

平成20年1月28日

中野区の住宅施策の現状

中野区が行なっている住宅施策並びに住環境改善に関する主な取り組みの状況は次の表のとおりです。

1. 公的住宅の運営

項 目	施 策 の 内 容
1. 住宅の運営	<p>(1) 区営住宅 東京都から100戸未満の都営住宅の移管を受け、所得が一定の基準以下の世帯向け住宅として運営 ○住宅：13 団地 432 戸 ・管理は指定管理者である「東京都住宅供給公社」が行う。 ○主な申込み要件 ・申込者本人が区内に引き続き2年以上居住 ・住宅に困窮している ・所得が区の定める基準以下である</p> <p>(2) 区民住宅 民間住宅に対し区が建設費補助を行い、20年間借上げて、中堅所得者層のファミリー向けに家賃の減額措置を行いながら提供 ○住宅：9 団地 162 戸 ○主な申込み要件 ・区内に引き続き2年以上居住 ・18歳未満の子どもを含む3人以上世帯 ・所得が区の定める基準以内</p> <p>(3) 福祉住宅（高齢者・身体障害者向け） 民間住宅の建設費補助を行い、20年間区が借上げる方式と、区が建設したものがあある。所得が一定の基準以下の高齢者と身体障害者に低廉な家賃で提供している。住宅に困窮するひとり暮らし等の高齢者や身体障害者が地域で自立して生活できるよう設備等に配慮し、管理人または生活援助員を配置。 ○住宅：高齢者向け8棟130室 身体障害者向け2棟26室 ○主な申込み要件 ・区内に引き続き2年以上居住している ・所得が区の定める基準以内 (高齢者用) ・65歳以上のひとり暮らし（単身者用） ・65歳以上の二世帯（世帯用） (身体障害者用) ・18歳以上64歳以下の身体障害者手帳1～4級（単身者用） ・申込者本人が18歳以上64歳以下の身体障害者手帳1～4級で、同居親族が身体障害者手帳1～4級</p> <p>(4) まちづくり事業住宅 区のまちづくりの施行地内の従前居住者が、住宅の除却などにより転居先が確保できない場合に入居することを目的に運営</p>

	<p>○住宅：単身及び小世帯用 12戸 世帯用 12戸 大家族用 1戸</p> <p>(5) アパート（高齢者・身体障害者） 住宅に困窮するひとり暮らしの高齢者・身体障害者向けの住宅として区が借り上げているアパート</p> <p>○既存住宅：高齢者アパート 8棟 83室 障害者アパート 2棟 14室</p> <p>※アパートの老朽化に伴い民間住宅への転居支援を行いながら平成18年度～平成20年度で廃止。</p>
--	--

2. 区の住み替え支援事業等

項 目	施 策 の 内 容
1. 住宅相談・居住安定支援	<p>(1) 公的住宅の案内</p> <p>①都営住宅、都民住宅（一部）の申込み用紙配布、案内 ②都営住宅の地元割り当て分入居者募集、使用予定者決定 ③住宅供給公社住宅募集 ・公社一般賃貸住宅の募集案内 ・公社住宅（新築）募集の際の申込み用紙配布</p> <p>(2) 民間賃貸住宅への住み替え相談</p> <p>①住み替え住宅のあっ旋 区内の民間賃貸住宅から立ち退き等の理由により転居が必要な高齢者・障害者・ひとり親世帯への住み替え住宅の相談、あっ旋 (対象) ・区内に引き続き2年以上居住 ・65歳以上のひとり暮らし又は65歳以上の人を含む60歳以上のだけの世帯 ・身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳又は愛の手帳を持つ方がいる世帯 ・18歳未満の児童がいるひとり親世帯</p> <p>(3) 居住安定支援事業 高齢者や障害者の転居に伴う家賃債務保証（民間事業者の債務保証サービス）の利用助成及び安否の確認（見守り支援）による民間賃貸住宅への転居支援</p> <p>○債務保証サービス利用助成対象者 ・65歳以上のひとり暮らし又は65歳以上の人を含む60歳以上のだけの高齢者世帯 ・障害者世帯（身体障害者手帳1～4級、愛の手帳1・2度、精神障害者保健福祉手帳1・2級の交付を受けた者を含む世帯） ・区内の民間賃貸住宅に2年以上居住 ・前年の収入が月額200,000円以下である ・緊急連絡先が確保できる</p> <p>○助成金の額 ・債務保証利用に係る保証料の1/2（上限15,000円）</p> <p>○債務保証サービス協定業者（3社と協定を締結）</p> <p>○見守り支援対象者</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 65歳以上のひとり暮らし又は65歳以上を含む60歳以上だけの高齢者世帯 ・ 障害者世帯（身体障害者手帳1～4級、愛の手帳1・2度、精神障害者保健福祉手帳1・2級の交付を受けた者を含む世帯） ・ 区内の民間賃貸住宅に2年以上居住 ・ 前年の収入が月額200,000円以下である
--	--

