

【資料5】

平成30年7月19日
第1回中野区住宅政策審議会

第3次中野区住宅マスタープラン

—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—

平成21(2009)年度～平成30(2018)年度



平成21(2009)年3月

中野区

第3次中野区住宅マスタープランの策定にあたって

中野区は、これまで都心に近く生活や交通の利便性の高いまちとして発展し、大都市東京のもつ居住や業務、文化や教育などの都市機能を支えてきました。

他方、中野のまちは、日本でも有数の人口密度の高い地域であり、道路が狭く住宅が密集していることや、耐震性や居住性の向上など、まちづくりや住宅において多くの課題を抱えています。また、さまざまな人々の暮らし方にふさわしい住宅のあり方が求められており、特にファミリー層への住宅の供給は大きな課題となっています。

中野区では平成5年に『中野区住宅マスタープラン』を策定し、計画的かつ体系的な住宅政策の取り組みを開始しました。その後『第2次住宅マスタープラン』（平成13年度～平成22年度）を策定しましたが、平成17年に、新しい『中野区基本構想』を幅広い区民と議会での議論のもとに策定し、区の目指す将来方向が新たに整理されたこと、また、平成18年には、新たに住生活基本法が制定されたことなどから、住宅マスタープランについても、そうした視点からの見直しを行うことといたしました。

住宅政策はこれまでのように行政が公共住宅を整備し供給することだけでは必ずしも大きな成果が上げられる時代ではなくなっていることから、民間住宅における居住水準の向上や、高齢者、障害者など住宅弱者に対する居住の安定確保など、さまざまな取り組みを進める必要があります。

本住宅マスタープラン策定にあたりましては、中野区住宅政策審議会に改定について諮問し、昨年11月に答申をいただきました。審議会委員の皆様のご尽力に厚く御礼申し上げます。

今後、本住宅マスタープランの基本理念である「一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・中野一」の実現に向け、区民の皆様や事業者をはじめ関係機関の皆様とともに取り組んでまいりますので、ご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

平成21年（2009年）3月

中野区長 田 中 大 輔

目 次

1. 計画の目的・位置づけ	1
(1) 改定の背景と目的	1
(2) 計画の位置付け	2
(3) 計画の期間	2
2. 中野区の住宅・住環境の現状と課題	3
2-1 住宅・住環境の現状	3
(1) 中野のまちの特徴	3
(2) 人口・世帯の特徴	5
(3) 住宅数・住宅の建て方と構造	7
(4) 民営借家の状況	11
(5) 持ち家の状況	13
2-2 住宅を取り巻く社会・経済の動向	16
(1) 国・東京都の動向	16
(2) 「中野区基本構想」「新しい中野をつくる10か年計画」 の策定	17
(3) 環境問題に対する取り組み	17
3. 基本理念	19
4. 住宅施策の基本目標と施策展開の体系	20
5. 施策展開の方向	21
基本目標1 多様な世代が暮らせるまちーバランスのとれた世帯構成ー	21
(1) ファミリー向け住宅の供給促進	21
(2) ワンルームマンションの建設抑制と質の向上	22
基本目標2 快適で安心できる住まい	24
(1) 良質な住宅ストックの形成	24
(2) マンションストックの良好な管理	26
基本目標3 安全、安心のまちづくり	28
(1) 木造住宅密集地域の改善	28
(2) 住宅等の耐震化促進	29
(3) 住宅の防犯、防災対策	30
(4) 水害対策の促進	31
(5) 健康に配慮した住まいづくり	32
基本目標4 居住の安定確保	33
(1) 公的賃貸住宅等の供給	33
(2) 民間賃貸住宅の質の向上	35
(3) 高齢者等の居住安定支援	35
(4) 被災者への支援	36

基本目標 5 環境に配慮した住宅	37
(1) 長寿命住宅の建設	37
(2) 自然エネルギー利用の普及促進	37
(3) 環境共生型モデル住宅の誘導	37
(4) 敷地内緑化等の推進	37
6. 住宅供給・居住水準目標	39
7. 計画の推進にあたって	40
(1) 区民、事業者等との協働	40
(2) 住宅相談の充実	40
(3) 国、東京都への働きかけ	40
(4) 関連する行政分野の連携	40
資料編 1. 第2次住宅マスタープランの実績と評価	41
2. 住生活基本法に基づく重点供給地域	46
3. 第4期中野区住宅政策審議会の審議経過及び委員名簿	49

1 計画の目的・位置づけ

(1) 改定の背景と目的

中野区は、計画的かつ体系的な住宅施策の取り組みを行うため、平成5年3月に「中野区住宅マスタープラン（平成4年度～平成13年度）」を策定しました。当時はバブル経済が崩壊した直後にあたり、地価は依然として高い水準にあり、区内での住宅確保が極めて困難な状況でした。このような社会経済情勢の中で、高齢者・障害者のための福祉住宅や中堅所得のファミリー世帯向けの区民住宅の整備、都営住宅の移管受け入れによる区営住宅の確保などに取り組んできました。

その後、平成5年に「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」を制定し、区民、事業者、区が、それぞれの役割に応じて協働しながら住宅施策を展開することを決めました。

平成13年には、「第2次中野区住宅マスタープラン（平成13年度～平成22年度）」を策定しました。第2次住宅マスタープランは基本理念として、「誰もが安心していきいきと暮らせる住宅都市・中野」を掲げ、良質な住宅ストックの形成、住環境の整備に努めてきました。

国はこれまで住宅建設計画法に基づき、8期にわたり住宅建設五箇年計画を策定してきました。しかし平成18年には本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、「住生活基本法」を制定し、これに基づく住生活基本計画でこれまでの住宅の量の確保から住生活の質の向上へと大きな政策転換が進められています。

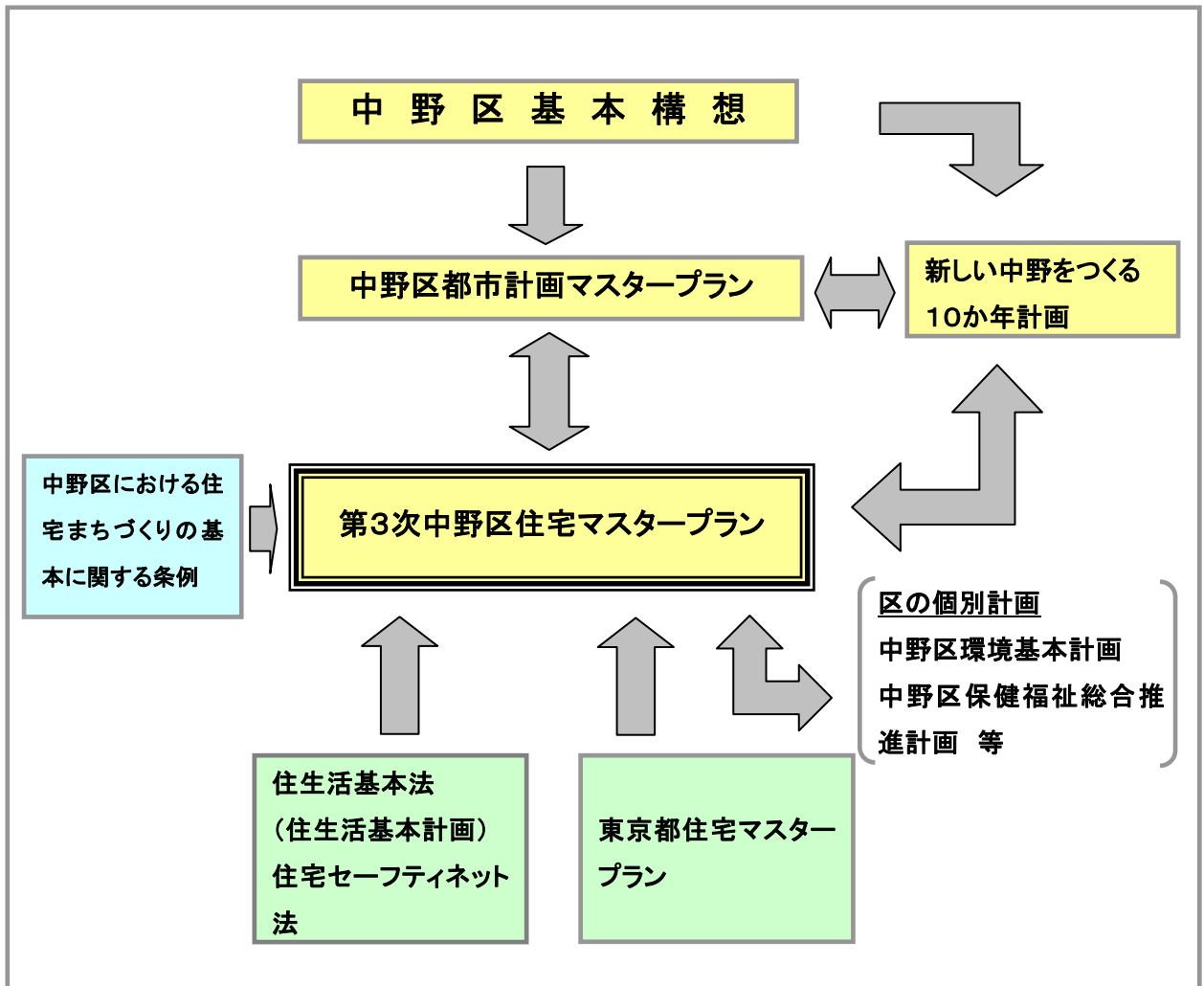
一方、中野区においては、バブル経済崩壊後の経済の低迷や地方分権の流れ、地球環境問題や少子高齢化などの社会経済状況の変化や新たな課題を踏まえた持続可能な地域社会の構築を目指して、新しい「中野区基本構想（平成17年3月）」を制定するとともに、「新しい中野をつくる10か年計画」を制定しました。

中野区の住宅・住環境の現状をみると、1世帯当たりの住宅数は1.12戸に達しており、量的な面では充足しているといわれています。しかし、若い単身者の転入が多い一方、家族世帯は転出が超過していることや、木造の共同住宅が多く住宅の規模が小さいこと、民営借家に住む世帯が約6割を占め、そのうち約2割が最低居住水準を満たしていないこと、4m以上の道路に接していない住宅の割合が47.5%と23区で一番高いことなど、住宅や住環境の課題に取り組むことが必要となっています。

中野区では、こうした点を踏まえ、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住宅・住環境の整備に向けた具体的な施策を展開していくための計画として、新たな住宅マスタープランを策定するものです。

(2) 計画の位置付け

この住宅マスタープランは、「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」にもとづき、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に策定するものです。



(3) 計画の期間

この住宅マスタープランの計画期間は、平成21年度から平成30年度までの10年間とします。

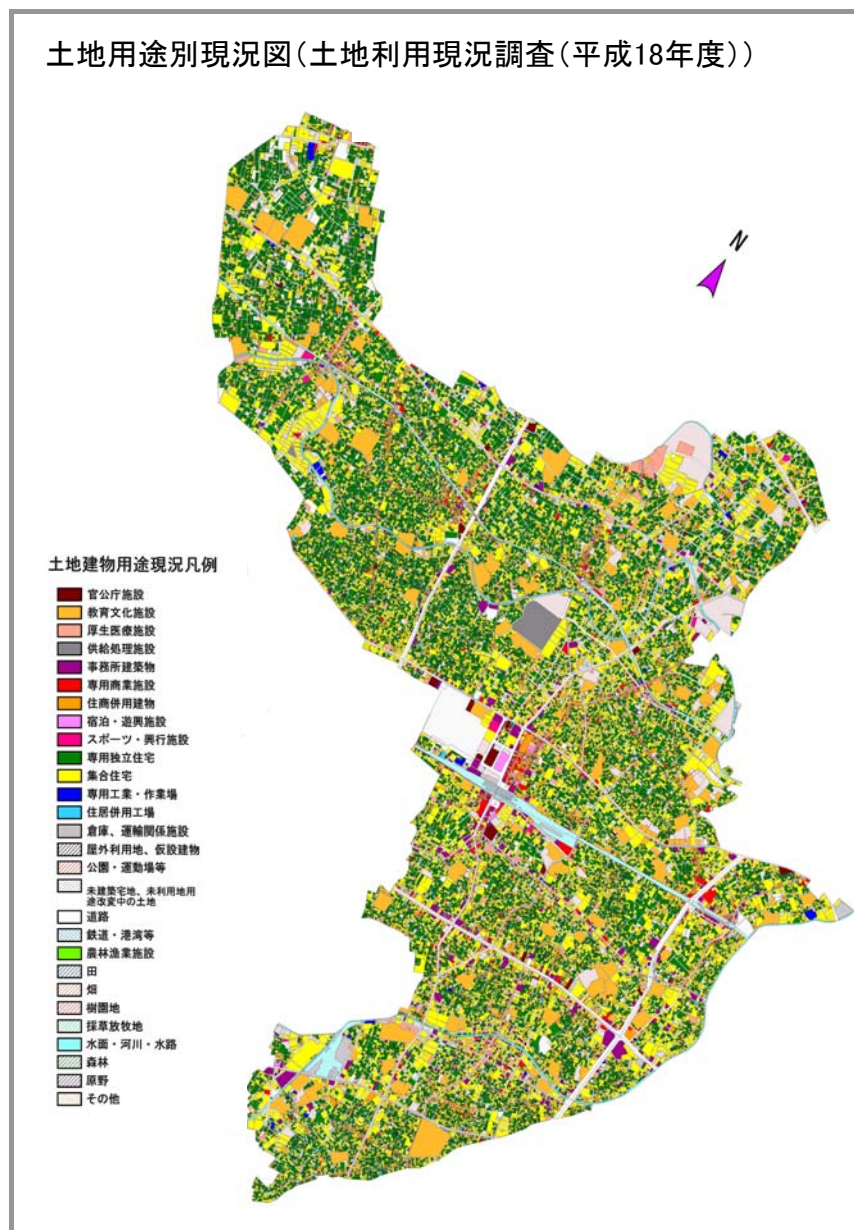
2 中野区の住宅・住環境の現状と課題

2-1 住宅・住環境の現状

(1) 中野のまちの特徴

■ 住宅地として発展してきたまち

関東大震災後に、東京市内の被災者が中野区域に多く移住したことを契機に中野の人口は急増しました。太平洋戦争中、大規模な空襲により区内の5割を焼失しましたが、戦後は急激に人口が増え、さらに高度経済成長期には全国から進学、就職などのため若者が転入するようになり、そのための住まいとして間借り、下宿屋、寄宿舍、アパートが大量に建設されました。



