

【資料2】

平成31年1月31日

第4回中野区住宅政策審議会

「新たな住宅マスタープラン」策定に向けた中間まとめ

(案)

中野区

第1章 「中間まとめ」策定の趣旨.....	2
第2章 住宅政策の動向.....	3
1 国の住宅政策.....	3
2 東京都の住宅政策.....	6
3 中野区の計画等.....	10
第3章 中野区の住宅住環境の現状.....	18
第4章 現行住宅マスタープランの現時点における実績と課題.....	38
基本目標1 多様な世代が暮らせるまち.....	39
基本目標2 快適で安心できる住まい.....	40
基本目標3 安全、安心のまちづくり.....	42
基本目標4 居住の安定確保.....	43
基本目標5 環境に配慮した住宅.....	45
第5章 新たに取り組むべき事項.....	48
1 空家等対策の推進.....	49
2 住宅セーフティネットの構築.....	51
3 ユニバーサルデザインの推進.....	53
巻末資料.....	55

第1章 「中間まとめ」策定の趣旨

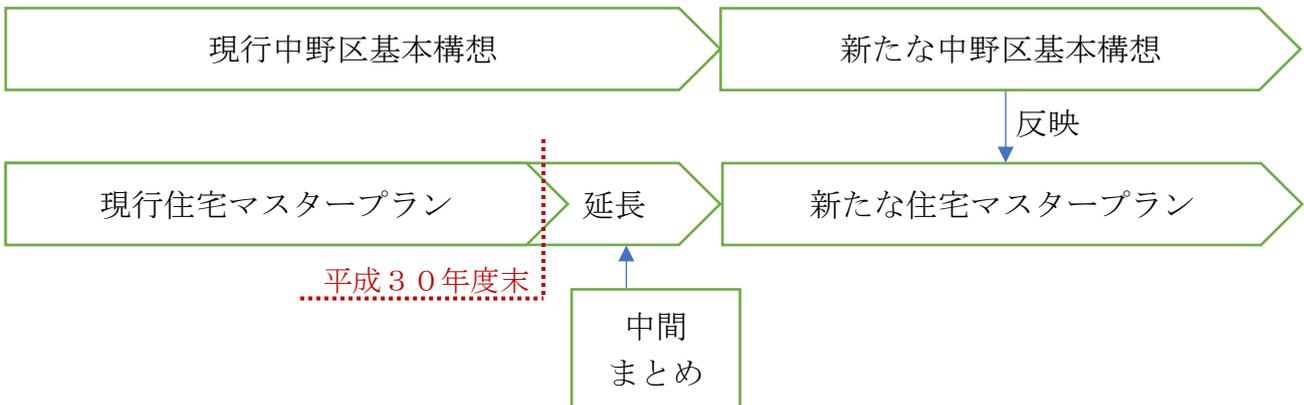
中野区は、平成5年（1993年）に「中野区住宅マスタープラン」を策定して以来、計画的かつ体系的な住宅政策を推進してきました。平成13年（2002年）には、第2次住宅マスタープラン（平成13年度～平成22年度）を策定し、住まいを取り巻く社会動向等の変化にも対応してきました。更に、平成18年（2006年）の「住生活基本法」制定により国の住宅政策の枠組みが変わったこと等を受け、平成21年（2009年）には、第3次住宅マスタープラン（以下、「現行住宅マスタープラン」という。）を策定し、住宅施策の充実を図ってきたところです。

この間、少子高齢化のさらなる進展や空家等の増加、国や東京都の住宅関連計画の改定、住宅セーフティネット関連制度をはじめとする新たな制度の開始等、区の住宅施策を取り巻く状況は変化し続けており、また、平成31年（2019年）3月をもって現行住宅マスタープランの計画期間が終了することから、「新たな住宅マスタープラン」の策定が必要となっています。

一方で現在、「新たな中野区基本構想」（以下、「基本構想」という。）の策定作業が進められていることから、「新たな住宅マスタープラン」の策定にあたっては、上位計画である基本構想が示す、区の将来像や施策の方向性を踏まえたものとする必要があります。

そこで、基本構想が策定されるまでの期間については、現行住宅マスタープランの計画期間を延長することとし、区の住宅政策を取り巻く状況を踏まえ、新たに取り組むべき事項を示した「新たな住宅マスタープラン策定に向けた中間まとめ」を取りまとめました。

○「新たな住宅マスタープラン」策定に向けた中間まとめ イメージ図



第2章 住宅政策の動向

国の住宅政策及び東京都の住宅政策は社会情勢等に合わせて変化を続けており、空家等対策の推進、民間住宅を用いた住宅セーフティネットの構築、子育て世帯への住宅支援の充実等新たな考え方が示されております。以下、住宅政策に関連する法令、関連計画について整理いたします。

1 国の住宅政策

(1) 住生活基本計画（平成28年（2016年）年3月18日改定）

この計画は、住生活基本法（平成18年（2006年）6月制定）により、「国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画」として、国と都道府県に策定が義務付けられています。最初の計画は平成18年（2006年）に策定され、5年後の平成23年（2011年）に改定されており、平成28年（2016年）の改定は2度目の改定となります。今回改定された計画では、住生活をめぐる現状と今後10年の課題として以下が挙げられています。

- ・ 少子高齢化・人口減少の急速な進展、大都市圏における後期高齢者の急増
- ・ 世帯数の減少により空家等がさらに増加
- ・ 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下
- ・ 少子高齢化と人口減少が、住宅政策上の諸問題の根本的な要因
- ・ リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ
- ・ マンションの老朽化・空家等の増加により、防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれ

これらに対し、「居住者からの視点」、「住宅ストックからの視点」並びに「地域からの視点」により、以下の8つの目標が立てられています。

【居住者からの視点】

- 目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

【住宅ストックからの視点】

- 目標 4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標 6 急増する空家等の活用・除却の推進

【産業・地域からの視点】

- 目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

（２）高齢者の居住の安定確保に関する法律〈高齢者住まい法〉

（平成 28 年（2016 年）年 5 月改正）

高齢化の進展や介護保険制度の見直し等を踏まえ、高齢者の状況に応じた住まいの場と生活支援・介護サービスの確保に向けた対策の強化を目的に改正されました。この改正により国土交通省と厚生労働省の共管となり、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めるとともに、高齢者が暮らしやすい賃貸住宅供給の促進が示されました。この中で、都道府県で高齢者居住安定確保計画の策定が可能となったほか、高齢者生活支援施設への補助制度の創設、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度やサービス付き高齢者向け住宅の登録制度が創設されました。

(3) 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

〈住宅セーフティネット法〉（平成 29 年（2017 年）年 4 月 26 日改正）

住宅セーフティネット法は、平成 19 年（2007 年）に制定され、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯その他住宅の確保に特に配慮を要する者を住宅確保要配慮者とし、公的賃貸住宅の供給の促進、民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るために必要な事項を定めたものです。

平成 29 の法改正の際には、「空家等を活用した要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度」、「居住支援法人の指定」や「経済的支援」などが追加されました。

- ① 入居を拒まない賃貸住宅の登録制度：都道府県が一定の基準を満たした空家等を登録する制度であり、登録住宅の情報開示と賃貸人の監督を行う。
- ② 経済的支援：登録住宅の改修費に対しての補助や住宅金融支援機構からの融資を行うとともに、入居者への家賃・家賃債務保証料の低廉化への補助も行う。
- ③ 居住支援法人の指定：都道府県が N P O 等を居住支援法人として指定し、入居相談や家賃債務保証を行う

(4) 空家等対策の推進に関する特別措置法

（平成 26 年（2014 年）年 11 月制定）

本法律は、適切な管理が行われていない空家等による影響から、地域住民の生命、身体又は財産の保護と生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進することを目的として制定されました。区市町村による空家等対策計画の策定と計画に基づく施策の実施、協議会の設置、特定空家等に対する措置等について定めています。

2 東京都の住宅政策

(1) 東京都住宅マスタープラン（平成 29 年（2017 年）年 3 月改定）

この計画では、“居住の場としても魅力的な東京の実現”を目指し、8つの目標と、それを実現するための3つの着眼点、「既存ストックの有効活用」、「多様な主体・分野との連携」、「地域特性に応じた施策の展開」により、具体的な施策を総合的・計画的に展開していくこととしています。

基本方針として、「豊かな住生活の実現と持続」を掲げ、「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」と「まちの活力・住環境の向上と持続」という2つの住宅政策が目指す方向について、それぞれ8つの目標を設定し、その実現に向けた、具体的な施策が示されています。

【生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現】

- 目標 1 住まいにおける子育て環境の向上
- 目標 2 高齢者の居住の安定
- 目標 3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 目標 4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

【まちの活力・住環境の向上と持続】

- 目標 5 安全で良質なマンションストックの形成
- 目標 6 都市づくりと一体となった団地の再生
- 目標 7 災害時における安全な居住の持続
- 目標 8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

東京都住宅マスタープラン改定の目指すべき方向として、以下の内容が示されています。

■生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現

- ・ 少子高齢化や単身世帯の増加など都民のライフスタイルの変化による、住宅に対するニーズの多様化への対応
- ・ 社会経済状況や就労環境の変化などに備えた住宅の確保

■まちの活力・住環境の向上と持続

- ・ 人口減少と急速な高齢化による地域の衰退への対応
- ・ マンションや団地の老朽化の進行への対応
- ・ 首都直下地震など大規模災害への対応
- ・ 既成市街地における拠点などを中心とした都市づくりの展開による、居住の集積や都市機能の集約的な立地の促進

(2) 良質なマンションストックの形成促進計画

(平成 28 年 (2016 年) 年 3 月策定)

2040 年代を見据えた目指すべき東京のマンション居住の将来像を描き、その実現に向けた今後 10 年間 (平成 28 年度 (2016 年度) から平成 37 年度 (2025 年度)) の目標と施策展開について定めています。

【マンションの適正な管理の促進】

- 目標 1 管理組合による自主的かつ適切な維持管理の促進
- 目標 2 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善
- 目標 3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

【老朽マンション等の再生の促進】

- 目標 4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備
- 目標 5 旧耐震基準マンションの耐震化の促進
- 目標 6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

(3) 高齢者の居住安定確保プラン

(平成 27 年 (2015 年) 3 月改定・平成 30 年 (2018 年) 一部改定)

この計画は、高齢者の居住の安定確保に向け、住宅施策と福祉施策が連携し、総合的・計画的に施策を推進するための基本的な方針と実現のための施策を示したものです。計画期間は、2015 年度 (平成 27 年度) から 2020 年度 (平成 32 年度) までです。

この計画では、高齢者の居住の安定確保に向け、住宅施策と福祉施策の連携を図りながら、総合的かつ計画的に施策を推進していくため、2つの目標を掲げています。

目標 1 高齢者の多様なニーズを踏まえ、賃貸住宅や老人ホームなどの住まいが適切に供給されるよう環境を整備するなど、高齢者が住み慣れた地域で暮らせる住まいを確保していく。

目標 2 適切に供給された住まいにおいて、高齢者が安心して日常生活を営むために必要なサービスを提供する体制を整備する。

(4) 東京都耐震改修促進計画（平成 29 年（2017 年）年 3 月改定）

この計画は、災害時に想定される被害の軽減を図るため、都内の住宅・建築物の耐震化を促進し、災害に強い東京の実現を目指すものです。

計画期間は、平成 28 年度（2016 年度）から平成 37 年度（2025 年度）までの 10 年間です。

以下の施策により、平成 37 年度（2025 年度）までに、特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化率を 100%とし、また、耐震性が不十分な住宅を概ね解消していくことを目指しています。

① 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

【方針】東京 2020 大会までに緊急輸送道路の機能を確保し、最終的に道路閉塞ゼロを実現するため、耐震改修等を重点的に促進

- ・ 改修計画作成に向けた新たな支援制度を創設するとともに、「特に倒壊の危険性が高い建築物（Is 値が 0.3 未満の建築物）」における耐震改修費の助成を拡充
- ・ 災害時における広域的な緊急輸送道路のネットワークを構築するため、九都県市首脳会議を構成する自治体と連携し、耐震化に向けた取組を開始

② 防災都市づくり推進計画に定める整備地域内の住宅の耐震化

【方針】防災生活道路沿道の不燃化・建替えや耐震改修等の促進により道路閉塞を防止

- ・ 助成対象を木造以外にも拡大するとともに、助成額を引上げ・相談体制を強化するため、整備地域内においてアドバイザー派遣を新たに実施

③ マンションの耐震化

【方針】倒壊による周辺市街地への影響が大きいマンションの耐震化を促進

- ・ マンション啓発隊の再訪問、「（仮称）マンション再生まちづくり制度」の創設等

④ 耐震化の普及啓発

【方針】耐震化の進捗状況を「見える化」し、都民の機運を更に醸成

- ・ 工事現場に耐震マークを提示し、改修工事の P R 等

3 中野区の計画等

(1) 新しい中野区をつくる 10 か年計画 (第 3 次)

(平成 28 (年 2016 年) 4 月策定)

本計画は、人々が力を合わせてお互いの暮らしやまちの豊かさを高めていくための区民の共通目標として、また、区が区民の信託に基づき行政を進める上で、最も基本的な指針として策定されました。計画期間は平成 28 年度 (2016 年度) ~平成 37 年度 (2025 年度) です。

【未来への扉を開く 8 つの戦略】

戦略Ⅰ まち活性化戦略 (キラリ輝くなかの) ~産業と人々の活力がみなぎるまち~

展開 1 世界に開かれた経済活動とにぎわいの拠点

展開 2 魅力にあふれ、来街者の絶えないまち

展開 3 暮らしと交流の中心となる商店街

展開 4 多様な経済活動で多くの就労の機会が生み出されているまち

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

展開 1 安全で利便性の高い、住み続けられるまち

施策 4 ライフステージやスタイルに応じた多様な住宅の誘導

- ・ 住まい・住み替えに関する総合相談について、不動産団体だけではなく、金融機関や福祉事業者等との連携を進めるなど充実します。
- ・ 子育て世帯、高齢者等が安心して居住できる住宅の整備のため、大規模敷地開発について、適切な土地の利活用を誘導します。また、公営住宅等の建替え等の際にサービス付き高齢者向け住宅の整備・誘導を進めます。
- ・ 区内の住宅ストックや利用されていない土地等が適切に活用され、より良好な住環境が形成されるよう、住宅の共同化、リノベーション等の様々な

