

視点3

「住宅ストックの質の向上、
適切な維持管理及び有効活用」
における施策展開（案）

課題4 住宅ストックの質の向上及び有効活用

少子高齢化等により、全国的には住宅ニーズの縮小傾向がみられ、一方で、世帯の多様化や住生活の多様化が進んでいる現状を踏まえ、中野区においても、様々な世帯が適切な住宅・住環境を確保できるよう、住宅ストックを活かしつつ、多様な住まい方の支援が求められています。

中野区の特性として、単身世帯の割合が高く世帯構成が偏っていることが挙げられます。流動性が高い住生活の特性があるなか、これからも、地域を維持していくためには、地域の担い手となるファミリー世帯を中心とした定住層をいかに形成していくかが課題になっています。

そのために、住宅政策に求められるのは、地域社会を維持し担い手となることが期待されるファミリー世帯が安心して住み続けられる良質な住宅ストックの形成と利便性が高く安全、安心な住環境の形成です。

また、将来にわたり持続可能なためには、環境への配慮が必要です。住まいにおける省エネ省資源化の推進、リフォーム等による住宅の長寿命化、分譲マンションの適正管理の推進と高経年マンションの再生等様々な課題があります。

そして、これからも中野が安定した居住の場として選ばれるためには、質の高い住宅ストックが持続的に利活用される住宅市場が必要であり、そのためには、機能性の高い住宅が多く立地し、住宅情報へのアクセスが容易であり、自分に合った住まいを見つけやすいことも必要です。

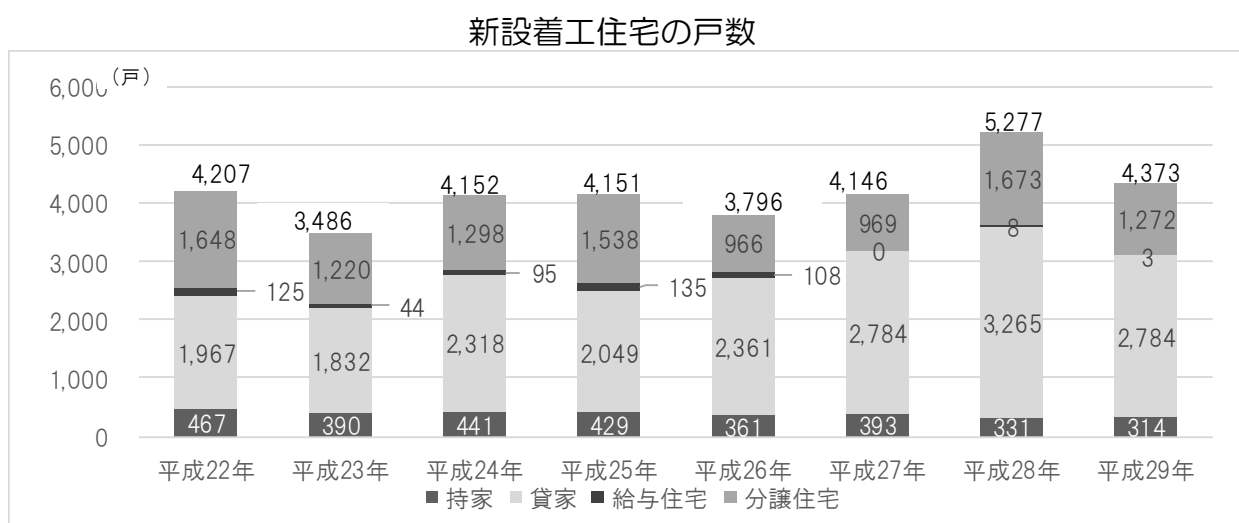
これらの課題に対応するため、住宅ストックの質の向上及び有効活用について取り組んでいきます。

課題4 住宅ストックの質の向上及び有効活用

中野区には、安定して一定数の住宅が供給されており、世帯数に対して住宅の戸数は足りています。しかし、居住面積や機能性など住宅の質については改善すべき課題が残っています。新築の集合住宅については中野区集合住宅条例に基づき居住面積を誘導することで一定の効果を得ているものの、既存住宅については狭小な住戸が多くみられ、建替えを促進する等により住宅の質を高めるための支援策の検討が必要になっています。

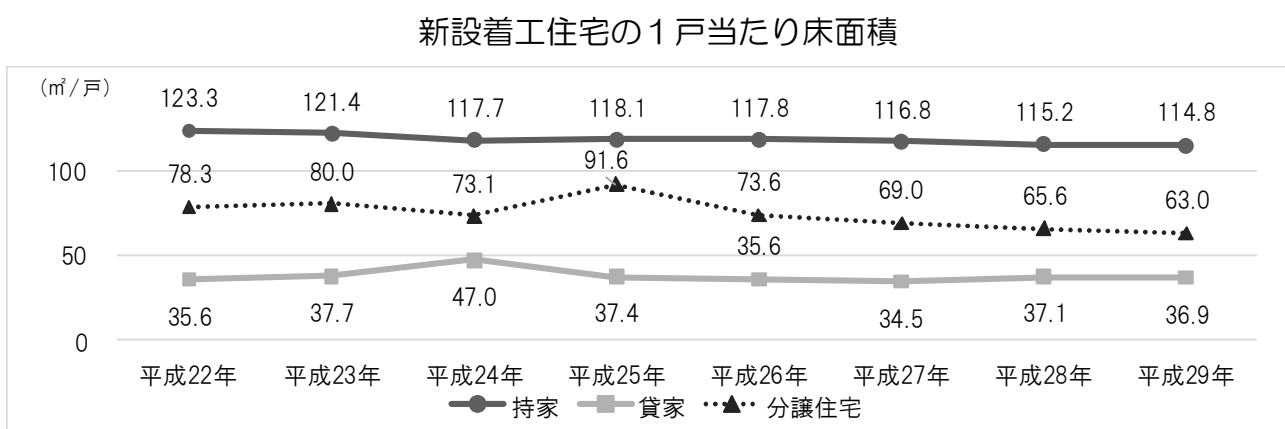
(1) 良質な民間住宅の供給促進

【良質な民間住宅の供給促進の現状と動向】



資料：資料：建築統計年報（東京都都市整備局）

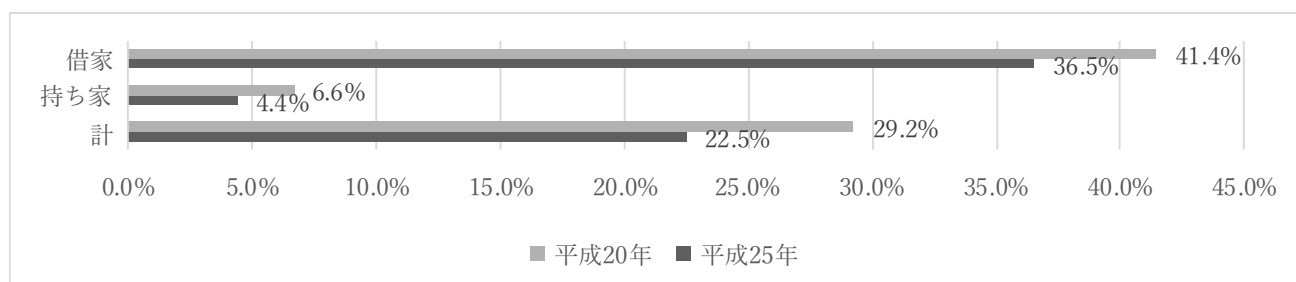
住宅着工数は 4,000 戸前後で推移しており、新築住宅の過半を貸家が占めています。



