

## 中野区住宅マスタープランの改定について

新たな中野区基本構想及び中野区基本計画の策定等を踏まえ、区の総合的かつ計画的な住宅政策の指針となる具体的な施策を展開していくための計画として、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。）を改定するにあたり、以下のとおり考え方をまとめたので報告する。

### 1 改定の基本的な考え方

住宅マスタープランは、中野区住生活の基本に関する条例に基づき策定するものであり、住生活の向上に資する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画である。改定にあたっては、国や都の住宅政策の動向や、上位計画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進めていく。

### 2 上位計画等の状況

国が見直しを進めている住生活基本計画（令和3年3月策定予定）と東京都の定める東京都住宅マスタープラン（令和3年度末策定予定）において、主に「居住者」、「まちづくり」、「ストック」の3つの視点で方向性が議論されている。また、中野区基本構想及び中野区基本計画においても住宅関連施策として「子育て世帯や高齢者への支援」、「空き家などの住宅ストック対策」等のテーマにおいて基本目標に設定されている。中野区住宅政策審議会からの答申に加え、新型コロナウイルス感染症の影響による社会の変化についても考慮する必要がある。

### 3 改定のポイント

上記2の状況等を踏まえ、ポイントとしては以下のとおり。

- (1) 居住支援や空き家問題、ユニバーサルデザイン等新たな課題を盛り込む。
- (2) 国、都及び新たな基本計画等の上位計画の施策を反映する。
- (3) 中野駅周辺まちづくり等、現在進行中のまちづくり計画等との整合を図る。
- (4) 新型コロナウイルス感染症に伴う社会情勢の変化等に対応した新たな住宅・住環境の影響等を考慮する。

### 4 改定の骨子

別紙のとおり。

### 5 今後のスケジュール（案）

令和3年 6月 素案たたき台の議会報告  
9月 住宅マスタープラン改定素案策定

10月 意見交換会  
12月 住宅マスタープラン改定案策定  
令和4年 1月 パブリック・コメント手続  
3月 パブリック・コメント結果報告  
住宅マスタープラン改定

## 1 計画改定の背景と目的

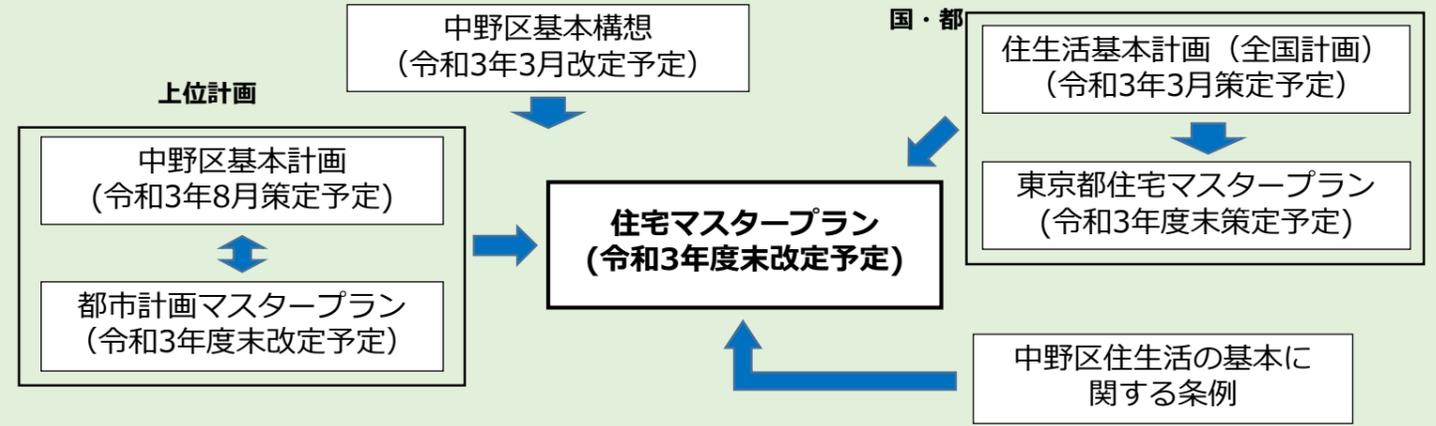
### (1) 目的及び位置付け

中野区住宅マスタープランは、中野区住生活の基本に関する条例に基づき、平成5年(1993年)に策定され、その後上位計画や社会経済情勢の変化等に対応する形でその内容を改定してきた。

