

1. 「中野区共同住宅等建築指導要綱」の条例化に際して盛り込むべき内容

■ 条例化の必要性

- ① 中野区共同住宅等建築指導要綱（以下「指導要綱」という）は、共同住宅等の居住水準の維持向上を図るために平成 3 年に制定され、以後、指導要綱の内容についても区民や事業者等の概ねの理解を得て着実に運用されているところである。しかし、最低居住面積水準が変更されたことなどから、内容の一部見直しが必要となっている。
- ② 更に、「新しい中野をつくる 10 か年計画（第 2 次）」（平成 22 年 3 月策定）に示された「ワンルームマンションの抑制と共同住宅の居住環境等の向上」を戦略的に実現するためには、指導要綱の内容を大幅に見直すとともに、より実効性のある条例とすることが必要である。

■ 条例化のポイント

- ① ファミリータイプ住戸の供給の促進
- ② 住生活基本計画（平成 18 年）に示された居住水準への対応など、居住環境の一層の改善
- ③ 環境負荷低減、高齢者居住対応など、新たな課題への取組
- ④ 地域コミュニティの形成促進、及びゴミ出し問題等、地域課題発生の予防

■ 条例の名称

「(仮称) 中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」等とする。

建築基準法上の共同住宅のみならず、長屋形式のものや寮、寄宿舎なども含めた集合住宅全体が本条例の規制対象となることを明確に示すとともに、管理上の規定を強化することを示すものとする。

■ 指導要綱の条例化に際して盛り込むべき内容

1 対象となる集合住宅

1-1 対象規模の見直し

指導要綱においては、対象となる集合住宅を、第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域に建築するものについては地上 3 階建て以上かつ戸数 12 戸以上のものとし、その他の用途地域に建築するものについては地上 3 階建て以上かつ戸数 15 戸以上のものとしている。

条例化にあたっては、区内全域を同一の対象規模とするものとし、例えば、地上 3 階建て以上かつ戸数 12 戸以上の集合住宅に条例を適用するものとする。

なお、共同住宅、長屋、寮及び寄宿舎の用途に供される建築物を集合住宅と呼ぶものとする。

1-2 管理人配置等の規定の見直し

指導要綱による指導対象外となっていた戸数 12 戸未満または地上 2 階建て以下の集合住宅（以下、「小規模集合住宅」という）を建築する場合について、階数にかかわらず 6 戸程度以

上の戸数のものを建築する場合を対象とした、管理面での規定を条例に盛り込むものとする。
なお、この規定は、既存の小規模集合住宅についても、規定の趣旨を生かせるように、区が所有者または関係者等に啓発するものとする。

2 住戸の専用床面積

2-1 住戸の専用床面積の最低限度の見直し

指導要綱においては、対象となる集合住宅を建築する場合は、全住戸について、第1種及び第2種低層住居専用地域にあつては20㎡以上、その他の用途地域については18㎡以上とするものとしている。

条例化にあたっては、これらを住生活基本計画（平成18年）に示された水準（以下、「新たな水準」という）に引き上げるものとし、対象となる集合住宅（小規模集合住宅を除く）を建築する場合、全ての住戸の専用床面積を25㎡（単身世帯の最低居住面積水準）以上とするものとする。

2-2 ファミリータイプ住戸の供給促進

指導要綱においては、対象となる集合住宅を建築する場合、全住戸数の5分の1以上の住戸について、専用床面積を39㎡以上（ただし、全住戸数が15未満のもの及び寮又は寄宿舎の用途に供するものである場合を除く）とすることとしている。

条例化にあたっては、専用床面積が40㎡（新たな水準に示された世帯人数3人の場合の最低居住面積水準）以上の住戸をファミリータイプ住戸とし、ファミリータイプ住戸の戸数の割合を全住戸数の半分程度以上にするものとする。

3 障害者・高齢者対応住戸供給の促進

指導要綱においては、障害者・高齢者に対応した住戸供給に関する規定はない。

条例化にあたっては、バリアフリー仕様や高齢者円滑入居賃貸住宅登録等に対応した住戸を一定程度含む集合住宅を建築する場合、ファミリータイプ住戸の戸数の割合の規定を緩和するものとする。

