

平成20年1月28日

第3次住宅マスタープランの施策に反映させる課題

住宅施策の現状を踏まえ、「中野区基本構想」及び「新しい中野をつくる10か年計画」に掲げた住宅・まちづくりに関する施策のうち、住宅に関する課題は概ね次のとおりとなる。

第2回全体会 検討事項（民間賃貸住宅のストック活用）

第3次住宅マスタープランに反映させる施策等	現状と課題等
<p>1. 住宅困窮者の民間賃貸住宅への住み替え支援策。</p>	<p>【現状】</p> <p>1. 区内の住宅数 平成15年の住宅土地統計調査によると、区内の住宅数は世帯数を上回り、1世帯あたりの住宅数は1.12戸と数の上では充足している。</p> <p>2. 公的住宅の需要 平成19年度の区営住宅の応募倍率は補欠募集のみであったが、平均で20.4倍と高くなっている。</p> <p>3. 民間賃貸住宅への転居 高齢者、障害者、ひとり親世帯などのうち、民間賃貸住宅への入居を希望しているが、高齢や連帯保証人がいないなどの理由から入居を拒まれるケースが見られる。</p> <p>【課題】</p> <p>1. 平成18年度に居住安定支援制度として、高齢者と障害者に対する債務保証サービスと、見守り支援制度を創設したが、制度の利用はきわめて少ない。</p> <p>2. 支援制度とは別にセーフティネット法に定める事業者が参加する居住支援協議会などの組織化の検討が必要である。</p> <p>3. 高齢者、障害者が生活するため、民間賃貸住宅にも広さやバリアフリーなどの居住水準の向上が求められている。</p> <p>4. 高齢者等の入居を拒まない住宅として、高齢者円滑入居賃貸住宅や専ら高齢者が入居する高齢者専用賃貸住宅の登録戸数を増やすことが課題になっている。</p> <p>5. 民間住宅に良質なストックが増えた場合でも、家賃の支払いが問題となるため、家賃助成と生活扶助の考え方の整理が必要である。</p>
<p>2. 高齢者・障害者向けの優良な住宅確保</p>	<p>【現状】</p> <p>1. 本町4丁目において民間活力を活かして、高齢者優良賃貸住宅を整備することとしている。</p> <p>2. 民間事業者は、介護保険法や老人福祉法に規定する数量の規制がかかる老人ホームなどの施設から、高齢者の受け皿となる食事サービスや必要な介護などを在宅で受けながら生活できる住宅と</p>

	<p>して、高齢者専用賃貸住宅を提供するものが増えている。</p> <p>【課題】</p> <p>1. 福祉施策として提供する施設と、在宅でサービスを受ける住宅の境が明確に区別しにくい状況があるなかで、民間活力を活かした高齢者や障害者のための住宅提供のあり方を一体的に示すことが求められている。</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

第3回全体会 検討事項（ファミリー世帯の誘導とワンルームマンションの抑制）

<p>3. 良質なファミリー向け住宅の確保</p>	<p>【現状】</p> <p>1. 持続可能な活力あるまちを構成するため、若年単身者が大量に転入し、既婚世帯又は子育てファミリー世帯が転出超過になる世帯構成を、変革することが求められている。</p> <p>2. 建設される共同住宅は、共同住宅等建築指導要綱で、3階以上かつ住戸数12戸又は15戸以上の住宅について、用途地域により床面積を18㎡以上または20㎡以上とし、15戸以上の住宅については1/5以上を39㎡以上とすることとしている。</p> <p>3. 平成16年度から18年度の過去3年間の届出の状況では、賃貸住宅の総戸数で31.8%、分譲住宅の総戸数で53.2%が39㎡以上となっている。（都営住宅、住宅供給公社住宅を除くと賃貸住宅の総戸数で27.4%、分譲住宅は53.2%が39㎡以上となっている。）</p> <p>4. 区内は住宅が密集しており、中野駅周辺や学校統廃合跡地、国家公務員宿舎跡地など限られたエリアをのぞくと規模の大きな用地がないため、50戸以上の共同住宅の建設が少ない。50戸以上の民間賃貸住宅は7棟(平均118.8戸)、分譲住宅は14棟(平均79.9戸)となっている。</p> <p>5. 分譲住宅の着工件数は平成13年から17年の5年間を見ると1,000世帯あたり48戸と23区平均の80戸を大きく下回っている。</p> <p>6. 平成11年からの5年間の分譲マンションの価格と専有面積をみると、23区平均より面積で2.22㎡狭く、価格は約140万円高くなっている。</p> <p>【課題】</p> <p>1. 世論調査の結果から、区内定住の意向を持つ区民は自家所有者が断然多いことから、取得可能なファミリー向け住宅を供給することが求められている。</p> <p>2. 区の未利用地、学校統廃合後の用地の活用を図り、ファミリー世帯向け賃貸住宅を提供する。</p> <p>3. 若年夫婦が取得しやすい、優良な中古住宅の流通促進を図る。</p> <p>4. 共同住宅の建設にあたって、共同住宅等建築指導要綱に定めるワンルームとファミリー向け住宅戸数の比率、ファミリー向け住戸の面積水準を再検討する。</p> <p>5. 都営住宅や、住宅供給公社住宅等の建替えにあたって、ファミリー向け住宅の供給増を求めていく。</p>
----------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>4. ワンルームマンションの抑制</p>	<p>【現状】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 需給の関係から、ワンルームマンションが供給し続けられている。 2. 賃貸住宅では地域によるが、2DK家賃の上限と3DK家賃の下限が近接しており、広い住宅を建設しても賃料に結びつかないことがうかがえる。 <p>【課題】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ファミリー世帯向け住戸とワンルームマンションの供給戸数のバランスを保つため、一定の抑制策または誘導策を講じる。 2. ワンルームマンションにも専有面積やバリアフリーなど一定の居住水準向上策を取り入れ、高齢者円滑入居賃貸住宅への登録とあわせるなどの建設に誘導策を講じられないか。
-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

