

第4次中野区住宅マスタープランについて

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、第4次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。）を策定するにあたり、以下のとおり素案たたき台をまとめたので報告する。

1 第4次中野区住宅マスタープラン（素案たたき台）の概要

別紙1のとおり

2 第4次中野区住宅マスタープラン（素案たたき台）

別紙2のとおり

3 今後のスケジュール（予定）

令和3年	9月	第4次中野区住宅マスタープラン素案策定
	10月	意見交換会
	12月	第4次中野区住宅マスタープラン案策定
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
		第4次中野区住宅マスタープラン策定

第4次中野区住宅マスタープラン（素案たたき台）の概要

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

施策1 多様な世帯がともに暮らすまち	施策2 住宅セーフティネットの充実	施策3 安全・安心な住環境の確保	施策4 住宅ストックの適正管理
基本目標1 多様な世帯のための住環境の整備	基本目標2 居住の安定確保	基本目標3 健康で快適に暮らすための住環境の向上 基本目標4 安全・安心のまちづくり	基本目標5 空き家の適正管理及び利活用の促進 基本目標6 マンションの適正管理

2 取組施策

基本目標1 多様な世帯のための住環境の整備

(1) 良質な民間住宅の供給促進

将来に渡って長く住むことが出来る住宅の供給を誘導します。

- 地域特性に応じた住宅の適正供給
- 長期優良住宅等の普及
- 新築やリフォーム等相談会の実施

(2) 子育て世帯が暮らしやすい住宅・住環境の整備

子育て世帯が定住できる中野の住まいづくりを進めていきます。

- 子育て支援住宅の普及促進
- 子育て世帯向けの都営住宅等の建替え要望
- 居住支援体制の推進
- 良好な子育て環境の形成

(3) 様々な高齢者向け住宅の供給誘導

民間事業者と連携しながら、高齢者が暮らしやすい住宅・住環境を形成します。

- セーフティネット住宅等の普及促進
- サービス付き高齢者向け住宅の活用促進

(4) 誰もが暮らしやすい住宅整備（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）

誰もが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を促進します。

- 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

(5) 多文化共生に向けた環境整備の推進

日本人も外国人住民もともに暮らしやすい住環境の整備を推進します。

- 外国人住民の居住支援
- 外国人住民の住まいの相談体制の構築
- 住まいのルールに関する情報提供

基本目標2 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

民間賃貸住宅の円滑な入居支援の充実に向けて取組みます。

- 住宅確保要配慮者のニーズの把握
- 地域団体や居住支援法人等との連携による見守りや入居支援の充実
- 居住支援協議会の効果的な運営支援
- 居住支援法人の設立の推進
- セーフティネット住宅等の普及促進
- 居住支援に取り組む団体についての情報提供等
- 住宅確保要配慮者入居支援事業の促進

(2) 地域包括ケア体制における総合的な相談体制の構築

住宅を確保するだけでなく、生活支援・福祉サービスに関するきめ細かな相談体制を構築します。

- 居住支援協議会を中心とした相談支援体制の確立
- 地域との連携による入居しやすい環境整備の推進

(3) 公営住宅等の適切な管理運営及び将来的な建替え等に向けた検討

将来にわたり公営住宅等を有効に活用するため、計画的に修繕を行い、将来的な建替え等に向けた検討を行います。

- 公営住宅の適切な運営
- 将来的な公営住宅建替え等の検討の促進

基本目標3 健康で快適に暮らすための住環境の向上

(1) 既存住宅ストックの質の向上

区民の意識啓発や既存住宅ストックの状態に関する各種制度の普及等により中古不動産市場の活性化を促します。

- 住宅ストックの質の向上に関する情報提供
- 健康に暮らせる住宅ストックの普及に向けた啓発
- 化学物質の少ない室内環境づくりの推進
- アスベスト対策の推進
- ホームインスペクションの普及

(4) 新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした住宅・住環境のあり方

新型コロナウイルスの影響を受けた社会情勢の変化を踏まえ、様々な取組を進めていきます。

- テレワーク環境の整備推進
- 感染予防の対策を取り入れた住宅建築の提案
- 非接触型住生活サービスの普及促進
- 在宅でも気軽に相談が可能な体制の構築
- ICT、IoTを活用した高齢者等の見守り支援の普及促進
- 新型コロナウイルス感染症対応を踏まえた良好な住環境の構築

(2) 環境に配慮された住宅の普及啓発及び緑化の推進

再生可能エネルギー等の利用の促進に取組みます。また、緑が多く景観に配慮された良好な街並みの形成を目指します。

- 省エネルギー設備の設置促進
- 再生可能エネルギーの普及促進
- 建築物の緑化の推進
- 緑化に取り組む区民の応援
- 環境配慮における住宅の断熱化の推進

(3) 住環境に関するユニバーサルデザインの推進

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、支援を行っていきます。

- 住環境におけるユニバーサルデザインの推進
- 情報提供におけるユニバーサルデザインの推進

基本目標4 安全・安心のまちづくり

(1) 住宅等の耐震化の促進

耐震化の促進に向け、支援制度の積極的な利用を働きかけるとともに区民の啓発に取組みます。

- 耐震化促進事業の継続・充実
- 耐震に関する区民の意識向上
- 耐震診断実施後のフォロー体制の構築
- ブロック塀撤去及び落下物対策の促進

(2) 木造密集地域等の改善

木造密集地域等の改善に向け、今後も取組を進めていきます。

- 防災まちづくりの推進
- 延焼遮断帯の形成促進
- 不燃化特区におけるまちづくり
- 新たな防火規制の導入検討
- 狭あい道路の拡幅整備の推進
- 接道不良建築物の改善

(3) 地域における防災・防犯対策の推進

住宅の防災・防犯対策について、引き続き区民への啓発等を行っていきます。

- ハザードマップの充実と普及
- 防災意識の向上
- 分譲マンションの地域との関係づくりの推進
- 住宅火災警報器の点検の周知
- 感震ブレーカーの普及
- 防犯カメラの運用等支援
- 地域における防犯活動への支援

基本目標5 空き家の適正管理及び利活用の促進

(1) 空き家の適正管理及び不動産市場における利活用の促進

空き家の適正管理を促進するとともに、民間活力を利用しつつ空き家状態の解消を進めていきます。

- 空き家に関する情報の集約と一元管理
- 空き家の適正な維持管理
- 管理不全空き家の予防対策
- 空き家の利活用に係る相談体制の推進
- 老朽空き家に対する除却等への誘導

基本目標6 マンションの適正管理

(1) マンションの適正管理の推進

各種士業団体や国、東京都等、関係機関と協力しマンション適正管理の仕組みづくりを推進します。

- 分譲マンションの管理状況に基づく管理組合への支援
- 分譲マンション管理セミナーの開催
- 分譲マンションにおける地域コミュニティの形成促進

(2) マンション再生の推進

管理組合の活動支援や情報提供等により、老朽マンションの再生を図ります。

- 老朽マンションの再生支援
- マンションの耐震診断の促進
- 東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度活用促進
- 東京都マンション再生まちづくり制度の活用及び検討

第4次中野区住宅マスタープラン (素案たたき台)

—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—

令和3年(2021年)7月

中 野 区



目次

第1章 計画策定の背景.....	1
1 計画策定の背景と目的.....	1
2 計画の位置づけ.....	2
3 計画の期間.....	3
第2章 中野区の住宅・住環境の現状.....	4
1 中野区のまちの特徴.....	4
2 人口と世帯の状況.....	6
3 住宅ストックの状況.....	10
4 まちづくりや防災に関する状況.....	20
第3章 住宅施策と課題.....	23
1 住宅施策の現状と課題.....	23
第4章 基本理念及び住宅施策の体系.....	26
1 基本理念.....	26
2 基本目標及び施策展開の方向.....	27
施策1 多様な世帯がともに暮らすまち.....	28
施策2 住宅セーフティネットの充実.....	31
施策3 安全・安心な住環境の確保.....	34
施策4 住宅ストックの適正管理.....	40
第5章 計画の推進にあたって.....	43
1 計画の実現に向けた取組方針.....	43
2 成果指標.....	45
参考資料.....	
1 良好な住まい・住環境づくりの基本方針.....	
2 住生活基本法に基づく重点供給地域.....	
3 策定経過.....	
4 中野区住生活の基本に関する条例.....	
用語解説.....	

第1章 計画策定の背景

1 計画策定の背景と目的

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、以来、計画的かつ総合的に住宅政策の推進に取り組んできました。また、平成13年(2001年)には社会経済の変化に対応するため第2次住宅マスタープランを策定し、公共住宅の供給等の住宅政策の充実に取り組みました。

平成18年(2006年)には、国が住生活基本法を制定し、住宅政策の重点が、住宅の量的な確保から住生活の質の向上へと変化したことを踏まえた新たな住宅政策の体系が求められたことや、中野区が平成17年(2005年)に中野区基本構想の見直しを行い、平成18年(2006年)に新しい中野をつくる10か年計画を策定したことを背景に、平成21年(2009年)にはこれまでの住宅政策を大幅に見直し、「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」を基本理念とする第3次中野区住宅マスタープランを策定しました。

しかし、その後、少子高齢化と人口減少社会の到来により住宅政策を取り巻く状況が変化し、さらに、区民それぞれのライフステージやライフスタイルに応じた住まいの確保が求められる中、子育て世帯や高齢者世帯等の様々な住宅ニーズに応える新たな住宅政策も必要となってきました。

国は、平成28年(2016年)に新たな住生活基本計画(全国計画)を閣議決定し、平成29年(2017年)には、住宅セーフティネット法を改正しました。この改正により、住宅ストック活用を重視しつつ、居住支援の充実に図るための具体的な取組が始まりました。

中野区においても、今後の少子高齢化と人口減少社会への到来に向け、子育て世帯の誘導や定住の推進、安全な住環境や安心して住み続けられる住宅の確保、誰もが適切な住まいを確保できるセーフティネットの充実、空き家対策などの課題や老朽化が進む分譲マンションへの対応等、住生活に係る課題は多様化しています。

また新型コロナウイルス感染症の影響による住まい方の変化への対応や、平成27年(2015年)9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発目標(SDGs)」を推進していく必要があります。