資料：建築統計年報（東京都都市整備局）

新設着工住宅の1戸あたり面積は、持ち家では100㎡を超えていますが、貸家では40㎡に足りず、分譲住宅（建売住宅や分譲マンション）は近年では60㎡台で推移し、面積が小さくなる傾向です。

持ち家借家別 最低居住面積水準未満世帯数割合の推移



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

最低居住面積水準未満世帯の割合は、平成 20 年から 25 年にかけて、減少していますが、借家においては最低居住面積水準未満の割合が 36.5%と持ち家に比べ多い状況です。

※最低居住面積水準

「住生活基本計画（全国計画）」では、全ての世帯が世帯人数及びその特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模等を備えた住宅を確保できることを目指すとしており、その規模が定められています。

- 最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本とし必要不可欠な住宅面積に関する水準
- 誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準。都市居住型（都心とその周辺での共同住宅居住を想定）と一般型（郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定）があります。

	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積 (単位：㎡)			
			単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯：10㎡× 世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人 3歳以上 6歳未満 0.5人 6歳以上 10歳未満 0.75人	25	30	40 【35】	50 【45】

注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする。

注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される。

注3) 世帯人員別の面積欄の【 】内は、4歳児が1名いる場合の例

【現在までの主な取組】

取組施策	実施状況等（平成 21～29 年度）
<p>居住面積水準の向上</p> <p>国が平成 18 年に策定した住生活基本計画において、住宅ストックの質の向上を図るための基本指針として定めた居住水準に基づく住宅整備を推進します。</p> <p>共同住宅の建設にあたっては、最低居住面積水準を 25㎡とします。</p>	<p>【中野区集合住宅条例】</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」を施行しました。</p> <p>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ます。</p>

☛【「良質な民間住宅の供給促進」に関する施策展開（案）】

- 誰もが安心して地域に住み続けられ、地域が持続していくことのできるようバランスのとれた住宅ストックを形成するため、適切な広さの住宅が十分に供給していくことが必要です。
- 中野区はこれまでも集合住宅条例により住宅ストックの質の向上を図る取組みを推進してきましたが、区内の住宅ストックは賃貸住宅を中心に、居住面積の狭いものが多いのが実情です。そのため、条例の内容の見直しも視野にいれつつ、一定規模以上の住宅供給を誘導することが必要になっています。

次期計画における施策展開として、以上を踏まえ、次のとおりとします。

- ファミリータイプ住戸の供給促進（「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」の見直し）

「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」に基づきファミリータイプ住戸の供給を促進していきます。現行は12戸以上の場合に適用しファミリータイプ住戸の面積は40㎡となっていますが、対象となる住宅の基準拡大、子育てしやすいよう、併施設やサービスとの連携確保、管理運営に関する基準の追加など、住宅供給の動向を踏まえつつ見直しを検討していきます。
- 「東京都子育て支援住宅認定制度」の普及

区内建設業者に対して、「東京都子育て支援住宅認定制度」やガイドラインに関する情報提供を行うことで、子どもにとって安全で、子育てしやすいよう配慮された住宅の供給を促進します。
- 新築やリフォーム等相談の実施

区内の小規模建設事業者団体の協力により、新築やリフォーム等の相談会を実施します。
- 住宅性能表示制度の普及促進

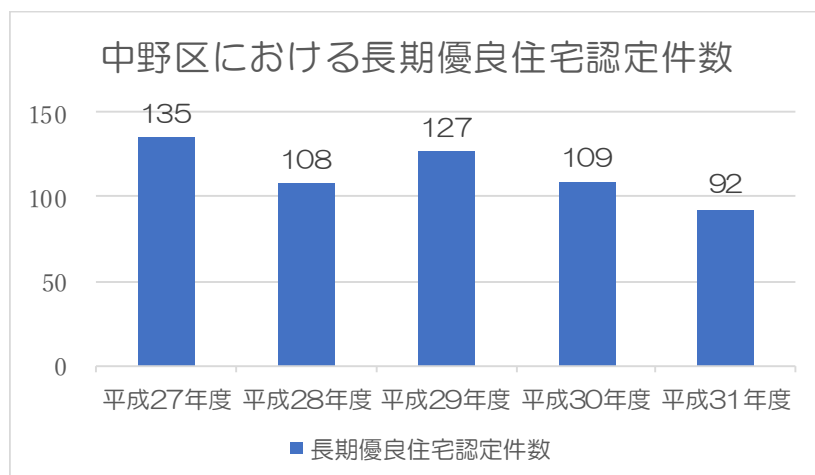
住宅の適切な維持管理、修繕・リフォームや安心して住宅を売買できるよう、指定住宅性能評価機関が住まいの性能を評価する「住宅性能表示制度」を普及・啓発します。

(2) 環境共生住宅の普及へ向けた取り組み・啓発及び緑化の促進

脱炭素社会を目指し、持続可能な社会をつくるには、「地球環境の保全」、「周辺環境との親和」、「健康で快適な居住環境」の3つの理念に基づいた環境共生住宅が民間住宅へ普及していく必要があります。

そのため、地球温暖化対策を中心とした環境施策を推進するため策定された「中野区環境基本計画（平成28年3月策定）」等を踏まえ、地域や関係団体、事業者等との連携を視野に、住まいの省エネ設備のエネルギー消費の効率化や住宅の断熱化等が講じられた長期優良住宅の普及、周辺環境との調和、資源、廃棄物等への配慮等、住み手が主体的にかかわりながら、健康で快適に生活できるよう工夫し、環境と共生するライフスタイルを実践していくことが大切です。

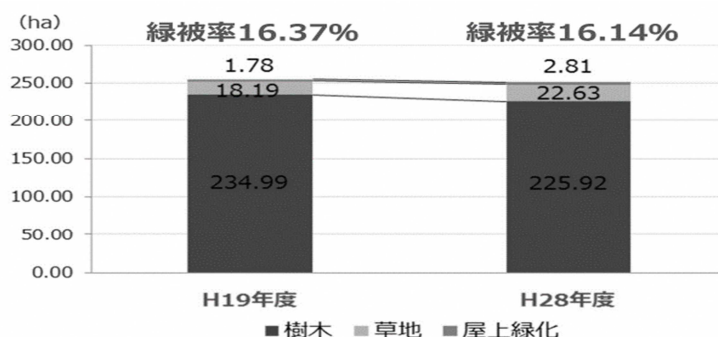
【環境共生住宅の普及へ向けた取り組み・啓発及び緑化の推進の現状と動向】



資料：建築課資料（※平成31年度は11月時点での件数）

長期優良住宅の認定件数は毎年100件前後で推移しており、新築着工戸数のうち40戸に1戸の割合に留まっております。平成28年度からは既存住宅においても、増改築の際に認定できるようになり、住宅を子世代、孫世代と長く活用してもらうことにより環境に優しい住宅の増加に努めていく必要があります。

