

## 中野区住宅マスタープランの改定に向けた方針について

区では、計画的かつ体系的な住宅施策の取組を行うため、平成5年より計画期間を10年とした中野区住宅マスタープランを策定してきた。中野区住宅マスタープラン(以下「住宅マスタープラン」という。)の改定にあたり、平成30年7月19日、中野区住生活の基本に関する条例第20条の規定に基づき、「基本的な考え方及び盛り込むべき事項について」を第6期中野区住宅政策審議会に諮問し、令和2年7月10日に答申を受けるに至った。

今後、この答申を踏まえ、現在検討中である「中野区基本構想」「中野区基本計画」及び「中野区都市計画マスタープラン」等との整合を図りながら、住宅マスタープランの改定を進める。

### 1 第6期中野区住宅政策審議会からの答申について

#### (1) 答申のポイント

中野区の住宅施策を充実するにあたり、以下の施策の視点について答申を受けた。

##### ①視点1 住宅セーフティネットの充実

住宅の確保に特に配慮が必要な住宅確保要配慮者の居住の安定確保が必要である。居住支援協議会や民間団体、NPO等と協力し、入居等支援の充実に努め、民間賃貸住宅の利活用を行い、重層的な住宅セーフティネットの構築を行うことが求められる。

##### ②視点2 多様な世帯がともに暮らすまち

これからの中野区の住まいは、若年単身世帯が家庭を持ち、子育て世帯となっても引き続き定住できるといった、ライフステージが変わっても住み続けられるまちを目指していくことが重要である。また、高齢者、障がい者や外国人等、多様な世帯、ライフスタイル、個性や価値観が受け入れられ、ユニバーサルデザインの推進を通じ、それぞれが共存し、コミュニティを形成できるような魅力ある住環境の形成が図られていくべきである。

##### ③視点3 住宅ストックの質の向上、適切な維持管理及び有効活用

特に高齢期の生活においてはヒートショックや転倒による怪我等の住宅内の事故の危険性がある。そうした事故を予防し、最期まで健康かつ快適な暮らしを維持するため、次世代に継承可能な質の高い住宅や断熱性能が高い住宅の普及等により、総合的な住宅ストックの質の向上を図ることが求められる。さらに既存住宅ストックの活用にあたっては、空き家等対策の視点を取り入れるべきである。

##### ④視点4 安全・安心な住環境の確保

安全かつ安心な住環境は、区民の生活基盤である住まいの耐震化促進や狭あ

い道路の拡幅など、災害時における安全性の向上に向けたハード面での基盤整備が引き続き必要である。一方で、区民の意識啓発等のソフト面での支援についても取り組んでいく必要があることから、安全・安心な住環境の確保に向けたこれらの取組を推進することが求められる。

(2) 答申文（別紙のとおり）

## 2 住宅マスタープランの施策体系等について

(1) 基本理念及び施策体系（案）

### ①基本理念

だれもが安全、安心に、そして健康に暮らし続けることができるまち・中野

### ②施策体系

施策視点	基本目標	施策展開の方向
1（安心） 住宅セーフティネットの充実	居住の安定確保	（1）住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援 （2）地域包括ケアシステムにおける総合的な相談体制の構築 （3）公営住宅等の適切な管理運営及び効果的な建替え等の検討 （4）空き家・空き室活用等による住宅セーフティネットの構築
2（多様性） 多様な世帯がともに暮らすまち	子育て世帯のための住環境の整備	（1）子育て世帯が暮らしやすい住宅・住環境の整備
	多様な世帯への住生活支援	（1）多様な高齢者向け住宅の供給誘導 （2）誰もが暮らしやすい住宅・住環境の整備（バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進） （3）多文化共生の推進
3（健康・快適） 住宅ストックの質の向上、適切な維持管理及び有効活用	住宅ストックの質の向上及び有効活用	（1）良質な民間住宅の供給促進 （2）既存住宅ストックの質の向上 （3）環境に配慮された住宅の普及啓発及び緑化の推進
	空き家等の適正管理及び利活用の促進	（1）空き家等の適正管理及び利活用の促進
	マンションの適正管理	（1）マンションストックの適正管理の推進 （2）マンション再生の推進
4（安全） 安全・安心な住環境の確保	安全・安心のまちづくり	（1）住宅の耐震化の促進 （2）木造密集地域の改善 （3）地域における防災・防犯対策 （4）住環境におけるユニバーサルデザインの推進

(2) 新型コロナウイルス感染症の影響による取り込むべき新たな視点

中野区住宅政策審議会は、平成30年7月19日から9回にわたり審議を進めてきた。最終回の書面開催では答申案について意見調整を行い、様々な意見があった中で、新型コロナウイルスの影響を受けた社会情勢の変化により「新しい生活様式」が求められるようになったことについても、充分考慮すべきであるとの意見も多くあった。

住宅マスタープランの改定にあたり、「住居・住環境における新しい生活様式」についても盛り込む必要がある。

**3 スケジュール (予定)**

令和3年	2月	住宅マスタープラン素案取りまとめ
	3月	議会報告
	4月	意見交換会
	6月	住宅マスタープラン案策定
	7月	パブリック・コメント
	9月	議会報告、パブリック・コメント結果報告 住宅マスタープラン策定

# 中野区住宅政策審議会答申

—第4次中野区住宅マスタープランの策定について—

令和2（2020）年7月

第6期中野区住宅政策審議会

第1章	はじめに.....	1
第2章	中野区の住宅・住環境の現状.....	2
1	中野区のまちの特徴.....	2
	(1) 住宅都市から商業・業務施設と住宅が調和するまちへ.....	2
	(2) 利便性が高いまち.....	2
	(3) 狭あい道路が多く、災害危険度が高いまち.....	2
2	人口と世帯数.....	3
	(1) 人口と世帯.....	3
	(2) 世帯構成.....	3
	(3) 子育て世帯の状況.....	3
	(4) 高齢者の状況.....	3
	(5) 転入・転出者の状況.....	3
	(6) 外国人人口.....	3
	(7) 障がい者人口.....	3
3	居住形態等の実態.....	4
	(1) 居住形態の特性.....	4
	(2) 世帯構成と居住面積.....	4
	(3) 最低・誘導居住面積水準未滿居住世帯.....	4
4	住宅ストックの現状.....	4
	(1) 住宅数の動向.....	4
	(2) 民間住宅の供給動向.....	4
	(3) 長期優良住宅認定件数.....	5
	(4) 住宅リフォームの状況.....	5
	(5) 住宅のバリアフリー化の状況.....	5
5	空家等の現状.....	5
	(1) 空家等の棟数.....	5
	(2) 空家等の老朽・管理不全度.....	5
6	分譲・賃貸マンションの現状.....	5
	(1) 分譲・賃貸マンションの棟数.....	5
	(2) マンションに居住する世帯の状況.....	6
	(3) 建築時期別マンション戸数.....	6
7	防災・防犯に関する状況.....	6
	(1) 住宅の耐震化.....	6
	(2) 住宅の不燃化率.....	6
	(3) 接道状況.....	6
	(4) 住宅の火災件数.....	7

(5) 中野区における犯罪認知件数.....	7
第3章 住宅施策の視点及び課題と基本理念.....	8
1 住宅施策の視点及び課題.....	8
●視点1 (安心) 住宅セーフティネットの充実.....	8
●視点2 (多様性) 多様な世帯がともに暮らすまち.....	8
●視点3 (健康・快適) 住宅ストックの質の向上、適切な維持管理及び有効活用.....	9
●視点4 (安全性) 安全・安心な住環境の確保.....	9
2 基本理念.....	10
第4章 住宅施策の施策体系及び主な取組.....	11
1 施策体系.....	11
2 各施策展開の方向に基づく主な取組.....	12
視点1 (安心) 住宅セーフティネットの充実.....	12
【基本目標1 居住の安定確保】.....	12
(1) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援.....	12
(2) 地域包括ケアシステムにおける総合的な相談体制の構築.....	13
(3) 公営住宅等の適切な管理運営及び効果的な建替え等の検討.....	14
(4) 空家・空室活用等による住宅セーフティネットの構築.....	14
視点2 多様な世帯がともに暮らすまち.....	16
【基本目標2 子育て世帯のための住環境の整備】.....	16
(1) 子育て世帯が暮らしやすい住宅・住環境の整備.....	16
【基本目標3 多様な世帯への住生活支援】.....	17
(1) 多様な高齢者向け住宅の供給誘導.....	17
(2) 誰もが暮らしやすい住宅・住環境整備 (バリアフリーとユニバーサルデザインの推進)	18
(3) 多文化共生の推進.....	18
視点3 住宅ストックの質の向上、適切な維持管理及び有効活用.....	20
【基本目標4 住宅ストックの質の向上及び有効活用】.....	20
(1) 良質な民間住宅の供給促進.....	20
(2) 既存住宅ストックの質の向上.....	21
(3) 環境に配慮された住宅の普及啓発及び緑化の推進.....	22
【基本目標5 空家等の適正管理及び利活用の促進】.....	23
(1) 空家等の適正管理及び利活用の促進.....	23
【基本目標6 マンションの適正管理】.....	24
(1) マンションストックの適正管理の推進.....	24
(2) マンション再生の推進.....	25
視点4 安全・安心な住環境の確保.....	27
【基本目標7 安全・安心のまちづくり】.....	27
(1) 住宅の耐震化の促進.....	27