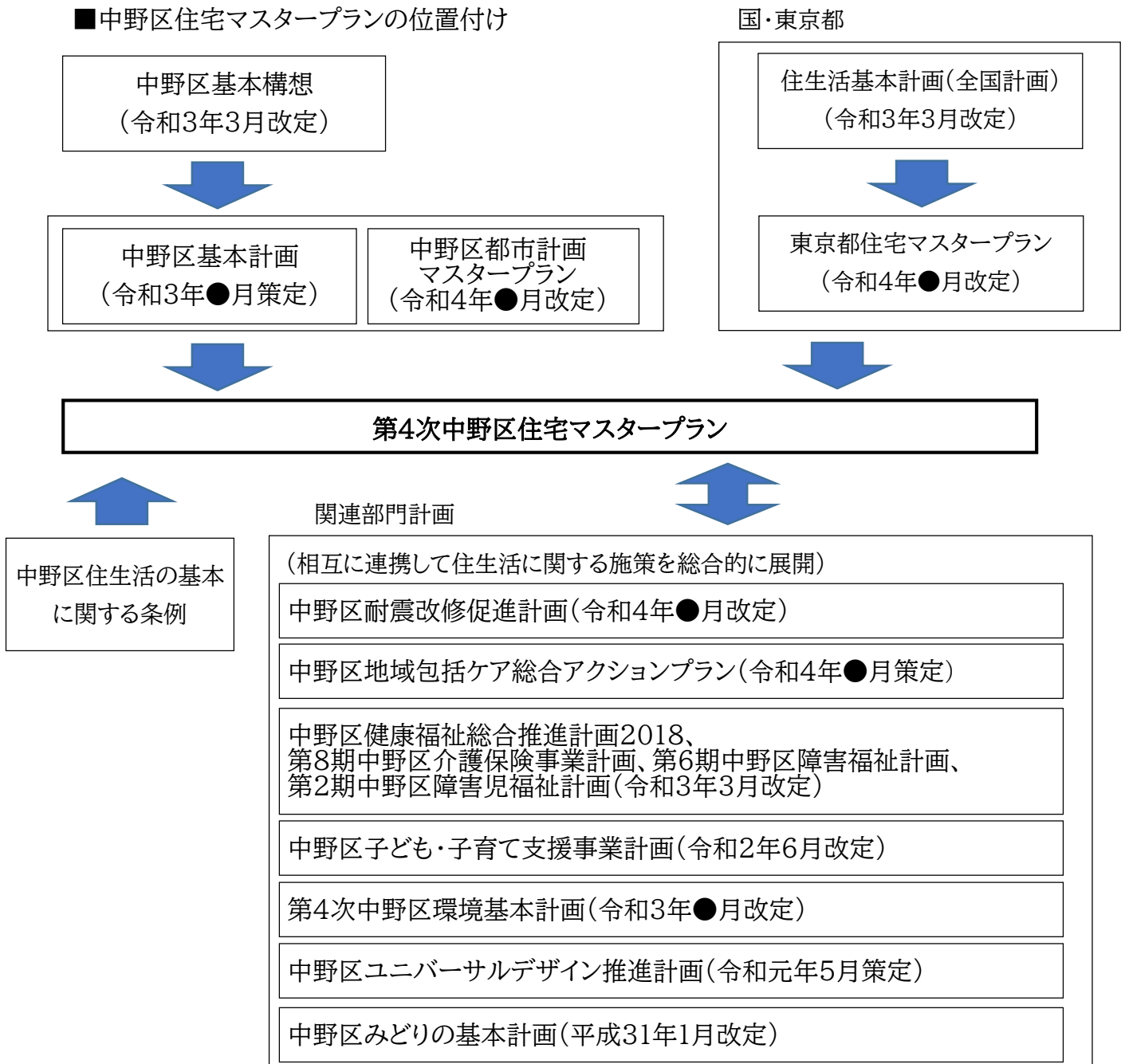
今回、新たな中野区基本構想及び中野区基本計画(改定素案)に示された中野区の重点プロジェクト等の取組みや国及び東京都における住宅施策の動向等を踏まえ、区の総合的かつ計画的な住宅政策の指針となる具体的な施策を展開していくための計画として、「第4次中野区住宅マスタープラン」を策定します。

2 計画の位置づけ

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」第5条に基づいて策定するものであり、「中野区基本構想」を実現するため、今後の住宅・住環境整備の基本的方向を定め、地域特性に応じた具体的な住宅施策の展開を図るための行政計画です。

また、「東京都住宅マスタープラン」と整合を図り、「中野区基本計画」「中野区都市計画マスタープラン」の上位計画や「中野区地域包括ケア総合アクションプラン」などの関連計画と連携を図り策定するとともに、住生活基本法に基づく「住生活基本計画(全国計画及び都道府県計画)」の内容を踏まえた計画としての性格も有しています。

■中野区住宅マスタープランの位置付け



3 計画の期間

計画期間は、令和4年度(2022年度)から令和13年度(2031年度)までとします。

なお、中野区基本計画と整合を図り、計画の進捗状況、社会経済状況の変化及び関連計画との整合等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。



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) 住宅地から変わりつつあるまち

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ます。面積は、15.59 km²、東京都の総面積(2,191.00 km²)の約0.71%、区部面積(626.79 km²)の約2.49%にあたり、23区中14番目の広さです。また、令和3年度時点で、人口密度の高さは東京23区において豊島区に次ぐ2位となっています。

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ます。

一方、公共交通機関の利便性が高い中野駅周辺は拠点として商業、業務、文化交流等の多様な機能集積が進み、西武新宿線沿線では鉄道の連続立体交差化に合わせたまちづくりが現在進められており、昼間人口が増加傾向にあります。[図1]

住宅都市から商業・業務施設と住宅が調和するまちへと変わりつつあります。

図1 昼夜間人口について

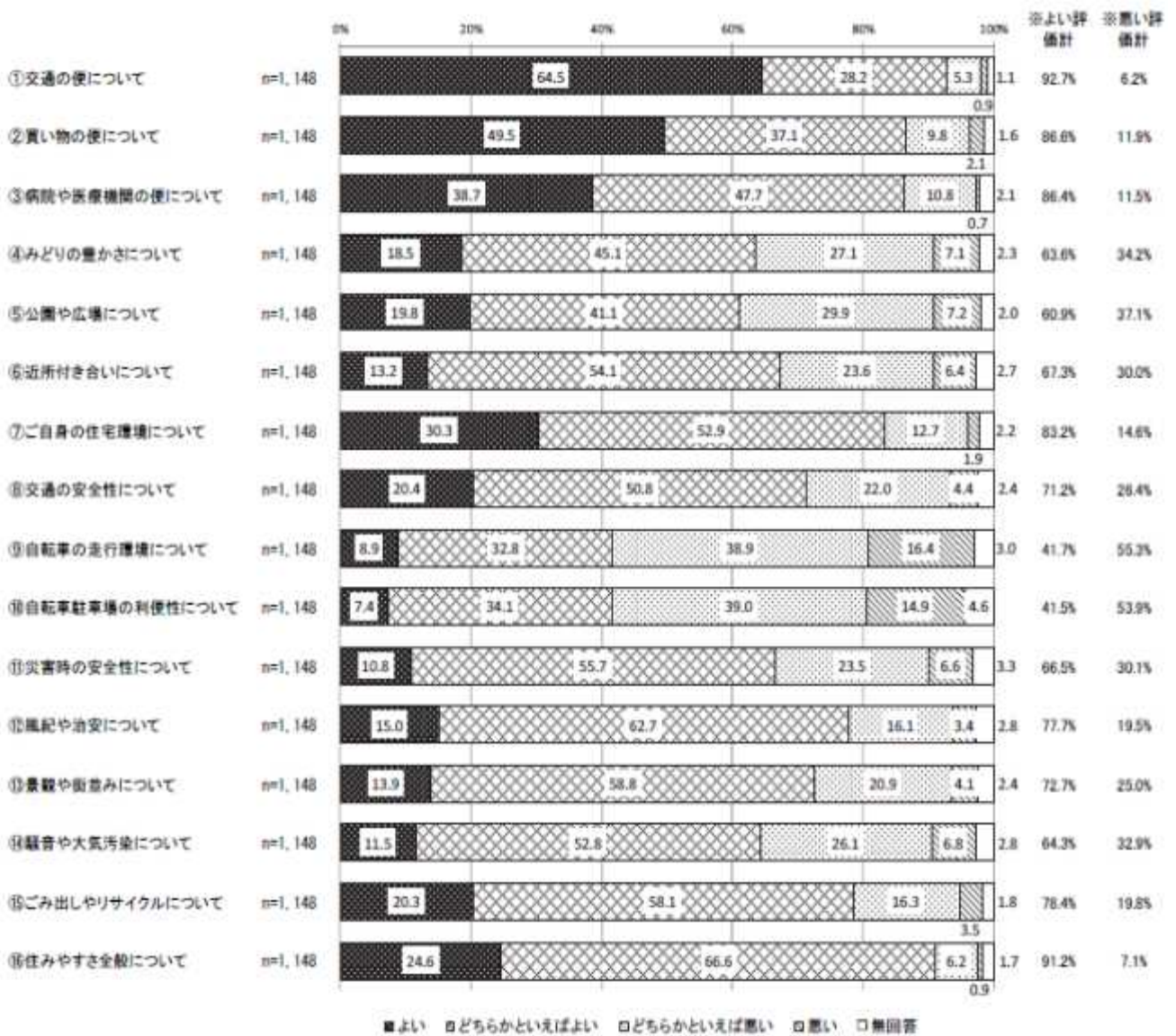


【出典】中野区基本計画(国勢調査より作成)

(2) 利便性が高いまち

2020 中野区区民意識・実態調査によれば、自宅周辺の生活環境について、「交通の便について」(92.7%)、「買い物の便について」(86.6%)で高い評価があり、利便性が高いまちとして評価されているといえます。[図2]

図2 生活環境について



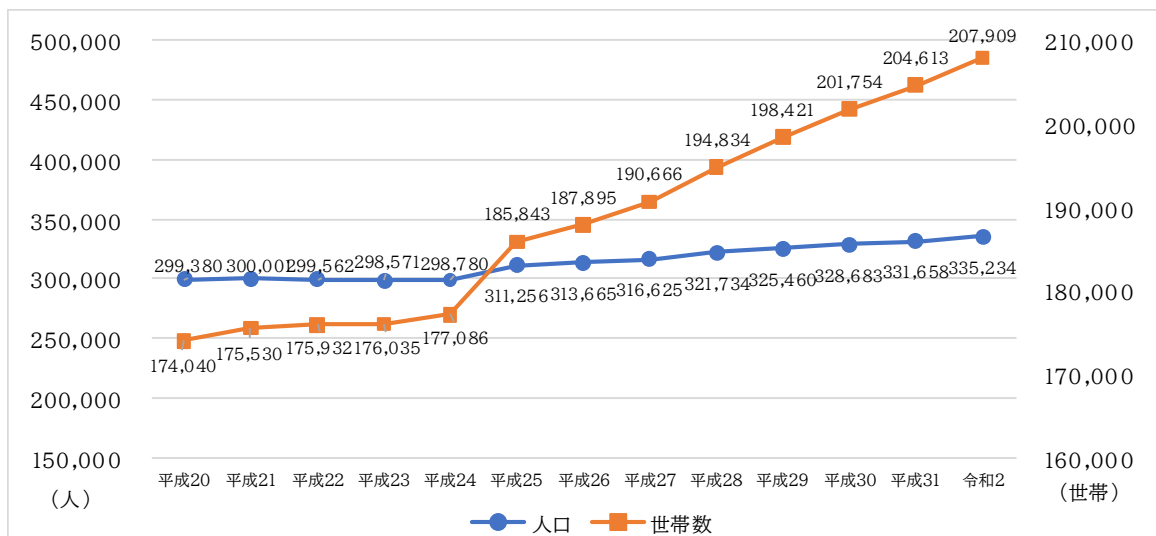
【出典】2020 中野区区民意識・実態調査

2 人口と世帯の状況

(1)人口と世帯

令和2年(2020年)1月1日時点で、中野区の人口は 335,234 人、世帯数は 207,909 世帯であり、人口世帯数ともに増加しています。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、約 1.6 人となっています。また、人口構成を年代別に見ると 20 歳代～30 歳代は 115,261 人と総人口の 34.4% を占め、65 歳以上人口も約 20% を占めています。〔図 3,4〕

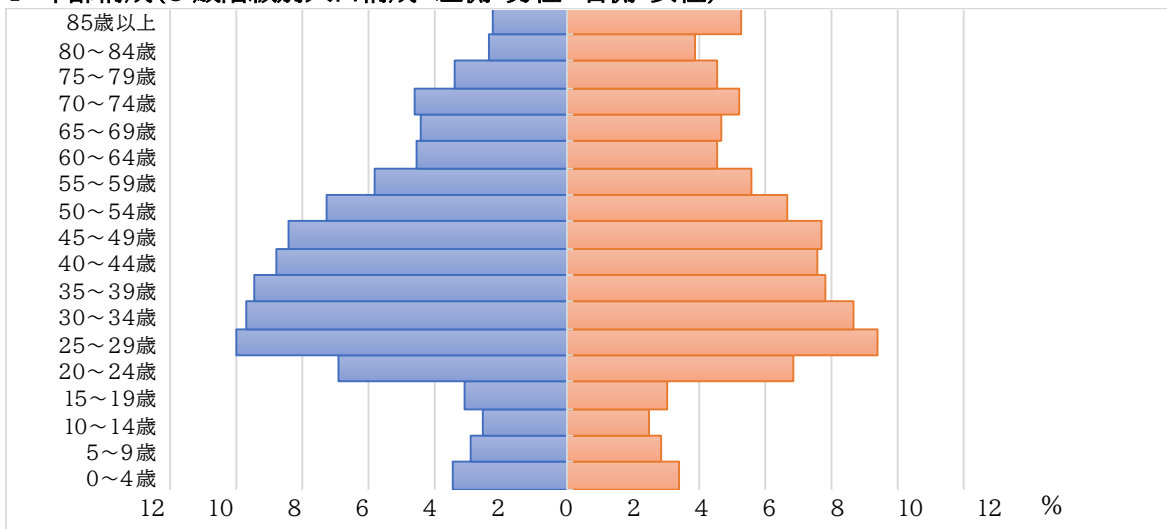
図 3 近年の人口・世帯数の動向



【出典】中野区 住民基本台帳(各年 1 月 1 日)