現在の土地利用の状況を見ると、区内全域にわたり戸建住宅と集合住宅（アパート、マンション）が混在して広がっています。平成15年の住宅・土地統計調査によれば、住宅総数に占める木造賃貸住宅の割合は20.9%と23区で一番高く、建物棟数密度は豊島区について23区では2番目に高く、密集した市街地が形成されています。

■ 利便性が高いまち

都心に直結する鉄道駅は区内に14駅あり、区内の大半は駅から徒歩1km圏内にあるため、交通の利便性は非常に高いといえます。区外

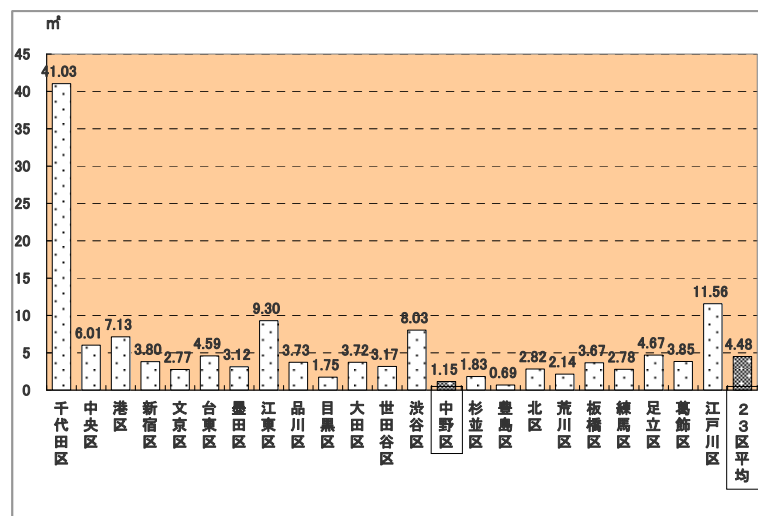
への通勤、通学先としては、新宿区、千代田区、渋谷区、港区の4区が約半数をしめています。平成16年の商業統計調査によれば、区内のコンビニエンスストア数は1km²あたり9か所と、23区平均の6.5か所を上回っています。

平成18年の区政世論調査では、中野区に定住する理由として、約40%の区民の方が「通勤・通学に便利」、約27%の方が「買物に便利」と答えています。

公園が少なく、狭あい道路が多く、火災危険度が高いまち

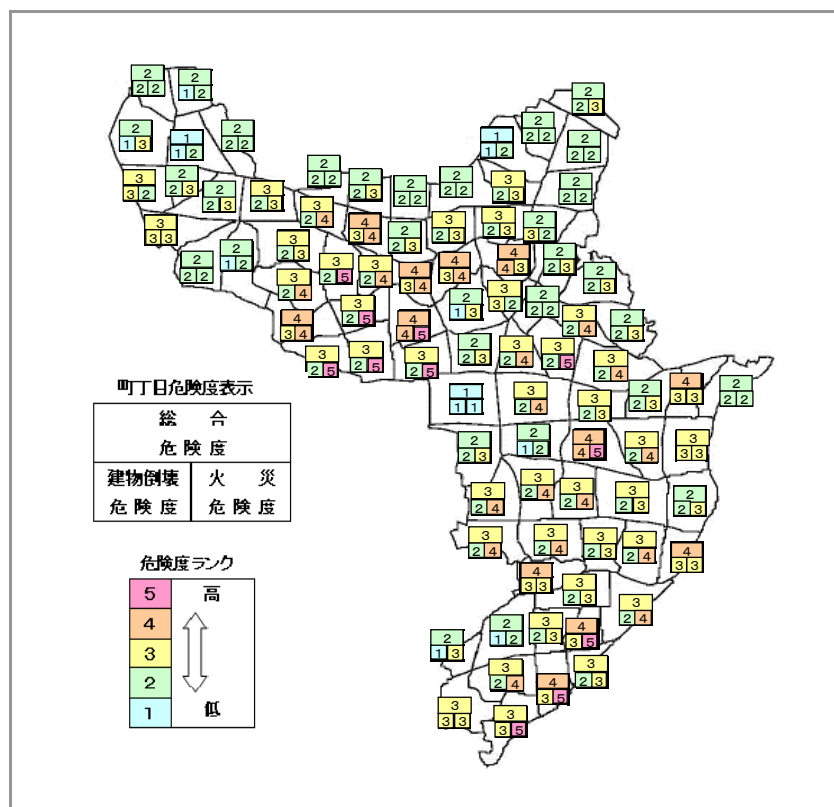
区内の区民1人当たりの公園面積は、平成2年の0.89m²から平成18年の1.15m²と0.26m²増えました。これは平和の森公園の拡張や江古田の森公園の大規模な拡張整備によるものですが、23区をみると豊島区について依然として低い水準になっています。

23区における1人当たりの公園面積（特別区の統計（平成18年版））



町丁別総合危険度

(東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第6回）平成20年2月」)



また、震災時の災害危険度(注1)で建物倒壊危険度、火災危険度、これらを総合した総合危険度をみると、総合危険度が5の地域はありませんが、出火の危険性と延焼の危険性をもとに測定している火災危険度5の地域が11町丁となっています。

狭あい道路が多く、木造住宅などが密集している地域では延焼の危険性が高いため、建築物の建替えや改修を進め、耐震性と耐火性を向上させるこ

とが課題となっています。

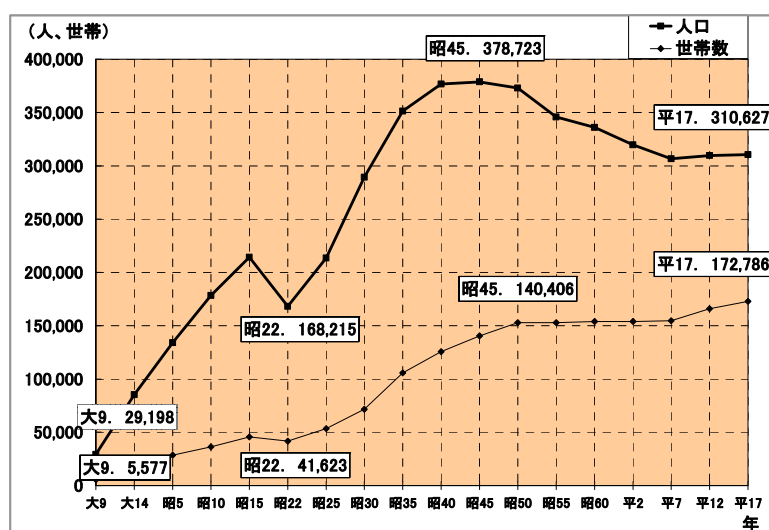
(注1) 東京都が昭和50年からおおむね5年おきに行っている「地震に関する地域危険度測定調査(第6回)平成20年2月」で建物倒壊危険度、火災危険度、これらを総合した総合危険度がある(ランク1~5の5段階で相対評価)。

(2) 人口・世帯の特徴

■ 人口は横ばいでも世帯数は増加

国勢調査等によれば昭和20~30年代に急激に増加した人口は昭和46年にピークに達し、その後減少し始め、平成10年まで減少傾向が続きました。そうした中で世帯数は増加を続けています。

人口・世帯数の推移(国勢調査(各年10月1日現在))



世帯人員別の一般世帯の割合を見ると、単身世帯が57%を占め、夫婦のみ、夫婦と子供、ひとり親と子供からなる核家族が約37%を占めています。

平成19年の住民基本台帳人口の年齢構成では20歳代、30歳代は総人口の37.6%を占め、23区平均の33%を大きく上まわり、19歳以下の年齢層は12.0%と23区平均の15%を下回っています。これらの世帯構成、年齢構成が中

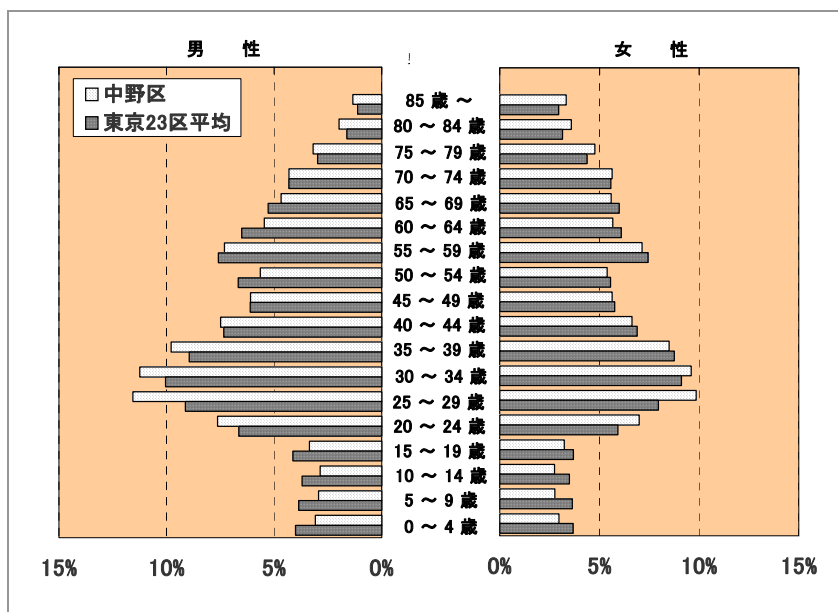
野の特徴をなしており、区内の住宅の建設動向にも関係していると考えられます。

■ 若い単身者の転入が多く家族世帯は転出が超過

中野区の特徴的な年齢構成をもたらしている要因のひとつは、転入・転出による世帯の移動があげられます。

単身世帯の転入世帯数から転出世帯数を引いた世帯数の推移を見ると、20歳代は平均で毎年約3,200世帯が転入超過となっています。30歳代以降は転出世帯が転入世帯を上回っています。

性別年齢階級別人口構成（平成19年住民基本台帳）

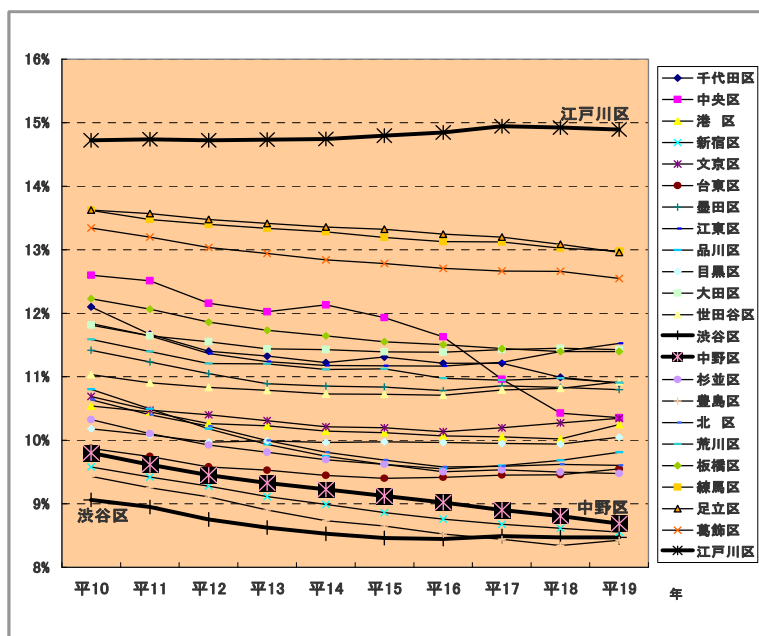


夫婦2人世帯の転入・転出世帯の推移をみると全体として転出超過となっていますが、特に30歳代で区外への転出が大きくなっています。

18歳以下の子どもを含む2人以上の世帯でもこの傾向が見られ、30歳代で区外への転出が大きくなっています。

年少人口は減少し高齢者人口は着実に増加

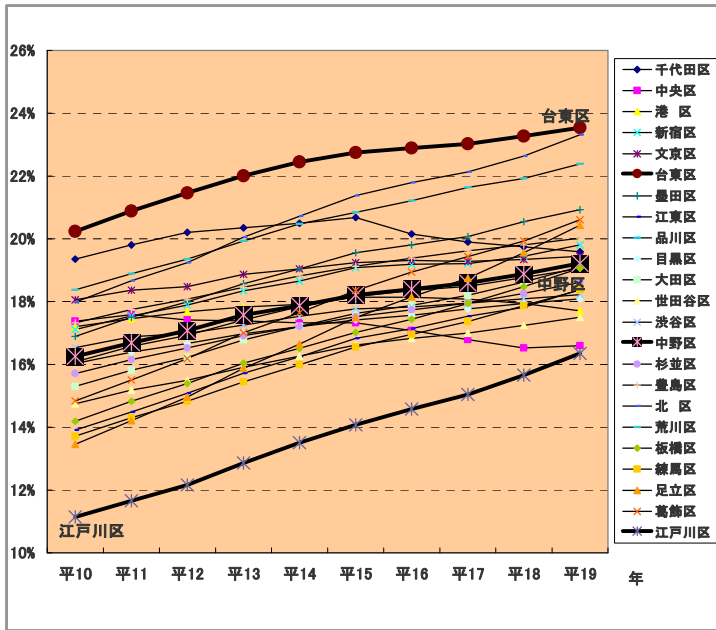
年少人口（0～14歳）割合の最近10年間の推移（住民基本台帳）



0歳から14歳の総人口に占める年少人口の比率を住民基本台帳人口で23区と比較すると、渋谷区、豊島区、新宿区に次いで4番目に低くなっています。平成18年の中野区の合計特殊出生率（15歳から49歳までの女子の年齢別出生率を合計したもので、一人の女性が仮にその年次の年齢別出生率で一生涯の間に産むとしたときの子どもの数を表したものは0.77と全国の1.32、東京都の1.02を大きく下回っており、少子化の傾向に歯止め

がかかっていません。こうした状況のなかで、30歳代の夫婦2人世帯や18歳以下の子どもを含む2人以上の世帯の転出超過が続いています。

高齢者（65歳以上）人口割合の最近10年間の推移（住民基本台帳）



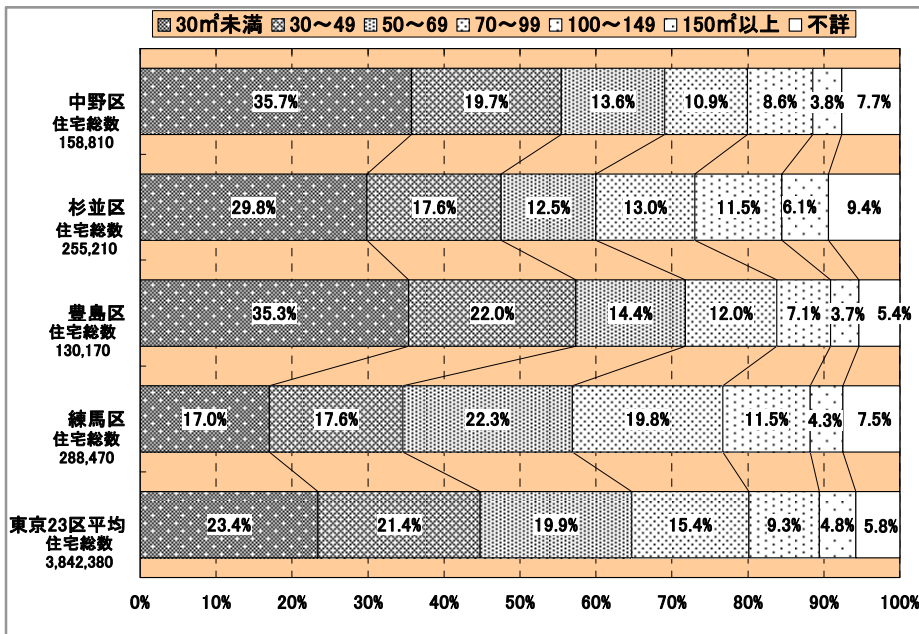
一方、総人口に占める65歳以上の高齢者人口比率はここ10年で3ポイント増加し高齢化は着実に進行しています。