手法の周知や事業者への働きかけを進めます。また、新たな保証制度の構築等、高齢者の住み替え支援に取り組めます。

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

展開 2 景観やみどりに配慮された魅力あるまち

展開 3 計画的に整備・管理される都市基盤施設

展開 4 災害への備えや防犯の取組が進んだまち

戦略Ⅲ 環境共生都市戦略（サステイナブルなかの）

～環境負荷の少ない、持続可能なまち～

展開 1 環境負荷の少ない低炭素社会

展開 2 良好な生活環境が守られているまち

戦略Ⅳ 生きる力・担う力育成戦略（育つ伸びるなかの）～誰もが成長し続けるまち～

展開 1 安心して産み育てられるまち

展開 2 自ら学び可能性を拓く子どもが育つまち

展開 3 学びと文化を創造・発信するまち

戦略Ⅴ 地域見守り・支えあい戦略（手をつなぐなかの）～支えあう地域のきずな～

展開 1 見守り・支えあいが広がるまち

展開 2 様々な活動の連携によって守られる暮らし

戦略Ⅵ スポーツ・健康都市戦略（健康アクティブなかの）

～自らつくる健康で安心した暮らし～

展開 1 スポーツ・健康づくりで活力のみなぎるまち

展開 2 健康的な暮らしを実現するまち

展開3 誰もが障壁なく自己実現できるまち

展開4 暮らしの支えが整い、自立した生活を営めるまち

戦略Ⅶ 区民サービス基盤強化戦略（便利・安心なかの）

～区民の暮らしを守る行政サービスの基盤～

展開1 安定した社会保険制度の運営で暮らしを支えるまち

展開2 質の高い区民サービスを支える基盤が整うまち

戦略Ⅷ 持続可能な行政運営戦略（ともに築くなかの）

～区民とともに築く持続可能な区政～

展開1 区民意思と合意に基づく政策決定

展開2 人権を守り、様々な人が参画するまち

展開3 将来を見据えた行財政運営

展開4 連携都市との相互発展に向けた豊かな交流

（2）中野区まち・ひと・しごと創生総合戦略

（平成28年（2016年）年3月策定）

国は、人口の減少や少子高齢社会に歯止めをかけ、将来にわたり活力ある社会を維持していくため、平成26年に「まち・ひと・しごと創生法」を制定しました。この法律では、地方公共団体にも目標や具体的な施策の策定に努めることを求めています。

これを受け、区は、平成28年（2016年）3月に「中野区まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定しました。

中野区の人口は、現段階では増加傾向ですが、将来的には15歳～64歳の「生産年齢人口」が減少することが予想されます。経済活動や地域活動における活力の低下、社会保障費の負担の増大などが懸念されています。こうした状況を踏まえ、この戦略では、人口減少をでき

るだけ緩やかなものとするとともに、超高齢社会、人口減少に対応する持続可能なまちづくりを進めることを基本方針とし、次の4つの目標を掲げています。

- ① 安心して子どもを産み、育て、住み続けられる環境づくり
- ② すべての人が社会に参加し、支えあう、全員参加型社会の構築
- ③ グローバルな展開を視野に入れたビジネスの活性化・都市観光推進・都市魅力向上
- ④ 地方と都市の連携強化による相互発展

計画期間は、平成27年度（2015年度）～平成32年度（2020年度）です。

（3）中野区都市計画マスタープラン（平成21年（2009年）4月改定）

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に示される「都市計画に関する基本的な方針」として位置付けられています。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。

都市整備の基本理念として、安全・安心、持続可能性、協働が掲げられています。

- 区民の安全・安心の実現
- 持続可能な都市づくりの推進
- 区民・地権者・事業者・行政の協働による都市づくりの推進

（4）中野区耐震改修促進計画（平成28年（2016年）年7月改定）

本計画は、住宅・建築物の耐震性の向上を図ることにより、震災から区民の生命と財産を守るとともに、災害に強い安全なまちを実現することを目的として、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき定められたものです。東京都耐震改修促進計画の平成28年（2016年）3月の改定により新たな目標や施策が示されたことを受け、平成28年（2016年）

7月に改定されました。

住宅の耐震化の状況について、平成26年度（2014年度）末時点の戸数ベースで84.6%が耐震性を満たしていると見込まれるとしており、耐震化率の目標を、平成32年度（2020年度）末に95%、平成37年度（2025年度）末に100%と掲げています。

（５）中野区地域包括ケアシステム推進プラン

（平成29年（2017年）年3月策定）

「中野区地域包括ケアシステム推進プラン」は、平成28年度（2016年度）から10年間の計画期間とし、区と区民のアクションプランとして策定しました。

少子高齢化の急速な進行に伴い、地域における一人暮らし高齢者・高齢者のみの世帯の孤立や認知症高齢者の増加、介護家族の負担増など深刻な状況が起こっています。また一方で、医療・介護分野における人事不足、地域では地域活動等の担い手不足が生じているなど多くの課題に、社会全体でどのように取り組んでいくのかが大きな課題となっています。

このような課題に対し、誰もが歳をとっても、仮に身体が不自由になったとしても、尊厳を保って、可能な限り住み慣れた地域で最期まで暮らし続けることができるよう、住まい、健康づくり、予防、見守り、介護、生活支援、医療が一体的に提供される仕組みとして、中野区としての「地域包括ケアシステム」を構築することが必要となっています。

区がめざす地域包括ケアシステムでは、今後、高齢者だけでなく、障害者や子育て世帯など対象を全世代、全区民に広げて段階的に取り組んでいくこととしています。

（６）中野区健康福祉総合推進計画2018、第7期中野区介護保険事業計画、第5期中野区障害福祉計画、第1期中野区障害児福祉計画

（平成30年（2018年）年3月改定）

中野区では、区民の誰もが心身ともに健やかで、個人としての尊厳が保たれながら、自立した生活を営めるまち、「健康福祉都市なかの」の実現をめざして、平成16年（2004年）3月に健康福祉都市を宣言しました。

健康福祉に係る基本計画（健康福祉総合推進計画2018、第7期介護保険事業計画、第5

期障害福祉計画、第1期障害児福祉計画)は、区が区民とともにめざす「健康福祉都市なかの」の実現に向けた取組を計画的に進めていくため、健康福祉の領域全体にわたる取組内容を総合的に区民に示していくことを目的としています。

「健康福祉都市なかの」は、「人間性の尊重と権利の保障」、「個人の意思と自己決定の尊重」、「自立生活の推進」、「区民参加、区民と区の協働による地域保健福祉の推進」の4つの理念によって形づくられます。この理念を実現するため、健康福祉に係る基本計画では、以下の4つの基本目標を掲げ、施策を定めています。

基本目標1 みんなで支えあうまちづくり(地域福祉)

基本目標2 健康でいきいきとした生活の継続(健康医療)

基本目標3 住み慣れた地域での生活の継続(高齢福祉)

基本目標4 誰もが安心して暮らせるまちづくり(障害福祉)

(7) 中野区子ども・子育て支援事業計画(平成27年(2015年)3月策定)

中野区では「中野区次世代育成支援行動計画(前期・後期計画)」等に基づき、「子どもたちがのびのびと成長し、楽しく子育てができるまち」をめざし、子どもと子育て家庭を支える地域づくりや子育てしやすい環境の整備を進めてきました。

平成24年(2012年)8月に制定された「子ども・子育て関連3法」を踏まえ、次世代育成支援行動計画でのこれまでの取組を検証するとともに、平成27年度(2015年度)から始まる子ども・子育て支援新制度や新たな区民ニーズに対応するため、「中野区子ども・子育て支援事業計画」を策定しました。

「子どもたちがのびのびとすこやかに成長し、子どもを育てる喜びを感じながら、安心して子育てができるまち」を基本理念とし、区は、子ども一人ひとりの成長や家族の状況に応じた切れ目ない支援を行い、すべての子育て家庭が安心して子育てができる環境を整え、子どもたちの姿があふれた活気ある地域づくりを進めていきます。

(8) 第3次中野区環境基本計画（平成28年（2016年）3月改定）

中野区は、地球温暖化対策を中心とした環境施策を推進するため、平成28年（2016年）3月に第3次中野区環境基本計画を改定しました。基本計画の計画期間は、平成28年度（2016年度）を初年度とし、平成37年度（2025年度）までの10年間とします。「環境負荷の少ない低炭素社会」として中野区のめざす「将来像」及び「10年後に実現するまちの姿」を実現するために、以下の4つのプロジェクトと適応策を推進していきます。

- ・ 低炭素なまちづくりプロジェクト
- ・ 地球環境にやさしい快適なライフスタイルプロジェクト
- ・ みどりを守り育てる都市緑化プロジェクト
- ・ 大規模事業者としての区の環境配慮率先行動プロジェクト

(9) 中野区みどりの基本計画（平成21年（2009年）年3月改定予定）

中野区みどりの基本計画は、都市緑地法第4条に示される「緑地の保全および緑化の推進に関する基本的な方針」として位置付けられています。上位計画である「中野区基本構想」や、東京都が定める「緑の東京計画」に即しており、以下の基本方針が定められています。

基本方針1 みどりのまちづくりの基盤となる拠点をつくる

基本方針2 みどりのネットワークを構築する

基本方針3 地域にゆかりのあるみどりの保全を強化する

基本方針4 身近なみどりを増やす

基本方針5 区民・事業者・区が協働してみどりの創出・保全に取り組む

(10) 中野区空家等対策基本計画（平成 30 年（2018 年）年 10 月策定）

少子高齢化の進行や建築物の老朽化、社会のニーズの変化により、使用されていない建築物や土地が全国的に増加しています。

国が平成 27 年（2015）年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を施行したことを受け、中野区では国の規定を前提として、地域の事情に応じた区独自の対策を進めるため、中野区空家等対策基本計画を策定しました。

計画期間は 2018（平成 30）年度から 2027（平成 39）年度までの 10 年間としています。

(11) 中野区ユニバーサルデザイン推進計画

（平成 31 年（2019 年）年 3 月策定予定）

全ての人々が自らの意図により、自立して活動し、自己実現できる環境を段階的・継続的に整備することを通じて、全員参加型社会と地域の活性化を実現することを目的に策定します。

中野区ユニバーサルデザイン推進条例に基づき、ユニバーサルデザインを推進するための目的、ユニバーサルデザインの推進に関する施策の方向性及び主な取組について定めるものとなります。計画期間は 2019 年からの 5 年間とし、ユニバーサルデザインに関する取組を明確にするため、ハード、ソフト、ハートそれぞれの基本理念ごとに目指すべき将来像を定めます。

第3章 中野区の住宅住環境の現状

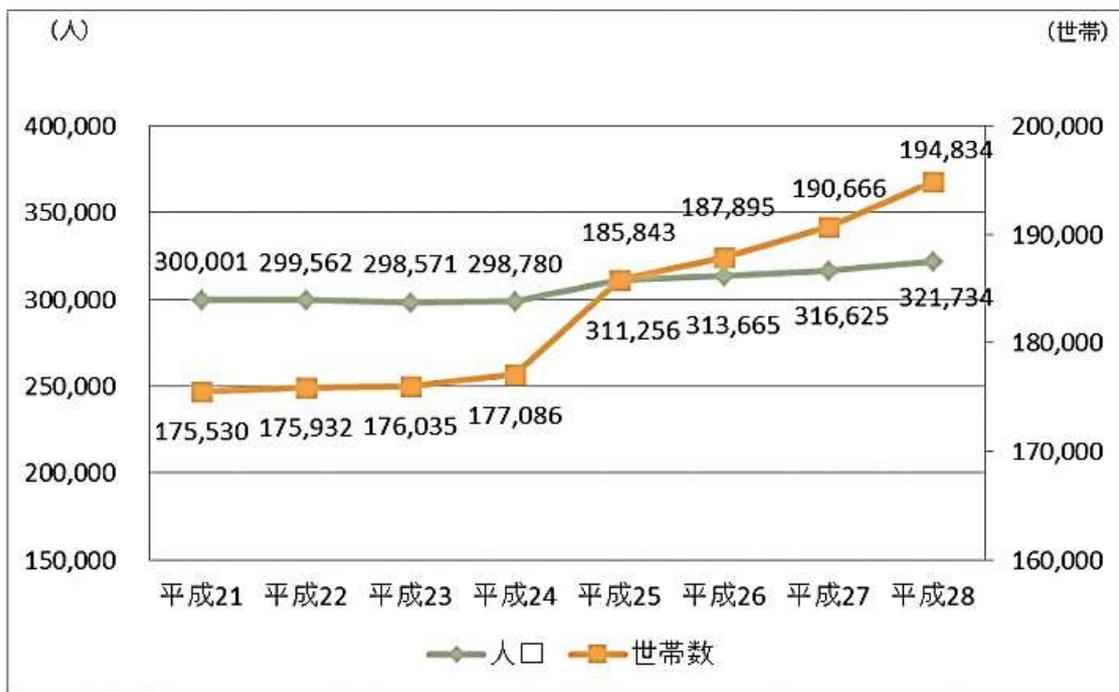
(1) 人口と世帯数

① 人口と世帯

人口・世帯数とも増加し続けています。

特にここ数年の世帯数の増加は顕著になっており、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います。単身者など世帯人員の少ない世帯の増加に対応した住生活の確保が課題となっています。〔図1〕