3. 住まいに関する相談・支援等

項 目	施 策 の 内 容
1. 新築・増改築相談	<p>新築・増改築や修繕等について、区内小規模建設事業者団体連絡会が無料相談を行う。</p> <p>・ 相談日 毎週金曜日 区役所1階ロビー</p>
2. 土地建物無料相談会	<p>建物の新築・増改築・改修工事、土地建物の登記、土地建物の権利関係、土地建物の税金、不動産の売買・運用について、月に一度、まちづくり推進土地建物協議会が無料相談を行う。</p> <p>・ 相談日 月に一度の水曜日 区役所1階ロビー</p>
3. 専門相談	<p>日常生活を送る上で生じる様々な問題や悩み事を解決するきっかけとして、専門相談員による各種の専門相談を実施</p> <p>○相談内容 法律相談、不動産相談等</p>
4. 分譲マンション管理セミナー	<p>分譲マンションの適正な管理を目的に年2回分譲マンション管理セミナーを開催</p> <p>対象：管理組合役員等</p>

4. 住宅関係資金の融資あっ旋、助成

項 目	施 策 の 内 容
1. 住宅資金等融資あっ旋	<p>住宅の増改築・修繕、擁壁の設置・改修、アスベスト除去の資金調達が困難な区民などが低利で融資が受けられるように行う金融機関のあっ旋及び利子補給</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 融資限度額（工事見積り額の80%以内） 増改築資金：30万以上1,500万円以下 修繕資金：30万円以上500万円以下 ・ 返済期間 増改築資金：2年以上20年以下 修繕資金：2年以上10年以下 ・ 利率（2007年4月1日現在。返済期間により異なる） 増改築資金（一般）：3.16～3.86% 修繕資金：3.16～3.51% 加齢対応型、高齢者専用室資金：2% アスベスト除去：2%
2. 高床式工事助成事業	<p>区内で浸水の危険性がある地域において、住宅を高床に工事する建築主に対して補助金を交付することにより、浸水被害の防止及び軽</p>

	<p>減化を図る。</p> <p>○補助の対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・補助指定地域内に所有している住宅又は新築する住宅等を高床式に工事する建築主 <p>○助成額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高床となる部分の床面積に、次の標準工事費単価を乗じた額の1/2の額で、一棟あたり200万円を限度 ・一平方メートルあたりの標準工事費単価 揚屋 =78,000円 木造 =55,000円 鉄骨造=42,000円 鉄筋コンクリート造=29,000円
<p>3.住宅、マンションの耐震化</p>	<p>(1) 木造住宅</p> <p>①木造住宅耐震診断助成 木造住宅の耐震性能を確認するため、区に登録されている耐震診断士を派遣して簡易耐震診断を行う。簡易耐震診断の結果、特に耐震性に不安のある建築物は、さらに詳しい耐震診断が必要となるため、耐震診断士を派遣する。</p> <p>②簡易耐震診断 耐震性に不安のある在来木造住宅を対象として、図面などに基づき簡易な診断。区に申込み後、耐震診断士を無料で自宅に派遣。</p> <p>③耐震改修に要した費用の一部助成 木造住宅の耐震化を進めるため、区の実施した耐震診断の結果が1.0未満である木造住宅を1.0以上に耐震改修するとき要する補強設計費及び工事管理費の一部を助成 ・限度額：5万円 ・助成条件：区に登録している耐震診断士が設計管理を行い、耐震改修施工者が改修工事を行うこと。</p> <p>④資産活用型耐震改修助成 住宅金融支援機構の「高齢者向け特例返済制度」の融資を受け、耐震改修工事を行う高齢者に、融資にかかる利息等支払い資金の貸付を行う。</p> <p>⑤木造共同住宅耐震改修工事費補償助成 区が実施する耐震診断を受けた木造共同住宅で、区登録の耐震改修施工者による耐震改修工事を行ったにもかかわらず、工事の竣工後10年以内に震度6強以下の地震で全損した場合、600万円を限度に助成。</p> <p>(2) マンションの耐震診断助成 非木造共同住宅の耐震診断にかかる費用を期間限定で最大750万円助成。 対象期間：平成21年3月31日まで</p> <p>(3) 家具転倒防止器具取付助成 65歳以上のみの世帯、身体障害者のみのひとり親世帯等に、区登録の施工者を派遣し、地震時に家具（たんすなど）の転倒を防止する器具を無料（器具は有料）で取り付ける。</p>