※平成 24 年 7 月の住民基本台帳法一部改正に伴い、平成 25 年(2013 年)から外国人人口を含む。

図 4 年齢構成(5 歳階級別人口構成 左側:男性 右側:女性)

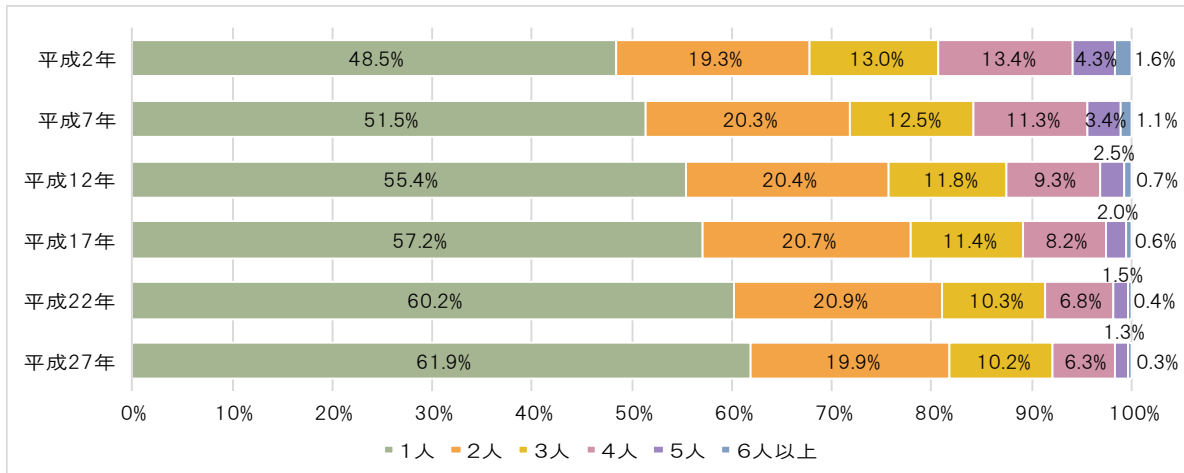


【出典】中野区 住民基本台帳(令和 2 年 1 月 1 日現在)

(2)世帯構成

中野区の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割を占め、「3人」以上の世帯は減少を続け、約2割まで減少しています。〔図5〕

図5 世帯人員別一般世帯割合の推移

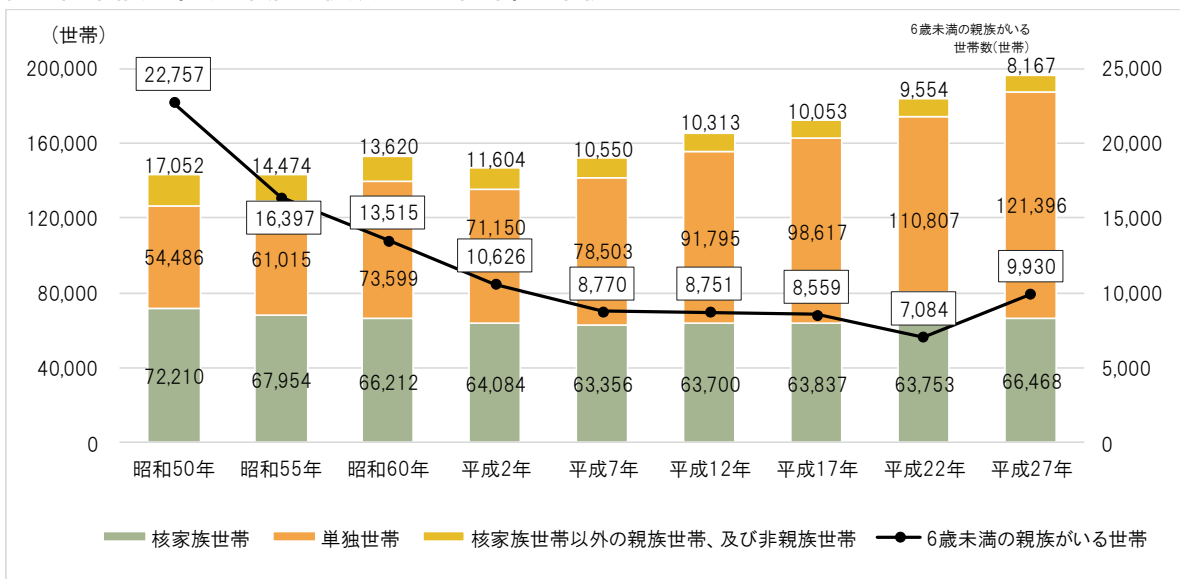


【出典】平成27年 国勢調査人口等基本集計結果(総務省統計局)

(3)子育て世帯の状況

中野区において6歳未満の親族がいる世帯は、平成22年(2010年)まで減少が続いていましたが、平成27年(2015年)には、回復の傾向が見られます。〔図6〕

図6 世帯構成(6歳未満の親族がいる世帯)の推移

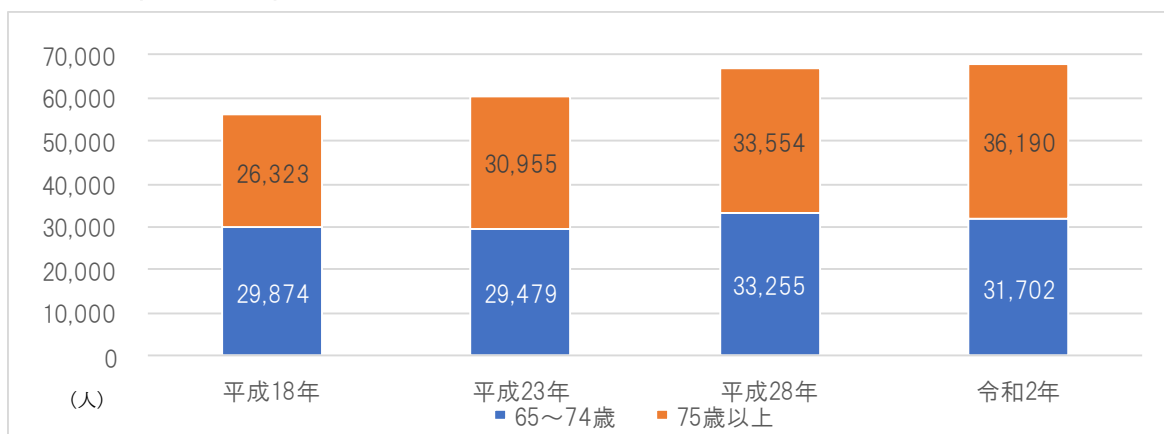


【出典】平成27年 国勢調査人口等基本集計結果(総務省統計局)

(4) 高齢者の状況

中野区の高齢者は、令和2年(2020年)1月1日現在 67,892 人となっており、高齢者数の増加傾向が続いています。〔図7〕

図7 高齢者(65歳以上)人口の推移

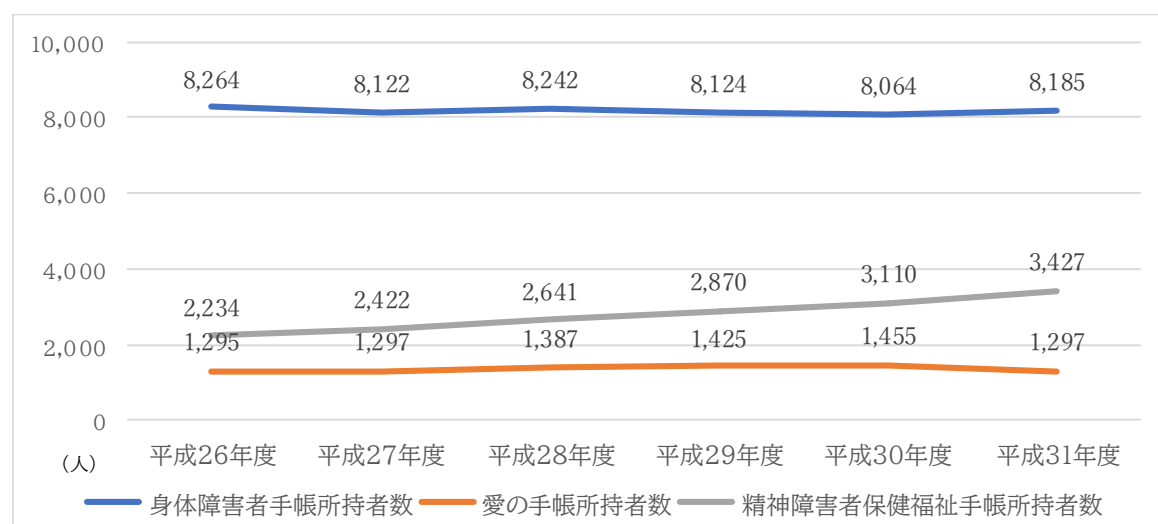


【出典】中野区 住民基本台帳(各年1月1日)

(5) 障害者の状況

中野区における身体障害者手帳所持者は、平成31年度(2019年度)末時点で 8,185 人、愛の手帳(東京都療育手帳)所持者は 1,297 人、精神障害者保健福祉手帳の所持者は 3,427 人となっています。〔図8〕

