

【2007年度中野区政策研究機構の研究報告】

「建替え促進等による中野区の住環境向上に関する研究」概要

－抜粋－

6 中野区の住環境向上のために

提案における基本方針は次の三点とする。

- ・ 地域特性・事情を的確に捉え、面的整備が困難なところは、ピンポイントで対策を講じて、一戸一戸から街並みを築いていく
- ・ 建物倒壊危険性、出火危険性、延焼危険性、避難危険性の順に防災上のリスクを捉え、リスク軽減のための個人・近隣レベルの対策を重視する
- ・ 効果的かつ実現可能性の高い策を提案する

「外科手術」（面的整備）だけではなく、“患者”の体質や志向に応じて「内科療法」や「漢方療法」（ピンポイント整備）を施すことを考えていきたい。具体的には、次の三点を提案する。

- ① 安全性・デザイン性の高いコンパクト住宅の新築・建替え等を推進する
- ② 防災リスク軽減策を総合的に実施する
- ③ 中野型の共同化を推進する

① 安全性・デザイン性の高いコンパクト住宅の新築・建替え等を推進する

■ 内容

個人のライフスタイルや嗜好に合わせた設計が可能となる安全とデザイン性の高いコンパクト住宅の新築・建替え等を促進する。次の三点により実現する。

- ・ (仮称) 中野区都市型住宅デザインセンターの設立・運営
- ・ 建替え困難地区（火災危険度5の地区内の特定個所）における三項道路の指定
- ・ 空き家の除却勧告、減築の啓発

■ 期待される効果

- ・ 一戸建て住宅による建替えが促進される
- ・ 各住宅の耐震・耐火壁で防火区画化し、敷地内のオープンスペースを確保して防災上の危険性が低減される。道路の拡幅が困難な場所においてもこのこと（火災危険度が5から4へ下がるなど）が可能となる。
- ・ 若手設計士の腕試しの場として、中野の知名度が高まる
- ・ 担税力のある二世帯の定住が進む（30歳代の区外流出を抑制する）

- ・建替え更新等が進むことによって、他の建替えを誘引する。個々の建物のデザイン性が高めるとともに、緑化が進んで、地区、地域全体の景観が良くなっていく。そして、地域のブランド力が向上する（地価が高くなる＝経済的価値が高まる）
- ・減築は、建替えの場合と比べて廃棄物が減少する

② 防災リスク軽減策を総合的に実施する

■ 内容

- ・（仮称）住環境整備条例の制定
- ・耐震補強の支援強化
- ・ブロック塀・開口部の設置規制、緑化の推進

■ 期待される効果

- ・建物の倒壊危険性、火災（出火・延焼）危険性、避難危険性を軽減する
- ・敷地内空間の創出により快適性が高める
- ・防犯性を高める
- ・近隣コミュニティ形成のきっかけができる
- ・環境負荷を軽減する
- ・地域ブランド力が高まる（←防災危険性の低減と地価・家賃の上昇に連関性有）

③ 中野型共同化を推進する

■ 内容

中規模の敷地が点在している地区においては、共同化を推進する。地域特性を踏まえた上で、周囲との調和を図りながらさまざま例を考えていく（共同住宅は分棟化し、その間に細い街路を設ける、グループホーム、コーポラティブハウスなど）。

■ 期待される効果

- ・公園整備や道路の拡幅により環境が向上するとともに、火災延焼危険性、避難危険性が低減する
- ・ファミリー世帯が増える

中野区営住宅 施設概要

平成20年6月26日
第4回 全体会資料

	名称	位置	施設概要					管理戸数等		
			建設年度 (移管年度)	敷地面積	延床面積	構造等	共同施設	備考	棟数・戸数	内訳 (戸数、間取り、面積)
1	南台三丁目アパート	南台三丁目26番	S50 (H5)	2,018.32㎡	2,633.54㎡	RC造F5	集会室	エレベーター・スロープ あり (平成18年度設置)	1棟・40戸	30戸・3DK・51.0㎡ 10戸・3DK・42.3㎡
2	弥生町五丁目アパート	弥生町五丁目9番	S58 (H4)	1,972.99㎡	1,744.25㎡	RC造F4	集会室		1棟・20戸	14戸・3DK・61.5㎡ 6戸・3DK・55.8㎡
	新井住宅	新井四丁目30番	S28 (H12)	1,055.04㎡	76.04㎡	木造F2		平成20年2月用途廃止	1棟・2戸	2戸・3K・37.9㎡
3	沼袋三丁目アパート	沼袋三丁目23番	S63 (H9)	2,288.38㎡	2,513.41㎡	RC造F3	集会室	スロープあり (平成17年度設置)	1棟・35戸	15戸・3DK・61.5㎡ 10戸・2DK・44.0㎡
4	江原町アパート	江原町二丁目7番	S42 (H8)	3,426.85㎡	2,895.41㎡	(1・2・3号棟) RC造F5 (4・5号棟) RC造F3	集会室 児童遊園		5棟・69戸	(1・2・3号棟) 各15戸・2DK・35.5㎡ (4・5号棟) 各12戸・3DK・37.3㎡
5	江原町二丁目アパート	江原町二丁目9番	(1・2号棟) S46 (3・4号棟) S49 (H8)	5,484.49㎡	4,070.0㎡	RC造F3	集会室 広場	スロープあり (1号棟・3号棟平成3年 度設置) (2号棟・4号棟平成16 年度設置)	4棟・80戸	(1号棟) 18戸・3DK・39.0㎡ ----- (2号棟) 24戸・3DK・39.0㎡ ----- (3号棟) 14戸・3DK・42.3㎡ ----- (4号棟) 24戸・3DK・51.0㎡