4 環境負荷低減の取組への誘導

指導要綱においては、環境負荷低減の取組に関する規定はない。

条例化にあたっては、対象となる集合住宅を建築する場合に、環境負荷低減の取組をするものについては、ファミリータイプ住戸の戸数の割合の規定を緩和するものとする。

5 自動車駐車場・自転車駐車場附置規定の見直し

5-1 自動車駐車場附置規定の見直し

指導要綱においては、対象となる集合住宅を建築する場合、住戸の延べ床面積（各住戸の専用床面積の合計）に応じて、一定規模の自動車駐車場を設けることとしている。

条例化にあたっては、指導要綱とは別に、東京都駐車場条例（昭和33年10月1日東京都条例第77号）による自動車駐車場附置が求められていること、及び、実際に附置された自動車駐車場の利用状況などを踏まえ、条例による自動車駐車場の附置規定を設けないものとする。

なお、一定規模以上の集合住宅を建築する場合は、サービス車両が駐車するスペースの確保を求めるものとする。

5-2 自転車駐車場附置規定の強化

指導要綱においては、対象となる集合住宅を建築する場合、住戸1戸につき1台以上の割合で1台あたり1㎡以上の自転車駐車場を設けることとしている。

条例化にあたっては、ファミリータイプ住戸に居住する世帯は複数台の自転車を所有していることが多いこと、来訪者用の自転車駐車スペースが必要であることなどから、対象となる集合住宅を建築する場合の自転車駐車場附置の内容を強化するものとする。

6 管理体制の規定の見直し

6-1 小規模集合住宅の管理上の規定の新設

指導要綱においては、指導対象となる規模未満の集合住宅について、特段の規定はないが、これらの集合住宅について、不十分な建物管理や入居者管理等が原因となり、ゴミの出し方など、地域において様々な問題が生じている。

条例化にあたっては、これらの地域課題に対応するため、建物の維持管理体制、トラブル発生時の連絡先表示及び入居者規則作成等、小規模集合住宅を対象とした管理基準を区が定め、小規模集合住宅を建築する者はこの管理基準を遵守するよう努める旨の規定を設けるものとする。

なお、既存の小規模集合住宅についても、この規定の趣旨を生かせるように、区が所有者または関係者等に規定の内容を啓発するものとする。

6-2 管理体制の規定の見直し

指導要綱においては、対象となる集合住宅を建築する場合、住戸数に応じて区が定めた内容での管理人による管理体制とすることを求めている。

条例化にあたっては、対象となる集合住宅（小規模集合住宅を除く）を建築する場合の管理人による管理体制の規定について、機械警備の普及などを踏まえ、内容を見直すものとする。

また、対象となる規模の既存の集合住宅に対しても、区は、この管理体制の規定の内容を啓発するものとする。

7 地域コミュニティの形成促進

指導要綱においては、地域コミュニティの形成促進に関する規定はない。

条例化にあたっては、対象となる集合住宅を建築した者は、当該集合住宅に入居しようとする者に当該集合住宅が存する地域の町会、自治会への加入促進に関する情報提供を行うように努めるものとする。

8 その他の対応

条例化にあたっては、指導要綱に規定のない既存樹木の保存や敷地内緑化などについても、対象となる集合住宅を建築する場合の努力義務とする。

また、対象となる集合住宅を建築しようとする場合、防火水槽の設置について所轄の消防署との協議を義務付けるものとする。

9 条例運用のモニタリング

区は、条例化後の運用状況について、ホームページ等により公表をするものとする。

2. 「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」の見直しに際して盛り込むべき内容

■ 条例見直しの必要性

中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例が平成5年に制定され約16年が経過した。この間、少子高齢化の急激な進行や住宅の安全性の確保対策、地球環境の保護に対する取り組みなど社会経済情勢の大きな変化があった。

