

「(仮称) 中野区住生活の基本に関する条例」 制定に向けた考え方について

平成 22 年 10 月

中野区都市整備部住宅分野

平成 22 年 2 月に中野区は第 5 期中野区住宅政策審議会に対し、「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」の全面的な見直しに際して、「盛り込むべき内容」等について諮問を行いました。これに対し同審議会は審議を重ね、8 月に区長に対し答申を行いました。

区はこの答申を踏まえて、新たに制定する条例の名称を「(仮称) 中野区住生活の基本に関する条例」とし、制定に向けた考え方をとりまとめました。この考え方にに基づき、条例制定のためのパブリック・コメント手続きに先がけて、区民の皆さまとの意見交換会を行うものです。

1. 条例制定の必要性

現行条例が平成5年に制定されて以降、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りました。また、区内の住宅数は世帯数を上回っており、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の質の面では十分とはいえない状況となっています。このため、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」の策定と改定などを踏まえ、住生活に関する幅広い質の向上を目指す必要があることから、新たな条例を制定することといたしました。

2. 制定のポイント

第3次中野区住宅マスタープラン（平成21年3月策定）の基本目標である「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いたしました。

3. 今後の予定

平成 22 年 12 月下旬～23 年 1 月上旬

パブリック・コメント手続きの実施

平成 23 年 2 月 「(仮称) 中野区住生活の基本に関する条例 (案)」 議会提案

「(仮称) 中野区住生活の基本に関する条例」制定に向けた考え方について

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」は、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てきた。

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を検討している。

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とし、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。

③ 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。

④ 集合住宅

共同住宅、長屋、寮及び寄宿舎並びにこれらに類するもので区長が定めるものをいう。

【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する。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㎡以上と定義する。

現在の共同住宅等建築指導要綱は、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る。

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ことから、建設の他、適正な維持管理を含めた。

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】平成 18 年に策定された住生活基本計画（全国計画）では、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おり、市区町村においても計画を策定することを促進している。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、今後も条例で策定を位置づけていく。

なお、現行条例で住宅マスタープランに定める内容は次に掲げる通りである。

- (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

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、区民や住宅関連事業者等に住宅及び住環境の実態を公表していく。

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、障害者、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】平成 20 年度の住宅・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 1.11 戸に達している。このことから、区内の住宅は数の上では充足していると考えられていることから、今後は既存ストックの活用を図り、公平で的確な供給を図るよう努め、住宅セーフティネット機能を果たしていく。

● 現在、区が運営している住宅

- 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おり、今後も一定の住戸数を維持していく。

○ 区民住宅

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。

○ 従前居住者用住宅

まちづくり事業住宅として、従前居住者等を対象とする住宅を供給していく。

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、国家公務員宿舎等跡地の活用にあたっては、東京都や整備事業者等に良質なファミリー向け住宅の建設を要請する。

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界帯の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。

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㎡は、25㎡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。

そのため、集合住宅の専有面積は国の住生活基本計画（全国計画）に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。

4-4 バリアフリー住宅の普及

区は高齢者、障害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。そのため基本的には区内のすべての住宅がバリアフリーに配慮された住宅とすることを努力義務としていく。

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】 この条例は新築住宅と既存の住宅、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ことから、これらについて対象とするものである。

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。

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。

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。そのため、「新しい中野をつくる 10 か年計画（第 2 次）」では町会・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っている。

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。「(仮称)地域支えあいネットワーク推進条例」の制定に向けた考え方では、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しており、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。

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するものである。

良好な住環境の形成を図るためには、都市計画に基づく用途地域・地区の指定や地区計画に基づく木造住宅密集地域の改善などを進めている。こうした地域では、建物の不燃化の促進や共同化による建て替えの促進などが課題となっている。

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割の方々有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。

このことから、今後の区の取り組みの方向を示した。

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、住宅の建設及び管理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】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。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。

具体的には、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である長期優良住宅の普及の促進、分譲マンションを適正に維持管理することにより長期に使用することなども含まれる。

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者は、入居を希望する高齢者、障害者、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、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度を行っており、東京都は国の登録基準に満たない住宅について独自の登録制度を創設した。区は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。

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。

民間賃貸住宅への円滑な入居の促進については、平成19年に「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進法」が制定され、国や地方公共団体は住宅確保要配慮者への情報提供や必要な施策を講ずること、また民間賃貸住宅を賃貸する事業者はこれに協力するよう努めることが規定されている。

● 現在、区が実施している支援策

○ 住み替え相談

民間賃貸住宅からの立ち退き等による相談に対して、住み替え支援事業協力店（注）と連携し、賃貸住宅に関する情報を提供している。

（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で、平成22年9月現在157店が登録されている。

○ 居住安定支援事業

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っている。

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。