

第3次中野区住宅マスタープラン実施状況

第3次中野区住宅マスタープランの現時点での実施状況及び実績を整理した。

■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 —

総 括	
<p>【主な実績等】</p> <p>単身世帯に偏った世帯構成のバランスをとるため、「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」の制定や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）により、ワンルームマンションの抑制とファミリー向け住宅の誘導を実施した。</p>	<p>【今後の課題】</p> <p>少子高齢化等により世帯の多様化が進んだ現状を踏まえ、様々な世帯が適切な住宅・住環境を確保できるよう子育て環境の向上を始めとしたファミリー世帯向けの住宅等の整備に加え、住宅ストックを活かした多様な住まい方の支援を行う必要がある。</p>

【各施策の状況】

(1) ファミリー向け住宅の供給促進

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
ファミリー向け住宅の誘導 (本冊21P)	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。 (住宅政策分野) (建築分野)	<ul style="list-style-type: none"> ・本町四丁目高齢者向け優良賃貸住宅「ウエルカーサ新中野」20戸の整備、ファミリー向け民間賃貸住宅27戸の整備誘導。 ・区営新井住宅(2戸)の建て替えに際して、4戸のファミリー向け民間賃貸住宅の整備誘導。 ・平成23年9月に「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」を施行した。条例により、一定規模以上の集合住宅について、住戸面積を25㎡以上とするとともに、住戸面積が40㎡以上のファミリー向け住戸の設置を義務付けている。 ・平成28年3月に策定した「まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、ライフステージやスタイルに応じた多様な住宅の誘導を方向づけた。
子育て環境等への配慮 (本冊21P)	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。 (住宅政策分野)	東京都住宅供給公社の(仮称)コーシャハイム中野の建設計画の策定にあたり、認可保育所等の子育て支援施設の整備について要望を行った。
公民連携による良質な住宅の整備誘導 (本冊22P)	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。 (住宅政策分野)	<p>【区営新井住宅建替え等整備事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借上げ型区営住宅 2戸 ・ファミリー向け民間賃貸住宅 4戸

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（子ども教育経営分野）</p>	<p>【東中野小学校跡地活用】 学校再編計画により、東中野小学校が移転した跡地において、良質なファミリー向け住宅が誘導・整備され、建設工事に着手した。（平成30年度）</p>
	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（住宅政策分野）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・都営鷺宮一丁目第3団地建替計画 ・都営鷺の宮アパート建替計画 ・都営江古田第2アパート建替計画 ・公社中野駅前住宅建替計画 <p>上記住宅の建替えにあたり、ファミリー向け住宅の誘導等を東京都及び東京都住宅供給公社に要望した。</p>
	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（住宅政策分野）</p>	<p>国家公務員宿舎跡地利活用方針（第二次修正版）に基づき、江古田三丁目にファミリー向け住宅 794 戸及びサービス付高齢者向け住宅 121 戸の整備誘導。</p>
<p>優良な中古住宅の流通促進 （本冊22P）</p>	<p>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」や「マンションみらいネット」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。</p> <p style="text-align: right;">（住宅政策分野）</p>	<p>「すまいのしおり」にて、区民に向けての周知を図っている。また、東京都優良マンション登録表示登録数のうち、中古物件は現時点で 12 件となっている。</p>
<p>移住住み替え制度の普及 （本冊22P）</p>	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（住宅政策分野）</p>	<p>空家や空き部屋の利活用等を促進する中で、様々なライフステージやスタイルに応じた多様な住宅ストックの有効活用の推進を図っている。</p>

(2) ワンルームマンションの建設抑制と質の向上

施策	実施方法（所管分野）	実施状況等
ワンルームマンションの抑制 （本冊22P）	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。 （建築分野）	平成23年9月に「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」を施行した。条例により、一定規模以上の集合住宅について、住戸面積を25㎡以上とするとともに、住戸面積が40㎡以上のファミリー向け住戸の設置を義務付けている。
ワンルームマンションの質の向上 （本冊22P）	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㎡以上とします。 （建築分野）	(同上)
	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たものとします。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。 （建築分野）	
ワンルームマンション管理の適正化 （本冊23P）	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。 （住宅政策分野）	実態の把握について、東京都マンションデータベースの利用及び区独自の实態調査について検討を進めた。

