

## 「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」の見直し骨子の考え方

条例の骨子（案）	条例の骨子（案）の考え方等
	<p>■ <b>条例見直しの背景</b></p> <p>中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例が平成5年に制定され約16年が経過した。この間、少子高齢化の急激な進行や住宅の安全性の確保対策、地球環境の保護に対する取り組みなど社会経済情勢の大きな変化があった。</p> <p>平成15年の住宅・土地統計調査によれば、区内の住宅数は世帯数を上回り、1世帯あたりの住宅数は1.12戸に達している。このことから区内の住宅は量的な面では充足しているといえるが、居住水準や高齢者が生活するためのバリアフリー化など、住宅の質の面では十分とはいえない状況になっている。こうした中で、住生活基本法の制定（平成18年）や住宅セーフティネット法の制定（平成18年）などの国や東京都の動向、中野区における「基本構想」、「新しいなかのをつくる10か年計画」の策定と改定、第3次中野区住宅マスタープランの策定などを踏まえ、住宅に関する幅広い質の向上を目指す必要があることから、「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」を全面的に見直すこととした。</p>
	<p>■ <b>見直しのポイント</b></p> <p>住宅政策審議会答申（第3次住宅マスタープランに反映）の基本目標、「多様な世代が暮らせるまち」「良質な住宅ストックの形成」「住宅の安全・安心の確保」「居住の安定確保」「住宅の環境への配慮」の視点から、新しい条例に盛り込むべき基本的な内容を検討する。</p>
	<p>凡例</p> <p>●第3次住マス記載 ★10か年計画第2次記載 ■法令等記載 ◎現行「住宅まちづくり条例」記載</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 総則</li> <li>● 住宅マスタープラン及び住宅白書</li> <li>● 公共住宅の供給等</li> <li>● 多様で良質な民間住宅の供給</li> <li>● 民間賃貸住宅における居住の安定確保</li> <li>● 住宅政策審議会</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 総則</li> </ul>	
<p>（目的）</p> <p>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</p>	

<p>政策について基本的な事項を定めることにより、すべての区民の住生活の安定の確保と向上を図り、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みちたまちの実現を図ることを目的とする。</p>	
<p><b>(用語の定義)</b>          単身者向け住宅          世帯向け住宅          事業者等</p>	
<p><b>(区の責務)</b>          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。</p>	
<p><b>(区民及び事業者等の責務)</b>          区民及び事業者等は良質な住宅の建設、居住及び良好な住環境の形成に努めるとともに、区が実施する住宅、住環境の向上に資する施策に協力するよう努めるものとする。</p>	
<p><b>● 住宅マスタープラン及び住宅白書</b></p>	
<p><b>(住宅マスタープランの策定)</b>          区は住生活に関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。</p>	<p>■ 都道府県においては、本計画に即して都道府県計画を定めることとされているが、より地域に密着した行政主体である市町村においても施策の方向性を示す基本的な計画を策定することを促進することとして、必要な情報の提供などを通じて強力に支援するとしている。(住生活基本計画(全国計画))</p> <p>■ 東京都住宅基本条例では住宅マスタープランの策定としている。</p> <p>◎ (住宅マスタープランの策定)</p> <p>第6条 区長は、住宅まちづくりに関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ものとする。</p> <p>2 住宅マスタープランには、次に掲げる事項を定める。</p> <p>(1) 居住水準及び住環境水準の目標</p> <p>(2) 住宅供給の目標年次及び目標量</p> <p>(3) 前号の目標量を達成するために必要な住宅供給の促進に関する施策</p> <p>(4) 前3号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事項</p> <p>(現行 住宅まちづくり条例)</p>
<p><b>(住宅白書の作成)</b>          区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。</p>	
<p><b>● 公共住宅の供給等</b></p>	
<p><b>(区の住宅供給等)</b>          区は、区民の居住の安定を図るため、公共住宅の公平かつ的確な供給を図るよう努めるものとする。</p> <p>2 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の促進に配慮するものとする。</p>	<p><b>【考え方】</b>          区内の住宅数は世帯数を上回っており、これまでのように区が直接住宅を整備し供給するだけでは住宅問題の解決は難しい状況になっている。</p> <p>このため、既存のストックの活用を図り、住宅セーフティネット機能を果たしていくとともに、民間賃貸住宅等のストックの質を向上させ、保健福祉部門との</p>

