

【参考資料】

令和元年5月24日

第5回中野区住宅政策審議会

# 第4次中野区住宅マスタープラン 策定に向けた経過報告

令和元年5月

中野区

第1章 本経過報告書の趣旨 .....	1
第2章 住宅政策の動向 .....	2
1 国の住宅政策 .....	2
2 東京都の住宅政策 .....	5
3 中野区の計画等 .....	9
第3章 中野区の住宅住環境の現状 .....	16
1 人口と世帯数 .....	16
2 住宅数や空家等の現状 .....	22
3 民営借家の現状 .....	28
4 持ち家住宅及び分譲マンション等の現状 .....	34
5 分譲・賃貸マンション .....	38
6 空家等の状況 .....	41
第4章 第3次中野区住宅マスタープランに基づく住宅施策の実績と評価.....	42
基本目標1 多様な世代が暮らせるまち.....	42
基本目標2 快適で安心できる住まい .....	54
基本目標3 安全、安心のまちづくり .....	67
基本目標4 居住の安定確保 .....	83
基本目標5 環境に配慮した住宅 .....	98

---

# 第1章 本経過報告書の趣旨

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た。平成13年(2002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、住まいを取り巻く社会動向などの変化に対応してきた。

平成17年(2005年)に新しい「中野区基本構想」が策定され、区が目指す将来の方向が新たに整理されたこと、平成18年(2006年)に「住生活基本法」が制定され、国の住宅政策の枠組みが変わったことなどを受け、平成21年(2009年)に、「第3次中野区住宅マスタープラン(現行住宅マスタープラン)」を策定し、住宅施策の充実を図ってきたところである。

この間、少子高齢化のさらなる進展や空き家などの増加、国や東京都の住宅関連計画が改定され、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が開始するなど、中野区の住宅施策を取り巻く状況は変化している。そして、平成31年(2019年)3月をもって、現行住宅マスタープランである「第3次中野区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になっている。

しかし、現在、新たな「基本構想」の策定作業が進められており、これの下位計画にあたる住宅マスタープランは、「基本構想」と計画内容や計画期間の整合を図る必要がある。そのため、「基本構想」が策定されるまでの間、現行の「第3次中野区住宅マスタープラン」を延長することになった。

本報告書は、「第4次中野区住宅マスタープラン策定に向けた経過報告」として、中野区の住宅・住環境の現状を整理するとともに、「現行住宅マスタープラン」の進捗状況を評価するものである。

## 第2章 住宅政策の動向

国の住宅政策や東京都の住宅政策は、社会動向の変化を踏まえて見直されている。例えば、空家等対策の充実、民間住宅を活用し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など新たな取組がはじまっている。以下、住生活に関する法令、関連計画の動向について整理する。

### 1 国の住宅政策

#### (1) 住生活基本計画（平成28年（2016年）3月18日改定）

平成28年（2016年）3月18日、新たな「住生活基本計画(全国計画)」が閣議決定された。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」として位置づけられている。

最初の住生活基本計画は、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度目の改定である。今回の改定では、今後10年の課題として以下を取り上げている。

- 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」、「産業・地域からの視点」という3つの視点と8つの目標が定められている。

【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23年(2011年)4月改正)**

「高齢者住まい法」は、高齢者が安心して生活できる居住環境の整備をめざして平成13年(2001年)に施行された。その後、高齢世帯の急激な増加、諸外国と比較して高齢者住宅が不足している我が国の現状などを背景に、平成23年(2011年)に全面改正され、この法律に基づいて「サービス付き高齢者向け住宅の登録制度」が開始している。

**(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)  
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、これらの人に住宅を供給するための支援策として、公的賃貸住宅の供給の促進、居住支援協議会、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などが定められている。

「住宅セーフティネット法」は、平成29年(2017年)4月26日に改正され、空家等を活用した住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅(セーフティネット住宅)の登録制度、都道府県による居住支援法人の指定、経済的支援などが新たに追加されている。

- 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 居住支援法人の指定：都道府県が、入居相談や家賃債務保証を行うNPOなどを居住支援法人として指定する。
- ③ 経済的支援：登録住宅の改修費に対する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。

#### **(4) 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年（2014年）11月制定）**

平成26年（2014年）11月「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定された。この法律により、著しく保安上の危険となるおそれがある空家等、著しく衛生上有害となるおそれがある空家については、自治体が強制的に助言、指導、勧告、命令できる規定が設けられた。また、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、空家協議会の設置、特定空家等に対する措置などについても定められている。

## 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）3月改定）

平成29年（2017年）3月、東京都住宅マスタープランが改定された。住生活基本法に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格を併せ持つものであり、平成28年度（2016年度）から平成37年度（2025年度）までの10年間の計画である。

都の住宅政策が目指す方向を「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」とし、住宅政策の基本方針を、「豊かな住生活の実現と持続」としている。

#### ■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り、住宅に対するニーズが多様化
- ・ ライフステージに応じて、必要とする住宅の規模・性能は変化
- ・ 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が重要

#### ■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の懸念（空家等の増加による生活環境の悪化等）
- ・ マンションや団地の老朽化の進行
- ・ 首都直下地震など大規模災害の懸念
- ・ 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が必要

具体的な施策として、豊かな住生活の実現と持続に向けた8つの目標と、その実現のための3つの着眼点を示し、具体的な施策を総合的・計画的に推進していくこととしている。

#### ■3つの着眼点

- 着眼点1：既存ストックの有効活用
- 着眼点2：多様な主体・分野との連携
- 着眼点3：地域特性に応じた施策の展開

■ 8つの目標

【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

## (2) 良質なマンションストックの形成促進計画（平成28年（2019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、その実現に向けた具体的な目標と施策展開を定めている。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年間である。

【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）一部改訂）

「高齢者の居住安定確保プラン」は、「高齢者住まい法」に基づき東京都が策定した計画であり、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それを実現するための施策を示したものである。計画期間は、平成27年度（2015年度）から平成32年度（2020年度）までである。

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、以下の2つの目標を掲げている。

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）3月改定）

「東京都耐震改修促進計画」は、東京都が、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し策定したものである。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年間である。

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%、耐震性が不十分な住宅を概ね解消することを目標としている。

主な施策は、特定緊急輸送道路沿道建物の耐震化、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、マンションの耐震化、耐震化の普及啓発である。

#### 【特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化】

特定緊急輸送道路は、震災時に、避難や救急・消火活動、緊急物資輸送の大動脈として指定された幹線道路である。本計画は建物の倒壊などにより特定緊急輸送道路が閉塞することを防ぐため沿道建物の耐震化を図ることを目的としている。2020東京オリンピック・パラリンピック協議大会までに緊急輸送道路の機能を確保し、最終的には道路閉塞ゼロを実現することを目指している。

- ・ 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
- ・ 災害時においても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みを開始

**【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】**

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する。

- ・ 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

**【マンションの耐震化】**

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する。

- ・ 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

**【耐震化の普及啓発】**

耐震化の進捗状況を「見える化」し、都民の機運を更に醸成する。

- ・ 工事現場に耐震マークを提示し、改修工事が進んでいることをPR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)

「中野区基本構想」による「10年後に実現するまちの姿」の実現に向けて区が取り組むべき方策を明らかにした計画である。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年間としている。

基本理念を「将来を見据えた、持続可能な中野のまちを(将来に向けた確かな展望を持ち、持続可能な中野のまちであり続ける)」とし、以下の8つの戦略を示している。

#### 【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2 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みが進んだまち

### 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）3月策定）

国は、平成26年（2014年）、「まち・ひと・しごと創生法」を制定した。これは、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ことを目的とし、地方公共団体には、目標や具体的な施策の策定に努めることを求めている。

これを受け、中野区は平成28年（2016年）3月に「中野区まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定した。計画期間は、平成27年度（2015年度）から平成32年度（2020年度）までである。

中野区の人口は、現段階では増加傾向にある。しかし、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、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る。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る。

- 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

### (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）

平成21年（2009年）に策定された「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に定められている都市計画に関する基本的な方針である。

中野区都市計画マスタープランは、上位関連計画である「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、将来を見据えた中野区の都市づくりの基本的な指針であるとともに、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ある。

都市整備の基本理念を、「安全・安心」、「持続可能性」、「協働」としている。

#### 【都市整備の基本理念】

- 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）7月改定）

「中野区耐震改修促進計画（平成19年（2007年）策定、平成23年（2011年）改定）」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た計画で、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき策定したものである。

平成28年（2016年）3月に「東京都耐震改修促進計画」が改定され、新たな目標や施策が示されたことから、「中野区耐震改修促進計画」は平成28年（2016年）7月に改定した。

計画の目標は、平成26年度（2014年度）末時点の耐震化率84.6%（戸数ベース）に対し、平成32年度（2020年度）末の耐震化率を95%、平成37年度（2025年度）末の耐震化率を100%としている。

## (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)3月策定)

「中野区地域包括ケアシステム推進プラン」は、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である「地域包括ケアシステム」を構築するための計画である。高齢者だけでなく、障害者や子育て世帯なども対象としている。平成28年度(2016年度)から10年間を計画期間としている。

少子高齢化の急速な進行に伴い、一人暮らし高齢者や高齢者のみの世帯の増加、認知症高齢者の増加、家庭の介護負担の増大に対し、医療・介護分野の人材や地域活動の担い手が不足している状況のため、社会全体で課題解決に取り組むことが必要であり、本計画は区と区民のアクションプランとして策定している。

## (6) 健康福祉に係る基本計画(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)3月改定)

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みを計画したものであり、健康福祉の領域全体にわたる取組み内容を総合的に区民に示すことも目的としている。

中野区は、区民のだれもが、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」を宣言している。「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ており、これらを実現するため、「健康福祉に係る基本計画」には、以下の4つの基本目標と施策が示されている。

- 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）

「中野区子ども・子育て支援事業計画」は、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み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策定されたものである。

「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くこととしている。

## (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た。

「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くこととしている。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年間である。

- 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31年（2019年）1月改定）

「中野区みどりの基本計画」は、都市緑地法第4条の「緑地の保全および緑化の推進に関する基本的な方針」として策定された。

同計画の上位計画には「中野区基本構想」や東京都が定める「緑の東京計画」があり、これらに即して定められており、以下の5つの基本方針に基づき具体的な施策が示されている。

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）8月策定）

少子高齢化の進行や建築節の老朽化、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ることから、国が平成27年（2015年）5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を施行した。これを前提に、中野区の地域事情に応じた独自の対策を進めるため、「中野区空家等対策基本計画」を策定した。計画期間は2018年度（平成30年度）から2027年度（平成39年度）までの10年間である。

## (11) 中野区ユニバーサルデザイン推進計画（平成31年（2019年）3月策定）

「中野区ユニバーサルデザイン推進計画」は、全ての人が、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されたものである。

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みについて定めている。計画期間は平成31年（2019年）からの5年間である。

ユニバーサルデザインに関する取組みを明確にするため、「ハード」、「ソフト」、「ハート」を基本理念とし、それぞれ目指すべき将来像を定めている。

## 第3章 中野区の住宅住環境の現状

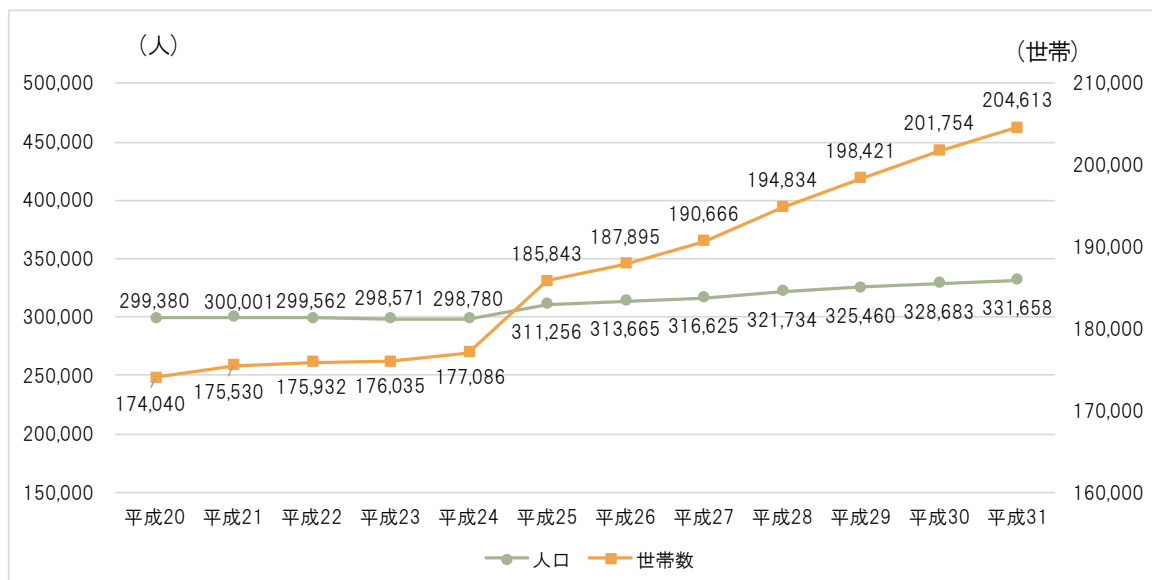
### 1 人口と世帯数

#### (1) 人口と世帯

人口・世帯数とも増加を続けている。

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る。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る。〔図1〕

図1 近年の人口・世帯数の動向



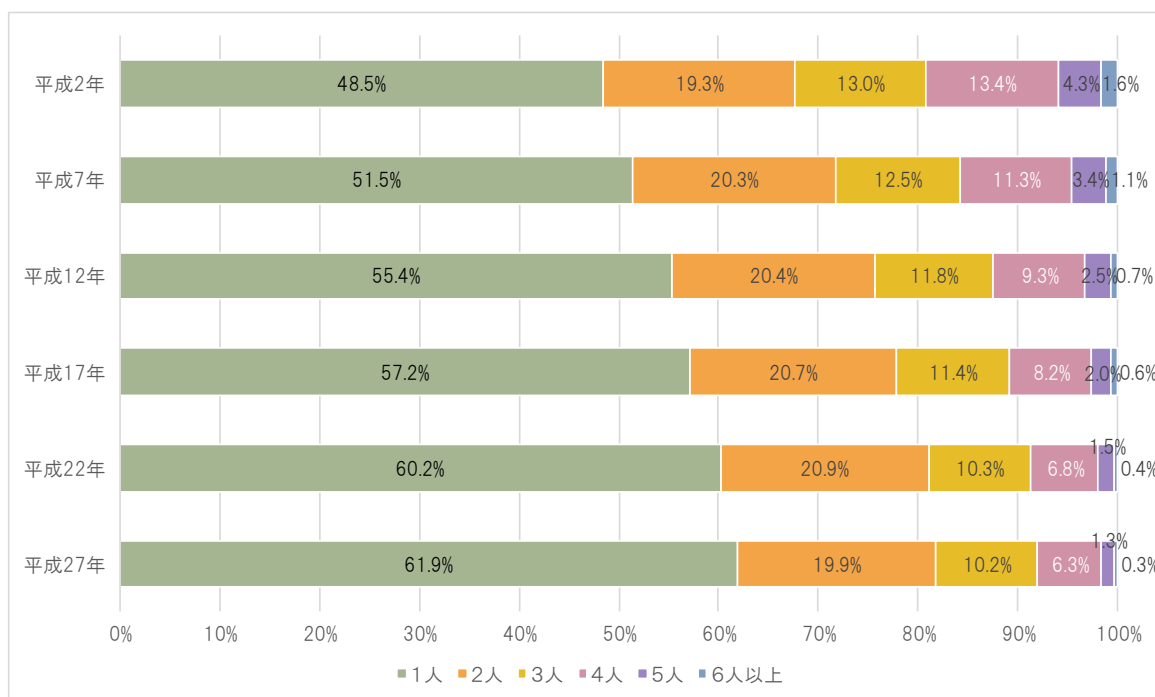
【出典】住民基本台帳 ※各年1月1日

※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、「3人」以上の世帯は少数派になりつつある。偏った世帯構成になっていることから、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る。〔図2〕