(2) 木造密集地域の改善.....	28
(3) 地域における防災・防犯対策.....	29
(4) 住環境におけるユニバーサルデザインの推進.....	30

参考資料

資料1 第6期中野区住宅政策審議会審議経過

資料2 第6期中野区住宅政策審議会委員名簿

# 第1章 はじめに

中野区は、平成5年(1993年)に「中野区住宅マスタープラン」を策定して以来、計画的かつ体系的な住宅政策を推進してきた。平成13年(2001年)には、「第2次中野区住宅マスタープラン(平成13年度～平成22年度)」を策定し、住まいを取り巻く社会動向などの変化に対応してきた。

平成17年(2005年)に新しい「中野区基本構想」が策定され、区が目指す将来の方向が新たに整理されたこと、平成18年(2006年)に「住生活基本法」が制定され、国の住宅政策の枠組みが変わったことなどを受け、平成21年(2009年)に、「第3次中野区住宅マスタープラン(現行住宅マスタープラン)」を策定し、住宅施策の充実を図ってきたところである。

この間、少子高齢化のさらなる進展や空き家などの増加、さらには、国や東京都の住宅関連計画が改定され、住宅セーフティネット関連制度をはじめとする新たな制度が開始されるなど、中野区の住宅施策を取り巻く状況は変化している。そして、平成31年(2019年)3月をもって、現行住宅マスタープランである「第3次中野区住宅マスタープラン」の当初の計画期間が終了し、現在、計画期間を延長している中、国や東京都の動きも踏まえ、新たな中野区基本構想で検討されている目指すまちの姿を見据えた上で、次の第4次中野区住宅マスタープランの策定が必要になっている。

本答申は、第4次中野区住宅マスタープラン策定に向け、中野区の新たな住宅施策のありかたについて検討し提言するものである。

令和2年7月  
中野区住宅政策審議会  
会長 有田 智一

## 第2章 中野区の住宅・住環境の現状

### 1 中野区のまちの特徴

#### (1) 住宅都市から商業・業務施設と住宅が調和するまちへ

中野区は、23区の西方に位置し、東は新宿区、豊島区、西は杉並区、南は渋谷区、北は練馬区に接している。面積は、15.59k㎡、東京都の総面積(2,191.00k㎡)の約0.71%、区部面積(626.79k㎡)の約2.49%にあたり、23区中14番目の広さである。

土地利用の状況を見ると、区内全域にわたり戸建住宅とアパート、マンションが混在して広がっており、密集した市街地が形成されている。これは戦後急激に人口が増加し、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、寄宿舎、アパートが大量に建設されたことが背景にある。

一方で近年、中野坂上駅や中野駅周辺での再開発が進められ、ショッピング施設やオフィス等が誘致されており、従来の住宅都市から商業・業務施設と住宅が調和するまちへと生まれ変わりつつある。

#### (2) 利便性が高いまち

中野区内には都心に直結する鉄道駅が14駅あり、区内の大半は駅から徒歩1km圏内にあり、交通利便性は非常に高い。また、2019年度の中野区区民意識・実態調査によれば「交通の便について」は91.4%が「よい」または「どちらかといえばよい」と回答し、「買い物の利便性について」は88.1%が「よい」または「どちらかといえばよい」と回答している。

#### (3) 狭あい道路が多く、災害危険度が高いまち

地震に関する地域危険度測定調査(第8回)(平成30年2月公表 東京都都市整備局市街地整備部防災都市づくり課)では、中野区には、総合危険度5(建物倒壊危険度、火災危険度、災害時活動危険度を総合)の町丁目が4か所、総合危険度4の町丁目が18か所あり、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る。

## 2 人口と世帯数

### (1) 人口と世帯

住民基本台帳によれば、中野区の人口は 335,234 人（2020 年 1 月 1 日現在 以下世帯数等も同じ）、世帯数は 207,909 世帯であり、人口・世帯数ともに増加している。人口増加に対する世帯数の増加が大きいことから、一世帯あたり人員は縮小しており、1.6 人となっている。

### (2) 世帯構成

世帯人員別一般世帯割合は、「1 人」世帯が世帯数全体の約 6 割(平成 27 年国勢調査)を占め、「3 人」以上の世帯は約 2 割と少数派になりつつある。このような偏った世帯構成になっていることから、多様な家族形態によって住み続けられる環境の確保が課題になっている。

### (3) 子育て世帯の状況

合計特殊出生率は平成 20 年の 0.83 から平成 30 年には 1.00 と回復基調にあるものの(人口動態統計 東京都福祉保健局)依然として低く 6 歳未満の親族がいる世帯や住まいにおける子育て環境に関する対策が課題になっている。

### (4) 高齢者の状況

中野区の高齢者(65 歳以上人口)は令和 2 年(2020 年)1 月 1 日現在 83,099 人で、高齢化率(65 歳以上の人口の割合)は 24.8%となっており、上昇傾向になっている。

### (5) 転入・転出者の状況

人口動態は、「20 歳代」「30 歳代」の転入・転出が著しい。単身の「20～29 歳」は転入超過、子育て世帯は転出超過であり、子育て期にかけて住み続けられる環境の確保が課題となっている。

### (6) 外国人人口

中野区の外国人人口(外国人登録者数)は平成 23 年(2011 年)の約 12,600 人をピークに、一時的に(平成 24～26 年)減少したものの、その後増加し、令和 2 年(2020 年)1 月 1 日の外国人人口は 20,095 人で、総人口 335,234 人の 6.1%となっている。

中野区に住む外国人の数は、近年増加傾向が顕著になっている。

### (7) 障がい者人口

中野区における身体障害者手帳所持者は 8,064 人(平成 30 年(2018 年)度末時点、以下同じ)、愛の手帳(東京都療育手帳)所持者は 1,455 人、精神障害者保健福祉手帳の所持者は 3,110 人で、全体では増加傾向にある。

### 3 居住形態等の実態

#### (1) 居住形態の特性

中野区における、住宅総数に占める民間借家の割合は61.0%（平成27年国勢調査）で、東京23区平均の43.6%、周辺区と比較しても高く、その住宅数も増加を続けていることから、良好な民間借家の供給が課題になっている。

#### (2) 世帯構成と居住面積

平成25年住宅・土地統計調査によると、子育て層（借家3～5人居住）の55.1%が延べ面積49㎡以下の住宅に住んでいる一方、高齢単身（持ち家1人居住）の57.3%、高齢夫婦（持ち家2人居住）の76.3%が70㎡以上の住宅に居住している。住宅ストックが有効活用されるためにも、ライフステージに応じた住宅の選択肢を増やしていくことが課題となっている。

#### (3) 最低・誘導居住面積水準未満居住世帯

平成25年住宅・土地統計調査によると、中野区における誘導居住面積水準以上の世帯の占める割合は29.4%で、東京23区平均(37.9%)、周辺区と比べて低い状況にあり、誘導居住面積水準の確保が課題になっている。

中野区における最低居住面積水準未満世帯の占める割合は22.5%で、東京23区平均(16.2%)より高い状況にあり、特に木造民間借家に居住する世帯(52.3%)と30～64歳の単身世帯(48.3%)や夫婦と6～9歳の者（子育て世帯）(24.3%)などにおいて、最低居住面積水準の確保が課題となっている。

### 4 住宅ストックの現状

#### (1) 住宅数の動向

平成25年住宅・土地統計調査によると、住宅数は増加を続け、平成25（2013年）の住宅数は、210,420戸、このうち居住世帯ありは181,010戸となっている。世帯数に対する住宅数は充足している。