■基本目標2 快適で安心できる住まい

総括	
<p>【主な実績等】</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>【今後の課題】</p> <p>現在、住宅数が世帯数を上回って増加を続けており、急速に増加する空家・空き室対策が課題となっている。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、新たに空家利活用等の視点を取り入れた対策を講じていく。</p> <p>マンションに関しては、老朽化及び居住者の高齢化がますます進行し、早急な対策が求められている中で、区内マンションの実態把握及び支援の充実について検討が必要である。</p>

【各施策の状況】

(1) 良質な住宅ストックの形成

施策	実施方法（所管分野）	実施状況等
<p>居住面積水準の向上 (本冊24P)</p>	<p>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。 (建築分野)</p>	<p>平成 23 年 9 月に「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」を施行した。条例により、一定規模以上の集合住宅について、住戸面積を 25 ㎡以上とするとともに、住戸面積が 40 ㎡以上のファミリー向け住戸の設置を義務付けている。</p>
	<p>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。 (住宅政策分野)</p>	<p>以下の住宅整備にあたり、国が定める居住水準に配慮した。 ・本町四丁目高齢者向け優良賃貸住宅「ウエルカーサ新中野」(20 戸)及びファミリー向け民間賃貸住宅(27 戸)の整備誘導。 ・区営新井住宅(2 戸)の建て替えに際して、4 戸のファミリー向け民間賃貸住宅も併せて整備誘導。</p>
	<p>共同住宅の建設にあたっては、最低居住面積水準を 25 ㎡とします。 (建築分野)</p>	<p>平成 23 年 9 月に「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」を施行した。条例により、一定規模以上の集合住宅について、住戸面積を 25 ㎡以上とするとともに、住戸面積が 40 ㎡以上のファミリー向け住戸の設置を義務付けている。</p>
<p>住宅のバリアフリー化促進 (本冊24P)</p>	<p>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。 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。 (介護保険分野)</p>	<p>【介護保険住宅改修費の支給・自立支援住宅改修等給付事業】 対象者:介護保険被保険者で要支援以上の認定を受けている方 対象住居:改修時に居住している住民登録地の住居 改修内容:手すりの取付け、段差の解消などの小規模な改修 支給限度基準額:20 万円 利用者負担額:1 割～3 割</p>
	<p>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。 (住宅政策分野)</p>	<p>原則として、区営住宅の空き家修繕の際に、トイレ及び浴室に手すりを設置している。</p>

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
住宅リフォームの促進 （本冊25P）	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。 （建築分野）	【木造住宅等耐震診断士及び耐震改修施工者の登録制度】 耐震改修の実施に対する不安感や不信感を抱いている区民に区登録の耐震診断士と耐震改修施工者の情報提供を実施している。
住宅資金などの融資あっ旋 （本冊25P）	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。 （住宅政策分野）	【住宅資金等融資あっせん(利子補給)】 住宅修繕の資金の調達が困難な方に対して融資をあっ旋し、利子補給を実施している。
新築・増改築相談の実施 （本冊25P）	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。 （住宅政策分野）	事業者団体との共催による住宅新築・増改築相談を実施している。 ・相談者数:延 1,298 人 （平成 21～29 年度）
住宅性能表示制度の普及・啓発 （本冊25P）	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」の普及・啓発を行います。 （住宅政策分野）	住宅性能表示制度の概要が紹介されている、「安心して住める家づくりのためのガイドブック」(東京都都市整備局作成)を住宅担当窓口に配置し、制度の周知を図っている。

(2) マンションストックの良好な管理

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
分譲マンションの実態把握 （本冊26P）	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。 （住宅政策分野）	実態の把握について、東京都マンションデータベースの利用及び区独自の实態調査について検討を進めた。
分譲マンション管理組合への支援 （本冊26P）	・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。 （住宅政策分野）	分譲マンションに関する相談に対し、相談機関の紹介や東京都が実施する専門相談の申込み等により対応した。また、分譲マンション管理セミナーを主催又は後援している。 ・分譲マンション管理セミナー（主催又は後援）参加者数：延 685 人（平成 21～29 年度 10 月現在）