図2 世帯人員別一般世帯割合の推移

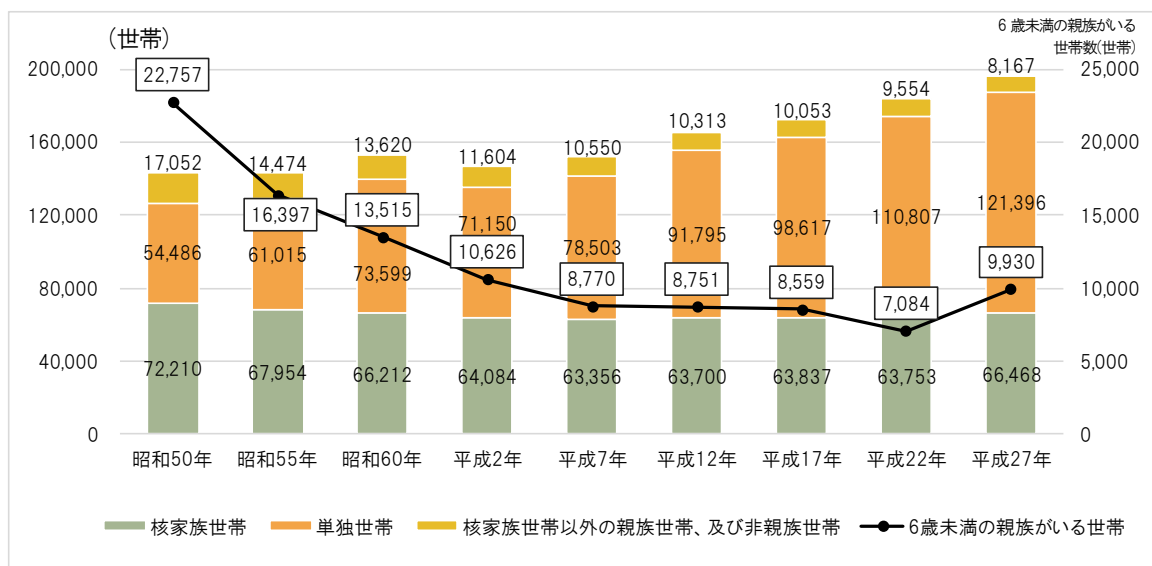


【出典】国勢調査人口等基本集計結果（総務省統計局） ※各年10月1日現在

### (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る。〔図3〕

図3 世帯構成（6歳未満の親族がいる世帯）の推移

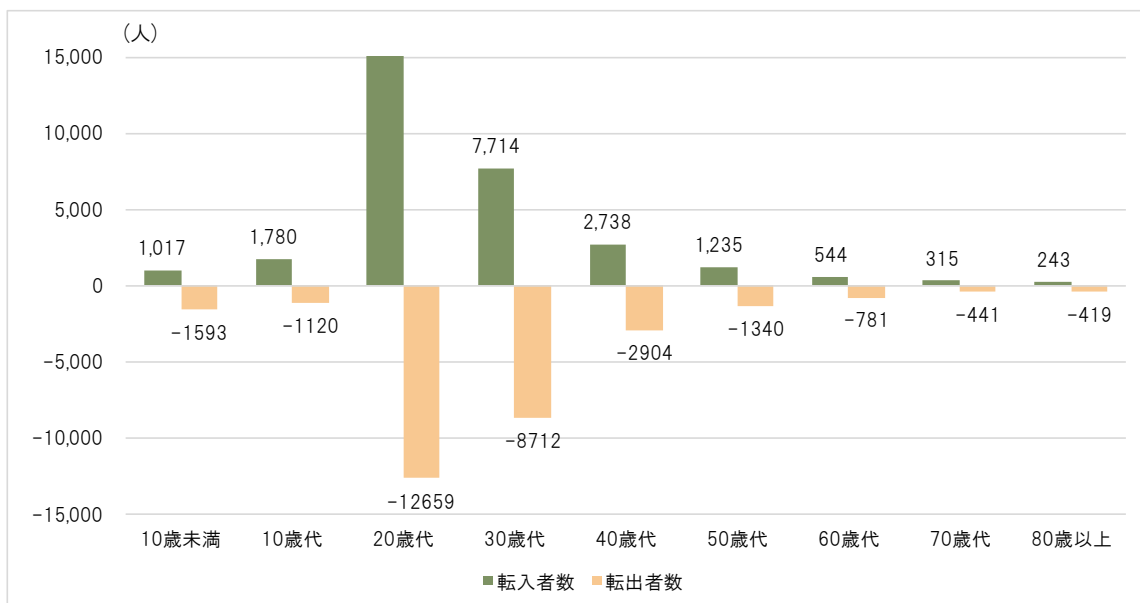


【出典】国勢調査人口等基本集計結果（総務省統計局） ※各年10月1日現在

## (4) 転入・転出者の状況

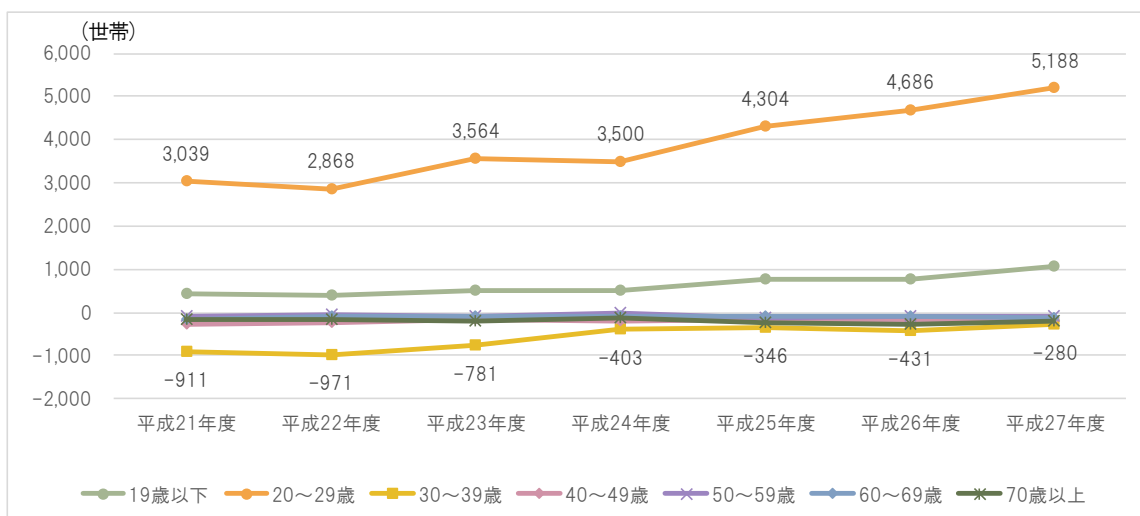
「20歳代」「30歳代」の転入・転出が著しい。単身の「20～29歳」は転入超過、子育て世帯は転出超過であり、子育て期にかけて住み続けられる環境の確保が課題となっている。〔図4, 5, 6〕

図4 他市区町村からの転入・転出者数（年齢階級別）



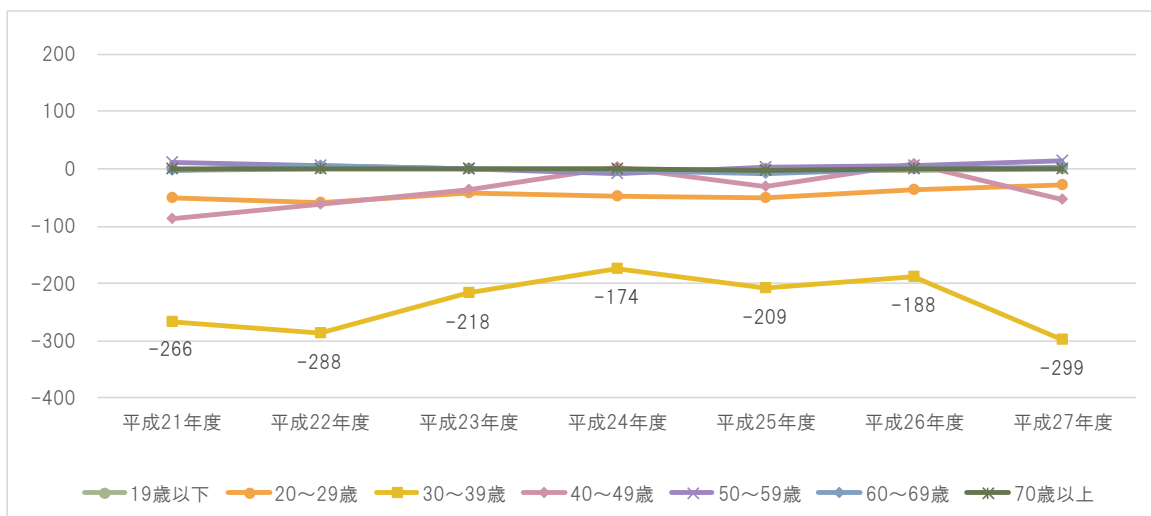
【出典】住民基本台帳（平成30年）

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）

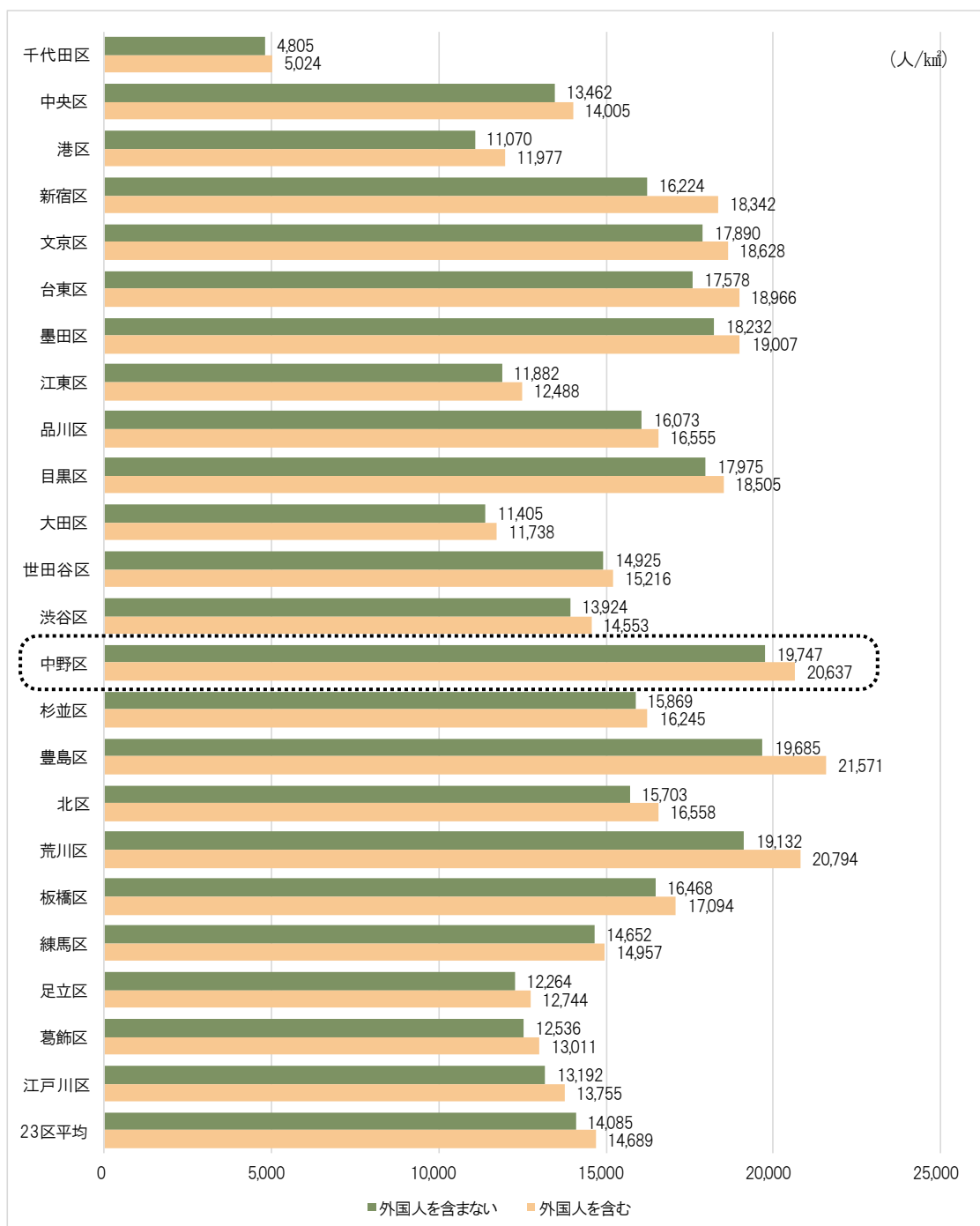


【出典】住民基本台帳

## (5) 人口密度

中野区は、人口密度が東京23区の中でも極めて高く、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が課題となっている。〔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31年（2019年）1月1日現在

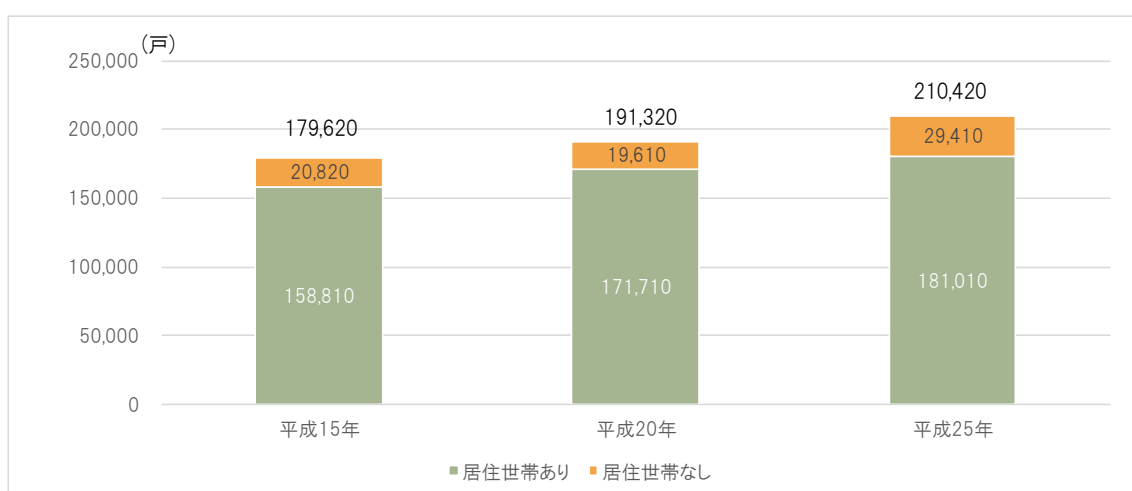
## 2 住宅数や空家等の現状

### (1) 住宅数

住宅数は増加を続け、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」が増加しており、住宅ストックの管理が課題になっている。〔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

