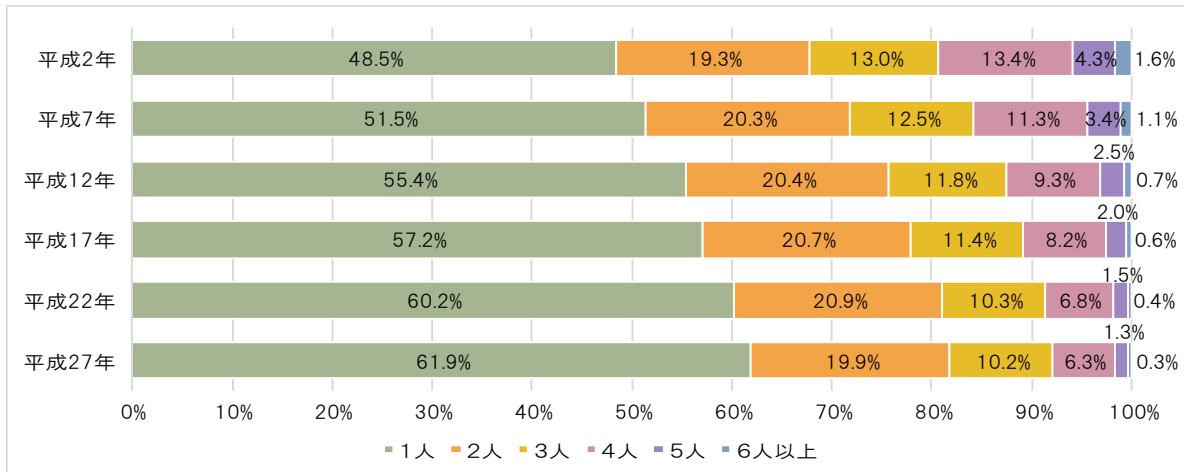
【出典】中野区 住民基本台帳\*(令和2年1月1日現在)



## (2)世帯構成

中野区の世帯人員別一般世帯割合は、「1人」世帯が世帯数全体の約6割を占め、「3人」以上の世帯は減少を続け、約2割まで減少しています。〔図5〕

図5 世帯人員別一般世帯割合の推移

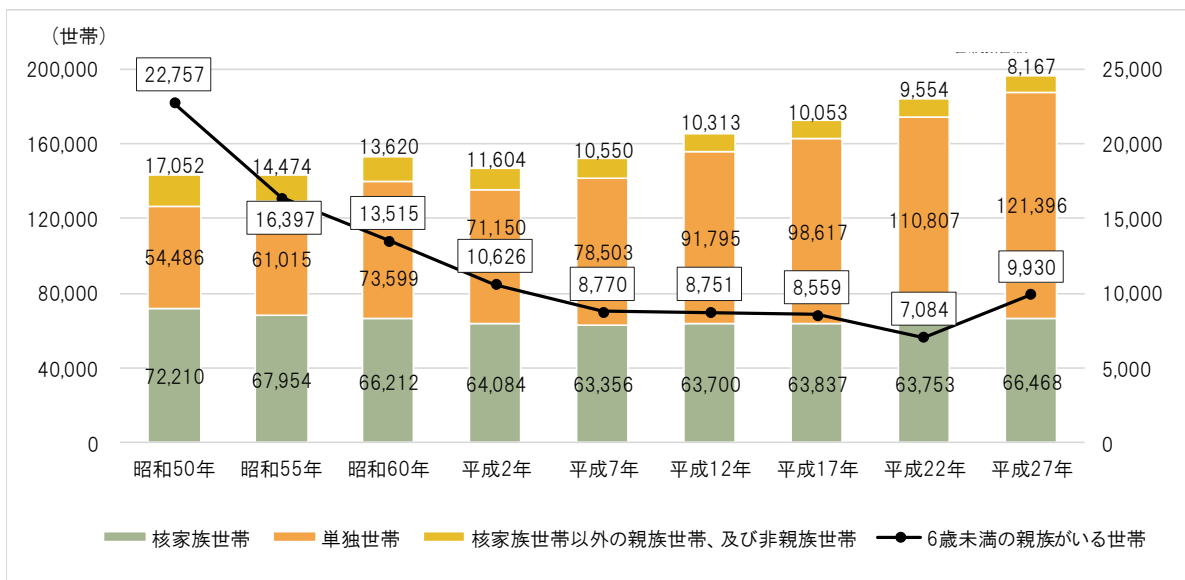


【出典】平成27年 国勢調査人口等基本集計結果(総務省統計局)

## (3)子育て世帯の状況

中野区において6歳未満の親族がいる世帯は、平成22年(2010年)まで減少が続いていましたが、平成27年(2015年)には、回復の傾向が見られます。〔図6〕

図6 世帯構成(6歳未満の親族がいる世帯)の推移

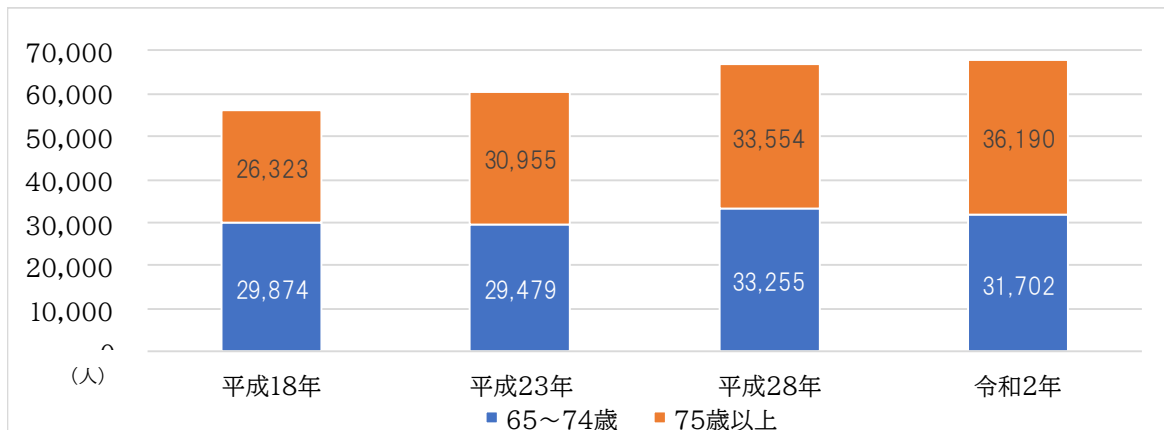


【出典】平成27年 国勢調査人口等基本集計結果(総務省統計局)

#### (4)高齢者の状況

中野区の高齢者は、令和2年(2020年)1月1日現在 67,892 人となっており、高齢者数の増加傾向が続いています。〔図7〕

図7 高齢者(65歳以上)人口の推移

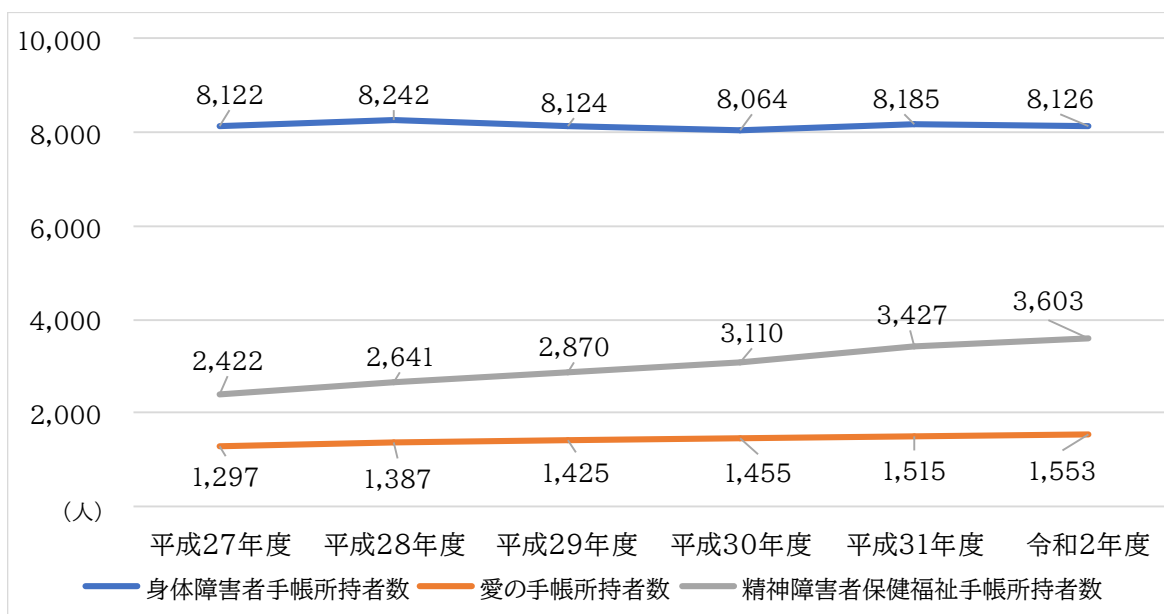


【出典】中野区 住民基本台帳\*(各年1月1日)

#### (5)障害者の状況

中野区では、令和2年度(2020年度)末時点で、身体障害者手帳所持者は、8,126人、愛の手帳(東京都療育手帳)所持者は1,553人、精神障害者保健福祉手帳の所持者は3,603人となっています。〔図8〕

図8 障害者手帳所持者の推移



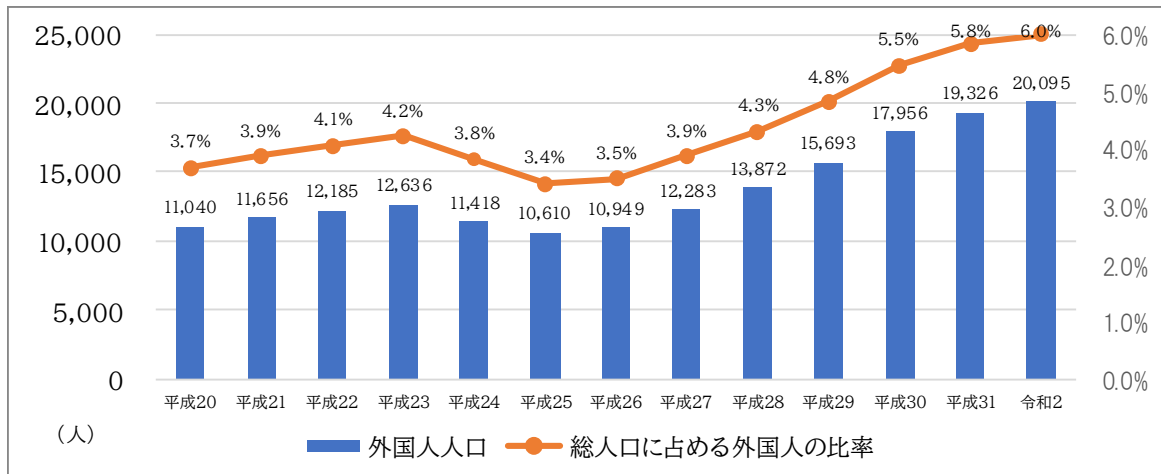
【出典】中野区資料

## (6)外国人の状況

中野区の外国人人口は、平成 23 年(2011 年)まで増加を続けた後、平成 24～26 年に減少しました。

その後再び増加に転じ、令和 2 年(2020 年)1 月 1 日時点で 20,095 人となり、総人口 335,234 人の 6.0%となっており、増加傾向となっています。〔図 9〕

図 9 外国人人口の推移

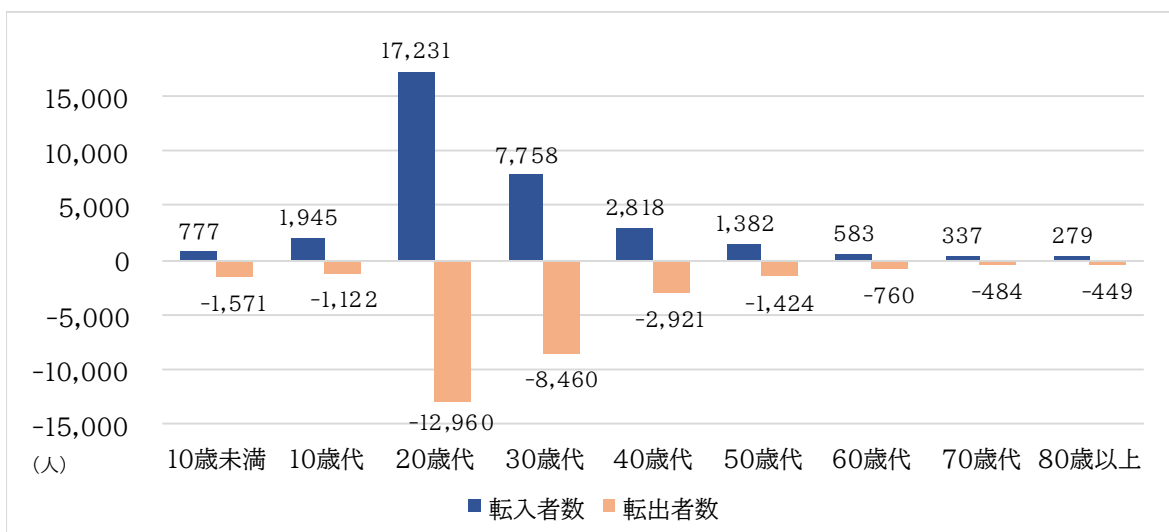


【出典】中野区 住民基本台帳\*(各年 1 月 1 日) ※ただし平成 24 年までは外国人登録者数

## (7)転入・転出者の状況

中野区における転入転出の状況は、20 歳代及び 30 歳代の転入出が多くなっています。20 歳代が大きく転入超過となっており、10 歳未満の世代の転出が転入と比較して高くなっています。〔図 10〕

図 10 他市区町村からの転入・転出者数(年齢階級別)



【出典】平成 31 年 住民基本台帳人口移動報告(総務省統計局)

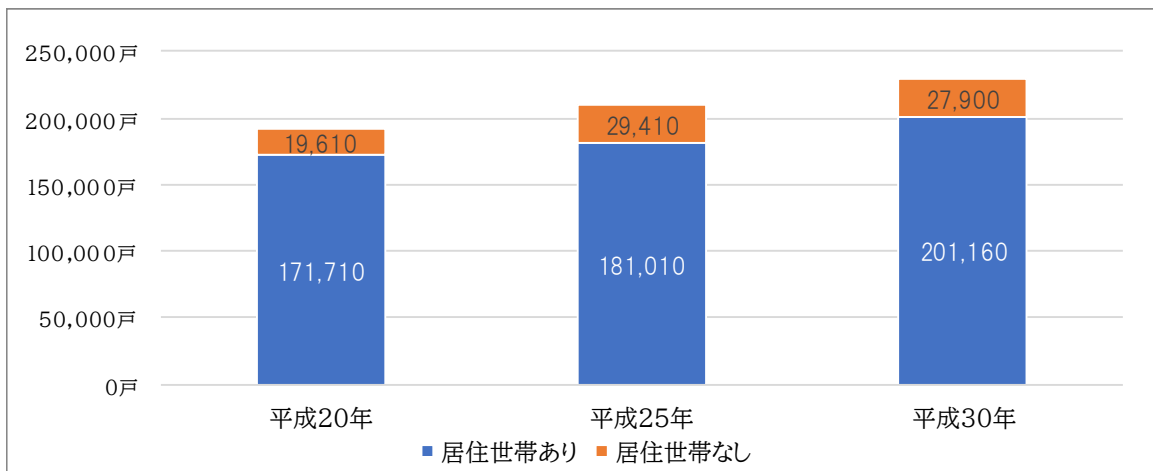
### 3 住宅ストック\*の状況

#### (1)住宅数の動向

中野区における住宅数は増加を続け、平成30年(2018年)の住宅数は、229,060戸で、このうち居住世帯なしは27,900戸となっています。

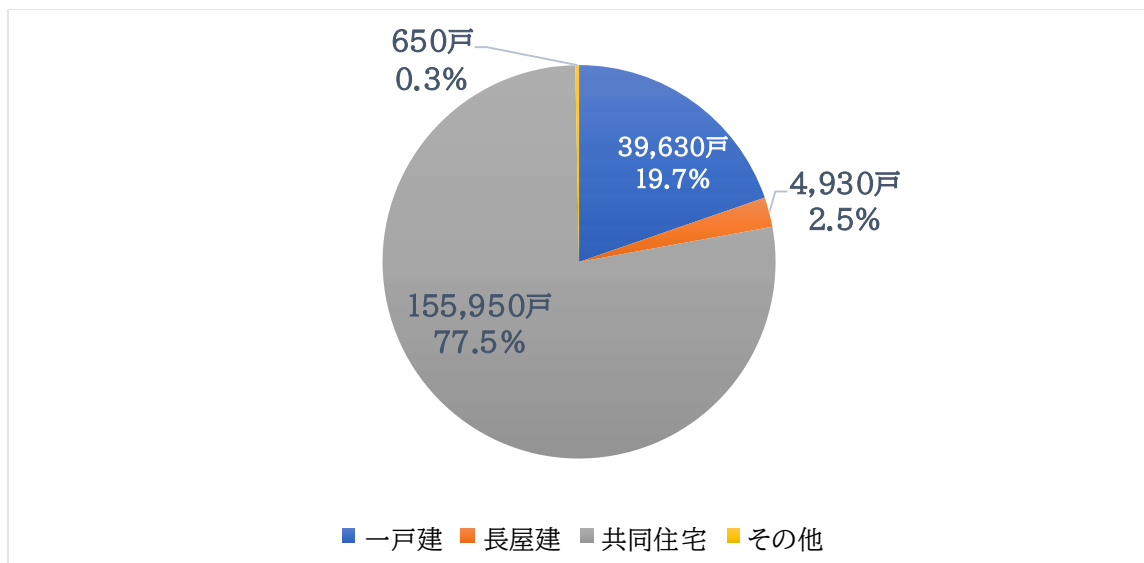
また、居住世帯のある201,160戸のうち、戸建て住宅は39,630戸、長屋は4,930戸、共同住宅が155,950戸となっており、共同住宅が77.5%を占めています[図11,12]

