

## 中野区住宅政策審議会答申（案）

－中野区住宅マスタープランの改定について－

平成 20（2008）年 10 月 30 日

第 4 期中野区住宅政策審議会

## はじめに

中野区住宅政策審議会は平成19年12月、中野区長から「中野区住宅マスタープランの改定」についての諮問を受けました。

現行の第2次住宅マスタープランは、平成13年に策定され、以来7年が経過しました。この間、地方分権の流れの中で、急速な少子化、高齢化の進行や、地球環境問題に対する取り組みなど、社会経済状況も大きく変化しています。

国はこれまで住宅建設計画法に基づき8期にわたり住宅建設五箇年計画を策定してきましたが、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年に住生活基本法を制定し、新しい計画体系の下で住宅の量の確保から質の向上へと政策の転換を進めています。

また、中野区では持続可能な活力ある地域社会を構築するため、新しい「中野区基本構想（平成17年3月）」を制定し、この中で、幅広い世代が暮らす良好な住宅の供給や住環境の形成、環境に配慮した循環型社会を築くこと、都市基盤を整備することにより災害に強いまちをつくること等が掲げられています。

本審議会ではこうした状況を勘案しつつ、中野区の住宅・住環境の現状と課題を明らかにしながら、改定にあたっての基本的な視点や第3次住宅マスタープランに盛り込むべき内容について審議を行ってまいりました。

その結果、諮問事項に対し一定の結論を取りまとめましたので、以下のとおり答申いたします。

# 目 次

1. 中野区の住宅・住環境の現状と課題	1
1-1 住宅・住環境の現状	1
(1) 中野のまちの特徴	1
(2) 人口・世帯の特徴	2
(3) 住宅数・住宅の建て方と構造	3
(4) 民営借家の状況	6
(5) 持ち家の状況	7
1-2 住宅を取り巻く社会・経済の動向	9
(1) 国・東京都の動向	9
(2) 「中野区基本構想」「新しい中野をつくる10か年計画」 の策定	10
(3) 環境問題に対する取り組み	11
2. 住宅施策の基本理念	12
3. 住宅施策の基本目標と施策展開の方向	13
基本目標1 多様な世代が暮らせるまち—バランスのとれた世帯構成—	14
(1) ファミリー向け住宅の供給促進	14
(2) ワンルームマンションの質の向上と建設抑制	15
基本目標2 快適で安心できる住まい	17
(1) 良質な住宅ストックの形成	17
(2) マンションストックの良好な管理	18
基本目標3 安全、安心のまちづくり	21
(1) 木造住宅密集地域の改善	21
(2) 住宅等の耐震化促進	22
(3) 住宅の防犯、防災対策	24
(4) 水害対策の促進	25
(5) 健康にやさしい住まいづくり	26
基本目標4 居住の安定確保	27
(1) 公的賃貸住宅等の供給	27
(2) 民間賃貸住宅の質の向上	29
(3) 高齢者等の居住安定支援	30
(4) 被災者への支援	31
基本目標5 環境に配慮した住宅	32
(1) 長寿命住宅の建設	32

(2)	自然エネルギー利用の普及促進	32
(3)	環境共生型モデル住宅の誘導	32
(4)	敷地内緑化等の推進	32
4.	計画の推進にあたって	34
(1)	区民、事業者等との協働	34
(2)	住宅相談の充実	34
(3)	国、東京都への働きかけ	34
(4)	関連する施策分野の連携	34

#### 参考資料

資料1	第4期中野区住宅政策審議会及び 同小委員会の審議経過	35
資料2	第4期中野区住宅政策審議会・委員名簿	36

# 1 中野区の住宅・住環境の現状と課題

## 1-1 住宅・住環境の現状

### (1) 中野のまちの特徴

#### ① 住宅地として発展してきたまち

関東大震災後に、東京市内の被災者が中野区域に多く移住したことを契機に中野の人口は急増しました。太平洋戦争中、大規模な空襲により区内の5割を焼失しましたが、戦後は急激に人口が増え、さらに高度経済成長期には全国から進学、就職などのため若者が転入するようになり、そのための住まいとして間借り、下宿屋、寄宿舍、アパートが大量に建設されました。

現在の土地利用の状況を見ると、区内全域にわたり戸建住宅と集合住宅(アパート、マンション)が混在して広がっています。平成15年の住宅・土地統計調査によれば、住宅総数に占める木造賃貸住宅の割合は20.9%と23区で一番高く、建物棟数密度は豊島区について23区では2番目に高く、密集した市街地が形成されています。

#### ② 利便性が高いまち

都心に直結する鉄道駅は区内に14駅あり、区内の大半は駅から徒歩1km圏内にあるため、交通の利便性は非常に高いといえます。区外への通勤、通学先としては、新宿区、千代田区、渋谷区、港区の4区が約半数をしめています。平成16年の商業統計調査によれば、区内のコンビニエンスストア数は1km<sup>2</sup>あたり9か所と、23区平均の6.5か所を上回っています。

平成18年の区政世論調査では、中野区に定住する理由として、約40%の区民の方が「通勤・通学に便利」、約27%の方が「買物に便利」と答えています。

#### ③ 公園が少なく、狭あい道路が多く、火災危険度が高いまち

区内の区民1人当たりの公園面積は、平成2年の0.89m<sup>2</sup>から平成18年の1.15m<sup>2</sup>と0.26m<sup>2</sup>増えました。これは平和の森公園の拡張や江古田の森公園の大規模な拡張整備によるものですが、23区をみると豊島区について依然として低い水準になっています。

また、震災時の災害危険度(注1)で建物倒壊危険度、火災危険度、これらを総合した総合危険度をみると、総合危険度が5の地域はありませんが、出

火の危険性と延焼の危険性をもとに測定している火災危険度 5 の地域が 11 町丁となっています。

狭あい道路が多く、木造住宅などが密集している地域では延焼の危険性が高いため、建築物の建替えや改修などを進め、耐震性と耐火性を向上させることが課題となっています。

(注1) 東京都が昭和50年からおおむね5年おきに行っている「地震に関する地域危険度測定調査(第6回)平成20年2月」で建物倒壊危険度、火災危険度、これらを総合した総合危険度がある(ランク1~5の5段階で相対評価)。

## (2) 人口・世帯の特徴

### ① 人口は横ばいでも世帯数は増加

国勢調査等によれば昭和 20~30 年代に急激に増加した人口は昭和 46 年にピークに達し、その後減少し始め、平成 10 年まで減少傾向が続きました。そうした中で世帯数は増加を続けています。

世帯人員別の一般世帯の割合を見ると、単身世帯が 57% を占め、夫婦のみ、夫婦と子供、ひとり親と子供からなる核家族が約 37% を占めています。

平成 19 年の住民基本台帳人口の年齢構成では 20 歳代、30 歳代は総人口の 37.6% を占め、23 区平均の 33% を大きく上まわり、19 歳以下の年齢層は 12.0% と 23 区平均の 15% を下回っています。これらの世帯構成、年齢構成が中野の特徴をなしており、区内の住宅の建設動向にも関係していると考えられます。

### ② 若い単身者の転入が多く家族世帯は転出が超過

中野区の特徴的な年齢構成をもたらしている要因のひとつは転入・転出による世帯の移動があげられます。

単身世帯の転入世帯数から、転出世帯数を引いた世帯数の推移を見ると、20 歳代は平均で毎年約 3,200 世帯が転入超過となっています。30 歳代以降は転出世帯が転入世帯を上回っています。夫婦 2 人世帯の転入・転出世帯の推移をみると全体として転出超過となっていますが、特に 30 歳代で区外への転出が大きくなっています。