民営借家に住んでいる高齢者の方々は、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あり、今後住み替え時の支援の拡充が求められています

(3) 住宅数・住宅の建て方と構造

■ 木造の共同住宅が多く、住宅の規模は小さい

中野区と他区の延べ面積別住宅割合（平成15年住宅・土地統計調査）



平成15年の住宅・土地統計調査によれば、中野区の住宅は23区平均と比較して木造住宅の割合が高く、一戸あたりの延べ面積別住宅の割合では、30㎡未満の住宅の割合が高いという特徴があります。

30㎡未満の住宅では、20㎡未満が26,690戸、20~29

㎡が29,990戸あり、合わせると全戸数の35.7%を占めています。

木造一戸建ては23区平均の22.8%に対し18.6%と少なく、木造の共同住宅が23区平均の13.9%に対し25.2%と多くなっています。

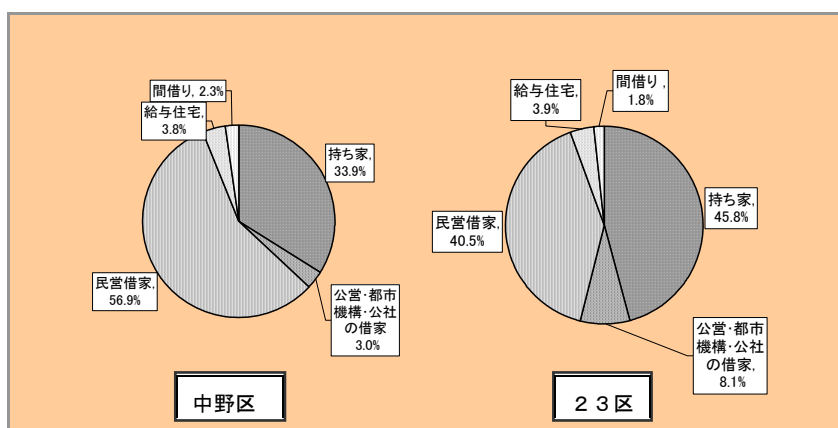
木造の賃貸住宅は、毎年、転入数が転出数を大きく上回る 10 代、20 代の単身者や、高い家賃負担ができない高齢者等の主な受け皿となっています。

一方、非木造の共同住宅の階数の内訳を見ると 23 区平均では 6 階以上（高層マンション）が 26.3%であるのに対し、中野区では 13.5%と少なく、中野区では 3 階から 5 階建てが中心となっています。

■ 民営借家に住む世帯が約 6 割

区内の住宅の特徴は居住形態にも現れています。平成 15 年の住宅・土地統計調査によれば、持ち家は 33.9%に対し、民営借家に住む世帯が 56.9%に上っています。

住宅の居住形態構成（平成 17 年国勢調査）



国が定めた住宅建設五箇年計画（注 1）に基づく「健康で文化的な住生活の基盤として必要不可欠な水準」である最低居住水準は 1 人世帯で 18 m²（中高齢単身世帯では 25 m²）、2 人世帯で 29 m²、3 人世帯で 39 m²などとなっています。この水

準にあてはめると、持ち家では 3.9%、民営借家では 20.1%が最低居住水準を満たしておりません。

家計を主に支える者を年齢別に見ると、30 歳代が最低居住水準未達の住宅に住む割合が高くなっています。居住水準は住宅の広さとその住宅に居住する人数が関係するため、家族が増えると同じ住宅でも居住水準が低下することになります。

（注 1）国の居住水準の目標は、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」（平成 18 年）により下記のとおり変更されています。

居住水準目標の定義（住生活基本計画に基づく水準）

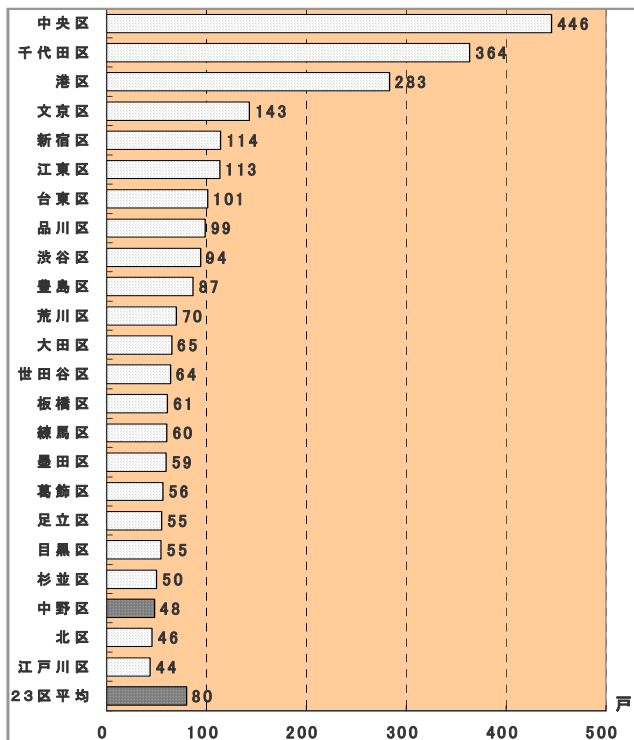
世帯人数	最低居住面積水準		誘導居住面積水準	
	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準(すべての世帯の達成を目指す)		世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準 (都市居住型)都心とその周辺での共同住宅居住を想定 (一般型)郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	
単身	25		40	55
2人	30	【30】	55	【55】
3人	40	【35】	75	【65】
4人	50	【45】	95	【85】
				125
				【112.5】

【 】内は、3～5歳児がいる場合

分譲住宅（分譲マンション・一戸建て）の建設数が少ない

23 区別 1,000 世帯あたりの分譲住宅着工戸数

(建築統計年報 2001～2005 年版)



建築統計年報によると平成 13 年から 17 年に区内ではあわせて 8,031 戸の分譲住宅が着工されました。各区ごとに面積や人口が異なるため、23 区を 1,000 世帯あたりの着工戸数で比較すると、中野区は 23 区中下から 3 番目に供給戸数が少ないことがわかります。一方、都心回帰により、夜間人口が少ない中央区、千代田区、港区で 1,000 世帯あたりの着工戸数が多くなっています。

区政世論調査を見ると、区内に定住する理由の第 1 位は「自分の家（土地）がある」で 58.8%、転出する理由の第 1 位は「自分の家（土地）がない」で 41.4% と回答しており、区民が区内に住み続けられる持ち家をいかに供給するかが大

きな課題となっています。

一方、平成 8 年から 17 年に着工された住宅の平均床面積を見ると、持ち家はほぼ 120 m²台を維持しています。分譲住宅はこの間区内の地価公示価格が緩やかに下落を続けてきたにもかかわらず、平成 12 年に 84.7 m²であったものが、ここ 3 年間は約 64 m²と狭くなっています。貸家は 40 m²台から 30 m²台前半へと狭くなっています。

住宅の質の向上と世帯向け住宅の確保が課題

中野区では共同住宅等の居住水準の維持向上を図るため、要綱で建築主に対する指導基準を定めています。対象となる住戸は地上階数が 3 以上で、かつ、住戸の数が 12 または 15 以上のもの（用途地域によって異なります）に対し、住戸の専用床面積や世帯向けの住戸の割合を定めています。

これによりますと、用途地域によって異なりますが、専用床面積は 18 m²または 20 m²以上とすることになっています。また、全住戸数が 15 戸以上の共同住宅についてはその 5 分の 1 以上の住戸について、39 m²以上とすることになっています。

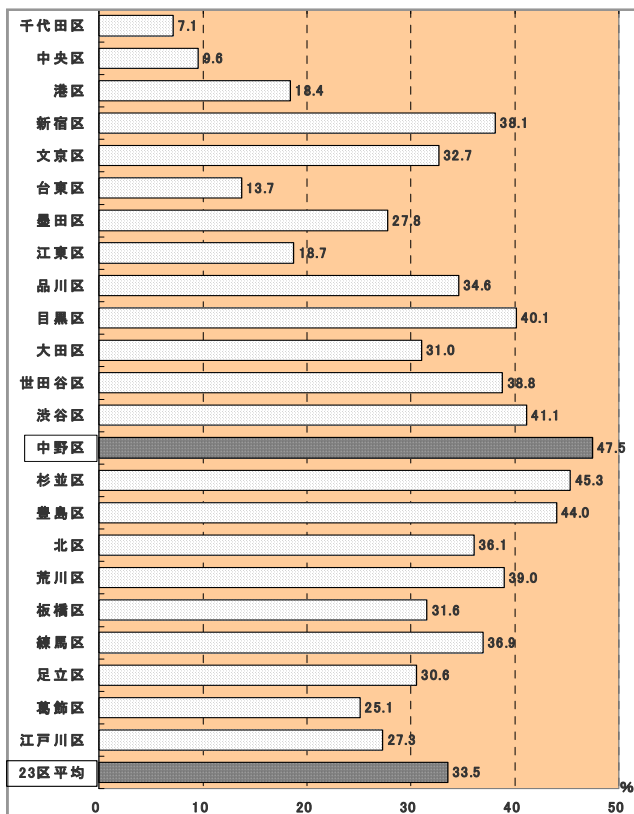
国の住生活基本計画ではこれまでの住宅政策の基本であった住宅の量の確保から質の向上へと転換がはかられました。これに基づき国の最低居住面積水準が引き上げられたことや、

中野区では単身者の転入超過に対して、30歳代夫婦や18歳未満の子どもを含む世帯が転出超過になっていることから、区内に住み続けられる世帯向け住宅の確保が課題となっています。

■ 一戸建住宅は接道の確保と耐震性の向上が課題

23区の幅員4m以上の道路に接していない

住宅の割合（平成15年住宅・土地統計調査）



平成15年の住宅・土地統計調査によれば、中野区は一戸建ての割合が20.7%と23区平均の26.0%と比較して低くなっています。一戸建ての誘導居住水準以上の住宅に住む世帯は、57.5%に対し、最低居住水準未満は3.9%と低く、最低居住水準未満の一戸建てはほぼ解消されつつある状況です。

一方、中野区では狭い生活道路が多いことから、幅員4m以上の道路に接していない住宅の割合が47.5%と、23区平均の33.5%と比較して14ポイント高く、23区で一番高くなっています。

また、敷地が道路に接していない住宅は2,000戸あり、現在の敷地では建て替えができない住宅となっています。こうした接道していない敷地は、接道する隣接した敷地と共同化して住宅を建築することが解決方法の一つです。

実際には接道する敷地にとってはメリットがないため、共同化による建替えは進んでいないのが実情です。

また区では、震災時の建物の倒壊による人的被害を防止するため、平成19年に耐震改修促進計画を策定しましたが、昭和56年の新耐震基準導入以前に建築され

—中野区耐震改修促進計画（平成19年11月）—

単位：戸

構造	昭和56年以前の住宅	昭和57年以降の住宅	住宅合計	耐震性を満たす住宅	耐震性が不十分な住宅	耐震化率（平成17年度末）	
	A	B	A+B=C	D		D/C	
住宅	木造	31,000	41,400	72,400	44,500	27,900	61.5%
	非木造	23,700	65,100	88,800	75,800	13,000	85.4%
	合計	54,700	106,500	161,200	120,300	40,900	74.6%

※ 住宅とは、戸建住宅（長屋住宅を含む）・共同住宅をいいます。

た耐震性が不十分な住宅が戸建住宅（長屋住宅を含む）、共同住宅をあわせて 40,900 戸と推計されており、これらの住宅の耐震性、耐火性の向上が求められています。

（４） 民営借家の状況

■ 木造の共同住宅では最低居住水準未満が 30% を占める

世帯人員別居住水準（平成 15 年住宅・土地統計調査）

世帯人員	世帯数 (世帯)	最低居住水準未満世帯数 (世帯)	最低居住水準未満世帯割合 (%)	誘導居住水準以上世帯数 (世帯)	誘導居住水準以上世帯割合 (%)
民営借家	78,780	15,850	20.1%	15,130	19.2%
1人世帯	56,130	11,210	20.0%	9,980	17.8%
2人世帯	13,740	2,550	18.6%	3,940	28.7%
3人世帯	5,610	1,230	21.9%	940	16.8%
4人世帯	2,730	610	22.3%	270	9.9%
5人世帯	430	170	39.5%	0	0.0%
6人世帯	150	80	53.3%	0	0.0%

平成 15 年の住宅・土地統計調査によれば、区内の民営借家に住む世帯は 78,780 世帯あり、その 20.1% を占める 15,850 世帯が最低居住水準を満たしていません。老朽化

した木造賃貸住宅も多く、建物の構造別にみると、木造の共同住宅では 30.3%、非木造では 14.3% が最低居住水準未満となっており、大きな違いがみられます。

中野区は、若い単身者の多い住宅地として発展してきたことから、木造賃貸住宅の比率が 23 区で一番高いという特徴があります。こうした木造賃貸住宅の居住面積は、平均で 22.2 m² となっています。

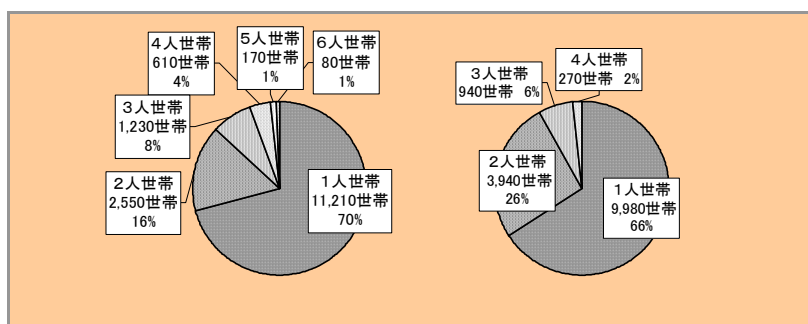
中でも 1 人世帯は平均で 20.1 m² と小さいものの、利便性が高く、家賃が 60,000 円未満の住宅が 10,640 戸あることから、毎年 20 歳代を中心とした単身者が大量に転入してくる状況となっています。