図11 住宅数について



【出典】平成20・25・30年 住宅・土地統計調査\*(総務省統計局)

図12 建て方別の住宅数について

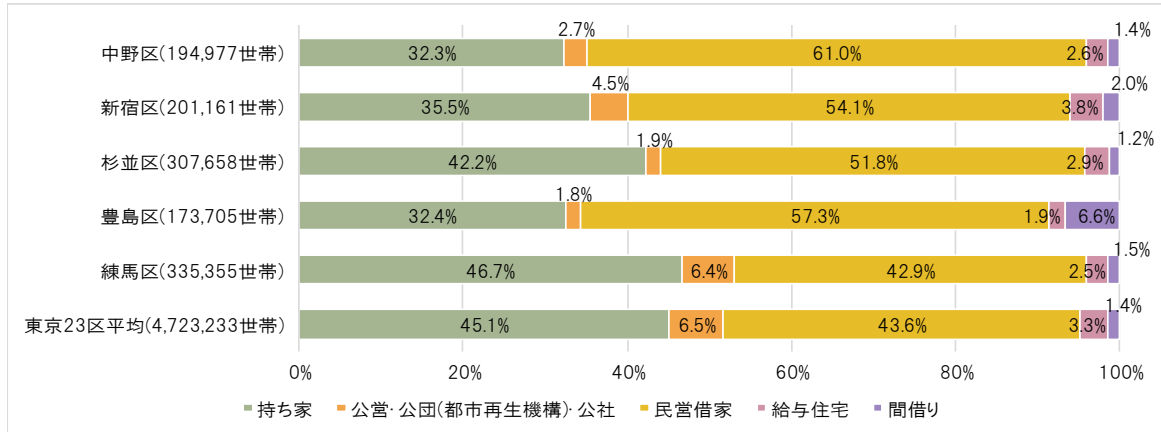


【出典】平成30年 住宅・土地統計調査\*(総務省統計局)

## (2)住宅の種類状況

中野区における住宅総数に占める民営借家の割合は、61.0%で、東京23区平均より高く、周辺区と比較しても高くなっています。〔図 13〕

図 13 住宅種類別の状況(周辺区との比較)



【出典】平成 27 年 国勢調査人口等基本集計(総務省統計局)

## (3)持ち家の建築時期、世帯種別

中野区における持ち家は 64,960 戸で、概ね一戸建と共同住宅に大別されますが、昭和 55 年以前に建築された住宅は 26.1%と 1/4 を占めています。

世帯種別で見ると夫婦と子ども世帯が最も多く 18.8%を占めておりますが、夫婦と子ども世帯と並び高齢者世帯も多く、65 歳以上の単身世帯が 18.0%、高齢夫婦のみの世帯が 15.9%と多くなっております。〔図 14,15〕

図 14 持ち家の建築時期

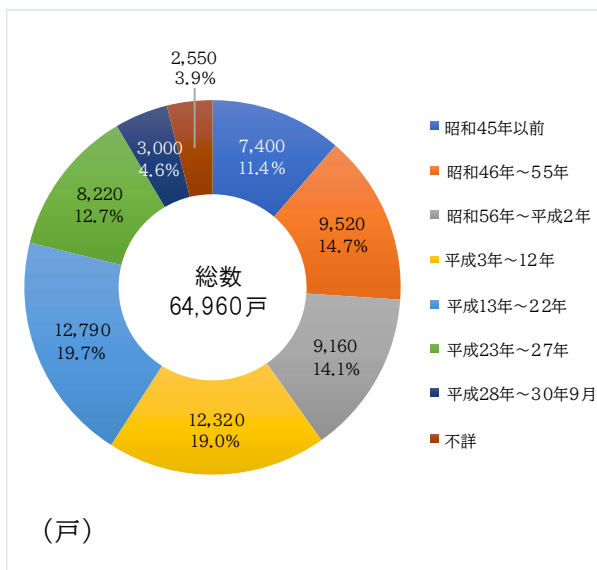
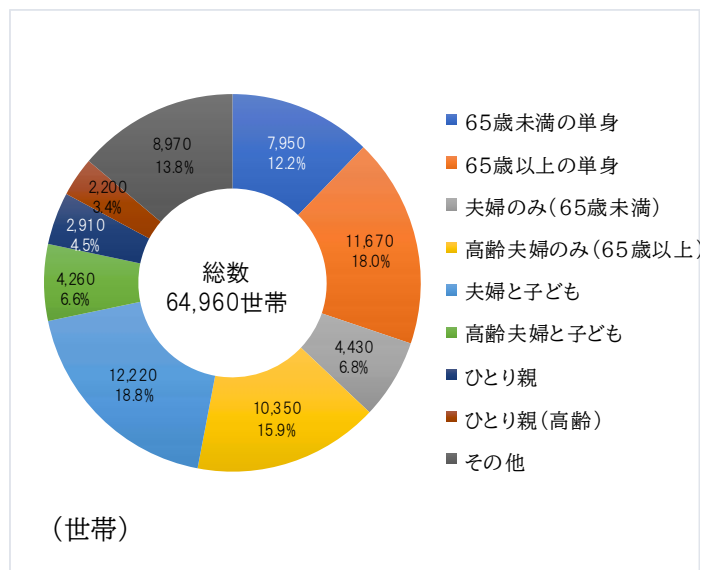


図 15 持ち家の世帯種別



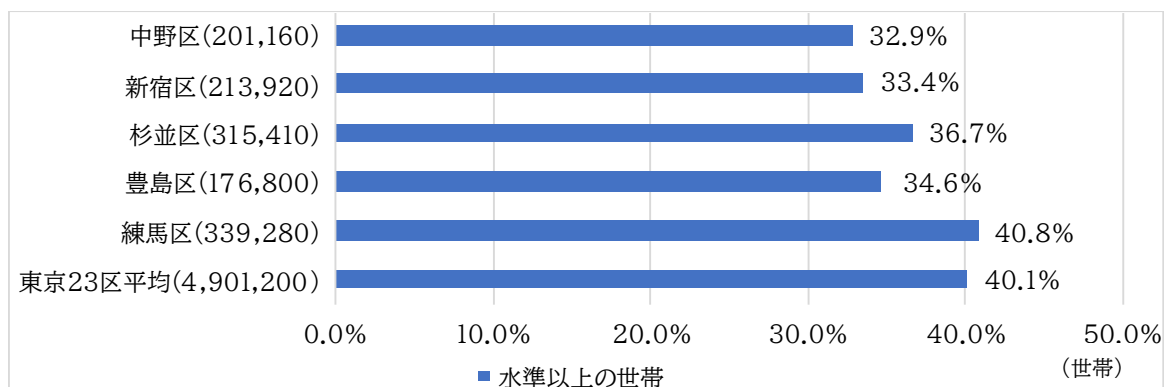
【出典】平成 30 年 住宅・土地統計調査\*(総務省統計局)

#### (4) 居住面積水準\*

中野区における、誘導居住面積水準\*を満たしている世帯の占める割合は32.9%で、東京23区平均、周辺区と比べて低い状況にあります。

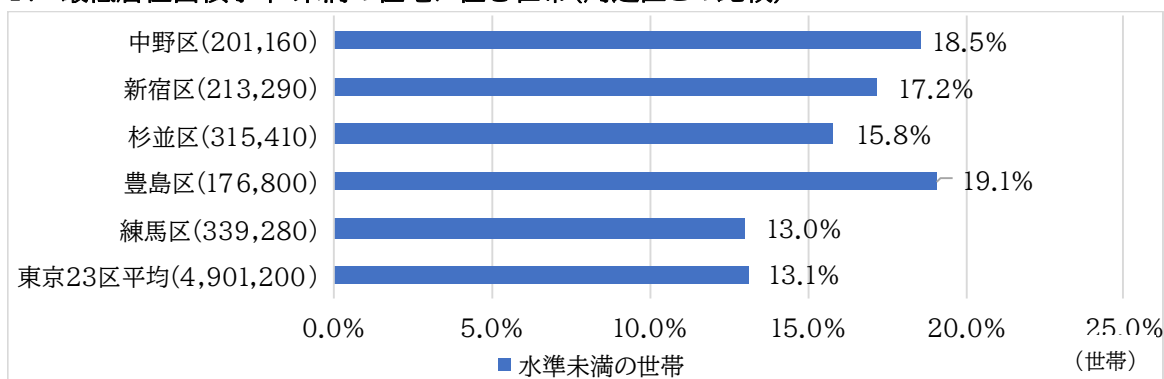
最低居住面積水準\*を満たしていない世帯の占める割合は18.5%で、東京23区平均より高い状況にあります。世帯別に見ると単身世帯の割合が高くなっています。〔図16,17,18〕

図16 誘導居住面積水準\*以上の住宅に住む世帯(周辺区との比較)



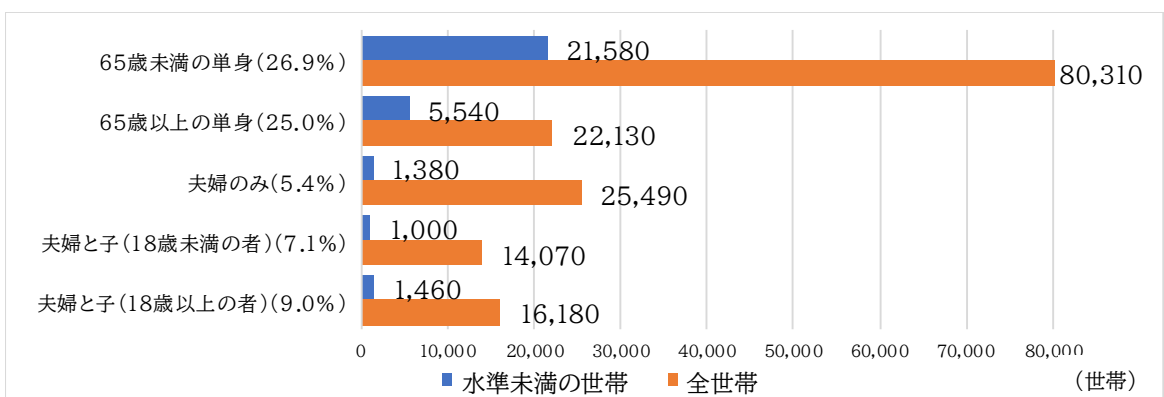
【出典】平成30年 住宅・土地統計調査\*(総務省統計局)

図17 最低居住面積水準\*未達の住宅に住む世帯(周辺区との比較)



【出典】平成30年 住宅・土地統計調査\*(総務省統計局)

図18 最低居住面積水準\*未達の住宅に住む世帯種別

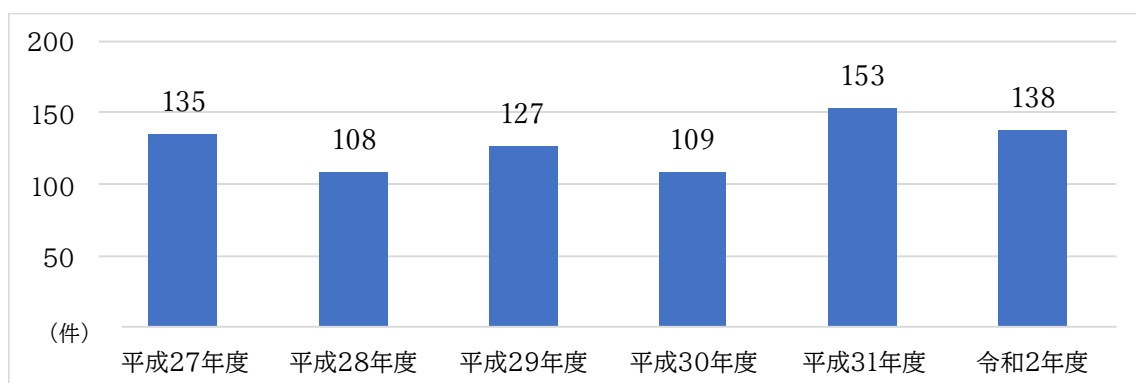


【出典】平成30年 住宅・土地統計調査\*(総務省統計局)

## (5)長期優良住宅\*認定の状況

中野区における長期優良住宅\*の認定件数は毎年 100 件から 150 件程度で推移しており、新築着工戸数のうち 40 戸に 1 戸の割合に留まっています。平成 28 年度(2016 年度)からは既存住宅においても、増改築の際に認定できるようになりました。〔図 19〕

図 19 長期優良住宅\*認定件数

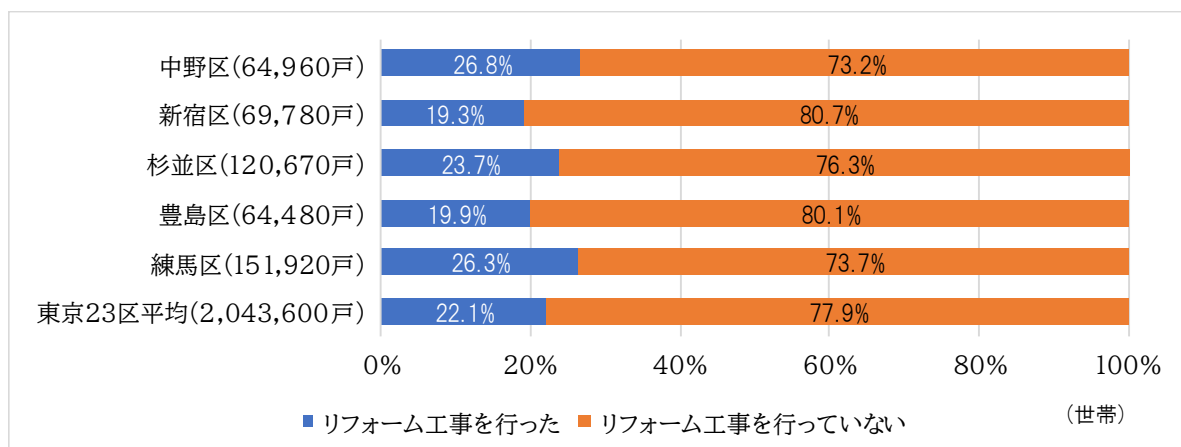


【資料】中野区資料

## (6)住宅リフォームの状況

中野区の持ち家 64,960 戸のうち平成 26 年～平成 30 年間にリフォーム工事が行われたのは 26.8%となっており、周辺区と比較し若干高い割合にあります。〔図 20〕

図 20 平成 26 年以降持ち家のリフォーム工事の状況(周辺区との比較)

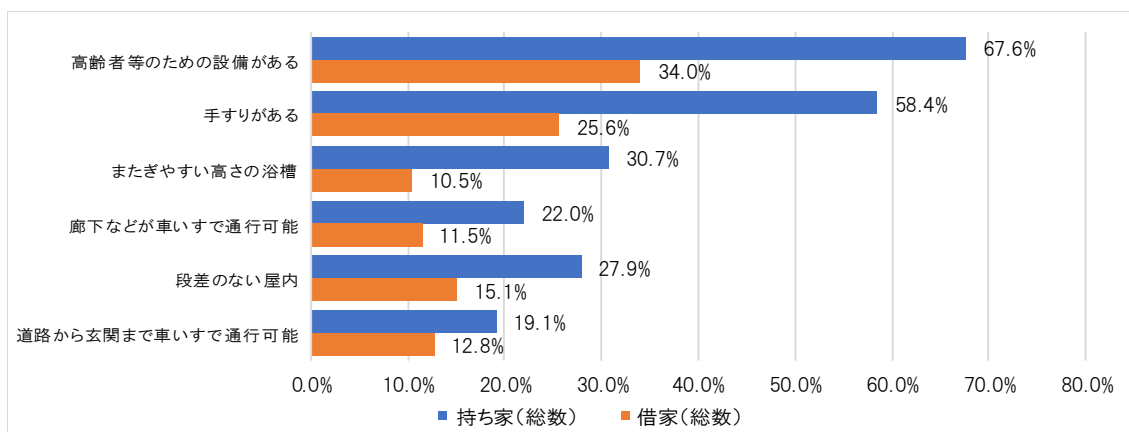


【出典】平成 30 年 住宅・土地統計調査\*(総務省統計局)

## (7)住宅のバリアフリー化の状況

中野区における高齢者のための設備がある住宅の割合は、持ち家では67.6%ですが、借家では34.0%に留まっています。〔図 21〕

図 21 高齢者向け設備等がある住宅の割合



〔出典〕平成 30 年 住宅・土地統計調査\*(総務省統計局)