図1 近年の人口・世帯数の動向



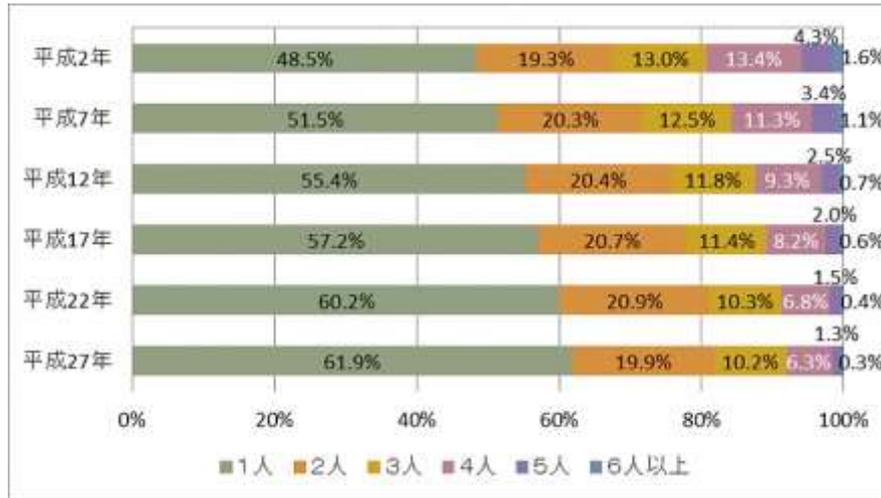
【出典】 住民基本台帳 ※各年1月1日

※住民基本台帳法の一部改正に伴い、平成24年(2012年)から外国人人口を含む。

② 世帯構成

1人世帯が世帯数全体の多数を占める偏った状況がますます進み、3人以上世帯は少数派になりつつあることから、多様な家族形態によって住み続けられる環境の確保が課題になっています。〔図2〕

図2 世帯人員別一般世帯割合の推移

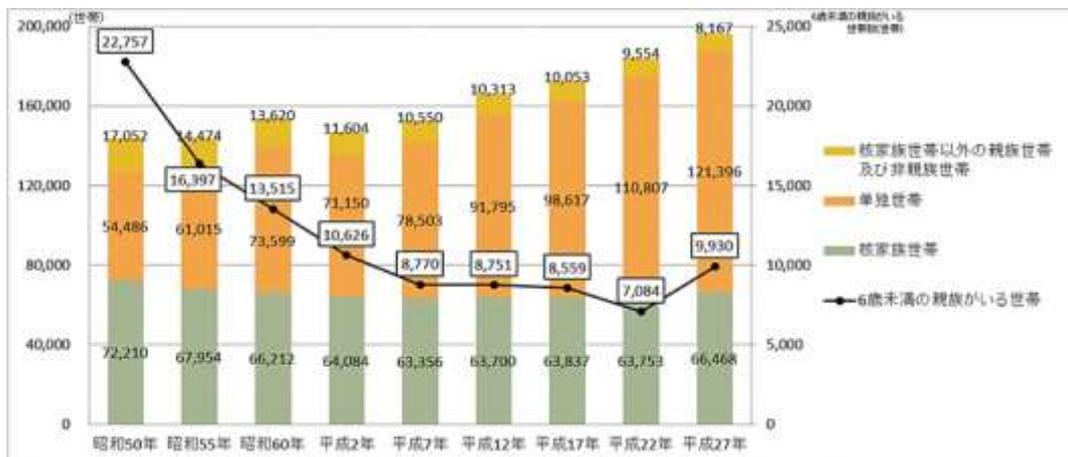


【出典】国勢調査人口等基本集計結果（総務省統計局） ※各年10月1日現在

③ 子育て世帯の状況

合計特殊出生率は回復基調にあるものの依然として低く、6歳未満の親族がいる世帯や住まいにおける子育て環境に関する対策が課題になっています。〔図3〕

図3 世帯構成（6歳未満の親族がいる世帯）の推移

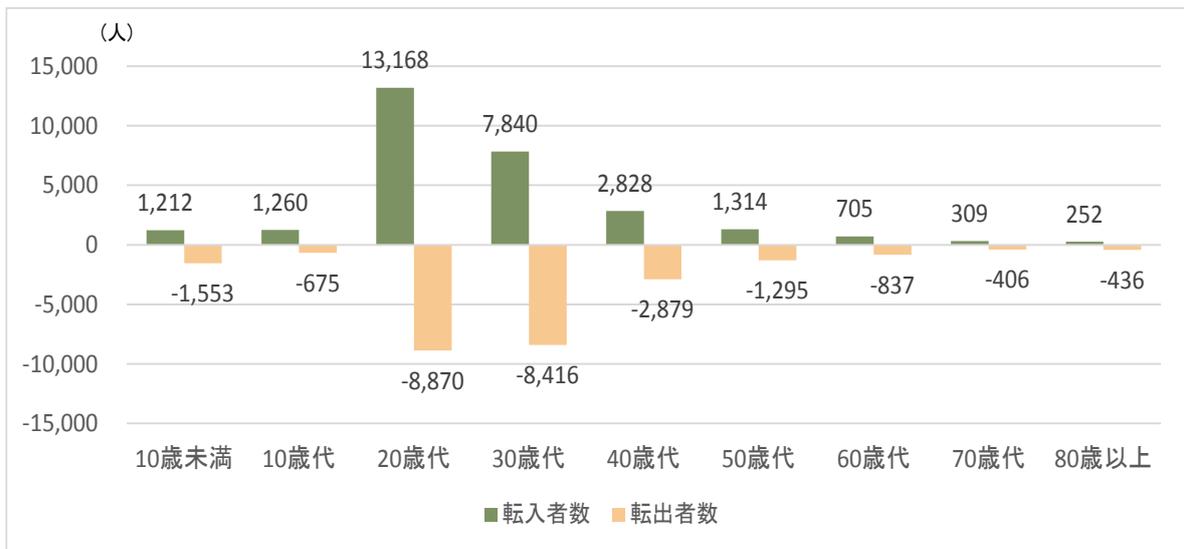


【出典】国勢調査人口等基本集計結果（総務省統計局） ※各年10月1日現在

④ 転入・転出者の状況

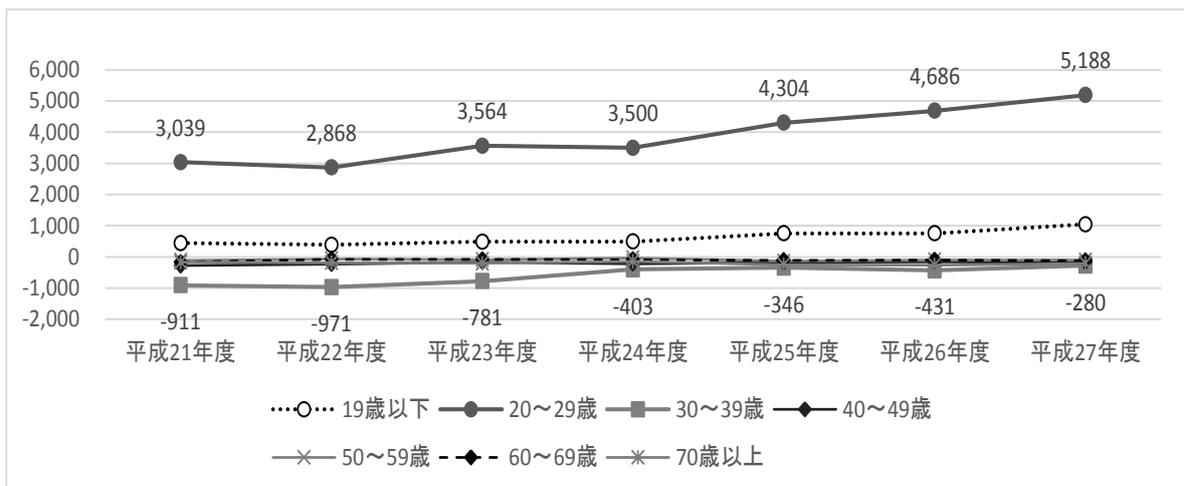
20～30歳代の転入・転出が著しく、なかでも20歳代単身世帯の転入超過と子育て世帯の転出超過がみられ、子育て期にかけて住み続けられる環境の確保が課題となっています。〔図4、5、6〕

図4 他市区町村からの転入・転出者数（年齢階級別）



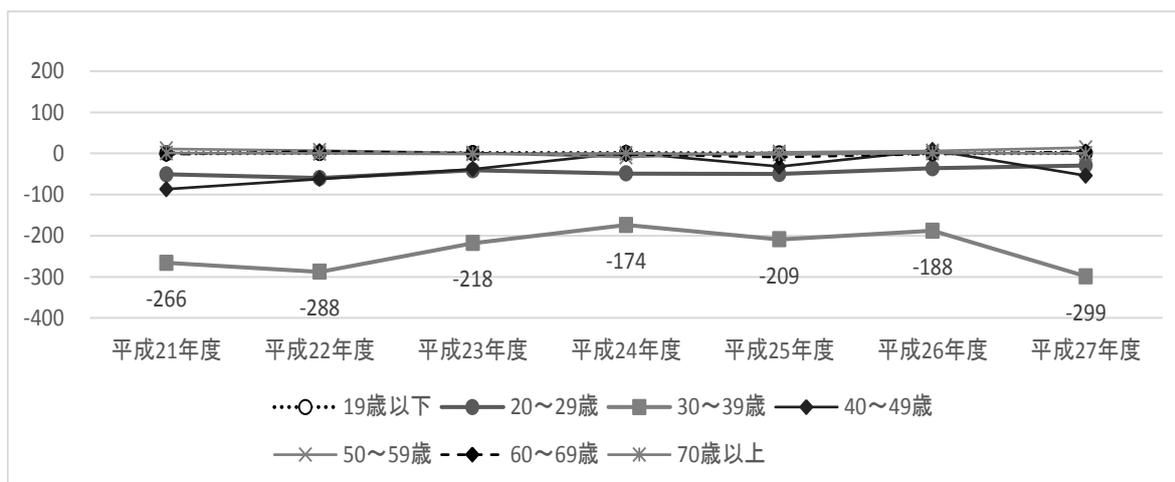
【出典】住民基本台帳

図5 単身世帯の転入・転出者数（転入－転出）の推移（年齢階級別）



【出典】住民基本台帳

図6 子育て世帯の転入・転出者数（転入－転出）の推移（世帯主の年齢階級別）



【出典】住民基本台帳

⑤ 人口密度

人口密度が東京23区の中でも極めて高い状態にあり、住宅密集市街地+における住環境の向上や大規模震災発生時の対策など数多くの課題を抱えています。〔図7〕

図7 人口密度（東京23区比較）



【出典】住民基本台帳（東京都総務部統計局） ※平成28年（2016年）1月1日現在

(2) 住宅数や空家等の現状

① 住宅数

世帯数に対する住宅数は充足している一方、空家等など居住世帯のない住宅が急激に増加しており、それら住宅ストックの管理が課題になっています。〔図8〕

図8 居住世帯の有無別住宅数



【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在
 ※数字は端数処理を行っているため、内訳と合計の数字が異なる。

② 住宅の居住形態

住宅総数に占める民間借家の割合が周辺区の中で最も高く、その住宅数も伸び続けていることから、良好な民間借家の供給が課題になっています。〔図9〕

図9 居住形態別の状況（周辺区との比較）

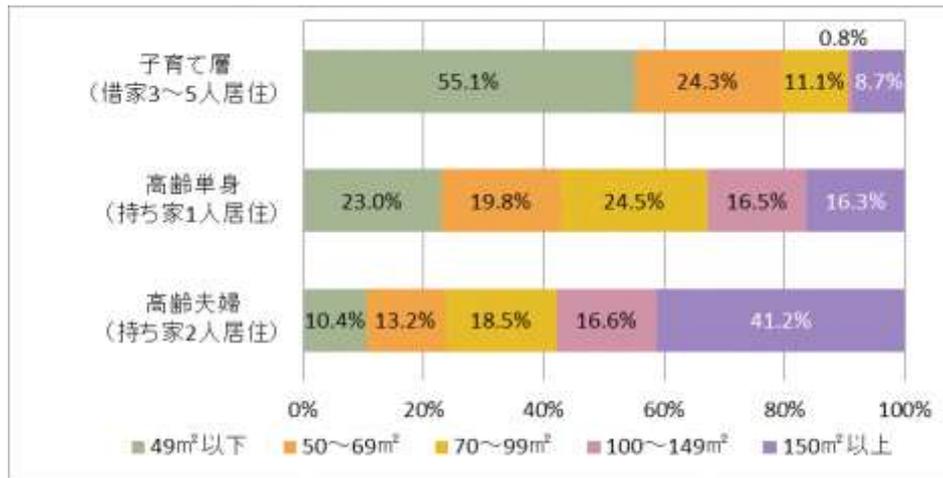


【出典】国勢調査人口等基本集計（総務省統計局）
 ※平成27年（2015年）10月1日現在

③ 居住の世代格差

子育て層3～5人家族が狭い住宅に居住し、高齢期の1～2人家族が広い住宅に居住するという世代格差が顕著であり、子育て支援や高齢者支援の観点からも、住み手と住宅ストックのミスマッチ解消が課題になっています。〔図10〕