18 歳以下の子どもを含む 2 人以上の世帯でもこの傾向が見られ、30 歳代で区外への転出が大きくなっています。

### ③ 年少人口は減少し高齢者人口は着実に増加

0歳から14歳の総人口に占める年少人口の比率を住民基本台帳人口で23区と比較すると、渋谷区、豊島区、新宿区に次いで4番目に低くなっています。平成18年の中野区の合計特殊出生率（15歳から49歳までの女子の年齢別出生率を合計したもので、一人の女性が仮にその年次の年齢別出生率で一生の間に産むとしたときの子どもの数を表したもの）は0.77と全国の1.32、東京都の1.02を大きく下回っており、少子化の傾向に歯止めがかかっていません。こうした状況のなかで、30歳代の夫婦2人世帯や18歳以下の子どもを含む2人以上の世帯の転出超過が続いていることとなります。

一方、総人口に占める65歳以上の高齢者人口の比率はここ10年で3ポイント増加し高齢化は着実に進行しています。

民営借家に住んでいる高齢者の方々は、住み替えにあたって、保証人がいないことや高齢であることを理由に入居を断られることがあり、今後住み替え時の支援の拡充が求められています。

## (3) 住宅数・住宅の建て方と構造

### ① 木造の共同住宅が多く、住宅の規模は小さい

平成15年の住宅・土地統計調査によれば、中野区の住宅は23区平均と比較して木造住宅の割合が高く、一戸あたりの延べ面積別住宅の割合では、30㎡未満の住宅の割合が高いという特徴があります。

30㎡未満の住宅では、20㎡未満が26,690戸、20～29㎡が29,990戸あり、合わせると全戸数の35.7%を占めています。

木造一戸建ては23区平均の22.8%に対し18.6%と少なく、木造の共同住宅が23区平均の13.9%に対し25.2%と多くなっています。

木造の賃貸住宅は、毎年、転入数が転出数を大きく上回る10代、20代の単身者や、高い家賃負担ができない高齢者等の主な受け皿となっています。

一方、非木造の共同住宅の階数の内訳を見ると23区平均では6階以上（高層マンション）が26.3%であるのに対し、中野区では13.5%と少なく、中野区では3階から5階建てが中心となっています。

### ② 民営借家に住む世帯が約6割

区内の住宅の特徴は居住形態にも現れています。平成15年の住宅・土地統計調査によれば、持ち家は33.9%に対し、民営借家に住む世帯が56.9%に上っています。

国が定めた住宅建設五箇年計画（注1）に基づく「健康で文化的な住生活の基盤として必要不可欠な水準」である最低居住水準は1人世帯で18㎡（中高齢単身世帯では25㎡）、2人世帯で29㎡、3人世帯で39㎡などとなっています。この水準にあてはめると、持ち家では3.9%、民間借家では20.1%が最低居住水準を満たしておりません。

家計を主に支える者を年齢別に見ると、30歳代が最低居住水準未達の住宅に住む割合が高くなっています。居住水準は住宅の広さとその住宅に居住する人数が関係するため、家族が増えると同じ住宅でも居住水準が低下することになります。

（注1）国の居住水準の目標は、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」（平成18年）により下記のとおり変更されています。

### 住生活基本法における居住面積水準

世帯人数	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準(すべての世帯の達成を目指す)	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	〈一般型〉郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定
単身	25	40	55
2人	30 <b>[30]</b>	55 <b>[55]</b>	75 <b>[75]</b>
3人	40 <b>[35]</b>	75 <b>[65]</b>	100 <b>[87.5]</b>
4人	50 <b>[45]</b>	95 <b>[85]</b>	125 <b>[112.5]</b>

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

### ③ 分譲住宅（分譲マンション・一戸建て）の建設数が少ない

建築統計年報によると平成13年から17年に区内ではあわせて8,031戸の分譲住宅が着工されました。各区ごとに面積や人口が異なるため、23区を1,000世帯あたりの着工戸数で比較すると、中野区は23区中下から3番目に供給戸数が少ないことがわかります。一方、都心回帰により、夜間人口が少ない中央区、千代田区、港区で1,000世帯あたりの着工戸数が多くなっています。

区政世論調査を見ると、区内に定住する理由の第1位は「自分の家（土地）がある」で58.8%、転出する理由の第1位は「自分の家（土地）がない」で41.4%と回答しており、区民が区内に住み続けられる持ち家をいかに供給するかが大きな課題となっています。

一方、平成8年から17年に着工された住宅の平均床面積を見ると、持ち家はほぼ120㎡台を維持しています。分譲住宅はこの間区内の地価公示価格が緩やかに下落を続けてきたにもかかわらず、平成12年に84.7㎡であったものが、ここ3年間は約64㎡と狭くなっています。貸家は40㎡台から30㎡台前半へと狭くなっています。



#### ④ 住宅の質の向上と世帯向け住宅の確保が課題

中野区では共同住宅等の居住水準の維持向上を図るため、要綱で建築主に対する指導基準を定めています。対象となる住戸は地上階数が3以上で、かつ、住戸の数が12または15以上のもの（用途地域によって異なります）に対し、住戸の専用床面積や世帯向けの住戸の割合を定めています。

これによりますと、用途地域によって異なりますが、専用床面積は18㎡または20㎡以上とすることになっています。また、全住戸数が15戸以上の共同住宅については5分の1以上の住戸について、39㎡以上とすることになっています。

国の住生活基本計画ではこれまでの住宅政策の基本であった住宅の量の確保から質の向上へと転換がはかられました。これに基づき国の最低居住面積水準が引き上げられたことや、中野区では単身者の転入超過に対して、30歳代夫婦や18歳未満の子どもを含む世帯が転出超過になっていることから、区内に住み続けられる世帯向け住宅の確保が課題となっています。

#### ⑤ 一戸建住宅は接道の確保と耐震性の向上が課題

平成15年の住宅・土地統計調査によれば、中野区は一戸建ての割合が20.7%と23区平均の26.0%と比較して低くなっています。一戸建ての誘導居住水準以上の住宅に住む世帯は、57.5%に対し、最低居住水準未満は3.9%と低く、最低居住水準未満の一戸建てはほぼ解消されつつある状況です。

一方、中野区では狭あいな生活道路が多いことから、幅員4m以上の道路に接していない住宅の割合が47.5%と、23区平均の33.5%と比較して14ポイント高く、23区で一番高くなっています。

また、敷地が道路に接していない住宅は2,000戸あり、現在の敷地では建て替えができない住宅となっています。こうした接道していない敷地は、接道する隣接した敷地と共同化して住宅を建築することが解決方法の一つですが、実際には接道する敷地にとってはメリットがないため、共同化による建替えは進んでいないのが実情です。

また区では、震災時の建物の倒壊による人的被害を防止するため、平成19年に耐震改修促進計画を策定しましたが、昭和56年の新耐震基準導入以前に建築された耐震性が不十分な住宅が一戸建住宅（長屋住宅を含む）、共同住宅をあわせて40,900戸と推計されており、これらの住宅の耐震性、耐火性の向上が求められています。

#### (4) 民営借家の状況

##### ① 木造の共同住宅では最低居住水準未達が30%を占める

平成15年の住宅・土地統計調査によれば、区内の民営借家に住む世帯は78,780世帯あり、その20.1%を占める15,850世帯が最低居住水準を満たしていません。老朽化した木造賃貸住宅も多く、建物の構造別にみると、木造の共同住宅では30.3%、非木造では14.3%が最低居住水準未達となっており、大きな違いがみられます。