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
	<p>・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。</p> <p style="text-align: right;">（住宅政策分野）</p>	<p>東京都防災・建築まちづくりセンターのマンション管理アドバイザー派遣事業の活用のほか、マンション建替法や民泊に関する情報提供等の支援を実施している。</p>
	<p>・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。</p> <p style="text-align: right;">（住宅政策分野）</p>	<p>住宅・増改築相談会にてマンションに関する相談も合わせて受付を行った。また、区が主催（共催）したマンション管理セミナーにて、相談会を合わせて実施している。</p>
	<p>・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。</p> <p style="text-align: right;">（住宅政策分野）</p>	<p>「すまいのしおり」にて、区民に向けての周知を図っている。また、東京都優良マンション登録表示登録数のうち、中古物件は現時点で12件となっている。</p>
<p>地域コミュニティの形成促進 （本冊27P）</p>	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（地域活動推進分野）</p>	<p>平成28年度に、区、中野区町会連合会、区内不動産事業者団体（二団体）の三者間において、区民が町会・自治会に加入するための基本協定を締結した。</p>

■基本目標3 安全、安心のまちづくり

総 括	
<p>【主な実績等】</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ちづくりを推進した。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りまちづくりを実施した。他に、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た。</p>	<p>【今後の課題】</p> <p>南海トラフ地震、関東直下型地震等の地震災害の脅威にさらされている現状においては、引き続き計画的かつ迅速に木密地域の改善及び耐震化等を促進していく必要がある。</p> <p>また、これまでの取組を踏まえ、各種防災対策をはじめとした安全・安心な住宅及び住環境の整備については良好な地域コミュニティの形成による地域防災力の向上等、ソフト面からのより包括的な対策も必要となる。</p>

【各施策の状況】

(1) 木造住宅密集地域の改善

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
<p>地区計画によるまちづくり (本冊28P)</p>	<p>「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。</p> <p style="text-align: right;">(地域まちづくり推進部)</p>	<p>【平和の森公園周辺地区】</p> <p>【南台一・二丁目地区】</p> <p>【南台四丁目地区】</p> <p>地区計画、木密事業等によりまちづくりを進めている。</p> <p>【弥生町三丁目周辺地区】</p> <p>木密事業、不燃化特区制度によりまちづくりを進めており、避難道路2路線を整備、開通するとともに、URと連携し都営アパート跡地を活用した道路、住宅用地(代替地)、公園の整備を進めている。</p> <p>また、不燃化特区制度による建替え助成により建物の不燃化促進を進めている。さらに、良好な住宅地形成のため、地区計画導入に向け手続きに着手している。</p> <p>【大和町中央通り沿道地区及び大和町地区】</p> <p>大和町中央通り沿道地区は、補助227号線の事業化(都施行)、地区計画、都市防災不燃化促進事業によりまちづくりを進めている。大和町地区は、木密事業、不燃化特区制度によりまちづくりを進めており、避難道路の整備、不燃化特区制度による建替え助成により建物の不燃化促進を進めている。さらに、良好な住宅地形成のため、地</p>