図8 障害者手帳所持者の推移



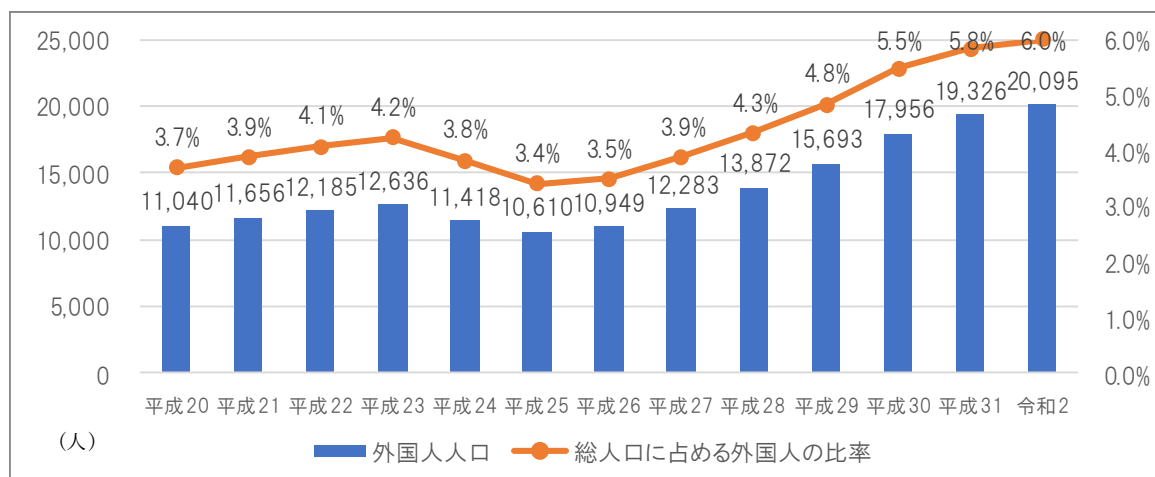
【出典】中野区資料

(6)外国人の状況

中野区の外国人人口は、平成23年(2011年)まで増加を続けた後、平成24～26年に減少しました。

その後再び増加に転じ、令和2年(2020年)1月1日時点で20,095人となり、総人口335,234人の6.0%となっており、増加傾向となっています。〔図9〕

図9 外国人人口の推移

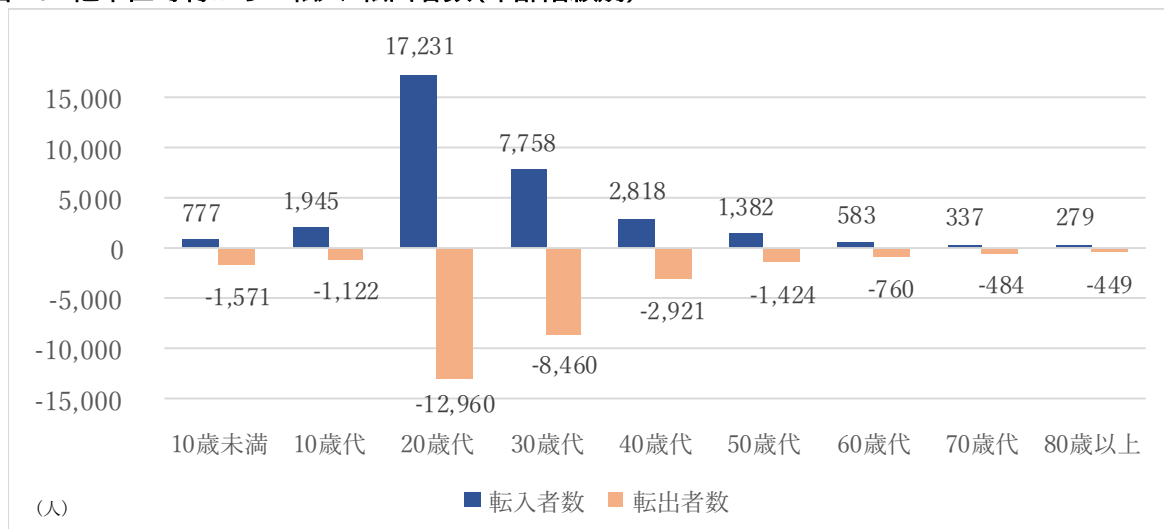


〔出典〕中野区 住民基本台帳(各年1月1日) ※ただし平成24年までは外国人登録者数

(7)転入・転出者の状況

中野区における転入転出の状況は、20歳代及び30歳代の転入出が多くなっています。20歳代が大きく転入超過となっており、10歳未満の世代の転出が転入と比較して高くなっています。〔図10〕

図10 他市区町村からの転入・転出者数(年齢階級別)



〔出典〕平成31年 住民基本台帳人口移動報告(総務省統計局)

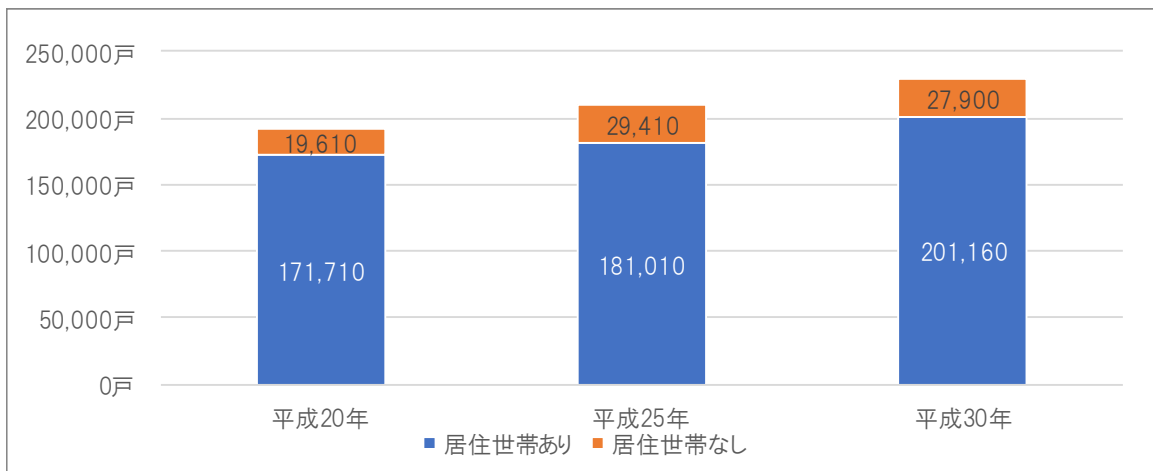
3 住宅ストックの状況

(1)住宅数の動向

中野区における住宅数は増加を続け、平成30年(2018年)の住宅数は、229,060戸で、このうち居住世帯なしは27,900戸となっています。

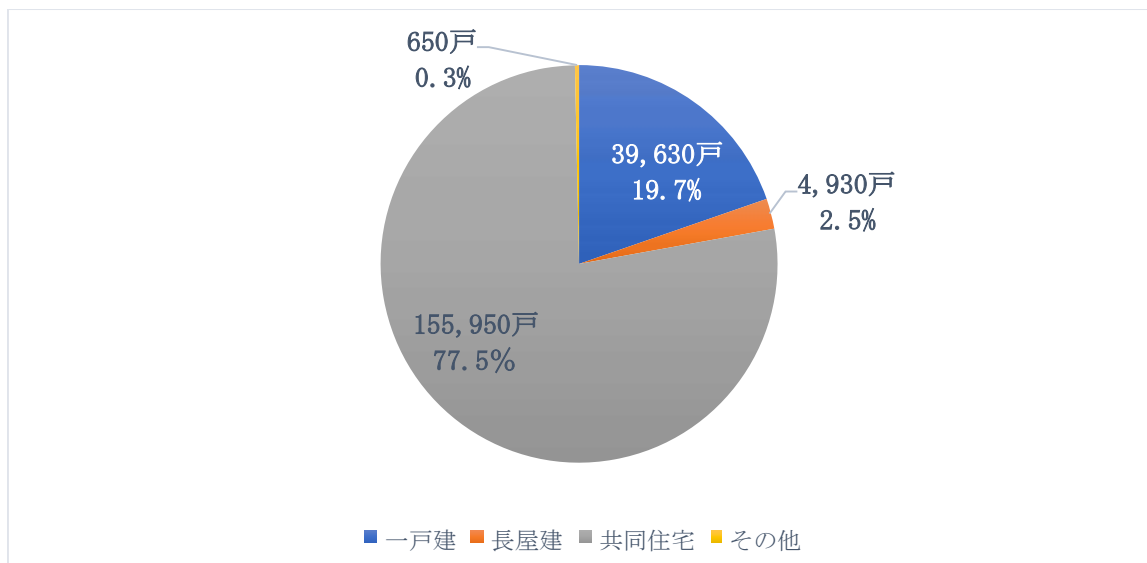
また、居住世帯のある201,160戸のうち、戸建て住宅は39,630戸、長屋は4,930戸、共同住宅が155,950戸となっており、共同住宅が77.5%を占めています〔図11,12〕

図11 住宅数について



【出典】平成20・25・30年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図12 建て方別の住宅数について

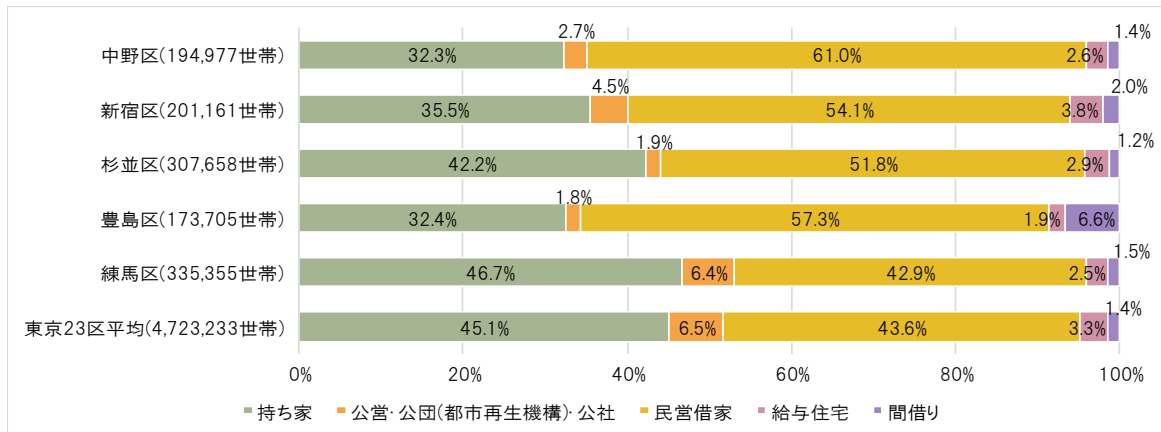


【出典】平成30年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

(2)住宅の種類状況

中野区における住宅総数に占める民営借家の割合は、61.0%で、東京都23区平均より高く、周辺区と比較しても高くなっています。〔図13〕

図13 住宅種類別の状況(周辺区との比較)



〔出典〕平成27年 国勢調査人口等基本集計(総務省統計局)

(3)持ち家の建築時期、世帯種別

中野区における持ち家は64,960戸で、概ね一戸建と共同住宅に大別されますが、昭和55年以前に建築された住宅は26.1%と1/4を占めています。

世帯種別で見ると夫婦と子ども世帯が最も多く18.8%を占めておりますが、夫婦と子ども世帯と並び高齢者世帯も多く、65歳以上の単身世帯が18.0%、高齢夫婦のみの世帯が15.9%と多くなっております。〔図14,15〕

図14 持ち家の建築時期

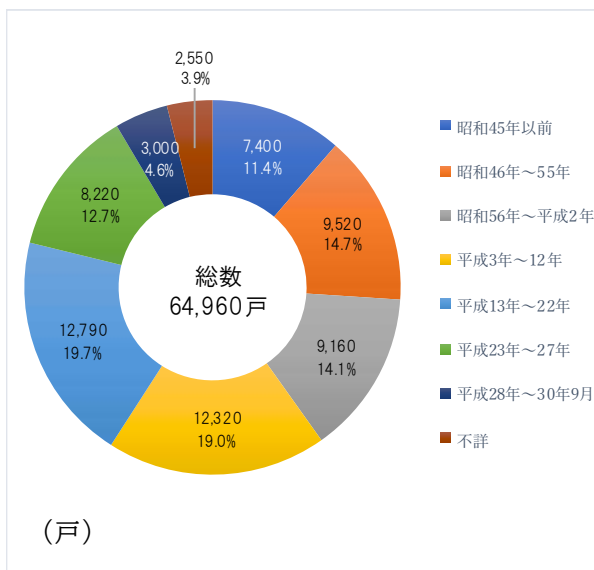
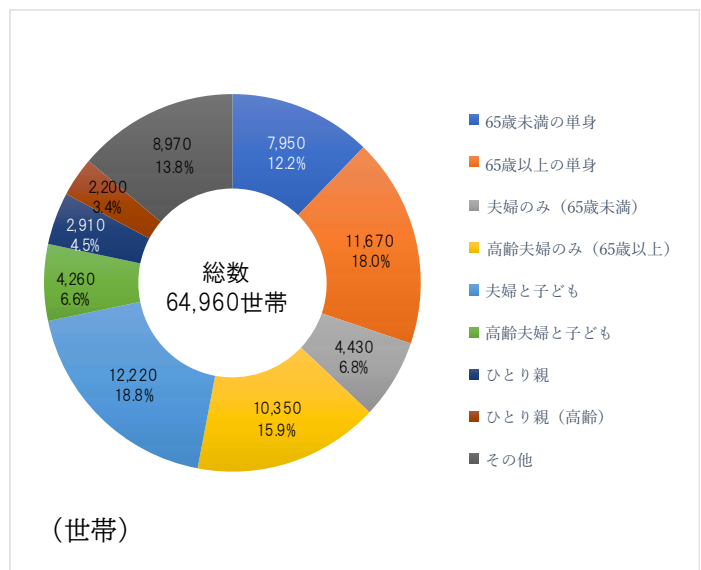