<p><b>(公共住宅供給の要請)</b>  区は東京都、東京都住宅供給公社等の公的な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。</p>	<p>連携を図りながら入居時の支援を強化することなどにより、安心して暮らせる環境を整備する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>区営住宅、福祉住宅</b>  一定の所得基準以下の世帯向け住宅として住宅セーフティネット機能を果たしています。そのため、今後も一定の住戸数を維持していくことが必要です。(3次住マス)</li> <li>■ 既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。(セーフティネット法)</li> <li>● <b>ファミリー向け住宅</b>  国の補助制度を活用して民間賃貸住宅に建設費補助を行い、一定期間借り上げてファミリー世帯向け住宅として運営してきたが、制度上家賃が民間家賃相場と連動していないことから空き室が生じており、財政負担も大きいことから今後の新たな展開については行わない。(3次住マス)</li> <li>◎ <b>従前居住者用住宅</b>  再開発事業、公共住宅の建替え等に伴い必要となる従前居住者を対象とする住宅を供給する。(現行 住宅まちづくり条例)</li> <li>● <b>都営住宅、公社住宅建替えの要請</b>  都営住宅や東京都住宅供給公社の賃貸住宅建替えにあたっては、様々な世帯が居住できるようファミリー向け住宅の建設を東京都等に対して要望していく。(3次住マス)</li> <li>● <b>良質なファミリー向け住宅の建設を国や東京都、整備事業者等に要請)</b>  国家公務員宿舎等跡地の活用にあたっては、良質なファミリー向け住宅の建設を国や整備事業者等に対して要望する。(3次住マス)</li> </ul>
<p>● <b>多様で良質な民間住宅ストックの形成</b></p>	
<p><b>(事業者等による共同住宅の建設)</b>  事業者等は多様な世代の区内居住を実現するため、共同住宅の建設にあたっては、単身者向け住宅と世帯向け住宅を別に定める比率で配置しなければならない。</p>	<p><b>【考え方】</b>  中野区の世帯の特徴は、平成17年の国勢調査によれば単身世帯が全世帯の57.2%を占めている。これは23区平均の45.4%に比べ11.8%高くなっている。こうした特徴は住宅にもあらわれており、平成15年の住宅・土地統計調査によれば、中野区では30㎡未満の住宅が多く、35.7%を占めている。これは23区平均の23.4%に比べ12.3%高くなっている。  中野は若者に人気のまちとして定着しつつある。都心に近く生活に便利であることや、独自の文化があり、庶民的であることなどが、人気の理由といわれている。そのため、いわゆるワンルームマンションが多く供給され、20歳代の単身者が転入してくる一方、若年夫婦世帯や子育て世帯などの転出が転入を上回る傾向が続いている。  ワンルームマンションは投資用に建設され、賃貸に出されることも多く、ごみ</p>

	<p>出しのルールが守られないことや引越し時の粗大ゴミの放置などの近隣との関係や、防災訓練への参加がないなど地域のコミュニティにも問題が生じている。</p> <p>こうしたことから、ワンルームマンションの建設を抑制し、ファミリー向け住宅の供給を促進することにより、多様な世代の区民が住み続けられ、良好な地域コミュニティが形成されることにより、活力のあるまちにしていけることが必要となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>ワンルームマンションの抑制</b> 単身世帯用のワンルームマンションが増えすぎること抑制する一方、バランスのとれた地域社会とするため、共同住宅の住戸の一定戸数以上をファミリー向け住戸とするなどの方策を推進していきます。(3次住マス)</li> </ul>
<p><b>(居住面積水準の向上)</b> 事業者等は、民間住宅の建設に当たっては区内のすべての世帯が、世帯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を確保するよう努めるものとする。</p>	<p><b>【考え方】</b> 中野区の住宅ストックは、平成15年の住宅・土地統計調査によれば30㎡未満の住宅が多く、35.7%を占めている。これは23区平均に比べ12.3ポイント高くなっている。平成18年に住生活基本計画が策定され、国の居住水準目標の定義が改定された。これまで住宅の量的な供給を目指してきた「住宅建設五箇年計画」の単身者の最低居住面積である18㎡は、25㎡に引き上げられた。</p> <p>住宅の戸数が充足している中で、今後、新たに供給される住宅ストックは、30年、40年と住み継がれていく重要な社会資本であることから、区内においても住宅ストックの質を高めていくことが求められている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 住生活基本計画（全国計画）に基づく居住水準の確保 ワンルームマンションの専有面積は国が定める最低居住面積水準にあわせ、一住戸あたり25㎡以上とする。(3次住マス)</li> </ul>
<p><b>(バリアフリー住宅の普及)</b> 事業者等は、民間住宅の建設に当たっては高齢者、障害者等が地域において安全、安心で快適な住生活が営めるよう、すべ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。</p>	<p><b>【考え方】</b> 中野区の民間賃貸住宅は、平成15年の住宅・土地統計調査によれば、手すりなどの高齢者のための何らかの設備がある住宅は8.5%と極めて低い水準にとどまっている。既存住宅へのバリアフリー化工事等の設備改修は、介護保険制度による給付などがあるが、賃貸住宅ではオーナーの承諾が必要であるなど、進みにくいのが実情である。</p> <p>また、国は高齢化の進展に対応するため、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率を平成15年の29%から平成27年の75%へと引き上げることとしている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 高齢者等の入居にも配慮して、原則として一定のバリアフリー機能を備えるものとする。また、高度のバリアフリー化を普及するための検討を行う。(3次住マス)</li> </ul>
<p><b>(共同住宅管理の適正化)</b> 共同住宅所有者は、住宅を長期に使用ができるよう適正に管理するとともに、地域の住環境の向上に寄与するよう努めなければならない。</p>	<p><b>【考え方】</b> ● 分譲マンションは、建物を区分所有しながら共同で居住することから、利用形態や権利関係が複雑であり、意思決定やルールの確立が難しいことから管理</p>