中野区は、若い単身者の多い住宅地として発展してきたことから、木造賃貸住宅の比率が23区で一番高いという特徴があります。こうした木造賃貸住宅の居住面積は、平均で22.2㎡となっています。

中でも1人世帯は平均で20.1㎡と小さいものの、利便性が高く、家賃が60,000円未達の住宅が10,640戸あることから、毎年20歳代を中心とした単身者が大量に転入してくる状況となっています。

最低居住水準未達の世帯を世帯人員別にみると、1人世帯から4人世帯までは全世帯の20%程度となっています。居住面積水準は世帯人員が増えると広がるため、4人世帯では年間収入の高い割合が増えているものの、4人世帯の最低居住水準50㎡を満たす家賃を負担しにくい状況がうかがえます。

##### ② 高齢であることを理由に入居が制限されることがないようにすることが課題

最低居住水準未達の民営借家に住む1人世帯では約20%が60歳以上の高齢者となっています。これらの世帯は約半数程度が家賃40,000円未達、約半数が40,000円から60,000円程度の家賃を負担しているものと推測できます。

2人世帯では約20%が60歳以上の夫婦となります。これらの夫婦は60,000円程度までの家賃負担をしていると推測できます。

民営借家に住む高齢者は、家賃負担や居住水準の問題とは別に、高齢を理由に入居を拒まれるケースが問題となっています。連帯保証人になれる身寄りがいないことなどから、区は民間保証会社の家賃債務保証制度の利用料の一部助成と、月に1度の見守り支援制度を創設しましたが、利用が伸びていないことから制度の拡充や見直しが必要な状況です。

##### ③ きわめて少ない高齢者のための設備

民営借家では手すりの設置やまたぎやすい高さの浴槽、車椅子での通行可能な廊下の幅、段差のない屋内、道路から玄関まで車椅子での通行などの何らかの設備がある住宅は、8.5%となっており、このうち60歳以上の高齢者

が住む世帯だけを見ると 12.0%にとどまっています。今後、高齢化が進む中で、安心して高齢者が住み続けられる住宅ストックを増やすためには、これら民営借家における設備等のバリアフリー化促進が課題となっています。

## (5) 持ち家の状況

人口と世帯からみると 20 歳代を中心とした単身世帯が増え、30 歳代の夫婦世帯や 18 歳未満の子どもを含む世帯の転出超過が続いている状況です。区政世論調査の結果をみると、定住理由の第 1 位は「自分の家（土地）がある」ことで、転出理由の第 1 位は「自分の家（土地）でない」こととなっています。こうしたことから、30 歳代の夫婦や、ファミリー世帯などを含む多様な世帯が住み続けられる持ち家を供給することが課題となっています。

### ① 持ち家は最低居住水準未滿をほぼ解消

区内の持ち家は一戸建ての戸数がやや上回っていますが、建築時期別に見ると平成 3 年～7 年を境に共同住宅の建築戸数が一戸建てを上回っています。

1 住宅あたりの延べ面積は平均で 110.0 m<sup>2</sup>、共同住宅は平均 61.0 m<sup>2</sup>と一定の広さが確保されており、最低居住水準を満たしていない持ち家はあわせて 3.9%と、ほぼ解消された状況になっています。

1 棟あたりの平均敷地面積は 133 m<sup>2</sup>あり、23 区平均の 122 m<sup>2</sup>を上回っていますが、敷地面積 100 m<sup>2</sup>未滿も多く、50～74 m<sup>2</sup>が最多となっています。こうした敷地規模が小さい住宅は、木造住宅密集地域に多く、地震による倒壊や延焼の危険性が高いため、建替えや改修などによる耐震性と耐火性を向上させることが課題となっています。

### ② 住宅の耐震化率は約 75%

持ち家を建築時期別にみると昭和 56 年の新耐震基準導入以前に建築された一戸建て・長屋が 14,150 戸、共同住宅・その他で 9,080 戸あります。

区は耐震診断と耐震改修を PR するため平成 17 年から 18 年にかけて、木造住宅を対象に 40,000 戸の戸別訪問を行ってきました。平成 19 年度に策定した中野区耐震改修促進計画において、平成 17 年度末の住宅耐震化率は約 75%と推計し、平成 27 年度末までに 90%とする目標値を定め、耐震化の促進を図ることとしています。

### ③ 分譲マンションの適正な管理が課題

区が東京法務局の登記事項要約書から独自に調査したところ、区内の分譲マンションは平成17年3月末現在、879棟、30,090戸が建設されています。

(株)不動産経済研究所のデータで、分譲マンションの専有面積と価格の動向を23区平均と比較すると、平成16年から1戸あたりの分譲価格と専有面積が23区平均を下回るようになってきました。しかし、1㎡あたりの分譲単価は23区平均を7.2万円上回っており、同じ価格で購入できる区内のマンションは23区平均と比較して専有面積が狭くなるということがいえます。

分譲マンションは、建物を区分所有しながら共同で居住することから、利用形態や権利関係が複雑であり、意思決定やルールの確立が難しいことから管理に関する問題が数多く発生しています。こうした中で、建物の資産価値の保全を図るとともに、良好な居住環境を確保するため、マンション管理の適正化を推進することが課題となっています。

こうした分譲マンションについては、建物の性能と管理の両面で一定の水準を確保している分譲マンションを登録する「東京都優良マンション登録表示制度」(注1)や「マンションみらいネット」(注2)が運用を行っていますが、現在のところいずれも登録件数が伸びていない状況です。しかし、こうした制度によりマンションの建物の性能や管理状況が明らかになり、適正な管理が行われるとともに、購入者の判断材料が提供されることが新築や中古マンションの流通促進につながるものと考えられます。

(注1) 建物の性能と管理の両面において一定の水準を確保している分譲マンションを「優良マンション」として認定・登録し、広く都民へ情報提供することにより、マンションの適切な維持管理の推進と普及促進を目的とする制度。(財)東京都防災・建築まちづくりセンターが実施。

(注2) マンションの管理のレベルアップの支援、マンション購入希望者に対する管理情報の提供を目的として、個々のマンションの管理組合の運営状況等を登録し、インターネットを通して閲覧できるようにするほか、管理規約などの書類を電子化し保管ができるシステム。(財)マンション管理センターが実施。

## 1-2 住宅を取り巻く社会・経済の動向

### (1) 国・東京都の動向

#### ① 住生活基本法の制定と住生活基本計画の策定

中野区内の住宅数は、平成5年から平成15年にかけて7,630戸増え、179,620戸となりました。平成15年の住宅・土地統計調査による世帯数は、160,080世帯であり、1世帯あたりの住宅数は1.12戸と量的な面では充足していると考えられています。

国はこれまで住宅建設計画法に基づき、8期にわたり住宅建設五箇年計画を策定してきました。しかし、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年に住生活基本法を制定し、新しい計画体系の下で住宅の量の確保から質の向上へと政策の転換が進められています。

#### ② 住宅セーフティネット法の制定

この法律は、「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進法」といい、平成19年に制定されました。住生活基本法の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭、その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給を促進するための施策の基本となる事項等を定めています。

#### ③ 高齢者の居住の安定確保に関する法律の制定

高齢社会の急速な進展に対応し、民間活力の活用と既存ストックの有効利用を図りつつ、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供するための制度の整備等を図ることにより、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現するため平成13年に法律が制定されました。

#### ④ 分譲マンション問題への対応

分譲マンションは建物を区分して所有することから維持修繕に関する意思決定や、多種多様な人々が共同して居住するうえでのルールが十分確立されていないことから管理に関する問題が多数発生しています。