最低居住水準未満の世帯

(15,850 世帯)

誘導居住水準以上の世帯

(15,130 世帯)



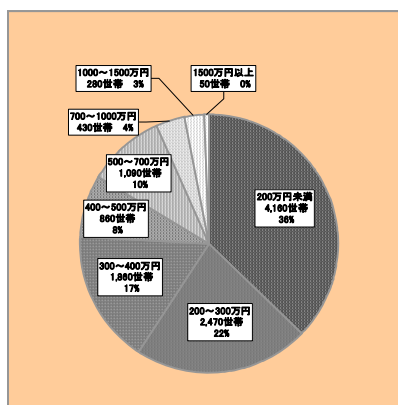
最低居住水準未満の世帯をみると、1 人世帯から 4 人世帯まではそれぞれ全世帯の 20% 程度となっています。居住面積水準は世帯人員が増えると広くなるため、4 人世帯では年間

収入の高い割合が増えているものの、4 人世帯の最低居住水準 50 m² を満たす家賃を負担しにくい状況がうかがえます。

■ 高齢であることを理由に入居が制限されることがないようにすることが課題

最低居住水準未満の民間借家に住む1人世帯では約20%が60歳以上の高齢者となっています。これらの世帯は約半数程度が家賃40,000円未満、約半数が40,000円から60,000円程度の家賃を負担しているものと推測できます。

世帯の年間収入（平成15年住宅・土地統計調査）



民間借家に住む最低居住水準未満の世帯の状況

世帯人員別居住者の状況・1人世帯（平成15年住宅・土地統計調査）

民間借家の建て方	建物の構造	居住世帯の内訳	
		単身者世帯（世帯）	うち60歳以上の単身者世帯（世帯）
一戸建・長屋建	木造	40	40
	非木造	0	0
	小計	40	40
共同住宅・その他	木造	7,000	1,780
	非木造	4,170	480
	小計	11,170	2,260
合計		11,210	2,300

2人世帯では約20%が60歳以上の夫婦となります。これらの夫婦は60,000円程度までの家賃負担をしていると推測できます。民間借家に住む高齢者は、家賃負担や居住水準の問題とは別に、高齢を理由に入居を拒まれるケースが問題となっています。連帯保証人になれる身寄りがいないことなどから、区は民間保証会社の家賃債務保証制度の利用料の一部助成と、月に1度の見守り支援制度を創設しましたが、利用が伸びていないことから制度の拡充や見直しが必要な状況です。

民間借家に住む最低居住水準未満の世帯の状況

世帯人員別居住者の状況・2人世帯（平成15年住宅・土地統計調査）

民間借家の建て方	建物の構造	居住世帯の内訳		
		夫婦のみ世帯		その他の世帯（世帯）
		世帯数（世帯）	うち60歳以上の夫婦世帯（世帯）	
一戸建・長屋建	木造	10	10	20
	非木造	0	0	20
	小計	10	10	40
共同住宅・その他	木造	450	240	870
	非木造	350	240	830
	小計	800	480	1,700
合計		810	490	1,740

■ きわめて少ない高齢者のための設備

民間借家では手すりの設置やまたぎやすい高さの浴槽、車椅子での通行可能な廊下の幅、段差のない屋内、道路から玄関まで車椅子での通行などの何らかの設備がある住宅は、8.5%となっており、このうち60歳以上の高齢者が住む世帯だけを見ると12.0%にとどまっています。今後、高齢化が進む中で、安心して高齢者が住み続けられる住宅ストックを増やすためには、これら民間借家における設備等のバリアフリー化の促進が課題となっています。

高齢者のための設備の状況（平成 15 年 住宅・土地統計調査）

区分	総数	高齢者のための設備がある						手すりがあるかつ廊下などが車椅子で通行可能かつ段差のない屋内
		総数	手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などの幅が車椅子で通行可能	段差のない屋内	道路から玄関まで車椅子で通行可能	
民営借家	78,780	6,680	3,710	1,440	1,640	2,490	1,370	990
一戸建・長屋建	3,010	830	670	260	100	170	110	30
(うち60歳以上の世帯員のいる世帯数)	1,050	290	250	80	70	30	60	10
共同住宅	75,660	5,850	3,040	1,180	1,540	2,320	1,260	960
(うち60歳以上の世帯員のいる世帯数)	11,550	1,220	740	330	340	450	260	160
民営借家のうちエレベーターあり	13,980	1,900	620	400	900	910	1,000	550
(うち60歳以上の世帯員のいる世帯数)	2,250	370	130	110	190	180	190	90

(5) 持ち家の状況

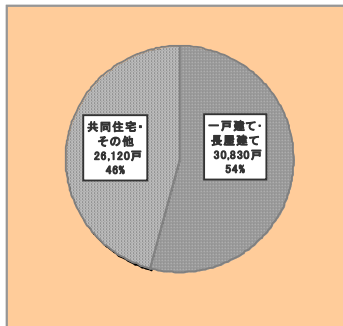
人口と世帯からみると 20 歳代を中心とした単身世帯が増え、30 歳代の夫婦世帯や 18 歳未満の子どもを含む世帯の転出超過が続いている状況です。

区政世論調査の結果をみると、定住理由の第 1 位は「自分の家（土地）がある」ことで、転出理由の第 1 位は「自分の家（土地）でない」こととなっています。こうしたことから、30 歳代の夫婦や、ファミリー世帯などを含む多様な世帯が住み続けられる持ち家を供給することが課題となっています。

持ち家は最低居住水準未滿をほぼ解消

住宅の建て方

(平成 15 年 住宅・土地統計調査)



区内の持ち家は一戸建ての戸数がやや上回っていますが、建築時期別に見ると平成 3 年～7 年を境に共同住宅の建築戸数が一戸建てを上回っています。

1 住宅あたりの延べ面積は平均で 110.0 m²、共同住宅は平均 61.0 m²と一定の広さが確保されており、最低居住水準を満たしていない持ち家はあわせて 3.9%と、ほぼ解消された状況になっています。

世帯人員別居住水準（平成 15 年住宅・土地統計調査）

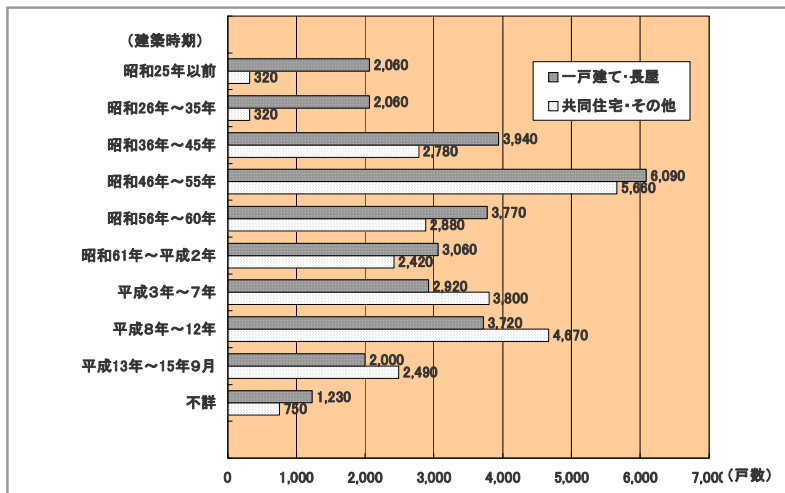
1 棟あたりの平均敷地面積は 133 m²あり、23 区平均の 122 m²を上回っていますが、敷地面積 100 m²未滿も多く、50～74 m²が最多となっています。こうした敷地規模が小さい住宅は、

世帯人員	世帯数 (世帯)	最低居住水準未滿世帯数 (世帯)	最低居住水準未滿世帯割合 (%)	誘導居住水準以上世帯数 (世帯)	誘導居住水準以上世帯割合 (%)
持ち家	56,950	2,200	3.9%	32,720	57.5%
1人世帯	16,350	600	3.7%	11,920	72.9%
2人世帯	17,240	410	2.4%	11,420	66.2%
3人世帯	11,080	450	4.1%	5,640	50.9%
4人世帯	7,840	320	4.1%	2,650	33.8%
5人世帯	3,180	270	8.5%	860	27.0%
6人世帯	1,270	140	11.0%	220	17.3%

木造住宅密集地域に多く、地震による倒壊や延焼の危険性が高いため、建替えや改修などによる耐震性と耐火性を向上させることが課題となっています。

■ 住宅の耐震化率は約 75%

持ち家の建築時期（平成 15 年住宅・土地統計調査）



持ち家を建築時期別にみると昭和 56 年の新耐震基準導入以前に建築された一戸建て・長屋が 14,150 戸、共同住宅・その他で 9,080 戸あります。

区は耐震診断と耐震改修をPRするため平成 17 年から 18 年にかけて、木造住宅を対象に 40,000 戸の戸別訪問を行ってきました。平成

19 年度に策定した中野区耐震改修促進計画において、平成 17 年度末の住宅耐震化率は約 75% と推計し、平成 27 年度末までに 90% とする目標値を定め、耐震化の促進を図ることとしています。

■ 分譲マンションの適正な管理が課題

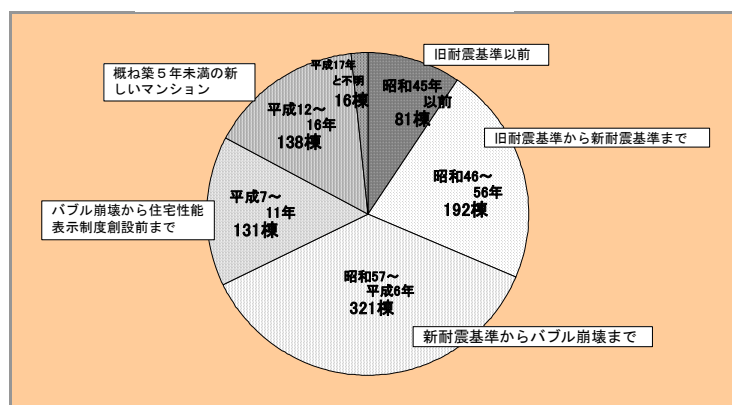
区が東京法務局の登記事項要約書から独自に調査したところ、区内の分譲マンションは平成 17 年 3 月末現在、879 棟、30,090 戸が建設されています。

(株)不動産経済研究所のデータで、分譲マンションの専有面積と価格の動向を 23 区平均と比較すると、平成 16 年から 1 戸あたりの分

譲価格と専有面積が 23 区平均を下回るようになってきました。しかし、1 m²あたりの分譲単価は 23 区平均を 7.2 万円上回っており、同じ価格で購入できる区内のマンションは 23 区平均と比較して専有面積が狭くなるということがいえます。

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

建築年区分別棟数（中野区独自集計）



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に関する問題が数多く発生しています。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ます。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」が定められました。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ました。

また、こうした分譲マンションについては、建物の性能と管理の両面で一定の水準を確保している分譲マンションを登録する「東京都優良マンション登録表示制度」(注1)や「マンションみらいネット」(注2)が運用を行っていますが、現在のところいずれも登録件数が伸びていない状況です。しかし、こうした制度によりマンションの建物の性能や管理状況が明らかになり、適正な管理が行われるとともに、購入者の判断材料が提供されることが新築や中古マンションの流通促進につながるものと考えられます。

(注1) 建物の性能と管理の両面において一定の水準を確保している分譲マンションを「優良マンション」として認定・登録し、広く都民へ情報提供することにより、マンションの適切な維持管理の推進と普及促進を目的とする制度。(財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施。

(注2) マンションの管理のレベルアップの支援、マンション購入希望者に対する管理情報の提供を目的として、個々のマンションの管理組合の運営状況等を登録し、インターネットを通して閲覧できるようにするほか、管理規約などの書類を電子化し保管ができるシステム。(財)マンション管理センターが実施。

2-2 住宅を取り巻く社会・経済の動向

(1) 国・東京都の動向

■ 住生活基本法の制定と住生活基本計画の策定

中野区内の住宅数は、平成5年から平成15年にかけて7,630戸増え、179,620戸となりました。平成15年の住宅・土地統計調査による世帯数は、160,080世帯であり、1世帯あたりの住宅数は1.12戸と量的な面では充足していると考えられています。

国はこれまで住宅建設計画に基づき、8期にわたり住宅建設五箇年計画を策定してきました。しかし、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年に住生活基本法を制定し、新しい計画体系の下で住宅の量の確保から質の向上へと政策の転換が進められています。

■ 住宅セーフティネット法の制定

この法律は、「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進法」といい、平成19年に制定されました。住生活基本法の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給を促進するための施策の基本となる事項等を定めています。

■ 高齢者の居住の安定確保に関する法律の制定

高齢社会の急速な進展に対応し、民間活力の活用と既存ストックの有効利用を図りつつ、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供するための制度の整備等を図ることにより、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現するため平成13年に法律が制定されました。

■ 分譲マンション問題への対応

分譲マンションは建物を区分して所有することから維持修繕に関する意思決定や、多種多様な人々が共同して居住するうえでのルールが十分確立されていないことから管理に関する問題が多数発生しています。

また、老朽化したマンションの建替えに際しては、様々な年齢層の区分所有者が異なる生活事情、経済事情を抱えた中で合意を図る必要があり非常に難しい問題となっています。

こうした中で、建物の資産価値の保全を図るとともに居住環境の向上や都市再生の観点から、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」が定められました。また、平成14年には

「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が施行され、老朽マンションの建て替えなどに関する法制度が整備されてきました。

■ 耐震改修促進法の制定

平成 17 年に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が改正され、地方公共団体は「耐震改修促進計画」を策定することになりました。

区内には老朽化した木造建築物が密集する地域が多く、大規模な地震では甚大な被害が想定されます。このため中野区においても平成 19 年に「中野区耐震改修促進計画」を策定し、住宅・建築物の耐震性の向上を図ることとしています。

■ 東京都住宅マスタープランの改定

東京都は平成 18 年に「東京都住宅基本条例」を改定し、新たな基本条例の基で「東京都住宅マスタープラン 2006－2015（平成 19 年 3 月）」を策定しました。

住宅マスタープランでは良質な住宅ストックと良好な住環境の形成、都民が適切に住宅を選択できる市場の環境整備、住宅に困窮する都民の居住の安定の確保を基本的方向として体系化を図り、計画的に推進していくこととしています。