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
		<p>区計画導入についても検討を進めている。</p> <p>【沼袋区画街路第4号線地区】 区画街路第4号線の事業化、地区計画、都市防災不燃化促進事業によるまちづくりを進めている。</p> <p>【上高田一・二丁目及び三丁目周辺地区】 補助220号線の事業化とともに、地区計画、都市防災不燃化促進事業の導入に向けた検討・手続きを進めている。</p> <p>その他、地域危険度の高い地区や西武新宿線連続立体交差事業の候補区間(野方～井荻駅間)に位置する野方駅周辺地区、都立家政駅周辺地区、鷺ノ宮駅周辺地区などでは、地区計画や防災性向上のためのまちづくりについて検討を進めている。</p>
<p>都市計画道路、主要な生活道路などの整備促進 (本冊29P)</p>	<p>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。 (北東部まちづくり分野) (西部まちづくり分野)</p>	<p>西武新宿線連続立体交差事業(都施行)を契機とした駅周辺まちづくりを推進しており、新井薬師前駅周辺では補助220号線と区画街路第3号線(駅前広場)、沼袋駅周辺では区画街路第4号線を順次事業化し進めている。また、補助227号線も第四次優先整備路線に位置付け、事業化へ向けて検討を進めている。(都市計画道路 区施行分)</p>
	<p>4m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。 (道路分野)</p>	<p>整備工事完了件数:4,225件 (平成21～29年度)</p>
<p>建物の不燃化、共同化の推進 (本冊29P)</p>	<p>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。 (地域まちづくり推進部)</p>	<p>【都市防災不燃化促進事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京大学附属中等教育学校周辺地区： 延46件(平成21～29年度) ・大和町中央通地区： 延12件(平成21～29年度) <p>【不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)制度による建替え促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大和町地区： 延39件(平成25～29年度) ・弥生町三丁目地区： 延65件(平成25～29年度) <p>【まちづくり事業住宅の管理運営】 管理戸数 1棟25戸</p>

(2) 住宅等の耐震化促進

施策	実施方法（所管分野）	実施状況等
「中野区耐震改修促進計画」に基づく住宅などの耐震化支援 (本冊29P)	<p>・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。 (建築分野)</p>	<p>【木造住宅無料耐震診断(簡易耐震診断)】 実績:979 棟(1,412 戸) (平成 21~29 年度)</p> <p>【木造住宅無料耐震診断(一般耐震診断)】 実績:659 棟(852 戸) (平成 21~29 年度)</p>
	<p>・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。 (建築分野)</p>	<p>【非木造共同住宅耐震診断助成】 実績:30 棟(1,341 戸) (平成 21~29 年度)</p>
	<p>・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。 (建築分野)</p>	<p>【木造住宅建替え助成】 実績:142 棟 (平成 21~29 年度)</p>
	<p>・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。 (まちづくり企画分野)</p>	<p>【東京大学附属中等教育学校周辺地区】 実績:延 46 件(平成 21~29 年度)</p> <p>【大和町中央通地区】 実績:延 12 件(平成 21~29 年度)</p> <p>また、平成 30 年度より区画街路第 4 号線地区(沼袋)で事業を開始し、補助 220 号線沿道地区(上高田)でも事業導入のための検討・手続きを進めている。</p>
	<p>・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。 (建築分野)</p>	<p>【木造住宅建替え助成】 実績:13 棟(平成 21~23 年度) (※平成 24 年度以降事業廃止)</p>

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
「中野区耐震改修促進計画」に基づく住宅などの耐震化支援 （本冊29P）	・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。 （建築分野）	【木造共同住宅耐震改修工事費補償型助成】 実績なし（該当がなかったため）
	・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。 （建築分野）	【家具転倒防止器具付助成】 実績：187 件 （平成 21～29 年度）
その他の震災対策 （本冊30P）	・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。 （建築分野） （地球温暖化対策分野）	ブロック塀の倒壊による危険性や対策の必要性について建築確認申請時の機会をとらえて改善指導を実施している。 【生け垣等設置助成】 実績：47 件（延長：533.6m） （平成 21～29 年度）
	・落下物対策 大通りに面したガラス窓が割れたり、オフィスビル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。 （建築分野）	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所有者に対して改善指導を実施している。