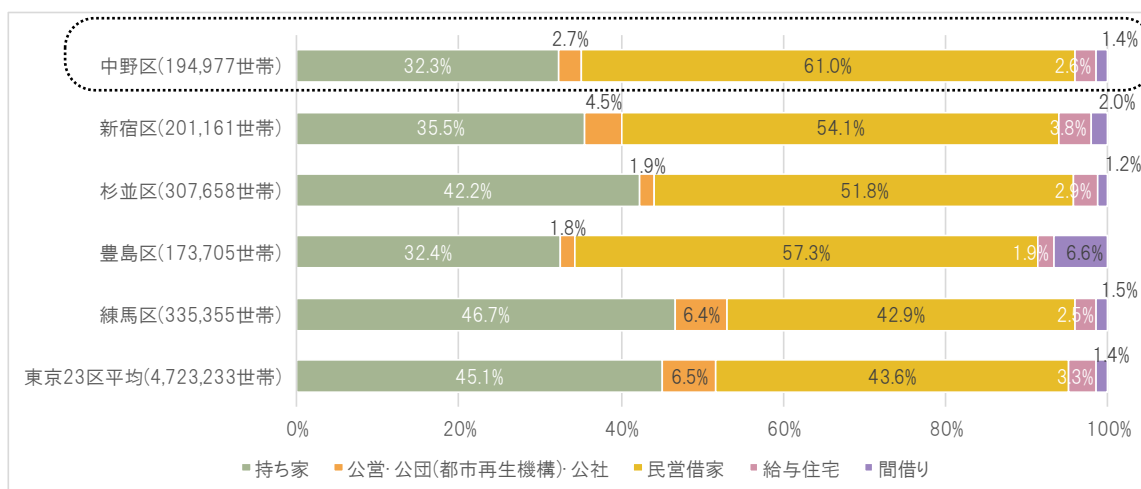
※数字は端数処理を行っているため、内訳と合計の数字が異なる。



## (2) 住宅の居住形態

中野区は、住宅総数に占める民営借家の割合が周辺区の中で最も高く、その住宅数も増加を続けていることから、良好な民営借家の供給が課題になっている。〔図9〕

図9 居住形態別の状況（周辺区との比較）



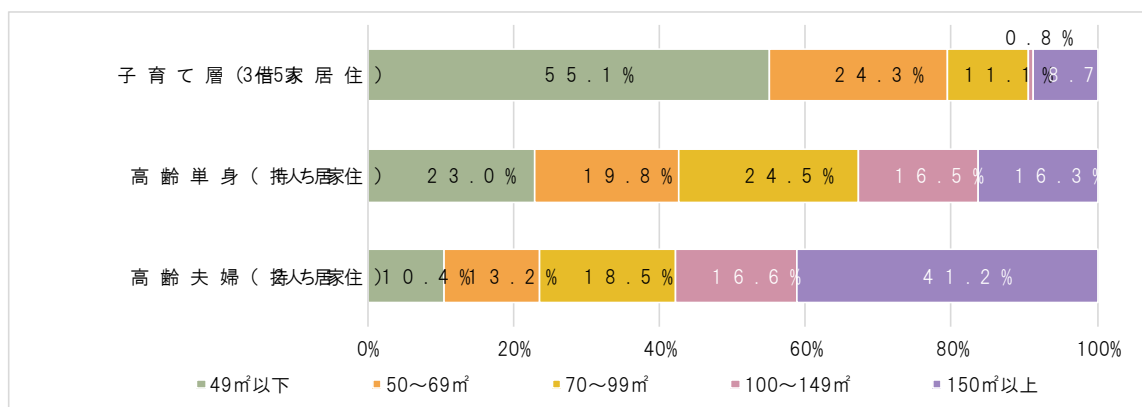
【出典】国勢調査人口等基本集計（総務省統計局）

※平成27年（2015年）10月1日現在

### (3) 居住の世代格差

子育て層（借家3～5人居住）の過半が延べ面積49㎡以下の住宅に住んでいる一方、高齢単身（持ち家1人居住）、高齢夫婦（持ち家2人居住）は70㎡以上の住宅に居住している世帯が多くを占めている。世代間格差の解消、子育て支援や高齢者支援の観点から、住み手と住宅ストックのミスマッチの解消が課題になっている。〔図10〕

図10 住宅の延べ面積にみる世代格差（世帯構成比）



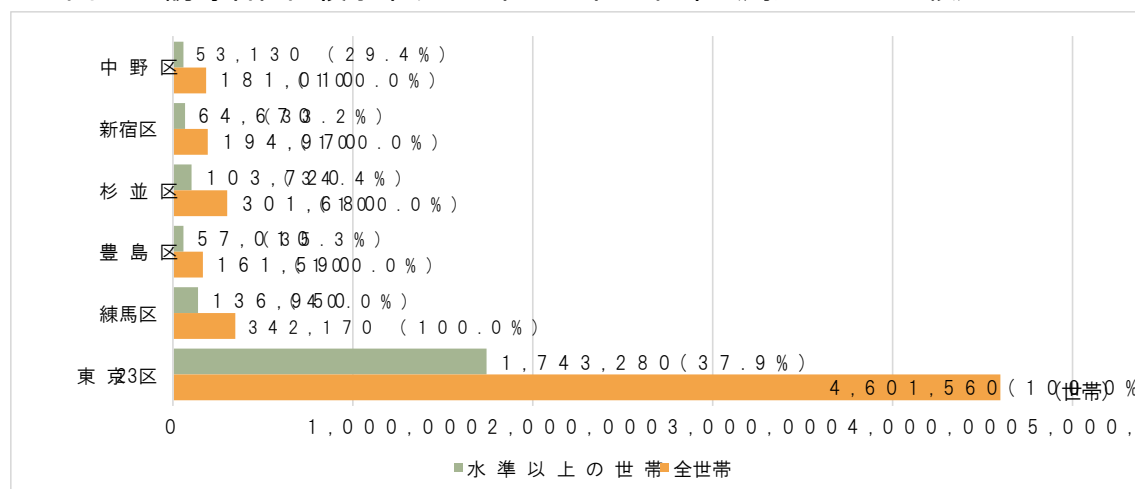
【出典】平成25年（2013年）住宅・土地統計調査 東京都特別集計（総務省統計局）

※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る。〔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）

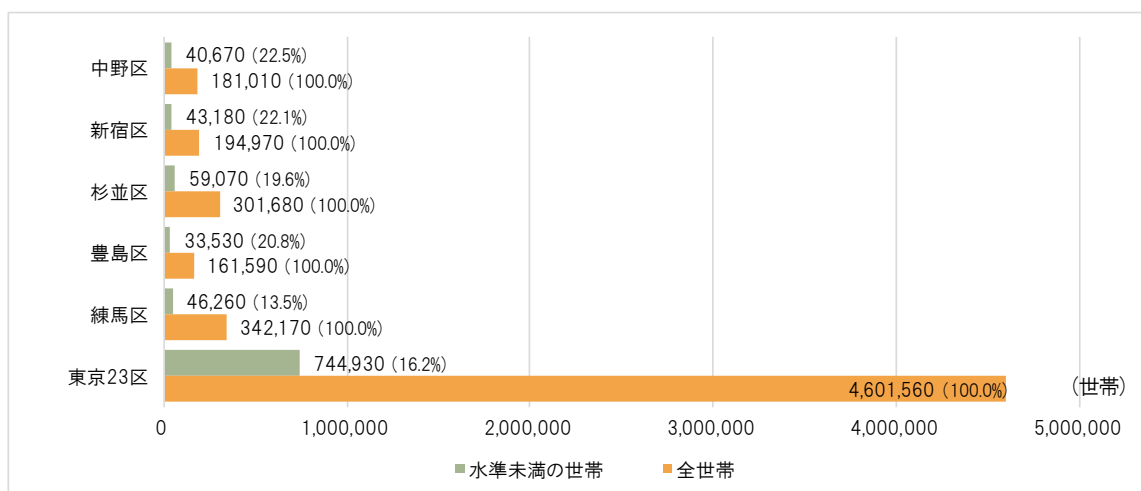


【出典】平成25年（2013年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

## (5) 居住水準（最低居住面積水準未満）

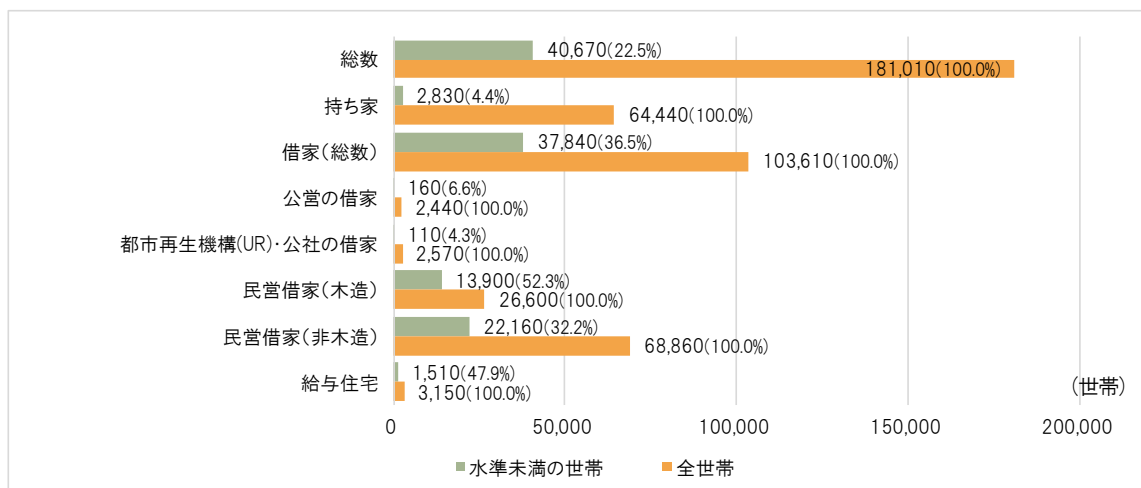
最低居住面積水準を満たしていない世帯の占める割合は、東京23区平均より高い状況にあり、特に木造民営借家に居住する世帯と30～64歳の単身世帯や子育て世帯などにおいて、最低居住面積水準の確保が課題となっている。〔図12, 13, 14, 15〕

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）



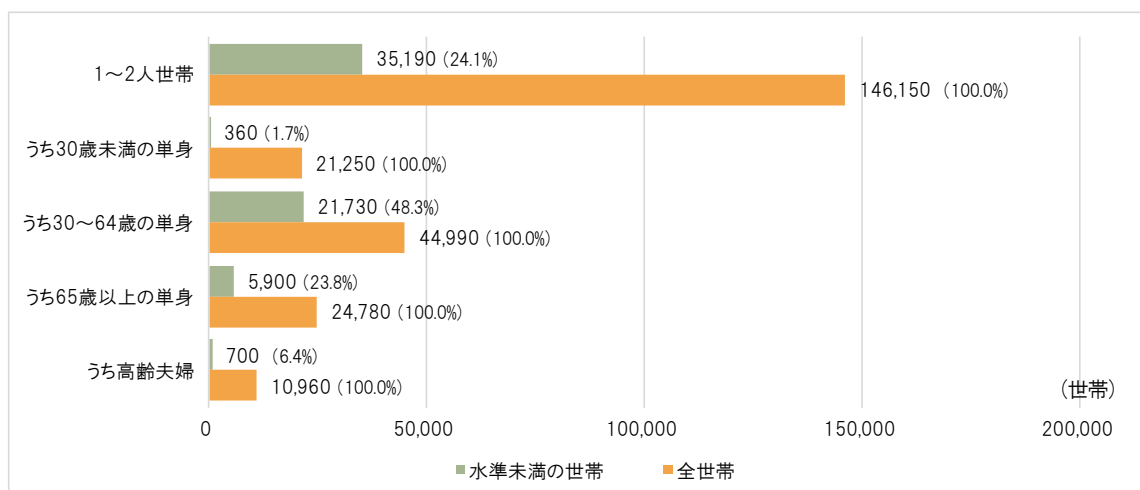
【出典】平成25年（2013年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

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）



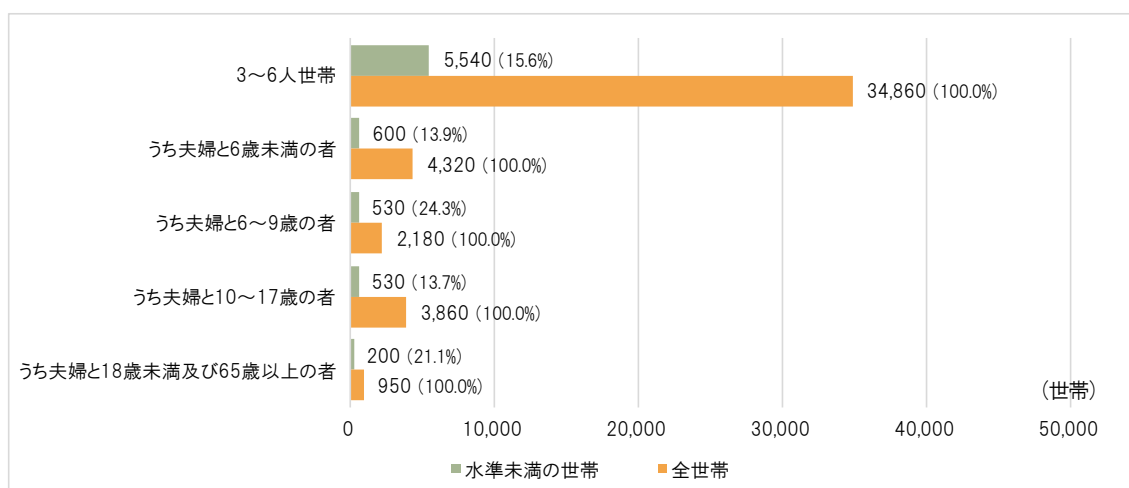
【出典】平成25年（2013年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図14 最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯（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達の住宅に住む世帯（3～6人世帯）

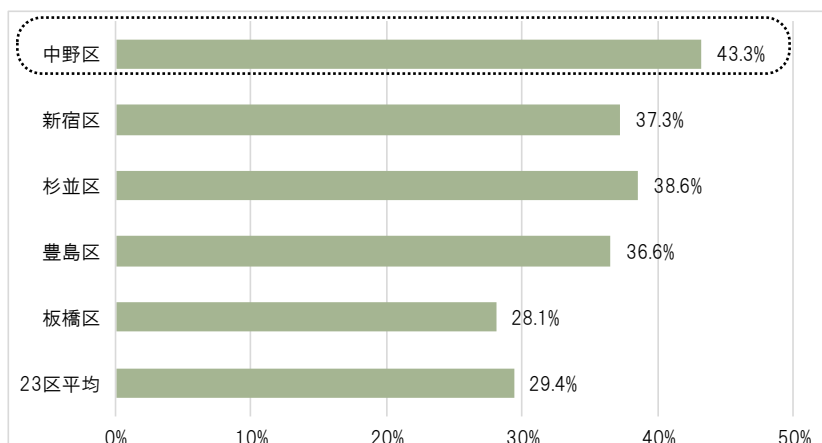


【出典】平成25年（2013年）住宅・土地統計調査 東京都特別集計（総務省統計局）

## (6) 接道状況

中野区は、幅員4m未満の道路（建築基準法42条2項道路等）だけにしか接していない住宅の割合が東京23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る。〔図16〕