#### (2) 民間住宅の供給動向

建築統計年報（東京都都市整備局）によれば、中野区の住宅着工数は4,000戸前後で推移しており、新築住宅の過半を貸家が占めている。新設着工住宅の1戸あたり延べ面積は、持ち家では100㎡を超えているが、貸家では40㎡に足りず、分譲住宅（建売住宅や分譲マンション）は近年では60㎡台で推移し、面積が小さくなる傾向である。

### (3) 長期優良住宅認定件数

長期優良住宅の認定件数は毎年 100 件前後で推移しており、新築着工戸数のうち 40 戸に 1 戸の割合に留まっている。平成 28 年度からは既存住宅においても、増改築の際に認定できるようになり、住宅を子世代、孫世代と長く活用してもらうことにより環境に優しい住宅の増加に努めて行く必要がある。(中野区建築課資料)

### (4) 住宅リフォームの状況

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、住宅の取得に関して建替えを含めた新築の購入が 66.3%を占めており、中古住宅の購入率の向上に向けた取組が必要となっている。持ち家 64,440 戸のうち平成 21 年～平成 25 年間にリフォーム工事が行われたのは 27.5%と、全体の四分の一程度となっている。

### (5) 住宅のバリアフリー化の状況

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、高齢者のための設備の状況については、持ち家では 67.3%に高齢者のための設備があるが、借家では 20.5%に留まっている。賃貸住宅におけるバリアフリー化の推進が求められている。

## 5 空家等の現状

### (1) 空家等の棟数

平成 28 年度に実施した中野区空家等実態調査によれば、戸建住宅の空家は 852 棟となっている。

### (2) 空家等の老朽・管理不全度

中野区空家等実態調査においては、目視判定により「老朽・管理不全度」を分類しているが、「適切に管理され、そのままでも利活用可能なもの(ランク A)」は 233 棟 (27.3%) あった。他方、「建物自体に損傷が見受けられるもの(ランク C)」は 312 棟 (36.6%)、「建物自体に明らかな損傷が見受けられるもの(ランク D)」は 78 棟 (9.2%) あり、これらを合わせた 390 棟 (45.7%) は管理不全な状態の空家であり、これらについては早急な対策が必要になっている。

## 6 分譲・賃貸マンションの現状

### (1) 分譲・賃貸マンションの棟数

中野区のマンションの立地密度は 339.3 棟/㎤で (マンション実態調査結果 (平成 25 年 (2013 年) 3 月 東京都) に基づき算出)、東京 23 区の中でも豊島区、文京区に次いで 3 番目に高くなっている。

## (2) マンションに居住する世帯の状況

マンション居住世帯の家族構成は「30～64歳の単身」が29.7%で最も多く、次いで「30歳未満の単身」が13.2%、「65歳以上の単身」が11.6%で、単身世帯を合計すると54.5%となる。

単身世帯や夫婦のみ世帯に偏っていることから、マンションにおいては、多様な世代や世帯構成に対応した居住の誘導やコミュニティの形成が課題になっている。

## (3) 建築時期別マンション戸数

マンションの建築時期についてみると、昭和45年以前のマンションが住戸数ベースで9.9%、昭和46年～55年のマンションが15.4%があり、合わせて旧耐震基準である昭和55年以前に建築されたマンションの割合は25.3%と、マンション総戸数の4分の1を占めている。

# 7 防災・防犯に関する状況

## (1) 住宅の耐震化

住宅の耐震化率は堅調に推移し、改善傾向にある。

ただし、耐震化率について非木造住宅と木造住宅別に見た場合、非木造住宅については90%を超えているものの、木造住宅に関しては令和2年1月末時点で83.0%（中野区建築課）に留まっており、改善しつつあるものの、引き続きの支援が必要となっている。

中野区では昭和55年以前に建築された住戸の割合は27.1%となっている。旧耐震基準住宅の建替え又は耐震改修を進め、引き続き住宅の更新を進めていく必要がある。

## (2) 住宅の不燃化率

東京都は平成28年3月に「防災都市づくり推進計画」を改定し、震災時の甚大な被害が想定される重点整備地域並びに整備地域について優先的に整備を進めることとしている。

区は東京都との連携の下、木造住宅密集地域改善を進め、建築面積ベースでの不燃領域率は平成23年度から平成28年度までの5年間において51.1%から56.5%と、5.4%改善し（東京の土地利用 平成28年度 東京都都市づくり政策部）、増加量は23区で最も高い数値となっている。

## (3) 接道状況

中野区は、幅員4m未満の道路（建築基準法42条2項道路等）だけにしか接していない住宅の割合が43.3%と、東京23区の中で最も高く、住環境や都市防災の面で、狭小道路の改善は重い課題となっている。

#### (4) 住宅の火災件数

中野区における火災の発生件数は平成 30 年では 86 件（東京消防庁中野・野方消防署）、うち住宅（アパート含む）の火災が 54 件となっており、全件数の半数以上を占めている。建替え・不燃化以外でのソフト面での取組の必要がある。

#### (5) 中野区における犯罪認知件数

刑法犯認知件数については、減少を続け、改善傾向にあると言える。また、認知件数のうち侵入窃盗（空き巣等）件数も減少傾向になっている。（危機管理課生活・交通安全係資料 刑法犯認知件数の推移（平成 21 年～令和元年））

# 第3章 住宅施策の視点及び課題と基本理念

## 1 住宅施策の視点及び課題

これからの住宅施策を充実するにあたり、以下の施策の視点及び各視点に基づきいくつかの課題を設定することを提案する。

### ●視点1 (安心) 住宅セーフティネットの充実

住宅の確保に特に配慮が必要な住宅確保要配慮者の居住の安定確保が必要である。住宅確保要配慮者への支援に向けて、公営住宅等の適正な供給及び管理運営に努める一方、居住支援協議会や民間団体、NPO等と協力し、入居等支援の充実に努め、民間賃貸住宅の利活用を行い、重層的な住宅セーフティネットの構築を行うことが求められる。

#### 課題1 居住の安定確保に係る主な課題

- (1) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援への取組を進めること。
- (2) 地域包括ケアシステムにおける総合的な相談体制を構築すること。
- (3) 公営住宅等の適切な管理運営及び効果的な建替え等を検討すること。
- (4) 空家・空室活用等による住宅セーフティネットの構築を推進すること。

### ●視点2 (多様性) 多様な世帯がともに暮らすまち

若年単身世帯から夫婦のみ世帯、子育て世帯、そして高齢者世帯又は三世代世帯等、世代が循環することで地域は持続性を保つことが出来る。これからの中野区の住まいは、若年単身世帯が家庭を持ち、子育て世帯となっても引き続き定住できるといった、ライフステージが変わっても住み続けられるまちを目指していくことが重要である。

また、高齢者、障がい者や外国人等、多様な世帯、ライフスタイル、個性や価値観が受け入れられ、ユニバーサルデザインの推進を通じ、それぞれが共存し、コミュニティを形成できるような魅力ある住環境の形成が図られていくべきである。

#### 課題2 子育て世帯のための住環境の整備及び多様な世帯への住生活支援に係る主な課題

- (1) 子育て世帯が暮らしやすい住宅及び住環境の整備を推進すること。
- (2) 多様な高齢者向け住宅の供給誘導を図ること。
- (3) 誰もが暮らしやすい住宅及び住環境の実現に向けたユニバーサルデザインの推進を図ること。
- (4) 多文化共生を推進するための取組を進めること。

### ●視点3 (健康・快適) 住宅ストックの質の向上、適切な維持管理及び有効活用

古い住宅やバリアフリー性能、断熱性能の低い住宅には健康的なリスクがある。

特に高齢期の生活においてはヒートショックや転倒による怪我等の住宅内の事故の危険性がある。そうした事故を予防し、最期まで健康かつ快適な暮らしを維持するため、長期優良住宅等、次世代に継承可能な質の高い住宅や断熱性能が高い住宅の普及等により、分譲マンション等の集合住宅を含め総合的な住宅ストックの質の向上を図ることが求められる。また、快適な住宅ストックの構築にあたっては、省エネルギー化や緑化推進等、地球環境への配慮も行われることが望ましい。