## (8)空き家の状況

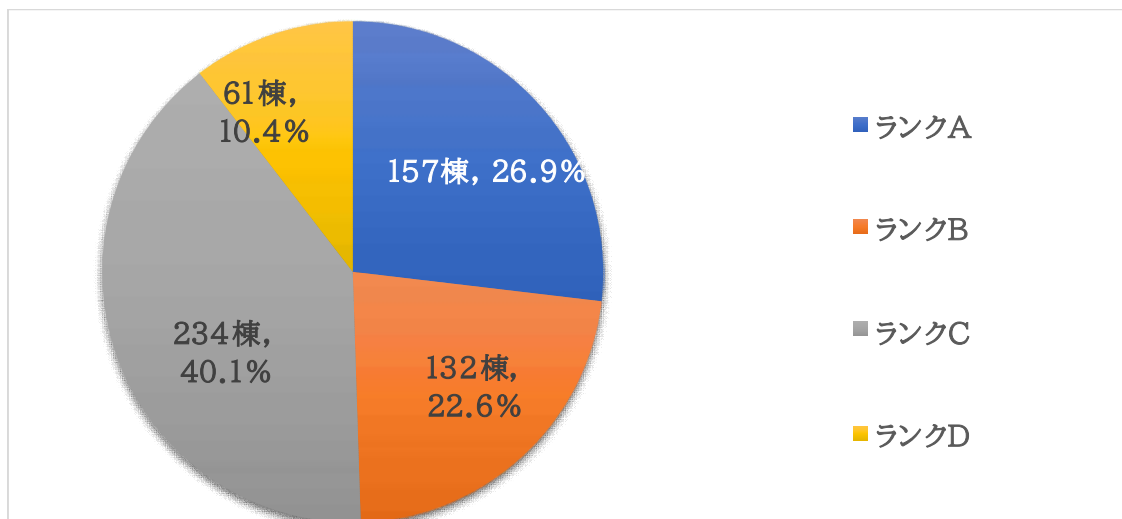
平成 28 年度(2016 年度)に実施した「中野区空家等実態調査」によれば、中野区における戸建て住宅の空き家は、平成 28 年度時点で 852 棟確認しました。また、令和 3 年 3 月 31 日時点においては、584 棟となっています。

外観目視による調査に基づき管理状況に応じた分類をした結果、最上位の A ランクと次点の B ランクで半数を占めていますが、管理不全の兆候がある空き家も 4 割程度存在し、管理不全状態となっている空き家については 1 割程度確認しています。〔図 22〕

また、建物を利用しなくなった理由について、「既に売却や取り壊しが決まっている」のように近日中に空き家状態の改善が期待される空家も一定数存在していますが、「所有者の施設への入居」、「老朽化して使用できない」等、管理不全空家となり得る要素もみられます。〔図 23〕



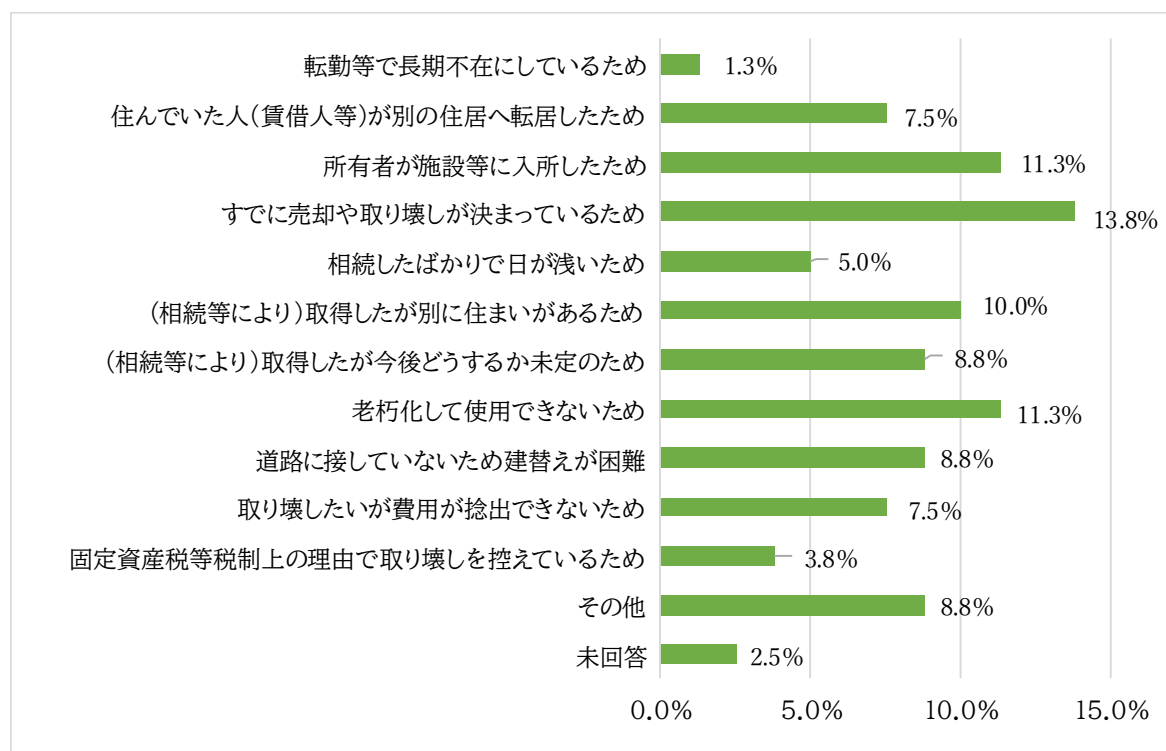
図 22 空き家棟数、管理状況(令和 3 年 3 月 31 日時点)



- ランクA 適切に管理され、そのままでも利活用可能なもの
- ランクB 一部修繕が必要なもの
- ランクC 建物自体に損傷が見受けられるもの
- ランクD 建物自体に明らかな損傷が見受けられるもの

【出典】平成 28 年度 中野区空家等実態調査

図 23 建物を使用しなくなった理由

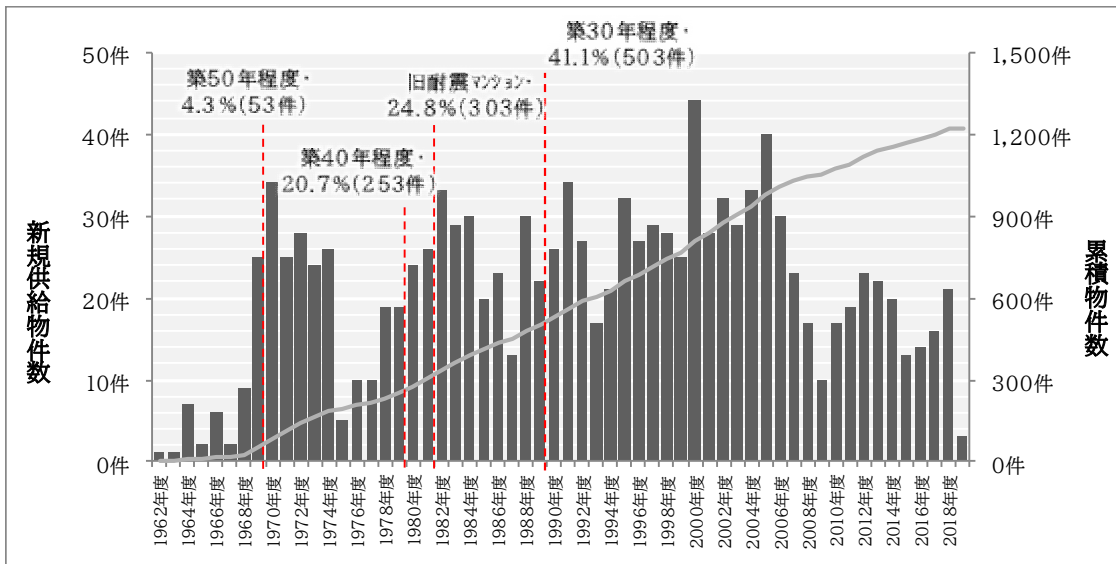


【出典】平成 28 年度 中野区空家等実態調査

## (9)分譲マンションの状況

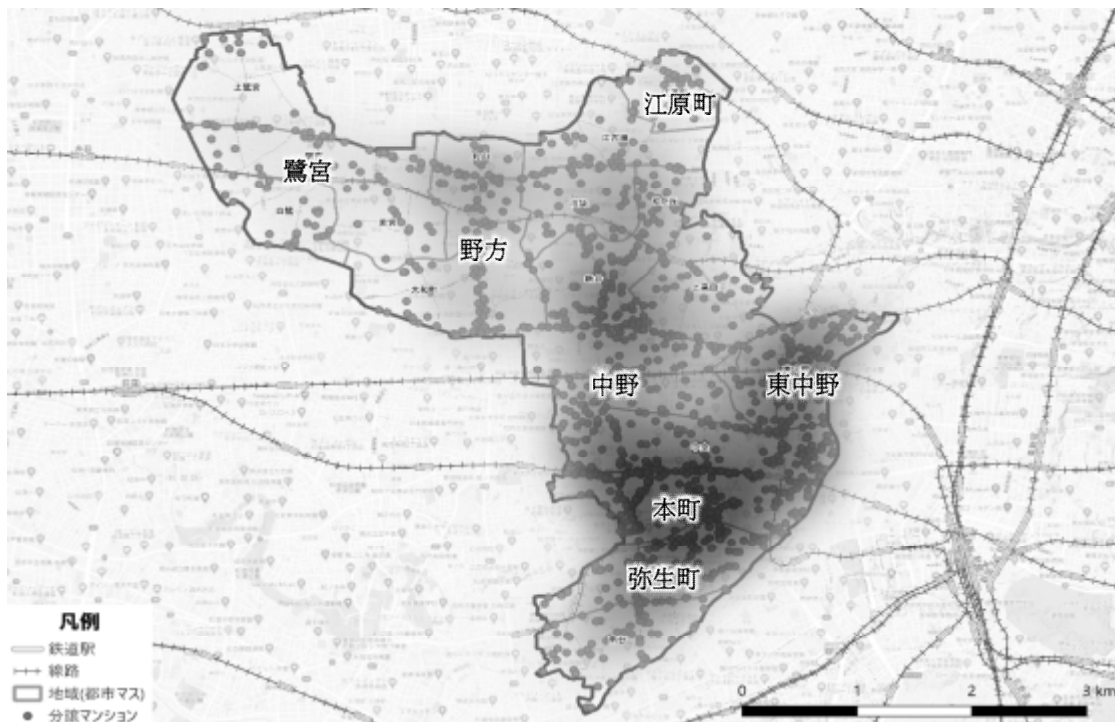
中野区マンション実態調査に基づく中野区内の分譲マンション件数は、1,236 件、戸数は 43,210 戸となっています。そのうち、旧耐震基準\*マンションの件数割合は、約 24.8%となっています。また、分譲マンションの件数は、本町周辺で特に集中して多く存在しています。[図 24,25,26]

図 24 分譲マンションの年度別物件数



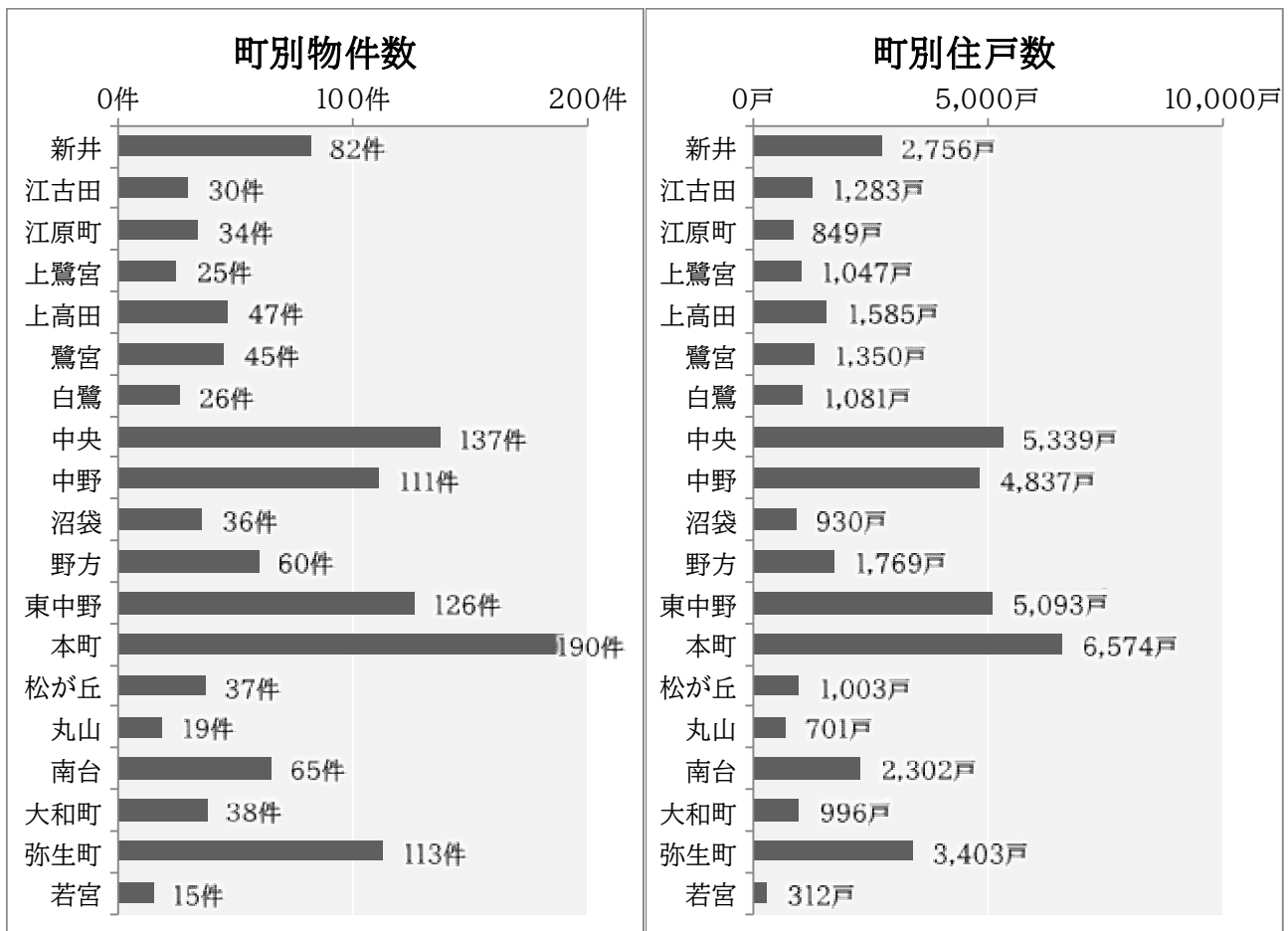
【出典】平成 31 年度 中野区マンション実態調査

図 25 分譲マンションの密度分布図(物件が集中する場所ほど濃く表示)



【出典】平成 31 年度 中野区マンション実態調査

図 26 分譲マンションの町別の物件数・住戸数

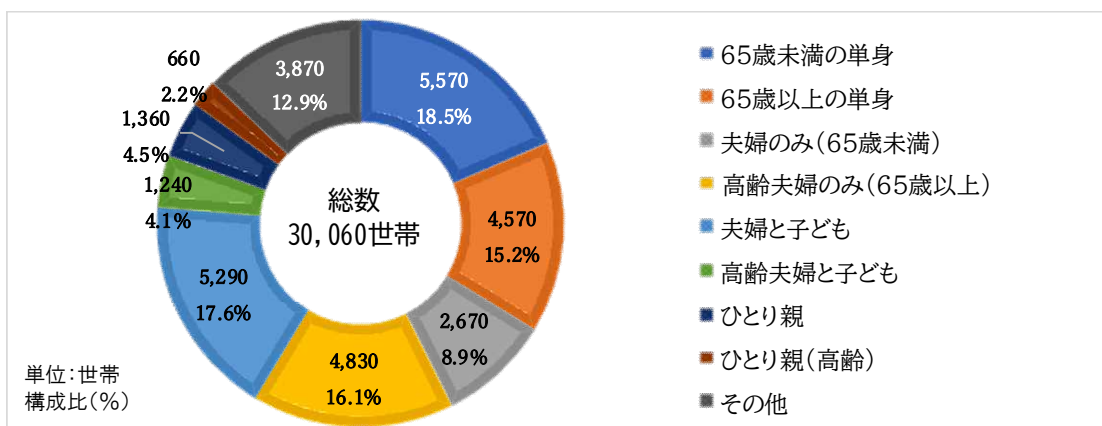


【出典】平成 31 年度 中野区マンション実態調査

### (10)分譲マンションに居住する世帯の状況

分譲マンション居住世帯のうち「65 歳以上の単身」及び「高齢夫婦のみ(65 歳以上)」が、3 割を占めています。〔図 27〕

図 27 分譲マンションに居住する世帯の状況



【出典】平成 30 年 住宅・土地統計調査\*(総務省統計局)

## (11)分譲マンションの管理の状況

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づく届出によると、調査対象となる旧耐震の分譲マンション392件(注1)のうち令和3年6月時点で届出された306件において管理組合が存在しないマンションは26件で8.5%、また修繕積立金がないマンションも31件で10.1%となっています。[図28]

図28 管理不全の兆候が見られるマンションの内訳(※複数回答あり)

	管理組合がない	管理者等がない	管理規約がない	年1回以上の総会開催がない	総会の議事録がない	管理費がない	修繕積立金がない	修繕の計画的な実施がない
件数	26	23	27	40	28	10	31	47
割合	8.5%	7.5%	8.9%	13.1%	9.2%	3.3%	10.1%	15.4%

【出典】中野区資料

(注1)東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づく分譲マンションの届出の対象は、6戸以上の共同住宅(392件)