緑被率の推移



資料：中野区緑の実態調査（H28年度）

前回調査（H19年度）と比較し、緑被率は0.23ポイント減少としています。主な要因は、敷地の広い宅地開発に伴う中小規模の樹木の消失があるものと考えられます。

【現在までの主な取組】

取組施策	実施状況等（平成 21～29 年度）
<p>○ 住宅用太陽光発電システム、蓄電システム等の普及・啓発</p> <p>再生可能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。</p>	<p>【再生可能エネルギー設備に関する情報発信】</p> <p>区のホームページに情報を掲載することにより、普及啓発を実施しています。</p>
<p>○ 公的住宅等への自然エネルギーの導入</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>【公的住宅等への自然エネルギーの導入要請】</p> <p>都営鷺の宮アパート建替計画（第1期、第2期）について、太陽光発電などの自然エネルギーの導入を行うよう東京都へ要請しました。</p>
<p>○ 生け垣設置助成、保護指定樹木等助成</p> <p>生け垣は生活に潤いを与え、防災上の避難路の確保や焼け止まり効果などでも高い効果があることから、生け垣や植樹帯を設置する場合にその費用の一部を助成します。また、地域にゆかりのあるみどりを保全するため、樹木・樹林・生け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。</p>	<p>【生け垣等設置助成】</p> <p>平成 21 年度から 29 年度にかけて、47 箇所（延長：525.1mについて助成しました。</p>
<p>○ 屋上緑化・壁面緑化等の普及促進</p> <p>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。</p>	<p>【緑化計画に基づく緑化指導】</p> <p>緑化指導実績：1,887 件（平成 21 年度～29 年度）</p> <p>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に取り組みました。</p> <p>弥生町 6 丁目の公社住宅の建て替えに際して、敷地内緑化、弥生宿舎跡地における公園の整備に取り組みました。</p>

取組施策	実施状況等（平成 21～29 年度）
	<p>【屋上緑化の整備】</p> <p>平成 19 年度は 807 箇所 17,799 m²だったものが、平成 28 年度は 921 箇所 28,053 m²に増加しています。</p> <p>【壁面緑化の整備】</p> <p>平成 19 年度は 123 箇所 3,083 m²だったものから、平成 28 年度は 130 箇所 4,832 m²に増加しています。</p>
<p>○ 「住まいの健康配慮ガイドライン」を普及</p> <p>室内の空気中の化学物質による健康被害を防止するため、東京都が作成した「住まいの健康配慮ガイドライン」を普及し、化学物質の少ない室内環境づくりに取り組みます。</p>	<p>【シックハウス対策の推進】</p> <p>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ます。</p>
<p>○ 「住宅性能表示制度」の普及・啓発</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>【住宅性能表示の推進】</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ます。</p>
<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みます。</p> <p>また、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>【アスベスト対策の推進】</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ます。</p>

☛【「環境共生住宅の普及・啓発及び緑化の促進」に関する施策展開（案）】

- 脱炭素社会を目指したまちづくりを進めるため、環境共生住宅の普及に向けた取り組みや、エネルギー消費の高効率化を図った住宅設備の普及や再生可能エネルギー利用の促進が必要です。
- 生け垣等の建物の敷地内の緑化や建物の壁面・屋上など建物の緑化が積極的に行われており、緑が多く景観に配慮された良好な街並みが形成されていることを目指します。住宅街の道路沿道の連続した生け垣は、快適な街並み景観の形成に役立つことは勿論、延焼遮断帯にもなり、安全な避難路となる道路網の形成にも効果があります。
- 区民だれもが緑化に係る活動に積極的に参加し、区民の手により身近な環境が快適に維持されていることが理想です。

次期計画における施策展開として、以上を踏まえ、次のとおりとします。

- 環境共生住宅の普及
長期優良住宅認定の普及促進に向け、税制控除等、国の各種支援制度や住まいに関する情報発信を行い、環境に配慮された住宅の普及啓発を行います。
- 省エネルギー設備の普及・啓発
家庭におけるエネルギー消費の高効率化を図った設備の設置促進に向けた普及啓発策について検討します。
また、公営住宅等へのLED照明機器の整備等、省エネに向けた取組を推進します。
- 再生可能エネルギー等の普及促進
太陽光発電システム、太陽熱温水器等の再生可能エネルギー利用や住宅用のエネルギー消費の高効率化を図った設備の利用を促進するため、各種助成制度等の情報を発信し、普及啓発に努めます。
- 敷地内緑化・屋上・壁面緑化等の推進
「中野区みどりの保護と育成に関する条例」に基づき、一定の規模以上の建物を建築する際には、緑化計画を区に提出することを求め、区が認定することにより、敷地や屋上緑化を推進していきます。また、「生け垣等設置の助成制度」により、区民が道路に接した敷地の部分に生け垣・植樹帯を設置する場合に、費用の一部を助成することで、敷地内の緑化を推進していきます。

○ 表彰による緑化推進啓発

緑化の推進や緑の保全に関し功績のあった方に「なかのみどりの貢献賞」を授与することにより、緑化に関する区民の意欲の向上を図ります。

○ 住宅の断熱性の向上

低炭素で快適かつ健康的に生活できるよう、住宅設備のエネルギー消費の高効率化を推進し、高气密で高断熱な住宅を増やすことにより、ヒートショック対策として安全な居住の確保に取り組めます。

中野区地球温暖化防止条例に基づき、建築物の断熱性を向上を図るための措置を講じたと認められる建築物について、「高断熱建築物」として認証し、支援することにより中野区高断熱建築物認証制度の普及を図ります。