第4回全体会 検討事項（公的住宅のあり方、持ち家の適正な管理）

<p>第3次住宅マスタープランに反映させる施策等</p>	<p>現状と課題等</p>
<p>5. 住宅困窮者に対する公的住宅整備の考え方の整理</p>	<p>【現状】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 区が設置する公的住宅 <ol style="list-style-type: none"> ① 区営住宅（13団地432戸） — 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 ② 区民住宅（9団地162戸） — 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 ③ 福祉住宅（高齢者向け8棟130戸、身体障害者向け2棟26戸） — 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 ④ まちづくり事業住宅（1棟25戸） — 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 2. 都営住宅 <p>昭和30年代に建築された住宅について建替えを行なっている。都営住宅は新規に戸数を増やすことは行わず、建替えのための事業用住宅として建て替えを行なっている。</p> 3. 公営住宅の役割 <p>公営住宅制度は、①経済的理由で持ち家を取得できず、かつ民間の賃貸住宅では適切な家賃負担で最低居住水準を確保することができない世帯、②高齢者・障害者等収入の上昇が見込まれず、民間住宅では、構造、設備等適切な条件の住宅を見つけることが困難な世帯を対象とし、これらの世帯に低廉な家賃の住宅を供給することを役割としている。</p> 4. 都営住宅の区移管の経緯 <ol style="list-style-type: none"> ① 昭和49年の地方自治法の改正まで、特別区は公営住宅の事業

	<p>主体になれなかった。そのため、東京都が公営住宅の供給を担ってきた。</p> <p>② 昭和56年、都区間で20戸以下の都営住宅の移管が合意された。</p> <p>③ 平成元年、概ね100戸程度までの移管について合意された。</p> <p>④ 平成12年、「都区制度改革実施大綱」で区は小規模な事業（概ね100戸程度まで）を担当し、都は大規模な事業を担当することとなった。</p> <p>5. 区が住宅セーフティネットを担う役割（東京都住宅マスタープラン2007年3月）</p> <p>公営住宅等の公共住宅は、地域のまちづくりとの連携や、福祉サービスと一体的な提供が求められており、基礎的自治体である区市町村がその役割を多く担うことが重要であると、記述されている。</p> <p>【課題】</p> <p>1. 都営住宅の移管受入</p> <p>① 建築年次の古い住宅は移管後に相当程度の修繕が必要になるケースが多くなる。（中野区ストック総合活用計画による平成16年度から25年度の個別改善事業費167,800千円、計画修繕費278,280千円）</p> <p>② 昭和40年代前半に建築され、移管を受けた都営住宅は耐用年数が40年を迎え、今後、老朽化に伴う計画的な建て替えが必要になるが、将来の建替えに伴う入居者の仮移転などの対応についてノウハウがない。（都営住宅は昭和30年代建築の住宅を建替えにより再編整備を進めている。）</p> <p>③ 小規模団地が多く、建替え時に他の用途の住宅との合築などをしても大幅な戸数増が見込みにくい住宅が多い。</p> <p>2. 福祉住宅のあり方</p> <p>① 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いる。</p> <p>② 入居者と入居できない区民との住環境の差が大きい。</p> <p>③ 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、今後のあり方を示すことが必要となっている。</p> <p>3. 行政評価結果</p> <p>区としてはセーフティネットとして公営住宅は一定数の確保が必要と考えているが、行政評価の外部評価によると、住宅困窮者への対策は総合的な福祉施策に委ねるべきとの評価が続いている。</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>6. 木造住宅の耐震対策</p>	<p>【現状】</p> <p>1. 木造住宅の耐震化促進について、平成16年度から18年度にかけて、昭和56年以前の木造住宅約40,000戸の戸別訪問を実施し、耐震化への普及啓発を行った。</p> <p>2. この結果、簡易耐震診断を1,705戸実施した。また、耐震補強実施数が108件となった。</p> <p>2. 昭和56年以前の木造住宅は、建築されてから25年から30</p>
----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>年程度経過しているものが多く、老朽化が進んでいる。</p> <p>3. 耐震診断の結果を受けて、補強ではなく建替えを検討している区民が多い。</p> <p>2. 平成15年の住宅・土地統計調査で接道していない住宅が2,000戸あることとなっている。</p> <p>【課題】</p> <p>1. まちの防災機能を高めるため、住宅・建築物の耐震改修や建替えを促進する。</p> <p>2. 共同化の取り組みは個々の地権者の調整が難しいが、再建築ができない敷地での共同化の取り組みを進める必要がある。</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>7. 分譲マンションの適正管理と活用</p>	<p>【現状】</p> <p>1. 新耐震基準以前に建築されたマンションが273棟存在している。</p> <p>2. 建築基準法の改正等で既存不適格になっているマンションが存在しており、建替えに際して既存の容積を満たせない場合がある。</p> <p>3. 区は年間2回分譲マンション管理セミナーを開催し、マンションの維持管理の重要性を周知している。</p> <p>【課題】</p> <p>1. 今後老朽化したマンションが増加していくことから、管理組合が分譲マンションの適正な管理を行なうための情報提供を行なう。</p> <p>2. マンションの耐震診断を受けることは、その結果により資産価値が大きく変わることになるため進みにくいですが、安全性の確保から耐震診断の実施を進めていく。</p> <p>3. 若年夫婦、ファミリー世帯が取得しやすい分譲中古マンションの流通を促進するため、中古マンションの耐震性や維持管理状況が優良であることを明らかにしうる東京都優良マンション登録表示制度の活用を図る。</p>
----------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------