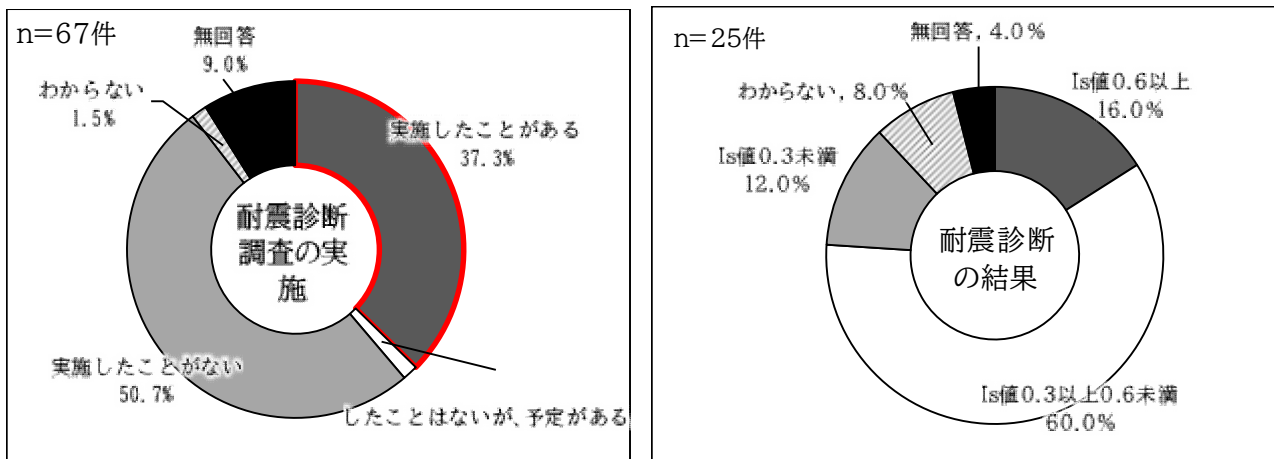
## (12)耐震診断調査の状況

平成31年度実施の中野区マンション実態調査(注2)において確認した旧耐震分譲マンション303件のうちアンケート調査に回答のあった67件にて、耐震診断調査を「実施したことがある」と回答したのは約4割に留まっています。耐震診断調査を実施していない理由は「耐震診断の費用が高いため」(38.2%)、「結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できないため」(35.3%)などが多くなっています。

また、耐震診断調査を実施した37.3%のうち、「Is値0.6以上(倒壊・崩壊の危険性が低い)」は16.0%に留まっており、「Is値0.3以上0.6未満(倒壊・崩壊の危険性がある)」は60.0%と過半数を占め、「Is値0.3未満(倒壊・崩壊の危険性が高い)」が12.0%となっています。[図29]

(注2)中野区分譲マンション実態調査におけるマンションの対象は、6戸以上かつ3階建て以上かつ非木造の共同住宅(303件)

図 29 耐震診断調査結果(区内の旧耐震マンションを対象)

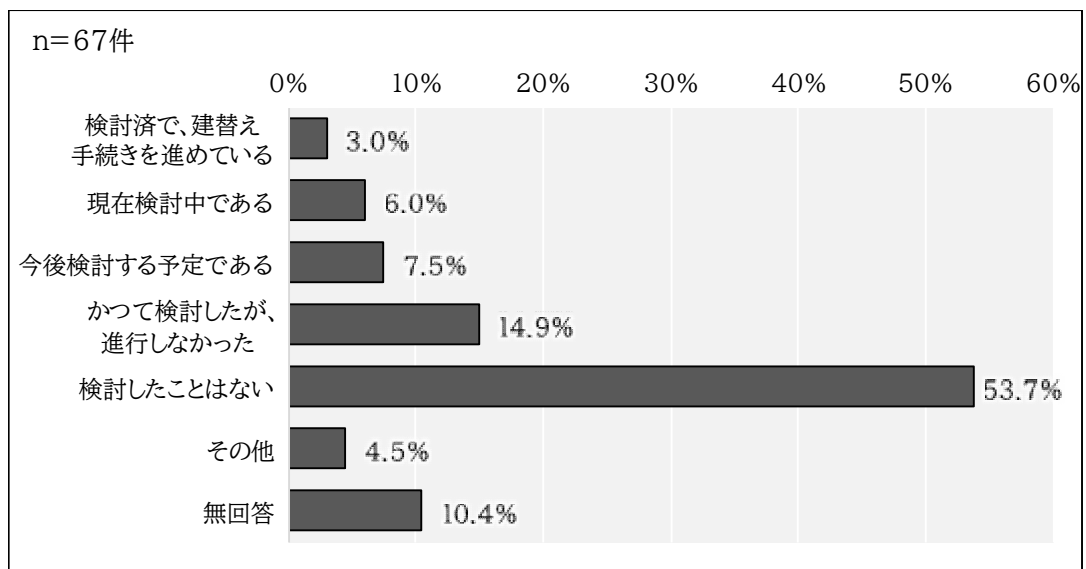


【出展】平成 31 年度 中野区マンション実態調査報告書

### (13) マンション建替えに係る検討状況

平成 31 年度実施の中野区マンション実態調査において確認した旧耐震マンション 303 件のうちアンケート調査に回答のあった 67 件について、建替えについて「検討したことはない」が 53.7%と過半数を占めて、最も多くなっています。また、「かつて検討したが、進行しなかった」についても 14.9%を占めています。[図 30]

図 30 建替えに向けた検討状況(区内の旧耐震マンションを対象)



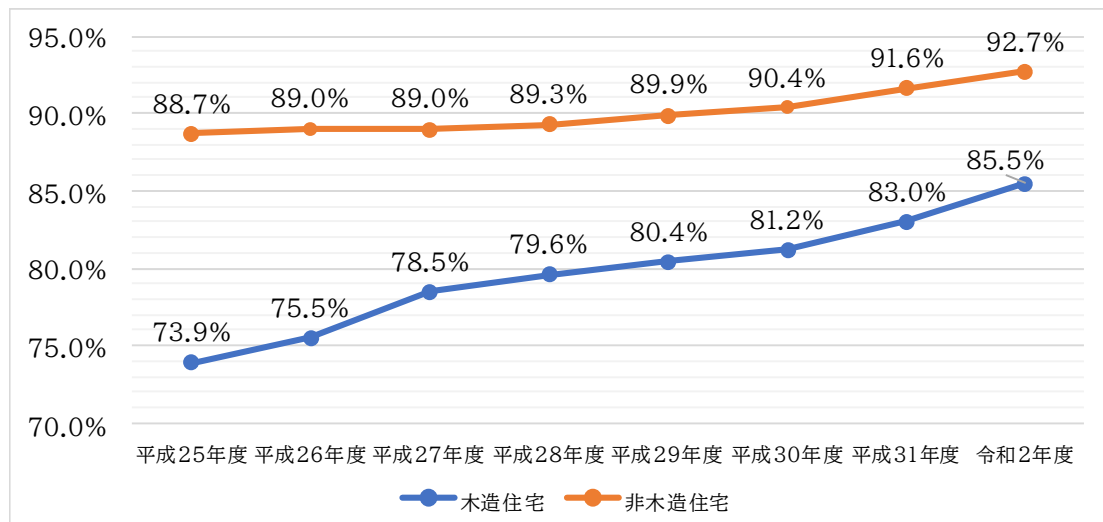
【出展】平成 31 年度 中野区マンション実態調査報告書

## 4 まちづくりや防災に関する状況

### (1)住宅の耐震化

中野区の住宅の耐震化率\*は、非木造住宅については90%を超えているものの、木造住宅に関しては令和3年1月末時点で85.5%に留まっています。[図31]

図31 耐震化率\*の推移

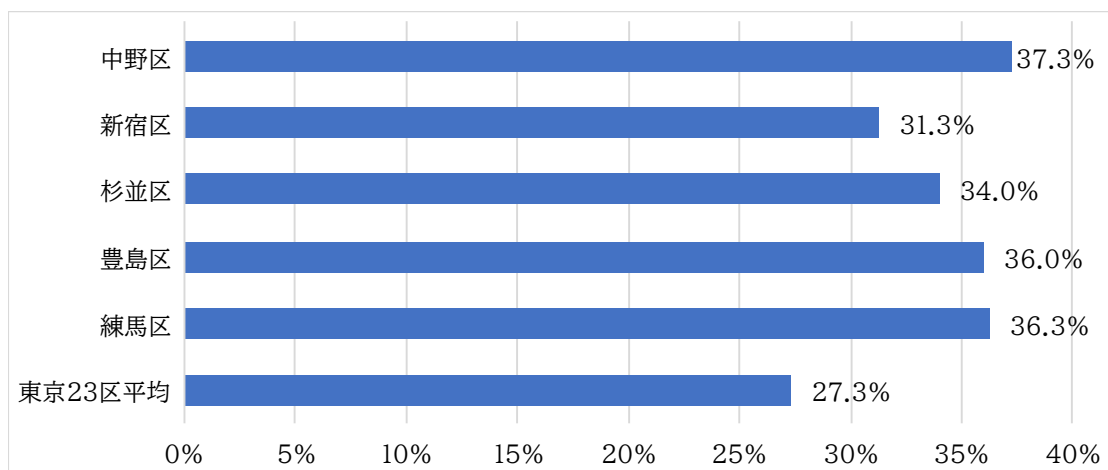


【出典】中野区資料

### (2)接道状況

中野区は、幅員4m未満の道路(建築基準法\*42条2項道路等)だけにしか接していない住宅の割合が37.3%と、東京23区平均より高く、周辺区と比較してもやや高くなっています。[図32]

図32 幅員4m以上の道路に接していない住宅の割合(周辺区比較)

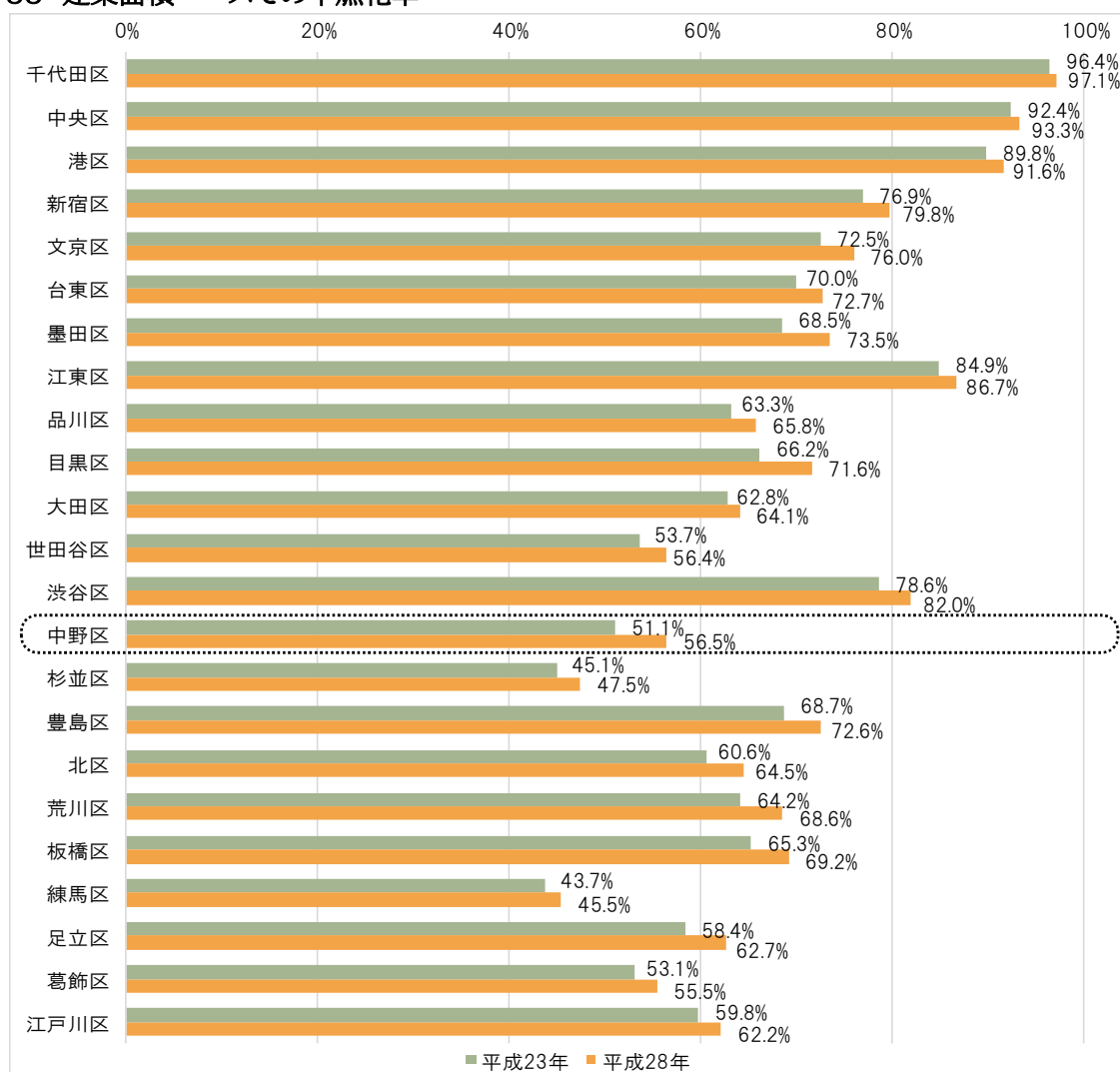


【出典】平成30年住宅・土地統計調査\*(総務省統計局)

### (3)住宅の不燃化率

東京都は平成16年3月に「防災都市づくり推進計画\*」を策定し、震災時の甚大な被害が想定される重点整備地域\*並びに整備地域\*について優先的に整備を進めることとしています。区は東京都との連携の下、木造住宅密集地域\*改善を進め、不燃化率(全建物に対する耐火造及び準耐火造建築物の占める割合)は平成23年度から平成28年度までの6年間に於いて51.1%から56.5%と、5.4ポイント改善したものの、東京23区の中でも下位となっています。〔図33〕

図33 建築面積ベースでの不燃化率

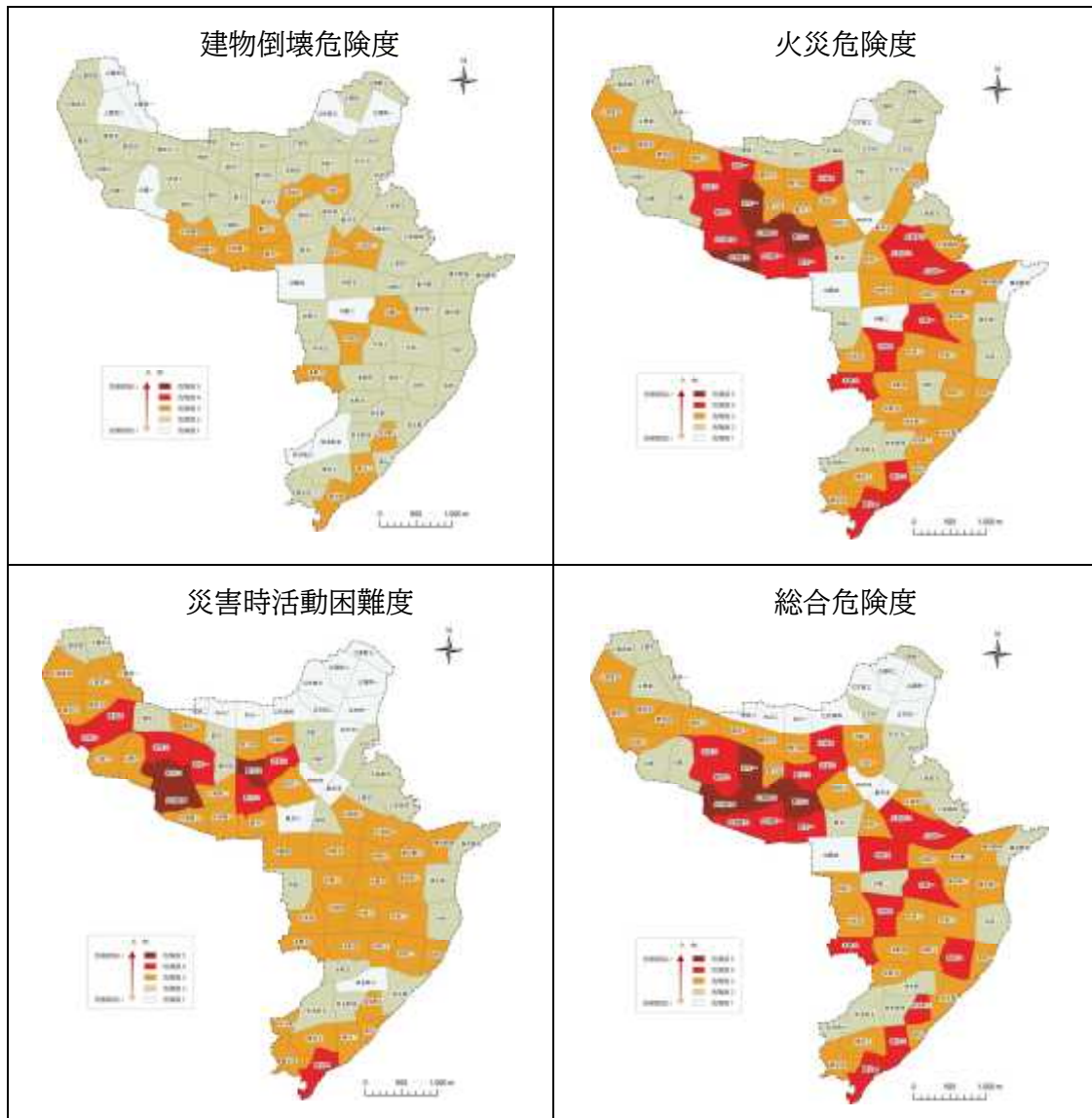


【出典】東京の土地利用 平成28年東京都区部

#### (4)地震に関する地域危険度

中野区には、東京都の地震に関する地域危険度測定調査(平成30年2月公表)によると、総合危険度ランク4が18町丁目、ランク5が4町丁目あり、区全体85町丁目の26%を占めています。[図34]

図34 区市町村別危険度ランク(中野区部分 抜粋)