さらに既存住宅ストックの活用にあたっては、空家等対策の視点を取り入れるべきである。

#### 課題3 住宅ストックの質の向上及び有効活用、空家等やマンションの適正管理に係る主な課題

- (1) 良質な民間住宅の供給を促進すること。
- (2) 既存住宅ストックの質の向上への取組を進めること。
- (3) 環境に配慮された住宅の普及啓発及び緑化の推進を図ること。
- (4) 空家等の適正管理及び利活用を促進すること。
- (5) マンションストックの適正管理を推進すること。
- (6) マンションの再生の推進を図ること。

### ●視点4 (安全性) 安全・安心な住環境の確保

安全かつ安心な住環境は、区民の生活の基盤となる基本的な要件である。

住宅の耐震化促進や狭あい道路の拡幅など、災害時における安全性の向上に向けたハード面での基盤整備が引き続き必要である。

一方で、区民の意識啓発等のソフト面での支援についても取組んでいく必要があることから、安全・安心な住環境の確保に向けたこれらの取組を推進することが求められる。

#### 課題4 安全・安心のまちづくりに係る主な課題

- (1) 住宅の耐震化を促進すること。
- (2) 木造密集地域の改善を進めること。
- (3) 地域等と連携した防災・防犯対策の推進を図ること。
- (4) 住環境におけるユニバーサルデザインを推進すること。

## 2 基本理念

だれもが安全、安心に、そして健康に暮らし続けることができるまち・中野

第4次中野区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る。

中野区の住まいを取り巻く現況と動向等、また今後の住宅施策の各視点及び取り組むべき課題を踏まえ、中野区の住宅政策の基本理念を

「だれもが安全、安心に、そして健康に暮らし続けることができるまち・中野」とすることを提案する。

### 基本理念設定の考え方

- ① 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるための住宅セーフティネットが充実している。
- ② だれもがともに暮らすことのできる多様な住まいが確保されている。
- ③ 健康で快適に暮らし続けるための質の高い住宅ストックが確保されている。
- ④ 安全で安心に暮らせる住環境が十分に確保されている。

## 第4章 住宅施策の施策体系及び主な取組

### 1 施策体系

住宅施策の施策体系について以下のとおり示す。

施策の視点	基本目標	施策展開の方向
1 (安心) 住宅セーフティ ネットの充実	1 居住の安定 確保	(1) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援
		(2) 地域包括ケアシステムにおける総合的な相談体制の構築
		(3) 公営住宅等の適切な管理運営及び効果的な建替え等の検討
		(4) 空家・空室活用等による住宅セーフティネットの構築
2 (多様性) 多様な世帯がと もに暮らすまち	2 子育て世帯 のための住環 境の整備	(1) 子育て世帯が暮らしやすい住宅・住環境の整備
	3 多様な世帯 への住生活支 援	(1) 多様な高齢者向け住宅の供給誘導
		(2) 誰もが暮らしやすい住宅・住環境整備 (バリアフリー・ユニバーサルデザインの推進)
3 (健康・快適) 住宅ストックの 質の向上、適切 な維持管理及び 有効活用	4 住宅ストック の質の向上 及び有効活用	(1) 良質な民間住宅の供給促進
		(2) 既存住宅ストックの質の向上
		(3) 環境に配慮された住宅の普及啓発及び緑化の推進
	5 空家等の適 正管理及び利 活用の促進	(1) 空家等の適正管理及び利活用の促進
	6 マンション の適正管理	(1) マンションストックの適正管理の推進
		(2) マンション再生の推進
4 (安全) 安全・安心な住 環境の確保	7 安全・安心の まちづくり	(1) 住宅の耐震化の促進
		(2) 木造密集地域の改善
		(3) 地域における防災・防犯対策
		(4) 住環境におけるユニバーサルデザインの推進

## 2 各施策展開の方向に基づく主な取組

### 視点1 (安心) 住宅セーフティネットの充実

#### 【基本目標1 居住の安定確保】

##### (1) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援

低所得や高齢・障がい等を理由に民間住宅に円滑に入居できない人が存在する。こうした人達が住まいを確保しやすい環境を整備することが求められている。

これからの住宅施策として以下に取り組むことを提案する。

- 住宅確保要配慮者のニーズの把握  
中野区内の住宅確保要配慮者の実態を把握するため、住宅確保要配慮者の属性を明確にした上で、ニーズの実態の把握に努めること。
- NPO等との連携による見守りや入居支援の充実  
住宅確保要配慮者の身元保証、見守りや相談などの体制を整え、家主の高齢者等に対する入居拒否感を減少させるため、見守りや入居支援など、居住支援に関する活動を行っているNPO法人等を支援すること
- 総合的な住まい対策推進体制の構築  
民間住宅の家主が負うリスク（入居者の家賃滞納、介護・疾病の発生、看取り、相続への対応等）への対応を充実し、住宅確保要配慮者が中野区に安心して居住し続けられる環境を実現するために、居住支援協議会の機能を併せ持った総合的な住まい対策推進体制を構築すること。
- 住宅確保要配慮者と居住支援団体とのマッチング  
居住支援協議会が中心となって、居住支援団体や住宅確保要配慮者とマッチングを行うことで、安心して入居できる仕組みを構築すること。
- 居住支援法人の設立の推進  
区内で活動している、生活支援、福祉サービス等を行うNPOやボランティア団体等が、国の住宅セーフティネット法による「居住支援法人」となることを促進、支援するとともに、中野区居住支援協議会の構成員になってもらうことで、連携協力をしやすい体制を構築すること。また、こうした団体間のネットワーク化を図ることで、住宅の確保に課題のある人が支援を受けやすい地域づくりを進めること。

- セーフティネット住宅等の普及促進  
居住支援協議会等を通じて、家主や不動産店への「セーフティネット住宅」の登録啓発や居住支援関連制度等の情報提供を行うこと。
- 居住支援に取り組む団体についての情報提供等  
居住支援に関しては、行政の制度事業に関する情報提供に留まらず、居住支援に取り組んでいる NPO 等の情報提供も行うこと。
- 中野区あんしんすまいパックの普及促進  
見守りサービス（緊急通報システム）、葬儀の実施、残存家財の片付けの3つのサービスをパッケージして提供し、入居者自身の安心とともに、家主や管理事業者も安心して住宅を貸すことができる「中野区あんしんすまいパック」については引き続き取り組み、居住支援に係る施策を充実すること。

## （２）地域包括ケアシステムにおける総合的な相談体制の構築

高齢者・障がい者を始めとする住宅確保要配慮者のニーズに的確に応えるには、単に住宅確保に関するだけでなく、生活支援・福祉サービスに関することも含めたきめ細かな相談体制を確保することが必要である。

これからの住宅施策として以下に取り組むことを提案する。

- 居住支援協議会を中心とした相談体制の確立  
居住支援協議会を中心としたきめ細やかな相談体制を確立すること。また、居住問題に係る区内各種団体と専門家の情報共有を図り、当事者支援における連携協力体制の構築、区民参加を基盤として住宅セーフティネットの確立を目指すこと。
- 居住支援協議会による相談員の育成  
居住支援協議会において、住宅確保要配慮者の相談や入居の支援等を実施するために、住まいに係る団体や福祉に係る団体と連携し、居住支援に関する相談を受けることの出来る人材を育成すること。
- 居住支援法人の育成  
区内で活動している、生活支援、福祉サービス等を行う NPO やボランティア団体等に、居住支援団体として居住支援協議会に登録してもらい、連携協力をしやすい体制を構築すること。また、こうした団体間のネットワーク化を図ることで、住宅の確保に課題のある人が支援を受けやすい地域づくりを進めていくこと。

- 地域との連携による入居しやすい環境整備の推進  
町会自治会、民生児童委員、地域で活動している NPO 等と連携することにより、居住支援のニーズの発見、相談と情報提供、入居の円滑化のための支援、見守り等入居後の支援などにより、入居しやすい環境整備を推進すること。

### (3) 公営住宅等の適切な管理運営及び効果的な建替え等の検討

将来にわたり公営住宅等が有効に活用できるためには、計画的に修繕を行うことが必要である。

将来的な建替え等については、地域に必要な福祉施設や子育て支援施設等を併設整備するなど、地域の実情を踏まえて検討していく必要がある。

これからの住宅施策として以下に取り組むことを提案する。

- 公営住宅の適正な運営  
公営住宅は、計画的な改修を実施するとともに、真に公営住宅を必要とする者への公平で的確な住宅供給の観点から、住宅セーフティネットを充実するため適切に運営していくこと。
- 福祉支援施設等の併設整備  
公営住宅等の建替え等においては、地域のニーズを踏まえて生活支援施設、福祉施設等の併設整備を検討すること。併設施設の運営においては NPO やボランティア団体等を積極的に活用すること。
- 公営住宅建替え等の検討の促進  
公営住宅の建替え等においては、環境共生、緑化推進、地域貢献、街並み景観、子育てしやすい機能の充実、共同居住等新たな住まい方のモデルとなるように配慮の上、検討すること。

