

これまでの住宅施策の実績と評価

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

1. 第2次住宅マスタープランに基づく主な施策等

<p>第2次住宅マスタープランに基づく主な施策等</p>	<p>目標は第2次住宅マスタープランの計画期間である平成22年度末の目標であるのに対し、実績は平成18年度末現在（平成13年度～平成18年度実績）になります。</p>
<p>1. 居住水準の目標</p>	<p>【実績】</p> <p>○ 中野区における平成22年度の目標として決めた居住水準。 持ち家 最低居住水準未満の世帯 平成10年 3.1% 目標0%⇒実績3.9%（平成15年） 誘導居住水準を達成した世帯 平成10年 53.7% 目標80%⇒実績57.5%（平成15年）</p> <p>借家 最低居住水準未満の世帯 平成10年24.8% 目標15%⇒実績19.1%（平成15年） 誘導居住水準を達成した世帯 平成10年 18.8% 目標35%⇒実績20.8%</p> <p>【評価】</p> <p>○ 毎年の統計データはないため、直近のデータは把握できない。平成15年住宅・土地統計調査による実績値では、持ち家の最低居住水準を除いて改善が見られるものの、目標を達成していない。</p> <p>○ 区内の平成11年から5年間の分譲マンションの平均面積は67.97㎡と23区平均の70.19㎡より2.22㎡下回っており、持ち家、借家とも居住水準の高い住宅の誘導が課題となっている。</p>
<p>2. 住宅困窮世帯のための住宅確保</p>	<p>【実績】</p> <p>○ 区営住宅の整備・管理運営 平成16年度に都営住宅の移管を受入れた。 目標：移管受入戸数9団地419戸 実績： // 1団地21戸</p> <p>○ 区営住宅のバリアフリー化 区営住宅にエレベータ、スロープを設置し、バリアフリー化を図った。 実績：エレベータ設置1団地、スロープ設置3団地 （累計：エレベータ設置 1団地、スロープ設置 8団地）</p> <p>【評価】</p> <p>○ 都営住宅の区移管を受け入れるにあたって、建物の耐震性能、</p>

	<p>老朽化、家賃滞納者問題、公営住宅に特優良住戸が含まれる問題などがあり、移管受入は16年度の1団地にとどまった。</p> <p>○ 今後、既受入団地の耐震改修計画や将来の建て替えなどを視野に入れ、区が新たに受け入れるメリットを明確に示すことが必要である。</p>
<p>3. 高齢者・障害者向けの住宅確保</p>	<p>【実績】</p> <p>○ 福祉住宅の整備・管理運営 平成14年度に福祉住宅のがた苑を開設した。 目標：4棟 95戸 実績：1棟 20戸</p> <p>○ 高齢者・障害者アパートの管理運営 民間から借り上げたアパートを老朽化などから平成18年度から20年度で廃止することとし、民間住宅への転居支援を行ないながら順次廃止している。</p> <p>○ 高齢者向け優良賃貸住宅の整備 本町4丁目の区未利用地に民間活力を活用して、高齢者向け優良賃貸住宅20戸程度、ファミリー向け賃貸住宅20～30戸程度を併設して建設するため事業者を公募している。（平成19年度）</p> <p>【評価】</p> <p>○ 福祉住宅の維持管理コストは、一般財源充当額が平成18年度で戸あたり1,121千円と大きな負担をしており、入居者と入居できない区民との公的負担の差が大きい。</p> <p>○ 福祉住宅の民間からの借上げ期間（20年間）が満了する住宅（平成3年度開始）が出ることから、今後の福祉住宅のあり方を示すことが必要となっている。</p> <p>○ 区が直接建設し運営する方式ではなく、区有地に定期借地権を設定し、民間活力を活用した高齢者向け優良賃貸住宅を整備することとし、本町4丁目の区未利用地と区営新井住宅の建て替えにあわせて2か所整備することとした。</p>
<p>4. 良質なファミリー向け住宅の確保</p>	<p>【実績】</p> <p>○ 都心共同住宅供給事業 敷地の共同化をはかり、良質な住宅の供給を図った。 目標：180戸 実績：1地区 80戸（新井五丁目地区）</p> <p>【評価】 平成13年度に1地区80戸が整備され、良質な住宅の供給と住環境の改善が図られた。</p>
<p>5. 安心して住み続けるための支援</p>	<p>【実績】</p> <p>○ 住み替え支援の充実 平成18年度に高齢者等の民間賃貸住宅への住み替えを支援するため、民間保証会社の家賃債務保証制度の利用料助成と見守りを行なう居住安定支援制度を創設した。</p>