【出典】東京都 地震に関する地域危険度測定調査(第8回 平成30年)



# 第3章 住宅施策と課題

## 1 住宅施策の現状と課題

### ● 多様な世帯のための住環境の整備に向けて

中野区は、都心部への公共交通機関の利便性が高く、民間賃貸住宅ストック\*が多いこと等から、特に若い単身世帯にとっては住まいを見つけやすく、そのため流動性が高い居住者が多いという特徴があります。

しかし、中野区においても、少子高齢化が進んでおり、これからも地域の活力を持続していくには、将来の担い手となる次世代を育むことが大きな課題になっています。子育てしやすい住宅・住環境を誘導し、子育て世帯が定住できる中野の住まいづくりが求められています。同時にライフスタイル\*の多様化、多文化共生\*が求められているなか、高齢者、障害者、外国人など様々な世帯が暮らすことの出来る環境を整備することが求められています。

#### 【取組の方向性】

- 良質な民間賃貸住宅の供給が促進されること
- 子育て世帯が暮らしやすい住宅及び住環境の整備を推進すること
- 様々な高齢者向け住宅の供給誘導を図ること
- 誰もが暮らしやすい住宅及び住環境の実現に向けたユニバーサルデザイン\*の推進を図ること
- 多文化共生\*に向けた環境整備のための取組を進めること

### ● 居住の安定確保に向けて

様々な理由で未だ住宅確保要配慮者\*が民間賃貸住宅を借りにくい状況があります。

中野区においても、住まいに困窮している世帯が存在しています。

こういった世帯に対しては、公営住宅\*だけでなく、民間賃貸住宅等への入居を促進するため、福祉部門との連携を図りながら入居時から退去まで切れ目ない支援により、安心して暮らせる環境を整備することが必要になっています。こうした取組については、居住支援協議会\*や地域団体、居住支援法人\*等との協力による入居等支援の充実に努め、公営住宅\*等の適正な管理運営及び民間賃貸住宅の利活用による重層的な住宅セーフティネット\*の構築が求められます。

#### 【取組の方向性】

- 住宅確保要配慮者\*の民間賃貸住宅への入居支援への取組を進めること
- 地域包括ケア体制\*における総合的な相談体制を構築すること
- 公営住宅\*等の適切な管理運営及び将来的な建替え等に向けた検討をすること

## ● 健康で快適に暮らすための住環境の向上に向けて

中野区には、安定して一定数の住宅が供給されておりますが、居住面積や機能性など住宅の質については改善すべき課題が残っています。

特に既存住宅については狭小な住戸が目立つことから、建替えやリフォームを促進する等により住宅の質を高めるための支援が必要になっています。

バリアフリー\*性能や断熱性能の低い住宅には転倒やヒートショックによる住宅内の事故の危険性があります。そうした事故を予防し、最期まで健康かつ快適な暮らしを維持するための住宅ストック\*を誘導し、SDGs や脱炭素の達成に向け、省エネルギー化や緑化推進等、地球環境への配慮についても考えていく必要があります。一方で、新型コロナウイルス感染症に伴う新たな生活様式への対応も求められています。

### 【取組の方向性】

- 既存住宅ストック\*の質の向上への取組を進めること
- 環境に配慮された住宅の普及啓発及び緑化の推進を図ること
- 住環境に関するユニバーサルデザイン\*を推進すること
- 新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした住宅・住環境のあり方を検討すること

## ● 安全・安心のまちづくりに向けて

安全・安心のまちづくりには大規模災害への対応とともに、防犯性にも優れた住宅・住環境の確保が必要です。

災害対策は個々の建物の耐震性や耐火性能を向上するとともに、延焼防止や避難経路の確保など市街地としての安全性の向上が求められます。

中野区には、老朽木造住宅が密集し、狭あい道路\*が多い地区があるため、市街地の改善が引き続き求められます。また、町会を始めとする地域コミュニティ\*活動には参加しない住民がいる一方、長く近隣関係が保たれている地域があります。地域におけるネットワークを将来においても維持し、自助・互助・共助の関係を持続していくことで、安全・安心に、そして快適な住環境が形成されることとなります。

### 【取組の方向性】

- 住宅の耐震化を促進すること
- 木造住宅密集地域の改善を進めること
- 地域等と連携した防災・防犯対策の推進を図ること

## ● 空き家の適正管理及び利活用の促進に向けて

空き家の管理が不適切であることにより、近隣や地域に悪影響を及ぼしてしまうことが問題となっています。平成 30 年度に策定した「中野区空家等対策基本計画\*」及び「中野区空家等の適切な管理、利用及び活用の推進に関する条例\*」に基づき、適切な空き家対策の推進が求められています。

今後は現状の住宅ストックを最大限に活用した住まい対策が求められることから、空き家の不動産市場への流通等、対策を講じていく必要があります。

### 【取組の方向性】

- 空き家の適正管理及び不動産市場での利活用の促進すること

## ● マンションの適正管理に向けて

分譲マンションは区分所有者が、共同で建物を維持管理する必要があります。

建物の資産価値が保全され、良好な住環境が確保されるには、分譲マンションの管理の適正化、維持保全の取組を推進することが必要になっています。また、今後増加する高経年マンションについては、大規模な改修や建替えの支援が必要になっています。

### 【取組の方向性】

- マンションの適正管理を推進すること
- マンション再生の推進を図ること

## 第4章 基本理念及び住宅施策の体系

### 1 基本理念

だれもが安全、安心に、そして健康に暮らし続けることができるまち・中野

第4次中野区住宅マスタープランは、今後の住宅施策を進めるための基本的方針となるものです。

中野区の住まいを取り巻く現況と動向等、また今後の住宅施策の取り組むべき課題等を踏まえ、中野区の住宅政策の基本理念を

「だれもが安全、安心に、そして健康に暮らし続けることができるまち・中野」  
とします。

#### 基本理念設定の考え方

- ① だれもがともに暮らすことのできる多様な住まいが確保されています。
- ② 住宅確保要配慮者\*が安心して暮らせるための住宅セーフティネット\*が充実しています。
- ③ 健康で安全に暮らせる住環境が十分に確保されています。
- ④ 暮らし続けるための質の高い住宅ストック\*が確保されています。



## 2 基本目標及び施策展開の方向

計画期間中に取り組むべき住宅施策の体系について、基本理念の考え方を基本とし、また国の住生活基本計画\*及び東京都における東京都住宅マスタープラン\*の方向性に関する「居住者」「まちづくり」「ストック」の三つの視点の議論等を踏まえ、以下のとおり示します。

視点	施策	基本目標	施策展開の方向
居住者の視点	1 多様な世帯がともに暮らすまち	1 多様な世帯のための住環境の整備	(1)良質な民間住宅の供給促進 (2)子育て世帯が暮らしやすい住宅・住環境の整備 (3)様々な高齢者向け住宅の供給誘導 (4)誰もが暮らしやすい住宅整備 (住宅に関するバリアフリー*・ユニバーサルデザイン*の推進) (5)多文化共生*に向けた環境整備の推進
	2 住宅セーフティネット*の充実	2 居住の安定確保	(1)住宅確保要配慮者*の民間賃貸住宅への入居支援 (2)地域包括ケア体制*における総合的な相談体制の構築 (3)公営住宅*等の適切な管理運営及び将来的な建替え等に向けた検討
まちづくりの視点	3 安全・安心な住環境の確保	3 健康で快適に暮らすための住環境の向上	(1)既存住宅ストック*の質の向上 (2)環境に配慮された住宅の普及啓発及び緑化の推進 (3)住環境に関するユニバーサルデザイン*の推進 (4)新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした住宅・住環境のあり方
		4 安全・安心のまちづくり	(1)住宅等の耐震化の促進 (2)木造住宅密集地域*等の改善 (3)地域における防災・防犯対策の推進
ストックの視点	4 住宅ストック*の適正管理	5 空き家の適正管理及び利活用の促進	(1)空き家の適正管理及び不動産市場における利活用の促進
		6 マンションの適正管理	(1)マンションの適正管理の推進 (2)マンション再生の推進

## 施策1 多様な世帯がともに暮らすまち

### 【基本目標1 多様な世帯のための住環境の整備】

#### (1)良質な民間住宅の供給促進

世帯種別に応じた居住面積や住宅性能が確保された住宅の整備を推進することで新築住宅や既存の住宅ストック\*の質を高め、将来に渡って長く住むことが出来る住宅の供給を誘導します。

- ① 地域特性に応じた住宅の適正供給  
各地区の地域特性等に応じた住宅の供給を誘導します。
- ② 長期優良住宅\*等の普及  
長期優良住宅\*や環境共生住宅の普及促進に向け、国の各種支援制度や住まいに関する情報発信を行い、健康及び環境に配慮された住宅の普及を行います。
- ③ 新築やリフォーム等相談会の実施  
区内の建設関係団体や不動産関係団体と協力し、新築やリフォーム等の相談会を定期的に開催します。

#### (2)子育て世帯が暮らしやすい住宅・住環境の整備

少子高齢化が進む中、これからも地域の活力を持続していくには、将来の担い手となる次世代を育むことが必要です。子育てしやすい住宅・住環境を誘導し、子育て世帯が定住できる住まいづくりを進めていきます。

- ① 子育て支援住宅\*の普及促進  
子育て世帯に適した立地、居住面積や子育てに資する施設・サービスを備えた住宅を誘導し、子育てしやすい住まいの供給を促進します。
- ② 子育て世帯向けの都営住宅等の建替え要望  
都営住宅や東京都住宅供給公社の賃貸住宅の建替えについては、建替えの際に子育て世帯の居住スペースがより多く確保できるよう東京都や東京都住宅供給公社に対して要望を行います。

### ③ 居住支援体制の推進

不動産事業者や居住支援法人\*等の住宅部門と生活支援を担う福祉部門とが連携しながら、子育て世帯をはじめ低額所得者、高齢者、障害者など住宅確保要配慮者\*の住まいに関するきめ細かいサポート体制を整えるとともに、民間賃貸住宅のオーナーに対する支援や情報提供なども含め、居住支援協議会\*において住まいの相談体制を推進します。

### ④ 良好な子育て環境の形成

子育て世帯に対して、区の住環境に関する魅力を効果的に伝えるため、子育てに関する環境や支援などについてホームページ等による情報発信を行います。

## (3)様々な高齢者向け住宅の供給誘導

全ての高齢者が住み慣れた地域で安心かつ健康に暮らすことの出来るよう、民間事業者と連携しながら、高齢者が暮らしやすい住宅・住環境を形成します。

### ① セーフティネット住宅\*等の普及促進

民間賃貸住宅のオーナーや不動産店への啓発や支援により、高齢者等の入居を拒まないセーフティネット住宅\*等の整備を促進し、高齢者の安定した住生活の基盤を整えます。

### ② サービス付き高齢者向け住宅\*の活用促進

高齢者が暮らしやすい住宅の選択肢として、国の助成制度に基づいた良質なサービス付き高齢者向け住宅\*について、幅広く情報提供を図ります。

## (4)誰もが暮らしやすい住宅整備(住宅に関するバリアフリー\*・ユニバーサルデザインの推進)

だれもが暮らしやすい住宅の整備に向け、また SDGs の達成に向け、住宅ストック\*の改善を進め、身体が不自由になっても、高齢になっても、住み慣れた住まいでいきいきと長く住み続けられるようバリアフリー\*住宅の普及を促進します。

### ① 住宅に関するバリアフリー\*・ユニバーサルデザイン\*の推進

障害者や高齢者、子育て世帯等全ての人が安心して生活できる住宅確保に向け、住宅ストック\*のバリアフリー\*及びユニバーサルデザイン\*を促進します。またリフォーム相談会や居住支援協議会\*等を活用し、住宅のバリアフリー\*化等に関する各種支援や助成等について、住宅改修が必要な区民が相談しやすい体制を構築します。

## (5)多文化共生に向けた環境整備の推進

居住にかかる習慣の違いを相互に理解することで、日本人も外国人住民もともに暮らしやすい住環境の整備を推進します。

### ① 外国人住民の居住支援

国際化に対応し、外国人が地域の中で、日常生活を円滑に営むために、地域と協力しながら、相互理解の促進に努めます。

### ② 外国人住民の住まいの相談体制の構築

居住支援協議会\*と連携し、住まいを探すことが困難な外国人住民や、住宅に関するトラブルを抱えた外国人住民向けに住まい方に関する相談体制を構築します。

### ③ 住まいのルールに関する情報提供

生活習慣の違いや防災に関する理解を促進するため、日本語学校、専門学校、NPO\*法人などと連携し、住まい方のルールに関する情報を広く周知します。





## 施策2 住宅セーフティネット\*の充実

### 【基本目標 2 居住の安定確保】

#### (1)住宅確保要配慮者\*の民間賃貸住宅への入居支援

低所得や高齢等を理由に民間賃貸住宅に円滑に入居できない人が存在します。これらの人が住まいを確保できるよう、入居支援の充実に向けて取組みます。

① 住宅確保要配慮者\*のニーズの把握

住宅確保要配慮者\*の民間賃貸住宅への入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者\*の属性ごとのニーズ等を把握し、具体的な取組に活かしていきます。

② 地域団体や居住支援法人\*等との連携による見守りや入居支援の充実

入居者の属性による民間賃貸住宅のオーナーの不安を解消し、住宅確保要配慮者\*の円滑な入居促進を進めるため、見守りや入居支援など、居住支援に関する活動を行っている地域団体や居住支援法人\*等と連携した支援体制を構築します。

③ 居住支援協議会\*の効果的な運営支援

民間賃貸住宅のオーナーが安心して住宅を貸すことができ、住宅確保要配慮者\*が安心して住み続けられる住環境を確保するために、居住支援協議会\*の活動を支援していきます。

④ 居住支援法人\*の設立の推進

区内で活動している、生活支援、福祉サービス等を行う地域団体等が、国の住宅セーフティネット法\*による「居住支援法人\*」となることを促進、支援し、居住支援協議会\*との連携・協力体制へと導きます。また、こうした団体間のネットワーク化を図ることで、住宅の確保に課題のある人が支援を受けやすい地域づくりを進めます。

⑤ セーフティネット住宅\*等の普及促進

民間賃貸住宅のオーナーや不動産店の啓発をするとともに、「セーフティネット住宅\*」の登録情報や居住支援関連制度等の情報提供を行います。

⑥ 居住支援に取り組む団体についての情報提供等

居住支援に関しては、行政の制度事業に関する情報提供に留まらず、居住支援に取り組んでいる地域団体等の情報提供も行います。

⑦ 住宅確保要配慮者\*入居支援事業の促進

入居者自身が安心して暮らせるよう、また民間賃貸住宅のオーナーや不動産事業者が安心して住宅を貸すことができるよう、見守りサービス、残存家財の片付け等の補償サービス、家賃債務保証や緊急連絡先の確保などの様々なニーズに対応する入居支援事業を充実します。

(2)地域包括ケア体制\*における総合的な相談体制の構築

高齢者・障害者を始めとする住宅確保要配慮者\*に対し、住宅を確保するだけでなく、生活支援・福祉サービスに関するきめ細かな相談体制を構築します。

① 居住支援協議会\*を中心とした相談支援体制の確立

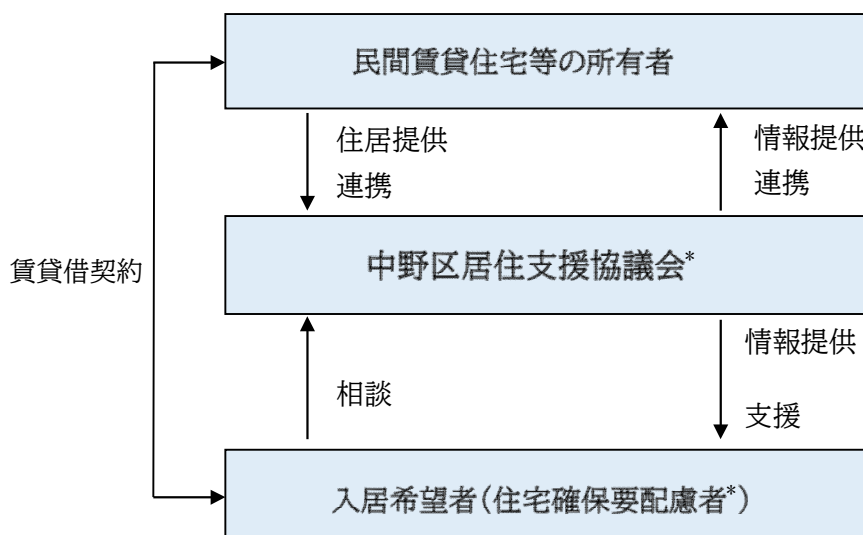
居住支援協議会\*を中心としたきめ細かな相談支援体制を確立します。居住問題に係る区内各種団体間の連携・情報共有を図り、当事者支援における協力体制を構築し、住宅セーフティネット\*の確立を目指します。