図16 幅員4m以上の道路に接していない住宅の割合（周辺区比較）

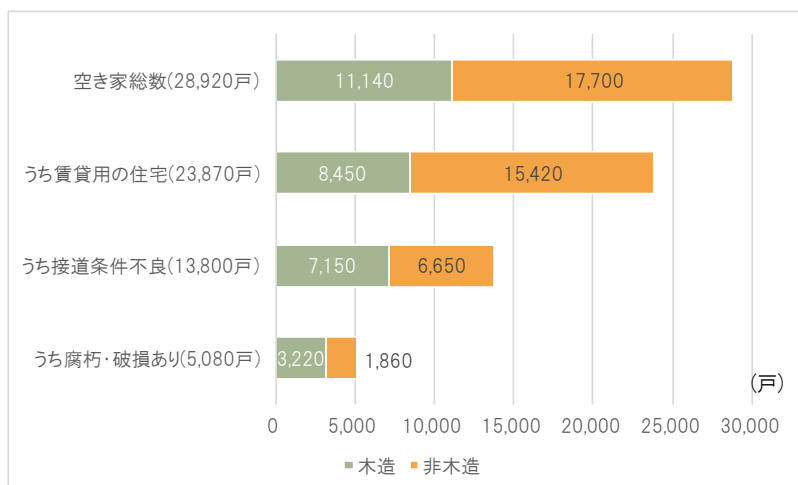


【出典】平成25年（2013年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

## (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る。〔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



【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）

※接道条件不良：敷地が幅員4m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る。〔表1〕

表1 民営借家の居住水準

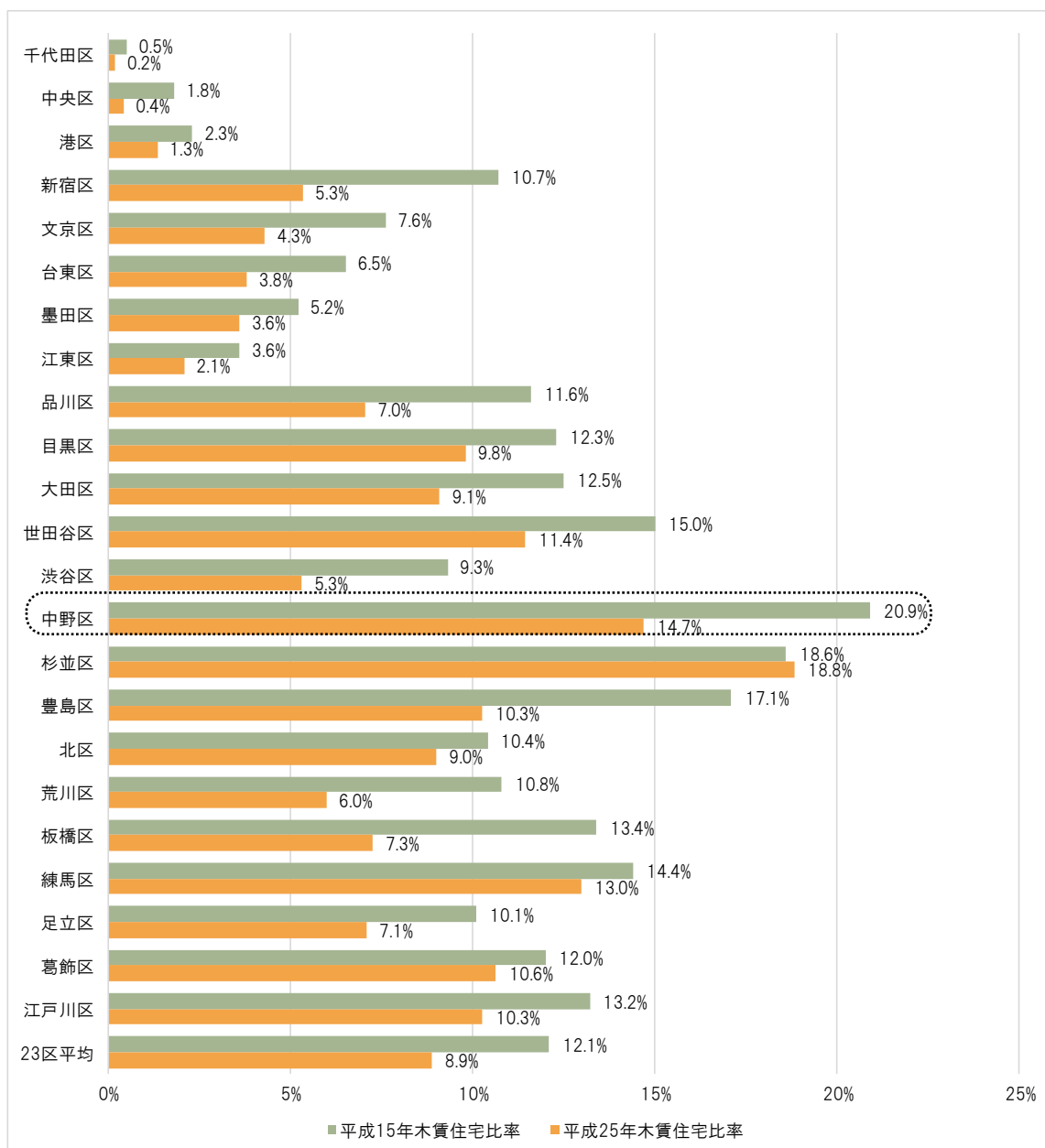
住宅の所有の関係	世帯数 (世帯)	最低居住面積 水準未満世帯 数(世帯)	最低居住面積 水準未満世帯 割合(%)	誘導居住面積 水準以上世帯 数(世帯)	誘導居住面積 水準以上世帯 割合(%)
民営借家総数	95,460	36,060	37.8%	10,670	11.2%
民営借家(木造)	26,600	13,900	52.3%	1,990	7.5%
民営借家(非木造)	68,860	22,160	32.2%	8,680	12.6%

【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る。〔図18〕

図18 木造賃貸住宅比率の推移（東京23区比較）



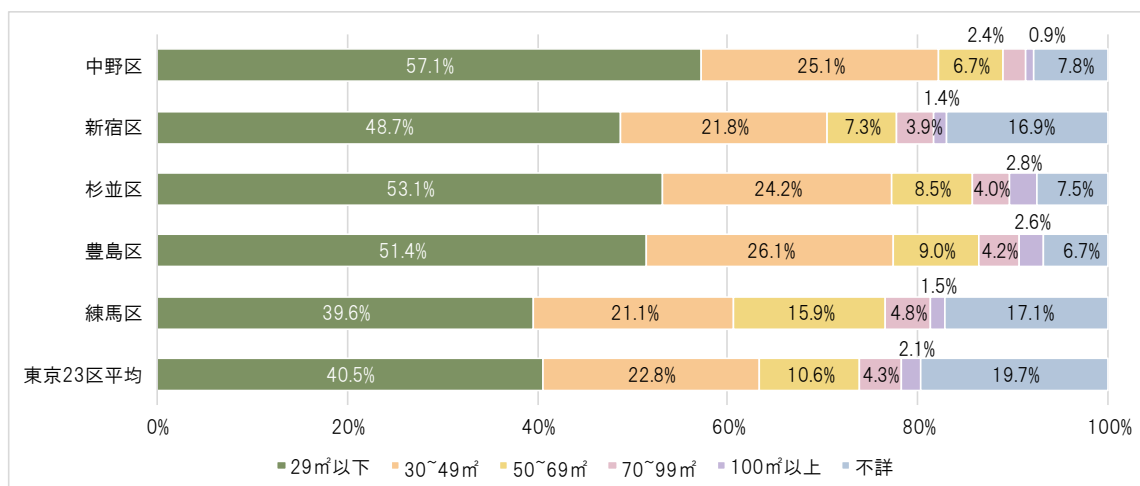
【出典】平成25年（2013年）住宅・土地統計調査 東京都特別集計（総務省統計局）

※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 m<sup>2</sup>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る。〔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）



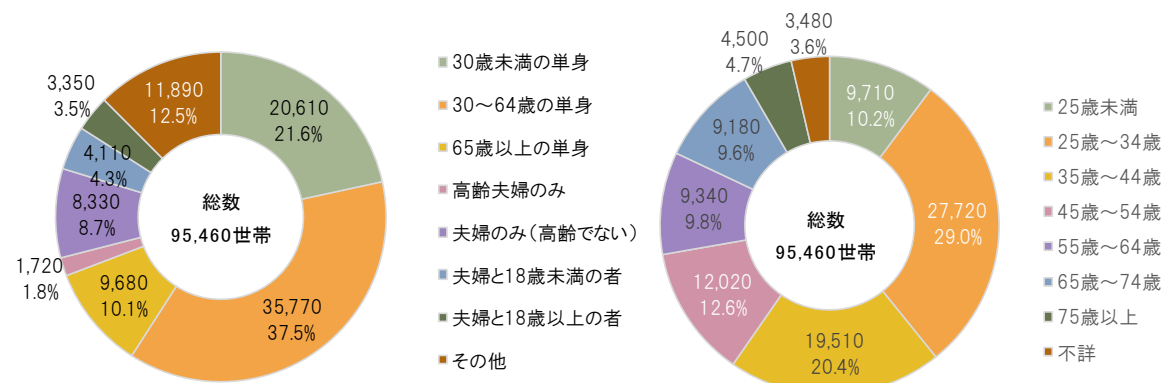
【出典】平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）



## (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る。〔図20〕

図20 民間借家に居住する世帯の構成



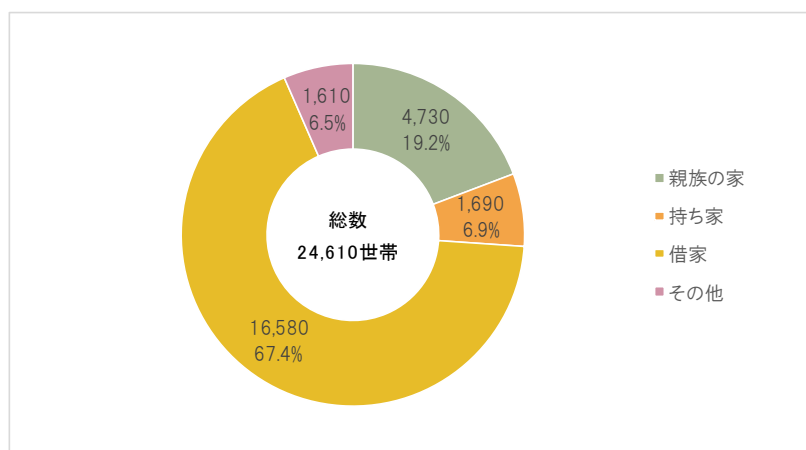
単位：世帯  
構成比(%)

【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)

## (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る。〔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



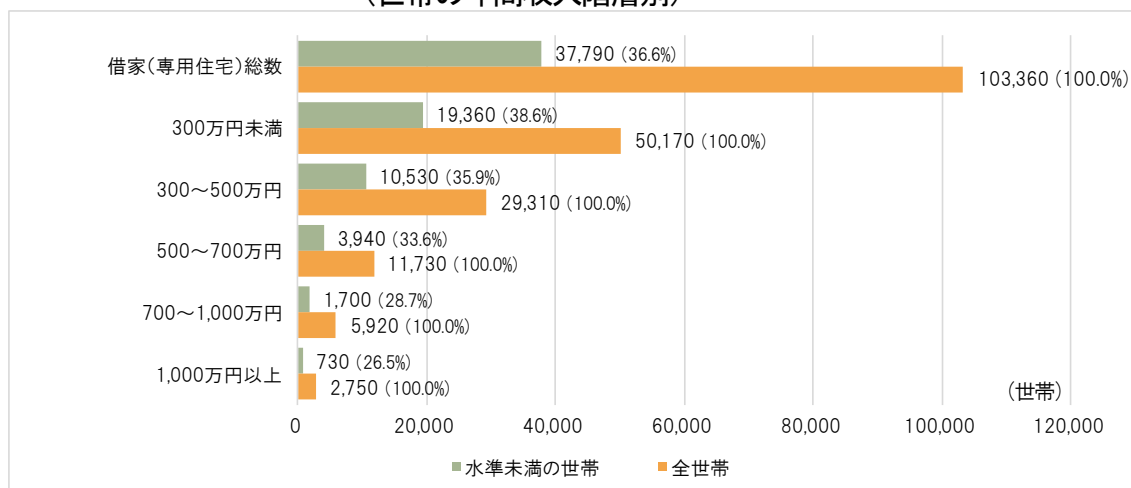
【出典】平成25年（2013年）住宅・土地統計調査 東京都特別集計（総務省統計局）

※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る。[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）



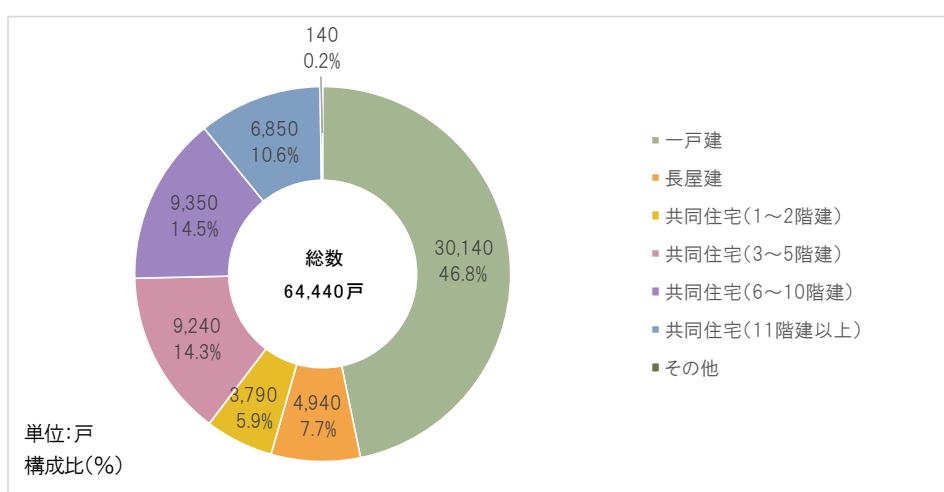
【出典】平成25年（2013年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