	<p>しかし、平成18年度、平成19年度（平成20年1月1日現在）の利用実績が各1件にとどまっている。</p> <p>○ 従前居住者用住宅の整備 南台まちづくり住宅の管理運営 目標：後期50戸整備（新規） 実績：なし</p> <p>【評価】</p> <p>○ 民間賃貸住宅への住み替えにあたり、連帯保証人がいないなどの相談が多いことから入居を拒まれる高齢者、障害者のための支援制度を創設した。</p> <p>○ 住み替えの相談者に対するPRにつとめているものの、利用が伸びていないため、利用を促進するための制度の見直しを行なっている。</p> <p>○ 従前居住者用住宅は南台三丁目に1棟（25戸）あり、本入居の他中野区のまちづくり事業地区における耐火建築物の建て替えなどの仮住居としても活用している。現状では新規に従前居住者用住宅を建設する需用は見込めないことから計画化はしていない状況である。</p>
<p>6. 災害に強い住まいづくりの支援</p>	<p>【実績】</p> <p>○ 平成16年度から住宅等の耐震化促進事業を実施</p> <p>○ 耐震診断・耐震改修をPRするため、戸別訪問を行なった。 平成17年度～18年度 木造住宅40,000戸</p> <p>○ 耐震診断・耐震改修支援事業の実施 地震に対する住宅の安全性を高めるため、耐震診断・耐震改修支援を実施した。 実績：平成16年度～18年度 木造住宅 簡易耐震診断 1,163件（1,705戸）、 一般耐震診断 618件（1,035戸） マンションの耐震診断 1件（60戸）</p> <p>○ 木造住宅耐震改修 108件</p> <p>【評価】</p> <p>○ 無料耐震診断は住宅の安全性を区民に具体的に認識してもらうため実施している。また、診断結果の説明の際には補強計画などの説明をしている。この結果108件の耐震改修実績を残している。</p> <p>○ 住宅の耐震化率は、耐震改修や建替えを促進させた結果、平成18年度末76%であると推計している。耐震改修促進計画を平成19年11月に策定し、平成27年度末までの目標値を90%とし耐震化の促進を図る。</p>
<p>7. 住宅ストックの適正管理と活用</p>	<p>【実績】</p> <p>○ 分譲マンション管理セミナーの開催 分譲マンションの適正な維持・管理の支援を目的にNPOの協力を得て分譲マンション管理セミナーを実施した。 実績：平成16年度～年間2回開催</p> <p>○ 区営住宅整備基金の積立 区営住宅の将来の建替え、大規模修繕に対応するため基金に積立</p>

	<p>を行なった。 実績：平成13年度～18年度 積立額241,058千円 (累計558,028千円)</p> <p>【評価】</p> <p>○ 分譲マンションは、建物を区分所有することに起因する管理に関する問題が発生しているため、管理組合を対象に「マンション管理セミナー」を開催している。毎回35名程度の参加を得ており、アンケートでも参考になったとの感想が寄せられている。</p> <p>○ 区営住宅の使用料収入から維持管理経費を差し引いた差額を、将来の大規模修繕や建て替えに備え毎年度積立てを行なった。</p>															
<p>8. 木造住宅密集地域の改善</p>	<p>【実績】</p> <p>○ 木造住宅密集地域の道路の拡幅などの整備、木賃住宅の建替え助成、建築物の不燃化助成などを行なった。 ※木賃建替え助成の対象は平成18年度から共同建替えに限定した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 南台4丁目地区 木賃建替え 目標：72戸 実績：9戸 地区施設道路整備25.4㎡ ● 平和の森公園周辺地区 木賃建替え 目標：90戸 実績：10戸 地区施設道路整備1,367.64㎡ ● 南台1・2丁目地区 木賃建替え 目標：90戸 実績：17戸 地区施設道路整備1,686.46㎡ <p>○ 不燃化助成 目標：624戸 実績：523戸 (平和の森公園周辺地区270戸、環状7号線中野地区89戸、南台・弥生町地区164戸)</p> <p>【評価】</p> <p>◎ 木造住宅密集地域の改善では</p> <p>○ 不燃領域率安全の目安といわれる不燃領域率（耐火等建築物と空地の割合を足したもの）70%に対して</p> <table border="0"> <tr> <td>南台四丁目地区</td> <td>41.24%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>南台一、二丁目地区</td> <td>51.46%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>平和の森公園周辺地区</td> <td>64.62%</td> <td>となった。</td> </tr> </table> <p>○ 地区計画道路整備率</p> <table border="0"> <tr> <td>南台四丁目地区</td> <td>13.83%</td> </tr> <tr> <td>南台一、二丁目地区</td> <td>40.21%</td> </tr> <tr> <td>平和の森公園周辺地区</td> <td>28.47%</td> </tr> </table> <p>となった。</p> <p>一定の成果を上げつつあるが、3地区においては、国・東京都のまちづくり事業の延伸を図り、引き続き地区計画道路等の整備を進めることとしている。</p> <p>◎ 建築物不燃化促進事業 次の地区における不燃化促進のための助成事業は、一定の成果をあげ、今後は防火地域、準防火地域、新防火地域における建物の</p>	南台四丁目地区	41.24%		南台一、二丁目地区	51.46%		平和の森公園周辺地区	64.62%	となった。	南台四丁目地区	13.83%	南台一、二丁目地区	40.21%	平和の森公園周辺地区	28.47%
南台四丁目地区	41.24%															
南台一、二丁目地区	51.46%															
平和の森公園周辺地区	64.62%	となった。														
南台四丁目地区	13.83%															
南台一、二丁目地区	40.21%															
平和の森公園周辺地区	28.47%															