また、本条例制定当時は住宅問題の解決を図るには、区民、事業者、区の三者が協力して住宅対策とまちづくりをあわせて総合的、計画的に推進する「住宅まちづくり」の考え方を基本にしていく必要があるとしていた。この「住宅まちづくり」の考え方のうち、区民の自主的活動への援助等については、別途（仮称）まちづくり条例を制定し、都市計画マスタープランに沿ったまちづくり計画を推進するための、区民発意によるまちづくりに関する都市計画手続きを定めることとしている。そのため、新たな条例はこのまちづくりに関する部分を切り離し、住宅、住生活の向上にかかわる内容に特化する前提で検討を進めた。

平成20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り、1世帯あたりの住宅数は1.11戸に達している。区内の空き家は全住宅数の9.1%、17,500戸（うち賃貸用の住宅が12,220戸）あり、このことから区内の住宅は量的な面では充足しているといえるが、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、住宅の質の面では十分とはいえない。

こうした中で、住生活基本法の制定（平成18年）や住宅セーフティネット法の制定（平成18年）などの国や東京都の動向、中野区における「基本構想」、「新しいなかのをつくる10か年計画」の策定と改定、第3次中野区住宅マスタープランの策定などを踏まえ、住宅に関する幅広い質の向上を目指す必要があることから、「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」を全面的に見直すにあたり、盛り込むべき内容を審議した。

■ 見直しのポイント

第3次中野区住宅マスタープランの基本目標、「多様な世代が暮らせるまち」「快適で安心できる住まい」「安全、安心のまちづくり」「居住の安定確保」「環境に配慮した住宅」の視点から、新しい条例に盛り込むべき基本的な内容を検討した。

■ 条例の名称

「（仮称）中野区住生活の基本に関する条例」等とする。

凡例

- 第3次中野区住宅マスタープランに記載 ★区の計画等に記載 ■法令等に記載
◎現行「中野区住宅まちづくりの基本に関する条例」に記載

■条例の全面的な見直しにあたって盛り込むべき内容

1 総則

1-1 目的

住宅が区民の健康で文化的な生活にとって不可欠な生活の基盤であることから、中野区の住宅政策について基本的な事項を定めることにより、すべての区民の住生活の安定の確保と向上を図り、もって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の実現を図ることを目的とする。

【考え方】これまでの「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」が、良質な住宅の確保及び良好な住環境の形成を図る住宅まちづくりの基本に関する事項を定め、快適で魅力ある住宅都市の実現に資することを目的としたのに対し、すべての区民の住生活の安定の確保と向上を図り、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の実現を図ることを目的とする。

1-2 用語の定義

- ① ワンルームタイプ住戸
住戸の形式が居室と玄関、台所、便所、浴室等を備えた専用面積が40㎡未満の住戸をいう。
- ② ファミリータイプ住戸
住戸の形式が居室と玄関、台所、便所、浴室等を備えた専用面積が40㎡以上の住戸をいう。
- ② 住宅関連事業者
住宅の建築主、賃貸、取引の媒介、管理その他住宅に関連した事業を業として行う者をいう。
- ③ 集合住宅
共同住宅、長屋、寮及び寄宿舎の用途に供される建築物を集合住宅と呼ぶものとする。

【考え方】

国の住生活基本計画の都市居住型共同住宅における単身者の誘導居住水準が40㎡であることから、これに満たない40㎡未満をワンルームタイプ住戸と定義した。この40㎡というのは3人世帯の最低居住水準ともなっている。そのため、ファミリータイプ住戸は40㎡以上と定義した。

これまでの共同住宅等建築指導要綱では、住宅建設五箇年計画に基づく水準として定められた3人世帯の最低居住面積39㎡を附置義務の住宅面積基準としていた。

1-3 区の責務

区は区民の住生活の向上に資する施策を総合的かつ計画的に実施する。

1-4 区民及び住宅関連事業者の責務

区民及び住宅関連事業者は良質な住宅の建設、住宅の適正な維持管理を行い、良好な住環境の形成に努めるとともに、区が実施する住宅、住環境の向上に資する施策に協力するよう努めるものとする。