5. まちづくり事業に係る助成制度

項 目	施 策 の 内 容
1. 建築物の不燃化	<p>(1) 建築物不燃化促進事業 防災上必要な避難地・避難路の周辺を不燃化促進区域に指定し、その区域内で耐火建築物を建築する方に対して、予算の範囲内で建築費の一部を助成</p> <p>○対象区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平和の森公園周辺地区（平成19年度で事業終了 不燃領域率＝平成18年度末 64.62%） ・環状7号線中野地区（平成19年度で事業終了 不燃領域率＝平成18年度末 65.7%） ・南台・弥生町地区（平成18年度で東京都の防災生活圈促進事業による不燃化事業が終了したため終了した。） <p>○助成対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個人 ・中小企業である会社 ・公益法人 ・その他区長が認めるもの <p>(2) 木造密集地域整備促進事業 木造アパートや古い戸建住宅などの敷地を共同化して共同住宅に建替える方に、予算の範囲内で建築費の一部を助成。</p> <p>○対象区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南台四丁目地区 ・南台一・二丁目地区 ・平和の森公園周辺地区（第1期整備地区のみ） <p>○助成対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個人 ・中小企業者等
2. 住宅等の共同化	<p>(1) 都心共同住宅供給事業 環状6号線内側及び特定促進地区で、複数の敷地の所有者が共同して面積300㎡以上の敷地に、一定の要件を満たす良質な共同住宅を建てる場合、建築費の一部を助成</p> <p>(2) 優良建築物等整備事業 環状6号線内側及び特定促進地区を除く土地区画整理事業等面的整備がされている駅近郊800m以内（環状6号線内側及び特定促進地区を除く）で、複数の敷地の所有者が共同して面積500㎡以上の敷地に、一定の要件を満たす良質な共同住宅を建てる場合、建築費の一部を助成。</p> <p>(3) 住宅等共同建築物助成 複数の敷地の所有者が共同して面積200㎡以上の敷地に一定の要件を満たす住宅を建てる場合、建築費の一部を助成。</p>