また、老朽化したマンションの建替えに際しては、様々な年齢層の区分所

有者が異なる生活事情、経済事情を抱えた中で合意を図る必要があり非常に難しい問題となっています。

こうした中で、建物の資産価値の保全を図るとともに居住環境の向上や都市再生の観点から、平成12年には「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が施行され、平成13年には「マンションの管理の適正化に関する指針」が定められました。また、平成14年には「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が施行され、老朽マンションの建て替えなどに関する法制度が整備されてきました。

#### ⑤ 耐震改修促進法の制定

平成17年に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が改正され、地方公共団体は「耐震改修促進計画」を策定することになりました。

区内には老朽化した木造建築物が密集する地域が多く、大規模な地震では甚大な被害が想定されます。このため中野区においても平成19年に「中野区耐震改修促進計画」を策定し、住宅・建築物の耐震性の向上を図ることとしています。

#### ⑥ 東京都住宅マスタープランの改定

東京都は平成18年に「東京都住宅基本条例」を改定し、新たな基本条例の基で「東京都住宅マスタープラン2006－2015（平成19年3月）」を策定しました。

住宅マスタープランでは良質な住宅ストックと良好な住環境の形成、都民が適切に住宅を選択できる市場の環境整備、住宅に困窮する都民の居住の安定の確保を基本的方向として体系化を図り、計画的に推進していくこととしています。

### (2) 「中野区基本構想」「新しい中野をつくる10か年計画」の策定

中野区においては、バブル経済崩壊後の経済の低迷や地方分権の流れ、地球環境問題や少子高齢化などの社会経済状況の変化や新たな課題を踏まえた持続可能な地域社会の構築を目指して、新しい「中野区基本構想（平成17年3月）」を制定するとともに、「新しい中野をつくる10か年計画（平成17年度～26年度）」を策定しました。

中野のまちを活力と魅力にみちた豊かな都市として再生するため、住宅ストックを活かした新たな住生活のあり方が求められています。

### (3) 環境問題に対する取り組み

地球温暖化の原因となる CO<sub>2</sub> 等の削減の取り組みが各国で進められていますが、東京都においては CO<sub>2</sub> 等の温室効果ガス排出量が増加を続けており、依然として排出削減は進んでいません。都市部では気温の上昇により冷房の使用が増加することや緑が失われることなどによるヒートアイランド現象でさらに気温が上昇し熱帯夜も増加しています。

「中野区環境基本計画(平成 20 年 5 月)」によれば、中野区から平成 16(2004)年度に排出した CO<sub>2</sub> は京都議定書の基準年である平成 2(1990)年より約 13% 増加しています。中野区の家部門の一人当たりの CO<sub>2</sub> 排出量は 1.4 t と全国の 1.3 t をやや上回っており、これらの家部門の CO<sub>2</sub> の構成は、電力の 65.7% と都市ガスの 29.6% が占めています。

区内の太陽光発電機器の設置件数は、平成 18 年度で 290 件となっています。中野区では特に家庭やオフィスなどで電気や都市ガスの使用を削減することが必要であり、自然エネルギーの利用を進めることが課題となっています。

また、東京都環境局の平成 14 年度の業種別産業廃棄物排出量によれば建設業が約 4 割を占め、最終処分量の約 8 割を建設業が占めています。今後建築物の更新にあたり、建設廃棄物の発生量が急増することが想定されることなどから、住宅建設において廃棄物の発生を抑制するなどの環境に配慮した住宅の建設や管理が求められています。

## 2 住宅施策の基本理念

第3次住宅マスタープランは、今後の住宅施策を進めるための基本的方針となるものであり、「中野区基本構想（平成17年3月）」を踏まえて次のような基本理念を提案します。

多様な世代が安心して快適に暮らせる

活力と魅力にみちたまち・中野

基本理念設定の考え方

- (1) 単身者、ファミリー世帯、高齢者等の様々な世帯が住み続けられる、バランスのとれた世帯構成のまちをめざします。
- (2) 住宅の耐震性や居住水準などが向上し、安全な住宅で快適な暮らしが実現することをめざします。
- (3) 様々な世帯が暮らすことによりコミュニティが活性化し、賑わいあふれるまちの実現をめざします。



### 3 住宅施策の基本目標と施策展開の方向

基本目標	施策展開の方向	主な取り組み
1 多様な世代が暮らせるまち — バランスのとれた世帯構成 —	(1)ファミリー向け住宅の供給促進	①ファミリー向け住宅の誘導 ②子育て環境等への配慮 ③公民連携による良質な住宅の整備誘導 ④優良な中古住宅の流通促進 ⑤移住住み替え制度の普及
	(2)ワンルームマンションの質の向上と建設抑制	①良質なワンルームマンションの誘導 ②ワンルームマンション管理の適正化 ③ワンルームマンションの抑制
2 快適で安心できる住まい	(1)良質な住宅ストックの形成	①居住面積水準の向上 ②住宅のバリアフリー化促進 ③住宅リフォームの促進 ④住宅資金等の融資あっ旋 ⑤新築・増改築相談の実施 ⑥住宅性能表示制度の普及・啓発
	(2)マンションストックの良好な管理	①分譲マンション実態調査の実施 ②分譲マンション管理組合への支援 ③地域コミュニティの形成促進
3 安全、安心のまちづくり	(1)木造住宅密集地域の改善	①地区計画によるまちづくり ②都市計画道路、主要な生活道路等の整備促進 ③建物の不燃化、共同化の推進 ④狭小敷地での耐火住宅等への建替え促進
	(2)住宅等の耐震化促進	①「中野区耐震改修促進計画」に基づく住宅等の耐震化支援 ②その他の震災対策
	(3)住宅の防犯、防災対策	①防犯性の高い住宅の普及 ②すまいの防災対策 ③地域コミュニティの形成促進
	(4)水害対策の促進	①総合治水対策の促進 ②建築物の被害防止
	(5)健康にやさしい住まいづくり	①シックハウス対策の推進 ②アスベスト対策の推進
4 居住の安定確保	(1)公的賃貸住宅等の供給	①区営住宅の適切な管理 ②都営住宅の移管受入 ③福祉住宅の運営 ④高齢者向け住宅の整備 ⑤区民住宅の見直し
	(2)民間賃貸住宅の質の向上	①最低居住面積水準の向上 ②バリアフリー住宅の供給
	(3)高齢者等の居住安定支援	①住み替え相談の充実 ②高齢者円滑入居賃貸住宅の登録の促進 ③高齢者専用賃貸住宅の供給促進 ④居住安定支援事業の拡充
	(4)被災者への支援	
5 環境に配慮した住宅	(1)長寿命住宅の建設	
	(2)自然エネルギー利用の普及促進	①住宅用太陽光発電機器、太陽熱温水器の普及・啓発 ②公的住宅等への自然エネルギーの導入
	(3)環境共生型モデル住宅の誘導	
	(4)敷地内緑化等の推進	①生垣設置助成 ②屋上緑化・壁面緑化等の普及促進

## 基本目標 1 多様な世代が暮らせるまち —バランスのとれた世帯構成—

### た世帯構成—

中野区の世帯の特徴をみると、平成 17 年の国勢調査では単身世帯が全世帯数の 57.2%を占めています。

これは 23 区平均の 45.4%に比べ 11.8 ポイントも高くなっています。一方、夫婦のみ・夫婦と子供・ひとり親と子供からなる核家族世帯は、一般世帯の約 37%を占めるにとどまっています。