(3) 住宅の防犯、防災対策

施策	実施方法（所管分野）	実施状況等
防犯性の高い住宅の普及 （本冊30P）	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。 （住宅政策分野）	住宅における犯罪の防止に関する指針が掲載されている、「子育てに配慮した住宅のガイドライン」（東京都作成）を住宅担当窓口配置し、情報提供を図っている。
	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」の普及に努めます。 （住宅政策分野）	住宅性能表示制度の概要が紹介されている、「安心して住める家づくりのためのガイドブック」（東京都作成）を住宅担当窓口配置し、制度の周知を図っている。
	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。 （住宅政策分野）	防犯優良マンション・駐車場登録制度に関する情報として、「マンションの相談窓口」（東京都作成）を区の窓口配置し、情報提供を図っている。
すまいの防災対策 （本冊31P）	・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。 （防災分野）	制度発足前の平成21年度から、区報等で周知を行っている。
地域コミュニティの形成促進（再掲） （本冊31P）	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。 （地域活動推進分野）	平成28年度に、区、中野区町会連合会、区内不動産事業者団体（二団体）の三者間において、区民が町会・自治会に加入するための基本協定を締結した。

(4) 水害対策の促進

施策	実施方法（所管分野）	実施状況等
総合治水対策の促進 (本冊31P)	<p>・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。</p> <p>(道路分野)</p>	<p>「東京都豪雨対策基本方針(改定)平成 26 年 6 月」及び「神田川流域豪雨対策計画(改定)平成 30 年 3 月」に基づき、増加する集中豪雨等による都市型水害の防止・軽減を図ることを目的として豪雨対策実施計画を策定した。</p> <p>1時間あたり 75mm 規模の降雨対応整備や、既定 50mm 規模未整備箇所の対応を早期に完了するよう東京都に要請するとともに、区としても公共施設や民間の大規模施設への雨水流出抑制施設の設置指導や透水性舗装・道路下の雨水貯留施設設置の推進等により水害の軽減に努めている。</p>
	<p>・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。</p> <p>(道路分野)</p>	
建築物の被害防止 (本冊31P)	<p>・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。</p> <p>(建築分野)</p>	<p>降雨対応や環七地下貯水池の整備等の対策を講じたことにより、現在は事業休止中である。</p> <p>中野区洪水ハザードマップを作成し、浸水被害の減災を図っている。 平成 26 年度及び平成 30 年度には、河川からの浸水想定区域内の全戸にハザードマップを配布した。</p>
	<p>・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。</p> <p>(防災分野)</p>	

(5) 健康に配慮した住まいづくり

施策	実施方法（所管分野）	実施状況等
シックハウス対策の推進 (本冊32P)	<p>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。</p> <p>(建築分野)</p>	<p>ガイドラインの趣旨を勘案し、建築確認審査等を通じてシックハウス対策の推進を図っている。</p> <p>一定の基準に基づき、第三者機関が住宅の性能を等級・数値などで評価を行っている。</p>
	<p>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」の普及・啓発を図ります。</p> <p>(建築分野)</p>	

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
アスベスト対策 の推進 （本冊32P）	<p>・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。</p> <p>（生活環境分野）</p>	アスベストに係る総合的な相談窓口として、各種相談への対応を実施している。
	<p>・アスベスト除去等に関する融資あつ旋 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つ旋し、低利融資を行います。</p> <p>（生活環境分野）</p>	検討は行ったが、現在のところ事業化には至っていない。

■基本目標 4 居住の安定確保

総 括	
<p>【主な実績等】</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>【今後の課題】</p> <p>引き続き各住宅の適切な管理運営を行うとともに、老朽化した建物を計画的に更新していく必要がある。更新に当たっては今後の新しい住まいのモデルとなる公的住宅のあり方を検討していく。また、公共施設総合管理計画に基づき、区営住宅の建替えの手法等について十分な検討が必要である。</p> <p>また、平成29年の住宅セーフティネット法の改正を受け、新制度に基づく住宅確保要配慮者支援の観点からの政策の見直しが求められている。関係団体等との連携により、居住支援協議会による相談体制や地域の実態に即した居住支援体制を構築する必要がある。</p>

【各施策の状況】

（1）公的賃貸住宅等の供給

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
区営住宅の適切な管理 （本冊33P）	<p>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。</p> <p>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</p>	<p>区営住宅の設置状況：14団地 453戸 （1団地 21戸増）</p> <p>なお、高額所得者については全ての案件について明渡しを実行し、悪質滞納者についても積極的に明渡しを求めている。</p> <p>この結果、入居募集戸数は24年度の26戸から29年度は37戸に増加した。</p>