### (4) 空家・空室活用等による住宅セーフティネットの構築

住宅ストックが有効に活用され、住まいを必要としている人が入居しやすくなるには、空家や空室の適正管理を促進するとともに、住宅セーフティネットの仕組みを構築し、住まいと入居者とのマッチングを支援することが必要である。

これからの住宅施策として以下に取り組むことを提案する。

- 空家等相談体制の整備

空家の相談は、相続等の法律問題、不動産活用に関する事、建物の改修や建替えに関する事等、専門的な内容があることから、区内の専門家と協力して相談体制を整備すること。

○ 住み替えに伴う空家等利活用の促進

持ち家に住んでいる一人暮らしの高齢者が、高齢者向け住宅などに住み替える場合、住み替えを支援するとともに、空家となる持ち家の有効活用を働きかけ、子育て世帯等の新たな住宅需要に応じていく仕組みを居住支援協議会等が中心となって構築すること。

○ 空家等のマッチング制度の整備

中野区の地域特性に合った、空家・空室の登録制度を整備し、ストックの適正管理を促進するとともに、地域の居場所、セーフティネット住宅としての利活用を促進すること。

## 視点2 多様な世帯がともに暮らすまち

### 【基本目標2 子育て世帯のための住環境の整備】

#### (1) 子育て世帯が暮らしやすい住宅・住環境の整備

子育て世帯向けの適度な広さの住宅が十分に供給されるよう誘導することが必要であり、単身向け住宅の供給が多い中野区の住宅市場においては、条例等により子育て世帯向け住宅供給を強く誘導していくことが必要である。

また子育て世帯が住み続けられるには、良好な子育て環境を形成することが必要である。そのためには、子育て支援施設の整備とともに、地域で子育てを支える仕組みが育つよう、多様な世代が安心して暮らせる住環境を支える地域コミュニティの形成等が課題になっている。

これからの住宅施策として以下に取り組むことを提案する。

##### ○ 集合住宅条例の見直し

現行の「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」に関して、さらに子育てしやすい環境を整備するため、子育てに資する施設の併設の誘導やサービスとの連携確保などを賃貸管理に関する基準を追加するなど基準を見直すこと。

##### ○ 子育て支援住宅認定制度の普及

区内建設業者に対して、「東京都子育て支援住宅認定制度」やガイドラインに関する情報提供を行うことで、子育てしやすい住宅ストックの確保を図ること。

##### ○ モデルとなる住宅事業の情報発信

新築民間住宅については、区が関与した住宅事業をモデル事業としてPRし、民間住宅事業者を啓発することにより、ファミリー向け住宅の供給を広めること。

##### ○ 子育て世帯向けの都営住宅建替え要望

都営住宅や東京都住宅供給公社の賃貸住宅については、様々な世帯が居住できるよう子育て世帯向けの住宅の建設を東京都に対して要望すること。

##### ○ 住み替えに伴う空家等利活用の促進（再掲）

持ち家に住んでいる一人暮らしの高齢者が、高齢者向け住宅などに住み替える場合、住み替えを支援するとともに、空家となる持ち家の有効活用を働きかけ、子育て世帯等の新たな住宅需要に応じていく仕組みを居住支援協議会等が中心となって構築すること。

##### ○ 多世代同居の推進

多世代が同居により子育てや介護等を行うためにバリアフリー改修をする場合、その費用の一部を助成する制度について検討すること。

○ 良好な子育て環境の形成

子育て世帯にとって利便性が高く魅力的な空間や子育て関連施設の確保や多様な子育てニーズに対応できるサービスの充実、保育園・学童クラブなどの保育施設等の整備、地域全体で子どもを犯罪や事故から守る活動の推進等、子育て世帯が地域の中で安心して子育てすることができる環境を形成するための取組と、その効果的なPR方法について検討すること。

### 【基本目標3 多様な世帯への住生活支援】

#### (1) 多様な高齢者向け住宅の供給誘導

高齢世帯の多様性が広がっていることから、福祉施策と連携しつつ、高齢者が健康に暮らすことの出来る住まいについて幅広い選択肢が求められている。

これからの住宅施策として以下に取り組むことを提案する。

○ 多様な高齢者住宅の供給促進

高齢者の住み替えニーズには、介護や健康面が理由となる場合、家賃支払い等経済的な課題が理由となる場合等多岐にわたる。今後一人暮らし高齢者の増加が予想されることから、見守りや緊急時対応が重要になっている。これらの要因に応じて住み替えが可能となるよう、様々なタイプの高齢者向け住宅の供給促進を誘導し、高齢者の居住の選択肢を充実すること。

○ サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

高齢者が暮らしやすい環境整備を進めるため、国の助成制度に基づく良質なサービス付き高齢者向け住宅の供給の促進を図ること。

○ グループリビング・コレクティブハウスの普及促進

高齢者の孤立を防ぐため、ひとり暮らし高齢者や高齢者のみ世帯などが複数の仲間とひとつの屋根の下で助け合って暮らすグループリビングや高齢者を含む多様な世帯が互いにプライバシーを保ちながらも生活の一部を共有するコレクティブハウスなどについて、情報を発信するとともに、住まいづくりに取り組むNPO法人等と協力し普及啓発すること。

## (2) 誰もが暮らしやすい住宅・住環境整備（バリアフリーとユニバーサルデザインの推進）

高齢者や障がい者等誰でもが暮らしやすい住宅の整備に向け、住宅ストックの改善を進め、身体が不自由になっても、年を取っても、住み慣れた住まいでいきいきと長く住み続けられるようバリアフリー住宅の普及が重要である。

高齢者や障がい者等のニーズを把握し、ライフスタイルや身体能力に応じたバリアフリーとユニバーサルデザインの改修について、区民が相談しやすい体制づくりを進めていく必要がある。

これからの住宅施策として以下に取り組むことを提案する。

- 住宅におけるバリアフリー・ユニバーサルデザインの推進  
障がい者や高齢者、子育て世帯等、全ての人安心して生活できる住宅の確保に向け、介護保険住宅改修費の支給や自立支援住宅改修等給付事業等により、住宅ストックのバリアフリー及びユニバーサルデザインを促進すること。
- 住宅に関するバリアフリー・ユニバーサルデザインの推進体制の構築  
居住支援協議会等を活用し、住宅のバリアフリー化等に関する各種支援や助成等について、住宅改修が必要な区民が相談しやすい体制を構築すること。

## (3) 多文化共生の推進

居住にかかる習慣の違いを解消することで、近隣トラブルを減らし、日本人も外国人住民もともに暮らしやすい環境整備を推進することが課題になっている。

これからの住宅施策として以下に取り組むことを提案する。

- 外国人住民の居住支援  
区は、外国人住民の住宅確保を促進するため、不動産関係団体などと連携し、住宅情報の提供や居住支援などに努めること。
- 外国人住民の住まいの相談体制の構築  
区は、不動産団体等と協力し、住まいを探すことが困難な外国人住民や、住宅に関するトラブルを抱えた外国人住民向けに住まい方に関する相談体制の構築を検討すること。
- 住まいのルールに関する情報提供  
生活習慣の違い等による無用なトラブルの発生を防ぐため、多くの留学生を抱える日本語学校、専門学校、NPO法人などと連携し、住まい方のルールに関する情報を広く周知すること。

- 管理規約などの多言語化の推進  
外国人住民の安心居住のため、マンション管理会社などに対して、マンション管理規約などの内容を分かりやすく伝える多言語による掲示物などの作成の啓発を行うこと。
  
- 防災体制の充実  
災害時に外国人が安全に避難可能なよう、多言語による災害情報の発信、避難所での外国人に配慮した支援体制を構築すること。

### 視点3 住宅ストックの質の向上、適切な維持管理及び有効活用

#### 【基本目標4 住宅ストックの質の向上及び有効活用】

##### (1) 良質な民間住宅の供給促進

誰もが安心して地域に住み続けられ、地域が持続していくことのできるようバランスのとれた住宅ストックを形成するため、適切な広さの質の高い住宅が十分に供給されていくことが必要である。