こうした特徴は住宅にもあらわれており、平成 15 年住宅・土地統計調査で面積別住宅割合をみると、中野区では、30 m<sup>2</sup>未満の住宅が多く 35.7%を占めています。これは 23 区平均の 23.4%に比べ 12.3 ポイントも高くなっています。

中野は若者に人気のまちとして定着しつつあります。都心に近く生活に便利であることや、独自の文化があり、庶民的であることなどが、人気の理由といわれています。そのため、いわゆるワンルームマンションが多く供給され、20 歳代の単身者が転入してくる一方、若年夫婦世帯や子育て世帯などの転出が転入を上回る傾向が続いています。ワンルームマンションは投資用に建設され、賃貸に出されることも多く、ごみ出しのルールが守られないことや引越し時の粗大ゴミの放置などの近隣との関係や、防災訓練への参加がないなど地域のコミュニティにも問題が生じています

こうしたことから、多様な世代の区民が住み続けられ、良好な地域のコミュニティが形成されることにより、活力のあるまちにしていくことが必要となっています。

### (1) ファミリー向け住宅の供給促進

#### ① ファミリー向け住宅の誘導

単身世帯用のワンルームマンションが増えすぎることを抑制する一方、バランスのとれた地域社会とするため、共同住宅の住戸の一定戸数以上をファミリー向け住戸とするなどの方策を推進すること。

#### ② 子育て環境等への配慮

良好な子育て環境の形成や、多様な世代が安心して暮らせる住環境、コミュニティの形成等に配慮すること。

### ③ 公民連携による良質な住宅の整備誘導

- 区営住宅の建替えにあたっては、区営住宅のほかに民間活力を活用しファミリー向け住宅を整備すること。
- 学校統廃合跡地での民間活力を活用した住宅建設や、公共施設の建替えにあわせた民間事業者による住宅併設ではファミリー向け住宅の供給を進めること。
- 都営住宅や東京都住宅供給公社の賃貸住宅建替えにあたっては、様々な世帯が居住できるようファミリー向け住宅の建設を東京都等に対して要望すること。
- 国家公務員宿舎等跡地の活用にあたっては、良質なファミリー向け住宅の建設を国や整備事業者等に対して要望すること。

### ④ 優良な中古住宅の流通促進

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」(注1)や「マンションみらいネット」(注2)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すること。

(注1) P8注1参照

(注2) P8注2参照

### ⑤ 移住住み替え制度(注3)の普及

高齢者世帯等が所有するファミリー向け住宅ストックを有効に活用するため、所有する住宅を一定期間貸し付ける移住住み替え制度を普及させること。

(注3) 50歳以上のシニアを対象にマイホームを借上げ、賃貸住宅として転貸するシステム。シニアライフには広すぎたり、住みかえにより使われなくなった家を、求める人に賃貸する「有限責任中間法人 移住・住みかえ支援機構」が行う制度。

## (2) ワンルームマンションの質の向上と建設抑制

### ① 良質なワンルームマンションの誘導

- 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、一戸あたり25㎡以上とすること。

- 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（注1）機能を備えたものとする。また、高度のバリアフリー化を普及するための検討を行うこと。

（注1）国の住生活基本計画で住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保のうち、高齢者等への配慮として住宅のバリアフリー化を進めることとしている。「一定のバリアフリー化」とは、2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消に該当。「高度のバリアフリー化」とは2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当。

## ② ワンルームマンション管理の適正化

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ること。

## ③ ワンルームマンションの抑制

- 単身世帯用のワンルームマンションが増えすぎることを抑制し、バランスのとれた地域社会とするため、共同住宅の住戸の一定戸数以上をファミリー向け住戸とするなどの方策を推進すること。（ただし、高齢者専用賃貸住宅とするもの、車椅子仕様住宅を設置するなど障害者の居住を促進するものは除くこと。）

## 基本目標 2 快適で安心できる住まい

平成 15 年の住宅・土地統計調査によれば、区内の住宅数は世帯数を上回っており、1 世帯あたりの住宅数は 1.12 戸に達しています。

このことは、区内の住宅は量的な面では充足しているといえますが、居住水準や高齢者が生活するためのバリアフリー化など、住宅の質においては十分とはいえない状況となっています。

### (1) 良質な住宅ストックの形成

住宅の建設にあたっては高齢者、障害者をはじめとするすべての人が安全で快適な生活が営めるよう、住宅のユニバーサルデザイン化の視点に立って、民間住宅における住まいの安心をめざす必要があります。

#### ① 居住面積水準の向上

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すること。

- 区営住宅の建替えや区が関与する住宅の建設にあたっては、国が定める居住水準に配慮した住宅を整備すること。
- 共同住宅の建設にあたっては、最低居住面積水準を 25 m<sup>2</sup>とすること。

住生活基本法における居住面積水準

世帯人数	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準(すべての世帯の達成を目指す)	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	誘導居住面積水準 (一般型)郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定
単身	25	40	55
2人	30 <b>[30]</b>	55 <b>[55]</b>	75 <b>[75]</b>
3人	40 <b>[35]</b>	75 <b>[65]</b>	100 <b>[87.5]</b>
4人	50 <b>[45]</b>	95 <b>[85]</b>	125 <b>[112.5]</b>

【 】内は、3~5歳児が名いる場合

#### ② 住宅のバリアフリー化(注1)促進

- 民間共同住宅の建築にあたっては、各住戸に一定のバリアフリー化を義務付けるとともに、高度のバリアフリー化を普及するための検討を行うこと。

(注1) P16 注1 参照

- 民間賃貸住宅に居住している高齢者等には、福祉部門と連携し、「介護保険の住宅改修」や「高齢者自立支援住宅改修」などの制度を活用しバリアフリー改修を促進すること。
- 区営住宅については、空き室が発生した際に住戸内のバリアフリー化を図ること。

### ③ 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、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、相談窓口等について適切な情報提供を行い、住宅のリフォームを促進すること。

### ④ 住宅資金等の融資あっ旋

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うこと。

### ⑤ 新築・増改築相談の実施

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すること。

### ⑥ 住宅性能表示制度の普及・啓発

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」(注2)の普及・啓発を行うこと。

(注2) 住宅性能表示制度は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度。「構造の安定」「火災時の安全」などの10項目で性能を評価する。指定住宅性能評価機関は国土交通大臣が指定する客観的な評価を実施する第三者機関で、申請に基づき評価方法基準に従って住宅の性能評価を行い、その結果を住宅性能評価書として交付する。

## (2) マンションストックの良好な管理

分譲マンションは、建物を区分所有しながら共同で居住することから、意思決定やルールの確立が難しく、また、利用形態の混在等、権利・利用関係も複雑であり、管理に関する問題が数多く発生しています。

こうした中で、建物の資産価値の保全を図るとともに、良好な居住環境を確保することが大きな課題となっています。

また、今後、老朽化するマンションの建替えの円滑化を図ることが、居住環境の向上や都市再生の観点からも重要であり、マンションの建替えに関する情報提供や相談体制を整備する必要があります。

#### ① 分譲マンション実態調査の実施

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実態調査を行なうこと。

#### ② 分譲マンション管理組合への支援

##### ○ マンション管理セミナー等の開催

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すること。

##### ○ マンション管理相談・マンション管理士の派遣

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、合意の形成を支援すること。

##### ○ 相談会の開催

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すること。

##### ○ 優良な中古住宅の流通促進（再掲）

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」（注3）や「マンションみらいネット」（注4）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すること。

（注3） P8注1参照      （注4） P8注2参照

### ③ 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、マンションを建築する事業者や管理組合に対し、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すること。