	<p>建て替え更新で不燃化が進むことになるため、それぞれ事業を終了することとなった。</p> <p>平和の森公園周辺地区（不燃領域率＝平成18年度末 64.6% 平成19年度で事業終了） 環状7号線中野地区（耐火率＝平成18年度末 65.7% 平成19年度で事業終了） 南台・弥生町地区（東京都の防災生活圏促進事業による不燃化事業が平成18年度で終了した。）</p>
<p>9. 災害に強い住宅まちづくりの推進</p>	<p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 貯留施設設置 公園8箇所に設置した。（浸透柵56個、浸透管749.6㎡） ○ 道路透水性舗装5,070.0㎡ ○ 民有地雨水浸透施設設置 設置計画届出 527件 浸透量 13,353㎡ 貯留量7,254㎡ ○ 水害防止構造の建築 浸水被害の防止と軽減化を図るため、平成17年度に水害予防住宅高床工事助成制度を創設した。助成実績 9件 <p>【評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 平成17年の集中豪雨により、区内では妙正寺川流域を中心に大きな被害が発生した。東京都は妙正寺川の環状7号線下流域を国の河川激甚災害対策特別緊急事業として平成17年度から5年間で50mm改修を実施している。 ○ 区は妙正寺川流域の治水対策を都に要望し、都は都営鷺の宮アパート建替えにあわせ、敷地内に1haの調節池を整備する計画を進めている。 ○ いずれの事業も完成までには、まだ時間を要するため、17年度に水害予防住宅高床工事助成制度を創設した。この事業は河川改修の状況を見定めるため、事業期間を5年後に見直すこととしている。
<p>10. 身近な生活道路網の整備</p>	<p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 生活道路整備事業 建物の建築にあわせ、4m未満の生活道路の拡幅と隅切りを行なった。 整備件数2,939件 整備延長32,141.53m 整備面積15,681.31㎡ <p>【評価】</p> <p>生活道路拡幅整備の整備率（対象整備延長600,000mに対する割合）は平成18年度末で20%となっている。4m以上の道路に接していない住宅の割合は、平成15年住宅・土地統計調査で47.5%と23区で一番高くなっており、今後も継続して取り組むことが必要である。</p>
<p>11. 公共空間の緑化の推進</p>	<p>【実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 公園の整備・拡張 平和の森公園、江古田の森公園の拡張など、整備（4箇所）、拡

	<p>張（4箇所）、面積増（79,110.97㎡）</p> <p>○ 公共施設を緑化のモデルとして整備 区立施設整備3件、都営住宅要望3件、供給公社要望2件</p> <p>【評価】 区民1人あたりの公園面積は23区中では豊島区について低い水準になっている。しかし平成18年度末では緑地等を含めると1.31㎡と平成13年度と比較して0.25㎡増加した。</p>
--	--

2. その他のまちづくり事業等

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