中野区はこれまでも集合住宅条例により住宅ストックの質の向上を図る取組みを推進してきているが、区内の住宅ストックは賃貸住宅を中心に、居住面積の狭いものが多いのが実情である。そのため、条例の内容の見直しも視野にいれつつ、一定規模以上の住宅供給を誘導することが必要になっている。

これからの住宅施策として以下に取り組むことを提案する。

##### ○ 集合住宅条例の見直し（再掲）

現行の「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」に関して、さらに子育てしやすい環境を整備するため、子育てに資する施設の併設の誘導やサービスとの連携確保などを賃貸管理に関する基準に追加するなど、基準を見直すこと。

##### ○ 東京都子育て支援住宅認定制度の普及促進

区内建設業者に対して、「東京都子育て支援住宅認定制度」やガイドラインに関する情報提供を行うことで、子どもにとって安全で、子育てしやすいよう配慮された住宅の供給を促進すること。

##### ○ 新築やリフォーム等相談会の実施

区内の小規模建設事業者団体と協力し、新築やリフォーム等の相談会を実施すること。

##### ○ 長期優良住宅等の普及

長期優良住宅や環境共生住宅の普及促進に向け、税制控除等国の各種支援制度や住まいに関する情報発信を行い、健康及び環境に配慮された住宅の普及を行うこと。

## (2) 既存住宅ストックの質の向上

住宅性能と健康は大きな相関関係があると考えられる。

既存住宅の温熱環境を改善することによってヒートショックや熱中症等の防止が期待できる。高齢者や障がい者等、誰もがいつまでも健康に暮らすことができる既存住宅ストックの質の向上が必要である。既存住宅ストックの品質が適切に維持され、空家等の予防にも寄与することが期待できる。区民が気軽に相談できるリフォーム相談会等の事業を有効活用し、区民の意識啓発に努めていくことが重要である。

建築業界団体等と協力し、ホームインスペクション（住宅診断）等、既存住宅ストックの状態に関する各種制度が普及することにより、中古住宅市場の活性化に資することが期待される。

これからの住宅施策として以下に取り組むことを提案する。

### ○ 長期優良住宅等の普及

既存住宅ストックについても、長期優良住宅や環境共生住宅の普及促進に向け、税制控除等国の各種支援制度や住まいに関する情報発信を行い、健康及び環境に配慮された住宅の普及を行うこと。

### ○ 健康的な住宅ストックの普及に向けた啓発

福祉部局等と連携し、高齢期を迎える前の区民に向け、セミナーの開催や住まい相談を行い、区民が高齢期となっても健康で快適に暮らし続けられるよう、例えば断熱性能の向上を目的とするリフォームの推進等、長く健康に暮らせる住まいの普及に向けた取組について啓発すること。

### ○ 科学物質の少ない室内環境づくりの推進

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。また、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」の普及・啓発を図ること。

### ○ アスベスト対策の推進

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、相談窓口を設置し情報提供を行うこと。

### ○ 住宅ストックの質の向上に関する情報提供

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、維持管理に関する情報提供や相談を行うこと。例えば、耐震改修工事や増改築、住宅の耐震化やバリアフリー化等のリフォーム相談、区登録の耐震診断士や耐震改修施工者等に関する情報提供等に取り組むこと。

- ホームインスペクションの普及  
売主、買主双方が安心して既存住宅を売買でき、また住宅のリフォームやメンテナンスなどの予定が立てやすくなる「ホームインスペクション（住宅診断）」の普及を図ること。

### （3）環境に配慮された住宅の普及啓発及び緑化の推進

脱炭素社会を目指したまちづくりを進めるため、長期優良住宅等の普及に向けた取り組みや、エネルギー消費の高効率化を図った住宅設備の普及や再生可能エネルギー利用の促進が必要になっている。

建築行為等の際に行う敷地内の緑化や壁面・屋上など建物の緑化が積極的に行われており、緑が多く景観に配慮された良好な街並みが形成されていることを目指すべきである。住宅街の道路沿道の連続した生垣は、快適な街並み景観の形成に寄与する。

これからの住宅施策として以下に取り組むことを提案する。

- 長期優良住宅等の普及（再掲）  
長期優良住宅や環境共生住宅の普及促進に向け、税制控除等国の各種支援制度や住まいに関する情報発信を行い、健康及び環境に配慮された住宅の普及を行うこと。
- 省エネルギー設備の設置促進  
家庭におけるエネルギー消費の高効率化を図った設備の設置促進に向けた普及啓発策について検討する。また、公営住宅等へのLED照明機器の整備等、省エネに向けた取組を推進すること。
- 再生可能エネルギーの普及促進  
蓄電システム等の住宅用のエネルギー消費の高効率化を図った設備の利用や、太陽光発電システム等の再生可能エネルギー利用を促進するため、各種助成制度等の情報を発信し、普及啓発を行うこと。
- 建築物の緑化の推進  
「中野区みどりの保護と育成に関する条例」に基づき、一定の規模以上の建物を建築する際に提出された緑化計画を区が認定することにより、敷地内や屋上への緑化を推進していく。また、「生け垣等設置の助成制度」により、区民が道路に接した敷地の部分に生け垣・植樹帯を設置する場合に、費用の一部を助成することで、敷地内の緑化を推進していくこと。

- 緑化に取り組む区民の応援  
緑化の推進や緑の保全に関し功績のあった方に「なかのみどりの貢献賞」を授与することにより、緑化に関する区民の意欲の向上を図ること。
- 環境配慮における住宅の断熱化の推進  
中野区地球温暖化防止条例に基づき、建築物の断熱性の向上を図るための措置を講じたと認められる建築物について、「高断熱建築物」として認証し、支援することにより中野区高断熱建築物認証制度の普及を図ること。

## 【基本目標 5 空家等の適正管理及び利活用の促進】

### (1) 空家等の適正管理及び利活用の促進

空家等の適正管理を促進するとともに、民間活力を利用しつつ利活用への誘導も併せて行っていくことで、空家状態の解消を進めていく必要がある。

一方で、利活用が困難な老朽かつ危険な状態の空家については、除却や建替えを促していくことも課題になっている。

空家等の適正の管理を促進するとともに、住宅を必要としている人への供給の円滑化や地域貢献のための場として利活用を希望する NPO 等とのマッチングを支援することで、住宅ストックの有効活用を図る。

これからの住宅施策として以下に取り組むことを提案する。

- 空家等に関する情報の集約と一元管理  
区内の空家等の情報を不動産事業者や町会関係者との連携により把握し、一元的に情報を集約・管理する体制を構築することにより、空家化の予防や利活用等に活かしていくこと。
- 空家等の適切な維持管理  
空家所有者からの依頼により、空家等の見守りや伸びすぎた庭木の剪定等、ごみ捨て、清掃等について、NPO 法人やシルバー人材センター等を活用して行うことを検討すること。
- 空家等の発生予防に向けた検討  
空家等の発生を予防するため、町会や民生委員と連携し、アウトリーチ等によりひとり暮らし高齢者が住む一戸建て住宅等を把握し建物の維持管理を支援するとともに、空家化を予防するための方策について検討すること。

- 空家等の利活用に係る相談体制の整備  
区内の空家等の所有者や関係者から相談を受け付けるための体制を整備すること。空家等の相談は、相続等の法律問題、不動産活用に関すること、建物の改修や建替えに関する事等、専門的な内容があることから、区内の専門家と協力して相談体制を整備すること。
- ホームインスペクションの普及（再掲）  
売主、買主双方が安心して既存住宅を売買でき、また住宅のリフォームやメンテナンスなどの予定が立てやすくなる「ホームインスペクション（住宅診断）」の普及を図ること。
- 空家等対策に関する情報提供  
東京都の「東京空き家ガイドブック」を活用し、空家等の解決方法について情報提供をおこない、空家等の発生を予防するとともに、所有者による空家問題の解決を促進すること。
- 空家等の利活用に係る地域ニーズの把握  
空家等を地域貢献のために利活用することを促進するため、地域のニーズを把握し、空家等の所有者や活用希望者との情報共有を促すこと。
- 老朽空家に対する除却等への誘導  
著しく管理が不全で、周辺環境に悪影響を及ぼす老朽空家については、所有者に対して除却や建替えを誘導していけるよう、様々な支援を行うこと。