<p>2 区は共同住宅所有者が適正な管理を行えるよう、所有者に対し必要な支援を行うものとする。</p>	<p>に関する問題が数多く発生している。こうした中で、建物の資産価値の保全を図るとともに、良好な居住環境を確保するため、マンション管理の適正化を推進することが課題となっている。そのため、平成12年には「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が施行され、平成13年には「マンションの管理の適正化に関する指針」が定められた。この中で地方公共団体にはマンションの実態調査や管理組合等の求めに応じた情報や資料の提供に努める義務が課されている。(3次住マス)</p>
<p><b>(地域コミュニティの形成促進)</b> 事業者等は共同住宅の建設及び管理に当たり、良好な地域コミュニティが形成されることにより、安全で活力のある住環境を目指すために、居住者の町会・自治会への加入を促進するよう努めなければならない。</p>	<p><b>【考え方】</b> 防災や環境リサイクル、子育て支援などは地域コミュニティにより支えられている。特に中野区は木造住宅密集地域が広がり、災害危険度が高いなど、防災への対応には防災住民組織による備えが不可欠である。地域コミュニティの形成促進にはマンションやアパートに新たに転居してくる住民への加入促進が重要なことから、建設事業者などに必要な措置を求めていく。</p> <p>★ 地域自治の基盤を強化して、まちの力を高めます 支えあいのみならず、防災や環境リサイクル、子育て支援など、地域の普遍的なコミュニティ活動の中心となっている町会・自治会について、その活動がより一層充実したものとなるよう、拠点施設としての(仮称)区民活動センターの充実を図るとともに、町会・自治会への加入を促進するための方策を講じ、地域自治の基盤強化を図ります。(10か年計画第2次)</p> <p>● 地域コミュニティの形成促進 地域に開かれたマンションが建設され、地域コミュニティの形成が図られるよう、マンションを建築する事業者や管理組合などに対し、入居者の町会・自治会への加入や地域活動への参加について啓発し、その推進を図ります。(3次住マス)</p>
<p><b>(良好な住環境の形成)</b> 区は良好な住環境の形成を図るため、木造住宅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と景観の維持向上に努める。</p>	<p>● 建物の不燃化、共同化の推進 敷地の共同化は地権者の合意形成が困難なことから進展しにくいのが一般的ですが、狭小敷地や接道不良住宅の建替えが可能になる他、地域の火災による延焼の危険性が低減し空地が確保されるなどその効果が大きいことから、中野区の実情にあった建物の不燃化、共同化を推進します。(3次住マス)</p>
<p><b>(安全な住宅ストックの形成)</b> 区、区民、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の促進に努める。</p>	<p><b>【考え方】</b> ● 平成7年の阪神・淡路大震災では犠牲者の約9割の方々が家屋の倒壊や家具の転倒が原因で亡くなった。区では、平成17年の「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の改正を受け、平成19年に「中野区耐震改修促進計画」を策定した。この計画では住宅の耐震化率は平成17年度末で約75%であり、これを平成27年度末の90%を目標に自助・共助・公助の原則を踏まえ住宅の耐震化に取り組むこととした。(3次住マス)</p> <p>■ (国、地方公共団体及び国民の努力義務)</p> <p><b>3条 一略一</b> 国及び地方公共団体は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、資金の融通又はあっせん、資料の提供その他の措置を講ずるよう努めるもの</p>