## 基本目標 3 安全、安心のまちづくり

平成 18 年 5 月に東京都防災会議が想定した「首都直下地震による東京の被害想定」のうち、中野区に大きな被害を及ぼす地震では、建物の倒壊や家具の転倒による死者は 47 人、建物被害は全壊が 1,800 棟とされています。

区内には木造住宅が密集し、火災の危険性が高い地域があり、耐震化されている住宅は約 75%程度にとどまっています。こうした大規模災害への対応や防犯性能の向上、さらに健康にやさしい住宅の普及が求められています。

一方、区内には土地区画整理事業により道路基盤が整備され、みどり豊かな環境が残っている地域もあり、これらの良好な住宅地の住環境を引き続き保全していくことも必要です。

### (1) 木造住宅密集地域の改善

中野区は老朽化した木造住宅が密集し、狭あい道路が多いことなどから、震災時の災害危険度（注 1）のうち特に出火の危険性と延焼の危険性をもとに測定している火災危険度 5 の地域が 11 町丁と多く存在しています。

東京都は平成 16 年 3 月に「防災都市づくり推進計画」（注 2）を策定し、震災時の甚大な被害が想定される整備地域並びに重点整備地域について優先的に整備を進めることとしています。

中野区は東京都と連携を図り、燃えにくく避難しやすい安全で快適なまちを目指して、木造住宅密集地域の改善を進めていく必要があります。

（注1） P2(注1)参照

（注2） 東京都震災対策条例に基づき、震災を予防し、震災時の被害拡大を防ぐため、建築物や都市施設等の耐震性や耐火性の確保に加え、都市構造の改善に関する諸施策を推進することを目的とした計画。

#### ① 地区計画によるまちづくり

「防災都市づくり推進計画」で整備地域や重点整備地域に指定されている「南台四丁目地区」「平和の森公園周辺地区」「南台一・二丁目地区」については地区計画に基づき、主要な生活道路の拡幅整備、住宅の建替えや不燃化に取り組むこと。

その他の「防災都市づくり推進計画」で整備地域に指定されている地域では、地域住民の合意を得ながら、防災まちづくりに取り組むこと。

## ② 都市計画道路、主要な生活道路等の整備促進

- 幹線道路である都市計画道路や主要な生活道路は優先度を考慮し整備すること。
- 4 m未満の狭あい道路は、区民の協力を得ながら拡幅整備を進めること。

## ③ 建物の不燃化、共同化の推進

敷地の共同化は地権者の合意形成が困難なことから進展しにくいのが一般的であるが、狭小敷地や接道不良住宅の建替えが可能になる他、地域の火災による延焼の危険性が低減し、空地が確保されるなど、その効果が大きいことから、中野区の実情にあった建物の不燃化、共同化を推進すること。

## ④ 狭小敷地での耐火住宅等への建替え促進

木造住宅密集地域では、まちづくり事業の効果が出るには一定の時間がかかるため、個々の住宅の耐震化や耐火化を促進することが地域の安全にとっても必要である。狭小敷地での安全性とデザイン性にすぐれた住宅の建替えを促進するための方法を検討すること。

## (2) 住宅等の耐震化促進

平成7年の阪神・淡路大震災では犠牲者の約9割の方々が家屋の倒壊や家具の転倒が原因で亡くなりました。区では、平成17年の「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の改正を受け、平成19年に「中野区耐震改修促進計画」を策定しました。この計画では住宅の耐震化率は平成17年度末で約75%であり、これを平成27年度末の90%を目標に自助・共助・公助の原則を踏まえ住宅の耐震化に取り組むことが求められています。

### ① 「中野区耐震改修促進計画」に基づく住宅等の耐震化支援

#### ○ 木造住宅無料耐震診断

昭和56年以前に建築された在来軸組工法の2階建て以下の木造住宅を対象に、簡易診断及び一般診断を無料で実施すること。

#### ○ 非木造共同住宅（分譲・賃貸マンション）耐震診断助成

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すること。

○ **木造住宅建替え助成**

東京都震災対策条例に位置付けている整備地域及び震災時の火災危険度のランクが4以上の地域(注1)において、耐震性、防火性、地域環境の向上を図るため、簡易耐震診断により総合評点が1.0未満と判定された昭和56年以前に建築された木造住宅を対象に建替え助成を実施すること。

(注1) P2注1参照

○ **地域まちづくりの取り組みによる建替え促進**

木造住宅密集地域のうち、広域避難場所に指定されている東京大学付属中等教育学校一帯について、都市防災不燃化促進事業を導入し木造住宅等の建替えを促進すること。

○ **木造住宅耐震改修(補強設計費等)助成**

昭和56年以前に建築された在来軸組工法による2階建以下の木造住宅で、区が実施した耐震診断の結果、総合評点1.0未満であったものを1.0以上に耐震改修する場合に補強設計費用等の一部を助成すること。

○ **家具転倒防止器具の取付け費助成**

地震時に家具の転倒による被害を防止するため、転倒防止器具の取付けを推進すること。65歳以上のみの世帯、身体障害者のみの世帯及びひとり親世帯等の方には、取付け費の無料助成を実施すること。また、区の耐震化助成制度利用者に対する取付けの義務化についても検討すること。

② **その他の震災対策**

○ **ブロック塀の安全対策**

大地震の際、ブロック塀の倒壊による生命の危険性や倒れた塀が避難や消火活動の妨げになることを防ぐため、ブロック塀の安全対策を進めること。また、ブロック塀などを生け垣や植樹帯にする生け垣化助成制度を活用し、あわせて緑化の推進を図ること。

○ **落下物対策**

大通りに面したガラス窓が割れたり、オフィスの外壁タイルが落下することによる被害を防止するため、避難道路沿いや商業地域内にあ

る3階建以上の建築物の外壁タイル・窓ガラス等のビル落下物等の調査を実施し、その危険度合により指導を行うこと。

### (3) 住宅の防犯、防災対策

防犯、防災面からみると、区内の侵入窃盗犯の件数は平成16年から19年の平均で年間642件発生(注2)し、住宅に関わる火災発生件数は平成14年から18年の平均で年間75件発生(注3)しており、地域コミュニティの形成促進などを含めた住宅の防犯、防災対策が重要になっています。

(注2) 中野区経営室危機管理担当資料

(注3) 中野区統計書

#### ① 防犯性の高い住宅の普及

- 国が定めた「共同住宅に係る防犯上の留意事項」、「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」や東京都が作成した「住宅における犯罪の防止に関する指針」の情報提供を行い、防犯に配慮した住宅の普及に努めること。
- 開口部の進入防止対策等の防犯に関する性能が盛り込まれている「住宅性能表示制度」(注4)の普及に努めること。

(注4) P18注2参照

- 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すること。

#### ② すまいの防災対策

##### ○ 住宅用火災警報機の設置促進

消防法の改正ですべての住宅に設置が義務づけられた住宅用火災警報器について、東京都火災予防条例で設置が決められた平成22年4月1日に向けてPRを促進し啓発すること。

また、高齢者・障害者には、福祉分野と連携し火災警報機等の設置など、すまいの安全対策を進めること。

### ③ 地域コミュニティの形成促進（再掲）

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、マンションを建築する事業者や管理組合に対し、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すること。

## (4) 水害対策の促進

河川では 50 ミリ改修や下水道貯留施設の整備、環七地下調節池の完成などにより対策が進みつつありますが、中野区では平成 17 年の集中豪雨により大規模な水害被害が発生しました。このため、河川流域の安全を確保するため、東京都と協力しながら水害対策を進める必要があります。