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
	<p>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。</p> <p style="text-align: center;">（住宅政策分野）</p> <p>・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。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">（住宅政策分野）</p>	<p>高額所得者は平成 26 年度の 5 名に対し、平成 29 年度には 0 名となっている。収入超過者は平成 29 年度の 33 名存在しており、引き続き住宅あっせんを実施していく。</p> <p>使用承継については同居している配偶者及び高齢者、障害者等で特に居住安定を図る必要がある者のみとしている。介護等で同居許可が必要な場合は期限付き最長1年間で入居を認めている。</p>
<p>区営住宅の適切な管理 (本冊33P)</p>	<p>・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。</p> <p style="text-align: center;">（住宅政策分野）</p> <p>・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。</p> <p style="text-align: center;">（住宅政策分野）</p> <p>・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。</p> <p style="text-align: center;">（住宅政策分野）</p>	<p>公営住宅ストック総合活用計画に代わる、新たな計画という位置付けで「中野区公営住宅等長寿命化計画」を策定(平成 23 年度)し、予防保全的な維持管理を推進している。</p> <p>「中野区公営住宅等長寿命化計画」(平成 23 年度策定)において、将来的な建替事業を想定し、一部の区営住宅に関して建替シミュレーションを行っている。</p> <p>効率化推進のため、指定管理者の指定期間を見直し、3 年から 5 年に変更した。</p>
<p>都営住宅の移管受入 (本冊34P)</p>	<p>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。</p> <p style="text-align: center;">（住宅政策分野）</p>	<p>平成29年度に弥生町三丁目アパート(1棟 21戸)の移管受入を実施した。</p>

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
福祉住宅の運営 (本冊34P)	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LSA)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。 (住宅政策分野)	【高齢者向け公営住宅(福祉住宅)】 管理戸数 9 棟 156 戸 (高齢者用 8 棟 130 室、障害者用 2 棟 26 室) <参考> H25年 募集戸数 高齢者 11, 体障害者 5 H26年 募集戸数 高齢者 17, 身体障害者 5 H27年 募集戸数 高齢者 15, 身体障害者 6 H28年 募集戸数 高齢者 16, 身体障害者 5 H29年 募集戸数 高齢者 11, 身体障害者 6
高齢者向け住宅の整備 (本冊34P)	区有地の活用などにより、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。 (住宅政策分野)	【高齢者向け優良賃貸住宅等の整備誘導】 ・本町四丁目高齢者向け優良賃貸住宅「ウエルカーサ新中野」(20 戸)及びファミリー向け民間賃貸住宅(27 戸)の整備誘導。
区民住宅の見直し (本冊34P)	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。 (住宅政策分野)	区民住宅は 20 年間の借り上げ期間が終了したものから順次返還を進め、管理戸数9 団地 162 戸から、現在では 1 団地 15 戸となっている。 平成30 年度末に全ての区民住宅の管理を終了する見込み。

(2) 民間賃貸住宅の質の向上

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
最低居住面積水準の向上 (本冊35P)	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。 (建築分野)	平成 23 年 9 月に「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」を施行した。 条例により、一定規模以上の集合住宅について、住戸面積を 25 ㎡以上とするとともに、住戸面積が 40 ㎡以上のファミリー向け住戸の設置を義務付けている。
バリアフリー住宅の供給 (本冊35P)	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	上記条例策定時に検討を行ったが、条例中での位置付けには至っていない。

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
	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。 (建築分野)	

