

8月27日の審議会意見等により修正したか所**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****(4) 民営借家の状況 P 6**

文言の整理

- 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

1-2 住宅を取り巻く社会・経済の動向**(3) 環境問題に対する取り組み P 11**

地球温暖化の原因となる CO₂ 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 CO₂ 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年度から平成16(2004)年度に排出した CO₂ は京都議定書(1990)年より約13%増加しています。中野区の家庭部門一人当たりの CO₂ 排出量は1.4t と全国の1.3t をやや上回っており、これらの家庭部門の CO₂ の構成は、電力の65.7%と都市ガスの29.6%が占めています。

量的な把握が必要との意見により追加

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 P 1 2

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。

案1 案2から統合

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。

あるべき姿ではなくめざす
ことを明記

3 住宅施策の基本目標と施策展開の方向

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—

(1) ファミリー向け住宅の供給促進

タイトル・文言整理

① ファミリー向け住宅の誘導 P 1 4

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。

大規模プロジェクト等では
住環境も必要との意見

② 子育て環境等への配慮 P 1 4

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。

文言整理

(2) ワンルームマンションの質の向上と建設抑制 P 1 5

① 良質なワンルームマンションの誘導

内容がわかるような
表記に修正

② ワンルームマンション管理の適正化 P 1 6

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。

タイトル・文言整理

③ ワンルームマンションの抑制 P 1 6

○ 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

(1) 良質な住宅ストックの形成

文言整理

⑤ 新築・増改築相談の実施 P 1 8

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。

(2) マンションストックの良好な管理

分譲マンションに限定
せず賃貸も含めた

③ 地域コミュニティの形成促進 P 2 0

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 P 2 1

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

区内には木造住宅が密集し、火災の危険性が高い地域
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で防犯性能の向上、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。

良好な住環境を残すと
いう視点を入れた

(3) 住宅の防犯、防災対策 P 2 4

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

防犯にコミュニティの視
点を入れた

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。

基本目標 4 居住の安定確保

(2) 民間賃貸住宅の質の向上

③ 高齢者専用賃貸住宅(注 7)の供給促進 P 3 0

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

供給主体を明確に
した

基本目標 5 環境に配慮した住宅

(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 P 3 2

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。

助成 ⇒普及に改
めた

(3) 環境共生型モデル住宅の誘導 P 3 2

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。

大規模プロジェクトでの誘導を想定

(4) 敷地内緑化等の推進

① 生垣設置助成 P 3 3

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。

文言整理

4 計画の推進にあたって P 3 4

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。

計画の到達度を検証する仕組みの追

(2) 住宅相談の充実 P 3 4

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。

文言追加

※その他、軽微な文言の修正か所があります。