## 【基本目標6 マンションの適正管理】

### （1）マンションストックの適正管理の推進

マンション居住者の半数近くが単身世帯であることから、中野区においてはいまだワンルームマンションの数が多いたことが想定される。子育て世帯の住みやすい住環境の構築に向けて、共同住宅については住戸の一定数以上をファミリー向けとすることを誘導する等引き続きワンルームマンション抑制に向けた取組が必要である。

分譲マンション管理の問題には、居住者の高齢化等様々な原因があると考えられる。管理に関するトラブル等については早期予防が重要となるため、管理運営に関する情報提供や支援制度の充実を図り、発生予防に向けた取組についても検討する必要がある。

また、管理の立て直しを図るにあたっては、各種士業団体や東京都等、関係機関と協力し取組にあたっていくことが望ましい。

これからの住宅施策として以下に取り組むことを提案する。

- 集合住宅条例の見直し  
マンション建替えに伴うワンルームマンションの増加を抑制するため、集合住宅条例による規制対象の範囲の見直しや、高齢者等の入居にも配慮したバリアフリー化など、集合住宅条例について、ワンルームマンションの実態を把握し、マンション供給の適正化に向けて見直しを検討すること。
- 分譲マンションの管理状況に基づく管理組合への支援  
マンション長寿命化や長期修繕計画について、管理組合への適切な支援を行うために、中野区内の分譲マンションの建物や修繕、管理状況の実態を基に指導・助言等を行うこと。
- 都条例に基づく対象マンションへの届出の推進  
東京都が制定した「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づき、対象となる分譲マンションへの届出を推進し、また、管理の不全の防止や管理の適正化に向けて支援すること。
- マンション管理相談・マンション管理士の派遣  
管理状況に課題のあるマンションに対しては、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等の専門家を派遣し、課題解決のための合意形成を支援すること。
- 分譲マンション管理セミナーの実施  
マンション NPO や管理士会等と協力し、資産であるマンションが管理不全とならないためにも、無料で気軽に参加できるセミナー等を実施し、早い段階からマンション管理に関する意識啓発を図ること。
- 分譲マンションにおける地域コミュニティの形成促進  
分譲マンションにおいて、地域コミュニティの形成が図られるよう、都条例に基づく届出制度等を活用することで、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、地域とマンションとの関係づくりの推進を図ること。

## (2) マンション再生の推進

耐震性に不安を抱える老朽マンションには、比較的高齢者世帯が多く居住していることから、老朽マンションが抱える住宅更新の困難性に対応していくことが課題である。

高齢者世帯には住み替えが困難であるという障害があるため、視点1における居住支援活動を推進することにより、マンション建替え等により居住者の住み替えが必要になった際には居住支援活動のサポートが必要になる。

マンション建替えや長寿命化、耐震化等には多額の資金が必要となるため、分譲マンションの管理組合が必要な時期に必要な対策を自主的に取ることができるよう、管理組合の支援について検討していく必要がある。

これからの住宅施策として以下に取り組むことを提案する。

- 分譲マンションの実態に基づく管理組合への支援  
中野区内の分譲マンションの建物や修繕の実態を把握し、これを基に建替えや長寿命化等の取組を促す等、管理組合に対する適切な支援を図ること。
- 分譲マンションの耐震診断の促進  
専門家を通じ、マンション管理組合に対して、「耐震診断助成制度」の利用の促進を働き掛け、耐震診断をきっかけに耐震改修に関する検討を始めることを促すこと。
- 東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度利用促進  
分譲マンション管理組合等が「東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する際の専門家派遣料の一部について、助成を検討すること。
- 中野区の特성에あったマンション再生の推進  
老朽マンションについては、マンション建替え等の円滑化に関する法律に基づく建て替え等に拘らず、長期修繕計画による計画的な修繕の実施は勿論、耐震化促進や長寿命化の取組支援等について取り組む等、中野区の現状や状況に適した対策を検討すること。

## 視点4 安全・安心な住環境の確保

### 【基本目標7 安全・安心のまちづくり】

#### (1) 住宅の耐震化の促進

耐震診断のさらなる普及にあたっては、安全・安心のまちづくりを意識し、区民一人一人がしっかり耐震化について考え、検討してもらうことが必要である。そのためにも、区民への啓発により取り組んでいく必要がある。さらに現行の助成事業については、実績の上がっている事業とそうでない事業の差が大きく出ており、次期計画においては、事業のニーズをしっかりと把握し、柔軟に施策を進めていく必要がある。

また、耐震診断後に対象物件が実際に耐震改修へしっかり繋がっていないケースもあり、耐震診断後のアフターフォローについて検討していく必要がある。

これからの住宅施策として以下に取り組むことを提案する。

- 耐震化促進事業の継続・充実  
中野区耐震改修促進計画に基づき、既存住宅の耐震化促進事業を継続・拡充すること。
- 耐震改修助成の促進  
「耐震診断費助成」「耐震改修費助成」の普及に努め、既存住宅の耐震化を促進すること。
- 緊急輸送道路沿線建築物の耐震化促進  
緊急輸送道路沿道にある建物については、耐震診断、耐震改修の助成を行い、地震の際に道路が閉塞することのないよう耐震化を促進すること。
- 耐震に関する区民の意識向上  
耐震診断のさらなる普及にあたっては、安全・安心のまちづくりを意識し、区民一人一人がしっかり耐震化について考え、検討してもらうことが必要なため、企業や関連団体等と連携し、耐震化の促進についての普及啓発に取り組むこと。
- 耐震診断実施後のフォロー体制の構築  
耐震診断実施後、耐震改修へスムーズに誘導するため、専門家を個別に派遣する等のアフターフォロー体制を構築すること。
- ブロック塀撤去等の促進  
安全で安心して住める災害に強いまちづくりを推進するために、道路等に面したブロック塀等の撤去工事にかかる費用の助成について拡充を図る。地震により倒壊す

る危険性があるブロック塀については、実態調査の結果に基づき、ブロック塀の管理者に対し、倒壊危険性や適正管理について改善指導を行う。また、建築確認申請時における改善指導を実施すること。

窓ガラス、外壁タイル等の落下により危害を与えるおそれのある建物については、その所有者に対して改善指導を実施すること。

## (2) 木造密集地域の改善

木造密集地域の改善については、各地区計画の下、着実に進んでいるが、23区の数値と比較した場合、練馬区、杉並区と並び不燃化率は下位に属しており、引き続きの対策が必要になっている。地区計画による取組に加え、建築基準法43条2項における認定及び許可による積極的な建替え促進等、効果が上がってきている施策について区民の理解を得ながら取り組んでいくことが求められる。

また、接道不良の建築物において、新築の建替えが難しいケースに対して、建築基準法43条2項における認定及び許可により、建替えが進んでいるケースもあり、危険性の緩和は一定程度進んでいると考えられる。また、狭あい道路の整備工事完了件数は着実に増加しているが、狭あい道路の解消については今後も取組が必要である。

これからの住宅施策として以下に取り組むことを提案する。

### ○ 防災まちづくりの推進

「平和の森公園周辺地区」、「南台一・二丁目地区」、「南台四丁目地区」、「弥生町三丁目周辺地区」、「大和町中央通り沿道地区」、「沼袋区画街路第4号線地区」等、まちづくりを進めている地区については、引き続き、地区計画に基づき、主要生活道路の拡幅整備、住宅の建替えや不燃化に向けて取り組むこと。また、地域危険度の高い地区を中心に地区計画の導入を検討すること。

### ○ 延焼遮断帯の形成促進

「東京大学附属中等教育学校周辺地区」、「大和町中央通り地区」、「区画街路第4号線沿道地区」等、防災まちづくりが進められている地区については、引き続き、都市防災不燃化促進事業等による耐火建築への建替えを促進すること。

### ○ 不燃化特区におけるまちづくり

不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）に指定している「大和町地区」、「弥生町三丁目地区」については、老朽建物の建替え除却について助成することで、燃えない燃え広がらない安全なまちを目指すこと。