図15 持ち家の世帯種別



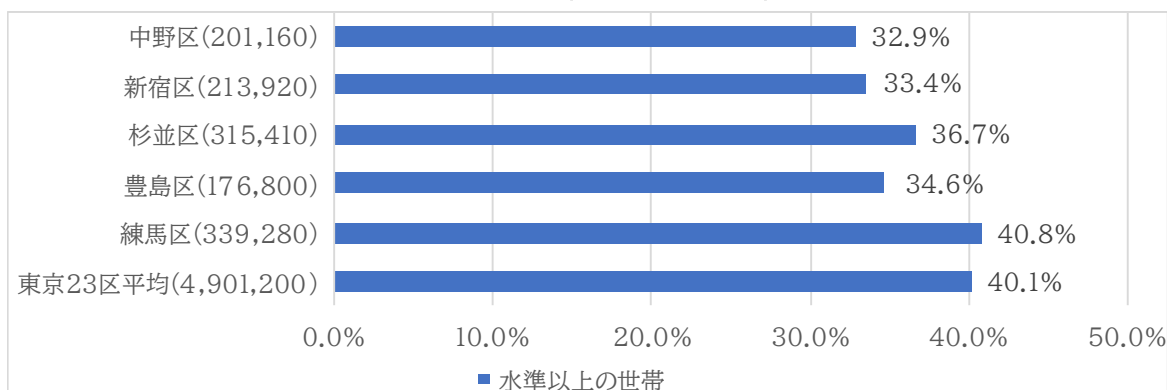
〔出典〕平成30年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

(4) 居住面積水準

中野区における、誘導居住面積水準を満たしている世帯の占める割合は 32.9%で、東京 23 区平均、周辺区と比べて低い状況にあります。

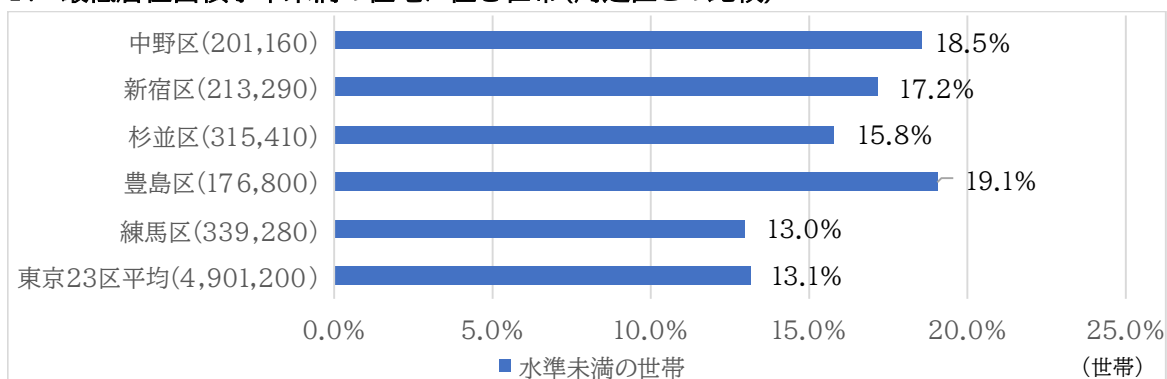
最低居住面積水準を満たしていない世帯の占める割合は 18.5%で、東京 23 区平均より高い状況にあります。世帯別に見ると単身世帯の割合が高くなっています。〔図 16,17,18〕

図 16 誘導居住面積水準以上の住宅に住む世帯(周辺区との比較)



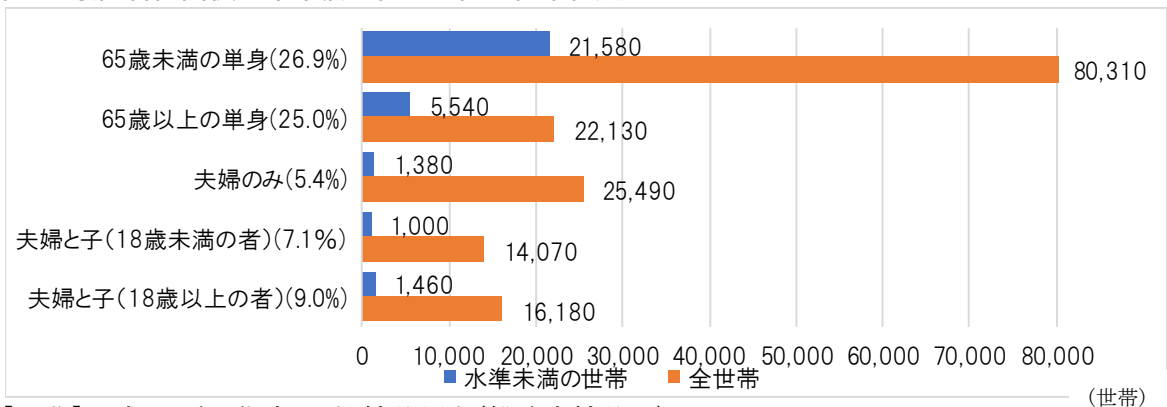
【出典】平成 30 年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図 17 最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯(周辺区との比較)



【出典】平成 30 年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図 18 最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯種別

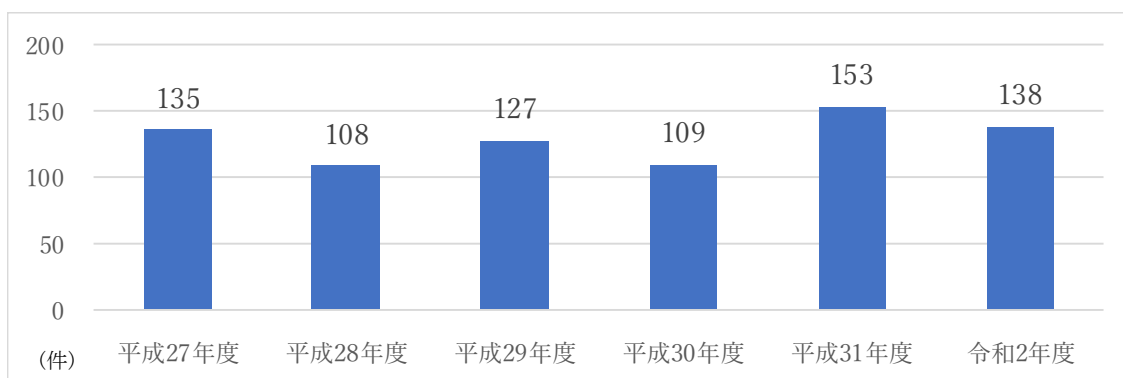


【出典】平成 30 年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

(5)長期優良住宅認定の状況

中野区における長期優良住宅の認定件数は毎年 100 件から 150 件程度で推移しており、新築着工戸数のうち 40 戸に 1 戸の割合に留まっています。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ました。〔図 19〕

図 19 長期優良住宅認定件数

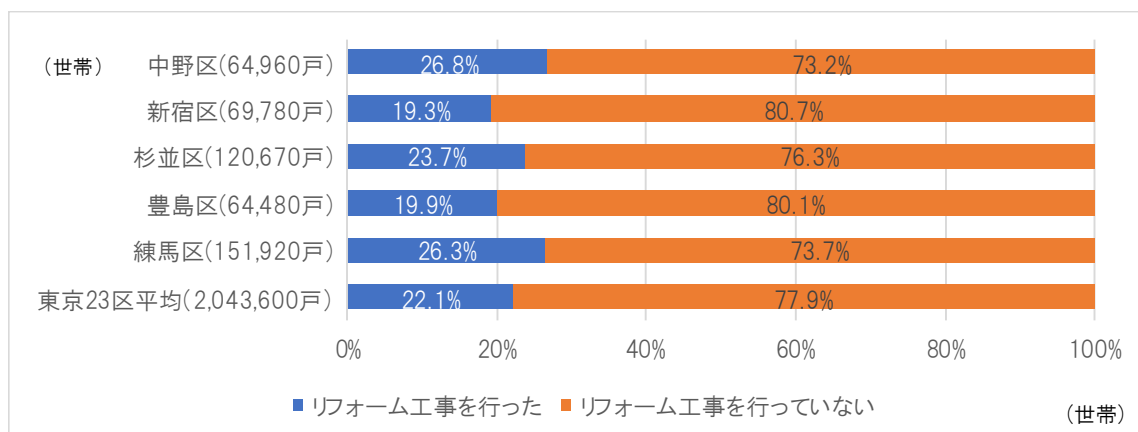


【資料】中野区資料

(6)住宅リフォームの状況

中野区の持ち家 64,960 戸のうち平成 26 年～平成 30 年間にリフォーム工事が行われたのは 26.8%となっており、周辺区と比較し若干高い割合にあります。〔図 20〕

図 20 平成 26 年以降持ち家のリフォーム工事の状況(周辺区との比較)

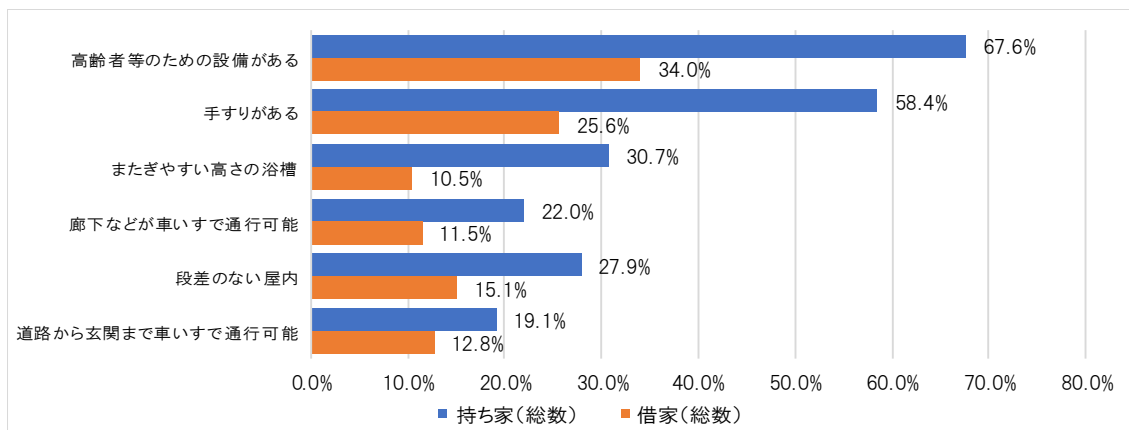


【出典】平成 30 年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

(7)住宅のバリアフリー化の状況

中野区における高齢者のための設備がある住宅の割合は、持ち家では67.6%ですが、借家では34.0%に留まっています。〔図 21〕

図 21 高齢者向け設備等がある住宅の割合



【出典】平成 30 年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

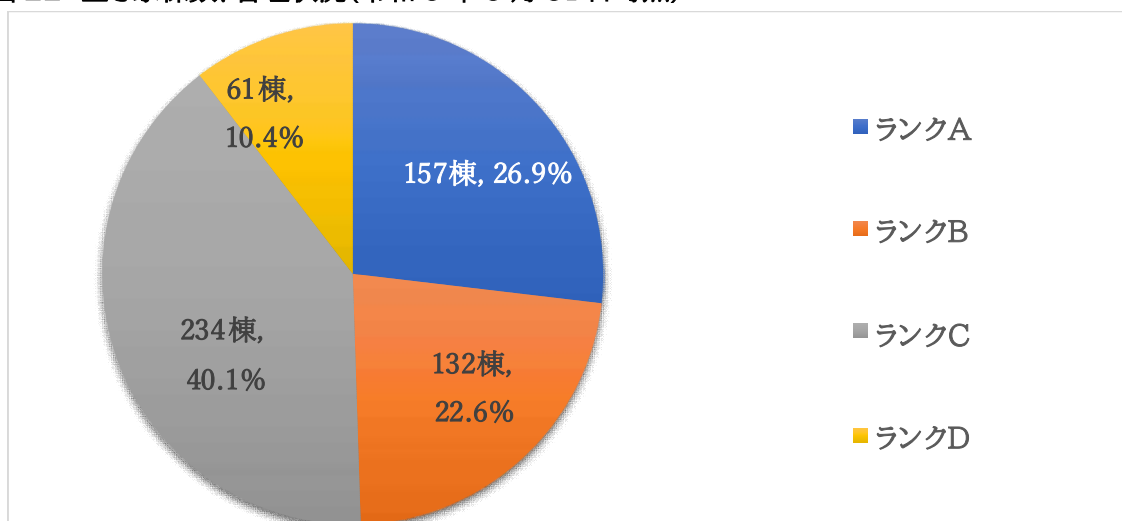
(8)空き家の状況

平成 28 年度に実施した「中野区空家等実態調査」によれば、中野区における戸建て住宅の空き家は、平成 28 年度時点で 852 棟確認しました。また、令和 3 年 3 月 31 日時点においては、584 棟となっています。