### ① 総合治水対策の促進

#### ○ 東京都への治水対策の要望

区内全域で 50 ミリ河川改修を早期に実現するなど、区内河川の治水対策を東京都に要望すること。

#### ○ 雨水流出抑制装置の設置

公共施設や民間の大規模施設に雨水流出抑制装置を設置し、水害の軽減に努めること。

### ② 建築物の被害防止

#### ○ 水害予防住宅高床工事助成

家屋の浸水被害等の防止と軽減を図るため、床上浸水などの被害が予想される地域で住宅を高床にする工事費用の一部を助成すること。

#### ○ 洪水被害対策

洪水ハザードマップの普及につとめ、浸水被害の想定される地域での地下室設置には適切な浸水対策を講じるよう指導すること。

## (5) 健康にやさしい住まいづくり

### ① シックハウス対策の推進

- 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むこと。
- 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」（注5）の普及・啓発を図ること。

（注5）P18 注2 参照

### ② アスベスト対策の推進

- 相談窓口の設置と情報提供  
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むこと。
- アスベスト除去等に関する融資あっ旋  
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、低利融資を行うこと。

## 基本目標 4 居住の安定確保

所得の低い世帯、被災者、高齢者、障害者等、住宅の確保に特に配慮を要する世帯に適切な賃貸住宅を供給するとともに、家賃の滞納や紛争が発生することの不安等から入居制限が行われていることに対して、様々な支援を一体的に進めることにより、効果的に居住の安定が確保されることが必要です。

しかし、区内には最低居住水準未満の民間賃貸住宅に居住し、なおかつ公営住宅の入居資格要件を満たす世帯が約 3,000 世帯程度あると見られる（注 1）ことから、これまでのように区が直接住宅を整備し供給するだけでは対応が難しい状況になっています。

このため、民間賃貸住宅等のストックの質を向上させ、入居時の支援を強化することなどにより、安心して暮らせる環境を整備することが求められています。

（注 1）平成 15 年住宅・土地統計調査データ等から中野区都市整備部住宅担当が独自に推計しました。

### (1) 公的賃貸住宅等の供給

#### ① 区営住宅の適切な管理

区営住宅は東京都から都営住宅の移管を受け、一定の所得基準以下の世帯向け住宅として住宅セーフティネット機能を果たしています。そのため、今後も一定の住戸数を維持していくことが必要である。

一方、入居対象の世帯数に対して、空家等により供給できる戸数が極めて少ないため、運営上の工夫を行い、真に住宅に困窮している世帯が入居できるよう努めるべきである。

#### ○ 公平で適切な管理運営

- ・ 公平で的確な供給ができるよう、高額所得者や収入超過者、長期家賃滞納者に対して適切な対応を行い、真に住宅を必要とする世帯への供給に努めること。
- ・ 同一の親族が長年にわたって住宅の使用承継することがないよう、制度の運用を的確に行うとともに、多くの区民が区営住宅に入居できるよう期限付き入居を検討すること。

○ **計画修繕による長寿命化**

中野区公営住宅ストック活用計画に基づく計画修繕を行ない、設備の老朽化に適切に対応すること。

○ **将来の建替えへの対応**

昭和 40 年代に建設された区営住宅は、本マスタープラン計画期間中に建設から 50 年（耐用年数 70 年）を経過し、設備の老朽化が進むことになるため、区の基本計画や地域のまちづくり等と整合を図りながら、建替えの検討を行うこと。

○ **管理の効率化**

管理運営の効率化を推進するため、指定管理者による管理実績を踏まえ、業務の範囲や事業者の選定方法を見直すこと。

② **都営住宅の移管受入**

都営住宅の区への移管受入は、耐震性能やバリアフリー設備、長期滞納者の有無、将来の建て替えにおける地域への貢献などを勘案し、質の良い住宅を受け入れること。

③ **福祉住宅の運営**

福祉住宅は区が建設または民間住宅オーナーに対して建設費補助を行い、20 年間建物を借上げ住宅に困窮している高齢者と身体障害者に対して地域で自立した生活ができるよう、設備等に配慮し管理人（ワーデンまたは L S A）（注 2）を配置した住宅である。高齢者と身体障害者に対する住宅セーフティネット機能を果たしており、今後も一定の住戸数を維持していくことが必要である。

一方、一戸あたりの財政負担が大きく、同じ所得水準でも入居できる区民と入居できない区民の格差が大きいことや、入居者の高齢化が進み在宅での介護施策との連携が求められていることなどから、今後新規の福祉住宅の供給は見直すことが必要である。

**(注 2)**

ワーデン（管理人）：入居者の安否の確認、緊急時の対応、疾病等に対する一時的な介護、関係機関等との連絡などを行います。

L S A（ライフサポートアドバイザー・生活援助員）：ワーデンが担う機能以外に生活相談室で行う生活指導や相談、その他日常生活上必要な援助などを行います。



#### ④ 高齢者向け住宅の整備

区有地の活用(注3)などにより、高齢者が地域で安心して生活が送れるよう緊急通報システムなど的高齢者に配慮した設備や構造を備えた高齢者住宅を、民間活力を活用して整備するとともに、建設にあたっては子育て支援に配慮したファミリー向け賃貸住宅を併せて供給し、多世代居住を実現すること。

(注3) 本町4丁目では定期借地権制度を利用して、区有地を民間事業者に貸与し、高齢者やファミリー世帯向け民間住宅を整備しています。

#### ⑤ 区民住宅の見直し

国の補助制度を活用し、民間賃貸住宅に建設費補助を行い、一定期間借り上げて、ファミリー世帯向け住宅として運営されてきましたが、制度上家賃が民間家賃相場と連動していないことから空き室が生じており、1世帯あたりの財政負担も大きいことから、今後の新たな展開については見直すこと。

### (2) 民間賃貸住宅の質の向上

平成15年住宅・土地統計調査によれば区内の民間賃貸住宅では、国が定めた最低居住水準未満の住宅が20.1%となっています。また、手すりなど的高齢者のための何らかの設備がある住宅は、8.5%と極めて低い水準にとどまっています。

今後、高齢化が進む中、在宅での介護を可能にし、自立した生活がおくれるためには、民間賃貸住宅における一定の居住水準の確保と、バリアフリー仕様など的高齢者のための設備の充実が必要となっています。

#### ① 最低居住面積水準の向上

民間賃貸住宅の最低居住面積水準を、国が定める最低居住面積水準にあわせ、一住戸あたり25㎡以上とすること。

#### ② バリアフリー住宅の供給

共同住宅の建設にあたって、手すりの設置が2か所以上であるか、段差のない屋内であることを満たす「一定のバリアフリー化」(注4)を義務付けること。

また、手すりの設置が2か所以上で、段差のない屋内、車椅子が通行可能

な廊下等の幅のすべてを満たす「高度なバリアフリー化」の普及に努めること。

(注4) 国の住生活基本計画で住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保のうち、高齢者等への配慮として住宅のバリアフリー化を進めることとしている。

「一定のバリアフリー化」とは、2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消に該当。「高度のバリアフリー化」とは2箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当。

### (3) 高齢者等の居住安定支援

高齢者等が民間賃貸住宅の転居に際して、家賃の滞納や健康上の不安等から入居制限が行われているため、高齢者でも安心して入居ができるよう支援することが求められています。

#### ① 住み替え相談の充実

民間賃貸住宅からの立ち退き等による相談に対して、相談内容を住み替え支援事業協力店(注5)に適切に取り次ぐこと等により連携し、賃貸住宅を速やかに確保することを支援すること。