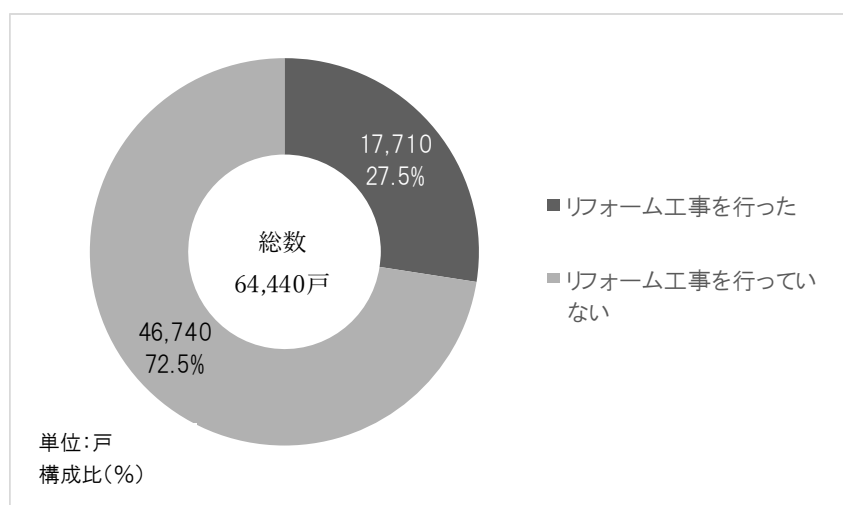
(3) 中古住宅のリフォームと流通の促進

成熟社会になり、人口減少が予測されるなか、既存住宅ストックを有効に活用していくことが求められています。

利活用可能な家屋が空家や空き室等になる前に、必要に応じてリフォームされ、様々なニーズに対応できるよう、リフォームの支援や中古住宅の流通の促進に取り組めます。

【中古住宅のリフォームと流通の促進の現状と動向】

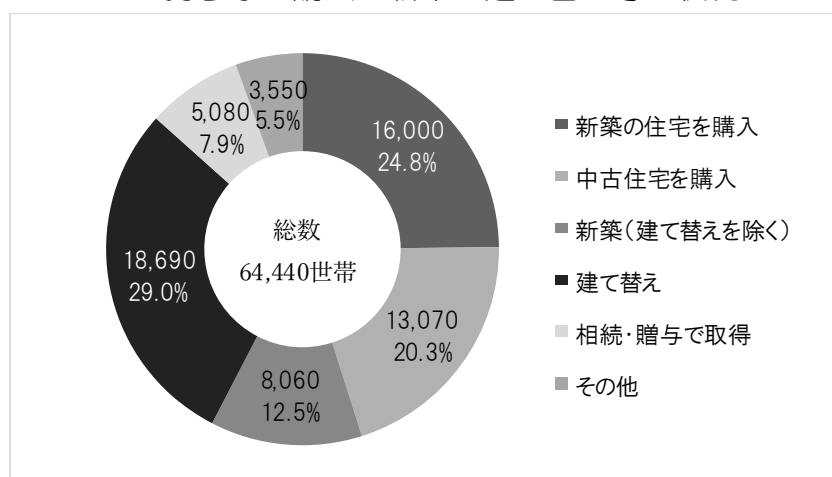
平成 21 年以降持ち家のリフォーム工事の状況



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

持ち家 64,440 戸のうち平成 21 年～平成 25 年間にリフォーム工事が行われたのは 27.5%と、全体の四分の一程度となっております。

持ち家の購入・新築・建て替え等の状況



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

住宅の取得に関して新築購入、自宅の新築、建替えを合わせた新築が 66.3%を占めており、中古住宅の購入率の向上に向けた取組が必要となっております。

【現在までの主な取組】

取組施策	実施状況等（平成 21～29 年度）
<p>○ 住宅リフォームの促進</p> <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>【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ます。</p>
<p>○ 住宅資金などの融資あっ旋</p> <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>【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ます。</p>
<p>○ 新築・増改築相談の実施</p> <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>【新築・増改築相談】</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ます。</p> <p>相談者数は延 1,298 人（平成 21～29 年度）です。</p>
<p>○ 住宅性能表示制度の普及・啓発</p> <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>【住宅性能表示制度の情報発信】</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ます。</p>

☛【「中古住宅のリフォームと流通の促進」に関する施策展開（案）】

- 適切なタイミングで住宅のリフォームが行われることで、既存住宅ストックの品質が適切に維持され、空家等の予防にも寄与することが期待できます。
- 区民が気軽に相談できるリフォーム相談会等の事業を有効活用し、区民の意識啓発に努めていくことが重要と考えております。
- 建築業界団体等と協力し、ホームインスペクション（住宅診断）等、既存住宅ストックの状態に関する各種制度が普及することにより、中古住宅市場の活性化に資することが期待できます。

次期計画における施策展開として、以上を踏まえ、次のとおりとします。

- 住宅リフォームの促進
良質な住宅ストックを形成し住宅が長期にわたって有効に活用されるよう、維持管理に関する情報提供や相談を行います。（耐震改修工事や増改築、住宅の耐震化やバリアフリー化等のリフォーム相談、区登録の耐震診断士や耐震改修施工者等に関する情報提供等）
- 住宅性能表示制度の普及促進
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。（再掲）
- ホームインスペクションの普及
売主、買主双方が安心して既存住宅を売買でき、また住宅のリフォームやメンテナンスなどの予定が立てやすくなる「住宅診断（ホームインスペクション）」の普及を図ります。
- 住宅資産の有効活用
高齢者世帯などが居室に余裕のある戸建ての持ち家から住み替える機会を捉えて、子育て世帯等向けの賃貸物件として活用できるよう持ち家の資産活用の普及を図ります。

課題5 空家等の適正管理及び利活用の促進

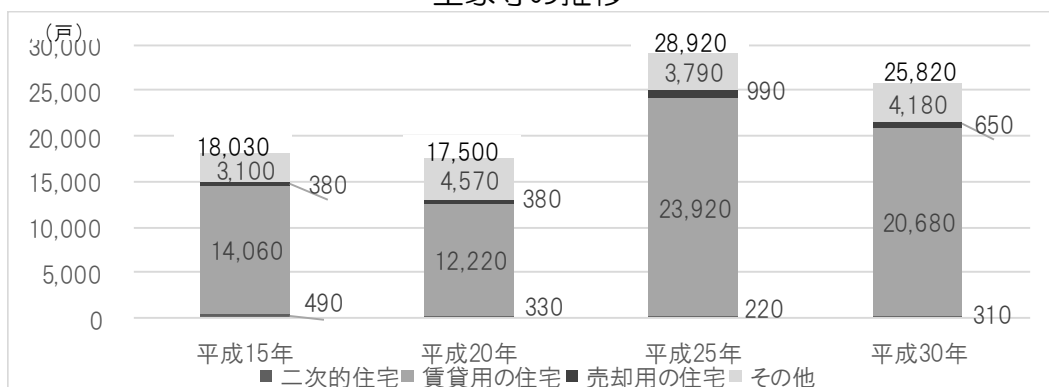
(1) 空家等の適正管理及び利活用の促進

現在、住宅数が世帯数を上回って増加を続けており、今後も増加傾向にある空家対策が課題となっています。平成30年度に策定した「中野区空家等対策基本計画」及び「中野区空家等の適切な管理、利用及び活用の推進に関する条例」に基づき、空家等対策を推進していくことが求められています

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、新たに空家等の利活用等の視点を十分に取り入れた対策を講じていく必要があります。