今回、新たな中野区基本構想の改定及び中野区基本計画が策定される事に伴い、区の総合的かつ計画的な住宅政策の指針となる具体的な施策を展開していくための計画として、中野区住宅マスタープランを改定する。

### (2) 計画期間(予定)

令和4年度(2022年度)から令和13年度(2031年度)まで。



## 2 中野区の住宅・住環境の主な現状と課題

人口と世帯	人口・世帯数ともに増加を続けているが、1人世帯が多数を占めており、多様な家族形態によって住み続けられる条件や環境の確保が課題
子育て世帯	若い単身者が多く流入する一方で複数人世帯の流出が発生しており、家庭を持って住み続けられるように子育て世帯への対策が必要
高齢者世帯	高齢人口は増加の一途をたどっており、高齢社会に対応した住生活の確保やバリアフリー化等への支援が課題となっている。
セーフティネット	セーフティネット住宅の確保、住宅確保要配慮者の相談事業や住み替え支援に向け、居住支援協議会の活動を推進させる必要がある。
外国人・国際化	外国人人口が増加し、総人口に占める外国人の比率は高まりつつある。地域共生や災害時支援のあり方等住生活における課題となっている。
住宅の耐震化	住宅耐震化は着実に進んでいる。中野区耐震化促進計画等関連計画と連携を図り進めていく必要がある。
住宅の不燃化	木造住宅密集地域の改善等について、各地区計画、不燃化特区事業等関連計画と連携を図り進めて行く必要がある。
居住水準	依然として東京23区平均より低い状況にあり、持ち家に居住する高齢者等世帯を除き、全体的に居住水準の確保が必要となっている。
リフォーム	良質な新築住宅の誘導と合わせた既存住宅ストックの向上が課題となっている。断熱化やバリアフリー化等ライフステージや居住ニーズの変化に応じたリフォームの促進していく必要がある。
新型コロナウイルス感染症対策	新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機として、テレワークの拡大等、ライフスタイルや働き方に大きな変化が生じている。こうした社会情勢の変化が住生活や住環境に及ぼす影響等についても考慮し、対応を検討していく必要がある。
空き家	空き家の数は減少しているものの、管理不全状態の空き家が社会問題化しており、こうした空き家の発生予防や流通等が課題となっている。
分譲マンション	マンションの立地密度は23区内でも高い状況となっている。マンションの老朽化及び居住者の高齢化の二重の老いが進んでおり、建替等や適正管理への対応が必要となっている。

中野区住宅マスタープランに盛り込むべき課題や内容について、こうした現状と課題を整理し、以下の**三つの視点**を課題認識として抽出。

### 居住者の視点

- 単身世帯に偏らない多様な世帯向けの住宅の誘導
- 単身世帯が家庭を持って住み続けられるよう子育て世帯への支援
- 高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者への対応や居住支援

### まちづくりの視点

- 健康かつ快適に暮らせるよう、緑化推進等、良好な住環境の形成
- 安全かつ安心して暮らせるよう、住宅の耐震化促進や防災まちづくり計画等の推進による木造住宅密集地域の改善
- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした、テレワークの拡大等、ライフスタイルや働き方の変化への対応

### ストックの視点

- 管理不全空き家の適正管理や利活用等の推進
- 老朽化する分譲マンションへの適切な支援

こうした視点に基づく課題等について、第3次中野区住宅マスタープラン(現行)からの課題を継承しつつ、以下のポイントも踏まえた上で、中野区住宅マスタープランの改定を行う。

- (1) 居住支援や空き家問題、ユニバーサルデザイン等新たな課題を盛り込む。
- (2) 国及び東京都、新たな基本計画等の上位計画を反映する。
- (3) 中野駅周辺まちづくり等、現在進行中のまちづくり計画等と整合を図る。
- (4) 新型コロナウイルス感染症に伴う社会情勢の変化等に対応した新たな住宅・住環境の影響等を考慮する。