（２）「中野区基本構想」「新しい中野をつくる 10 か年計画」の策定

中野区においては、バブル経済崩壊後の経済の低迷や地方分権の流れ、地球環境問題や少子高齢化などの社会経済状況の変化や新たな課題を踏まえた持続可能な地域社会の構築を目指して、新しい「中野区基本構想（平成 17 年 3 月）」を制定するとともに、「新しい中野をつくる 10 か年計画」を策定しました。

中野のまちを活力と魅力にみちた豊かな都市として再生するため、住宅ストックを活かした新たな住生活のあり方が求められています。

（３）環境問題に対する取り組み

地球温暖化の原因となる CO₂ 等の削減の取り組みが各国で進められていますが、東京都においては CO₂ 等の温室効果ガス排出量が増加を続けており、依然として排出削減は進んでいません。都市部では気温の上昇により冷房の使用が増加することや緑が失われることなどによるヒートアイランド現象でさらに気温が上昇し熱帯夜も増加しています。

「中野区環境基本計画（平成 20 年 5 月）」によれば、中野区から平成 16（2004）年度に排出した CO₂ は京都議定書の基準年である平成 2（1990）年より約 13%増加しています。中野区の家庭部門の一人当たりの CO₂ 排出量は 1.4 t と全国の 1.3 t をやや上回っており、これらの家庭部門の CO₂ の構成は、電力の 65.7%と都市ガスの 29.6%が占めています。

区内の太陽光発電機器の設置件数は、平成 18 年度で 290 件となっています。中野区では特に家庭やオフィスなどで電気や都市ガスの使用を削減することが必要であり、自然エネルギーの利用を進めることが課題となっています。

また、東京都環境局の平成 14 年度の業種別産業廃棄物排出量によれば建設業が約 4 割を占め、最終処分量の約 8 割を建設業が占めています。今後建築物の更新にあたり、建設廃棄物の発生量が急増することが想定されることなどから、住宅の長寿命化や住宅建設において廃棄物の発生を抑制するなどの環境に配慮した住宅の建設や管理が求められています。

3 基本理念

第3次住宅マスタープランの基本理念は、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あり、中野区基本構想（平成17年3月）等を踏まえて次のとおりとします。

基本理念

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

◆基本理念設定の考え方

- (1) ファミリー世帯が住み続けられ、単身者、高齢者等を含む様々な世帯とのバランスがとれたまちをめざします。
- (2) 住宅の耐震性や居住水準などが向上し、安全な住宅で快適な暮らしが実現することをめざします。
- (3) 様々な世帯が暮らすことによりコミュニティが活性化し、賑わいあふれるまちの実現をめざします。

4 住宅施策の基本目標と施策展開の体系

基本目標	施策展開の方向	主な取り組み
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 —	(1)ファミリー向け住宅の供給促進	<ul style="list-style-type: none"> ■ファミリー向け住宅の誘導 ■子育て環境等への配慮 ■公民連携による良質な住宅の整備誘導 ■優良な中古住宅の流通促進 ■移住住み替え制度の普及
	(2)ワンルームマンションの建設抑制と質の向上	<ul style="list-style-type: none"> ■ワンルームマンションの抑制 ■ワンルームマンションの質の向上 ■ワンルームマンション管理の適正化
2 快適で安心できる住まい	(1)良質な住宅ストックの形成	<ul style="list-style-type: none"> ■居住面積水準の向上 ■住宅のバリアフリー化促進 ■住宅リフォームの促進 ■住宅資金等の融資あっ旋 ■新築・増改築相談の実施 ■住宅性能表示制度の普及啓発
	(2)マンションストックの良好な管理	<ul style="list-style-type: none"> ■分譲マンションの実態把握 ■分譲マンション管理組合への支援 ■地域コミュニティの形成促進
3 安全、安心のまちづくり	(1)木造住宅密集地域の改善	<ul style="list-style-type: none"> ■地区計画によるまちづくり ■都市計画道路、主要な生活道路等の整備促進 ■建物の不燃化、共同化の推進
	(2)住宅等の耐震化促進	<ul style="list-style-type: none"> ■「中野区耐震改修促進計画」に基づく住宅等の耐震化支援 ■その他の震災対策
	(3)住宅の防犯、防災対策	<ul style="list-style-type: none"> ■防犯性の高い住宅の普及 ■すまいの防災対策 ■地域コミュニティの形成促進(再掲)
	(4)水害対策の促進	<ul style="list-style-type: none"> ■総合治水対策の促進 ■建築物の被害防止
	(5)健康に配慮した住まいづくり	<ul style="list-style-type: none"> ■シックハウス対策の推進 ■アスベスト対策の推進
4 居住の安定確保	(1)公的賃貸住宅等の供給	<ul style="list-style-type: none"> ■区営住宅の適切な管理 ■都営住宅の移管受入 ■福祉住宅の運営 ■高齢者向け住宅の整備 ■区民住宅の見直し
	(2)民間賃貸住宅の質の向上	<ul style="list-style-type: none"> ■最低居住面積水準の向上 ■バリアフリー住宅の供給
	(3)高齢者等の居住安定支援	<ul style="list-style-type: none"> ■住み替え相談の充実 ■高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の促進 ■高齢者専用賃貸住宅の供給促進 ■居住安定支援事業の拡充
	(4)被災者への支援	
5 環境に配慮した住宅	(1)長寿命住宅の建設	
	(2)自然エネルギー利用の普及促進	<ul style="list-style-type: none"> ■住宅用太陽光発電機器、太陽熱温水器の普及・啓発 ■公的住宅等への自然エネルギーの導入
	(3)環境共生型モデル住宅の誘導	
	(4)敷地内緑化等の推進	<ul style="list-style-type: none"> ■生垣設置助成 ■屋上緑化・壁面緑化等の普及促進

5 施策展開の方向

基本理念に基づく住宅施策の基本目標と、それぞれの目標を達成するための施策展開は次のとおりです。

基本目標 1

多様な世代が暮らせるまち ーバランスのとれた世帯構成ー

中野区の世帯の特徴をみると、平成17年の国勢調査では単身世帯が全世帯数の57.2%を占めています。

これは23区平均の45.4%に比べ11.8ポイントも高くなっています。一方、夫婦のみ・夫婦と子供・ひとり親と子供からなる核家族世帯は、一般世帯の約37%を占めるにとどまっています。

こうした特徴は住宅にもあらわれており、平成15年住宅・土地統計調査で面積別住宅割合をみると、中野区では、30㎡未満の住宅が多く35.7%を占めています。これは23区平均の23.4%に比べ12.3ポイントも高くなっています。

中野は若者に人気のまちとして定着しつつあります。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ます。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ます。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ます

こうしたことから、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くことが必要となっています。

(1) ファミリー向け住宅の供給促進

■ ファミリー向け住宅の誘導

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。

■ 子育て環境等への配慮

良好な子育て環境の形成や、多様な世代が安心して暮らせる住環境、コミュニティの形成等に配慮します。

■ 公民連携による良質な住宅の整備誘導

- 区営住宅の建替えにあたっては、区営住宅のほかに民間活力を活用しファミリー向け住宅を誘導します。
- 学校統廃合跡地等での民間活力を活用した住宅建設や、公共施設の建替えにあわせた民間事業者による住宅併設ではファミリー向け住宅の誘導を進めていきます。
- 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きます。
- 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します。

■ 優良な中古住宅の流通促進

住宅の耐震性能や管理の状況を明らかにする、「東京都優良マンション登録表示制度」(注1)や「マンションみらいネット」(注2)の動向を踏まえながら、若年層ファミリーが取得しやすい中古住宅に関する情報提供のあり方を検討します。

(注1) P15注1 参照 (注2) P15注2 参照

■ 移住住み替え制度(注3)の普及

高齢者世帯等が所有するファミリー向け住宅ストックを有効に活用するため、所有する住宅を一定期間子育て中の若年層を中心に転貸して、ゆとりある住環境を提供する移住住み替え制度を普及します。

(注3) 50歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸するシステム。シニアライフには広すぎたり、住みかえにより使われなくなった家を、求める人に賃貸する「一般社団法人 移住・住みかえ支援機構」が行う制度。

(2) ワンルームマンションの建設抑制と質の向上

■ ワンルームマンションの抑制

- 単身世帯用のワンルームマンションが増えすぎることの抑制し、バランスのとれた地域社会とするため、共同住宅については住戸の一定戸数以上をファミリー向け住戸とするなどワンルームマンションの抑制の方策を推進します。

■ ワンルームマンションの質の向上

- 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 m²以上とします。
- 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(注4)機能を備えた

ものとしします。また、高度のバリアフリー化を普及するための検討を行います。

(注4) 国の住生活基本計画で住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保のうち、高齢者等への配慮として住宅のバリアフリー化を進めることとしている。「一定のバリアフリー化」とは、2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消に該当。「高度のバリアフリー化」とは2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当。

■ ワンルームマンション管理の適正化

ワンルームマンションは近隣との関係が希薄なところも多く、地域でも問題視されていることから、その実態を把握するとともに、管理の適正化に努めます。

基本目標1の達成指標

指標	現状	目標値(5年後)	目標値(10年後)
単身世帯の割合	57.2% (平成17年度)	57% (平成25年度)	55% (平成30年度)

※「単身世帯の割合」 51.5%(平成7年) 55.4%(平成12年) 57.2%(平成17年)(国勢調査)

基本目標 2

快適で安心できる住まい

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っており、1 世帯あたりの住宅数は 1.12 戸に達しています。

このことは、区内の住宅は量的な面では充足しているといえますが、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、住宅の質においては十分とはいえない状況となっています。

(1) 良質な住宅ストックの形成

住宅の建設にあたっては高齢者、障害者をはじめとするすべての人が安全で快適な生活が営めるよう、住宅のバリアフリー化の推進を図り、民間住宅における住まいの安心をめざします。

■ 居住面積水準の向上

国が平成 18 年に策定した住生活基本計画において、住宅ストックの質の向上を図るための基本指針として定めた居住水準に基づく住宅整備を推進します。

- 区営住宅の建替えや区が関与する住宅の建設にあたっては、国が定める居住水準に配慮した住宅を整備します。
- 共同住宅の建設にあたっては、最低居住面積水準を 25 m²とします。

住生活基本法における居住面積水準

世帯人数	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準(すべての世帯の達成を目指す)	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を想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準 (都市居住型) 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	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を想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準 (一般型) 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定
単身	25	40	55
2人	30 【30】	55 【55】	75 【75】
3人	40 【35】	75 【65】	100 【87.5】
4人	50 【45】	95 【85】	125 【112.5】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

■ 住宅のバリアフリー化 (注1) 促進

- 民間共同住宅の建築にあたっては、各住戸に一定のバリアフリー化を義務付けるとともに、高度のバリアフリー化を普及するための検討を行います。

(注1) P23 注4 参照

- 民間賃貸住宅に居住している高齢者等には、保健福祉部門と連携し、「介護保険の住宅改修」や「高齢者自立支援住宅改修」などの制度を活用しバリアフリー改修を促進します。
- 区営住宅については、空き室が発生した際に住戸内のバリアフリー化を図ります。

■ 住宅リフォームの促進

良質な住宅ストックを形成し住宅が長期にわたって有効に活用されるよう、耐震改修工事や増改築に際して悪質リフォーム業者などに不安を感じている区民に対して、区登録の耐震診断士や耐震改修施工者等に関する情報を提供する他、相談窓口等について適切な情報提供を行い、住宅の耐震化や防災ベッドの普及さらにバリアフリー化等のリフォームを促進します。

■ 住宅資金等の融資あっ旋

住宅の増改築や修繕、木造住宅の耐震改修などを行う区民が、住宅資金の調達が困難な場合に民間金融機関をあっ旋し、その融資利率に対して利子補給を行います。

■ 新築・増改築相談の実施

区内の小規模建設事業者団体を主体とした相談会を引き続き実施します。

■ 住宅性能表示制度の普及・啓発

住宅の適切な維持管理、修繕・リフォームや安心して住宅を売買できるよう、指定住宅性能評価機関が住まいの性能を評価する「住宅性能表示制度」(注2)の普及・啓発を行います。

(注2) 住宅性能表示制度は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度。「構造の安定」「火災時の安全」などの10項目で性能を評価する。指定住宅性能評価機関は国土交通大臣が指定する客観的な評価を実施する第三者機関で、申請に基づき評価方法基準に従って住宅の性能評価を行い、その結果を住宅性能評価書として交付する。

(2) マンションストックの良好な管理

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、意思決定やルールの確立が難しく、また、利用形態の混在等、権利・利用関係も複雑であり、管理に関する問題が数多く発生しています。

今後、建設後相当の年数を経たマンションが急激に増えていくものと見込まれることから、それらが適切な修繕がなされないまま放置されると、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

分譲マンションは管理組合によって建物の資産価値の保全が図られるとともに、周辺住民に対しても良好な居住環境が確保されることが求められています。

今後、マンションの長期修繕計画に基づく修繕積立金の積立てや、耐震改修、老朽化するマンションの建替えの円滑化を図ることなどが、居住環境の向上や都市再生の観点からも重要であり、区はマンションの管理に関する相談体制の整備などを含め多様な支援をしていきます。

■ 分譲マンションの実態把握

中野区内の分譲マンションの建物や修繕、管理の状況の実態を把握し、管理組合への適切な支援を行うため必要な調査を行ないます。

■ 分譲マンション管理組合への支援

○ マンション管理セミナー等の開催

分譲マンション管理組合役員や居住者等を対象に、管理組合の運営や大規模修繕、建替え問題など、管理組合が抱える様々な問題の解決に向けた管理組合の啓発と個別事例の相談を目的としたセミナー等を実施します。

○ マンション管理相談・マンション管理士の派遣

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を派遣し、合意の形成を支援します。

○ 相談会の開催

NPOなどと連携し分譲マンションの管理や修繕、建替え等についての相談会を開催します。

○ 優良な中古住宅の流通促進（再掲）

住宅の耐震性能や管理の状況を明らかにする、「東京都優良マンション登録表示制度」(注3)や「マンションみらいネット」(注4)の動向を踏まえながら、若年層ファミリーが取得しやすい中古住宅に関する情報提供のあり方を検討します。

(注3) P15注1参照 (注4) P15注2参照

■ 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。

基本目標 2 の達成指標

指 標	現 状	目 標 値 (5 年 後)	目 標 値 (10 年 後)
最低居住面積水準未満率	12.2% (平成 15 年)	7% (平成 25 年)	ほぼ解消 (5%程度) (平成 30 年)
誘導居住面積水準達成率	32.3% (平成 15 年)	45% (平成 25 年)	50% (平成 30 年)
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	17% (平成 15 年) ※ 東京都住宅マスタープラン	—	50% (平成 27 年)