外観目視による調査に基づき管理状況に応じた分類をした結果、最上位の A ランクと次点の B ランクで半数を占めていますが、管理不全の兆候がある空き家も 4 割程度存在し、管理不全状態となっている空き家については 1 割程度確認しています。〔図 22〕

また、建物を利用しなくなった理由について、「既に売却や取り壊しが決まっている」のように近日中に空き家状態の改善が期待される空き家も一定数存在していますが、「所有者の施設への入居」、「老朽化して使用できない」等、管理不全空き家となり得る要素もみられます。〔図 23〕

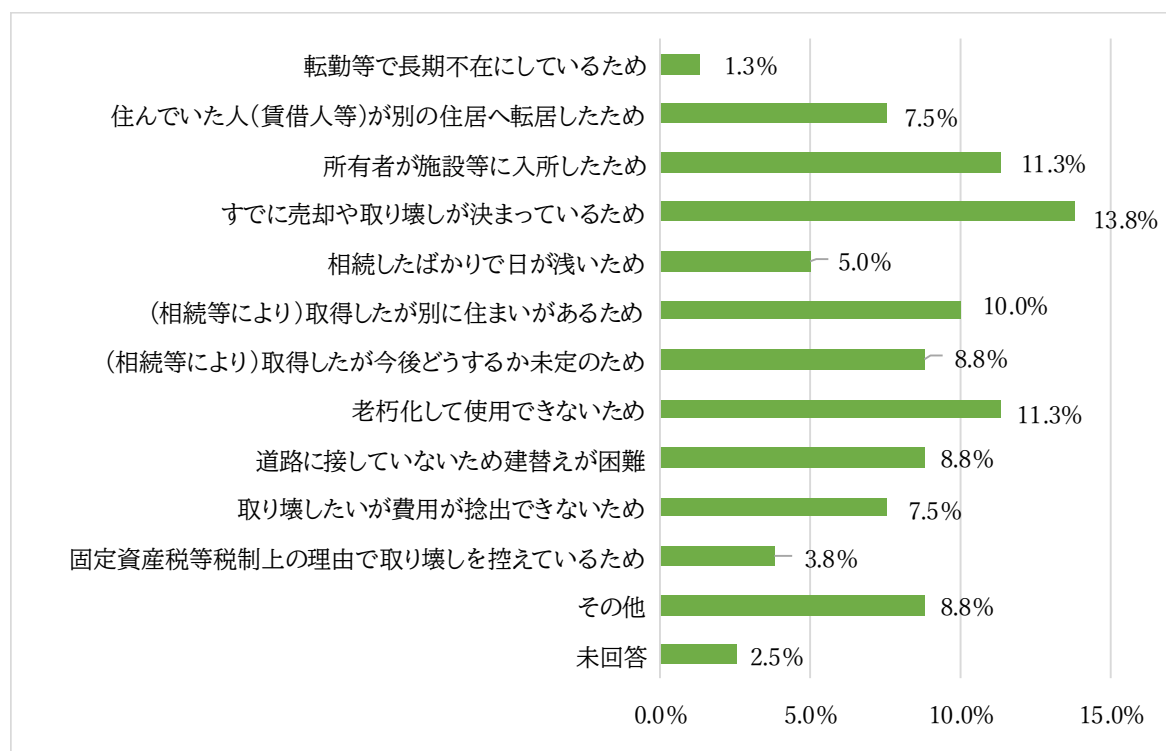
図 22 空き家棟数、管理状況(令和 3 年 3 月 31 日時点)



- ランクA 適切に管理され、そのままでも利活用可能なもの
- ランクB 一部修繕が必要なもの
- ランクC 建物自体に損傷が見受けられるもの
- ランクD 建物自体に明らかな損傷が見受けられるもの

【出典】平成 28 年度 中野区空家等実態調査

図 23 建物を使用しなくなった理由

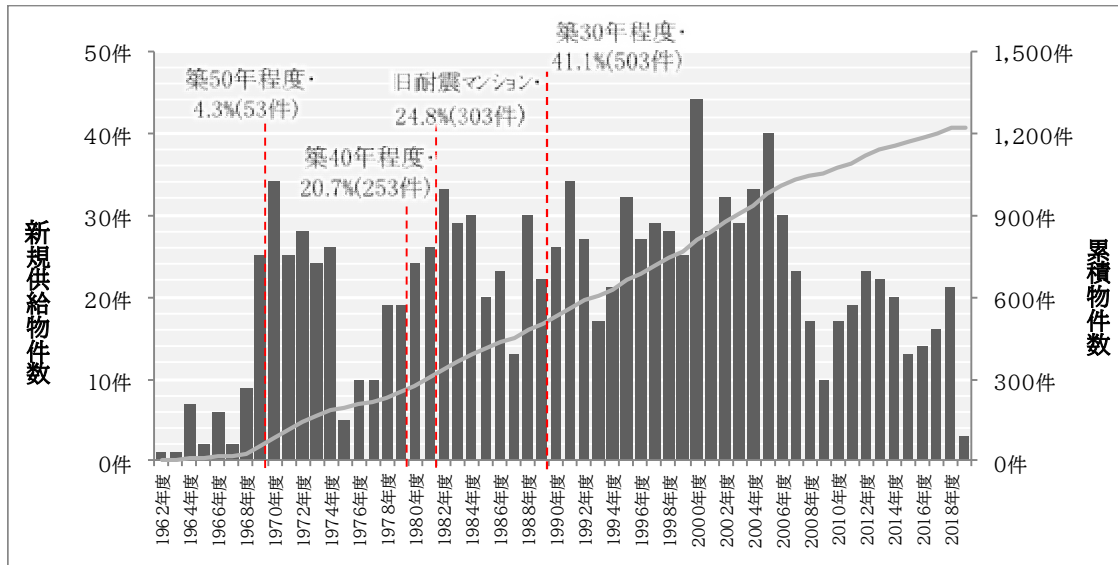


【出典】平成 28 年度 中野区空家等実態調査

(9)分譲マンションの状況

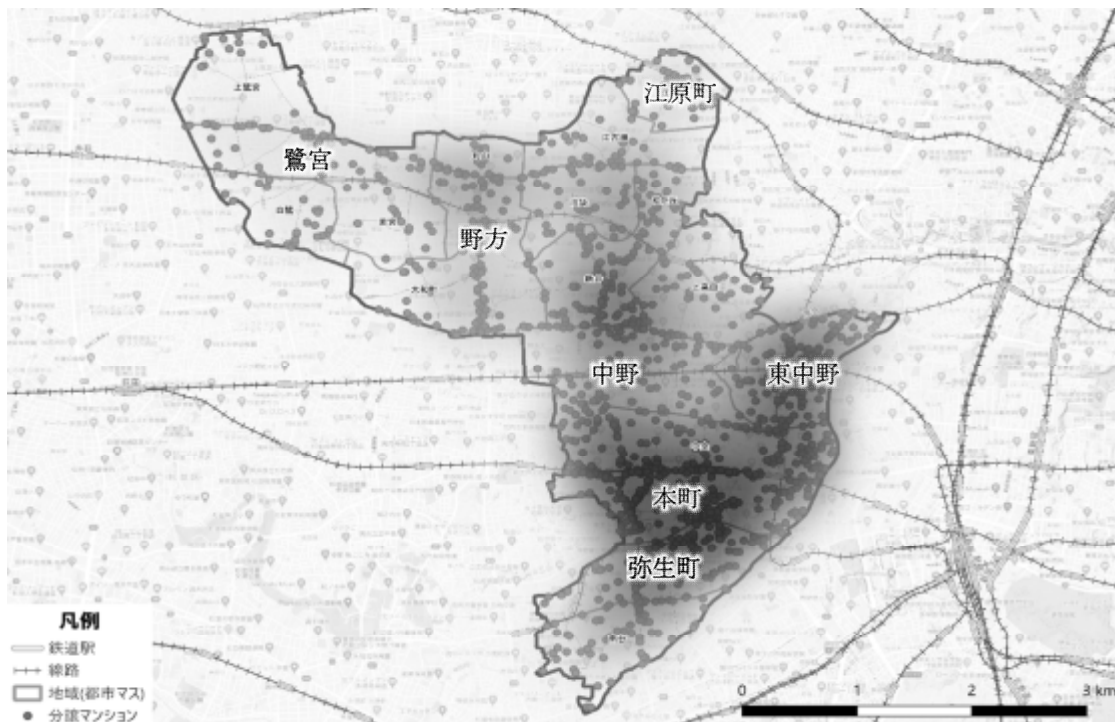
中野区マンション実態調査に基づく中野区内の分譲マンション件数は、1,236 件、戸数は 43,210 戸となっています。そのうち、旧耐震基準マンションの件数割合は、約 24.8%となっています。また、分譲マンションの件数は、本町周辺で特に集中して多く存在しています。[図 24,25,26]

図 24 分譲マンションの年度別物件数



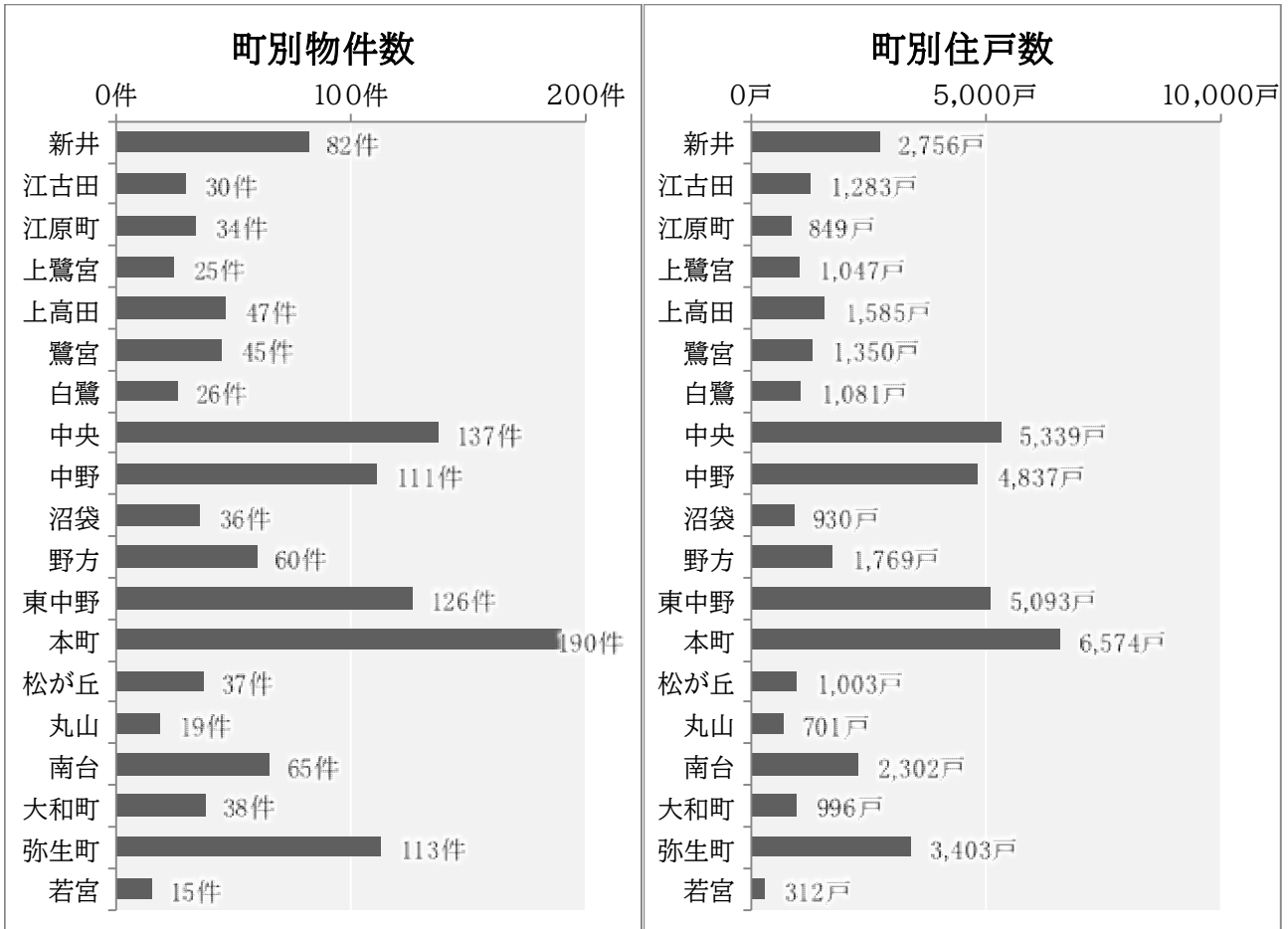
【出典】平成 31 年度 中野区マンション実態調査

図 25 分譲マンションの密度分布図(物件が集中する場所ほど濃く表示)