図10 住宅の延べ面積にみる世代格差（世帯構成比）

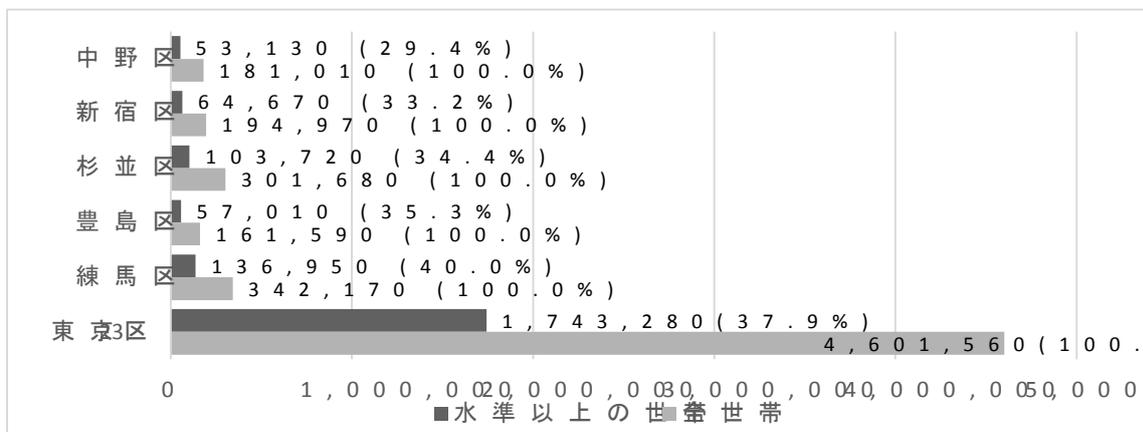


【出典】平成25年（2013年）住宅・土地統計調査・東京都特別集計（総務省統計局）
 ※子育て層：夫婦と18歳未満の子を含む世帯。

④ 居住水準（誘導居住面積水準）

誘導居住面積水準を満たしている世帯の占める割合は、東京23区平均と比べて低い状況にあり、誘導居住面積水準の確保が課題になっています。〔図11〕

図11 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）

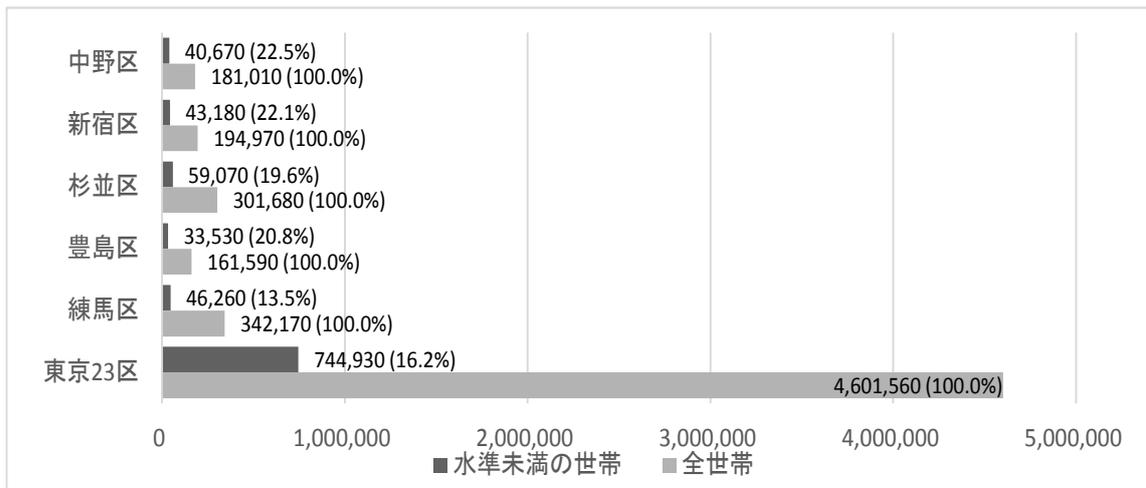


【出典】平成25年（2013年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

⑤ 居住水準（最低居住面積水準未満）

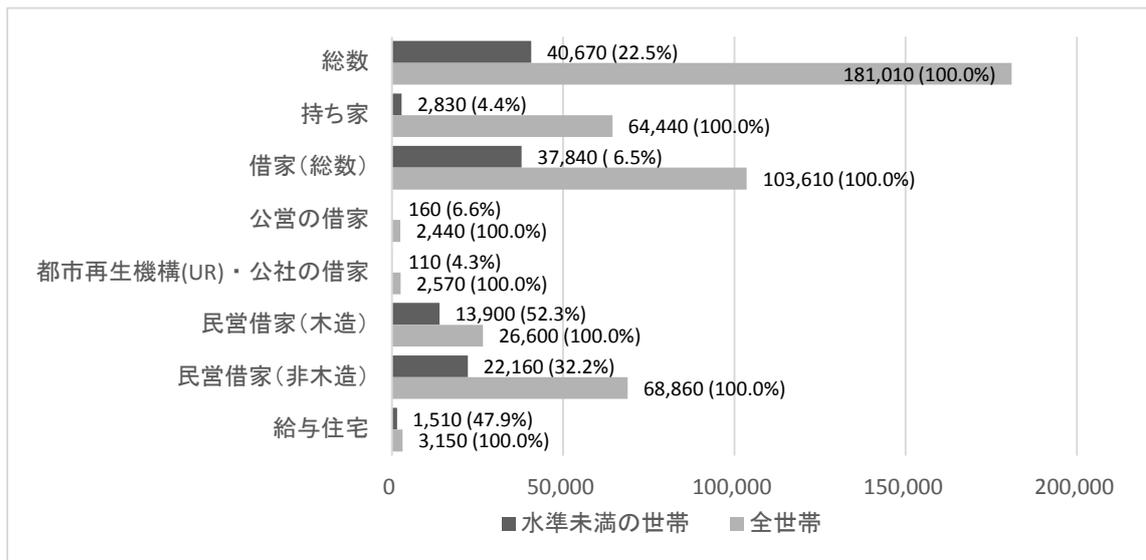
最低居住面積水準を満たしていない世帯の占める割合は、東京23区平均より高い状況にあり、特に木造民営借家に居住する世帯と30～64歳の単身世帯や子育て世帯などにおいて、最低居住面積水準の確保が課題となっています。〔図12、13、14、15〕

図12 最低居住面積水準未満の住宅に住む世帯（周辺区との比較）



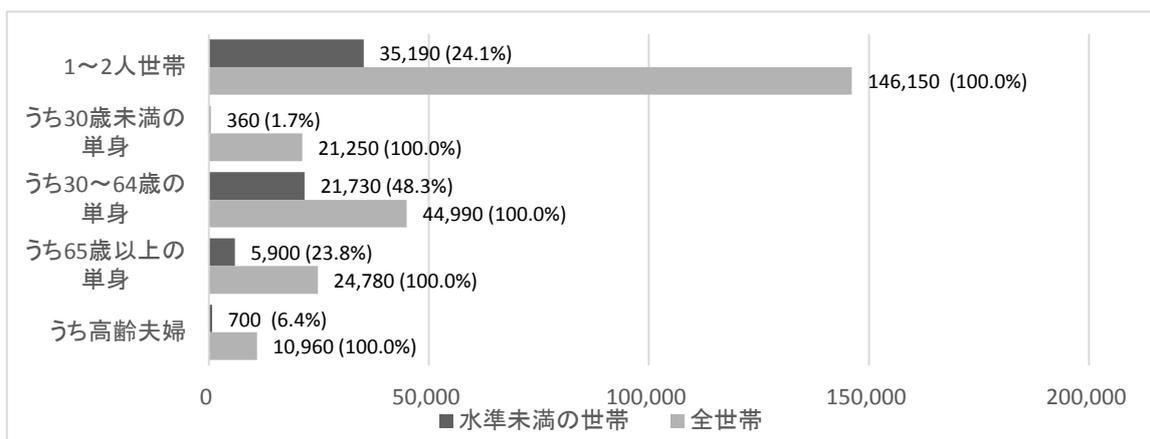
【出典】平成25年（2013年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図13 最低居住面積水準未満の住宅に住む世帯（住宅の所有関係別）



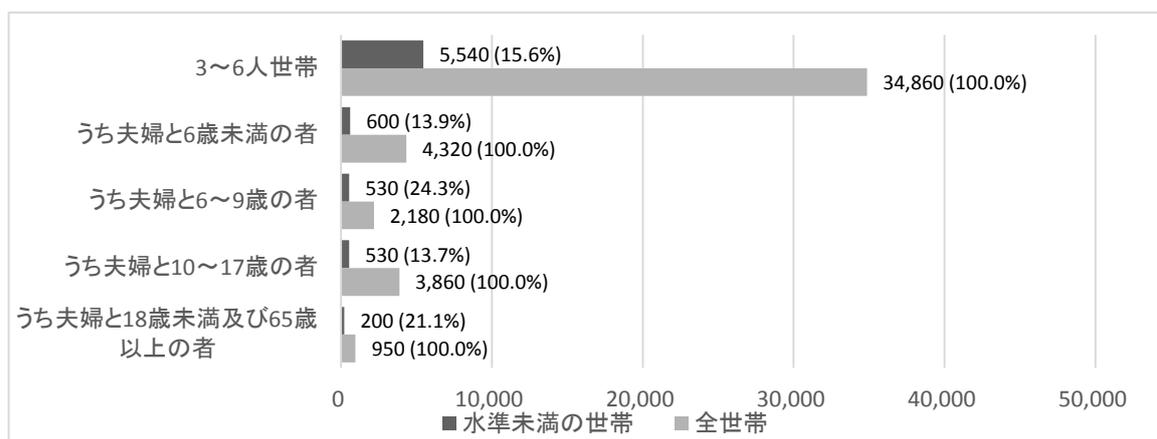
【出典】平成25年（2013年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 14 最低居住面積水準未滿の住宅に住む世帯（1～2人世帯）



【出典】平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局）

図 15 最低居住面積水準未滿の住宅に住む世帯（3～6人世帯）

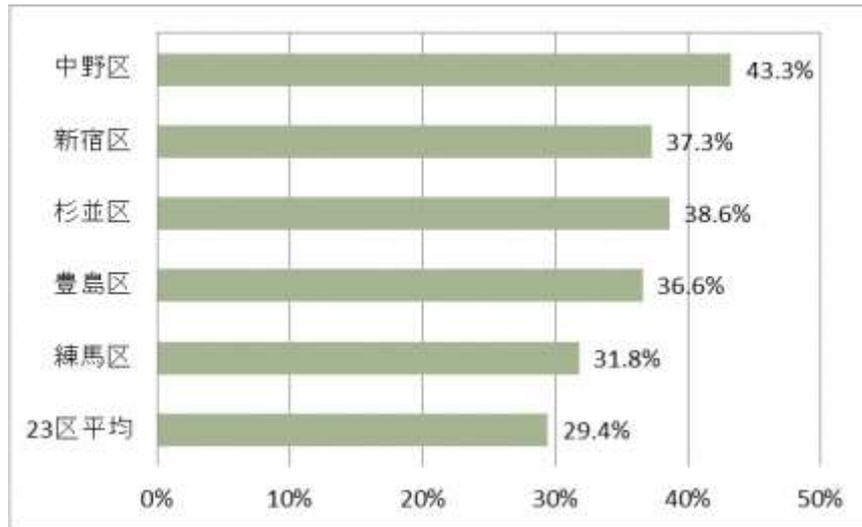


【出典】平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局）

⑥ 接道状況

幅員 4 m 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東京 23 区の中で最も高く、住環境や都市防災の面で、接道条件を満たさない住宅の更新が課題となっています。〔図 16〕