基本目標 3

安全、安心のまちづくり

平成 18 年 5 月に東京都防災会議が想定した「首都直下地震による東京の被害想定」のうち、中野区に大きな被害を及ぼす地震では、建物の倒壊や家具の転倒による死者は 47 人、建物被害は全壊が 1,800 棟とされています。

区内には木造住宅が密集し、火災の危険性が高い地域があり、耐震化されている住宅は約 75%程度にとどまっています。こうした地域で安心して住み続けるためには、地区の特性を尊重しながら道路などの基盤整備と一定の高度利用を図ることなどにより、住宅の質の向上と多様な住宅の供給を図ることが必要です。さらに住まいの安全、安心には大規模災害への対応とともに、防犯性能の向上やシックハウスなどの有害化学物質による健康被害のない住宅の普及が求められています。

一方、区内には土地区画整理事業により道路基盤が整備され、みどり豊かな環境が残っている地域もあり、これらの良好な住宅地の住環境を引き続き保全していくことも必要です。

(1) 木造住宅密集地域の改善

中野区は老朽化した木造住宅が密集し、狭あい道路が多いことなどから、震災時の災害危険度^(注1)のうち特に出火の危険性と延焼の危険性をもとに測定している火災危険度 5 の地域が 11 町丁と多く存在しています。

東京都は平成 16 年 3 月に「防災都市づくり推進計画」^(注2)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。

中野区は東京都と連携を図り、倒れず、燃えにくく避難しやすい安全で快適なまちを目指して、木造住宅密集地域の改善を進めていく必要があります。

(注1) P5(注1)参照

(注2) 東京都震災対策条例に基づき、震災を予防し、震災時の被害拡大を防ぐため、建築物や都市施設等の耐震性や耐火性の確保に加え、都市構造の改善に関する諸施策を推進することを目的とした計画。

■ 地区計画によるまちづくり

「防災都市づくり推進計画」で重点整備地域や整備地域に指定されている「南台四丁目地区」「平和の森公園周辺地区」「南台一・二丁目地区」については地区計画に基づき、主要な生活道路の拡幅整備、住宅の建替えや不燃化に向けて取り組んできましたが、今後、更に取り組みを促進します。

また、その他の地域においても区民の主体的な活動により地域のまちづくりに関する合意形成が図られ、身近な地区におけるルールによりまちづくりが推進するよう支援していきます。

■ 都市計画道路、主要な生活道路等の整備促進

- 幹線道路である都市計画道路や主要な生活道路は優先度を考慮し整備します。
- 4 m未満の狭あい道路は、区民の協力を得ながら拡幅整備を進めていきます。

■ 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。

(2) 住宅等の耐震化促進

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りました。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」を策定しました。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ます。

■ 「中野区耐震改修促進計画」に基づく住宅等の耐震化支援

- **木造住宅無料耐震診断**
昭和56年以前に建築された在来軸組工法の2階建て以下の木造住宅を対象に、簡易診断及び一般診断を無料で実施します。
- **非木造共同住宅（分譲・賃貸マンション）耐震診断助成**
昭和56年以前に建築された分譲マンション及び賃貸マンションを対象に、耐震診断費用を助成します。
- **木造住宅建替え助成**
東京都震災対策条例に位置付けている整備地域及び震災時の火災危険度のランクが4以上の地域(注3)において、耐震性、防火性、地域環境の向上を図るため、簡易耐震診断により総合評点が1.0未満と判定された昭和56年以前に建築された木造住宅を対象に建替え助成を実施します。

(注3) P5注1参照

- **地域まちづくりの取り組みによる建替え促進**
木造住宅密集地域のうち、広域避難場所に指定されている東京大学附属中等教育学校一帯について、都市防災不燃化促進事業を導入し木造住宅等の建替えを促進します。

○ 木造住宅耐震改修（補強設計費等）助成

昭和 56 年以前に建築された在来軸組工法による 2 階建以下の木造住宅で、区が実施した耐震診断の結果、総合評点 1.0 未満であったものを 1.0 以上に耐震改修する場合に補強設計費用等の一部を助成します。

○ 木造共同住宅耐震改修工事費補償型助成

昭和 56 年以前に建築された在来軸組み工法による木造住宅を対象に、耐震改修工事を実施した所有者に対し、工事後 10 年以内に震度 6 強以下の地震で全損した場合に耐震改修工事費及び全損した建築物の評価額相当分を補償助成します。

○ 家具転倒防止器具の取付け費助成

地震時に家具の転倒による被害を防止するため、転倒防止器具の取付けを推進します。65 歳以上のみの世帯、身体障害者のみの世帯及びひとり親世帯等の方には、取付け費の無料助成を実施します。また、区の耐震化助成制度利用者に対する取付けの義務化についても検討します。

■ その他の震災対策

○ ブロック塀の安全対策

大地震の際、ブロック塀の倒壊による生命の危険性や倒れた塀が避難や消火活動の妨げになることを防ぐため、ブロック塀の安全対策を進めます。また、ブロック塀などを生け垣や植樹帯にする生け垣化助成制度を活用し、あわせて緑化の推進を図ります。

○ 落下物対策

大通りに面したガラス窓が割れたり、オフィスの外壁タイルが落下することによる被害を防止するため、避難道路沿いや商業地域内にある 3 階建以上の建築物の外壁タイル・窓ガラス等のビル落下物等の調査を実施し、その危険度合により指導を行います。

（3）住宅の防犯、防災対策

防犯、防災面からみると、区内の侵入窃盗犯の件数は平成 16 年から 19 年の平均で年間 642 件発生^(注 4)し、住宅に関わる火災発生件数は平成 14 年から 18 年の平均で年間 75 件発生^(注 5)しており、地域コミュニティの形成促進などを含めた住宅の防犯、防災対策が重要になっています。

(注 4) 中野区経営室危機管理担当資料

(注 5) 中野区統計書

■ 防犯性の高い住宅の普及

- 国が定めた「共同住宅に係る防犯上の留意事項」、「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」や東京都が作成した「住宅における犯罪の防止に関する指針」の情報提供を

行い、防犯に配慮した住宅の普及に努めます。

- 開口部の進入防止対策等の防犯に関する性能が盛り込まれている「住宅性能表示制度」(注6)の普及に努めます。

(注6) P25注2参照

- 一定の犯罪防止に配慮した構造及び設備等を有する共同住宅を、登録または認定する「防犯優良マンション・駐車場登録制度」に関する情報を提供します。

■ すまいの防災対策

○ 住宅用火災警報機の設置促進

消防法の改正ですべての住宅に設置が義務づけられた住宅用火災警報器について、東京都火災予防条例で設置が決められた平成22年4月1日に向けてPRを促進し啓発します。

また、高齢者・障害者には、保健福祉部門と連携し火災警報機等の設置など、すまいの安全対策を進めます。

■ 地域コミュニティの形成促進（再掲）

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。

(4) 水害対策の促進

河川では50ミリ改修や下水道貯留施設の整備、環七地下調節池の完成などにより対策が進みつつありますが、中野区では平成17年の集中豪雨により大規模な水害被害が発生しました。このため、河川流域の安全を確保する必要があり、東京都と協力しながら水害対策を進めていきます。

■ 総合治水対策の促進

○ 東京都への治水対策の要望

妙正寺川の環状7号線下流域における「河川激甚災害対策特別緊急事業」の推進とともに、上流域における都営鷺の宮アパートへの調節池の建設など、区内全域で50ミリ河川改修を早期に実現するための治水対策を東京都に要望します。

○ 雨水流出抑制装置の設置等

公共施設や民間の大規模施設への雨水流出抑制装置の設置指導や透水性舗装の推進などにより水害の軽減に努めます。

■ 建築物の被害防止

○ 水害予防住宅高床工事助成

家屋の浸水被害等の防止と軽減を図るため、床上浸水などの被害が予想される地域で住宅を高床にする工事費用の一部を助成します。

○ 洪水被害対策

洪水ハザードマップの普及につとめ、浸水被害の想定される地域での地下室設置には適切な浸水対策を講じるよう指導します。

(5) 健康に配慮した住まいづくり

■ シックハウス対策の推進

- 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、東京都が作成した「住まいの健康配慮ガイドライン」を普及し、化学物質の少ない室内環境づくりに取り組みます。
- 室内空気中の化学物質の濃度等をわかりやすく表示する「住宅性能表示制度」(注7)の普及・啓発を図ります。

(注7) P25 注2 参照

■ アスベスト対策の推進

○ 相談窓口の設置と情報提供

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、相談窓口の設置や情報提供を行い対策に取り組みます。

○ アスベスト除去等に関する融資あっ旋

民間建築物の吹き付けアスベスト等の除去工事費用について、資金の調達が困難な場合に民間金融機関をあっ旋し、低利融資を行います。

基本目標3の達成指標

指 標	現 状	目標値 (5年後)	目標値 (10年後)
住宅の耐震化率	79% (平成19年度)	90% (平成27年度)	
木造住宅密集地域における不燃領域率			
○南台四丁目地区	42.06%	53%	61%
○南台一・二丁目地区	53.42%	70%	78%
○平和の森公園周辺地区	65.66%	70%	78%
	(平成19年度)	(平成26年度)	(平成31年度)

基本目標 4

居住の安定確保

所得の低い世帯、被災者、高齢者、障害者等、住宅の確保に特に配慮を要する世帯に適切な賃貸住宅を供給するとともに、家賃の滞納や紛争が発生することの不安等から入居制限が行われていることに対して、様々な支援を一体的に進めることにより、効果的に居住の安定が確保されることが必要です。

しかし、区内には最低居住水準未満の民間賃貸住宅に居住し、なおかつ公営住宅の入居収入基準以下の世帯が約 3,000 世帯程度あると見られる（注1）ことから、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対応が難しい状況になっています。

このため、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より、安心して暮らせる環境を整備することが求められています。

（注1）平成 15 年住宅・土地統計調査データ等から中野区都市整備部住宅担当が独自に推計しました。

（1）公的賃貸住宅等の供給

■ 区営住宅の適切な管理

区営住宅は東京都から都営住宅の移管を受け、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。

一方、入居対象の世帯数に対して、空家等により供給できる戸数が極めて少ないため、運営上の工夫を行い、真に住宅に困窮している世帯が入居できるよう努めます。

○ 公平で適切な管理運営

- ・ 公平で的確な供給ができるよう、今後も高額所得者や収入超過者、長期家賃滞納者には適切な対応を行い、真に住宅を必要とする世帯への供給に努めます。
- ・ 同一の親族が長年にわたって住宅の使用承継することがないよう、制度の運用を的確に行うとともに、多くの区民が区営住宅に入居できるよう期限付き入居を検討します。

○ 計画修繕による長寿命化

中野区公営住宅ストック活用計画に基づく計画修繕を行ない、設備の老朽化に適切な対応を図っていきます。

○ 将来の建替えへの対応

昭和 40 年代に建設された区営住宅は、本マスタープラン計画期間中に建設から 50 年（耐用年数 70 年）を経過し、設備の老朽化が進むことになるため、区の基本計画や地域のまちづくり等と整合を図りながら、建替えの検討を行います。

○ 管理の効率化

区営住宅の管理運営の効率化を推進するため、指定管理者による管理実績を踏まえ、業務の範囲や事業者の選定方法を見直します。

■ 都営住宅の移管受入

都営住宅の区への移管受入は、耐震性能やバリアフリー設備、長期滞納者の有無、将来の建て替えにおける地域への貢献などを勘案し、質の良い住宅を受け入れます。

■ 福祉住宅の運営

福祉住宅は区が建設または民間住宅オーナーに対して建設費補助を行い、20年間建物を借上げ住宅に困窮している高齢者と身体障害者に対して地域で自立した生活ができるよう、設備等に配慮し管理人（ワーデンまたはL S A）（注2）を配置した住宅です。高齢者と身体障害者に対する住宅セーフティネット機能を果たしており、保健福祉部門と連携を図りながら今後も一定の住戸数を維持していきます。

（注2）ワーデン（管理人）：入居者の安否の確認、緊急時の対応、疾病等に対する一時的な介護、関係機関等との連絡などを行います。L S A（ライフサポートアドバイザー・生活援助員）：ワーデンが担う機能以外に生活相談室で行う生活指導や相談、その他日常生活上必要な援助などを行います。

■ 高齢者向け住宅の整備

区有地の活用（注3）などにより、高齢者が地域で安心して生活が送れるよう緊急通報システムなどの高齢者に配慮した設備や構造を備えた高齢者住宅を、民間活力を活用して整備するとともに、建設にあたっては子育て支援に配慮したファミリー向け賃貸住宅を併せて誘導し、多世代居住を実現します。

（注3）本町4丁目では定期借地権制度を利用して、区有地を民間事業者に貸与し、高齢者やファミリー世帯向け民間住宅を整備しています。

■ 区民住宅の見直し

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ましたが、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いません。

(2) 民間賃貸住宅の質の向上

平成15年住宅・土地統計調査によれば区内の民間賃貸住宅では、国が定めた最低居住水準未満の住宅が20.1%となっています。また、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ます。

今後、高齢化が進む中、在宅での介護を可能にし、自立した生活がおくれるためには、民間賃貸住宅における一定の居住水準の確保と、バリアフリー仕様などの高齢者のための設備の充実が必要となっています。

■ 最低居住面積水準の向上

民間賃貸住宅の最低居住面積水準を、国が定める最低居住面積水準にあわせ、一住戸あたり25㎡以上とします。

■ バリアフリー住宅の供給

共同住宅の建設にあたって、手すりの設置が2か所以上であるか、段差のない屋内であることを満たす「一定のバリアフリー化」(注4)を義務付けます。

また、手すりの設置が2か所以上で、段差のない屋内、車椅子が通行可能な廊下等の幅のすべてを満たす「高度なバリアフリー化」の普及に努めます。

(注4) P23 注4 参照

(3) 高齢者等の居住安定支援

高齢者等が民間賃貸住宅の転居に際して、家賃の滞納や健康上の不安等から入居制限が行われているため、高齢者でも安心して入居ができるよう支援することが求められています。

■ 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5)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します。

(注5) 区の住み替えあつ旋事業に協力することを目的に登録した不動産店

■ 高齢者円滑入居賃貸住宅(注6)の登録の促進

- 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ないよう条例の制定を視野に入れて取り組みます。
- 高齢者の入居を拒まない住宅を増やすため、民間の賃貸住宅を建設する際に高齢者円滑入居賃貸住宅への登録の促進を図ります。

(注6) 高齢者の入居を拒まない住宅を東京都の指定機関に登録し、高齢者にその情報を提供する制度

■ 高齢者専用賃貸住宅（注7）の供給促進

民間事業者が整備する高齢者専用賃貸住宅は、一定の要件を満たすと介護サービスの提供などが可能になることから、供給が促進されるよう検討します。

（注7）高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、専ら高齢者を賃借人とする住宅

■ 居住安定支援事業（注8）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、制度の拡充を行います。
- 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します。