② 地域との連携による入居しやすい環境整備の推進

町会・自治会、民生児童委員等、地域で活動している様々な団体間で連携することにより、住宅確保要配慮者\*を早期発見し、相談や情報提供を推進します。

また、見守り等入居後の支援などにより、入居しやすい環境整備の推進を図ります。

■居住支援協議会\*を中心とした相談体制のイメージ



### (3)公営住宅\*等の適切な管理運営及び将来的な建替え等に向けた検討

将来にわたり公営住宅\*等を有効に活用するため、計画的に修繕を行います。

また、将来的な建替え等に向けた検討にあたっては、地域の実情を踏まえた上での検討や、民間活力の導入を図っていきます。

#### ① 公営住宅\*の適切な運営

民間活力を活用し、日常的な施設の管理運営を行うとともに、計画的な改修やバリアフリー\*化の実施等、適切に運営していきます。

#### ② 将来的な公営住宅\*建替え等の検討の促進

将来的な公営住宅\*の建替え等の検討においては、民間活力の導入を図り、まちづくりの視点で、地域特性を踏まえ、検討を進めていきます。

また、将来的な公営住宅\*の機能に関しては、環境共生、緑化推進、地域貢献、街並み景観、子育てしやすい機能の充実等について、あわせて検討していきます。

## 施策3 安全・安心な住環境の確保

### 【基本目標3 健康で快適に暮らすための住環境の向上】

#### (1)既存住宅ストックの質の向上

既存住宅ストック\*の質の向上に向けて、リフォーム相談会等を活用し、区民の意識啓発を図ります。また、民間事業者等と協力し、ホームインスペクション\*(住宅診断)等、既存住宅ストック\*の状態に関する各種制度の普及等により、中古不動産市場の活性化を促します。

##### ① 住宅ストック\*の質の向上に関する情報提供

民間事業者との連携により、住宅の耐震化については区登録の耐震診断士や耐震改修施工者等に関する情報提供等、増改築やバリアフリー\*化等については、リフォーム相談会の実施や各種情報提供等に取り組めます。

##### ② 健康に暮らせる住宅ストック\*の普及に向けた啓発

民間団体等と連携し、広く区民に向け、セミナーの開催や相談会を行い、断熱性能の向上を目的とするリフォームの推進等、長く健康に暮らせる住まいの普及に向けた取組について啓発を行います。

##### ③ 化学物質の少ない室内環境づくりの推進

室内の空気中の化学物質による健康被害を防止するため、「住まいの健康配慮ガイドライン」を普及します。

##### ④ アスベスト\*対策の推進

既存住宅のアスベスト\*使用による健康被害を防止するため、相談窓口を設置し情報提供を行います。

##### ⑤ ホームインスペクション\*の普及

売主、買主双方が安心して既存住宅を売買でき、また住宅のリフォームやメンテナンスなどの予定が立てやすくなる「住宅診断(ホームインスペクション\*)」の普及を図ります。

#### (2)環境に配慮された住宅の普及啓発及び緑化の推進

SDGs や脱炭素の達成に向け、エネルギー消費の高効率化を図った住宅設備の普及や再生可能エネルギー利用の促進に取り組めます。また、緑が多く景観に配慮された良好な街並みの形成を目指します。

① 省エネルギー設備の設置促進

家庭におけるエネルギー消費の高効率化を図った設備の設置促進に向けた普及啓発策について検討します。

② 再生可能エネルギーの普及促進

蓄電システム等の住宅用のエネルギー消費の高効率化を図った設備の利用や、太陽光発電システム等の再生可能エネルギー利用を促進するため、各種助成制度等の情報を発信し、普及啓発を行います。

③ 建築物の緑化の推進

中野区みどりの保護と育成に関する条例に基づき、一定の規模以上の建物を建築する際には、緑化計画を区に提出し、区が認定することにより、敷地や屋上緑化\*を推進していきます。また、生け垣等設置の助成制度により、区民が道路に接した敷地の部分に生け垣・植樹帯を設置する場合に、費用の一部を助成することで、敷地内の緑化を推進していきます。

④ 緑化に取り組む区民の応援

緑化の推進や緑の保全に関し功績のあった方に「なかのみどりの貢献賞\*」を授与することにより、緑化に関する区民の意欲の向上を図ります。

⑤ 環境配慮における住宅の断熱化の推進

中野区地球温暖化防止条例に基づき、建築物の断熱性の向上を図るための措置を講じたと認められる建築物について、中野区高断熱建築物認証制度の普及を図ります。

### (3)住環境に関するユニバーサルデザインの推進

全ての人々が暮らしやすい住環境の構築に向け、ユニバーサルデザイン\*によるまちづくりを進めていく一方、ハード面によるまちづくりと合わせて、ソフト面での取組についても、支援を行っていきます。

① 住環境におけるユニバーサルデザイン\*の推進

中野区ユニバーサルデザイン\*推進計画に則り、子どもから高齢者、障害者や外国人など、全ての人々が利用しやすい住環境の構築を推進します。

② 情報提供におけるユニバーサルデザイン\*の推進

誰もが必要な情報を取得できるよう、住生活に関する情報等について、ICT\*等の活用を含め、ユニバーサルデザイン\*に配慮した多様な情報提供を行います。

#### (4)新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした住宅・住環境のあり方

新型コロナウイルスの影響を受けた社会情勢の変化により「新しい生活様式」が求められています。今後の住宅施策においても、こうした変化を踏まえ、様々な取組を進めていきます。

① テレワーク環境の整備推進

テレワーク環境の整備のためのリフォーム等の実施にあたって、民間事業者と連携しながら相談体制を構築し、情報提供等を行います。

② 感染予防の対策を取り入れた住宅建築の提案

住宅の建築にあたって、脱衣入浴エリアへの動線設計(玄関から洗面・脱衣所へそのまま移動できる動線の確保)や効率的な換気を行うシステムの導入など、感染予防に資する住宅建築の提案について、民間事業者と連携しながら情報提供を行います。

③ 非接触型住生活サービスの普及促進

宅配ボックスの設置の支援等、感染リスクの低減に寄与する非接触型住生活関連サービスの普及を促進します。

④ 在宅でも気軽に相談が可能な体制の構築

ICT\*の活用により住宅に関する相談を在宅で気軽に出来る仕組みを構築します。

⑤ ICT\*、IoT\*を活用した高齢者等の見守り支援の普及促進

高齢者等を家族が離れた場所から接触を避けて安否を確認出来るよう、民間事業者等におけるセンサー等、ICT\*、IoT\*を活用した健康管理や見守りサービス等の普及促進を図ります。

⑥ 新型コロナウイルス感染症対応を踏まえた良好な住環境の構築

テレワークが進むことにより、場所や時間にとらわれない多様な働き方が生まれる中で、ゆとりある良好な空間形成の誘導や、歩いて心地よく出かけたくなるまちの魅力づくり、建築物の緑化推進等の取組等、誰もが住みやすく、また中野に住み続けたいと感じるような住環境の構築を推進します。

## 【基本目標 4 安全・安心のまちづくり】

### (1)住宅等の耐震化の促進

住宅の耐震化率\*は改善しつつあるものの、昭和56年5月以前の旧耐震基準\*で建築された住宅に対しては引き続き対策が必要です。耐震化の促進に向け、支援制度の積極的な利用を働きかけるとともに、区民の啓発に取り組めます。

#### ① 耐震化促進事業の継続・充実

中野区耐震改修促進計画\*に基づき、既存住宅やマンションにおける耐震化促進事業を推進します。また、緊急輸送道路\*沿道にある建物については、耐震診断、耐震改修の助成を行い、地震の際に道路が閉塞することのないよう耐震化を促進します。

#### ② 耐震に関する区民の意識向上

耐震診断のさらなる普及にあたっては、区民一人ひとりがしっかり耐震化について考え、検討していくことが必要のため、民間事業者や関連団体等と連携し、耐震化の促進についての普及啓発に取り組めます。

#### ③ 耐震診断実施後のフォロー体制の構築

耐震診断実施後、耐震改修へスムーズに誘導するため、関連団体等と連携を図り、適切な情報提供を行います。

#### ④ ブロック塀撤去及び落下物対策の促進

安全で安心して住める災害に強いまちづくりを推進するために、道路等に面したブロック塀等の撤去工事に要する費用の助成を行います。また、地震により倒壊する危険性があるブロック塀等については、その管理者に対して倒壊危険性や適正管理について改善指導を行います。また、建築確認申請時における改善指導も行う他、窓ガラス、外壁タイル等の落下により危害を与えるおそれのある建物については、その所有者に対して改善指導を実施します。

## (2)木造住宅密集地域\*等の改善

木造住宅密集地域\*等の改善については、各地区計画\*の下、今後も取組みを進めていきます。

### ① 防災まちづくりの推進

防災まちづくりを実施中の地区について地区施設道路等の整備、住宅の建替え誘導による不燃化促進、地区計画\*による魅力ある住宅市街地の形成に向けて取組みます。また、地域危険度の高い地区や既に地元検討組織とともにまちづくりの検討を進めている地区については、地区計画\*の導入等により防災まちづくりを推進します。

### ② 延焼遮断帯の形成促進

「東京大学附属中等教育学校周辺地区」、「大和町中央通り地区」、「区画街路第4号線地区」等、防災まちづくりが進められている地区については、都市防災不燃化促進事業\*等による耐火建築への建替えを促進します。また、その他の延焼遮断帯を形成する必要がある地区については、まちづくりの進捗にあわせ、都市防災不燃化促進事業\*等の導入により延焼遮断帯の形成を進めます。

### ③ 不燃化特区におけるまちづくり

不燃化推進特定整備地区\*(不燃化特区)に指定している「大和町地区」、「弥生町三丁目周辺地区」については、老朽建物の建替え除却について助成することで、燃え広がらない・燃えない安全なまちを目指します。

### ④ 新たな防火規制の導入検討

延焼の危険性が高い地区については、耐火性に優れた建築物への建替えを誘導するため、東京都建築安全条例\*による「新たな防火規制」の導入を検討します。

### ⑤ 狭あい道路\*の拡幅整備の推進

4m未満の狭あい道路\*については、快適な住環境を確保し、災害時の安全性を高めるために区民の理解を得ながら引き続き拡幅整備に取り組めます。

### ⑥ 接道不良建築物の改善

建築基準法\*43条2項における認定及び許可により、接道不良の建築物の建替え等を促進します。



### (3)地域における防災・防犯対策の推進

住宅の防災・防犯対策にあたっては、中野区地域防災計画の推進等、計画的な取組を進める一方で、区民一人一人が日頃より防災・防犯について高い意識を持つことが大切です。引き続き区民への啓発等を行っていきます。

#### ① ハザードマップの充実と普及

水災害発生時において区民が適切な行動がとれるよう、中野区洪水ハザードマップの充実と普及に努め、警察や消防等の関連機関と連携し区民との情報共有に取組みます。

#### ② 防災意識の向上

「東京防災」、「中野区民防災ハンドブック」等を活用した防災知識の普及啓発や、地域での防災訓練の実施など、警察や消防等の関連機関と連携し防災意識の向上を図ります。

#### ③ 分譲マンションの地域との関係づくりの推進

分譲マンションと地域との間で災害時の協力関係が構築されるよう、マンションの維持管理の支援を通じて働きかけを行います。

#### ④ 住宅火災警報器の点検の周知

住宅用火災警報器の点検や更新の積極的な情報提供に取組みます。

#### ⑤ 感震ブレーカー\*の普及

大地震発生時に起こる火災の多くが電気関連の出火によるものであることから、震災後の電気火災を防止する効果がある感震ブレーカー\*の普及に取組みます。

#### ⑥ 防災カメラの運用等支援

町会・自治会に対して防犯灯、防犯カメラについて、効果的な設置場所に関する内容や適切な運用方法等について情報提供等により支援します。

#### ⑦ 地域における防犯活動への支援

区の青色灯防犯パトロールカーによる取組を行うことで犯罪の抑止に努めるとともに、地域の力を活用するため防犯パトロール団体の活動支援を行います。また、地域や学校等と連携し、地域における防犯活動を支援することで、住環境の改善を図ることについて取組みます。

## 施策4 住宅ストック\*の適正管理

### 【基本目標5 空き家の適正管理及び利活用の促進】

#### (1) 空き家の適正管理及び不動産市場における利活用の促進

空き家の適正管理を促進するとともに、民間団体等と連携しつつ不動産市場での利活用への誘導も併せて行っていくことで、空き家状態の解消を進めていきます。また、管理不全な状態が継続している危険な空き家については、除却や建替を促していきます。

##### ① 空き家に関する情報の集約と一元管理

不動産事業者や町会関係者等との連携により区内の空き家情報を把握し、一元的に集約・管理・活用することにより、空き家の管理不全の予防や利活用等を効果的に推進します。

##### ② 空き家の適正な維持管理

空き家の見守りや庭木の剪定、ごみ捨て、清掃等について、NPO\*やシルバー人材センター等の活用を空き家所有者に促します。

##### ③ 管理不全空き家の予防対策

空き家の管理不全を予防するため、空き家の所有者だけでなく持ち家等の所有者に対し、啓発冊子の活用や、民間団体等と連携したセミナーや勉強会等により持ち家の有効活用を働きかける等、管理不全予防に向けた対策に取り組めます。

##### ④ 空き家の利活用に係る相談体制の推進

空き家の所有者や関係者からの相談体制について、相続等の法律問題、不動産活用、建物の改修や建替えに関する事等、専門的な内容に対応可能な相談体制を民間団体等との連携により推進します。

##### ⑤ 老朽空き家に対する除却等への誘導

著しく管理が不全で、防災、衛生、景観、安全性に著しく影響を及ぼす老朽空き家については、所有者に対して、様々な制度を利用して除却や建替へ誘導し、なおかつ空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に該当するような空き家については、特定空家等に対する措置も検討しながら慎重な対応を行います。

## 【基本目標 6 マンションの適正管理】

### (1)マンションの適正管理の推進

マンション管理組合が自らのマンションの適正管理が行えるように、各種士業団体や国、東京都等、関係機関と協力し、管理運営に関する情報提供や支援制度の充実を図り、適正管理の仕組みづくりを推進します。

#### ① 分譲マンションの管理状況に基づく管理組合への支援

分譲マンションの建物や修繕、管理状況の実態を基に管理状況に課題のあるマンションに対しては、分譲マンション管理組合の総会・理事会・勉強会などの機会にマンション管理士\*等の専門家を派遣し、マンション長寿命化や長期修繕計画\*等についての課題解決にむけた支援を行います。

#### ② 分譲マンション管理セミナーの開催

マンションNPO\*や管理士会等と連携し、資産であるマンションの管理不全予防のセミナーや勉強会等を実施し、早い段階からマンション管理に関する意識啓発を図ります。

#### ③ 分譲マンションにおける地域コミュニティ\*の形成促進

分譲マンションにおいて、地域コミュニティ\*の形成が図られるよう、入居者へ町会・自治会の活動の紹介や地域活動への参加についてマンション管理組合を通じて促し、地域とマンションとの関係づくりの推進を図ります。

### (2)マンション再生の推進

昭和56年5月以前に建築された旧耐震基準\*の老朽マンションについては、震災発生時等における安全性に懸念があり、建替え等再生に向けた取組が必要となっています。

分譲マンションの管理組合が必要な時期に必要な対策を自主的に取ることができるよう、管理組合の活動支援や情報提供等により、老朽マンションの再生を図ります。

#### ① 老朽マンションの再生支援

老朽マンションについては、マンション建替え等の円滑化に関する法律に基づく建替え等の支援に加え、長期修繕計画\*による計画的な修繕の実施、耐震化促進や長寿命化の取組の支援等、個々のマンションの状況に応じた相談体制を構築します。

#### ② マンションの耐震診断の促進

専門家を通じ、マンション管理組合や民間賃貸住宅のオーナーに対して、耐震診断助成制度の利用の促進を働き掛け、耐震診断に基づき耐震改修等の検討を始めることを促します。

- ③ 東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度\*活用促進  
分譲マンション管理組合等が自主的にマンション再生に取り組めるよう、東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度\*の普及を図ります。
  
- ④ 東京都マンション再生まちづくり制度\*の活用及び検討  
中野駅周辺において、まちづくりと連携した建替えを促進する東京都マンション再生まちづくり制度\*の活用を図るとともに、他の地域における制度運用を検討します。

## 第5章 計画の推進にあたって

計画の推進にあたっては下記の点に配慮するとともに、目標に対する事業の進行状況を把握し、達成状況を検証しつつ進めていきます。

### 1 計画の実現に向けた取組方針

#### (1) 区民、事業者等との連携

少子高齢化の進行に加え空き家の増加、管理不全兆候のあるマンションへの対応、住宅の確保に配慮を要する世帯の増加など、住宅政策に係る課題においては多様性が広がっています。そのため、これまでの行政だけによる住宅整備の手法だけでは良質な住宅ストック\*の供給や住宅セーフティネット\*機能の対応は困難な状況となっています。

こうした中で住宅の居住水準やバリアフリー\*化などの住宅性能を向上させ、安全で快適、そして健康に暮らすことの出来る住宅・住環境を実現するには、区と区民や民間事業者等とで連携し、協力して進めることが重要です。

行政サービスに対する多様なニーズに対し、また SDGs の達成に向けて、区民、NPO\*、民間団体や事業者等と積極的な連携を図りながら取り組むには、まず、課題を共有していることが必要であり、そのための区の役割として、住宅施策に関する情報等の積極的な発信に取り組んでいきます。

#### (2) 住まいに関する相談の充実

安全、安心に、そして健康に暮らし続けられる中野のまちを実現するには、住宅ストック\*の質を高め、適切に維持管理していくことが鍵となります。そのためには、空き家に関する相談、住宅のリフォーム等に関する相談、分譲マンション管理や再生に関する相談等に的確に対応していくことが重要です。また、安心して住み続けられるには、高齢者等の民間賃貸住宅の住み替え、住宅確保要配慮者の入居支援に関する相談等に的確に対応していくことが重要です。

これらの相談案件は、住宅に係る課題に留まらず生活に関する様々な課題と複合していることが多いため、総合的に対応することが出来る相談体制が望まれます。これまで取り組んできた住まいに関する相談を継続しつつ、関係機関や民間事業者あるいは専門家等との連携を強化し、その質の充実を図ります。