図 16 幅員 4 m 以上の道路に接していない住宅の割合（周辺区比較）

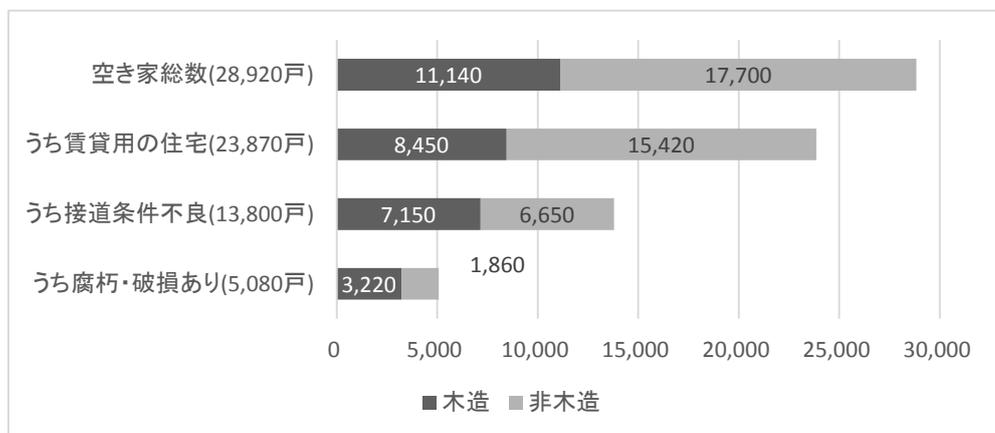


【出典】平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

⑦ 空家等の状況

空家等が急激に増加し、特に賃貸住宅の空家等、接道条件不良の空家等が多くなっており、住環境や都市防災の面でも、これらの問題解消が課題となっています。〔図 17〕

図 17 空家等に占める賃貸、接道条件、破損の有無等の状況



※接道条件不良：敷地が幅員 4 m 未満の道路に接している、もしくは道路に接していない。

(3) 民営借家の現状

① 民営借家の居住状況

木造の民営借家では、居住世帯の過半数が最低居住面積水準未満であり、居住水準の向上が課題となっています。

表1 民営借家の居住水準

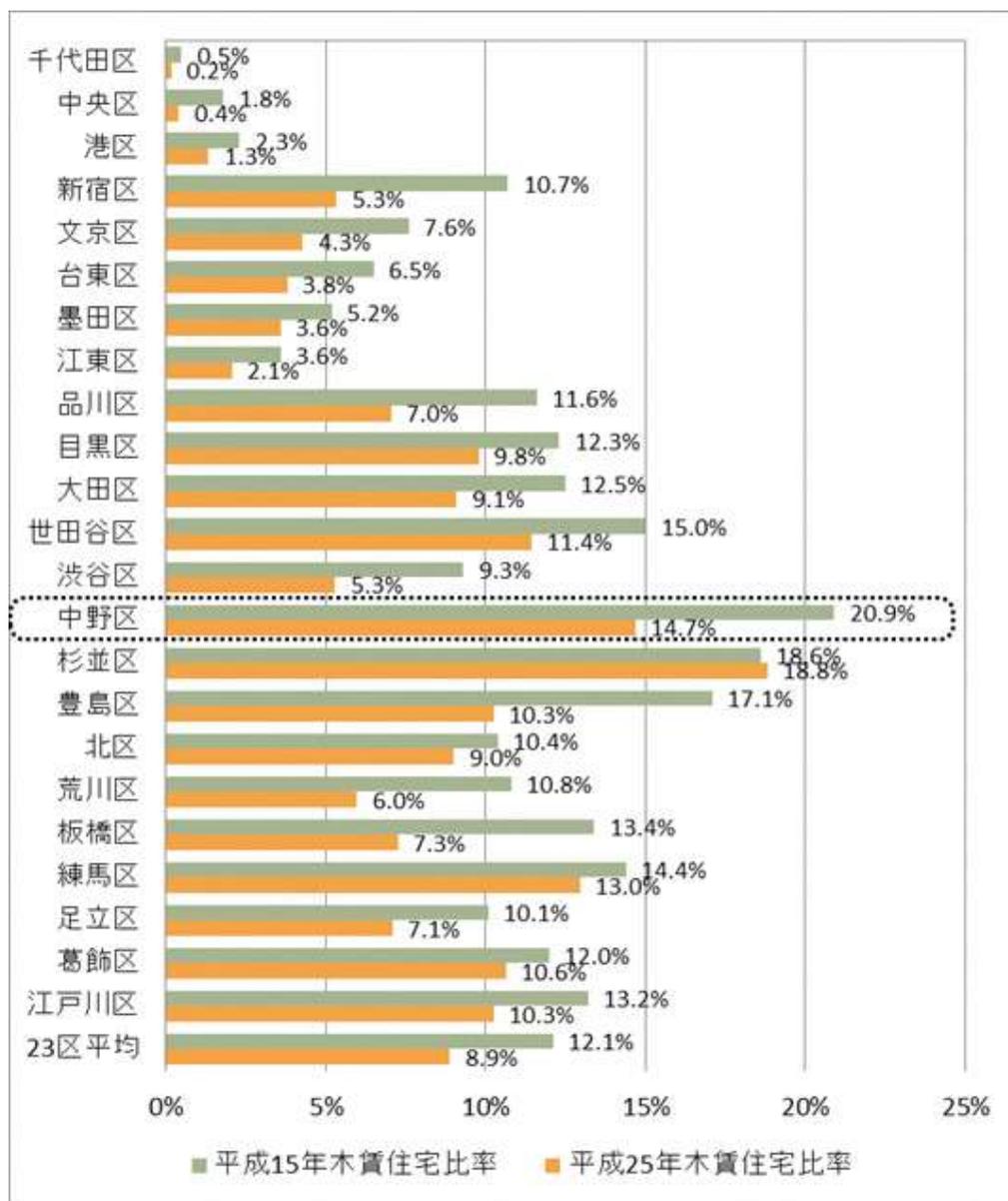
住宅の所有の関係	世帯数 (世帯)	最低居住面積 水準未満世帯 数(世帯)	最低居住面積 水準未満世帯 割合(%)	誘導居住面積 水準以上世帯 数(世帯)	誘導居住面積 水準以上世帯 割合(%)
民営借家総数	95,460	36,060	37.8%	10,670	11.2%
民営借家(木造)	26,600	13,900	52.3%	1,990	7.5%
民営借家(非木造)	68,860	22,160	32.2%	8,680	12.6%

【出典】平成25年(2013年)住宅・土地統計調査(総務省統計局)

② 木造賃貸住宅（比率）の推移

居住世帯のうち木造民営借家に居住する世帯の比率は、東京23区の中でも依然として高く、住生活の向上を図る上での課題となっています。〔図18〕

図18 木造賃貸住宅比率の推移（東京23区比較）



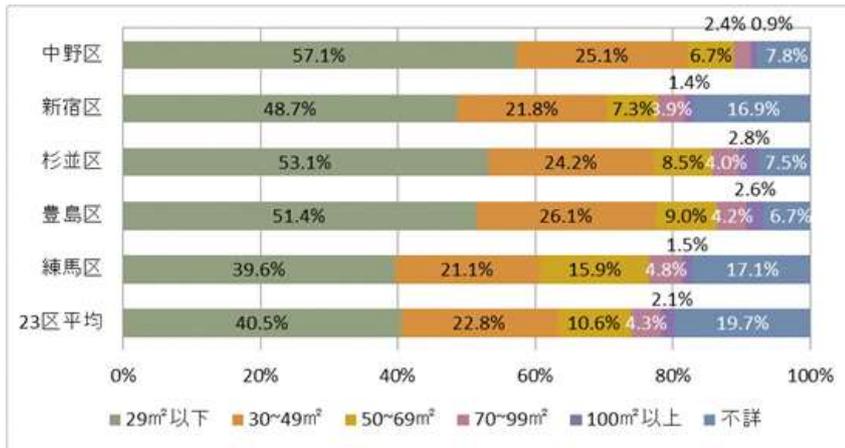
【出典】平成25年（2013年）住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局）

※木造賃貸住宅比率：全居住世帯のうち、木造民営借家に居住する世帯の割合。

③ 民間借家の家賃と延べ面積

延べ面積 29 m²以下の比較的低廉で狭小な住宅が民間借家の過半数を占めていることから、居住水準の向上とともに多様な世帯構成に対応した民間借家の供給などが課題となっています。〔図 19〕

図 19 民間借家の延べ面積別住宅割合（周辺区との比較）

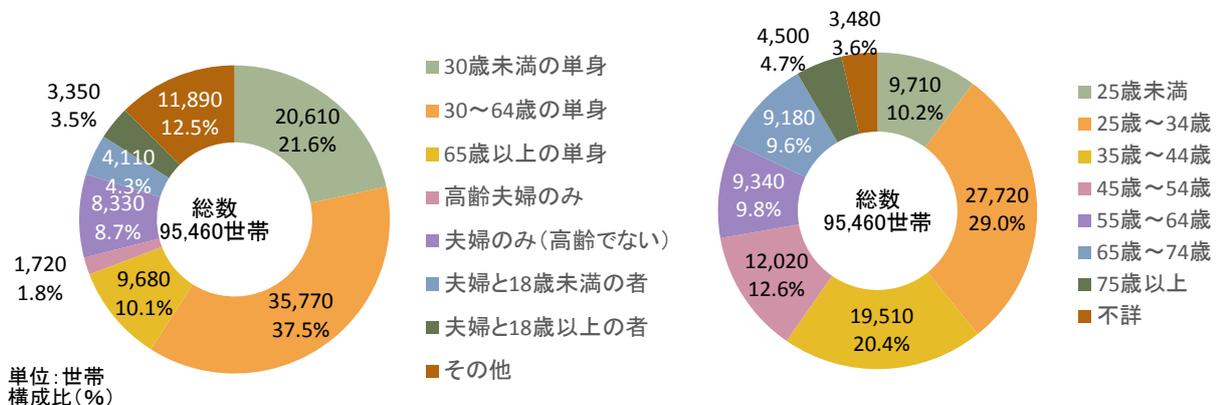


【出典】平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

④ 民間賃貸住宅に居住する世帯の状況

民間借家の居住者の多くは、単身世帯もしくは 20～30 歳代の比較的若い年齢層に偏っていることから、多様な世代や世帯構成に対応した民間借家を確保することが課題となっています。〔図 20〕

図 20 民間借家に居住する世帯の構成

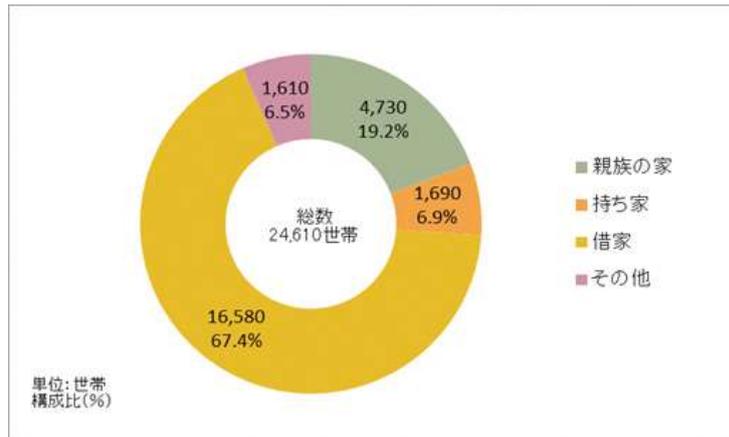


【出典】平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局）

⑤ 民営借家への住み替えの状況

民営借家の居住者の大半は現住居に5年以上住み続け、現住居に転居する以前も借家に居住していた傾向にあることから、ライフステージに応じた多様な住宅の供給と住み替え促進が課題になっています。〔図 21〕

図 21 平成 21 年（2009 年）以降現住居（民営借家）に入居した世帯の従前の居住形態

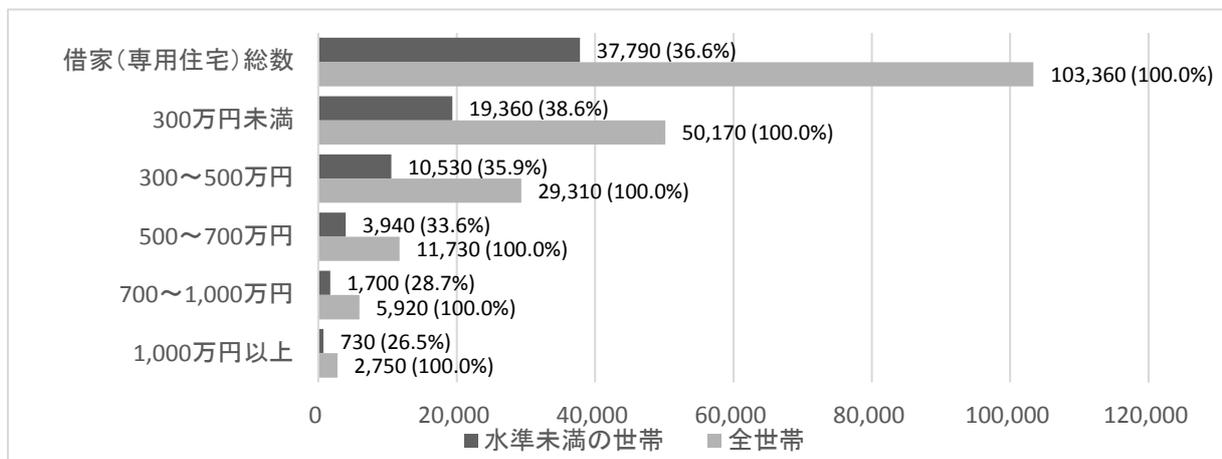


【出典】平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局）
※従前の居住形態：平成 21 年（2009 年）以降現住居に入居した世帯（家計を主に支える者）の転居前の居住形態。

⑥ 民営借家に居住する世帯の居住水準

年間収入が低い階層ほど最低居住面積水準未達の世帯が多くなる傾向にあることから、低廉な住宅であっても必要な居住水準の確保が課題となっています。〔図 22〕

図 22 借家（専用住宅）に居住する最低居住面積水準未達の世帯（世帯の年間収入階層別）



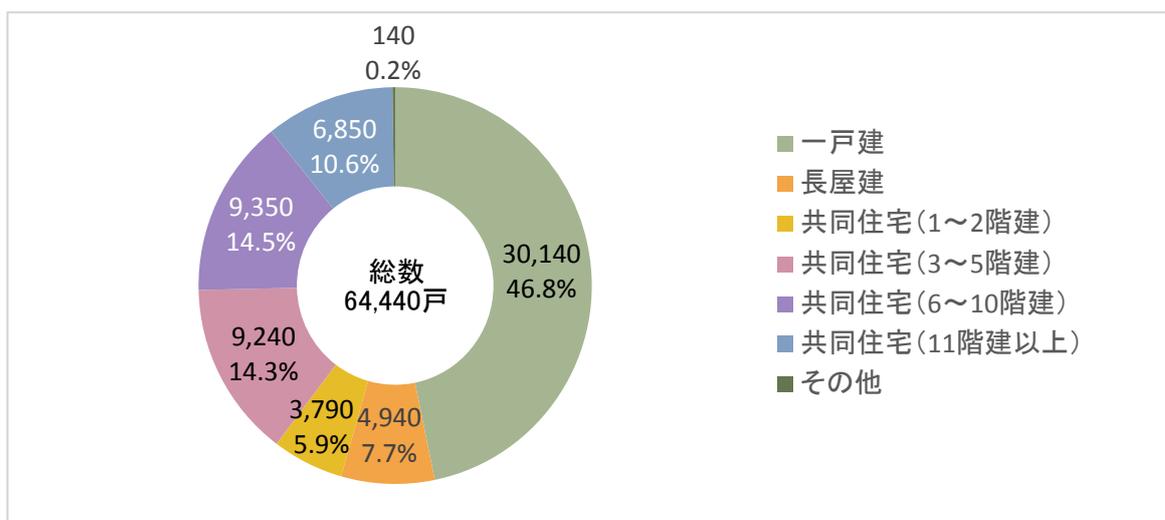
【出典】平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(4) 持ち家住宅及び分譲マンション等の現状