- 新たな防火規制区域の導入検討  
延焼の危険性が高い地区については、不燃性の高い建築物への建替えを誘導するため、東京都建築安全条例による「新たな防火規制区域」の導入を検討すること。
- 狭あい道路拡幅整備の推進  
4m未満の狭あい道路については、区民の理解を得ながら引き続き拡幅整備に取り組むこと。また、狭小敷地が多くセットバックが困難な敷地の多い地区については、拡幅後の道路幅が4m未満でも建替え等が許可され得る建築基準法42条3項道路による水平距離の指定を積極的に活用し、そのためのルールについて検討すること。また、接道不良により建替えが難しいケースは、建築基準法43条2項における認定及び許可により、建替えを推進することで危険性の除去について取り組むこと。
- 専門家派遣による建替え支援  
接道不良敷地については、専門家を派遣することにより、隣地との共同建替えや連担設計制度の活用などをコーディネートすることにより建替えを支援すること。

### (3) 地域における防災・防犯対策

都市型集中豪雨が近年発生しており、特に西日本における豪雨災害においては、逃げ遅れが原因で被害が拡大したとの考え方もあり、ハザードマップの普及や区民への避難指示、被害状況の情報提供及び共有が水害対策の課題である。

また、住宅の防災対策にあたっては住宅の不燃化等ハード面の取組が重要であるが、区民一人一人が常日頃防災についての意識を持つことが大切である。そのため、各関係機関や特に地域との連携の下、啓発に取り組んでいくことが必要である。

防犯対策については、区内の犯罪件数は減少傾向にあるが、住宅に関する犯罪の発生件数については一定程度存在していることから、区民への防犯意識の啓発を引き続き実施する必要がある。

これからの住宅施策として以下に取り組むことを提案する。

- ハザードマップの充実と普及  
水災害発生時において区民が適切な行動がとれるよう、中野区洪水ハザードマップの充実と普及に努め、警察や消防等の関連機関と連携し区民との情報共有に取り組むこと。
- 防災意識の向上  
「東京防災」や「中野区民防災ハンドブック」等を活用した区民への防災知識の普及啓発や、地域での防災訓練の実施など、防災意識の向上を図ること。

- 地域連携による空家等の防災対策  
空家等は災害時に火災や倒壊等で防災面に悪影響を及ぼす可能性が高いため、地域で連携し、ゴミや草木についてケアできるようなしくみについて検討すること。また、ゴミ出しルールの徹底等、住民の居住マナーの向上について、各関係機関等との連携の下、啓発に取り組むこと。
- 分譲マンションの地域との関係作りの推進  
分譲マンションと地域との間で災害時の協力関係が構築されるよう、マンションの維持管理の支援を通じて働きかけること。
- 住宅用火災警報器の点検の周知  
消防署と連携し、住宅用火災警報器の点検や更新の積極的な情報提供に取り組むこと。
- 感震ブレーカーの普及  
大地震発生時に起こる火災の多くが電気関連の出火によるものであることから、震災後の電気火災を防止する効果がある「感震ブレーカー」の普及に取り組むこと。
- 防犯に係る認定制度の活用  
東京都の防犯優良賃貸住宅認定制度や防犯優良マンション認定制度等、防犯に関して貢献が期待できる各種制度について、積極的に普及・啓発を行うこと。
- 防犯カメラの運用等支援  
町会・自治会に対して防犯灯、防犯カメラについて、効果的な設置場所に関する内容や適切な運用方法等について情報提供により支援すること。
- 地域における防犯活動への支援  
区の青色灯防犯パトロールカーによる取組を行うことで犯罪の抑止に努めること。また、地域の防犯力を活用するため、防犯パトロール団体の活動支援を行うこと。地域や学校等と連携し、地域における防犯活動を支援し、住環境の改善に向けて取り組むこと。

#### (4) 住環境におけるユニバーサルデザインの推進

全ての人が暮らしやすい住環境の構築に向け、ユニバーサルデザインによるまちづくりを進めていく必要がある。ハード面によるまちづくりと合わせて、ソフト面での取組についても、支援を行う必要がある。

これからの住宅施策として以下に取り組むことを提案する。

- 住環境におけるユニバーサルデザインの推進  
障がい者や高齢者、子育て世帯等、全ての人が安心して生活できる住宅の確保に向け、中野区ユニバーサルデザイン推進条例の理念を踏まえ、段差の解消、十分なスペースの確保等、子どもから高齢者、障がい者や外国人等、全ての人が利用しやすい住環境の構築に努めること。
  
- 情報提供におけるユニバーサルデザインの推進  
誰もが必要な情報を取得できるよう、住生活に関する掲示物等について、ICT等の活用や外国語表記のひな型を作成する等により情報提供に取り組むこと。
  
- ユニバーサルデザイン推進に係る意識啓発  
ユニバーサルデザインの意義や考え方について、区民や事業者の理解促進を図るため、ホームページ、パンフレット等により情報提供を行うとともに、講座やイベント等により普及啓発に努めること。

## 第 6 期中野区住宅政策審議会審議経過

開催日	議題及び審議内容
第 1 回 平成 30 年 7 月 19 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○委員委嘱</li> <li>○諮問・副区長挨拶</li> <li>○事務局、委員各位自己紹介</li> <li>○正副会長選出</li> <li>○事務局報告（審議会の運営についての申し合わせ、審議の進行、中野区の住宅及び空家等の現状・課題について）</li> </ul>
第 2 回 平成 30 年 10 月 19 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○次期住宅マスタープランの策定スケジュール等について</li> <li>○第 3 次中野区住宅マスタープランの実施状況について</li> </ul>
第 3 回 平成 30 年 12 月 18 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅政策審議会の審議の進め方について</li> <li>○第 3 次中野区住宅マスタープラン見直しの「中間まとめ」について</li> <li>○「中間まとめ」に係る重点検討事項について</li> </ul>
第 4 回 平成 31 年 1 月 31 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○新たな住宅マスタープラン策定に向けた中間まとめの策定について</li> </ul>
第 5 回 令和元年 5 月 24 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○令和元年度の住宅政策審議会のスケジュールについて</li> <li>○経過報告を踏まえた今後の議論の方向性について</li> </ul>
第 6 回 令和元年 7 月 18 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○視点 4「安心・安全・快適な住環境の確保」における施策展開（案）について</li> </ul>
第 7 回 令和元年 10 月 29 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○視点 1「住宅セーフティネットの充実」における施策展開（案）について</li> <li>○視点 2「多様な世帯がともに暮らすまち」における施策展開（案）について</li> </ul>
第 8 回 令和元年 12 月 20 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○視点 3「住宅ストックの質の向上、適切な維持管理及び有効活用」における施策展開（案）について</li> </ul>
第 1 回小委員会 令和 2 年 3 月 24 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○中野区住宅政策審議会答申（案）について</li> </ul>
第 9 回（書面開催） 令和 2 年 6 月 3 日～ 令和 2 年 6 月 17 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○中野区住宅政策審議会答申（案）について</li> </ul>
第 2 回小委員会 令和 2 年 6 月 30 日	<ul style="list-style-type: none"> <li>○中野区住宅政策審議会答申（案）について</li> </ul>

## 第 6 期中野区住宅政策審議会委員名簿

	氏 名	プ ロ フ ィ ー ル 等
学 識 経 験 者	ありた ともかず 有田 智一 (会長)	筑波大学 システム情報系社会工学域 教授
	たむら まさくに 田村 誠邦 (副会長)	明治大学 研究・知財戦略機構 特任教授
	まつもと のぶこ 松本 暢子	大妻女子大学 社会情報学部社会情報学科 教授
	やまざき やすひろ 山崎 泰広	順天堂大学 医学部整形外科学講座 非常勤講師
	わけ じゅんこ 和気 純子	首都大学東京 人文社会学部社会福祉学分野 教授
区 民 委 員	あおき としなお 青木 敏轟	中野区民生児童委員協議会 南中野地区会長
	いしい ひろみ 石井 弘美	(公社) 東京都宅地建物取引業協会中野区支部 支部長
	いのうえ おと 井上 於菟	一般公募
	かわかみ みちよ 川上 美知代	特定非営利活動団体 マンション管理支援協議会 事務局長
	かわむら かずとし 川村 和利	中野区福祉団体連合会
	せきた みつお 関田 光延	中野区町会連合会 常任理事
	つだ たつひこ 津田 龍彦	(一社) 東京都建築士事務所協会中野支部 副支部長
	はやし なおきよ 林 直清	(公社) 全日本不動産協会中野・杉並支部 相談役
	ほさか としあき 保坂 俊明	一般公募
	まつもと れいこ 松本 玲子	次世代育成委員
みやじま しげあき 宮島 茂明	東京商工会議所中野支部 副会長	

(50音順・敬称略)