（注8）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。

（4）被災者への支援

火災り災者に対して住宅セーフティネット法の趣旨にのっとり、公営住宅の利用などの支援策を検討します。

基本目標4の達成指標

指 標	現 状	目標値 (5年後)	目標値 (10年後)
高齢者円滑入居賃貸住宅の登録戸数	226戸 (平成19年度)	760戸 (平成25年度)	2,400戸 (平成30年度)
高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率	44.7% (平成15年)	65% (平成25年度)	75% (平成30年度)

※高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率 持ち家 57.2% 借家 18.6% 合計 44.7%

基本目標 5

環境に配慮した住宅

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します。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す。

(1) 長寿命住宅の建設

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します。

(2) 自然エネルギー利用の普及促進

環境基本計画に基づくエコシティなかのの取り組みを推進します。

■ 住宅用太陽光発電機器、太陽熱温水器の普及・啓発

太陽光を利用した環境にやさしいクリーンエネルギーの利用を促進するため、住宅への設置の普及を進めます。

■ 公的住宅等への自然エネルギーの導入

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、自然エネルギーの利用を検討します。

また、都営住宅や東京都住宅供給公社住宅等の公的な住宅の建て替え、整備にあたっては、自然エネルギーの導入を要請します。

(3) 環境共生型モデル住宅の誘導

地球規模の環境に配慮し、周辺環境と調和した快適な居住が実現できる環境共生型住宅を普及するため、大規模敷地などにおいて公民が連携し、環境共生型モデル住宅を誘導します。

(4) 敷地内緑化等の推進

■ 生垣設置助成

生垣は生活に潤いを与え、防災上の避難路の確保や焼け止まり効果などでも高い効果が

あることから、生垣や植樹帯を設置する場合や、地域にゆかりのあるみどりを保全するため、樹・樹林・生垣を保護指定した場合に、維持管理に要する費用の一部を助成します。

■ 屋上緑化・壁面緑化等の普及促進

住まいの断熱効果を高め、住宅の省エネルギー化を進めるため、屋上緑化や壁面緑化の普及・啓発を行います。

基本目標5の達成指標

指 標	現 状	目標値	目標値
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	10.4% (平成15年度)	—	40% (平成27年度)

※一定の省エネルギー対策を講じた住宅は、「住宅・土地統計調査」における省エネルギー設備等のある住宅（「太陽熱を利用した温水機器等」「太陽光を利用した発電機器」、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」のうち、東京都住宅マスタープランにあわせて「二重サッシ又は複層ガラスの窓」数を採用

6 住宅供給・居住水準目標

第3次中野区住宅マスタープランの計画期間中（平成21年度～平成30年度）の区による住宅の供給、区の関与又は支援などにより整備・誘導する住宅供給戸数並びに居住水準の目標は以下のとおりとします。

■ 住宅の供給等

項 目	現状	目標値 (平成25年度)	目標値 (平成30年度)
区営住宅運営戸数	12団地 430戸	432戸	432戸
※都営住宅の移管受入れ戸数	—	—	—
福祉住宅（高齢者向け・身体障害者向け）の運営戸数	10棟 156戸	156戸	156戸
区民住宅の運営戸数	9団地 162戸	162戸	15戸
※区有地活用による民間賃貸住宅の整備・誘導戸数	—	47戸	—
※公民連携による世帯向け民間住宅の誘導戸数	—	—	1,000戸
高齢者円滑入居賃貸住宅の延べ登録戸数	226戸	760戸	2,400戸
不燃化促進事業による延べ建替え助成戸数	—	135戸	270戸

※都営住宅の移管受け入れは、東京都と協議しながら良質な住宅を受け入れます。

※区有地活用による民間賃貸住宅の整備・誘導には、高齢者向け優良賃貸住宅など的高齢者向け賃貸住宅を含みます。

※公民連携による良質な住宅の整備誘導はP22を参照。

なお、上記の他、都営住宅の整備、東京都住宅供給公社賃貸住宅の整備、独立行政法人都市再生機構賃貸住宅の整備（いずれも建替え）などによる供給が見込まれます。

■ 居住水準等

項 目	現状	目標値 (平成25年度)	目標値 (平成30年度)
最低居住面積水準未達の世帯の割合	12.2% (平成15年)	7%	ほぼ解消 (5%程度)
誘導居住面積水準以上の世帯割合	32.3% (平成15年)	45%	50%
高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率	44.7% (平成15年)	65%	75%
住宅の耐震化率	79% (平成19年度)	90% (平成27年度)	—

7 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) 区民、事業者等との協働

急激な少子化、高齢化の進行や社会経済状況の変化にともない、これまでの行政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、安全で快適な住宅・住環境を実現するには区民や民間事業者等と連携し、協力して進める必要があります。

行政サービスに対する多様なニーズに対し、区民、NPOや区民団体、事業者等と積極的な連携を図りながら取り組むことが重要であり、そのための的確な情報を公開するとともに、関連事業者との会議の設置などを含め協力しながら事業を進めることを検討します。

(2) 住宅相談の充実

高齢者等の民間賃貸住宅の住み替え、住宅購入や新築、リフォーム時の相談、分譲マンション管理に関する管理組合への支援などの相談体制について、関係機関や事業者などと連携を図りながら、その充実を図ります。

(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を及ぼします。そのため、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ます。

(4) 関連する行政分野の連携

住宅施策の推進には、まちづくりや建築等のほか、保健福祉、子育て支援、防犯・防災など区民生活と深くかかわりのある行政分野の連携が不可欠です。このため関係する庁内各部や行政機関等との連携を強化し、総合的な住宅施策を進めます。

■ 参考資料 1

《第 2 次住宅マスタープランの実績と評価》

「誰もが安心していきいきと暮らせる住宅都市・中野」を基本理念に掲げた第 2 次住宅マスタープランに基づく主な施策の実績並びに評価は次表のとおりである。

1. 第 2 次住宅マスタープランに基づく主な施策等

第 2 次住宅マスタープランに基づく主な施策等	【事業実績・評価】 目標は第 2 次住宅マスタープランの計画期間である平成 13 年度～平成 22 年度の目標であるのに対し、実績は平成 19 年度末現在（平成 13 年度～平成 19 年度実績）である。
1. 居住水準の目標	<p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 中野区における平成 22 年度の目標として決めた居住水準 持ち家 最低居住水準未達の世帯 平成 10 年 3.1% 目標 0%⇒実績 3.9%（平成 15 年） 誘導居住水準を達成した世帯 平成 10 年 53.7% 目標 80% ⇒実績 57.5%（平成 15 年） 借家 最低居住水準未達の世帯 平成 10 年 24.8% 目標 15%⇒実績 19.1%（平成 15 年） 誘導居住水準を達成した世帯 平成 10 年 18.8% 目標 35% ⇒実績 20.8% <p>【評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 5 年ごとに行われる住宅・土地統計調査のデータによれば、平成 15 年の実績値では、持ち家の最低居住水準を除いて改善が見られたものの、目標値には達していない。 ○ 国は平成 18 年に制定した住生活基本法並びにこれに基づき策定した住生活基本計画で、居住水準の向上を図ることとしており最低居住面積水準と誘導居住面積水準を改定した。区においても居住水準の高い住宅の誘導が課題である。
2. 住宅困窮世帯のための住宅確保	<p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 区営住宅の整備・管理運営 目標：移管受入戸数 9 団地 419 戸 実績： " 1 団地 21 戸 （平成 16 年度に都営住宅の移管を受入れた。） ○ 区営住宅のバリアフリー化 区営住宅にエレベータ、スロープを設置し、バリアフリー化を図った。 実績：エレベータ設置 1 団地、スロープ設置 3 団地 （累計：エレベータ設置 1 団地、スロープ設置 8 団地） <p>【評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 都営住宅の区移管を受け入れるにあたって、建物の耐震性能、老朽化、家賃滞納者、将来の建替えの問題等があり、移管受入は 16 年度の 1 団地にとどまった。 ○ 今後、将来の建替えにおける地域への貢献などを勘案し、質の高い住宅を受け入れることが必要である。
3. 高齢者・障害者向けの住宅確保	<p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 福祉住宅の整備・管理運営 目標：整備 4 棟 95 戸 実績：整備 1 棟 20 戸（平成 14 年度に福祉住宅のがた苑を開設した。）

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢者・障害者アパートの管理運営 民間から借り上げたアパートを、老朽化などから平成18年度から20年度で廃止することとし、民間住宅への転居支援を行ないながら順次廃止している。 ○ 高齢者向け優良賃貸住宅の整備 本町4丁目の区未利用地に民間活力を活用して、高齢者向け優良賃貸住宅20戸程度、ファミリー向け賃貸住宅20～30戸程度を併設して建設するため、平成19年度に事業者を公募の上決定した。(入居開始 平成22年度予定) <p>【評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ セーフティネットの考え方から一定戸数の福祉住宅は維持することが必要であるが、財政負担を考慮し区が直接建設し運営する方式ではなく、区有地に定期借地権を設定し、民間活力を活用した高齢者向け賃貸住宅の整備に着手した。
<p>4. 良質なファミリー向け住宅の確保</p>	<p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 都心共同住宅供給事業 目標：180戸 実績：1地区 80戸（新井五丁目地区）（敷地の共同化をはかり、良質な住宅の誘導を図った。） <p>【評価】</p> <p>平成13年度に1地区80戸が整備され、良質な住宅の供給と住環境の改善が図られた。</p>
<p>5. 安心して住み続けるための支援</p>	<p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 住み替え支援の充実 平成18年度に高齢者等の民間賃貸住宅への住み替えを支援するため、民間保証会社の家賃債務保証制度の利用料助成と見守りを行なう居住安定支援制度を創設した。 ○ 従前居住者用住宅の整備 南台まちづくり住宅の管理運営 目標：後期50戸整備（新規） 実績：なし <p>【評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 民間賃貸住宅への住み替えにあたり、連帯保証人がいないなどの相談が多いことから入居を拒まれる高齢者、障害者のための支援制度を創設した。 ○ 住み替えの相談者に対するPRにつとめているものの、利用実績が伸びていないため、利用を促進するための制度の見直しを行なっている。 ○ 従前居住者用住宅は南台三丁目に1棟（25戸）あり、本入居の他中野区のまちづくり事業地区における耐火建築物への建て替えなどの仮住居としても活用している。現状では新規に従前居住者用住宅を建設する需用は見込めないことから計画化はしていない。
<p>6. 災害に強い住まいづくりの支援</p>	<p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 平成16年度から住宅等の耐震化促進事業を実施 ○ 耐震診断・耐震改修をPRするため、戸別訪問を行なった。 平成17年度～18年度 木造住宅40,000戸 ○ 耐震診断・耐震改修支援事業の実施 地震に対する住宅の安全性を高めるため、耐震診断・耐震改修支援を実施した。 実績：平成16年度～19年度 木造住宅 簡易耐震診断 1,340件（1,957戸）

	<p style="text-align: center;">一般耐震診断 720 件 (1,180 戸) マンションの耐震診断 12 件 (797 戸)</p> <p>○ 木造住宅耐震改修 179 件</p> <p>【評価】</p> <p>○ 無料耐震診断は住宅の安全性を区民に具体的に認識してもらうため実施している。また、診断結果の説明の際には補強計画などの説明をしている。この結果 179 件の耐震改修実績を残した。</p> <p>○ 住宅の耐震化率は、耐震改修や建替えを促進させた結果、平成 19 年度末 79% であると推計している。耐震改修促進計画を平成 19 年 11 月に策定し、平成 27 年度末までの目標値を 90% とし耐震化の促進を図っている。</p>				
7. 住宅ストックの適正管理と活用	<p>【実績】</p> <p>○ 分譲マンション管理セミナーの開催 分譲マンションの適正な維持・管理の支援を目的に NPO の協力を得て分譲マンション管理セミナーを実施した。 実績：平成 16 年度～平成 19 年度 各年度 2 回開催</p> <p>○ 区営住宅整備基金の積立 区営住宅の将来の建替え、大規模修繕に対応するため基金に積立を行なった。 実績：平成 13 年度～19 年度 積立額 241,058 千円 (累計 558,028 千円)</p> <p>【評価】</p> <p>○ 分譲マンションは、建物を区分所有すること起因する管理に関する問題が発生しているため、管理組合を対象に「マンション管理セミナー」を開催している。毎回 35 名程度の参加を得ており、アンケートでも参考になったとの感想が寄せられている。</p> <p>○ 区営住宅の使用料収入から維持管理経費を差し引いた差額を、将来の大規模修繕や建て替えに備え毎年度積立てを行なった。</p>				
8. 木造住宅密集地域の改善	<p>【実績】</p> <p>○ 木造住宅密集地域の道路の拡幅などの整備、木造賃貸住宅の建替え助成、建築物の不燃化助成などを行なった。 ※木造賃貸住宅建替え助成の対象は平成 18 年度から共同建替えに限定した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 南台 4 丁目地区 木造賃貸住宅建替え 目標：72 戸 実績：9 戸 地区施設道路整備 30.99 m² ・ 平和の森公園周辺地区 木造賃貸住宅建替え 目標：90 戸 実績：10 戸 地区施設道路整備 1,653.84 m² ・ 南台 1・2 丁目地区 木造賃貸住宅建替え 目標：90 戸 実績：17 戸 地区施設道路整備 1,811.38 m² <p>○ 不燃化助成 目標：624 戸 実績：903 戸 (平和の森公園周辺地区 544 戸、環状 7 号線中野地区 168 戸、南台・弥生町地区 191 戸)</p> <p>【評価】</p> <p>○ 木造住宅密集地域の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 不燃領域率（耐火等建築物と空地の割合を足したもの）が安全の目安といわれる 70% に対して <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>南台四丁目地区</td> <td style="text-align: right;">42.06%</td> </tr> <tr> <td>南台一、二丁目地区</td> <td style="text-align: right;">53.42%</td> </tr> </table>	南台四丁目地区	42.06%	南台一、二丁目地区	53.42%
南台四丁目地区	42.06%				
南台一、二丁目地区	53.42%				