① 持ち家の建て方、規模と建築時期

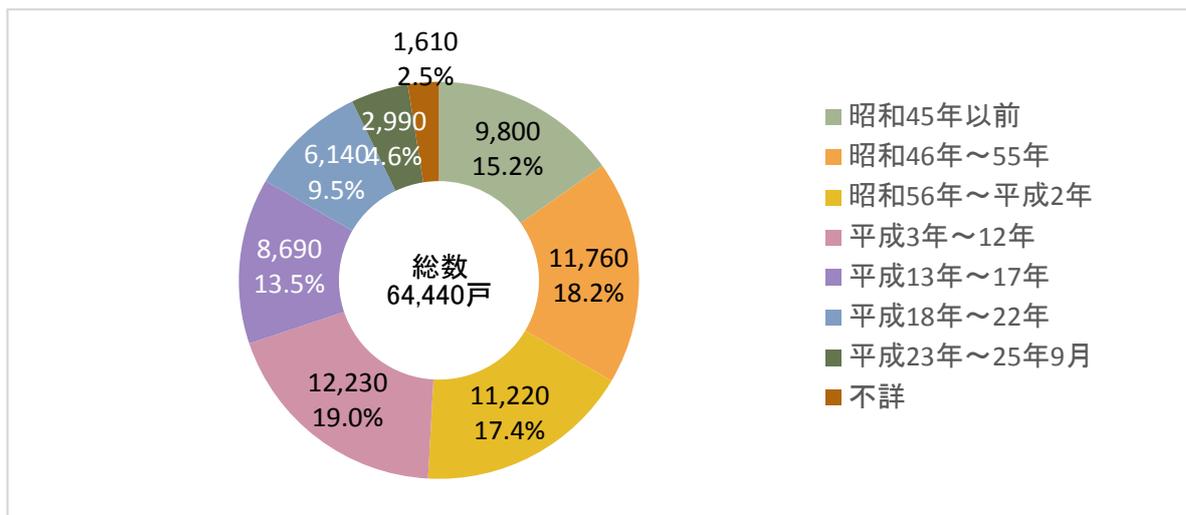
持ち家は概ね一戸建とマンションに大別されますが、延べ面積が 50 ㎡に満たない住宅や、昭和 55 年以前に建築された住宅も多数存在し、老朽化対策などが課題となっています。〔図 23、24、25〕

図 23 建て方別持ち家住宅数と構成比



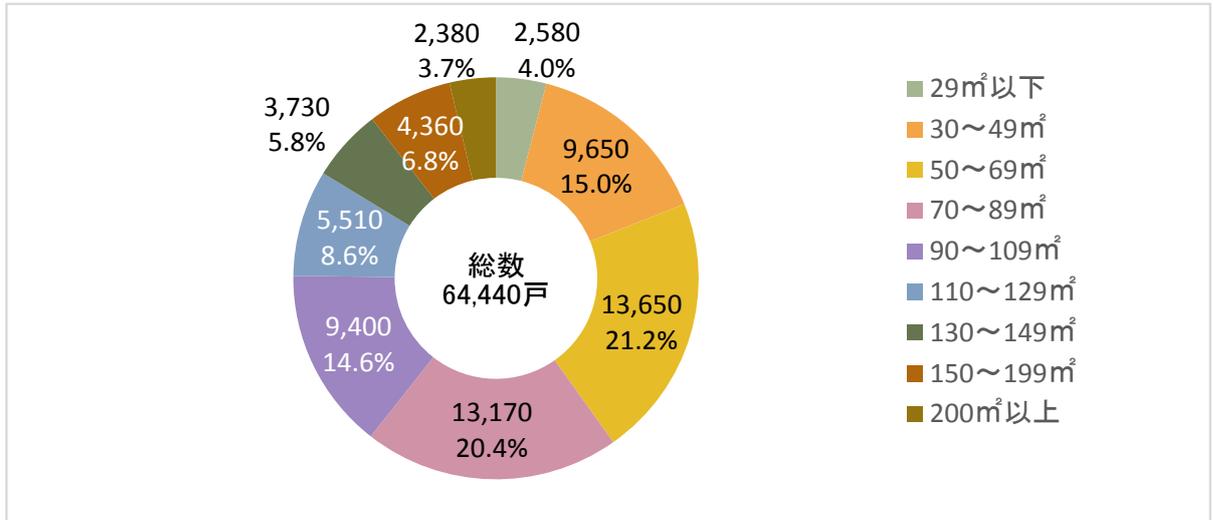
【出典】平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 24 建築時期別持ち家住宅数と構成比



【出典】平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 25 住宅の延べ面積別持ち家住宅数と構成比



【出典】平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

② 持ち家に居住する世帯の状況

持ち家には比較的年齢層の高い親子や高齢単身者、高齢夫婦が多く居住しており、持ち家における高齢者設備の充実、将来における持ち家の更新・有効活用などが課題になっています。〔図 26〕

図 26 持ち家に居住する世帯の家族構成



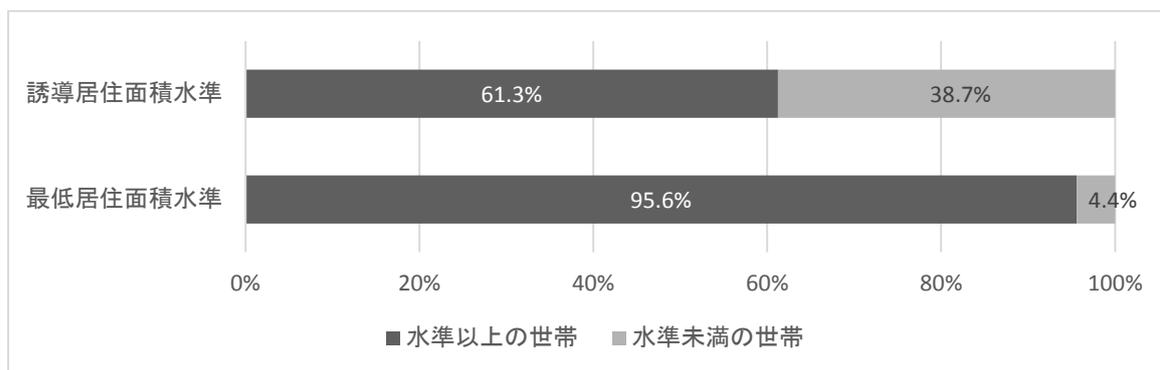
【出典】平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局）

※平成 25 年 10 月 1 日現在

③ 持ち家に居住する世帯の居住水準

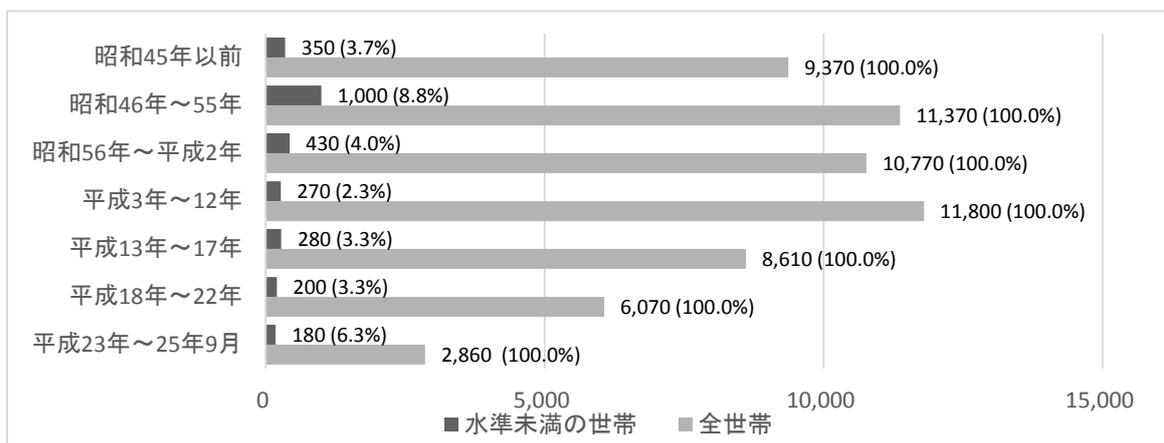
持ち家に居住する世帯の大半は一定の居住水準を確保していますが、建築時期が古い一部の老朽住宅における居住水準が低いことから、持ち家の更新とともに居住水準の向上が課題になっています。〔図 27、28〕

図 27 持ち家に居住する世帯の居住面積水準の状況



【出典】平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 28 持ち家に居住する最低居住面積水準未満の世帯（建築時期別）



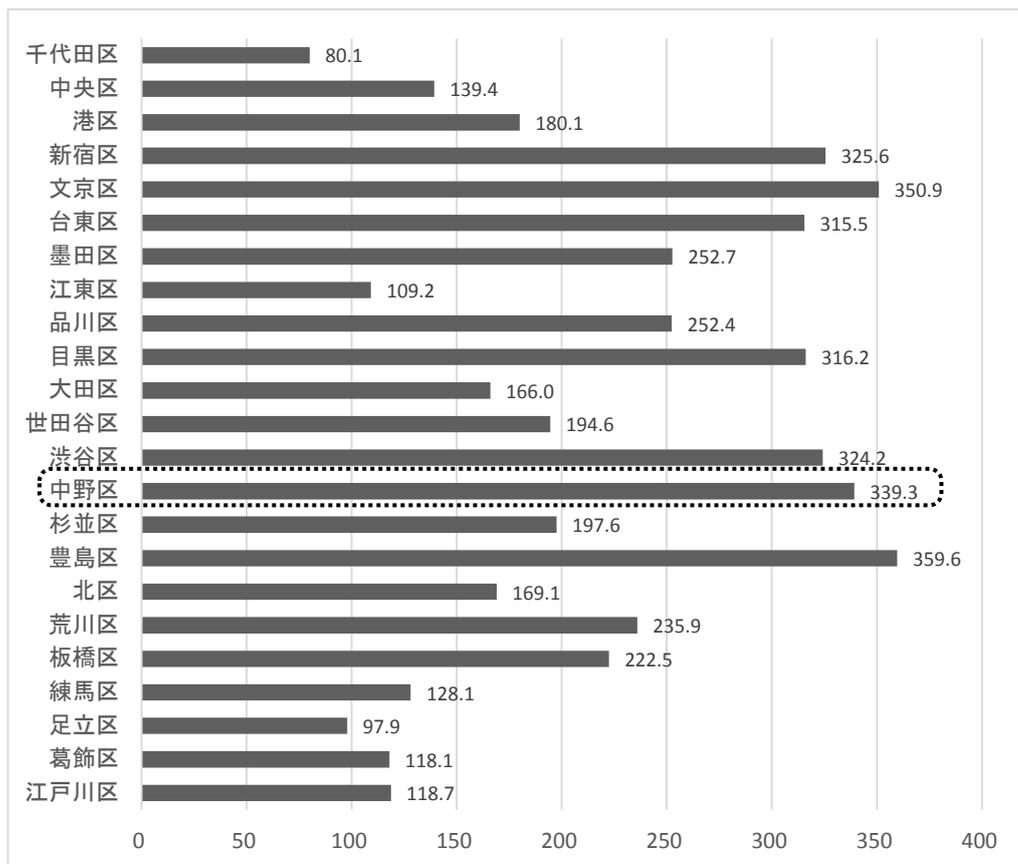
【出典】平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(5) 分譲・賃貸マンション

① 分譲・賃貸マンションの棟数

東京23区の中でもマンションの棟数密度が極めて高く、木造密集住宅地とも相まって住宅の高密化に伴う緑地空間の不足や交通処理上の問題、災害時対応など都市機能における脆弱(ぜい)弱性への対応が課題になっています。〔図 29〕

図 29 マンション棟数密度 (東京 23 区比較)



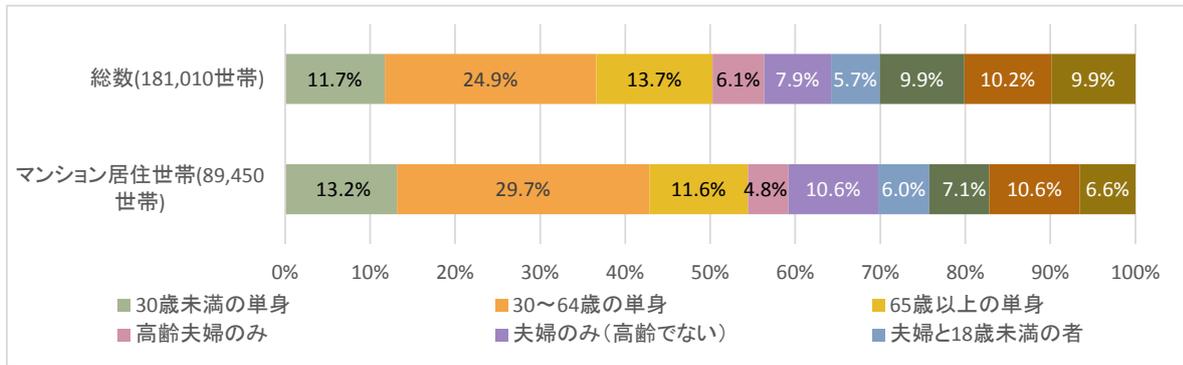
【出典】 マンション実態調査結果 (平成 25 年 (2013 年) 3 月、東京都)

※マンション実態調査結果に基づき算出。

② マンションに居住する世帯の状況

マンション居住者の大半は単身世帯や夫婦のみ世帯に偏っていることから、多様な世代や世帯構成に対応した居住の誘導やコミュニティの形成が課題になっています。〔図 30〕

図 30 マンションに居住する世帯の家族構成（総数との比較）



【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年 10 月 1 日現在
 ※マンション：非木造の共同住宅で3階建て以上の住宅。

③ 分譲マンション居住者の高齢化等の状況

耐震性に不安を抱える老朽マンションには、比較的低所得の世帯や高齢世帯が高い割合で居住していることから、老朽マンションが抱える防災上の問題や住宅更新の困難性などへの対応が課題になっています。〔図 31〕