## 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

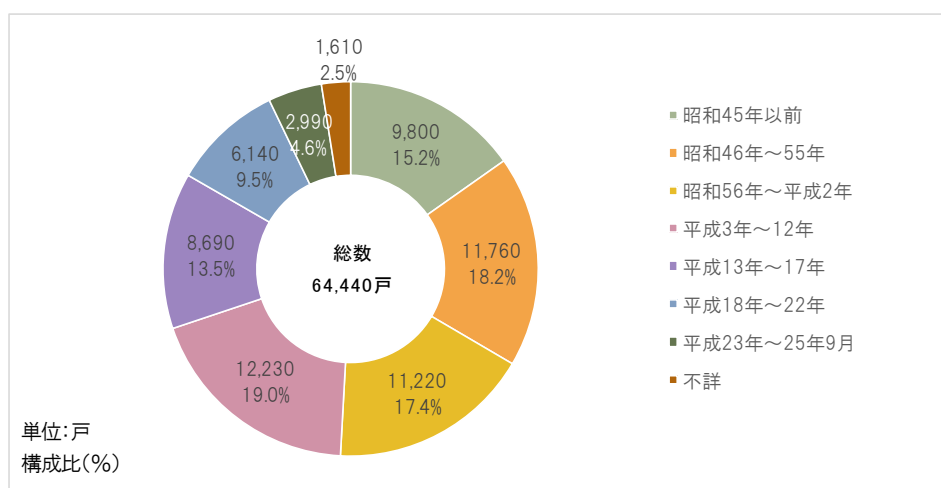
持ち家は64,440戸で、概ね一戸建とマンションに大別されるが、延べ面積が50㎡に満たない住宅や、昭和55年以前に建築された住宅も相当数みられ、老朽化対策などが課題となっている。〔図23, 24, 25〕

図23 建て方別持ち家住宅数と構成比



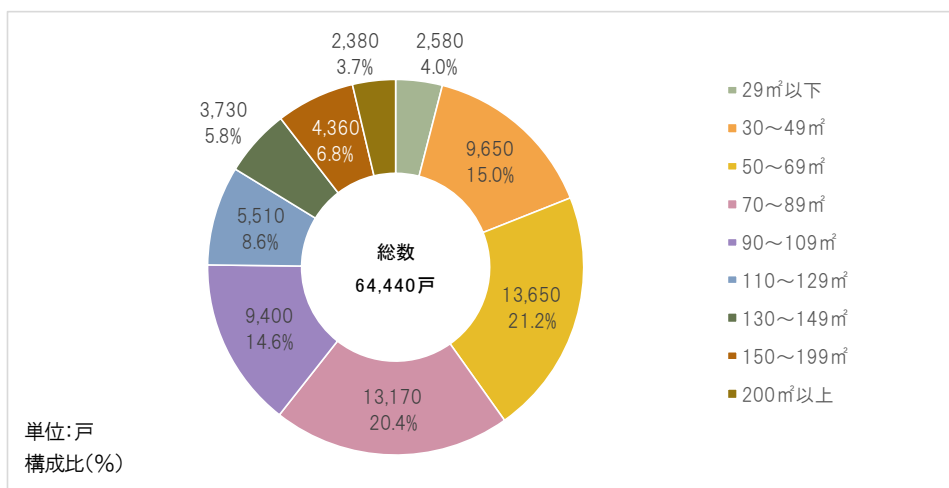
【出典】平成25年(2013年)住宅・土地統計調査(総務省統計局)

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

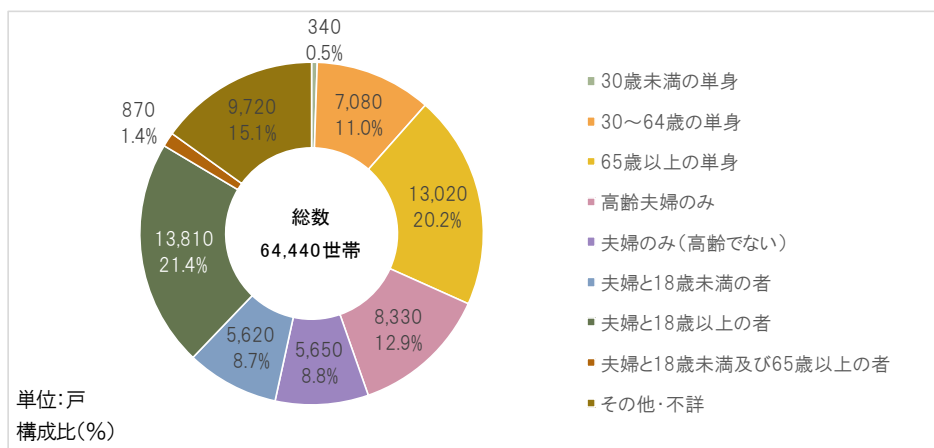


【出典】平成25年(2013年)住宅・土地統計調査(総務省統計局)

## (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る。〔図26〕

図26 持ち家に居住する世帯の家族構成



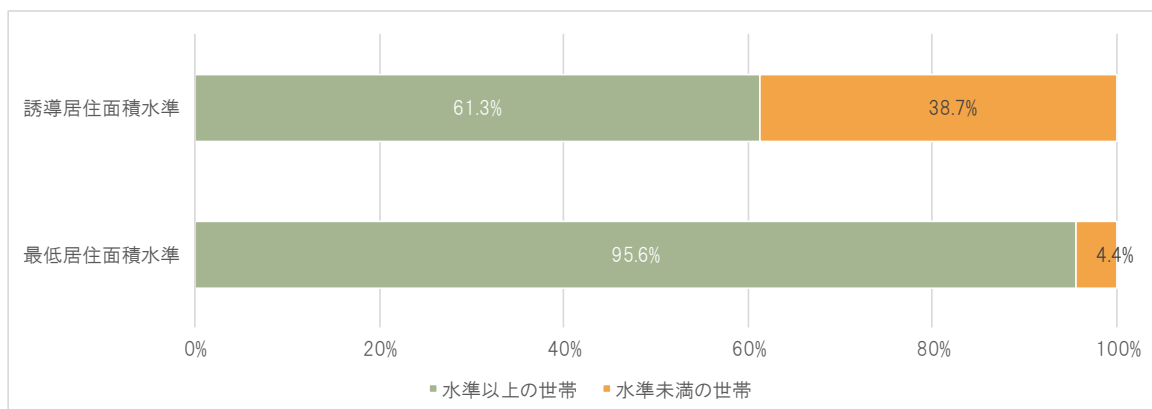
【出典】平成25年(2013年)住宅・土地統計調査 東京都特別集計(総務省統計局)

※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

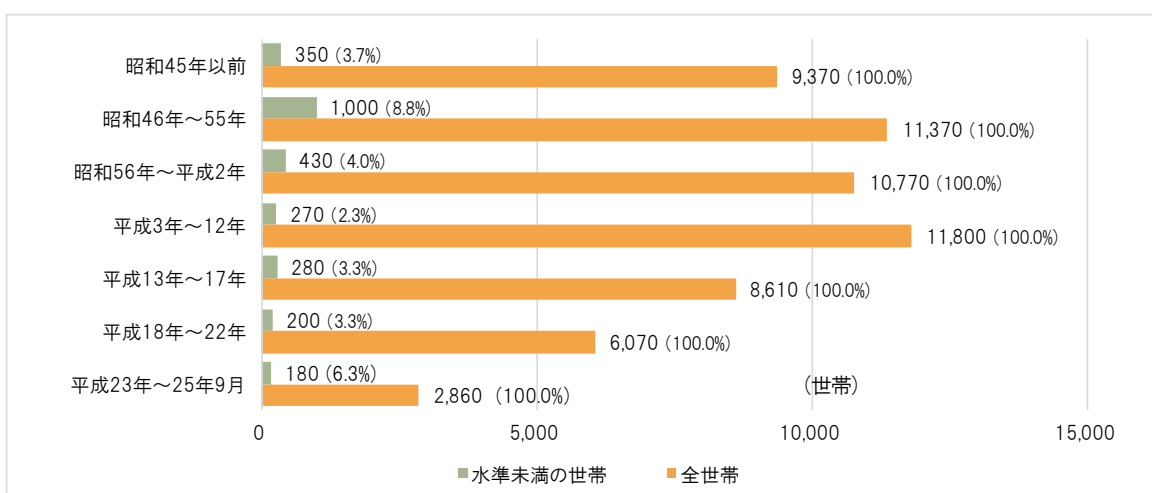
持ち家に居住する世帯の大半は一定の居住水準を確保しているが、建築時期が古い一部の老朽住宅において居住水準が低いことから、持ち家の更新とともに居住水準の向上が課題になっている。〔図 27, 28〕

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）



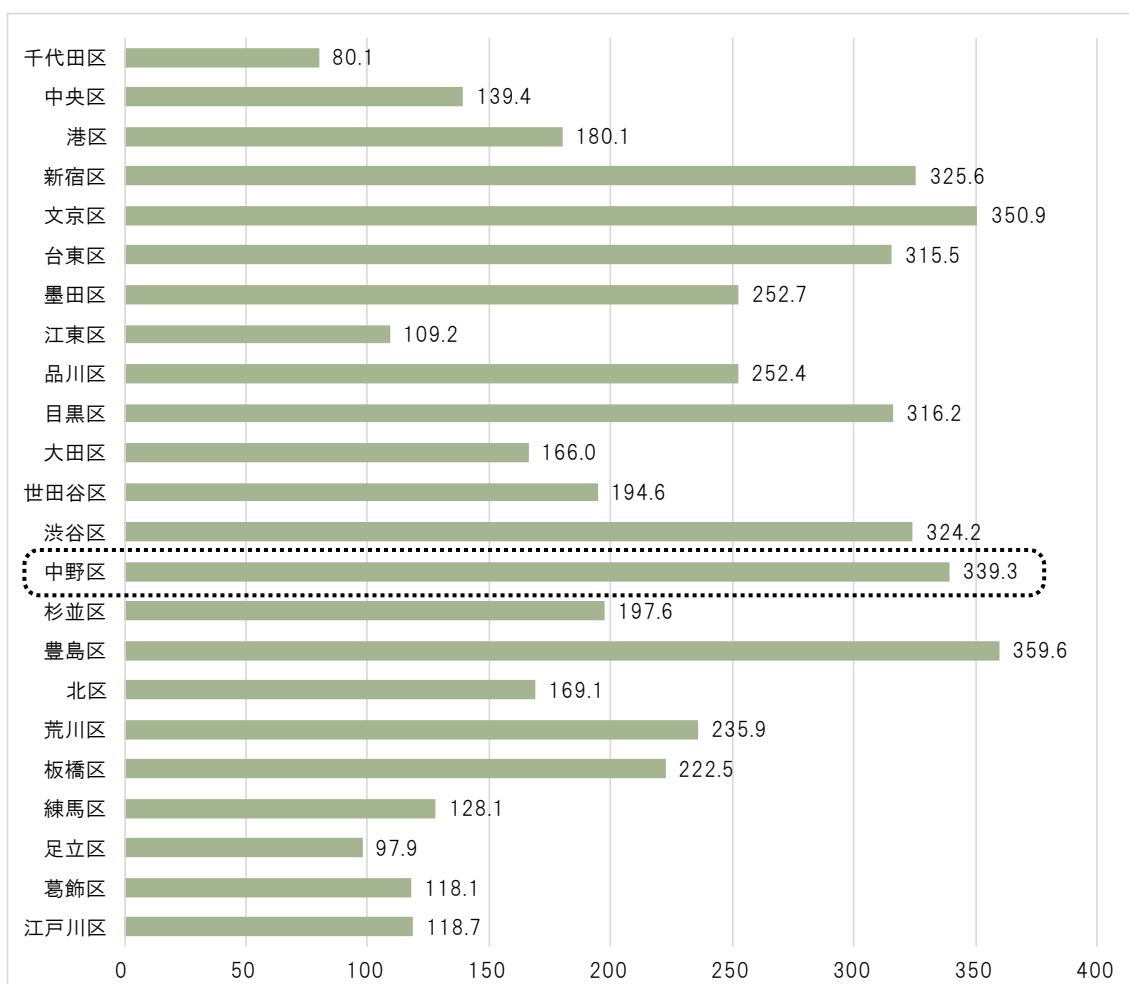
【出典】平成 25 年（2013 年）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

## 5 分譲・賃貸マンション

### (1) 分譲・賃貸マンションの棟数

中野区はマンションの立地密度が高く、東京 23 区の中でも豊島区、文京区に次いで3番目に高い。このことは、木造密集住宅地とも相まって、住宅の高密化に伴い発生することが想定される緑地空間の不足や交通処理上の問題、災害時対応の障害など、都市機能における脆(ぜい)弱性への対応が課題になっている。〔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

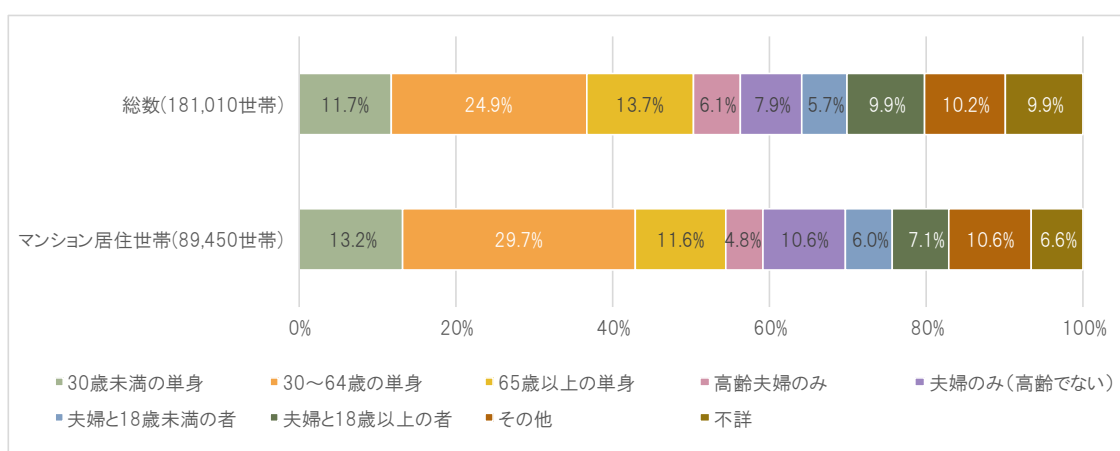


## (2) マンションに居住する世帯の状況

マンション居住世帯の家族構成は「30～64歳の単身」が29.7%で最も多く、次いで「30歳未満の単身」が13.2%、「65歳以上の単身」が11.6%で、単身世帯を合計すると54.5%となる。

単身世帯や夫婦のみ世帯に偏っていることから、マンションにおいては、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）



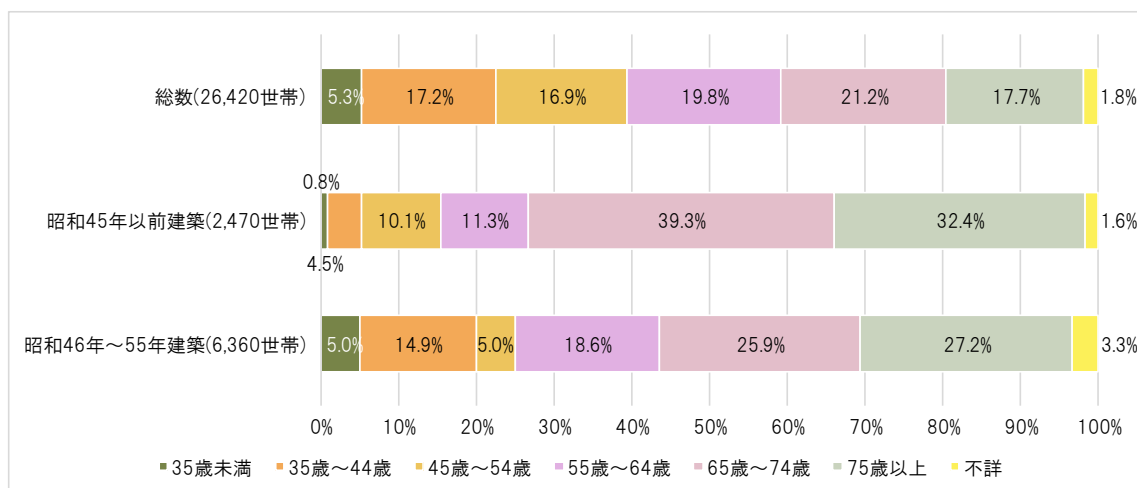
【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※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に対応していくこと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)