【考え方】

区内の住宅では住宅の新築に限らず、既存マンションなどを含めた既存住宅ストックの適正な管理を図ることも必要である。

2 住宅マスタープラン及び住宅白書

2-1 住宅マスタープランの策定

区は住生活に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、住宅マスタープランを策定する。

【考え方】

都道府県においては都道府県計画を策定することとされているが、市区町村においても策定することを促進するとしている。そのため従来策定されている住宅マスタープランについては今後も策定することが必要である。

■ 都道府県においては、本計画に即して都道府県計画を定めることとされているが、より地域に密着した行政主体である市町村においても施策の方向性を示す基本的な計画を策定することを促進することとして、必要な情報の提供などを通じて強力に支援するとしている。（住生活基本計画（全国計画））

■ 東京都住宅基本条例では住宅マスタープランの策定としている。

◎ （住宅マスタープランの策定）

第6条 区長は、住宅まちづくりに関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、住宅マスタープランを策定するものとする。

2 住宅マスタープランには、次に掲げる事項を定める。

- (1) 居住水準及び住環境水準の目標
- (2) 住宅供給の目標年次及び目標量
- (3) 前号の目標量を達成するために必要な住宅供給の促進に関する施策
- (4) 前3号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事項
(現行 中野区住宅まちづくりの基本に関する条例)

2-2 住宅白書の作成

区は前条の住宅マスタープランの策定に当たっては、住宅及び住環境の実態及び動向を的確に把握するために必要な調査を行い、その結果を住宅白書としてまとめ、公表する。

【考え方】

住宅マスタープランの策定に先がけて、区として必要な調査を行い、住宅白書を取りまとめることは今後も必要である。

3 公共住宅の供給等

3-1 区の住宅供給等

区は、区民の居住の安定を図るため、公共住宅の公平かつ的確な供給を図るよう努めるものとする。

2 公共住宅の供給に当たっては、高齢者、障がい者、子育てをしている世帯等の入居の促進に配慮するものとする。

【考え方】

区内の住宅数は世帯数を上回っており、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住宅問題の解決は難しい状況になっているが、既存のストックの活用を図り、住宅セーフティネット機能を果たしていくことは必要である。

● 区営住宅、福祉住宅

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す。(第3次中野区住宅マスタープラン)

■ 既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。(住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進法)

● ファミリー向け住宅

国の補助制度を活用して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してきたが、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、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行わない。(第3次中野区住宅マスタープラン)

◎ 従前居住者用住宅

再開発事業、公共住宅の建替え等に伴い必要となる従前居住者を対象とする住宅を供給する。(現行 中野区住宅まちづくりの基本に関する条例)

3-2 公共住宅供給の要請

区は東京都、東京都住宅供給公社等の公的な住宅供給主体に対し、良質で多様な世帯が居住できる住宅の供給及び整備を要請するものとする。

【考え方】

都営住宅や東京都住宅供給公社賃貸住宅の建替えにあたっては、ファミリータイプ住戸の供給等について要請することが必要である。

● 都営住宅、公社住宅建替えの要請

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していく。(第3次中野区住宅マスタープラン)

● 良質なファミリー向け住宅の建設を国や東京都、整備事業者等に要請

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。(第3次中野区住宅マスタープラン)

4 多様で良質な住宅ストックの形成

4-1 住宅ストックの質の向上

区は現在及び将来における区民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を図る

ために必要な施策を講ずるよう努めるものとする。

2 区民及び住宅関連事業者は、良質な住宅ストックの形成に努めるものとする。

【考え方】

中野区の住宅ストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題が深刻化する中で、住宅もいいものを作り、きちんと手入れをして長く大切に使う社会へ移行することが重要になってきている。

こうした観点から今後、新たに供給される住宅ストックは、安全性や耐久性、快適性などについて一定の質、性能が確保されていることが求められている。

4-2 多様な世代の区内居住の実現

住宅関連事業者は多様な世代の区内居住を実現するため、集合住宅の建設にあたっては、ワンルームタイプ住戸とファミリータイプ住戸を適正な比率で配置するよう努めるものとする。