(注5) 区の住み替えあつ旋事業に協力することを目的に登録した不動産店

#### ② 高齢者円滑入居賃貸住宅(注6)の登録の促進

- 今後高齢化がさらに進むことから、区内では高齢等を理由に入居が制限されることがないよう条例の制定を視野に入れて取り組むこと。
- 民間の賃貸住宅を建設する場合に、高齢者の入居を拒まない住宅として登録するよう規定を整備すること。

(注6) 高齢者の入居を拒まない住宅を東京都の指定機関に登録し、高齢者にその情報を提供する制度

#### ③ 高齢者専用賃貸住宅(注7)の供給促進

民間事業者が整備する高齢者専用賃貸住宅は、一定の要件を満たすと介護サービスの提供などが可能になることから、供給が促進されるよう検討すること。

(注7) 高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、専ら高齢者を賃借人とする住宅

#### ④ 居住安定支援事業（注8）の拡充

- 高齢者等が民間賃貸住宅の住み替えにあたり入居を拒まれることがないように、制度の拡充を行うこと。
- 民間賃貸住宅へ的高齢者等の入居を促進するため、区役所の関連分野が連携して入居後の支援を行う態勢を整備すること。

（注8）高齢者、障害者が連帯保証人がいないなどの理由から民間賃貸住宅への入居を拒まれることがないように、民間保証会社の保証制度を利用する場合の保証料の一部助成と見守り支援を行う。

#### （4）被災者への支援

火災り災者に対して住宅セーフティネット法の趣旨にのっとり、公営住宅の利用などの支援策を検討すること。

## **基本目標 5 環境に配慮した住宅**

住宅は、その材料の生産から建設・居住・解体・廃棄にいたるまで、多くの資源やエネルギーを消費します。地球規模で温暖化対策が求められる中、個々の住宅において省エネルギー化がはかられ、周辺の環境や地域社会と調和がとれた、環境に配慮した住宅を今後増やしていくことが重要です。

### **(1) 長寿命住宅の建設**

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整備にあたっては、長期使用が可能な住宅の導入を検討すること。

### **(2) 自然エネルギー利用の普及促進**

環境基本計画に基づくエコシティなかのの取り組みを推進すること。

#### **① 住宅用太陽光発電機器、太陽熱温水器の普及・啓発**

太陽光を利用した環境にやさしいクリーン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ること。

#### **② 公的住宅等への自然エネルギーの導入**

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整備にあたっては、自然エネルギーの利用を検討すること。

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すること。

### **(3) 環境共生型モデル住宅の誘導**

地球規模の環境に配慮し、周辺環境と調和した快適な居住が実現できる環境共生型住宅を普及するため、大規模敷地などにおいて公民が連携し、環境共生型モデル住宅を誘導すること。

#### (4) 敷地内緑化等の推進

##### ① 生垣設置助成

生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、生垣や植樹帯を設置する場合や、地域にゆかりのあるみどりを保全するため、樹・樹林・生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すること。

##### ② 屋上緑化・壁面緑化等の普及促進

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を啓発すること。

## 4 計画の推進にあたって

計画の推進にあたっては下記の点に配慮するとともに、目標に対する事業の進行状況を把握し、達成状況を検証しつつ進めることが必要である。

### (1) 区民、事業者等との協働

急激な少子化、高齢化の進行や社会経済状況の変化にともない、これまでの行政による住宅整備の手法だけでは良質な住宅ストックの供給や住宅セーフティネット機能の対応は困難な状況となっている。

こうした中で住宅の居住水準やバリアフリー化などの住宅性能を向上させ、安全で快適な住宅・住環境を実現するには区民や民間事業者等と連携し、協力して進めることが重要である。

行政サービスに対する多様なニーズに対し、区民、NPOや区民団体、事業者等と積極的な連携を図りながら取り組むことが必要であり、そのための確かな情報を公開し、協力しながら事業を進めることが必要である。

### (2) 住宅相談の充実

高齢者等の民間賃貸住宅の住み替え、住宅購入や新築、リフォーム時の相談、分譲マンション管理に関する管理組合への支援などの相談体制について、関係機関や事業者などと連携を図りながら、その充実を図ること。

### (3) 国、東京都への働きかけ

区が行う住宅や住環境の整備には、国や東京都の施策が大きく影響を及ぼします。そのため、国や東京都に対して社会経済状況の変化に対応した制度の充実を働きかけること。

### (4) 関連する施策分野の連携

住宅施策の推進には、まちづくり施策の他、建築、保健福祉、子育て支援、防災など区民生活と深くかかわりのある分野との連携が不可欠です。このため関係する施策分野と連携し総合的な住宅施策を進めること。

## 第4期中野区住宅政策審議会及び同小委員会の審議経過

開催日	議題・審議内容等
<b>■第1回全体会</b> 平成19年12月11日	○会長・副会長選出 ○諮問及び区長挨拶 ○「第2次中野区住宅マスタープラン(現行)の概要及び住宅マスタープランの改定スケジュールについて」 ○中野区の住宅・住環境の動向について ○小委員会の設置、委員の選出
<b>□第1回小委員会</b> 平成20年1月8日	○「これまでの住宅施策の実績」について ○「中野区の住宅施策の現状」について ○「第3次住宅マスタープランの施策に反映させる課題」について ○「住宅白書」の内容について
<b>■第2回全体会</b> 平成20年1月28日	○「第2次中野区住宅マスタープランの実績と評価」について ○「中野区の住宅施策の現状」について ○「民間賃貸住宅のストック活用」について ○「住宅白書」の内容について
<b>□第2回小委員会</b> 平成20年3月18日	○「ファミリー世帯の誘導とワンルームマンションの抑制」について
<b>■第3回全体会</b> 平成20年4月28日	○「ファミリー世帯向け住宅の供給促進とワンルームマンションの抑制」について
<b>□第3回小委員会</b> 平成20年5月26日	○「まちづくりと良質な住宅誘導」について ○「公的賃貸住宅のあり方」について
<b>■第4回全体会</b> 平成20年6月26日	○「まちづくりと良質な住宅誘導施策」について ○「公的賃貸住宅のあり方」について
<b>□第4回小委員会</b> 平成20年8月6日	○第4期住宅政策審議会答申(素案)(案)について
<b>■第5回全体会</b> 平成20年8月27日	○第4期住宅政策審議会答申(素案)(案)について
<b>□第5回小委員会</b> 平成20年10月20日	○第4期住宅政策審議会答申(案)について
<b>■第6回全体会</b> 平成20年10月30日	○第4期住宅政策審議会答申(案)について

## 第4期中野区住宅政策審議会・委員名簿

(会長・副会長を除く委員は50音順)

会 長 ★	大村 謙二郎	筑波大学 大学院システム情報工学研究 科教授
副会長 ★	松本 暢子	大妻女子大学 社会情報学部教授
★	有田 智一	筑波大学 大学院システム情報工学研究 科准教授
	小野 武	中野区民生児童委員協議会
	川上 美知代	特定非営利活動法人 マンション管理支 援協議会 (略称マンションNPO)
	後藤 美芳	(社) 東京都宅地建物取引業協会中野区 支部
	小宮山 隆志	一般公募
★	齊藤 広子	明海大学 不動産学部教授
	篠崎 定久	中野区福祉団体連合会
	高橋 登志子	中野区町会連合会
	林 直清	(社) 全日本不動産協会中野・杉並支部
	福島 賢哉	(社) 東京都建築士事務所協会中野支部
	宮島 茂明	東京商工会議所中野支部
	吉村 芳明	一般公募

★印は、小委員会委員