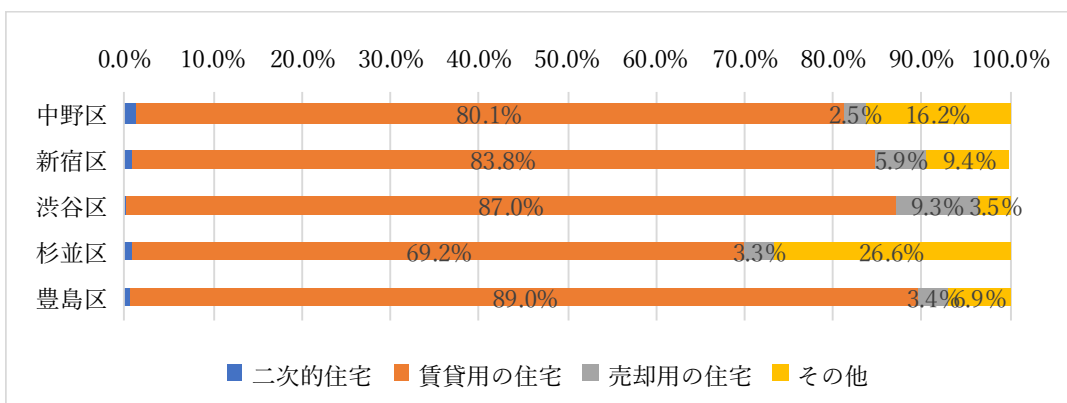
【空家等の適正管理及び利活用の促進の現状と動向】

空家等の推移



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

近隣区との比較（種別）

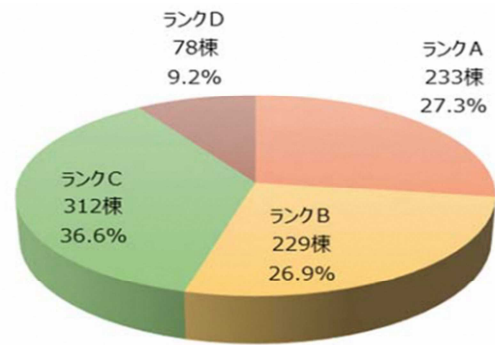


資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

空家数は賃貸住宅においては減少が見られたものの、戸建住宅が含まれるその他住宅においては微増となっております。空家の種類に関して賃貸用の住宅が最も多いのはどの区も同じですが、中野区は他区と比較してその他住宅（戸建住宅）の割合が杉並区の次に多く、対策が必要となっております。

空き家の老朽・管理不全度

老朽・管理不全度		棟数
良 ↑ ↓ 悪	ランクA	233棟
	ランクB	229棟
	ランクC	312棟
	ランクD	78棟
合計		852棟



資料：中野区空家等対策基本計画

「中野区空家実態調査（平成 29 年 3 月）」では、外観目視調査により建物を評価し、空家の老朽・管理不全度の判定を4段階で行いました。ランクAは適切に管理されている状態で、順にランクDが最も建物状態の悪い空家としています。

ランクA（適切に管理され、そのままでも利活用が可能と考えられるもの。）は、27.3%、ランクB（一部修繕が必要なもの。）は26.9%、ランクC（建物自体に損傷が見受けられるもの）やD（建物自体に明らかな損傷が見受けられる状態のもの。）は、全体の45.8%を占めています。

これらの老朽・管理不全度は、日々変化していきます。様々なツールによる情報収集により、最新の空家の棟数や老朽・管理不全度を更新しつつ、様々な対策に繋げていく必要があります。

【現在までの主な取組】

実施状況等（平成 21～29 年度）

【中野区空家等実態調査の実施】

平成 28 年度に「中野区空家等実態調査」を実施しました。区内全域の一戸建て住宅（店舗併用住宅、倉庫等を含む）及び大半が空き室となっている共同住宅について外観目視調査（一次、二次調査）により空家を抽出し、所有者意向調査と併せ、空家等の状況を整理しました。

【中野区空家条例の制定】

平成 30 年度に「中野区空家等の適切な管理、利用及び活用の推進に関する条例」を制定しました。

【中野区空家等対策基本計画の策定】

平成 30 年度に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の規定を前提としながら、地域の実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。

【不燃化特区での老朽建物建替え支援】

不燃化特区（弥生町三丁目周辺地区・大和町地区）の範囲内で、老朽建築物の建替え等を行う方へ補助金を交付（老朽建築物の建替え費の補助、老朽建築物の解体除去費用の補助、老朽建築物除去後の土地管理補助における助成）しています。

☛ 「空家等の適正管理及び利活用の促進」に関する施策展開（案）

- 空家等の適正管理を促進するとともに、民間活力を利用しつつ利活用への誘導も併せて行っていくことで、空家状態の解消を進めていく必要があります。
- 一方で、利活用が困難な老朽かつ危険な状態の空家については、除却や建替を促していくことも重要です。
- 空家等の適正の管理を促進するとともに、住宅を必要としている人への供給の円滑化や地域貢献のための場として利活を希望するNPO等とのマッチングを支援することで、住宅ストックの有効活用を図っていきます。

次期計画における施策展開として、以上を踏まえ、次のとおりとします。

- 空家に関する情報の集約と一元管理
区内の空家情報を不動産事業者や町会関係者との連携により把握し、一元的に情報を集約・管理していくことにより、空家化の予防や利活用等に活かして行きます。
- 空家の適切な維持管理
空家所有者からの依頼により、空家見守りや伸びすぎた庭木の剪定等、ごみ捨て、清掃等について、NPO法人やシルバー人材センター等を活用して行うことを検討します。
- 空家等の発生予防に向けた検討
空家の発生を予防するため、町会等と連携し、ひとり暮らし高齢者が住む一戸建て住宅等の把握し建物の維持管理を支援するとともに、空家化を予防するための方策について検討します。
- 空家の利活用に係る相談体制の整備
区内の空家の所有者や関係者から、相談を受け付けるための体制を整備します。空家の相談は、相続等の法律問題、不動産活用に関すること、建物の改修や建替えに関すること等、専門的な内容があることから、区内の専門家と協力して相談体制を整備します。
- 中古住宅の流通促進による空家化の予防
売主、買主双方が安心して既存住宅を売買でき、また住宅のリフォームやメンテナンスなどの予定が立てやすくなる「住宅診断（ホームインスペクション）」の普及を図ることで、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ます。

○ 空家対策に関する情報提供

東京都の「東京空家ガイドブック」を活用し、空家の解決方法について情報提供をおこない、空家の発生を予防するとともに、所有者による空家問題の解決を促進します。

○ 空家等利活用に係る地域ニーズの把握

空家等を地域貢献のために利活用することを促進するため、地域のニーズを把握し、空家所有者や活用希望者との情報共有を促します。

○ 老朽空家に対する除却等への誘導

著しく管理が不全で、周辺環境に悪影響を及ぼす老朽空家については、所有者に対して除却や建替へ誘導していただけるよう、様々な支援を行います。

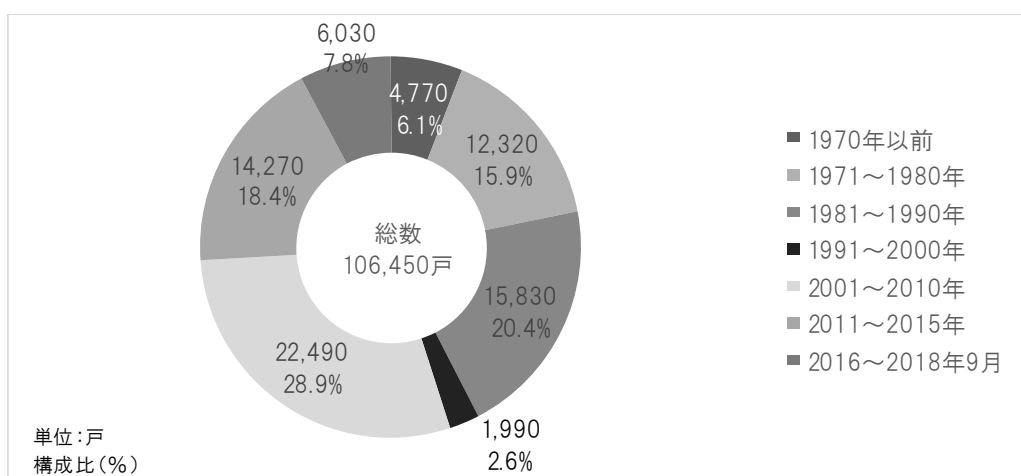
課題6 マンションの適正管理

(1) マンションストックの適正管理の推進

分譲マンションは区分所有者が共同で建物を維持管理する必要があります。建物の資産価値が保全され、良好な住環境が確保されるには、分譲マンションの管理の適正化、維持保全の取組を推進することが必要になっています。また、今後増加する高経年マンションについては、大規模な改修や建替えの支援が必要になっています。