【考え方】

中野区の世帯の特徴は、平成17年の国勢調査によれば単身世帯が全世帯の57.2%を占めている。これは23区平均の45.4%に比べ11.8%高くなっている。こうした特徴は住宅にもあらわれており、平成15年の住宅・土地統計調査によれば、中野区では30㎡未満の住宅が多く、35.7%を占めている。これは23区平均の23.4%に比べ12.3%高くなっている。

中野は若者に人気のまちとして定着しつつある。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る。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る。

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る。

こうしたことから、ワンルームマンションの建設を抑制し、ファミリータイプ住戸の供給を促進することにより、多様な世代の区民が住み続けられ、良好な地域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である。

● 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の抑制する一方、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していきます。(第3次中野区住宅マスタープラン)

4-3 居住面積水準の向上

区は区内のすべての世帯が、世帯人数及び特性に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住戸規模を確保するよう努めるものとする。

2 区民及び住宅関連事業者は、住宅の建設に当たっては前項に規定する住戸規模を確保するよう努めるものとする。

【考え方】

中野区の住宅ストックは、平成15年の住宅・土地統計調査によれば30㎡未満の住宅が多く、35.7%を占めている。これは23区平均に比べ12.3ポイント高くなっている。平成18年に住

生活基本計画が策定され、国の居住水準目標の定義が改定された。これまで住宅の量的な供給を目指してきた「住宅建設五箇年計画」の単身者の最低居住面積である 18 m²は、25 m²に引き上げられた。

住宅の戸数が充足している中で、今後、新たに供給される住宅ストックは、30 年、40 年と住み継がれていく重要な社会資本であることから、区内においても住宅ストックの質を高めていくことが求められている。

● 住生活基本計画（全国計画）に基づく居住水準の確保

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、一住戸あたり 25 m²以上とする。（第 3 次中野区住宅マスタープラン）

4-4 バリアフリー住宅の普及

区は高齢者、障がい者等が地域において安全、安心で快適な住生活が営めるよう、すべての住宅をバリアフリーに配慮した住宅とするよう努めるものとする。

2 区民及び住宅関連事業者は、住宅の建設に当たってはバリアフリーに配慮した住宅とするよう努めるものとする。

【考え方】

中野区の賃貸住宅は、平成 20 年の住宅・土地統計調査によれば、手すりなどの高齢者のための何らかの設備がある住宅は 18.1%と極めて低い水準にとどまっている。既存住宅へのバリアフリー化工事等の設備改修は、介護保険制度による給付などがあるが、賃貸住宅ではオーナーの承諾が必要であるなど、進みにくいのが実情である。

4-5 住宅管理の適正化

住宅所有者は、住宅を長期にわたり使用ができるよう適正に管理するよう努めなければならない。

2 区は住宅所有者が住宅の適切な改修等ができるよう、必要な支援を行うものとする。

3 集合住宅所有者は、住宅を長期に使用ができるよう適正に管理するとともに、地域の住環境の向上に寄与するよう努めなければならない。

4 区は集合住宅所有者が適正な管理を行えるよう、所有者に対し必要な指導・助言を行うものとする。

【考え方】

この条例は住宅の新築に関するだけでなく、既存の住宅の管理についても対象とすることが必要である。また戸建住宅、集合住宅のいずれも適正な管理が求められている。

集合住宅の中では特に分譲マンションに管理上の問題が多く、法律が整備されてきた経緯があるが、分譲・賃貸マンションを含め区は指導・助言していくことが必要である。

● 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る。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る。そのため、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」が定められた。この中で地方公共団体にはマンションの実態調査や管理組合等の求めに応じた情報や資料の提供に努める義務が課さ

れている。(第3次中野区住宅マスタープラン)

4-6 地域コミュニティの形成促進

住宅関連事業者は集合住宅の建設及び管理に当たり、良好な地域コミュニティが形成されることにより、安全で活力のある住環境を目指すために、居住者の町会・自治会への加入を促進するよう努めなければならない。