	<p>平和の森公園周辺地区 65.66% となった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画道路整備率 <ul style="list-style-type: none"> 南台四丁目地区 14.92% 南台一、二丁目地区 40.26% 平和の森公園周辺地区 29.44% となった。 <p>一定の成果を上げつつあるが、3地区においては、国・東京都のまちづくり事業の延伸を図り、引き続き地区計画道路等の整備を進めている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 建築物不燃化促進事業 <p>次の地区における不燃化促進のための助成事業は、一定の成果をあげ、今後は防火地域、準防火地域、新防火地域における建物の建て替え更新により不燃化が進むことになるため、それぞれ事業を終了した。</p> <p>平和の森公園周辺地区（不燃領域率＝平成19年度末 65.66% 平成19年度で事業終了）</p> <p>環状7号線中野地区（耐火率＝平成19年度末 66.0% 平成19年度で事業終了）</p> <p>南台・弥生町地区（東京都の防災生活圏促進事業による不燃化事業は平成18年度で終了）</p>
<p>9. 災害に強い住宅まちづくりの推進</p>	<p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 貯留施設設置 公園9か所に設置（浸透樹74個、浸透管1,031.4㎡） ○ 道路透水性舗装 6,985.0㎡ ○ 民有地雨水浸透施設設置 設置計画届出 602件 浸透量 15,496㎡ 貯留量 8,463㎡ ○ 水害防止構造の建築 浸水被害の防止と軽減化を図るため、平成17年度に水害予防住宅高床工事助成制度を創設した。 助成実績 平成17年度～19年度 13件 <p>【評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 平成17年の集中豪雨により、区内では妙正寺川流域を中心に大きな被害が発生した。東京都は妙正寺川の環状7号線下流域を国の河川激甚災害対策特別緊急事業として平成17年度から5年間で50mm改修を実施している。 ○ 区は妙正寺川流域の治水対策を都に要望し、都は都営鷺の宮アパート建替えにあわせ、敷地内に約1haの調節池を整備する計画を進めている。 ○ いずれの事業も完成までには、まだ時間を要するため、17年度に水害予防住宅高床工事助成制度を創設した。この事業は河川改修の状況を見定めるため、事業期間を5年後に見直すこととしている。
<p>10. 身近な生活道路網の整備</p>	<p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 生活道路整備事業 <p>建物の建築にあわせ、4m未満の生活道路の拡幅と隅切りを行なった。 整備件数 3,132件 整備延長 37,084.95m 整備面積 18,422.92㎡</p> <p>【評価】</p> <p>生活道路拡幅整備の整備率（対象整備延長 600,000mに対する割合）は平成19年度末で21%となっている。4m以上の道路に接していない住宅の割合は、平成15年住宅・土地統計調査で47.5%と23区で一番高くなっており、今後も継続して取り組むことが必要である。</p>
<p>11. 公共空間の緑化の推進</p>	<p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 公園の整備・拡張 <p>平和の森公園、江古田の森公園の拡張など、整備（4か所）、拡張（4か所）、面積増（79,110.97㎡）</p> ○ 公共施設を緑化のモデルとして整備

	<p>区立施設等整備 4 件、都営住宅要望 3 件、東京都住宅供給公社要望 2 件</p> <p>【評価】</p> <p>区民 1 人あたりの公園面積は 23 区中では豊島区について低い水準になっている。しかし平成 19 年度末では緑地等を含めると 1.29 m²と平成 13 年度と比較して 0.23 m²増加した。</p>
--	--

2. その他のまちづくり事業等

事業名	事業内容
1. 中野駅周辺まちづくり	<p>中野駅周辺まちづくり計画（平成 17 年 5 月）に基づくまちづくり事業</p> <p>① 警察大学校等跡地及び周辺地区</p> <p>② 中野駅地区</p> <p>③ 中野駅南口地区</p>
2. 西武新宿線連続立体交差化および沿線まちづくり	<p>西武新宿線による踏切渋滞解消や南北分断解消を図り、沿線周辺の住みよい住環境を築くため、地域の人々との合意形成を図りながら、鉄道と道路の連続立体交差化と一体となった沿線まちづくり構想・計画を策定し、駅周辺のまちづくりを推進する。</p>
3. 東中野駅周辺まちづくり	<p>山手通り（環状 6 号線）の拡幅整備事業、東中野駅前広場整備、軌道上空活用事業を契機に、地域再生、活性化を主眼として東中野駅周辺のまちづくりを進める。</p>
4. 国家公務員宿舎跡地の利活用	<p>国家公務員宿舎の廃止・移転の機会を捉え、跡地については、区の利活用方針に基づき、必要な都市機能の集積や広域避難場所等の防災機能の向上および地域まちづくりの観点から、地域や区全体の活力の向上と環境保全に寄与するよう利活用を図る。</p>
5. 都営住宅建替え、住宅供給公社住宅建替え事業	<p>都営住宅、東京都住宅供給公社住宅の建替えにあわせた、住宅・住環境の向上のための要請を行なう。</p>

■ 参考資料 2

住生活基本法に基づく重点供給地域

「東京都住宅マスタープラン（2006－2015）別冊より」

住生活基本法第17条第2項第六号に基づく住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項について、次のとおり定めます。

1 地区数及び地区面積総括表

地 域 別 区 域	地区数	面積 (ha)
区 部	1	55,600
特定促進地区	395	11,445
市 町 部	132	6,835
東 京 都 計	133	62,435

<区部における重点供給地域>

区部については都心居住を効果的に推進するため、23区全域（住宅供給の促進にそぐわない地域を除く。）を一つの重点供給地域として指定します。

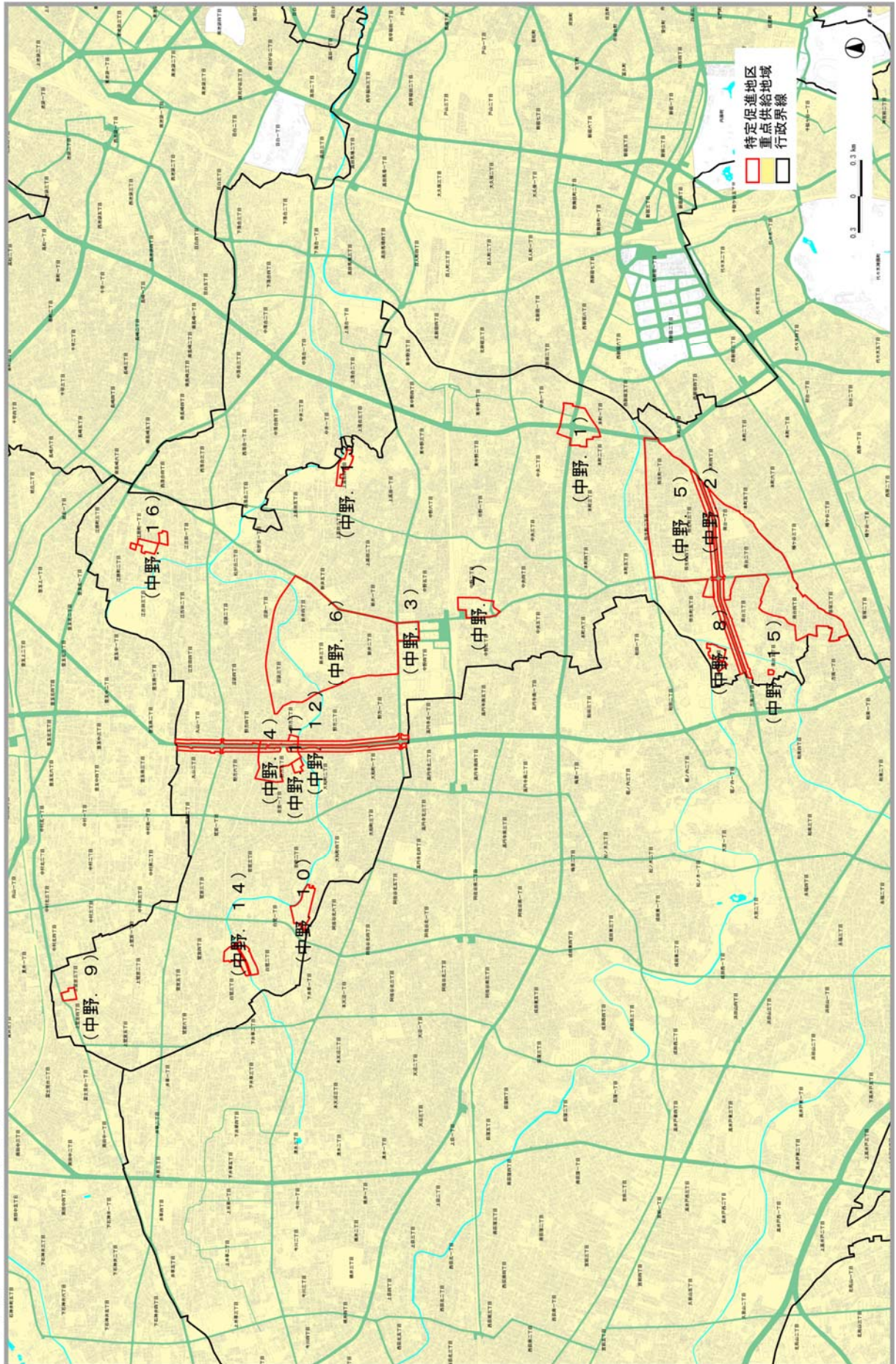
このうち、快適な住環境の創出及び維持・向上、住宅市街地における都市機能の更新並びに住宅の供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区について、特定促進地区として指定します。

2 重点供給地域及び特定促進地区一覧（中野区部分のみ抜粋）

特定促進地区の名称	面積 (ha)	主な計画・整備手法	図面番号
中野坂上地区	8	市街地再開発事業（完了） 地区計画（決定済）	中野. 1
方南通り地区	15	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 地区再開発事業 都市防災不燃化促進事業（完了） 防災生活圈促進事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業<密集型>（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 防災街区整備地区計画（決定済）	中野. 2
中野四丁目地区	3	市街地再開発事業（完了） 地区計画	中野. 3
野方駅周辺地区	9	沿道環境整備事業（事業中） 市街地再開発事業（完了） 都市防災不燃化促進事業（事業中） 都市防災総合推進事業（事業中） 沿道地区計画（決定済）	中野. 4

南台・弥生町地区	94	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 地区再開発事業 都市防災不燃化促進事業 都市防災総合推進事業 防災生活圈促進事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 地区計画（決定済） 防災街区整備地区計画（決定済）	中野. 5
平和の森公園 周辺地区	74	緊急木造住宅密集地域防災対策事業（完了） 都市防災総合推進事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（事業中） 住宅市街地総合整備事業＜密集型＞（事業中） 木造住宅密集地域整備事業（事業中） 地区計画（決定済）	中野. 6
中野二丁目地区	5	公社住宅建替事業 市街地再開発事業 住宅市街地総合整備事業 地区計画	中野. 7
弥生町六丁目地区	2	公社住宅建替事業（事業中）	中野. 8
上鷺宮三丁目地区	1	公社住宅建替事業（事業中）	中野. 9
白鷺一丁目地区	3	公営住宅建替事業 一団地の住宅施設（決定済）	中野. 10
野方五丁目地区	1	機構住宅建替事業	中野. 11
環状7号線沿道 中野地区	12	沿道環境整備事業（事業中） 都市防災総合推進事業（事業中） 都市防災不燃化促進事業（事業中） 沿道地区計画（決定済）	中野. 12
上高田四丁目地区	1	公営住宅建替事業（事業中）	中野. 13
白鷺二・三丁目地区	4	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設	中野. 14
南台五丁目地区	1	公社住宅建替事業	中野. 15
江原町一丁目地区	3	公社住宅建替事業 一団地の住宅施設	中野. 16

中野区 特定促進地区位置図



■ 参考資料 3

《第 4 期中野区住宅政策審議会の審議経過及び委員名簿》

● 審議の経過

開催日	議題・審議内容等
■ 第 1 回全体会 平成 19 年 12 月 11 日	○ 会長・副会長選出 ○ 諮問及び区長挨拶 ○ 「第 2 次中野区住宅マスタープラン（現行）の概要及び住宅マスタープランの改定スケジュールについて」 ○ 中野区の住宅・住環境の動向について ○ 小委員会の設置、委員の選出
□ 第 1 回小委員会 平成 20 年 1 月 8 日	○ 「これまでの住宅施策の実績」について ○ 「中野区の住宅施策の現状」について ○ 「第 3 次住宅マスタープランの施策に反映させる課題」について ○ 「住宅白書」の内容について
■ 第 2 回全体会 平成 20 年 1 月 28 日	○ 「第 2 次中野区住宅マスタープランの実績と評価」について ○ 「中野区の住宅施策の現状」について ○ 「民間賃貸住宅のストック活用」について ○ 「住宅白書」の内容について
□ 第 2 回小委員会 平成 20 年 3 月 18 日	○ 「ファミリー世帯の誘導とワンルームマンションの抑制」について
■ 第 3 回全体会 平成 20 年 4 月 28 日	○ 「ファミリー世帯向け住宅の供給促進とワンルームマンションの抑制」について
□ 第 3 回小委員会 平成 20 年 5 月 26 日	○ 「まちづくりと良質な住宅誘導」について ○ 「公的賃貸住宅のあり方」について
■ 第 4 回全体会 平成 20 年 6 月 26 日	○ 「まちづくりと良質な住宅誘導施策」について ○ 「公的賃貸住宅のあり方」について
□ 第 4 回小委員会 平成 20 年 8 月 6 日	○ 第 4 期住宅政策審議会答申（素案）（案）について
■ 第 5 回全体会 平成 20 年 8 月 27 日	○ 第 4 期住宅政策審議会答申（素案）（案）について
□ 第 5 回小委員会 平成 20 年 10 月 20 日	○ 第 4 期住宅政策審議会答申（案）について
■ 第 6 回全体会 平成 20 年 10 月 30 日	○ 第 4 期住宅政策審議会答申（案）について

● 区長への答申

平成 20 年 11 月 10 日 「中野区住宅マスタープランの改定について」

●委員名簿

(会長・副会長を除く委員は50音順)

会 長 ★	大村 謙二郎	筑波大学 大学院システム情報工学研究科教授
副会長 ★	松本 暢子	大妻女子大学 社会情報学部教授
★	有田 智一	筑波大学 大学院システム情報工学研究科准教授
	小野 武	中野区民生児童委員協議会
	川上 美知代	特定非営利活動法人 マンション管理支援協議会 (略称マンションNPO)
	後藤 美芳	(社) 東京都宅地建物取引業協会中野区支部
	小宮山 隆志	一般公募
★	齊藤 広子	明海大学 不動産学部教授
	篠崎 定久	中野区福祉団体連合会
	高橋 登志子	中野区町会連合会
	林 直清	(社) 全日本不動産協会中野・杉並支部
	福島 賢哉	(社) 東京都建築士事務所協会中野支部
	宮島 茂明	東京商工会議所中野支部
	吉村 芳明	一般公募

★印は、小委員会委員

第3次中野区住宅マスタープラン

発行：平成21年（2009年）3月
発行者：中野区都市整備部住宅担当
〒164-8501
東京都中野区中野4丁目8番1号
TEL03-3228-5581（直通）

20中都住第1220号