#### (3) 国、東京都への働きかけ

区が行う住宅や住環境の整備には、国や東京都の施策が大きく影響するため、国や東京都に対して社会経済状況の変化に対応した制度の充実を働きかけていきます。

#### (4)SDGs(持続可能な開発目標)の推進

「持続可能な開発目標(SDGs:Sustainable Development Goals)」は、平成 27 年(2015 年)9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された令和 12 年(2030 年)までの国際目標です。SDGs では持続可能な世界を実現するための 17 の目標・169 のターゲットから構成されています。

第 4 次中野区住宅マスタープランにおいても、SDGs の推進につながるよう、各施策の取組を着実に推進します



#### (5)住宅施策に関連する各所管の連携

住宅施策の推進には、まちづくり施策の他、建築、保健福祉、子育て支援、防災など区民生活と深くかかわりのある様々な所管との連携が不可欠です。このため関係する各所管と連携し総合的な住宅施策を進めていきます。

#### (6)住宅施策の進行管理

住宅施策を的確に推進していくには、施策の実施状況とその効果を把握し、必要に応じて計画を見直しながら住宅施策の進行管理を行い、また、社会経済状況を踏まえて柔軟に各種制度の運用を図っていくことが必要です。

基幹的な統計データ等により測定可能な成果指標を設定し、その指標について、客観的な評価を行うことにより、効果的な進行管理を行います。

## 2 成果指標

住宅施策の効果を測定するために、住宅マスタープランの各施策毎に成果指標や目標を設定します。

### 施策1 多様な世帯がともに暮らすまち

	指標	現状	目標(5年後)	目標(10年後)
①	誘導居住面積水準*以上の住宅に住まう子育て世帯の割合	33.5%	38.0%	↗(向上)
②	区内の住宅環境に満足している子育て家庭の割合	54.8%	60.0%	↗(向上)
③	高齢者等のための設備がある住宅の割合	56.3%	63.0%	↗(向上)

出典:①・③ 住宅土地統計調査(平成30年(2018年)) ② 中野区子どもと子育て家庭の実態調査(平成31年度(2019年度))

### 施策2 住宅セーフティネット\*の充実

	指標	現状	目標(5年後)	目標(10年後)
①	区内におけるセーフティネット住宅*登録戸数	585戸	700戸	↗(増加)
②	住み替え相談における成約率	39%	60%	↗(向上)

出典:①・② 住宅課資料(令和2年度(2020年度))

### 施策3 安全・安心な住環境の確保

	指標	現状	目標(5年後)	目標(10年後)
①	定住意向理由として家の広さ等居住環境がよいを選択した区民の割合	11.6%	15.0%	↗(向上)
②	住宅の耐震化率*	90.3%	100%	→(維持)
③	木密事業導入地区における不燃領域率*	61.7%	70.0%	↗(向上)

出典:① 中野区区民意識調査・実態調査(令和2年度(2020年度)) ② 建築課資料(令和2年度(2020年度))

③ まちづくり事業部資料(令和2年度(2020年度))

### 施策4 住宅ストック\*の適正管理

	指標	現状	目標(5年後)	目標(10年後)
①	空き家棟数	584棟	380棟	↘(減少)
②	要届出マンションのうち25年以上の長期修繕計画*に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合	29.5%	35.0%	↗(向上)

出典:①・② 住宅課資料(令和2年度(2020年度))

### 3 第3次中野区住宅マスタープランの施策及び実績等

「多様な世帯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」を基本理念に掲げた第3次中野区住宅マスタープランに基づく主な施策の実績は次のとおりです。

※第3次中野区住宅マスタープランは、新たな住宅マスタープランを策定するまでの間、延長しています。(平成30年度決定)

第3次住宅マスタープランにおける主な施策等	【事業実績・評価】
<p>■基本目標1 多様な世代が暮らせるまち – バランスのとれた世帯構成 –</p>	<p><b>【主な施策等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ファミリー向け住宅の供給促進</li> <li>■ワンルームマンションの建設抑制と質の向上</li> </ul> <p><b>【実績】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■単身世帯の割合 【策定時(57.2%)】 目標…55% 実績⇒61.9%(平成27年) ※出典:国勢調査</li> </ul> <p><b>【評価】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○公民連携による住宅の整備 (ウエルカーサ新中野、新井住宅) を行い、ファミリー向け住宅の誘導を実施した。</li> <li>○平成23年9月に制定した「集合住宅の建築及び管理に関する条例」により40㎡未満の住戸の抑制と40㎡以上の住戸の促進を図った。また、特定集合住宅は一定規模の敷地面積があり、ファミリー向け住戸の供給が多いが、小規模特定集合住宅では敷地面積が狭く、単身者向けの住宅が多くなっている。</li> </ul>
<p>■基本目標2 快適で安心できる住まい</p>	<p><b>【主な施策等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■良質な住宅ストックの形成</li> <li>■マンションストックの良好な管理</li> </ul> <p><b>【実績】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■最低居住面積水準未満率 【策定時…12.2%】 目標…ほぼ解消(5%程度) 実績⇒18.5%(平成30年) 出典:住宅土地統計調査(平成30年)</li> <li>■誘導居住面積水準達成率 【策定時…32.3%】 目標…50% 実績⇒32.9%(平成30年) 出典:住宅土地統計調査</li> </ul>



	<p>■25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合【(策定時…17%) 目標…50% 実績⇒32%(平成23年) 出典:マンション実態調査(東京都)</p> <p><b>【評価】</b></p> <p>○良質な住宅ストック形成を目指し、居住面積水準*向上のための共同住宅の面積基準の設定やバリアフリー*改修、住宅新築・増改築相談等の住宅リフォーム促進の取組を実施した。</p> <p>○マンション施策に関しては、マンション管理セミナーや相談会の開催等により分譲マンション管理組合への支援を実施した。</p> <p>○誘導居住面積水準達成率は策定時より0.6%改善した。 ただし、新築の集合住宅については一定面積が確保されるようになったが、既存の住宅に関しては、規制・誘導の対象とはならず、依然として居住面積が過小な住宅が多くなっている。</p>
<p>■基本目標3 安全、安心のまちづくり</p>	<p><b>【主な施策等】</b></p> <p>■木造密集地域の改善 ■住宅等の耐震化促進 ■住宅の防犯、防災対策 ■水害対策の促進 ■健康に配慮した住まいづくり</p> <p><b>【実績】</b></p> <p>■住宅の耐震化【策定時…79%】 目標値…90% 実績⇒90.3%(令和2年) 出典:建築課資料</p> <p>■木造住宅密集地域における不燃領域率</p> <p>○南台四丁目地区【策定時…42.06%】 目標値…61% 実績⇒56.913%(令和3年3月)</p> <p>○南台一・二丁目地区【策定時…53.42%】 目標値…78% 実績⇒70.651%(令和3年3月)</p> <p>○平和の森公園周辺地区【策定時…65.66%】 目標値…78% 実績⇒73.236%(令和3年3月) 出典:まちづくり事業部資料</p>

	<p><b>【評価】</b></p> <p>○「南台一・二丁目地区」などで地区計画や木密事業等などにより、また、「弥生町三丁目周辺地区」や「大和町地区」では不燃化特区制度などによるまちづくりを実施した。</p> <p>○都市防災不燃化促進事業、木造住宅建替え助成、非木造住宅耐震診断助成などの事業を実施し、まちづくりが進むにつれ老朽建物の建替えが進み、不燃化、耐震化が促進された。</p>
<p>■基本目標4 居住の安定確保</p>	<p><b>【主な施策等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■公的賃貸住宅等の供給</li> <li>■民間賃貸住宅の質の向上</li> <li>■高齢者等の居住安定支援</li> <li>■被災者への支援</li> </ul> <p><b>【実績】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■高齢者円滑入居賃貸住宅の登録戸数(平成22年度から東京シニア円滑入居賃貸住宅登録制度へ移行)【策定時…226戸】 目標…2,400戸 実績⇒1,740戸(平成30年) 出典:東京都都市整備局及び公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター資料</li> <li>■高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率【策定時…44.7%】 目標…75% 実績⇒56.3%(平成30年) 出典:住宅土地統計調査</li> </ul> <p><b>【評価】</b></p> <p>○区営住宅・福祉住宅等の適切な管理、高齢者向け優良賃貸住宅の整備、区民住宅の見直し等を実施した。</p> <p>○民間賃貸住宅ストックについては、質の向上とともに高齢者等の居住安定に向け、住み替え住宅の情報提供、サービス付き高齢者向け住宅*の誘導等を実施した。</p>
<p>■基本目標5 環境に配慮した住宅</p>	<p><b>【主な施策等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■長寿命住宅の建設</li> <li>■自然エネルギー利用の普及促進</li> <li>■環境共生型モデル住宅の誘導</li> <li>■敷地内緑化等の推進</li> </ul>

	<p><b>【実績】</b></p> <p>■一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率</p> <p>【策定時…10.4%】</p> <p>目標…40% 実績⇒8.5%(平成30年)</p> <p>出典:住宅土地統計調査</p> <p><b>【評価】</b></p> <p>○環境に配慮した住宅を増やすため、長期優良住宅の認定や生け垣・植樹帯の設置助成等の取組を実施した。</p> <p>○敷地内及び建築物の緑化が進み、地上部や屋上の緑化箇所数や面積が増えている。</p>
--	--

## 4 策定経過

### (1)第6期中野区住宅政策審議会審議経過

開催日	議題及び審議内容
第1回 平成30年7月19日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○委員委嘱</li> <li>○諮問・副区長挨拶</li> <li>○事務局、委員各位自己紹介</li> <li>○正副会長選出</li> <li>○事務局報告(審議会の運営についての申し合わせ、審議の進行、中野区の住宅及び空家等の現状・課題について)</li> </ul>
第2回 平成30年10月19日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○次期住宅マスタープランの策定スケジュール等について</li> <li>○第3次中野区住宅マスタープランの実施状況について</li> </ul>
第3回 平成30年12月18日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅政策審議会の審議の進め方について</li> <li>○第3次中野区住宅マスタープラン見直しの「中間まとめ」について</li> <li>○「中間まとめ」に係る重点検討事項について</li> </ul>
第4回 平成31年1月31日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○新たな住宅マスタープラン策定に向けた中間まとめの策定について</li> </ul>
第5回 令和元年5月24日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○今年度の住宅政策審議会のスケジュールについて</li> <li>○経過報告を踏まえた今後の議論の方向性について</li> </ul>
第6回 令和元年7月18日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○視点4「安心・安全・快適な住環境の確保」における施策展開(案)について</li> </ul>
第7回 令和元年10月29日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○視点1「住宅セーフティネットの充実」における施策展開(案)について</li> <li>○視点2「多様な世帯がともに暮らすまち」における施策展開(案)について</li> </ul>
第8回 令和元年12月20日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○視点3「住宅ストックの質の向上、適切な維持管理及び有効活用」における施策展開(案)について</li> </ul>
第1回小委員会 令和2年3月24日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○中野区住宅政策審議会答申(案)について</li> </ul>
第9回(書面開催) 令和2年6月3日～ 令和2年6月17日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○中野区住宅政策審議会答申(案)について</li> </ul>
第2回小委員会 令和2年6月30日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○中野区住宅政策審議会答申(案)について</li> </ul>

## (2)第 6 期中野区住宅政策審議会委員

学識経験者	有田 智一 (会長)	筑波大学 システム情報系社会工学域 教授
	田村 誠邦 (副会長)	明治大学 研究・知財戦略機構 特任教授
	松本 暢子	大妻女子大学 社会情報学部社会情報学科 教授
	山崎 泰広	順天堂大学 医学部整形外科学講座 非常勤講師
	和気 純子	首都大学東京 人文社会学部社会福祉学分野 教授
区民委員	青木 敏彊	中野区民生児童委員協議会
	石井 弘美	(公社)東京都宅地建物取引業協会中野区支部 支部長
	井上 於菟	一般公募
	川上 美知代	特定非営利活動団体マンション管理支援協議会 事務局長
	川村 和利	中野区福祉団体連合会
	関田 光延	中野区町会連合会 常任理事
	津田 龍彦	(一社)東京都建築士事務所協会本部 常任理事
	林 直清	(公社)全日本不動産協会中野・杉並支部 相談役
	保坂 俊明	一般公募
	松本 玲子	次世代育成委員
	宮島 茂明	東京商工会議所中野支部 副会長

※氏名等についてはパソコンで入力可能な文字で表示

※任期:平成 30 年 7 月 12 日～令和 2 年 7 月 11 日

## 5 中野区住生活の基本に関する条例

平成23年3月18日

条例第28号

改正 平成30年12月18日条例第46号

### (目的)

第1条 この条例は、住宅が区民の健康で文化的な生活にとって不可欠な生活の基盤であることから、中野区の住宅政策について基本的な事項を定めることにより、全ての区民の住生活の安定の確保及び向上を図り、もって多様な世代が安心して快適に暮らせる活力と魅力に満ちたまちの実現に資することを目的とする。

### (定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) ワンルームタイプ住戸 専用面積(ベランダ、バルコニー、パイプスペース、メーターボックスその他これらに類する部分の面積を除く。以下同じ。)が40平方メートル未満の住戸で、住戸の形式が居室及び玄関、台所、便所、浴室等を備えているものをいう。

(2) ファミリータイプ住戸 専用面積が40平方メートル以上の住戸で、住戸の形式が複数の居室及び玄関、台所、便所、浴室等を備えているものをいう。

(3) 住宅関連事業者 住宅の建設、賃貸、取引の媒介、管理その他住宅に関連した事業を業として行う者をいう。

(4) 集合住宅 共同住宅、長屋、寮、寄宿舍その他これらに類するものをいう。

(5) 公共住宅 区が供給する区営住宅、福祉住宅及びまちづくり事業住宅並びに東京都、東京都住宅供給公社及び独立行政法人都市再生機構が供給する賃貸住宅をいう。

(6) バリアフリーに配慮した住宅 住戸内、集合住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性に配慮された住宅をいう。

### (区の責務)

第3条 区は、区民の住生活の向上に資する施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

### (区民、住宅関連事業者等の責務)

第4条 区民、住宅関連事業者等は、良質な住宅の建設及び住宅の適正な維持管理を行い、良好な住環境の形成に努めるとともに、区が実施する住生活の向上に資する施策に協力するよう努めるものとする。

## 第2章 住宅マスタープラン及び住宅白書

### (住宅マスタープランの策定)

第5条 区長は、住生活の向上に資する施策を総合的かつ計画的に推進するため、住宅マスタープランを策定する。

2 住宅マスタープランにおいては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 計画期間

(2) 住生活の安定の確保及び向上の促進についての基本的な目標及び当該目標を達成するために必要な施策

(3) 前2号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事項

3 区長は、住宅の需要の動向その他社会経済情勢の変化等を踏まえ、住宅マスタープランの見直しを必要に応じて行うものとする。

### (住宅白書の作成)

第6条 区長は、前条の住宅マスタープランの策定に当たっては、住宅及び住環境の実態及び動向を的確に把握するために必要な調査を行い、その結果を住宅白書としてまとめ、公表するものとする。

## 第3章 公共住宅の供給等

### (区の住宅供給等)

第7条 区は、区民の居住の安定を図るため、区が運営する公共住宅の公平かつ的確な供給を図るものとする。

2 区の公共住宅の供給に当たっては、高齢者、障害者、子育てをしている世帯等の入居に配慮するものとする。

### (公共住宅の供給等の要請)

第8条 区は、東京都、東京都住宅供給公社及び独立行政法人都市再生機構の住宅供給主体に対し、良質で多様な世帯が居住できる住宅の供給及び整備を要請するものとする。

## 第4章 多様で良質な住宅ストックの形成

### (住宅ストックの質の向上)

第9条 区は、現在及び将来における区民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を図るために必要な施策を講ずるものとする。

2 区民、住宅関連事業者等は、良質な住宅ストックの形成に努めるものとする。

### (多様な世代の区内居住の実現)

第10条 住宅の建築主は、多様な世代の継続的な区内の居住を実現するため、集合住宅の建設に当たっては、ワンルームタイプ住戸及びファミリータイプ住戸を中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例(平成23年中野区条例第24号)第10条第2項で定める比率で配置するよう努めるものとする。

(居住面積水準\*の向上)

第11条 区は、区内の全ての世帯が、その世帯の人数及び特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模(住生活基本法(平成18年法律第61号)に規定する全国計画に基づく最低居住面積水準\*をいう。)を確保するよう努めるものとする。

2 住宅の建築主は、住宅の建設に当たっては、前項に規定する住戸規模を確保するよう努めるものとする。

(バリアフリーに配慮した住宅の普及)

第12条 区は、高齢者、障害者等が地域において安全かつ安心して快適な住生活が営めるよう、全ての住宅をバリアフリーに配慮した住宅とするよう努めるものとする。

2 住宅の建築主は、住宅の建設に当たっては、バリアフリーに配慮した住宅とするよう努めるものとする。

(住宅の管理の適正化)

第13条 住宅の所有者は、住宅を長期にわたり使用することができるよう、適正な管理に努めなければならない。

2 区は、住宅の所有者が住宅の適切な改修等を行うことができるよう、必要な支援を行うものとする。

3 集合住宅の所有者は、その集合住宅を長期にわたり使用することができるようにするとともに、地域の住環境の向上に寄与するよう、適正な管理に努めなければならない。

4 区は、集合住宅の所有者が前項に規定する適正な管理を行えるよう、当該所有者に対し必要な指導及び助言を行うものとする。

(地震に対する安全性の確保)

第14条 区、区民、住宅関連事業者等は、地震による建築物の倒壊等の被害から生命、身体及び財産を保護するため、住宅の地震に対する安全性の確保を促進するものとする。

(環境負荷の低減に配慮した住宅)