	名称	位置	施設概要						管理戸数等	
			建設年度 (移管年度)	敷地面積	延床面積	構造等	共同施設	備考	棟数・戸数	内訳 (戸数、間取り、面積)
6	江古田一丁目アパート	江古田一丁目34番	H6 (H16)	2,401.07㎡	1,670.25㎡	RC造F3	集会室 駐車場	スロープあり (建設時設置)	1棟・21戸	11戸・3DK・62.3㎡ 6戸・2DK・53.7㎡ 4戸・1DK・36.5㎡
7	江古田二丁目アパート	江古田二丁目21番	S51 (H5)	2,819.94㎡	1,297.53㎡	RC造F3	集会室 児童遊園	スロープあり (昭和58年度設置)	1棟・24戸	24戸・3DK・42.3㎡
8	江古田四丁目アパート	江古田四丁目10番	H2 (H12)	1,241.22㎡	1,359.92㎡	RC造F3		スロープあり (建設時設置)	1棟・15戸	15戸・3DK・58.2㎡
9	野方一丁目アパート	野方一丁目10、 12、 13番	S47 (H5)	4,454.57㎡	2,761.80㎡	RC造F3	集会室		4棟・51戸	(6号棟) 15戸・3DK・41.9㎡ (8・12号棟) 各12戸・3DK・41.9㎡ (9号棟) 12戸・2DK・39.3㎡
10	野方六丁目アパート	野方六丁目35番	S43 (H8)	1,945.52㎡	1,850.19㎡	RC造F3	集会室	スロープあり (昭和58年度設置)	3棟・39戸	(10号棟) 9戸・3DK・36.4㎡ (11号棟) 18戸・3DK・36.4㎡ (12号棟) 12戸・2DK・33.4㎡
11	鷺宮六丁目アパート	鷺宮六丁目14番	S55 (H4)	2,134.80㎡	1,492.00㎡	RC造F3	集会室	スロープあり (昭和55年度設置)	1棟・21戸	21戸・3DK・59.6㎡
12	上鷺宮三丁目アパート	上鷺宮三丁目14番	S56 (H4)	1,558.88㎡	1,105.91㎡	RC造F3	児童遊園	スロープあり (平成19年度設置)	1棟・15戸	15戸・3DK・59.6㎡
合計			12 団地						24棟	430戸