図 31 家計を主に支える者の年齢別のマンション居住世帯数

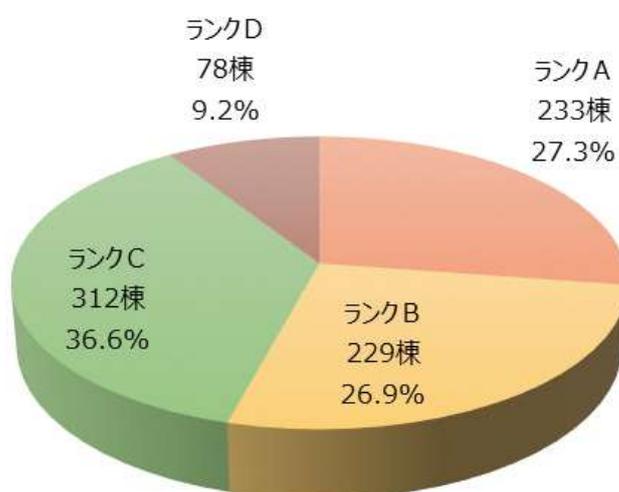


【出典】平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局）
 ※マンション：複数人の区分所有による、非木造の共同住宅。

(6) 空家等の状況

平成 28 年度に実施した「中野区空家等実態調査」では、区内における戸建住宅の空家は 852 棟となっています。本調査での目視判定による老朽・管理不全度の分類では、管理不全な状態の空家は 390 棟(45.7%)となっており、これらについての早急な対策が必要となっています。

図 32 空家の老朽・管理不全度



- 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】中野区空家等実態調査 平成 29 年 (2017 年)

第4章 現行住宅マスタープランの現時点における実績と課題

現行住宅マスタープランは、「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」を基本理念とし、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のとれたまち、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、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す計画です。以下の5つの基本目標を設定し、具体的な取組を策定しています。

- 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
- ② 快適で安心できる住まい
- ③ 安全、安心のまちづくり
- ④ 居住の安定確保
- ⑤ 環境に配慮した住宅

以下、基本目標ごとに新たな住宅マスタープランの策定に向けた課題等を整理します。

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

【主な実績等】

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ました。

【今後の課題】

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ります。

成果指標

指標	策定時	目標値（5年後）	目標値（10年後）	現状
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)	62.9% (平成 27 年度) ◆60.2% (平成 22 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）

【現状値の出典】平成 22、27 年国勢調査

基本目標 2 快適で安心できる住まい

【主な実績等】

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ました。

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ました。

【今後の課題】

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、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必要があります。

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する必要があります。

成果指標

指標	策定時	目標値 (5年後)	目標値 (10年後)	現状
最低居住面積水準未達率	12.2% (平成 15 年度) ◆17.3% (平成 10 年度)	7% (平成 25 年度)	ほぼ解消 (5%程度) (平成 30 年度)	22.5% (平成 25 年度) ◆29.2% (平成 20 年度)
誘導居住面積水準達成率	32.3% (平成 15 年度) ◆28.9% (平成 10 年度)	45% (平成 25 年度)	50% (平成 30 年度)	29.4% (平成 25 年度) ◆28.5% (平成 20 年度)

【現状値の出典】平成 20、25 年住宅・土地統計調査

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 年度) ※東京都住宅マスタープラン	—	50% (平成 27 年度)	32% (平成 23 年度)
--	------------------------------------	---	-------------------	-------------------

【現状値の出典】2011-2020 東京都住宅マスタープラン

基本目標 3 安全、安心のまちづくり

【主な実績等】

「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ました。他にも、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した。

【今後の課題】

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ります。

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、ソフト面も含めた、より包括的な対策を講じる必要があります。

成果指標

指標	策定時	目標値 (5年後)	目標値 (10年後)	現状
住宅の耐震化率	79% (平成 19 年度)	90% (平成 27 年度)		84.6% (平成 26 年度)

【現状値の出典】耐震改修促進計画

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%	48.6%
○南台一・二丁目地区	53.42%	70%	78%	61.4%
○平和の森公園周辺地区	65.66% (平成 19 年度)	70% (平成 26 年度)	78% (平成 31 年度)	69.7% (平成 26 年度)

【現状値の出典】地域まちづくり分野内部資料

基本目標 4 居住の安定確保

【主な実績等】

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ました。

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ました。

【今後の課題】

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ります。区営住宅等の更新に当たっては、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必要があります。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検討する必要があります。

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視点を持った政策が求められています。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ります。

成果指標

指標	策定時	目標値 (5年後)	目標値 (10年後)	現状
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)	1,800 戸 (平成 27 年度)

【現状値の出典】 東京都防災・建築まちづくりセンター/東京都シニア円滑入居賃貸住宅登録・閲覧制度

高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率	44.7% (平成 15 年度)	65% (平成 25 年度)	75% (平成 30 年度)	54.6% (平成 25 年度) ◆57.0% (平成 20 年度) ◆47.1% (平成 15 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%

※策定時、高齢者は 60 歳以上。平成 20 年住宅・土地統計調査より、60 歳以上から 65 歳以上に変更。

【現状値の出典】 住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計 (高齢者=65 歳以上)

基本目標 5 環境に配慮した住宅

【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ました。

【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きます。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ります。

成果指標

指標	策定時	目標値 (5年後)	目標値 (10年後)	現状
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)	15.0% (平成 25 年度) ◆10.4% (平成 20 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

【現状値の出典】平成 20、25 年住宅・土地統計調査

住宅供給・居住水準目標の達成状況（平成28年12月1日現在）

住宅の供給等

項目	策定時	目標値 (平成25年度)	目標値 (平成30年度)	現状 (平成27年度)
区営住宅運営戸数	12団地 430戸	432戸	432戸	432戸
都営住宅の移管 受入れ戸数	—	—	—	—
福祉住宅の運営 戸数	10棟 156戸	156戸	156戸	156戸
区民住宅の運営 戸数	9団地 162戸	162戸	15戸	87戸
区有地活用による 民間賃貸住宅 の整備・誘導戸数	—	47戸	—	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	1,800戸
不燃化促進事業 による延建替え 助成戸数	—	135戸	270戸	38戸

居住水準等

項目	策定時	目標値 (平成25年度)	目標値 (平成30年度)	現状
最低居住面積水準未達の世帯の割合	12.2% (平成15年度)	7%	ほぼ解消 (5%程度)	22.5% (平成25年度)
誘導居住面積水準以上の世帯の割合	32.3% (平成15年度)	45%	50%	15.9% (平成25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年度)	65%	75%	54.6% (平成25年度)
住宅の耐震化率	79% (平成19年度)	90% (平成27年度)		84.6% (平成26年度)

※策定時、高齢者は60歳以上。平成20年住宅・土地統計調査より、60歳以上から65歳以上に変更。

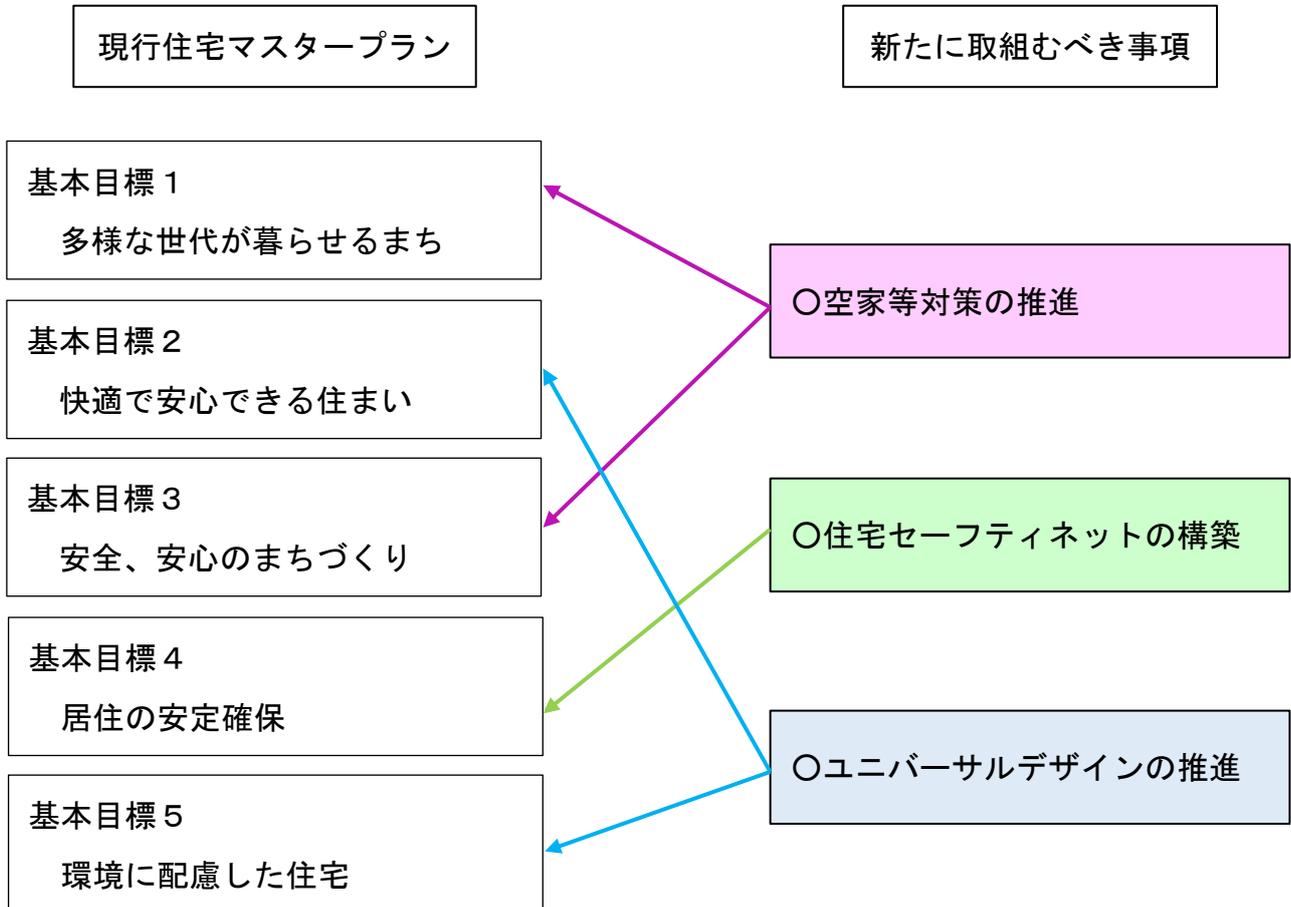
第5章 新たに取り組むべき事項

近年の住宅政策の動向や現行住宅マスタープランの現時点における実績と課題などを考慮し、新たに取り組むべき事項について整理します。

新たな取組に向けた視点

- 増加する空家等に対応すべく、既存住宅の維持管理や有効活用など住宅ストックの適正管理の促進
- 高齢社会の進展に対応すべく、住宅施策と福祉施策との連携による居住の安定確保
- ライフステージ、ライフスタイルの多様性にきめ細かく対応しただれもが安心して暮らせるための住宅施策の推進

これらの視点を踏まえ、以下の3点について新たな取組を進めます。



1 空家等対策の推進

「空家等対策の推進」は、現行住宅マスタープランの「基本目標1 多様な世代が暮らせるまち」、「基本目標3 安全、安心のまちづくり」に関連する事項となります。

(1) 空家等に係る課題

【不動産の管理に関する課題】

空家等があると、その周辺地域には防犯、防災に関する不安、住環境の悪化、地域のイメージの低下などが生じることから、空家等の適切な管理が求められます。空家等所有者自身による不動産の適切な管理を促進するため、空家等となった場合の管理方法等を相談できる体制を構築することが必要です。

【空家等の利活用促進に関する課題】

空家等の利活用が促進されることにより空家等を減らすことができます。そのため、不動産の有効活用について広く周知し、空家等所有者の意識を高めていくことが必要です。

住宅ストックの利活用を促進することにより、空家等は地域の迷惑施設から貢献施設に生まれ変わることができ、また、多様な世帯に対応できる住居の確保にもつながります。

【管理不全な空家等に関する課題】

管理不全空家等の所有者に対する啓発が必要です。また、再建築や売却が難しい物件は、まちづくりの観点からの利活用も検討していく必要があります。

(2) 住宅施策の方向

■施策1 空家等に関するあらゆる情報の集約

区内の不動産事業者との情報連携を図ることで、区内の空家等の情報を一元的に集約・管理・活用することにより、空家等の利活用や空家化予防等の取組を効果的に推進します。

■施策2 空家等の適切な管理促進

空家等所有者、区、区民等が連携して空家等の適切な管理を促進し、住環境や治安の悪化等、管理不全な空家等が原因となる諸問題を解消します。

■施策3 空家等の効果的な流通促進

空家等が民間の不動産市場に流通しやすい環境を整備し、空家等の管理不全状態化を抑制するとともに、ホームインスペクションの普及や住宅改修等を支援します。

■施策4 セーフティネット住宅としての空家等の活用

高齢者等に対する見守りや生活相談等のサービス提供を促進し、住宅確保要配慮者の空家・空き室への入居支援（マッチング）を推進します。

セーフティネット住宅として東京都への登録促進や見守り付き住宅としての活用支援策を検討します。

■施策5 空家等を起点としたまちづくりの推進

空家等及びその土地が持つポテンシャル（価値）を最大限に活用しながら、空家等を起点としたまちづくりを効果的に推進します。共同建替え等によるまちの再生、住環境の改善、地域貢献施設としての利活用検討等に取り組めます。

2 住宅セーフティネットの構築

「住宅セーフティネットの構築」は、現行住宅マスタープランの「基本目標4 居住の安定確保」に関連する事項となります。

(1) 住宅セーフティネットに係る課題

【入居支援に向けた体制構築の課題】

きめ細かな相談体制を確保することにより、高齢者を始めとする住宅確保要配慮者のニーズに沿った住み替え支援、入居支援を行うことが求められています。

【地域の住環境整備に向けた課題】

公営住宅の適正な運営や、低廉でバリアフリー整備の整った民間住宅の充実とともに、住まいを中心とした地域包括ケアシステムの推進により、誰もが安心して住み慣れた地域に住み続けることのできる住環境の整備が求められています。