	<p>とする。</p> <p>国及び地方公共団体は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する国民の理解と協力を得るため、建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に努めるものとする。</p> <p>4 国民は、建築物の地震に対する安全性を確保するとともに、その向上を図るよう努めるものとする。（建築物の耐震改修の促進に関する法律）</p>
<p><b>（環境に配慮した住宅）</b></p> <p>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、住宅の長寿命化の普及等に努める。</p>	<p><b>【考え方】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅は、その材料の生産から建設・居住・解体・廃棄にいたるまで、多くの資源やエネルギーを消費する。地球規模で温暖化対策が求められる中、個々の住宅において省エネルギー化がはかられ、周辺の環境や地域社会と調和がとれた、環境に配慮した住宅を今後増やしていくことが重要である。（3次住マス）</li> <li>■ 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅（長期優良住宅）の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図る。（長期優良住宅の普及の促進に関する法律）</li> <li>● 区営住宅の建て替えや区が建設に関与して整備するファミリー向け住宅の計画・整備にあたっては、長期使用が可能な住宅の導入を検討する。（3次住マス）</li> </ul>
<p><b>● 民間賃貸住宅における居住の安定確保</b></p>	
<p><b>（入居を拒まない住宅の供給）</b></p> <p>事業者等の賃貸人は、区内の賃貸住宅では高齢者、障害者、外国人等に対し、居住の安定の確保を図るため、入居を拒まないよう努めなければならない。</p> <p>2 事業者等は賃貸住宅を高齢者等の入居を拒まない住宅として、国や東京都等の基準により登録をおこなうよう努めなければならない。</p>	<p><b>【考え方】</b></p> <p>平成21年3月に策定した中野区保健福祉総合推進計画では、65歳以上の高齢化率は2010年の20.5%から2020年には24.4%と、10年間で3.9ポイントの増加を予測しており、今後も高齢化は進行していく。</p> <p>一方、中野区の住宅の特徴は平成15年住宅・土地統計調査によれば民間借家に住む世帯が56.9%に上っており、今後、民間借家に住んでいる高齢者の方々が、住み替えにあたって保証人がいないことや高齢であることを理由に入居を断られることが増えていくことが想定される。</p> <p>国はこうしたことに対応するため、高齢等であることを理由に入居を拒まれることがないように、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度を行っており、区もこうした住宅の登録の普及を進めているが、今後はより強力に取り組んでいく必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 今後高齢化がさらに進むことから、区内では高齢等を理由に入居が制限されることがないように条例の制定を視野に入れて取り組む。（3次住マス）</li> <li>◎ 区は関係者に対し啓発に努める（現行 住宅まちづくり条例）</li> </ul>
<p><b>（高齢者等の住み替え時の支援）</b></p> <p>区及び区内の不動産関係団体は高齢者等が民間賃貸住宅への住み替えを希望する場合には、連携し適切な住宅の情報を提供するよう努めるものとする。</p> <p>2 区は高齢者等が民間賃貸住宅への住み替えを希望する場合、円滑な入居のために必要な支</p>	<p><b>【考え方】</b></p> <p>区営住宅、福祉住宅については既存のストックの活用を図りながら、住宅セーフティネット機能を果たしていくとともに、民間賃貸住宅等のストックの質を向上させ、保健福祉部門との連携を図りながら入居時の支援を強化することなどに</p>

<p>援を行うものとする。</p>	<p>より、安心して暮らせる環境を整備する。(再掲)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 住み替え相談の充実 民間賃貸住宅からの立ち退き等による相談に対して、相談内容を住み替え支援事業協力店(注)に適切に取り次ぐこと等により連携し、賃貸住宅を速やかに確保することを支援する。 (注) 区の住み替えあっ旋事業に協力することを目的に登録した不動産店(3次住マス)</li> <li>● 居住安定支援事業(注)の拡充 高齢者等が民間賃貸住宅の住み替えにあたり入居を拒まれることがないよう、制度の拡充を行う。</li> <li>● 民間賃貸住宅へ的高齢者等の入居を促進するため、区の関連分野が連携して入居後の支援を行う態勢を整備する。 (注) 高齢者、障害者が連帯保証人がいないなどの理由から民間賃貸住宅への入居を拒まれることがないよう、民間保証会社の保証制度を利用する場合の保証料の一部助成と見守り支援を行う。</li> <li>■ (民間賃貸住宅への円滑な入居の促進) 第6条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅を円滑に賃借することができるようにするため、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。 2 民間賃貸住宅を賃貸する事業を行う者は、国及び地方公共団体が講ずる住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進のための施策に協力するよう努めなければならない。 (情報の提供等) 第7条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に関しその事情に応じた適切な情報を効果的かつ効率的に入手することができるようにするため、賃貸住宅に関する情報の提供及び相談の実施に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。(住宅セーフティネット法)</li> </ul>
<p>● <b>住宅政策審議会</b></p> <p>(設置) 区の住生活に関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。</p> <p>(委員) 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。</p>	

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。