【考え方】

防災や環境リサイクル、子育て支援などは地域コミュニティにより支えられている。特に中野区は木造住宅密集地域が広がり、災害危険度が高いなど、防災への対応には防災住民組織による備えが不可欠である。また、少子高齢化に伴う見守り等の地域での支えあいが、今後益々重要となっていく。こうした中でも町会・自治会等の地縁団体と区民が連携することが必要と考えられている。こうした地域コミュニティの形成促進にはマンションやアパートに新たに転居してくる住民に対する町会・自治会への加入促進が重要なことから、住宅関連事業者などに必要な措置を求めていく。

★ 地域自治の基盤を強化して、まちの力を高めます

支えあいのみならず、防災や環境リサイクル、子育て支援など、地域の普遍的なコミュニティ活動の中心となっている町会・自治会について、その活動がより一層充実したものとなるよう、拠点施設としての(仮称)区民活動センターの充実を図るとともに、町会・自治会への加入を促進するための方策を講じ、地域自治の基盤強化を図ります。「新しい中野をつくる10か年計画(第2次)」

★ 区内最大の公益団体であり、区域的にも全域をカバーしている町会・自治会が、日常生活の中で、支えあい対象者(町会会員以外を含む)の異常発見を行うことを、見守りの基本としたいと考えています。「(仮称)地域支えあいネットワーク推進条例意見交換会説明資料」

● 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などに対し、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し、その推進を図ります。(第3次中野区住宅マスタープラン)

4-7 良好な住環境の形成

区は良好な住環境を備えた住宅市街地の形成を図るため、木造住宅密集地域の改善等による災害に対する安全性の確保の促進や、良好な景観の維持向上、その他必要な施策を講じるよう努めるものとする。

【考え方】

住生活の向上には良好な住環境の形成が欠かせないことから、密集市街地の改善とともに良好な住環境の保全などを講じる区のあり方を規定した。

● 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すが、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、共同化を推進します。(第3次中野区住宅マスタープラン)

4-8 安全な住宅ストックの形成

区、区民、住宅関連事業者は地震による建築物の倒壊等の被害から生命、身体及び財産を保護するため、住宅の地震に対する安全性の確保を促進する。

【考え方】

● 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った。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とした。(第3次中野区住宅マスタープラン)

■ (国、地方公共団体及び国民の努力義務)

第3条 一略一

2 国及び地方公共団体は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、資金の融通又はあっせん、資料の提供その他の措置を講ずるよう努めるものとする。

3 国及び地方公共団体は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する国民の理解と協力を得るため、建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に努めるものとする。

4 国民は、建築物の地震に対する安全性を確保するとともに、その向上を図るよう努めるものとする。(建築物の耐震改修の促進に関する法律)

4-9 環境に配慮した住宅

区は環境負荷の低減を図るため、住宅の省エネルギー性能の向上、自然エネルギーの利用促進、住宅の長寿命化の普及等に努める。

2 区民及び住宅関連事業者は、住宅の建設に当たっては環境負荷の低減に努めるものとする。

【考え方】

環境負荷の低減は地球規模での課題であり、区としても積極的に取り組む必要がある。

● 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する。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ある。(第3次中野区住宅マスタープラン)

■ 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅(長期優良住宅)の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図る。(長期優良住宅の普及の促進に関する法律)

● 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計画・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。(第3次中野区住宅マスタープラン)

5 民間賃貸住宅における居住の安定確保

5-1 入居を拒まない住宅の供給

民間賃貸住宅を賃貸する事業を行う者は、入居を希望する高齢者、障がい者、外国人等の入居を受け入れるよう努めなければならない。

2 民間賃貸住宅を賃貸する事業を行う者は賃貸住宅を高齢者等の入居を拒まない住宅として、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 4 条に規定する高齢者円滑入居賃貸住宅及び東京都の登録制度に登録するよう努めなければならない。

【考え方】

平成 21 年 3 月に策定した中野区保健福祉総合推進計画では、65 歳以上の高齢化率は 2010 年の 20.5%から 2020 年には 24.4%と、10 年間で 3.9 ポイントの増加を予測しており、今後も高齢化は進行していく。

一方、中野区の住宅の特徴は平成 20 年住宅・土地統計調査によれば民営借家に住む世帯が 59.3%に上っており、今後、民営借家に住んでいる高齢者の方々が、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増えていくことが想定される。