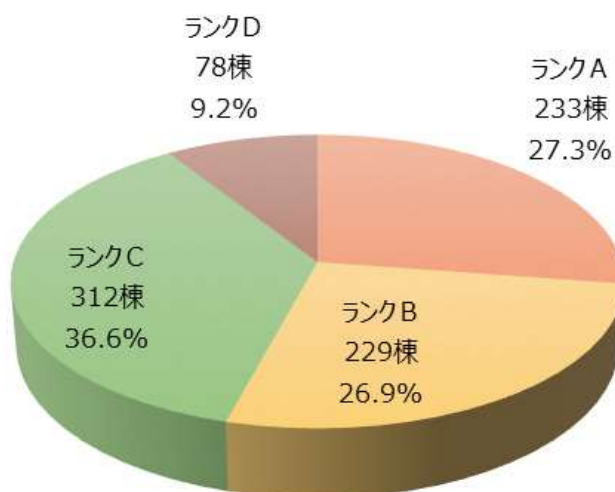
※マンション：複数人の区分所有による非木造の共同住宅

## 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」によれば、戸建住宅の空家は852棟となっている。

この調査では、目視判定により「老朽・管理不全度」を分類しているが、「適切に管理され、そのままでも利活用可能なもの(ランクA)」は233棟(27.3%)あった。他方、「建物自体に損傷が見受けられるもの(ランクC)」は312棟(36.6%)、「建物自体に明らかな損傷が見受けられるもの(ランクD)」は78棟(9.2%)あり、これらを合わせた390棟(45.7%)は管理不全な状態の空家であり、これらについては早急な対策が必要になっている。

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 第3次中野区住宅マスタープラン に基づく住宅施策の実績と評価

### 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

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画策定時からの状況の変化】

- ・単身世帯が全世帯の61.9%に上昇し、東京23区平均の50.5%を大きく上回っている。(平成27年国勢調査人口等基本集計結果)
- ・夫婦のみ・夫婦と子ども・ひとり親と子世帯からなる核家族世帯は、一般世帯の33.9%に縮小した。(平成27年国勢調査人口等基本集計結果)
- ・30㎡未満の住宅は、民営借家では57.1%を占めており、23区平均の40.5%に比べ16.6ポイントも高い。(平成25年住宅土地統計調査)

### 【基本目標設定の背景】

中野区は単身世帯の割合が高い地域であり、持続可能な地域コミュニティを形成するには、多様な世帯のバランスが取れた構成になっていることが必要である。

依然として、ワンルームマンションが多く建設され、居住面積の小さな住戸が住宅ストックの多くを占めていることも、その原因となっている。

単身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条件や環境の確保が必要である。

## 施策展開の方向（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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

#### 【計画に基づく施策の実施状況】

- ファミリー向け住宅の整備  
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戸の整備を誘導した。
- 区営住宅の建替え  
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を誘導した。
- 中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例によるファミリー向け住宅の誘導  
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、この条例により、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。
- 関連計画の策定  
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、ライフステージやライフスタイルに応じた多様な住宅の誘導を方向づけた。

#### 【実施状況に対する評価】

補助制度や区営住宅用地活用により、ファミリー向け住宅の供給を誘導できた。集合住宅条例において、階数が3以上かつ住戸数が12戸以上の集合住宅については、一定数のファミリータイプ住戸（40㎡以上で複数の居室を持つ住戸）を附置することを定めたため、民間開発において、ファミリー向け住戸の供給を誘導できるようになりました。中野区の新設着工住宅の1戸当たり床面積をみると、分譲は75㎡程度、貸家は35㎡程度で概ね横這いで推移をしている。条例に基づく計画及び届出は、周知徹底されており、供給促進につながっている。

### 【今後に向けた課題】

区内における住宅着工戸数は年間約4,000戸であり、民間住宅が多数を占めていることから、区が関与した住宅事業をモデル事業としてPRし、民間住宅事業者を啓発することによりファミリー向け住宅の供給を広めていくことが課題になっている。

### ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

- 子育て支援施設の整備  
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。
- ユニバーサルデザインの導入  
平成30年4月より、中野区ユニバーサルデザイン推進条例を施行した。

### 【実施状況に対する評価】

子育て環境の形成については、公共住宅の建替え機会を捉えて、子育て施設の整備を誘導することができた。

### 【今後に向けた課題】

子育て環境の配慮については、今後も子育て関連部署等と連携することにより、引き続き取り組んでいくことが必要である。

## ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 公共用地の活用による民間住宅の建設

「新井住宅建替え等整備事業」により借上げ型区営住宅2戸、ファミリー向け民間賃貸住宅4戸を建設した。

#### ● 学校統廃合跡地における民間住宅の建設

学校再編により閉校した東中野小学校の跡地を活用し、良質なファミリー向け住宅の誘導を行い、2020年度中に整備完了予定

#### ● 公的住宅の建替えによるファミリー向け住宅整備

建替えが検討されている以下の公的住宅について、ファミリー向け住宅の導入について東京都及び東京都住宅供給公社に要望した。

(都営住宅)

- ・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（東京都住宅供給公社）
- ・公社中野駅前住宅建替計画

#### ● 国家公務員宿舎等跡地の活用にあたって、良質なファミリー向け住宅の建設

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戸の整備を要望した。

#### ● ファミリー向け住宅の整備

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戸の整備を誘導した。



**【実施状況に対する評価】**

住宅マスタープランで位置づけていた取組については、概ね実施することができた。

このような取組により、一定程度ファミリー向け住宅の誘導につなげていくことが出来たと考える。

**【今後に向けた課題】**

公的住宅の建替えや利活用可能な公共施設跡地を活用した住宅の整備誘導は、新たな開発機会の中において効率良く用地を創出することが課題である。

しかし、公共用地の再編による住宅供給誘導だけでは、ファミリー向け住宅の供給の機会が限られてしまうことから、民間との連携により空き家や住宅ストック活用等新たな住宅供給の機会を創出することが必要である。

ファミリー世帯が中野区内の住宅に入居し、定住しやすくするための支援策について検討することが求められる。

**■ 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」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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

**【計画に基づく施策の実施状況】****● 中古住宅活用の支援策等の情報発信**

自宅の建替えや増改築、リフォームなどを検討している区民に対して、公的機関等の相談窓口や助成制度などの情報提供を実施した。

**● 東京都優良マンション登録表示**

一定の水準を確保した分譲マンションを、東京都が「優良マンション」として、認定・登録し、公表する制度である東京都優良マンション登録表示について周知を図った。

### 【実施状況に対する評価】

「すまいのしおり」は、施策編、分譲マンション編、賃貸住宅住替え編を作成し、窓口等での配布とホームページにより配信をしている。そして、「すまいのしおり」により、中古住宅活用に関する支援策を掲載した。

### 【今後に向けた課題】

これまでの取組は、支援策や相談窓口等の情報提供に留まっているため、個別具体的な働きかけをどのように行っていくかが重要である。地域の不動産店などと連携した情報収集の仕組みづくり等が今後の課題であるが、民間の中古住宅の流通については、民間の不動産市場の中に、公共がどこまで踏み込めるのか検討が必要である。

また、住宅を長く使うための支援策が必要であり、マンションの大規模修繕やリノベーションの支援、住宅診断（ホームインスペクション）の普及など具体的な支援策が求められている。

## ■ 移住住み替え制度の普及

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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 計画策定

空家等対策基本計画を策定し、住宅ストック活用の方向性等を示した。

### 【実施状況に対する評価】

取組の方向性について示すことができた。

### 【今後に向けた課題】

移住住み替え制度の活用を促進するには、中古住宅の担保価値が高まるような施策の検討が必要である。空家の利活用についての取組をはじめ、今後は、ストックの有効活用の一環として移住住み替え制度の利用を促していくことが求められる。

今後は、広い一戸建て持ち家に居住するひとり暮らし高齢者が住替え、そこに子育てファミリー世帯が転入するケースは増えると思われ、この制度はマッチングを図る仕組みとして役立つため、今後も引き続き取組が必要である。

## (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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

#### 【計画に基づく施策の実施状況】

##### ● 条例によるワンルームの建設抑制

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。この条例により、一定規模以上の集合住宅については、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。

#### 【実施状況に対する評価】

集合住宅条例において、階数が3以上かつ住戸数が12戸以上の集合住宅については、25㎡以下の住戸を禁止したため、民間開発において、狭小な集合住宅の建設を抑制することができるようになった。

また、一定割合以上のファミリー向け住戸の供給を誘導することで、ワンルームマンションの建設を抑制できるようになった。

#### 【今後に向けた課題】

中野区は単身者向け住宅の需要が高いため、バランスのとれた住宅ストックを形成するためには、引き続き本条例により規制誘導が必要である。

また、新築の集合住宅については一定面積が確保されるようになったが、既存の住宅ストックには狭小な集合住宅形式の住戸が多くみられ、平成25年の住宅土地統計調査によれば、中野区は最低居住面積水準未満の住宅ストックが22.5%を占めている。これは東京23区平均16.2%を大きく上回っており、建替更新の促進等の支援策の検討が必要である。

## ■ 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 m<sup>2</sup>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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 条例化の検討

中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例を制定し、一定の規模以上の集合住宅の住戸面積は 25 m<sup>2</sup>以上に定め、ワンルームマンションの専有面積の規制を行った。一方で、バリアフリー等質の向上については条例での位置付けには至らなかった。

### 【実施状況に対する評価】

集合住宅条例において、階数が3以上かつ住戸数が12戸以上の集合住宅については、25 m<sup>2</sup>未満の住戸を禁止したため、民間開発において、狭小な集合住宅の建設を抑制することができた。新築ワンルームマンションの住戸面積については一定程度確保されるようになり、効果があがっているものと考えている。

### 【今後に向けた課題】

マンションストックの質的向上のため、共用部分のバリアフリー化に対する支援や補助、新築物件にあたってはユニバーサルデザインに配慮した指導の在り方について考えていく必要がある。

ワンルームマンションについての規制・誘導や管理の適正化に向けては、現状を把握するために実態調査を早急に行う必要がある。その上で、今後の市場動向や都や国の動きを把握した上で、対応策を検討していくことが必要である。

バリアフリー化の現状等については、実態等の把握ができていないこともあり、条例等による具体的な規制誘導には至っておらず、今後の検討課題である。

## ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● ワンルームマンションの実態把握に向けた検討を実施

実態把握の方法について、東京都マンションデータベースの利用及び区独自の実態調査について検討を進めた。

### 【実施状況に対する評価】

ワンルームマンションも含む区内の集合住宅を対象とした実態調査の実施について準備を進めている。

### 【今後に向けた課題】

ワンルームマンションについての規制・誘導や管理の適正化に向け、現状を把握するために実態調査を早急に行う必要がある。その上で、今後の市場動向や都や国の動きを把握した上で、対応策を検討していくことが必要である。

## 第3次中野区住宅マスタープランの成果指標及びその現状

指標	策定時 (平成17年度)	目標値 (平成25年度)	目標値 (平成30年度)	現状 (平成27年度)
単身世帯 の割合	57.2%	57%	55%	62.9%

※「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27年国勢調査

## 【成果指標の現状】

基本目標1の達成指標として単身世帯の割合を設定し、策定時には57.2%だったものを平成30年には55.0%に低下させる目標を設定した。しかし、中野区においては平成27年度現在62.9%に上昇している。

原因として中野区は、依然として居住面積が小さな住宅ストックが多いこと、利便性が高く若年単身者の居住地として人気があること、全国的にも核家族化が進んでいること等によるものと考えられる。

## 【総括】

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てきたが、単身世帯率を下げる目標は達成できなかった。

少子高齢化等により世帯の多様化が進んでいる現状を踏まえ、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。

## 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。

### 【第3次住宅マスタープランより抜粋】

#### 【計画策定時からの状況の変化】

- ・中野区の1世帯あたりの住宅数は1.16となっており、戸数は充足している。(平成25年住宅・土地統計調査)
- ・最低居住面積水準未達率の指標は12.2%から22.5%に悪化、誘導居住面積水準達成率の指標は32.3%から29.4%へとそれぞれ悪化しており、住宅の質においては依然として十分とはいえない状況が続いている。(平成25年住宅・土地統計調査)

#### 【基本目標設定の背景】

現在、中野区の住宅ストックは戸数としては足りているが、快適で安心できる居住を実現するためには、質の高い住宅ストックが確保されていることが必要である。

また、適切な広さ、設備のある質の高い住宅に、区民誰もが入居することができ、住み続けることが出来る仕組みづくりも必要である。



## (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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### ■ 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㎡とします。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 区が整備誘導し、質の高い住宅を供給

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)の整備について、国が定める居住水準に配慮した。

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を整備した。

#### ● 条例により最低居住面積水準未達住戸の建設を規制

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た。

### 【実施状況に対する評価】

民間住宅事業や区営住宅の建替えにおいて、区が関与することにより、ファミリー向け住宅の供給を図ることができた。

また、条例により、新築集合住宅については一定の規制・誘導を行うことができるようになったが、既存の住宅については、規制・誘導の対象とはならず、依然として居住面積が過小な住宅が残っている。

### 【今後に向けた課題】

中野区は単身者向け住宅が多いことから、適切な住宅ストックを形成するため、引き続き条例により規制誘導が必要となっている。

新築の集合住宅については条例に基づいた居住面積が確保されるようになったが、既存の住宅ストックには狭小な住戸が多くみられるため、建替え更新を促す支援策の検討が必要である。

## ■ 住宅のバリアフリー化促進

- 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。
- 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 条例化の検討

中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例を制定し、一定の規模以上の集合住宅の住戸面積は25㎡以上に定め、ワンルームマンションの専有面積の規制を行った。一方で、バリアフリー等質の向上については条例での位置付けには至らなかった。

#### ● 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

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、改修時に居住している住民登録地の住居において、介護保険被保険者で要支援以上の認定を受けている方を対象に、手すりの取付け、段差の解消等のバリアフリー改修を促進した。

#### ● 区営住宅におけるバリアフリー化

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。

### 【実施状況に対する評価】

介護保険制度で要支援以上の認定を受けた方については、住環境の整備を一定程度、支援することが出来ているが、区営住宅のバリアフリー化については、空家発生時にその都度対応していることから、全戸のバリアフリー化には至っていない。

### 【今後に向けた課題】

住宅ストック全体のバリアフリー化を進める(ユニバーサルデザインを推進する)ためには、介護保険の対象とならない場合も、予防的な意味での住宅改修を促進することが必要である。

今後ますます進展する高齢社会に対応するために、住宅改修をより積極的に普及促進していくことが課題になっている。また、年齢、性別、個人の属性や考え方、行動の特性等にかかわらず、全ての人が利用しやすいようあらかじめ考慮して都市及び生活環境を設計するユニバーサルデザインの推進について、区として取組みをはじめたことから、住宅・住環境整備においてもユニバーサルデザインを取入れた施策の展開が課題になっている。

## ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 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対し、区登録の耐震診断士と耐震改修施工者の情報提供をしている。

また、相談窓口を設置し、リフォームを始めとする様々な相談に対応している。

### 【実施状況に対する評価】

耐震診断・耐震改修の支援、資金の支援、住宅の修繕などの相談により総合的にサポートする体制が構築できた。

相談窓口となる「住宅新築・増改築相談」は、年平均約 150 件の実績があり、また平成 30 年度からは、事業の名称を「すまいのリフォーム相談」に改め、区民の方々がより気軽に相談できるよう工夫した。

### 【今後に向けた課題】

区内には依然として旧耐震基準の木造住宅が多数存在しているため、耐震診断・耐震改修に関する支援制度の利用促進に留まらず、より効果的な支援策の構築が必要となっている。

## ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 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、融資をあっ旋し、利子補給を実施している。

(平成21年度以降、現在まで新規あっ旋は実績なし)

### 【実施状況の評価】

民間金融機関の低金利が長期間続き、金融機関独自のローン商品との利率がほとんど変わらないことから、区民からの相談はあるものの、新たな利子補給の実施には至っていない状況である。平成27年度からは、あっ旋資金のメニューを6項目から2項目へ削減し事業を縮小するとともに、事業の廃止も検討している。

### 【今後に向けた課題】

近年金融機関のローン金利が低くなっているため、利用者にとっての制度のメリットが無くなっている。また、融資をあっせんしても銀行の審査により利用できない場合もあることから、制度そのものの見直しの検討が必要となっている。

## ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 事業者団体との共催による住宅新築・増改築相談

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。

相談者数は延 1,298 人(平成 21～29 年度)となっている。

### 【実施状況に対する評価】

住宅新築・増改築相談については、年平均約 150 件の実績があり、リフォームを始めとする様々な相談に対応することができた。また、平成 30 年度からは、事業の名称を「すまいのリフォーム相談」に改め、区民の方々がより気軽に相談できるよう工夫した。

### 【今後に向けた課題】

住宅新築・増改築相談(すまいのリフォーム相談)については、住まいづくりに関心のある区民に対して、知識・情報を提供できる良い機会なので、この機会を活用し、ユニバーサルデザインの導入などの住宅問題について、幅広く啓発していくことができるような、新たな相談体制の構築に取り組んでいく。

## ■ 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」の普及・啓発を行います。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 「安心して住める家づくりのためのガイドブック」を活用した啓発活動

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。

### 【実施状況に対する評価】

ガイドブックを窓口で閲覧できるように配置しホームページにも掲載することにより、情報提供に取り組むことで、住宅性能表示制度について一定の普及・啓発を図ることができた。

### 【今後に向けた課題】

ガイドブックは設置箇所に取りに行かないと情報が得られないため、広く区民に伝わるよう、ホームページの活用など情報伝達の方法について検討することが必要になっている。

加えて、住まいの長寿化の促進を目的とした長期優良住宅という類似の制度も平成21年から新たに始まっており、それぞれの違いやメリット等についても区民に広く周知する必要がある。

また、ホームインスペクションの普及についても検討課題である。



## (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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

#### 【計画に基づく施策の実施状況】

##### ● 実態把握に向けた検討を実施

東京都のマンションデータベース活用の検討を進めた。

また、区としても調査の必要性を検討し、平成31年度一般会計予算にマンション実態調査に関する予算を計上し、平成31年度に実施予定である。

#### 【実施状況に対する評価】

東京都のマンション施策との調整を図ってきた。

### 【今後に向けた課題】

豊島区、墨田区、板橋区は独自のマンション管理組合推進条例を制定し、管理組合の届出制度を開始しており、東京都も条例を制定し、築年数の古いマンションの届出制度を予定しているなど、マンション施策については都全体で大きな動きがみられている。

都と連携しつつ、調査によりマンションの課題や管理不全の兆候が見られるマンションの実態を早急に把握し、効果的な支援を行っていく必要がある。

### ■ 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」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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● マンション管理組合への情報発信と相談対応

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。

分譲マンション管理セミナーを主催又は後援し、セミナー（主催又は後援）の参加者数は延718人（計画期間中）となった。

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た。

住宅担当の窓口において、随時マンションに関する相談の受付を行い、区が主催（共催）したマンション管理セミナーにおいても相談会を合わせて実施した。

**【実施状況に対する評価】**

情報提供や相談等によりマンション管理組合支援を実施してきたが、成果指標である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については32%に留まっている。

**【今後に向けた課題】**

セミナーや相談会においては具体的な改善事例を紹介するなど実効性のある支援が求められている。また、区が主体的にセミナー等により管理士や建築士などの専門家と連携しつつ引き続き取り組んでいく必要がある。

実態調査により管理不全が見込まれる管理組合に対しては、専門家を派遣する等、行政の方から一定の関与を行い、立て直しを支援していく方法を検討していく必要がある。

**■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

**【計画に基づく施策の実施状況】****● 町会加入促進**

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。

**【実施状況に対する評価】**

不動産店を通して、転入世帯等に対し町会加入を促すことができたと考えている。

**【今後に向けた課題】**

中野区では新築マンションが増加しており、地域コミュニティを維持していくためにはマンション住民の参加が必要である。そうしたことから新築マンション住民の町会加入促進についても引き続き取り組んでいく必要がある。

## 第3次中野区住宅マスタープランの成果指標及びその現状

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

【現状値の出典】平成20、25年住宅・土地統計調査

指標	策定時 (平成20年度)	目標値 (平成25年度)	目標値 (平成30年度)	現状 (平成23年度)
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)	—	50% (平成27年度)	32% (平成23年)

【現状値の出典】2011-2020 東京都住宅マスタープラン

## 【達成指標】

基本目標2の達成指標として最低居住水準未達の解消、誘導居住面積水準達成率の向上、マンションについて築25年以上の長期修繕計画を策定することにより修繕積立金の額を定めているマンションの割合を指標に設定した。

最低居住面積水準の解消、誘導居住面積水準の達成率についてはどちらも未達及び悪化することとなった。長期修繕計に基づいて修繕積立金額を設定しているマンションの割合については目標地には至っていない者の、策定時の17%に対し平成29年時点では32%へと向上した。

## 【総括】

策定時より数値が悪化した最低居住面積水準等の改善に向けての取組が引き続き求められる一方、中野区においては、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の視点を取り入れた対策を講じていく必要がある。

バリアフリー化（ユニバーサルデザインの推進）の取組みも進めていく必要がある。

また、マンションに関して、老朽化及び居住者の高齢化の進行により、管理不全マンションの発生が危惧される。管理不全状態となれば、周辺環境の悪化等、外部不経済を発生させることとなるため、マンション実態把握を行い、適切な時期に修繕等が誘導されるよう、管理組合支援の充実について検討を進めていく必要がある。

## 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画策定時からの状況の変化】

- ・平成24年4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（東京湾北部地震）では、建物の倒壊や家具の転倒による死者は214人、建物被害は全壊が2,241棟とされている。
- ・区内の耐震化されている住宅は84.6%となっている（中野区耐震改修促進計画平成28年7月改定）。

### 【基本目標設定の背景】

中野区の耐震化率は、84.6%（平成26年度末）で工場している。不燃化率も、平成18年の48.9%から平成23年の51.1%と向上しているものの、東京23区平均67.2%を下回っている。

区民が地域に安心して住み続けられるよう、引き続き、まちの防災性及び住環境の質の向上に向けた取組が求められている。

## (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」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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

- 平和の森公園周辺地区、南台一・二丁目地区、南台四丁目地区  
地区計画、木密事業等によりまちづくりを進めている。
- 弥生町三丁目周辺地区  
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。  
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。

- 大和町中央通り沿道地区及び大和町地区  
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。
- 沼袋区画街路第4号線沿道地区  
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。
- 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を進めている。
- その他  
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。

#### 【実施状況に対する評価】

各地区において地区計画によるまちづくりを進めている。また、新たな地区での取組みもはじまっている。密集市街地の改善は時間がかかるものの、不燃領域率の数値は着実に向上している。

#### 【今後に向けた課題】

木造住宅密集地域の改善をより迅速に進めるためには、専門家を派遣するなどにより、老朽建物の建替え促進、共同建替えの促進など、防災面において課題のある建物の再整備を働きかけることが課題になっている。

### ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

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）。

また狭あい道路拡幅整備工事の完了件数は4,225件（平成21～29年度）となっている。

### 【実施状況に対する評価】

都市計画道路、主要な生活道路等の整備促進については着実に進めている。

### 【今後に向けた課題】

幅員4 m未満の狭あい道路は依然として残っており、住環境改善、防災面から早期の改善が必要である。また、接道条件の悪い敷地は建替えがしにくく老朽建物が建替えられずに残ってしまうこともあるため共同建替え等の手法も組み合わせながら改善を図っていくことが課題になっている。



## ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 都市防災不燃化促進事業

東京大学附属中等教育学校周辺地区と大和町中央通り地区、平成30年度から区画街路第4号線地区も導入している。延80件（平成21～30年度）となっている。

#### ● 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

大和町地区では、延39件（平成25～29年度）となっている。また、弥生町三丁目地区では、延65件（平成25～29年度）となっている。

#### ● まちづくり事業住宅の管理運営

まちづくり事業の推進により住み替えが必要な方のため、まちづくり事業住宅の管理運営を行っている。

### 【実施状況に対する評価】

都市防災不燃化促進事業、不燃化促進地区などを実施している地区では、まちづくりの進捗したことにより老朽建物の建替えが進み、不燃化、耐震化が促進された。

### 【今後に向けた課題】

区内には、他にも、狭あい道路や木造住宅が多い地区がある。これらの地域の建物が自力更新できるような支援策の構築が課題である。

## (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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### ■ 「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。

#### ○ 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階建て以下の木造住宅で、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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

#### 【計画に基づく施策の実施状況】

- 木造住宅無料耐震診断（簡易耐震診断）  
簡易耐震診断の実績は979棟（1,412戸）となっている。（平成21～29年度）
- 木造住宅無料耐震診断（一般耐震診断）  
一般耐震診断の実績は659棟（852戸）となっている。（平成21～29年度）
- 非木造共同住宅耐震診断助成  
実績は実績：30棟（1,341戸）となっている。（平成21～29年度）
- 木造住宅建替え助成  
実績は142棟となっている。（平成21～29年度）
- 地域まちづくりの取り組みによる建替え促進
  - ・東京大学附属中等教育学校周辺地区実績は延63件となっている。（平成21～30年度）
  - ・大和町中央通り地区実績は延17件となっている。（平成28～30年度）。
  - ・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。
- 木造共同住宅耐震改修工事費補償型助成  
実績は0件となっている。
- 家具転倒防止器具付助成  
実績は187件となっている。（平成21～29年度）

### 【実施状況に対する評価】

耐震診断や耐震改修費助成等の支援制度を実施することで耐震化率は向上している。

(79%→84.6%)

旧耐震基準により建てられたマンションについても耐震診断助成の実績があり、改善に向けた取組みが進んでいる。

### 【今後に向けた課題】

旧耐震基準の建物を対象とした耐震診断・耐震改修は安全なまちづくりを実現するため引き続き推進していくことが必要である。マンションの耐震改修については、管理不全のマンションでは耐震化の取組み以前に管理の適正化が必要であり、総合的なマンション施策と連携して推進していくことが課題になっている。

木造共同住宅耐震改修工事費補償型助成については実績がなく、制度利用の需要があるのかどうか、対象案件があるのかどうかの検証が必要になっている。

## ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

- 危険なブロック塀についての啓発  
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  
実績は47件（延長：533.6m）となっている。（平成21～29年度）
- 危険な建物の所有者に対する改善指導  
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。

### 【実施状況に対する評価】

各種改善指導のほか、倒壊の危険性があるブロック塀を改善することで、身近な環境における安全性の確保につながっている。

### 【今後に向けた課題】

倒壊の危険性があるブロック塀については、速やかに撤去されることが望ましく、撤去に関する支援策の検討や、落下物対策についても警察や消防等の関連機関との連携を強化し、進めていく必要がある。

### (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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

#### ■ 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」の普及に努めます。
- 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

#### 【計画に基づく施策の実施状況】

##### ● 情報提供・啓発

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）、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」、また、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、情報提供や制度の周知を図っている。

#### 【実施状況に対する評価】

上記の取組等を通じて、情報提供や啓発に継続的に取り組んでいる。

#### 【今後に向けた課題】

情報提供、啓発を行う機会や対象者が限定的なため、より多くの人に広めることが課題になっている。

また、情報提供や啓発に加え、警察や消防等の関係機関との連携等、施策推進の  
為の仕組みづくりを検討していく必要がある。

## ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 情報提供・啓発

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。

### 【実施状況に対する評価】

情報提供に取り組んできているが、中野消防署及び野方消防署から設置率等の情報  
提供を得ていない。

### 【今後に向けた課題】

今後、火災警報器設置からおおよそ10年程度経過することから、機器の点検や入替  
等が必要になることが想定される。

区としては消防等関係機関と連携し、総合防災訓練等の様々な機会を活用し、住  
宅用火災警報機の点検や入替等について、情報提供をしていくことが課題である。

## (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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### ■ 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

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 豪雨対策

「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。

#### ● 洪水対策

1時間あたり75mm規模の降雨対応整備や、既定50mm規模未整備箇所に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。



中野区洪水ハザードマップを作成した。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。

● 高床工事助成

昭和57年に都に合わせて助成事業を開始、平成13年に事業廃止したが、平成17年に再度事業を開始した。

降雨量70mm対策や環七地下貯水池の完成、妙正寺川沿岸高度地区の変更に伴い、水害のおそれが減じたことから、平成20年に事業を休止した。

**【実施状況に対する評価】**

都の洪水対策により、豪雨や洪水被害の軽減を図ることができた。

**【今後に向けた課題】**

高床工事助成などの建築物の被害防止対策に関しては洪水対策等の結果、実績がなかったため、事業見直し等について検討する必要がある。

一方で、近年発生している都市型集中豪雨への対応等、水害対策の必要性は残っており、新たな支援策についても検討を進めていく必要がある。

## (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」の普及・啓発を図ります。

### ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

- シックハウス対策に係る情報提供・啓発  
「住まいの健康配慮ガイドライン」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。
- シックハウス対策に係る第三者の評価  
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。
- アスベスト対策に係る相談対応  
アスベストに係る相談窓口を設置し、情報提供を行っている。
- アスベスト対策に係る取組  
住宅資金等融資あっ旋制度に基づき、アスベスト除却工事に係る金融機関への融資のあっ旋を実施していたが、民間金融機関の長期にわたる低金利の影響を受け、利用実績はなかったため、平成27年度からは制度を休止している。

**【実施状況に対する評価】**

シックハウス、アスベスト等が原因となる健康被害の防止に努めた。

**【今後に向けた課題】**

アスベストは新築住宅には使用されないものの、既存住宅の取壊し、その廃材の処理においては作業者の健康被害を防ぐために対策を講じるが必要であり、様々な機会を活用し情報発信・啓発を行う等、今後も引き続き取り組むことが必要になっている。

## 第3次中野区住宅マスタープランの成果指標及びその現状

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%	90%		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