【出典】平成 31 年度 中野区マンション実態調査

図 26 分譲マンションの町別の物件数・住戸数

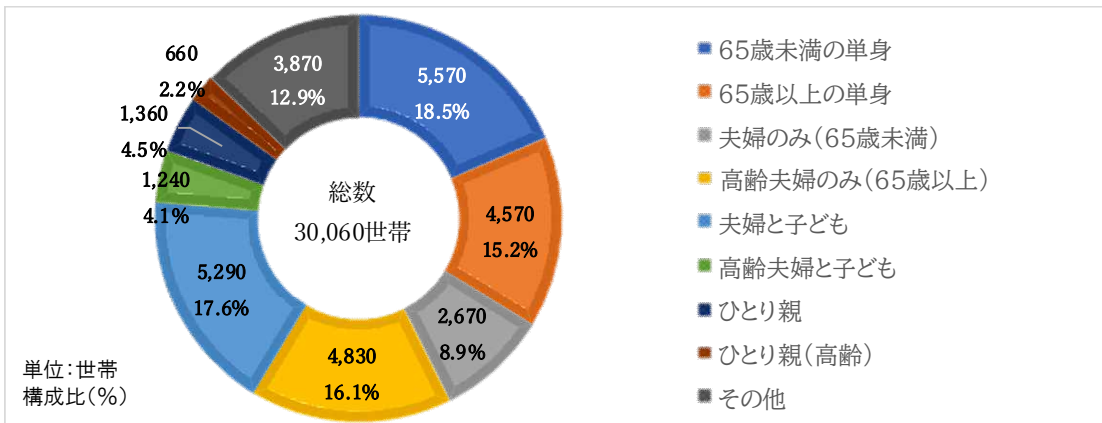


【出典】平成 31 年度 中野区マンション実態調査

(10)分譲マンションに居住する世帯の状況

分譲マンション居住世帯のうち「65 歳以上の単身」及び「高齢夫婦のみ(65 歳以上)」が、3 割を占めています。〔図 27〕

図 27 分譲マンションに居住する世帯の状況



【出典】平成 30 年 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

(11)分譲マンションの管理の状況

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よる届出によると、調査対象となる旧耐震の分譲マンション392件(注1)のうち令和3年6月時点で届け出がされた306件において管理組合が存在しないマンションは26件で8.5%、また修繕積立金がないマンションも31件で10.1%となっています。[図28]

図28 管理不全の兆候が見られるマンションの内訳(※複数回答あり)

	管理組合がない	管理者等がない	管理規約がない	年1回以上の総会開催がない	総会の議事録がない	管理費がない	修繕積立金がない	修繕の計画的な実施がない
件数	26	23	27	40	28	10	31	47
割合	8.5%	7.5%	8.9%	13.1%	9.2%	3.3%	10.1%	15.4%

【出典】中野区資料

(注1)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く分譲マンションの届出の対象は、6戸以上の共同住宅。(392件)

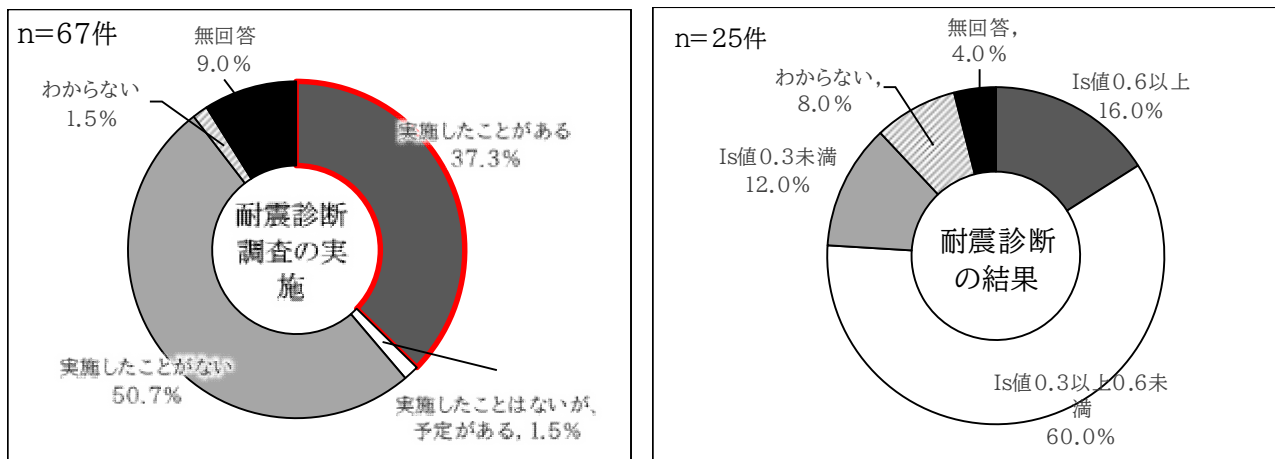
(12)耐震診断調査の状況

平成31年度実施の中野区マンション実態調査(注2)において確認した旧耐震分譲マンション303件のうちアンケート調査に回答のあった67件にて、耐震診断調査を「実施したことがある」と回答したのは約4割に留まっています。耐震診断調査を実施していない理由は「耐震診断の費用が高いため」(38.2%)、「結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できないため」(35.3%)などが多くなっています。

また、耐震診断調査を実施した37.3%のうち、「Is値0.6以上(倒壊・崩壊の危険性が低い)」は16.0%にとどまっており、「Is値0.3以上0.6未満(倒壊・崩壊の危険性がある)」は60.0%と過半数を占め、「Is値0.3未満(倒壊・崩壊の危険性が高い)」が12.0%となっています。[図29]

(注2)中野区分譲マンション実態調査におけるマンションの対象は、6戸以上かつ3階建て以上かつ非木造の共同住宅。(303件)

図 29 耐震診断調査結果(区内の旧耐震マンションを対象)

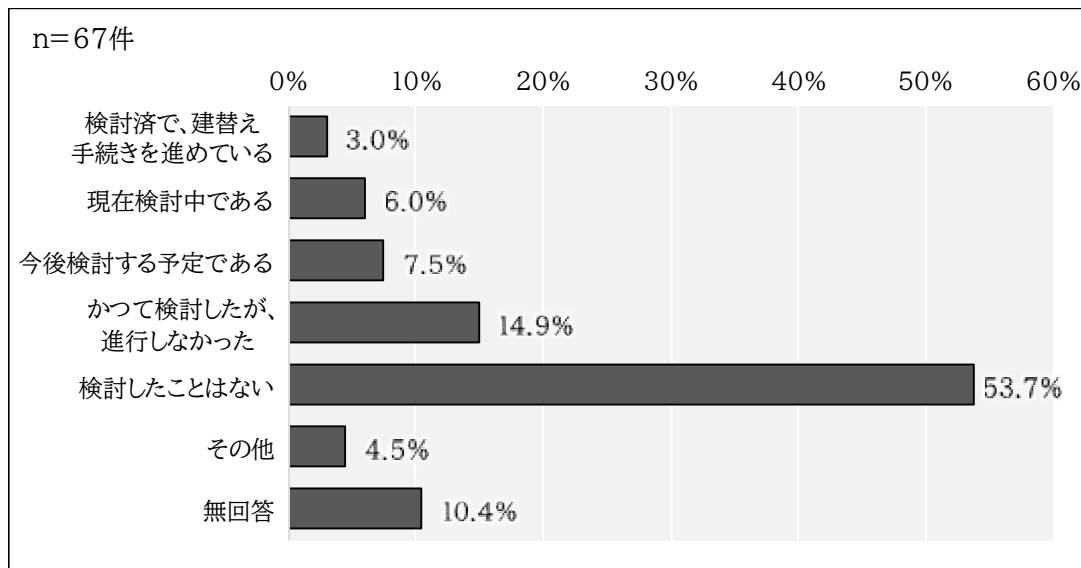


【出展】平成 31 年度 中野区マンション実態調査報告書

(13) マンション建替えに係る検討状況

平成 31 年度実施の中野区マンション実態調査において確認した旧耐震マンション 303 件のうちアンケート調査に回答のあった 67 件について、建替えについて「検討したことはない」が 53.7%と過半数を占めて、最も多くなっています。また、「かつて検討したが、進行しなかった」についても 14.9%を占めています。[図 30]

図 30 建替えに向けた検討状況(区内の旧耐震マンションを対象)



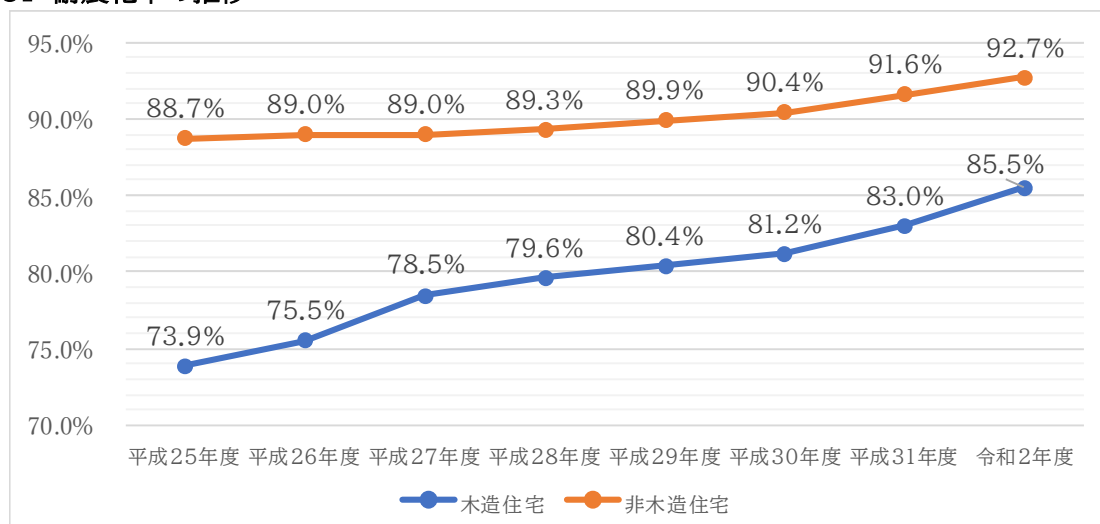
【出展】平成 31 年度 中野区マンション実態調査報告書

4 まちづくりや防災に関する状況

(1)住宅の耐震化

中野区の住宅の耐震化率は、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3年1月末時点で85.5%に留まっています。[図31]