【マンションストックの適正管理の推進の現状と動向】

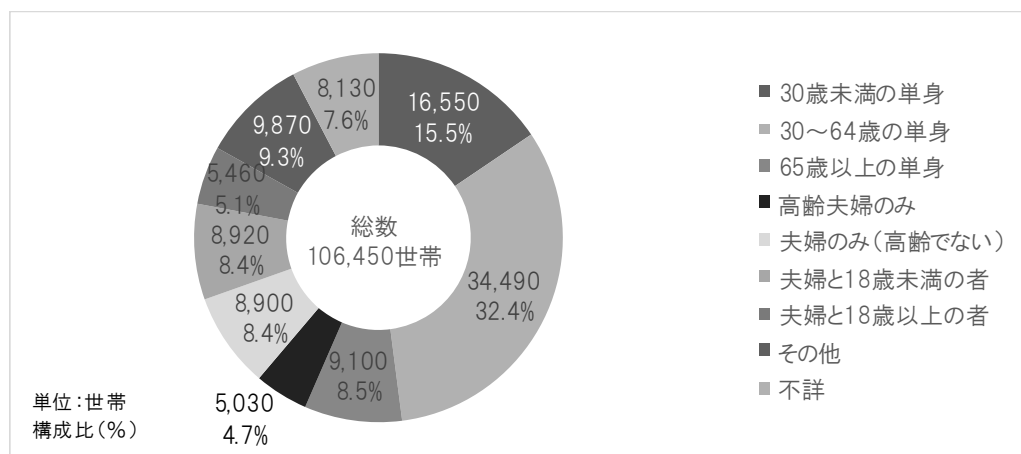
建築時期別マンション戸数



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※マンション：非木造（鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造）の共同住宅で3階建て以上の住宅。

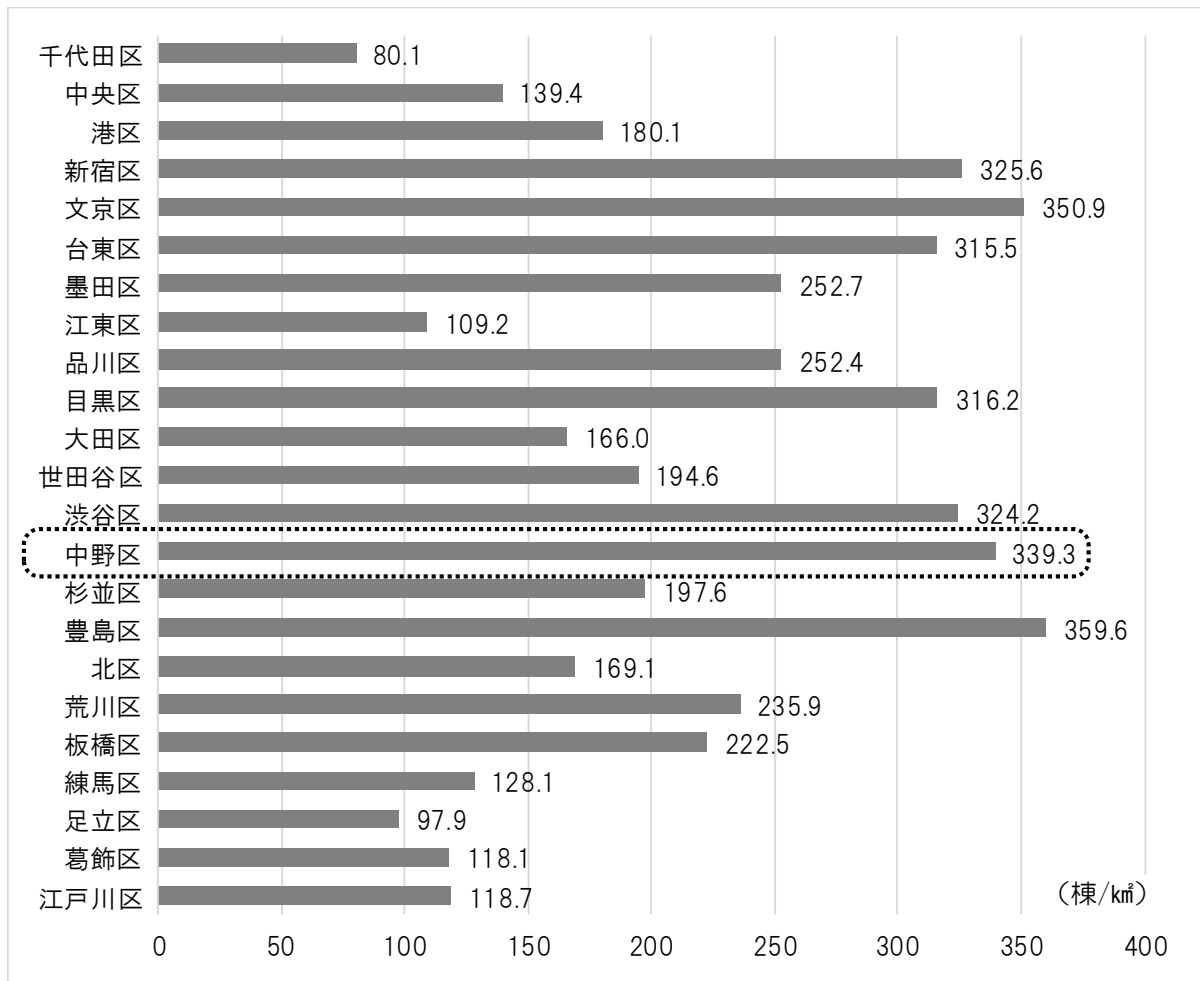
マンションに居住する世帯の家族構成



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※マンション：非木造の共同住宅で3階建て以上の住宅。

マンション棟数密度（東京 23 区比較）



資料：マンション実態調査結果（平成 25 年 3 月、東京都） ※平成 23 年 8 月 1 日調査

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。

また、中野区は、東京 23 区の中でもマンションの棟数密度が高く、区民の主要な居住実態となっていることから、管理や運営状況等を把握し、適切な管理や建替え等の誘導等、良好な住環境の維持に努めて行く必要があります。