第15条 区は、環境負荷の低減を図るため、住宅の省エネルギー性能の向上、自然エネルギーの利用促進、耐久性に優れた住宅の普及等に努めるものとする。

2 区民、住宅関連事業者等は、住宅の建設及び管理に当たっては、環境負荷の低減に努めるものとする。

(良好な住環境の形成)



第16条 区は、良好な住環境を備えた住宅市街地の形成を図るため、木造住宅の密集地域の改善等による災害に対する安全性の確保の促進、良好な景観の維持向上その他必要な施策を講ずるものとする。

(良好な地域コミュニティの形成)

第17条 区、住宅関連事業者等は、集合住宅の建設及び管理に当たり、安全で活力のある住環境を目指すために良好な地域コミュニティが形成されるよう、当該集合住宅の居住者の町会又は自治会への加入を促進するよう努めなければならない。

第5章 民間賃貸住宅における居住の安定確保

(入居の機会等を制限しない民間賃貸住宅の供給)

第18条 区は、民間賃貸住宅に入居しようとする者又は入居している者が、高齢、障害等を理由として入居の機会又は居住の継続が制限されることがないように、これらのものの入居を制限しない民間賃貸住宅の供給の促進に努めるものとする。

2 民間賃貸住宅を賃貸する者は、入居を希望する高齢者、障害者等の入居を受け入れるよう努めなければならない。

(高齢者等の住み替えに対する支援)

第19条 区は、高齢者、障害者等が民間賃貸住宅に住み替えを希望する場合、適切な情報を提供するものとする。

2 区は、高齢者及び障害者が民間賃貸住宅に住み替えを希望する場合、円滑な入居のために必要な支援を行うものとする。

第6章 住宅政策審議会

(設置)

第20条 区の住生活の向上に資する施策の充実を図るため、区長の附属機関として中野区住宅政策審議会(以下「審議会」という。)を置く。

2 審議会は、区長の諮問に応じ、住宅マスタープランの策定その他住宅施策の推進に関する重要事項について調査審議する。

3 審議会は、住宅施策を推進するために特に必要な事項について、区長に意見を述べることができる。

(委員)

第21条 審議会の委員は、16人以内とし、区民及び学識経験者のうちから区長が委嘱する。

2 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

3 委員が欠けたときは、補欠の委員を置くことができる。補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

## 第7章 雑則

### (委任)

第22条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、区長が別に定める。

### 附 則

1 この条例は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。

(平成23年規則第51号で、同年9月17日から施行)

(中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例の廃止)

2 中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例(平成5年中野区条例第30号)は、廃止する。

(経過措置)

3 この条例の施行の際現に存する中野区住宅マスタープラン及び住宅白書は、中野区住宅マスタープランについては第5条第1項の規定により策定し、住宅白書については第6条の規定により作成したものとみなす。

4 この条例の施行の際現に廃止前の中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例第19条第1項の規定により中野区住宅政策審議会の委員に委嘱された者(以下「廃止前の委員」という。)は、第21条第1項の規定により審議会の委員に委嘱された者とみなし、その任期は、同条第2項の規定にかかわらず、それぞれ廃止前の委員の残任期間とする。

附 則(平成30年12月18日条例第46号抄)

(施行期日)

1 この条例は、平成31年3月8日から施行する。

# 用語解説

## ア

### □ ICT

情報処理や通信に関する技術のことです。ITとほぼ同義ですが、国際的にはICTが広く使われています。ICT産業(情報通信産業)とは、情報通信業、情報通信関連製造業、情報通信関連サービス業、情報通信関連建設業などからなる産業を指します。

### □ IoT

モノのインターネット(internet of things)の略で、様々なモノがインターネットに接続され、情報交換することにより相互に作用・制御する仕組みのことです。

### □ アスベスト

石綿とも呼ばれ、繊維状の鉱物で、建築物の耐火材・保温材に使用されてきましたが、吸入による石綿肺や肺がんの原因となるため、現在では使用が禁止されています。

### □ NPO

Non-Profit Organization の略。ボランティア団体や市民活動団体などの利益追求のためではなく、社会的に必要な公益的活動する組織や団体で「民間非営利組織」です。

### □ 屋上緑化

通常は未利用空間となる建築物の屋根や屋上を活用し、植物を植え緑化することです。建築物の断熱性や景観の向上、雨水の保水力の増大などの効果があり、緑地が少ない都市部において緑化を推進することができます。

## カ

### □ 感震ブレーカー

設定値以上の震度の地震発生時に自動的に電気の供給を遮断するものです。各家庭に設置することで通電復旧後の出火を防止するとともに、他の住宅等への延焼を防ぎ、被害を大きく軽減することができます。

### □ 旧耐震基準

昭和56年6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準です。一方、新耐震基準は、昭和56年6月1日に導入された耐震基準です。この新耐震基準は、建築基準法の最低限遵守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模

の地震(震度5程度)に対しては構造体を無害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震(震度6強程度)に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊の被害を生じないことを目標としています。

### □ 狭あい道路

幅員が狭く、救急車や消防車などの通行が困難な道路であり、法律的な定義はありませんが、幅員 4m未滿の道路を指す場合が多くなっています。建築基準法により、沿道で建物を建て替える場合、道路中心線から 2m後退して建てる必要があります。

### □ 居住支援協議会

高齢者や子育て世帯などの住宅確保要配慮者の民間住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方自治体や不動産関係団体、居住支援団体などが連携し、住宅確保要配慮者及び民間住宅の賃貸人双方に対し、住宅情報の提供などの支援を実施する組織です。

中野区では任意団体として、令和3年3月に設立されています。

### □ 居住支援法人

住宅確保要配慮者の民間住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援などを実施する法人として都道府県が指定するものです。

### □ 居住面積水準

居住面積水準は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画(全国計画)に定められた住宅の面積に関する水準です。

- ・最低居住面積水準:世帯人数及びその特性に応じて、健康的で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積です。
- ・誘導居住面積水準:世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準です。誘導居住面積水準\*には、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型と、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した、一般型があります。

		算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(単位:m <sup>2</sup> )			
				単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準		①単身者:25 m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯:10 m <sup>2</sup> ×世帯人数+10 m <sup>2</sup>	3 歳未滿 0.25 人 3 歳以上	25	30	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	都市居住型	①単身者:40 m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯:20 m <sup>2</sup> ×世帯人数+15 m <sup>2</sup>	6 歳未滿 0.5 人 6 歳以上 10 歳未滿	40	55	75 【65】	95 【85】
	一般型	①単身者:55 m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯:25 m <sup>2</sup> ×世帯人数+25 m <sup>2</sup>	0.75 人	55	75	100 【87.5】	125 【112.5】

注1)子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とします。

注2)世帯人数が4人を超える場合は、5%控除されます。

注3)世帯人員別の面積欄の【 】内は、4歳児が1名いる場合の例

#### □ 緊急輸送道路

高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路並びにこれらの道路と知事が指定する拠点(指定拠点)とを連絡し、又は指定拠点を相互に連絡する道路です。

#### □ 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)

建築物の敷地、構造、設備、用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康、財産の保護を図り、公共の福祉の増進に役立つことを目的とする法律です。ここでいう最低の基準とは、単に数値で定めたものだけでなく、国民の生命、健康、財産の保護を図り、公共の福祉の増進に役立つための様々な最低の基準も含まれます。

#### □ 公営住宅

公営住宅法に基づき、所得の低い方を対象とした住宅です。区内には都が管理する都営住宅と、区が管理する区営住宅及び福祉住宅(公営住宅法に基づく住宅、または同法施行令に定める基準の範囲内の収入のある高齢者、障害者、ひとり親世帯に対して区が設置し、管理運営する住宅)があります。なお、高齢者、障害者向け住宅には、生活援助員または生活協力員が配置されています。

#### □ 子育て支援住宅

居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅です。東京都が「東京都子育て支援住宅認定制度」として基準を設け認定しています。

## サ

#### □ サービス付き高齢者向け住宅

バリアフリー化され、ケアの専門家が日中常駐するとともに、生活相談サービス、安否確認サービスなどが付いた住宅として都道府県に登録された住宅です。

#### □ 住生活基本計画

住生活基本法に基づいて策定する計画で、全国計画と都道府県計画とがあります。全国計画は平成 18 年9月に閣議決定し、平成 28 年3月に改定されました。

#### □ 住生活基本法(平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号)

豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保と向上の促進に関する施策について、その基本理念、国・地方自治体・住宅関連業者の責務の明確化、住生活基本計画の策定その他住宅政策の基本となる事項について定めた法律です。

#### □ 住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、18才未満の子どもを育成する世帯、外国籍その他住宅の確保に特に配慮を要する者のことです。

#### □ 住宅ストック

現在までに蓄積された住宅の総数のことで、既存ストックともいいます。

#### □ 住宅セーフティネット

住宅セーフティネットとは、自力で住宅を確保できない方に対して、行政が関与・支援して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備していくという意味です。

#### □ 住宅セーフティネット法

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、18才未満の子どもを育成する世帯、外国籍その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対し、賃貸住宅の供給を促進するために定めた法律です。

平成19年7月に制定されました。

#### □ 住宅・土地統計調査

住宅及び世帯の実態を把握するため、総務省統計局が昭和23年以来5年ごとに実施している全国的調査です。国勢調査が全数調査であるのに対して、住宅・土地統計調査は標本調査です。

#### □ 住民基本台帳

氏名、生年月日、性別、住所などが記載された住民票を編成したもので、住民に関する事務処理の基礎となるものです。住民基本台帳の閲覧や住民票の写しの交付などにより、住民の居住関係を公証するとともに、行政の事務処理のために利用されています。

#### □ 整備地域

東京都の策定した「防災都市づくり推進計画(基本計画)」において、地域危険度が高く、かつ、特に老朽化した木造建築物を集積するなど、震災時の甚大な被害が想定されることから、防災都市づくりの施策を展開する地域として指定されている地域です。この整備地域の中から、基盤整備事業などを重点化して展開し早期に防災性の向上を図ることにより、波及効果が期待できる地域として指定されている地域が重点整備地域となります。

#### □ セーフティネット住宅

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成29年法律第24号)に基づき、規模、構造、設備などについて一定の基準に適合する住宅で、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県に登録した住宅です。

□ **耐震化率**

建築基準法の新耐震基準またはこれと同等の耐震性有する建築物の割合を示します。

□ **多文化共生**

国籍や民族などの異なる人々が、互いの文化的違いを認め合い、対等な関係を築こうとしながら、地域社会の構成員として共に生きていくことです。

□ **地域コミュニティ**

地域において、何らかの共通の属性及び仲間意識を持ち、相互にコミュニケーションを行っているような集団(人々や団体)のことです。

□ **地域包括ケア体制**

高齢者が重度の要介護状態になっても、住み慣れた地域で自分らしい暮らしを最後まで続けることができるように、住まいを基本として医療・介護・介護予防・生活支援などが包括的かつ継続的に受けられるように整備された状態です。

□ **地区計画**

建築物の建築形態、公共施設等の配置などから、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するために定められる計画であり、都市全体の観点から適用される地域地区制度と個別の建築物の規制を行う建築確認制度の中間領域をカバーする地区レベルのきめ細かな計画制度です。

□ **長期修繕計画**

快適な居住環境を確保し、資産価値の維持を図ることを目的として、マンションなどの共用部分に係る経年劣化などに対応するための長期にわたる修繕の計画及びその実施にかかる経費の積算並びに資金計画のことをいいます。

□ **長期優良住宅**

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、所管行政庁により認定される住宅で、劣化対策、耐震性、可変性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅です。

□ **東京都建築安全条例(平成 28 年 10 月 15 日改正)**

建築基準法では、地方の気候、風土の特殊性を配慮し、法や同法施行令の規定よりも制限を強化する条例を定めることができるとされています。これらに基づき、都は「東京都建築安全条例」において、がけ、防火構造及び特殊建築物などに関する制限の附加並びに敷地及び道路との関係における制限の附加などを定めています。

□ **東京都住宅マスタープラン**

東京都の住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、住宅政策の目標や施策について示した計画です。平成 28 年度から令和 7 年(2025 年)度までの 10 年間を計画期間としています。住生活基本法に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格を併せ持つものです。

## □ 都市防災不燃化促進事業

大震災による火災の延焼防止と避難者の安全を確保するため、建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯等の形成を図ることを目的とした事業です。一定の高さ以上の耐火建築物を建築する者に対して、建築費の一部を助成します。

## ナ

## □ 中野区空家等対策基本計画

中野区空家等対策基本計画(平成30年10月策定)は、平成27年に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されたことを受け、空き家の適切な管理促進に向けた対応を進めるとともに、空き家の発生を予防し、空き家を住宅ストックととらえてその有効利用を促進する為に策定されました。

## □ 中野区空家等の適切な管理、利用及び活用の推進に関する条例

中野区空家等の適切な管理、利用及び活用の推進に関する条例(平成30年10月制定)は、空家法に定めるもののほか必要な事項を定め、区民等の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、もって安全な地域社会の実現に寄与することを目的として制定されました。

## □ 中野区基本構想

中野区基本構想(令和3年3月改定)は、中野区に住むすべての人々や、中野のまちで働き、学び、活動する人々にとって、平和で、より豊かな暮らしを実現するための共通目標です。また、区が区民の信託に基づき、区政運営を進める上で、最も基本的な指針となるものです。

## □ 中野区高断熱建築物認証制度

中野区地球温暖化防止条例に基づき、建築物の断熱性を向上するための措置を講じたと認められる当該建築物について、「高断熱建築物」として認証する制度を実施しています。

## □ 中野区耐震改修促進計画

中野区耐震改修促進計画(令和4年3月改定予定)は、建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号、以下「耐震改修促進法」という。)第6条の規定に基づき策定されています。

## □ 中野区地域包括ケアシステム総合アクションプラン

中野区地域包括ケアシステム総合アクションプラン(以下「プラン」という。)は、団塊の世代が75歳以上となる令和7年(2025年)を目途として、中野区の目指す姿に向けて、区、町会・自治会、民生児童委員、医療関係者、介護事業者及び地域の関係団体等が自ら実施し、協働していくための区と区民のアクションプランとして策定します。



## □ 中野区都市計画マスタープラン

中野区都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に位置づけられている中野区の都市計画に関する基本的な方針です。中野区都市計画マスタープランの役割は、将来を見据えた中野区の今後の都市づくりの基本的な指針となるとともに、地域地区や都市施設などの都市計画を決定する際の基本的な方針を示すものです。上位計画である「中野区基本構想」や、東京都が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して定められています。

## □ なかのみどりの貢献賞

なかのみどりの貢献賞は平成 24 年度から始まりました。平成 20 年度から実施してきました花とみどりのコンクールを新たに見直した制度です。

ハ

## □ バリアフリー

高齢者や障害者が社会参加する上での障壁(バリア)をなくす(フリー)ことです。段差等の物理的障壁を除却するだけではなく、社会的、制度的、心理的な全ての障壁を除去するという意味でも用いられます。

## □ 不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)

整備地域の中でも、地域危険度が高いなど、特に重点的・集中的に改善を図るべき地区について、区からの整備プログラムの提案に基づき、東京都が令和7年度まで地域を限定して、老朽建築物の建替え・除却への助成や固定資産税などの減免措置など特別の支援を行う地区です。

## □ 不燃領域率

市街地の「燃えにくさ」を表す指標です。建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出し、不燃領域率が 70%を超えると市街地の焼失率はほぼ 0 となります。

## □ 防災都市づくり推進計画

阪神・淡路大震災の教訓を踏まえて、地震に強い都市づくりの一層の推進を図るため、東京都が策定した計画です。平成 15 年 9 月に基本計画、平成 16 年 3 月に整備プログラムが策定されました。その後、令和2年3月に防災都市づくり推進計画(基本方針)を改定し、同方針を基に整備プログラムの見直し等を行い、令和3年3月に整備プログラムの改定がされています。

## □ ホームインスペクション(住宅診断)

住宅の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するものです。

### □ マンション管理士

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき創設された国家資格で、専門的知識をもって、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等マンションの管理に関して、管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者などの相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とします。

### □ マンション再生まちづくり制度

区市の策定するマンション再生まちづくり計画を受け、都が地区を指定し、まちの安全性や魅力の向上に寄与する地区内の旧耐震基準の分譲マンション再生を支援する制度のことです。

### □ マンション建替え・改修アドバイザー制度

分譲マンション管理組合等が、建替えか改修かの検討を行う際、東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度を利用し、派遣料の3分の2を助成する事業です。

### □ 見守りサービス(緊急通報システム)

急病のとき、家庭内に設置した通報機器のボタンを押すと、看護師などの専門スタッフが音声で対応し、状況に応じて救急車の出動を要請するサービスです。緊急時以外でも看護師による健康相談が受けられ、最寄りの医療機関、夜間・休日診療の医療機関も案内します。

### □ 木造住宅密集地域

老朽化した木造住宅が密集し、オープンスペースが少なく、道路が狭いために防災及び住環境の課題を抱えている地域です。

### □ ユニバーサルデザイン

障害の有無や年齢、性別、国籍などにかかわらず、誰もが使いやすい施設、製品、環境などのデザインのことで、

ライフスタイル

個人の生き方や生活様式のことを指します。

 ライフステージ

人間の一生において節目となる出来事(出生、入学、卒業、就職、結婚、出産、子育て、退職等)によって区分される生活環境の段階のことをいいます。

## 第4次中野区住宅マスタープラン(素案)

—だれもが安全、安心に、そして健康に暮らし続けることができるまち・中野—

発 行 令和3年(2021年)9月

編集・発行 中野区都市基盤部住宅課

〒164-8501 東京都中野区中野四丁目 8 番 1 号

TEL 03-3389-1111