6. 住宅関連福祉施策等

項 目	施 策 の 内 容
1. 住宅改修費の支給 (介護保険担当)	<p>家庭での手すりの取り付けや段差の解消など、小規模な改修の費用を支給。(改修費用の上限額は要介護度にかかわらず 20 万円(支給は 18 万円))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅改修の種目：手すりの取付け、段差の解消、床または通路面の材料の変更、扉の取替え、和式から洋式への便器の取替え ・介護保険を利用して住宅改修を行う場合には、工事の前に「申請」が必要。 ・申請にはケアマネジャーや福祉住環境コーディネーターが作成した「住宅改修が必要な理由書」が必要。 ・改修費は新築や改築の場合は支給されない。
2. 自立支援住宅改修等給付事業(健康・高齢福祉担当)	<p>身体機能の低下などにより日常生活に支障のある高齢者に対し、住宅の浴室等の改修や日常生活用具の給付を行い、日常生活の安全性や利便を図る。工事の前にサービスの決定を受けることが必要。</p> <p>①住宅設備改修</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象：要介護度「要支援」「要介護」の方で、介護保険給付に加え、設備改善が必要な 65 歳以上の方 ・給付内容：①浴槽(急騰設備含む)、②流し・洗面台、③洋式便器への取り替え(①③は、介護保険優先) ・費用：給付額の 1 割 <p>②住宅改修予防給付・日常生活用具給付</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象：介護保険で「自立」と判定された方で、日常生活に困難があり予防のための改修(日常生活用具給付含む)が必要な 65 歳以上の方 ・給付内容：段差解消、手すりの設置、洋式便器への取替え等 ・費用：給付額の 1 割
3. 住宅改善事業(障害福祉事業担当)	<p>重度障害者の日常生活の安全と利便を図るため、居住する住宅の浴室等の改善を行う。住宅改善の種目ごとに限度額があり、世帯の課税状況により自己負担がある。一定額以上の課税世帯は対象外。</p> <p>○対象：6 歳以上 65 歳未満の方(※障害の程度により異なる)介護保険の支給対象となる方は、介護保険支給分をひいた額が限度額</p> <p>○種目：浴室、便所、玄関、台所又は居室等の改善</p>
4. 火災安全システム(健康・高齢福祉担当)	<p>65 歳以上のひとり暮らし高齢者で、身体の虚弱・認知症等により日常的に火の扱いに心配があり、防災上必要と認められる方に、火災警報器、専用通報機、電磁調理器、自動消火装置を給付。防災などの配慮が特に必要な方には、家庭内で火災が発生した時に自動的に消防庁へ通報するシステム(火災自動通報システム)を給付。</p> <p>○対象：65 歳以上のひとり暮らし高齢者で防災の配慮が必要な方等</p> <p>○平成 18 年度自己負担額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・火災警報機(2 個)： 3,100 円 ・火災自動通報システム： 15,130 円 ・電磁調理器： 4,100 円 ・自動消火装置： 2,870 円

7. 地区計画等に基づくまちづくり事業

項 目	施 策 の 内 容
1.まちづくり事業	<p>(1)南台四丁目地区地区計画(平成4年6月1日告示)</p> <p>○地区計画の目標 区画道路の整備及び公園等の整備を進めることにより、災害時の安全性と日常生活の快適性の確保を図り、あわせて地区の特性に応じた建築物の制限を定めることにより、「だれもが安心して住み続けられるまち」の形成と維持増進を図ることを目標とする。</p> <p>○導入事業(住宅市街地総合整備事業<密集型> 木造住宅密集地域整備事業)</p> <p>(2)南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画(平成12年2月21日告示)</p> <p>○地区計画の目標 東京都の広域避難場所に指定された東京大学教育学部附属中・高等学校等を中心とした防災拠点の形成を目指し、道路や公園等の公共施設の整備と地区特性に応じた建築物の制限により、防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、「安心して住み続けられるまち」の形成と維持増進を図ることを目標とする。</p> <p>○導入事業(住宅市街地総合整備事業<密集型> 木造住宅密集地域整備事業)</p> <p>(3)平和の森公園周辺地区地区計画(平成5年11月24日告示)</p> <p>○地区計画の目標 中野刑務所跡地は、防災機能をもった公園及び下水処理場を建設・整備し、周辺の不燃化促進、道路整備等により安全で快適なまちづくりを進める。そのため、地区特性に応じた建築物等に関する制限及び区画道路の整備を建替えに併せて行い、人々が安心して住み続けられる住宅地、平和の森公園を活かしたみどり豊かで快適なまち、広域避難場所を中心とした防災拠点地区の形成を目標とする。</p> <p>○導入事業(住宅市街地総合整備事業<密集型> 木造住宅密集地域整備事業 都市防災不燃化促進事業 都市防災総合推進事業)</p> <p>(4)中野坂上地区地区計画(平成3年8月21日告示)</p> <p>○市街地再開発事業完了</p> <p>(5)中野区環七沿道地区計画(昭和60年6月3日告示)</p> <p>○沿道の整備に関する方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路交通騒音により生ずる障害の防止に関する方針 住居系建築物の防音構造化を促進するとともに、環状7号線に面する建築物の適切な誘導配置により背後地域への道路交通騒音を防止する。 ・土地利用に関する方針 環状7号線の開通後、かつての住宅地が徐々に変貌をとげて事務所・商業ビル等が混在する街になっている。これをより幹線道路の沿道にふさわしい適正かつ合理的な土地利用に誘導するとともに、防災上も有効な街並とする。同時に公園や緑の適正配置により、うるおいのある沿道環境をつくる。 <p>○導入事業(都市防災不燃化促進事業 都市防災総合推進事業)</p>