【現在までの主な取組】

取組施策	実施状況等（平成 21～29 年度）
<p>○ 分譲マンションの実態把握</p> <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>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ました。</p>
<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。</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ました。</p> <p>また、分譲マンション管理セミナーを主催し又は後援しています。平成 21 年度から 29 年度 10 月までの実績として、参加者数延 685 人となっています。</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。</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ます。</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>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いました。</p> <p>また、区が主催（共催）したマンション管理セミナーにおいて、相談会を合わせて実施しています。</p>
<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」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>「すまいのしおり」により、区民に向けての周知を図っています。</p> <p>「東京都優良マンション」の登録表示登録数のうち、中古物件は現時点で 12 件となっています。</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</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</p>

取組施策	実施状況等（平成 21～29 年度）
<p>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>ための基本協定を締結しました。</p>
<p>○ 防犯性の高い住宅の普及</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>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ます。</p>

☛ 【「マンションストックの適正管理の推進」に関する施策展開（案）】

- マンション居住者の半数近くが単身世帯であることから、中野区においてはいまだワンルームマンションの数が多いことが想定されます。子育て世帯の住みやすい住環境の構築に向けて、共同住宅については住戸の一定数以上をファミリー向けとすることを誘導する等引き続きワンルームマンション抑制に向けた取組が必要です。
- マンション管理組合が自らのマンションの適正管理が行えるように、管理運営に関する情報提供や支援制度の充実を図る必要があります。
- 資産である分譲マンションが管理不全マンションとならないためにも、マンション管理に関するトラブル等については早期予防が重要です。適正管理にあたっては、発生予防に向けた取組についても検討する必要があります。
- マンション管理の問題には、居住者の高齢化等様々な原因があると考えられます。管理の立て直しを図るにあたっては、各種士業団体や東京都等、関係機関と協力し取組にあたっていく必要があります。

次期計画における施策展開として、以上を踏まえ、次のとおりとします。

○ 集合住宅条例の見直し検討

マンション建替えに伴うワンルームマンションの増加を抑制するため、集合住宅条例による規制対象の範囲の見直しや、高齢者等の入居にも配慮したバリアフリー化など、集合住宅条例について、ワンルームマンションの実態を把握し、見直しを検討します。

○ 分譲マンションの実態に基づく管理組合への支援

管理組合への適切な支援を行うために、中野区内の分譲マンションの建物や修繕、管理状況の実態を基に、管理組合に対する適切な支援を図ります。

○ 東京都の条例に基づいた既存マンションの登録制度の推進

東京都が制定した「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づく、既存のマンションの届出を推進し、管理の不全の防止や管理の適正化に向けた支援を実施していきます。

○ マンション管理相談・マンション管理士の派遣

管理状況に課題のあるマンションに対しては、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等の専門家を派遣し、合意の形成を支援します。

○ マンション管理セミナーの実施の検討

マンションNPOや管理士会等と協力し、資産であるマンションが管理不全とならないためにも、無料で気軽に参加できるセミナー等の実施を検討し、早い段階からマンション管理に関する意識啓発を図ります。

○ マンションの周辺の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、都条例に基づく届出制度を活用することで、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、地域とマンションとの関係づくりの推進を図ります。

(2) マンションの再生の推進

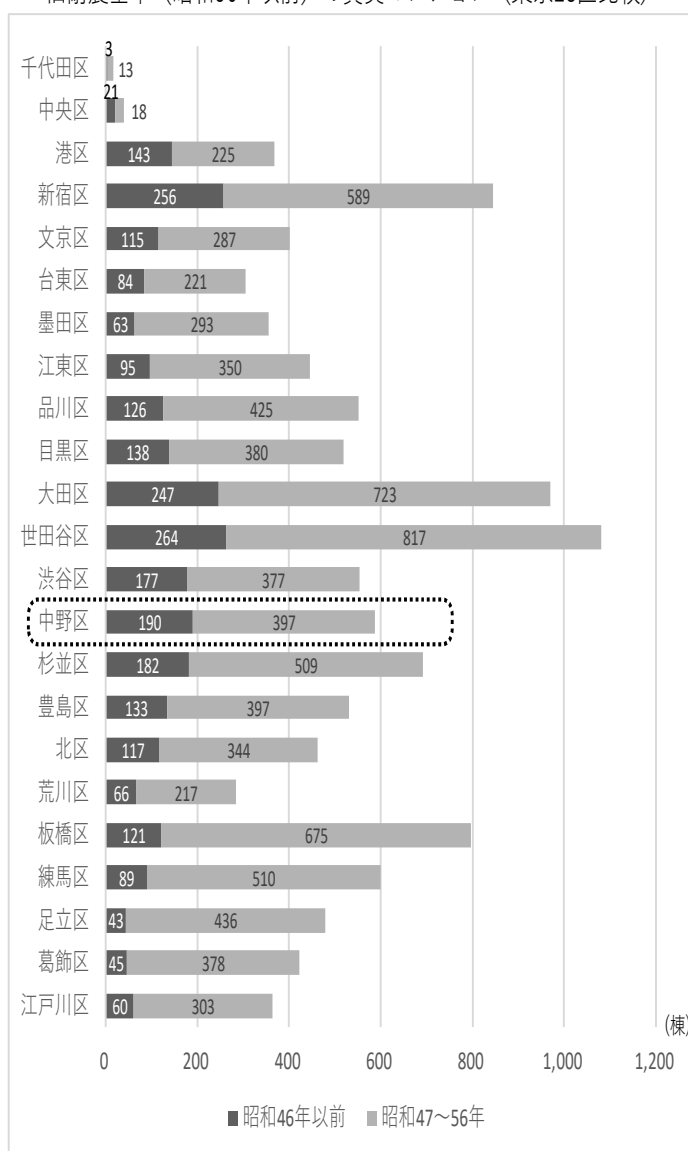
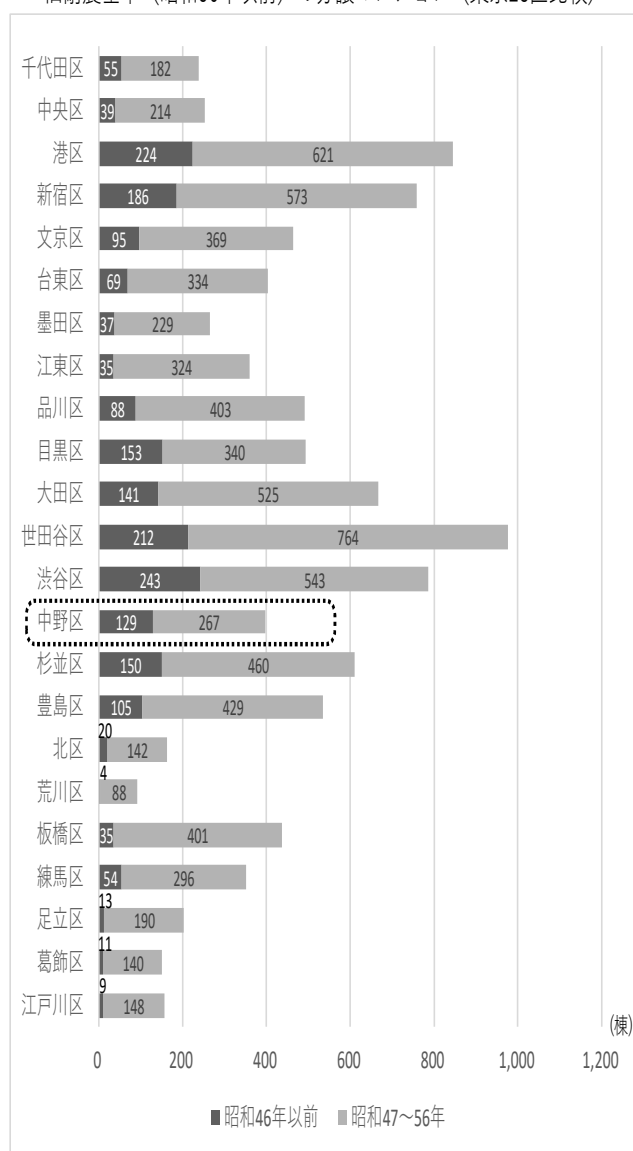
近年、大きな地震が続いたことにより、マンションの耐震性等の安全についての意識が高まっております。旧耐震基準で建築されたマンションの耐震化を推進するとともに、今後発生することが予想される高経年マンションの再生問題について、適切な時期に修繕や改築、建替え等が行われることで、マンションの長寿命化や住宅ストックとしての質の向上を図っていきます。