中野区立福祉住宅 施設概要

	名称 (用途)	位置	建設区分	施設概要						管理戸数等	
				建設年度	敷地面積	延床面積 (借上面積)	構造等	共同施設	備考	棟数・戸数	内訳 (戸数・間取り・面積)
1	シティライフ東中野 (高齢者用)	東中野四丁目2番	借上	H3	792.49㎡	1495.96㎡ (651.92㎡)	RC造F5	相談室 集会室	デイサービス センター併設	1棟・18戸 (管理人室1戸)	18戸・1K・25.0㎡
2	ふじみ苑 (高齢者用)	弥生町五丁目2番	建設	H4	465.71㎡	404.30㎡	RC造F3	相談室	デイサービス センター併設	1棟・12戸 (管理人室1戸)	12戸・1K・25.2㎡
3	エーデル城山 (高齢者用)	中野一丁目21番	借上	H5	418.22㎡	884.31㎡ (857.63㎡)	RC造F3 B1	相談室 団欒室		1棟・17戸 (管理人室1戸)	16戸・1DK・30.1㎡～30.5㎡ 1戸・2DK・43.6㎡
4	サンエスピア (高齢者用)	江古田二丁目12番	借上	H5	582.19㎡	1751.71㎡ (1,093.45㎡)	RC造F6 B1	相談室 団欒室		1棟・21戸 (管理人室1戸)	18戸・1DK・27.7㎡～32.7㎡ 2戸・1LDK・41.3㎡ 1戸・2DK・48.8㎡
5	アコードガーデン (高齢者用)	上高田一丁目38番	借上	H6	398.34㎡	517.82㎡ (486.33㎡)	RC造F3	相談室 団欒室		1棟・10戸 (管理人室1戸)	10戸・1DK・29.6㎡～30.6㎡
6	シルバーピア大三 (高齢者用)	中央五丁目31番	借上	H6	532.35㎡	806.43㎡ (806.43㎡)	RC造F4	相談室 団欒室		1棟・19戸 (管理人室1戸)	16戸・1DK・28.5㎡～32.5㎡ 3戸・2DK・42.7㎡
7	のがた苑 (高齢者用)	野方六丁目53番	買取	H14	409.87㎡	919.22㎡	RC造F7	相談室 団欒室	デイサービス センター併設	1棟・20戸 (管理人室1戸)	20戸・1DK・31.4㎡
8	第二昴館 (高齢者・障害者用)	白鷺一丁目7番	借上	H6	915.788㎡	1271.95㎡ (1271.95㎡)	RC造F3	相談室 団欒室		1棟・27戸 (高・13戸 障・14 戸) (管理人室1戸)	24戸・1DK・29.9㎡～30.3㎡ 3戸・2DK・40.0㎡ (車いす用住宅3戸)
9	昴館 (障害者用)	白鷺一丁目1番	借上	H2	355.17㎡	468.88㎡ (468.88㎡)	RC造F3	相談室 団欒室		1棟・12戸 (管理人室1戸)	12戸・1DK・19.0㎡～29.0㎡ (車いす用住宅5戸)
合 計										9棟156戸 (高齢者用 8棟130室 障害者用 2棟26室)	

中野区民住宅 施設概要

	名称	位置	建設区分	施設概要						管理戸数等	
				借上年度	敷地面積	借上面積	構造等	共同施設	備考	棟数・戸数	内訳 (戸数、間取り、面積)
1	ハイムローゼ	南台五丁目17番	借上	H6	2,769.00㎡	4,778.73㎡	RC造F5	集会室		1棟・51戸	51戸・3DK・66.6～73.5㎡
2	ハルミハイツ	南台三丁目28番	借上	H7	416.62㎡	756.39㎡	RC造F3			1棟・12戸	12戸・2LDKS・59.1㎡～60.6㎡
3	カーサみずの塔	江古田一丁目6番	借上	H7	532.10㎡	792.73㎡	RC造F3			1棟・12戸	12戸・3DK・62.7㎡
4	ロイヤルドミニオン	中央三丁目38番	借上	H8	625.45㎡	1,137.27㎡	RC造F4			1棟・15戸	15戸・3LDK・65.0㎡～69.9㎡
5	トラスティ野方	野方三丁目21番	借上	H8	781.73㎡	1,887.21㎡	RC造F6			1棟・24戸	24戸・2LDK・55.0㎡～57.4㎡
6	マアヤ白鷺	白鷺一丁目7番	借上	H9	745.05㎡	840.13㎡	RC造F3			1棟・10戸	10戸・3LDK・65.4㎡
7	スペーシア江古田	江古田四丁目17番	借上	H9	518.34㎡	1,077.52㎡	RC造F4			1棟・13戸	3戸・3DK・55.73㎡ 4戸・2LDK・55.73㎡ 6戸・3LDK・59.10㎡～61.85㎡
8	エンペランサ恵比寿	本町三丁目2番	借上	H9	263.97㎡	581.12㎡	RC造F7			1棟・10戸	10戸・2LDK・57.0㎡
9	ディアホームズ鷺宮	鷺宮四丁目41番	借上	H11	1,174.92㎡	1,146.73㎡	RC造F3			1棟・15戸	15戸・3LDK・66.0㎡～66.6㎡
合計			9団地						162戸		

中野区まちづくり事業住宅 施設概要

名称	位置	建設区分	施設概要						管理戸数等	
			建設年度	敷地面積	延床面積	構造等	共同施設	備考	棟数・戸数	内訳 (戸数、間取り、面積)
南台まちづくり住宅	南台三丁目1番	建設	H6	600.53㎡	2,560.25㎡	SRC造F8B1	集会室 駐車場		1棟・25戸	12戸・1DK・40.0㎡
									(管理人室1戸)	12戸・2DK・60.0㎡
										1戸・3LDK・77.0㎡