国はこうしたことに対応するため、高齢等であることを理由に入居を拒まれることがないように、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度を行っており、区もこうした住宅の登録の普及を進めているが、今後はより一層強力に取り組んでいく必要がある。

● 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に条例の制定を視野に入れて取り組む。(第 3 次中野区住宅マスタープラン)

◎ 区は関係者に対し啓発に努める。(現行 中野区住宅まちづくりの基本に関する条例)

5-2 高齢者等の住み替え時の支援

区は住み替えを希望する高齢者等に対し、賃貸住宅に関する適切な情報を提供するものとする。

2 区は高齢者等が民間賃貸住宅への住み替えを希望する場合、円滑な入居のために必要な支援を行うものとする。

【考え方】

区内の住宅数は世帯数を上回っており、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住宅問題の解決は難しい状況になっている。

このため、区営住宅、福祉住宅については既存のストックの活用を図りながら、住宅セーフティネット機能を果たしていくとともに、民間賃貸住宅等のストックの質を向上させ、保健福祉部門との連携を図りながら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必要がある。

(第 3 次中野区住宅マスタープラン)

● 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)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。

(注) 区の住み替えあっ旋事業に協力することを目的に登録した不動産店

● 居住安定支援事業(注)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。

(注) 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。

● 民間賃貸住宅へ的高齢者等の入居を促進するため、区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。

(住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進法)

■ (民間賃貸住宅への円滑な入居の促進)

第6条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅を円滑に賃借することができるようにするため、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 民間賃貸住宅を賃貸する事業を行う者は、国及び地方公共団体が講ずる住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進のための施策に協力するよう努めなければならない。

(情報の提供等)

第7条 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に関しその事情に応じた適切な情報を効果的かつ効率的に入手することができるようにするため、賃貸住宅に関する情報の提供及び相談の実施に関し必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

6 住宅政策審議会

6-1 設置

区の住生活に関する施策の充実を図るため、区長の附属機関として中野区住宅政策審議会(以下「審議会」という。)を置く。

2 審議会は、区長の諮問に応じ、住宅マスタープランの策定その他住宅施策の推進に関する重要事項について調査審議する。

3 審議会は、住宅施策を推進するために特に必要な事項について、区長に意見を述べることができる。

【考え方】

住宅施策の向上に審議会が機能しており、今後も設置することが望ましい。

6-2 委員

審議会の委員は16人以内とし、区民及び学識経験者のうちから区長が委嘱する。

2 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

3 委員が欠けたときは、補欠の委員を置くことができる。補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

第5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
■第1回全体会 平成 22 年 2 月 8 日	○会長・副会長選出 ○諮問及び区長挨拶 ○「第3次中野区住宅マスタープラン」の概要について ○第5期審議会の調査・審議内容について ○小委員会の設置、委員の選出
□第1回小委員会 平成 22 年 3 月 24 日	○中野区共同住宅等建築指導要綱の条例化にあたって盛り込むべき内容について ○中野区住宅まちづくりの基本に関する条例の見直しの内容について
■第2回全体会 平成 22 年 5 月 17 日	○中野区住宅まちづくりの基本に関する条例の見直しの内容について ○中野区共同住宅等建築指導要綱の条例化にあたって盛り込むべき内容について
□第2回小委員会 平成 22 年 6 月 8 日	○中野区住宅まちづくりの基本に関する条例の見直しの内容について ○中野区共同住宅等建築指導要綱の条例化にあたって盛り込むべき内容について
■第3回全体会 平成 22 年 7 月 12 日	○中野区住宅まちづくりの基本に関する条例の見直しの内容について(答申素案) ○中野区共同住宅等建築指導要綱の条例化にあたって盛り込むべき内容について(答申素案)
□第3回小委員会 平成 22 年 8 月 12 日	○第5期住宅政策審議会答申(案)について
□委員への意見照会 平成 22 年 8 月 13 日	○第5期住宅政策審議会答申(案)について

第5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
	池田 正基	一般公募
	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
★	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
	樋口 修	(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