【マンションの再生の推進の現状と動向】

旧耐震基準（昭和56年以前）の分譲・賃貸マンション（東京23区比較）

旧耐震基準（昭和56年以前）の分譲マンション（東京23区比較）

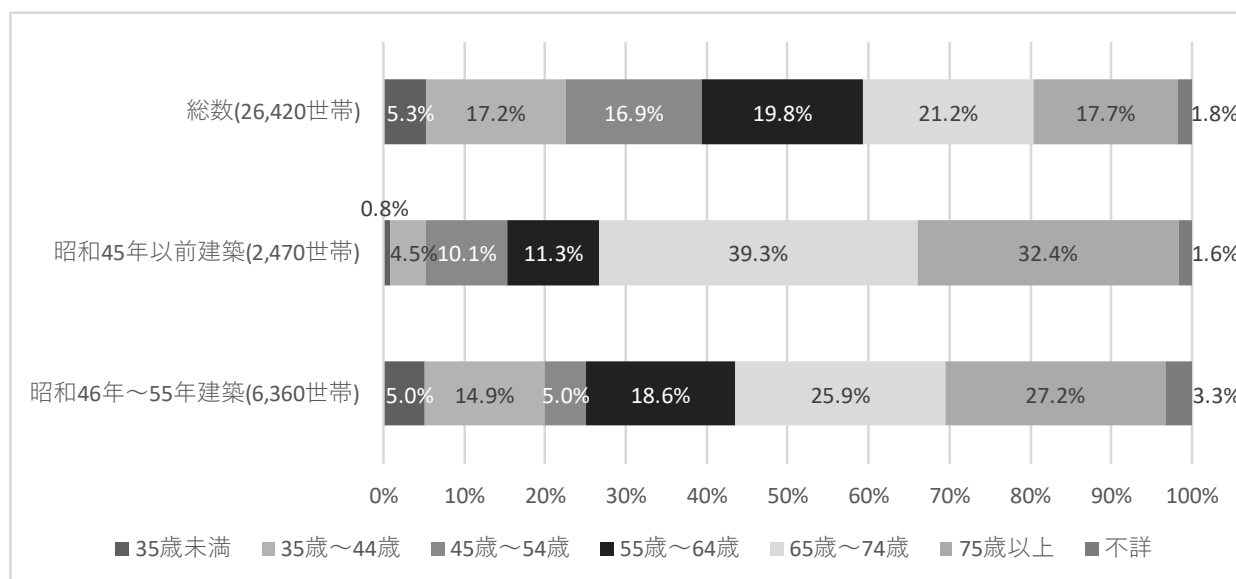
旧耐震基準（昭和56年以前）の賃貸マンション（東京23区比較）



【出典】マンション実態調査結果（平成25年3月、東京都）※平成23年8月1日調査

【出典】マンション実態調査結果（平成25年3月、東京都）※平成23年8月1日調査

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
 ※マンション：持ち家で非木造の共同住宅。

旧耐震基準で建築されたマンションに居住する世帯は 8,830 世帯（約 31.5%）に及び、マンション全体の 3 割を占めています。

また、家計を主に支える者の年齢別にみると、65 歳以上の高齢者の世帯は、マンション全体 26,420 世帯のうち 10,280 世帯（約 38.9%）を占めているのに対し、昭和 55 年以前建築のマンションに限ってみると、8,830 世帯のうち 5,150 世帯（約 58.3%）を占めています。

耐震性に不安を抱える老朽マンションには、比較的高齢世帯が高い割合で居住している状況が推測できます。

【現在までの主な取組】

取組施策	実施状況等（平成 21～29 年度）
<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>【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>○ ワンルームマンションの抑制</p> <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>【集合住宅条例による誘導】</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」を施行しました。</p> <p>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 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ます。</p>
<p>○ ワンルームマンションの質の向上</p> <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>○ 集合住宅条例の見直し</p> <p>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。</p> <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>【集合住宅条例の効果検証】</p> <p>ワンルームマンションを含むマンションの実態の把握について、区独自の实態調査について検討しました。</p>

☛【「マンションの再生の推進」に関する施策展開（案）】

- 耐震性に不安を抱える老朽マンションには、比較的高齢者世帯が多く居住していることから、老朽マンションが抱える住宅更新の困難性に対応していくことが課題となっています。
- 高齢者世帯には住み替えが困難であるという障害があるため、視点1における居住支援活動を推進することにより、マンション建替え等により居住者の住み替えが必要になった際に関して、居住支援活動のサポートが必要です。
- マンション建替えや長寿命化、耐震化等には多額の資金が必要となります。分譲マンションの管理組合が必要な時期に必要な対策を自主的に取ることができるよう、管理組合の支援について検討していく必要があります。

次期計画における施策展開として、以上を踏まえ、次のとおりとします。

- 分譲マンションの実態に基づく管理組合への支援（再掲）
管理組合への適切な支援を行うために、中野区内の分譲マンションの建物や修繕、管理の状況実態を基に、管理組合に対する適切な支援を図ります。
- 耐震診断の促進
専門家を通じ、マンション管理組合に対して、「耐震診断助成制度」の利用の促進を働き掛け、耐震診断をきっかけに耐震改修や建替えに関する検討を始めることを促します。
- 「東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」利用の促進
分譲マンション管理組合等が、「東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用して、建替えか改修かの検討を行う際に、専門家派遣料の一部助成をすることを検討します。
- マンション建替え等の支援
マンションの建替えにあたっては、マンション建替え円滑化法に基づく諸制度の活用を促進するとともに、建替えだけでなく敷地売却制度の周知等、居住者の状況に適した支援を検討していきます。
また、東京都の「都市居住再生促進事業」や「マンション再生まちづくり制度」の活用を促進することにより、建替えに対する適切な支援・誘導を行います。