(3) 高齢者等の居住安定支援

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
住み替え相談の充実 (本冊35P)	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 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。 (住宅政策分野)	【民間賃貸住宅住み替え支援事業】 協力不動産店登録数:156 店(平成 21 年) ↓ 178 店(平成 29 年) 住替え住宅情報提供による成約数: 延 125 件(平成 21~29 年度)
高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の促進 (本冊35P)	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条例の制定を視野に入れて取り組みます。 (住宅政策分野)	家主が安心して単身高齢者に部屋を貸せるよう、見守りサービス等を付加した仕組み(あんしんパック住宅)について、現在制度の構築中。
	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。 (住宅政策分野)	高齢者向け賃貸住宅の登録制度である「高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度」に変わり、新たに平成22年度から開始された「東京シニア円滑入居賃貸住宅登録制度」について、すまいのしおり等にて情報提供し、登録の促進を図っている。
高齢者専用賃貸住宅の供給促進 (本冊35P)	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。 (住宅政策分野)	【サービス付き高齢者向け住宅】 区内に 4 施設 231 戸を整備誘導。
居住安定支援事業の拡充 (本冊36P)	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。 (住宅政策分野)	【民間賃貸住宅住み替え支援事業】 協力不動産店登録数:156 店(平成 21 年) ↓ 178 店(平成 29 年) 住替え住宅情報提供による成約数: 延 125 件(平成 21~29 年度)
	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 (福祉推進分野)	特に単身高齢者の民間賃貸住宅への入居が困難となっているケースが多いため、家主が安心して住宅を貸せるよう、見守りサービス等への加入をセットにした制度(あんしんパック制度)の導入を検討している。

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
	区営住宅の建て替えや区が建設に 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。 (住宅政策分野)	平成 23 年度に策定した「中野区公営住宅 等長寿命化計画」において、将来的な建替 事業を想定し、一部の区営住宅に関して建 替シミュレーションを行っている。

(4) 被災者への支援

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
(本冊36P)	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。 (住宅政策分野)	都営住宅では一定の条件のもと、火災り災 者の一時受入れを行っており、区の窓口へ 相談があった際は、都営住宅の案内を行っ ている。

■基本目標 5 環境に配慮した住宅

総 括	
【主な実績等】 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。	【今後の課題】 敷地や壁面・屋上の緑化、生け垣等設置助 成等の取組を引き続き進めていく。中野区環 境基本計画等を踏まえ、良好な住環境の創出 と保全に向け、地域や関係団体、NPO法人 等との連携を視野に取組を推進する必要があ る。

【各施策の状況】

(1) 長寿命住宅の建設

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
(本冊37P)	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。 (住宅政策分野)	平成 23 年度に策定した「中野区公営住宅 等長寿命化計画」において、将来的な建替 事業を想定し、一部の区営住宅に関して建 替シミュレーションを行っている。

(2) 自然エネルギー利用の普及促進

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
住宅用太陽光 発電機器、太 陽熱温水器の 普及・啓発 (本冊37P)	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。 (地球温暖化対策分野)	区HPにおける情報掲載により、普及啓発 を実施している。

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
公的住宅等への自然エネルギーの導入 （本冊37P）	区営住宅の建て替えや区が建設に關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。（住宅政策分野） （地球温暖化対策分野）	・区営住宅の建替え等にあたり、自然エネルギーの導入は実施していない。 ・都営鷺の宮アパート建替計画（第1期、第2期）について、太陽光発電などの自然エネルギーの導入を行うよう東京都へ要請した。

（3）環境共生型モデル住宅の誘導

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
（本冊37P）	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。 （地球温暖化対策分野）	江古田三丁目の国家公務員宿舎跡地開発において、敷地内の自然林を残し、周辺環境への十分な配慮を開発事業者に対して求めるなど、良好な居住環境の整備誘導を行った。

（4）敷地内緑化等の推進

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
生垣設置助成 （本冊37P）	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38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。 （地球温暖化対策分野）	【生け垣等設置助成】 実績：47件（延長：533.6m） （平成21～29年度）
屋上緑化・壁面緑化等の普及促進 （本冊38P）	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。 （地球温暖化対策分野）	・緑化計画に基づく緑化指導 ・江古田合同住宅の跡地開発にあたっての斜面緑地の保存。 ・弥生町6丁目の公社住宅の建て替えに際しての敷地内緑化、弥生宿舎跡地における公園の整備。 【屋上緑化の整備】 平成19年度 807箇所 17,799㎡ ↓ 平成28年度 921箇所 28,053㎡ 【壁面緑化の整備】 平成19年度 123箇所 3,083㎡ ↓ 平成28年度 130箇所 4,832㎡