(2) 住宅施策の方向

■施策1 住宅確保要配慮者が入居する住宅の登録促進

国の住宅セーフティネット住宅登録制度の推進とともに、中野区独自のセーフティネット住宅の構築を進めます。

■施策2 円滑な入居のための環境整備

家賃債務保証制度や安否確認サービスなど、賃貸人が安心して住宅を提供できる環境の整備により、住宅確保要配慮者が民間住宅へ円滑に入居するための仕組みを構築します。

■施策3 住み慣れた地域に暮らし続けるための環境整備

立退き等により住宅の確保に緊急を要する高齢者や、自力で民間賃貸住宅を探すことが難しい住宅確保要配慮者に対する入居支援に取り組めます。

■施策4 地域包括ケアシステムとの連携

高齢者や障害者等が住み慣れた地域で暮らし続けるために、住まいを基本とした、医療・介護・介護予防・生活支援などを包括的かつ継続的に受けられる「地域包括ケアシステム」との連携を推進します。

■施策5 居住支援を推進するネットワークの構築

住宅施策と福祉施策共通のプラットフォームを構築します。

住宅相談、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の情報提供、紹介等に取り組めます。

■施策6 公営住宅等の適切な維持管理

公営住宅等の建替えの際には、多様な世帯構成や規模に対応できるよう配慮し、また、地域貢献可能な新たな機能の導入を検討します。

3 ユニバーサルデザインの推進

「ユニバーサルデザインの推進」は、現行住宅マスタープランの「基本目標2 快適で安心できるすまい」「基本目標5 環境に配慮した住宅」に関連する事項となります。

(1) ユニバーサルデザインの課題

■高齡化や障害のある区民の増加への対応

要介護者も住み続けられる住宅や、将来、介護を受けるようになるリスクを低減させる住宅の普及（高断熱化等）など、高齡者や障害のある区民が快適に安心して暮らせる住宅の供給及びストックの改善が課題となっています。

■誰もが利用しやすい住宅サービスの実現

住宅相談の充実や多様な手法での情報提供、入居差別の解消などにより、誰もが利用しやすい不動産市場の実現が課題となっています。

■外国人住民の増加や多文化共生社会の実現

日本人と外国人の相互理解による多文化共生社会の実現が課題となっています。

(2) 施策の方向性

■施策1 住宅のユニバーサルデザイン化の支援

障害者や高齡者、子育て世帯だけでなく、誰もが安心して生活できる住宅の確保に向けた支援策を構築し、住宅のユニバーサルデザイン化を促進します。

高齡者や障害者等のニーズに対応するとともに、誰もが安全に使えるユニバーサルデザインの考え化に基づいた生活用品の普及を促進します。

■施策2 住宅サービスのユニバーサルデザイン化・情報提供の多様化、簡便化の推進

消費者や住宅所有者へ住宅の維持管理や売買・貸借等に関する情報提供や相談体制を充実します。

民間事業者との連携による、性的指向・性自認、国籍、障害の有無等による入居差別の解消に取り組めます。

住生活に関する掲示物等について、ICT活用や外国語表記のガイドライン作成等により、情報提供の多様化を推進します。

■施策3 地域住環境におけるユニバーサルデザインの普及・促進

相互理解の促進に向け、NPO等と連携することにより、外国人住民や障害者等が地域とのコミュニケーションを図るための環境を支援します。

また、誰もが安心して暮らせるよう、地域の防災力の向上等、地域で支え合う区民の取組を支援します。

巻末資料

第3次中野区住宅マスタープランの実施状況

現行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ました。

■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 —

【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	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（住宅政策分野）</p> <p style="text-align: right;">（建築分野）</p>	<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、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。

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
子育て環境等への配慮	<p>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。</p> <p style="text-align: center;">（住宅政策分野）</p>	<p>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。</p>
<p>公民連携による良質な住宅の整備誘導</p>	<p>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。</p> <p style="text-align: center;">（住宅政策分野）</p>	<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
	<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: center;">（子ども教育経営分野）</p>	<p>【東中野小学校跡地活用】</p> <p>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: center;">（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: center;">（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>

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
優良な中古住宅の流通促進	<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>
移住住み替え制度の普及	<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	<p>単身世帯用のワンルームマンションが増えすぎることを抑制し、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。</p> <p style="text-align: right;">（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 m²以上とするとともに、住戸面積が 40 m²以上のファミリー向け住戸の設置を義務付けている。</p>
ワンルームマンションの質の向上	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（建築分野）</p>	<p style="text-align: center;">（同 上）</p>
ワンルームマンション管理の適正化 (本冊23P)	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（住宅政策分野）</p>	<p>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。</p>

■基本目標2 快適で安心できる住まい

【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
居住面積水準の向上	<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。</p> <p style="text-align: right;">（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 m²以上とするとともに、住戸面積が 40 m²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。</p> <p style="text-align: right;">（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。</p> <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) 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>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。</p> <p style="text-align: right;">（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 m²以上とするとともに、住戸面積が 40 m²以上のファミリー向け住戸の設置を義務付けている。</p>

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
住宅のバリアフリー化促進	<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。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">（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】</p> <p>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</p> <p>対象住居：改修時に居住している住民登録地の住居</p> <p>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</p> <p>支給限度基準額：20万円</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">（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>
住宅リフォームの促進	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（建築分野）</p>	<p>【木造住宅等耐震診断士及び耐震改修施工者の登録制度】</p> <p>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。</p>

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
住宅資金などの融資あっ旋	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（住宅政策分野）</p>	<p>【住宅資金等融資あっせん(利子補給)】</p> <p>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。</p>
新築・増改築相談の実施	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（住宅政策分野）</p>	<p>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。</p> <p>・相談者数:延 1,298 人</p> <p style="text-align: right;">（平成 21～29 年度）</p>
住宅性能表示制度の普及・啓発	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（住宅政策分野）</p>	<p>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。</p>

(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	<p>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。</p> <p style="text-align: center;">（住宅政策分野）</p>	<p>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。</p>
分譲マンション管理組合への支援	<p>・マンション管理セミナー等の開催</p> <p>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）</p>	<p>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。</p> <p>・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）</p>
	<p>・マンション管理相談・マンション管理士の派遣</p> <p>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。 （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</p> <p>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: center;">（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>

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
	<p>・優良な中古住宅の流通促進(再掲)</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」(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>(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</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>(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

【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</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、更に取組を促進します。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: center;">（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>

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
		<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】</p> <p>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】</p> <p>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>

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
		<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</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。</p> <p style="text-align: center;">（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。</p> <p style="text-align: center;">（道路分野）</p>	<p>整備工事完了件数:4,225 件</p> <p style="text-align: center;">（平成 21～29 年度）</p>
<p>建物の不燃化、共同化の推進</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</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： <p style="text-align: center;">延 46 件（平成 21～29 年度）</p>

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
	<p>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。</p> <p style="text-align: center;">（地域まちづくり推進部）</p>	<p>・大和町中央通地区： 延 12 件（平成 21～29 年度）</p> <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> <p>・大和町地区： 延 39 件（平成 25～29 年度）</p> <p>・弥生町三丁目地区： 延 65 件（平成 25～29 年度）</p> <p>【まちづくり事業住宅の管理運営】</p> <p>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
<p>「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</p>	<p>・木造住宅無料耐震診断</p> <p>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。</p> <p>(建築分野)</p>	<p>【木造住宅無料耐震診断(簡易耐震診断)】</p> <p>実績:979 棟(1,412 戸)</p> <p>(平成 21～29 年度)</p> <p>【木造住宅無料耐震診断(一般耐震診断)】</p> <p>実績:659 棟(852 戸)</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>(建築分野)</p>	<p>【非木造共同住宅耐震診断助成】</p> <p>実績:30 棟(1,341 戸)</p> <p>(平成 21～29 年度)</p>
	<p>・木造住宅建替え助成</p> <p>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。</p> <p>(建築分野)</p>	<p>【木造住宅建替え助成】</p> <p>実績:142 棟</p> <p>(平成 21～29 年度)</p>

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
	<p>・地域まちづくりの取組による建替え促進</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">（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】</p> <p>実績：延 46 件（平成 21～29 年度）</p> <p>【大和町中央通地区】</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">（建築分野）</p>	<p>【木造住宅建替え助成】</p> <p>実績：13 棟（平成 21～23 年度）</p> <p>（※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
<p>「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</p>	<p>・木造共同住宅耐震改修工事費補償型助成</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">（建築分野）</p>	<p>【木造共同住宅耐震改修工事費補償型助成】</p> <p>実績なし(該当がなかったため)</p>
	<p>・家具転倒防止器具の取付け費助成</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">（建築分野）</p>	<p>【家具転倒防止器具付助成】</p> <p>実績:187 件</p> <p style="text-align: center;">（平成 21～29 年度）</p>

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
その他の震災対策	<p>・ブロック塀の安全対策</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">（建築分野）</p> <p style="text-align: right;">（地球温暖化対策分野）</p>	<p>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。</p> <p>【生け垣等設置助成】</p> <p>実績：47 件（延長：533.6m）</p> <p style="text-align: center;">（平成 21～29 年度）</p>
	<p>・落下物対策</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">（建築分野）</p>	<p>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。</p>

(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	<p>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。</p> <p style="text-align: center;">（住宅政策分野）</p>	<p>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）を住宅担当窓口に配置し、情報提供を図っている。</p>
	<p>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。</p> <p style="text-align: center;">（住宅政策分野）</p>	<p>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）を住宅担当窓口に配置し、制度の周知を図っている。</p>
	<p>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。</p> <p style="text-align: center;">（住宅政策分野）</p>	<p>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）を区の窓口に配備し、情報提供を図っている。</p>
すまいの防災対策	<p>・住宅用火災警報機の設置促進</p> <p>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</p>	<p>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。</p>

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
	<p>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。</p> <p style="text-align: center;">（防災分野）</p>	
<p>地域コミュニティの形成促進（再掲）</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: center;">（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>

(4) 水害対策の促進

施 策	実施方法 (所管分野)	実施状況等
<p>総合治水対策の促進</p>	<p>・東京都への治水対策の要望</p> <p>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</p> <p>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>	
<p>建築物の被害防止</p>	<p>・水害予防住宅高床工事助成</p> <p>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>

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
	<p>・洪水被害対策</p> <p>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 style="text-align: right;">（防災分野）</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。</p> <p>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>

(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	<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組みます。</p> <p style="text-align: right;">（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>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 style="text-align: right;">（建築分野）</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>
アスベスト対策の推進	<p>・相談窓口の設置と情報提供</p> <p>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めます。</p> <p style="text-align: right;">（生活環境分野）</p>	<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>
	<p>・アスベスト除去等に関する融資あっ旋</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">（生活環境分野）</p>	<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。</p>

■基本目標 4 居住の安定確保

【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	<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必要があります。</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: right;">（住宅政策分野）</p>	<p>区営住宅の設置状況:14 団地 453 戸(1 団地 21 戸増)</p> <p>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>
	<p>・公平で適切な管理運営</p> <p>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に、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: right;">（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。</p> <p>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。</p> <p>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>

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	<p>・計画修繕による長寿命化</p> <p>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>（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>・将来の建替えへの対応</p> <p>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>（住宅政策分野）</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>・管理の効率化</p> <p>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>（住宅政策分野）</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>
都営住宅の移管受入	<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>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	<p>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(ワーカーまたは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。</p> <p style="text-align: right;">（住宅政策分野）</p>	<p>【高齢者向け公営住宅(福祉住宅)】</p> <p>管理戸数 9棟 156戸 (高齢者用 8棟 130室、障害者用 2棟 26室)</p> <p><参考></p> <p>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</p>
高齢者向け住宅の整備	<p>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的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。</p> <p style="text-align: right;">（住宅政策分野）</p>	<p>【高齢者向け優良賃貸住宅等の整備誘導】</p> <p>・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。</p>

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
区民住宅の見直し	<p>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。</p> <p style="text-align: center;">（住宅政策分野）</p>	<p>区民住宅は20年間の借り上げ期間が終了したもの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。</p> <p>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。</p>

(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	<p>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 m²以上とします。</p> <p style="text-align: right;">（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。</p> <p>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 m²以上とするとともに、住戸面積が 40 m²以上のファミリー向け住戸の設置を義務付けている。</p>
バリアフリー住宅の供給	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（建築分野）</p>	<p>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。</p>

(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
<p>住み替え相談の充実</p>	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（住宅政策分野）</p>	<p>【民間賃貸住宅住み替え支援事業】</p> <p>協力不動産店登録数：</p> <p style="text-align: center;">156 店(平成 21 年)</p> <p style="text-align: center;">178 店(平成 29 年)</p> <p>住替え住宅情報提供による成約数：</p> <p style="text-align: center;">延 125 件(平成 21～29 年度)</p>
<p>高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の促進</p>	<p>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組みます。</p> <p style="text-align: right;">（住宅政策分野）</p>	<p>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。</p>
<p>高齢者専用賃貸住宅の供給促進</p>	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（住宅政策分野）</p>	<p>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。</p>
<p>高齢者専用賃貸住宅の供給促進</p>	<p>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。</p> <p style="text-align: right;">（住宅政策分野）</p>	<p>【サービス付き高齢者向け住宅】</p> <p>区内に 4 施設 231 戸を整備誘導。</p>

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
居住安定支援事業の拡充	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。 (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)
	民間賃貸住宅への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。
	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。

(4) 被災者への支援

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
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。 (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

【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
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。 (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	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。
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。 (住宅政策分野) (地球温暖化対策分野)	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・都営鷹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
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。(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	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	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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

施 策	実施方法（所管分野）	実施状況等
		<p>【屋上緑化の整備】</p> <p>平成 19 年度 807 箇所 17,799 m²</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>平成 28 年度 921 箇所 28,053 m²</p> <p>【壁面緑化の整備】</p> <p>平成 19 年度 123 箇所 3,083 m²</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>平成 28 年度 130 箇所 4,832 m²</p>