## 【達成指標】

基本目標3の達成指標として住宅の耐震化率、木造住宅密集地域における不燃領域率を指標に設定した。

耐震化率については、平成27年度目標90%に対して現状は84.6%と若干下回っているものの、策定時よりも向上しており、実績があがっている。

木造密集地における不燃領域率については、南台四丁目地区では目標値61%に対して現状値48.6%、南台一・二丁目地区については目標値78%に対して現状値61.4%、平和の森公園周辺地区については、目標値78%に対して現状値69.7%と全ての地区で目標値を現状地が下回っており、今後も引き続き、建替え促進、共同建替え等を働きかけていくことが必要になっている。

## 【総括】

「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、一定の実績があがっている。

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。

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を講じる必要がある。

## 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滿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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画策定時からの状況の変化】

- ・新たな住宅セーフティネット制度の開始

(居住支援協議会、居住支援法人、セーフティネット住宅（高齢者や障がい者などの入居を拒まない住宅）の登録制度、等)

### 【基本目標設定の背景】

将来の家賃滞納の不安、健康面の不安、コミュニケーションの不安などから、入居を断られるケースがある。そこで、公営住宅の維持管理、民間住宅への入居支援、空家活用など幅広い手法により、居住の安定確保を進めていくことが必要となっている。

新たな住宅セーフティネット制度の動向を見つつ、中野区独自の居住安定確保等を推進していくことが求められている。

## (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。

○ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 区営住宅の供給

中野区において区営住宅は14団地453戸あり、この10年間には都営住宅の移管により1団地21戸が増加した。

区営住宅に居住する高額所得者に対して、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は積極的に明渡しを求めた。その結果、高額所得者は平成26年度の5名に対して、平成29年度には0名になった。そして、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。

収入超過者は、平成29年度は33名存在しており、民間住宅に移ってもらうため、引き続き住宅あっせんを実施していく。

区営住宅の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、介護等で同居許可が必要な場合のみ期限付き最長1年間で入居を認めている。

● 区営住宅の長寿命化

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

「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、計画期間における修繕項目の検討や建替事業についての検討も行っている。

また、効率化推進のため、区営住宅等の指定管理者について、指定期間を見直し3年だったものを5年に変更した。

**【実施状況に対する評価】**

この10年間で区営住宅ストック数は21戸増加し、適正管理に取り組むことで入居世帯数も増加した。また、指定管理者による適正な管理のもと、計画的に修繕を行っている。

また、入居管理の適正化により入居者を増やすことができた。

**【今後に向けた課題】**

区営住宅はセーフティネットの中核としての役割をきちんと果たす必要があるため、引き続き、入居のための条件や、入居時における窓口での対応など、住宅確保要配慮者への受入れ体制の強化を図る必要がある。また、高額所得者に退去を求める一方、住宅確保用配慮者の個別の状況に対して、きめ細かく対応していくことが必要になっている。

さらに、今後見込まれる区営住宅の建替えに関しては、住宅機能の見直し、統廃合による管理コストの削減、民間資力の導入等、厳しい財政の中、効率的な住宅運営が可能となるよう検討を進めていく必要がある。

## ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 都営住宅の移管

平成29年度に都営弥生町三丁目アパート（1棟21戸）の移管受入を実施

### 【実施状況に対する評価】

受入にあたってバリアフリー化や修繕等を実施させ、質の高い住宅の受入を行うことができた。また、区の進める防災まちづくりへの寄与に繋がった。

### 【今後に向けた課題】

今後も、都営住宅の移管受入にあたっては、区政運営及び地域への貢献度等を十分に精査した上で、判断する必要がある。



## ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 福祉住宅

福祉住宅を運営し提供した。

管理戸数は9棟156戸、うち高齢者用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

### 【実施状況に対する評価】

住宅確保に困窮している高齢者と身体障害者に対して、良質で安心して暮らせる住宅を提供することができた。

### 【今後に向けた課題】

高齢者社会において、高齢者や身体障害者が安心して暮らせる住まいの必要性はさらに高まっている。福祉住宅は、少子・高齢化、障害者の社会参加、多様性に富む地域社会を目指す現在の社会動向を踏まえた新たな住宅課題に応えられる住宅として、住宅の仕様とサービス内容を適宜見直していくことが必要となっている。

一方で、今後は区の管理運営から民間運営へのシフト等、効率的な運営の在り方についても検討を進めていく必要がある。

## ■ 高齢者向け住宅の整備

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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● ファミリー向け住宅の整備

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戸の整備を誘導した。

### 【実施状況に対する評価】

住宅確保に困窮している高齢者に対して区が良質な住宅を供給することで、安定して居住することが可能な住宅を確保することが出来た。

### 【今後に向けた課題】

高齢者向け住宅の必要性はより高まるため、民間住宅も含め機会を捉えて引き続き整備・誘導を推進していくことが必要となっている。

多世代居住や多様な世帯構成にも対応できるような居住支援の在り方について検討することが課題になっている。

## ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 区民住宅の返還

区民住宅は20年間の借上げ期間が終了したのものから順次返還を進めており、計画期間開始時は管理戸数9団地162戸あったが、平成30年度末に全ての区民住宅の管理を終了した。

### 【実施状況に対する評価】

借上げ方式による区民住宅については、近年は空住戸がみられるなど需要が減っており、公的住宅としての役割を終えたと判断し、事業を終了した。

### 【今後に向けた課題】

区民住宅管理は終了したが、ファミリー世帯の定住化については、引き続き支援策の検討を行う必要がある。

## (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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

#### 【計画に基づく施策の実施状況】

- 条例により最低居住面積水準未満住戸の建設を規制

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た。

#### 【実施状況に対する評価】

条例により、新築集合住宅については一定の規制・誘導を行うことができるようになったが、既存の住宅については、規制・誘導の対象とはならず、依然として居住面積が過小な住宅が残っている。

#### 【今後に向けた課題】

中野区は単身者向け住宅が多いことから、適切な住宅ストックを形成するため、引き続き条例により規制誘導が必要となっている。

新築の集合住宅については条例に基づいた居住面積が確保されるようになったが、既存の住宅ストックには狭小な住戸が多くみられるため、建替え更新を促す支援策の検討が必要である。

## ■ 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」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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 条例化の検討

平成23年9月に施行した「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」に盛り込むことを検討したが、条例中での位置付けには至らなかった。

### 【実施状況に対する評価】

集合住宅条例による義務化には至らなかったものの、平成30年4月には中野区ユニバーサルデザイン推進条例を施行し、バリアフリーの推進を位置づけた。また現在、ユニバーサルデザイン推進計画の策定を進めており、ユニバーサルデザイン推進に向けた取組みを行っている。

### 【今後に向けた課題】

高齢者世帯や障害者世帯向け住宅のバリアフリー化を進めることに加え、だれもが暮らしやすい住環境を形成するためユニバーサルデザインの導入を図ることが必要になっている。引き続き、共同住宅におけるバリアフリー化の課題についての実態把握に取り組むなど、将来に向けて有用な住宅ストックが整備されるよう検討を進めることが必要である。

### (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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

#### ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

#### 【計画に基づく施策の実施状況】

##### ● 協力不動産店の増加

民間賃貸住宅住み替え支援事業として登録している「協力不動産店」が、平成21年の156店から、平成29年には178店に増加した。

住替え住宅情報提供による成約数は延125件(平成21～29年度)となっている。

##### ● 中野区あんしんすまいパックの導入

家主が安心して単身高齢者等に部屋を貸せるよう、民間事業者と協定を結び、見守りサービス等を付加した新たな仕組み（中野区あんしんすまいパック）を構築した。

#### 【実施状況に対する評価】

協力不動産店が増えたことや、平成30年度から新たにスタートした「中野区あんしんすまいパック」により、住み替えの支援について成約しやすい環境整備が整いつつある。

#### 【今後に向けた課題】

より一層入居の円滑化を図るために、総合的な相談体制の充実や居住支援協議会の設立をすることが課題となっている。

## ■ 高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の促進

- 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 中野区あんしんすまいパックの導入

家主が安心して単身高齢者等に部屋を貸せるよう、民間事業者と協定を結び、見守りサービス等を付加した新たな仕組み（中野区あんしんすまいパック）を構築した。

#### ● 登録制度の促進

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、すまいのしおりやホームページ等にて情報提供し、登録の促進を図った。

### 【実施状況に対する評価】

高齢等を理由に入居を制限しないよう条例化を視野に検討したが、条例化には至らなかったが、住宅確保要配慮者に対する民間住宅ストック活用として中野区あんしんすまいパック制度を新たなに開始した。

「東京シニア円滑入居賃貸住宅登録制度」の登録数は平成25年度以降ほぼ横ばいとなっている。

### 【今後に向けた課題】

国がセーフティネット住宅の登録制度を開始したが、登録数は伸び悩んでおり登録数の向上が課題になっている。国の住宅セーフティネット関連制度の動向を見ながら、中野区独自の取組方を検討していくことが課題である。

## ■ 高齢者専用賃貸住宅の供給促進

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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● サービス付き高齢者向け住宅の整備誘導

平成26年度から30年度にかけて、区内に4施設231戸を整備誘導した。

### 【実施状況に対する評価】

更なる高齢社会の進展の中で、サービス付き高齢者向け住宅の供給の必要性は高まっていると考えられるが、使用料が高額となっていること等も影響し、入居が進んでいない。

### 【今後に向けた課題】

サービス付き高齢者向け住宅は、高齢期の住まいとして供給が進んでいるものの、使用料が高額になる等の理由により入居できる人が限定されている。区としての整備に対する支援等について検討を行い、入居しやすいサービス付き高齢者向け住宅の誘導を図る必要がある。



## ■ 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に、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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 民間賃貸住宅住み替え支援事業

協力不動産店登録数は156店（平成21年）から、178店（平成29年）に増加した。

住替え住宅情報提供による成約数は延125件（平成21～29年度）となっている。

#### ● 中野区あんしんすまいパックの導入

家主が安心して単身高齢者等に部屋を貸せるよう、民間事業者と協定を結び、見守りサービス等を付加した新たな仕組み（中野区あんしんすまいパック）を構築した。

### 【実施状況に対する評価】

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に対応するため、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（中野区あんしんすまいパック）を平成30年度からスタートしている。

### 【今後に向けた課題】

区の関連する分野が連携し居住の安定化を推進するためには、居住支援協議会の設立の検討など相談体制の充実が課題になっている。

## (4) 被災者への支援

被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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 相談対応

都営住宅では一定の条件のもと、被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。

### 【実施状況に対する評価】

被災者に公営住宅入居に関する情報提供を行うことができた。

### 【今後に向けた課題】

被災者への住宅支援について、公営住宅の提供だけでは足りないことが想定されるため、民間賃貸住宅や戸建て住宅の空き家の活用についても積極的に検討することが必要である。

## 第3次中野区住宅マスタープランの成果指標及びその現状

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)	1,790戸 (平成29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）

## 【達成指標】

基本目標4の達成指標として設定した高齢者円滑入居賃貸住宅の登録戸数についての目標値2,400戸(平成30年度)に対して、現状は1,800戸(平成27年度)となっており75%の達成率となっている。

住宅セーフティネットについては国、東京都でも制度が変わっており、今後の動向を見つつ、指標の見直しが必要になっている。

## 【総括】

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。また、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、中野区あんしんすまいパック制度の構築、サービス付き高齢者向け住宅の誘導等を実施した。

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、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る。また、公共施設総合管理計画等に基づき、区営住宅の建替えの手法等について検討する必要がある。

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。

## 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画策定時からの状況の変化】

- ・太陽光発電等の自然エネルギー、エネファーム等の省エネ設備のさらなる普及

### 【基本目標設定の背景】

住宅分野における環境配慮は分野が広く、環境に配慮された住宅や設備の普及、長期に使用可能な住宅の普及、地域に優しい暮らし方の普及など、その重要性は高まっている。地域社会と調和しつつ、環境に配慮した住宅整備を拡大していくことが求められている。

## (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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 区営住宅の建替え検討

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て、一部の区営住宅に関して建替シミュレーションを行い、区営住宅を建替える場合、及び改修しながら長期にわたって使用する場合のコスト等について整理した。

### 【実施状況に対する評価】

計画的かつ効率的な住宅運営を行うことができた。

### 【今後に向けた課題】

区営住宅建替えについて、具体的に検討を進めていかななくてはならない。

建替えにあたって長期使用が可能な住宅の検討に加え、地球環境への負荷を減らすことやバリアフリー等を配慮した建替え計画の策定が課題となっている。

## (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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

#### 【計画に基づく施策の実施状況】

##### ● 情報提供

区HPや窓口でのパンフレット配布等による情報掲載にて、普及啓発を実施。

#### 【実施状況に対する評価】

各種情報提供により区民への周知を行うことができた。

#### 【今後に向けた課題】

民間事業者の取組への協力等、新たな普及促進制度の検討が課題となっている。

## ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 太陽光発電設備等の普及

都営鷹の宮アパートの建替計画（第1期、第2期）において、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。また、江古田三丁目の国家公務員宿舎跡地開発においても太陽光発電等の自然エネルギーの導入が行われた。

### 【実施状況に対する評価】

都営住宅の建替えに伴い、太陽光パネルの設置等自然エネルギーの導入は進んでいる。

### 【今後に向けた課題】

今後の区営住宅の建替と合わせて自然エネルギー利用の検討を進めていく必要がある。

また、民間市場においては、区有施設等での稼働状況等の稼働状況等を整理し、コスト検証等を進め、事業者等への導入を促す必要がある。

### (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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

#### 【計画に基づく施策の実施状況】

##### ● 江古田三丁目の国家公務員宿舎跡地開発

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。

#### 【実施状況に対する評価】

環境共生住宅のモデル事例の実績を残すことができた。

#### 【今後に向けた課題】

当該環境共生型住宅のモデル事例の実績を活かし、セミナー等により広く区民や事業者へ情報発信を行うことにより、民間住宅における新たな環境共生型住宅の普及につなげていくことが必要である。



## (4) 敷地内緑化等の推進

### ■ 生け垣設置助成

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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

#### ● 生け垣等設置助成】

実績：47件（延長：533.6m）（平成21～29年度）

### 【実施状況に対する評価】

生け垣を含む区内の接道部緑化の延長が増加した。

### 【今後に向けた課題】

区民による当該制度の活用を促進するため、さらに周知方法を工夫していく必要がある。

## ■ 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。

【第3次住宅マスタープランより抜粋】

### 【計画に基づく施策の実施状況】

- ・ 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 m<sup>2</sup> ⇒ 平成28年度 921箇所 28,053 m<sup>2</sup>
- ・ 壁面緑化の整備  
平成19年度 123箇所 3,083 m<sup>2</sup> ⇒ 平成28年度 130箇所 4,832 m<sup>2</sup>

### 【実施状況に対する評価】

建築確認時の緑化計画制度による緑化指導などにより、屋上緑化と壁面緑化についてともに増加した。

### 【今後に向けた課題】

引き続き緑化計画制度による緑化指導を徹底するとともに、優れた緑化については表彰制度により広く区民に紹介するなど、区民への普及啓発を強化していく必要がある。

## 第3次中野区住宅マスタープランの成果指標及びその現状

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

## 【達成指標】

目標5の達成指標として、一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの割合を設定しました。平成27年の目標値を40.0%に設定しましたが、平成25年現在15.0%となっており、目標未達となった。

## 【総括】

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。今後も敷地や壁面・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必要がある。

住まいの省エネ設備の設置促進や住宅の断熱化等、民間住宅への普及に取組んでいく必要があり、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。