図31 耐震化率の推移

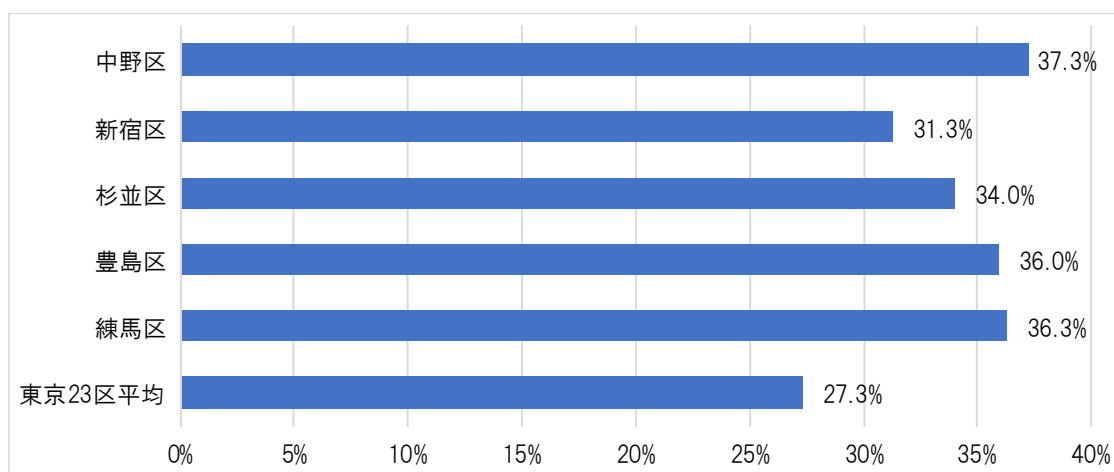


【出典】中野区資料

(2)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37.3%と、東京23区平均より高く、周辺区と比較してもやや高くなっています。[図32]

図32 幅員4m以上の道路に接していない住宅の割合(周辺区比較)

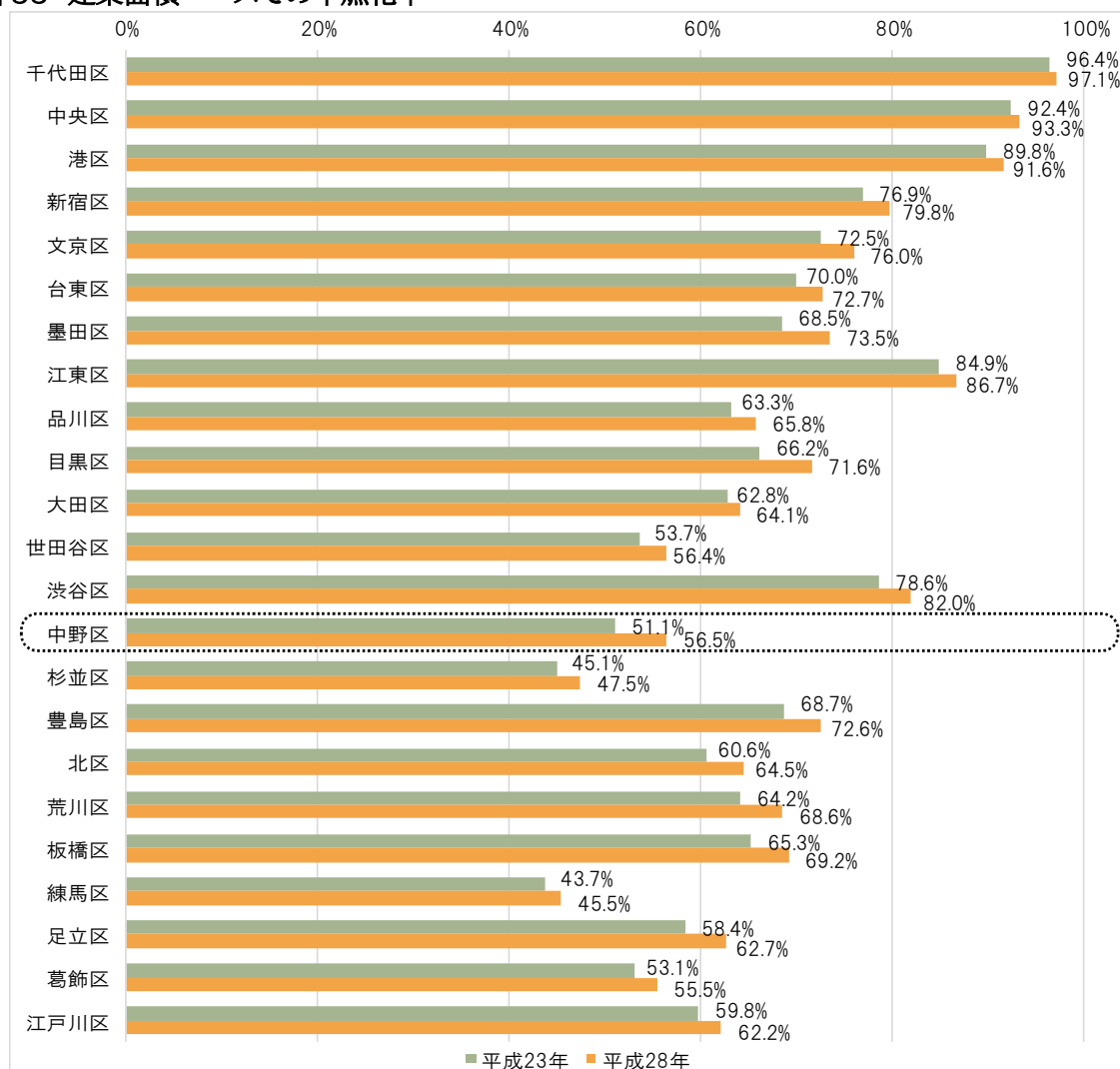


【出典】平成30年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

(3)住宅の不燃化率

東京都は平成 16 年 3 月に「防災都市づくり推進計画」を策定し、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ます。区は東京都との連携の下、木造住宅密集地域改善を進め、不燃化率(全建物に対する耐火造及び準耐火造建築物の占める割合)は平成 23 年度から平成 28 年度までの5年間に於いて 51.1%から 56.5%と、5.4 ポイント改善したものの、東京 23 区の中でも下位となっています。〔図 33〕

図 33 建築面積ベースでの不燃化率

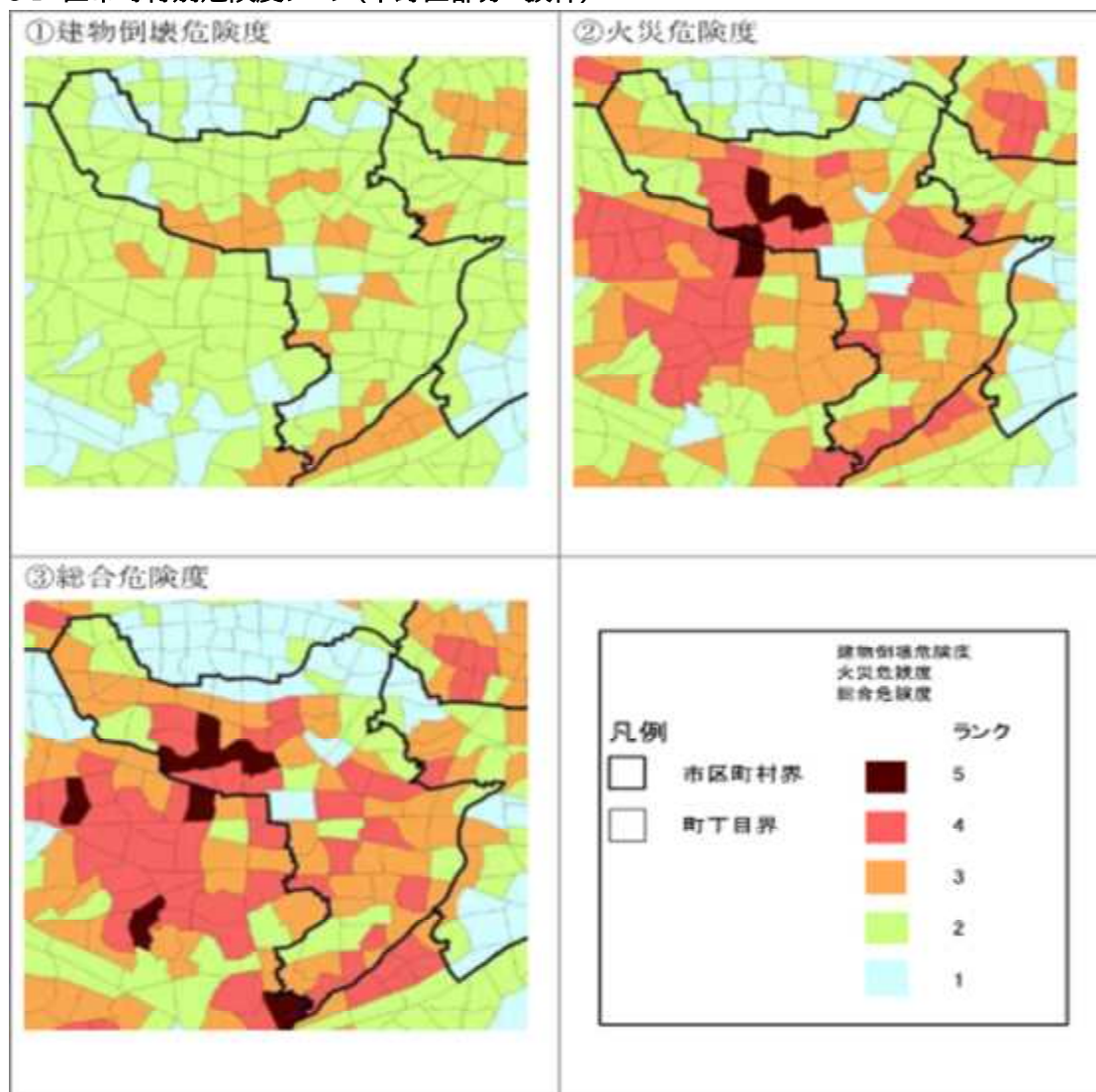


【出典】東京の土地利用 平成 28 年東京都区部

(4)災害の危険度

東京都の地震に関する地域危険度測定調査(平成 30 年 2 月公表)によると、中野区には、野方や若宮等において総合危険度ランク 4 及び 5 の町丁目が分布しています。〔図 34,35〕

図 34 区市町村別危険度ランク(中野区部分 抜粋)



【出典】東京都 地震に関する地域危険度測定調査(第8回 平成30年)

図 35 区市町村別危険度一覧表(野方・若宮部分 抜粋)

町丁目名	建物倒壊危険度			火災危険度			災害時活動困難度			総合危険度		
	危険量 (棟/ha)	順位	ランク	危険量 (棟/ha)	順位	ランク	困難度	順位	ランク	危険量 (棟/ha)	順位	ランク
野方1丁目	4.02	1092	3	6.96	151	4	0.24	437	3	2.62	137	4
野方2丁目	4.81	883	3	10.89	70	5	0.33	116	4	5.14	37	5
野方3丁目	3.68	1202	2	1.99	568	3	0.37	54	5	2.09	208	4
野方4丁目	2.41	1874	2	1.86	598	3	0.22	609	3	0.93	602	3
野方5丁目	3.00	1493	2	1.38	778	3	0.17	1214	2	0.74	756	3
野方6丁目	2.08	2166	2	1.47	741	3	0.16	1376	2	0.56	1031	3
若宮1丁目	3.40	1319	2	14.27	42	5	0.31	149	4	5.49	32	5
若宮2丁目	2.98	1505	2	6.82	158	4	0.35	81	5	3.40	91	4
若宮3丁目	2.34	1914	2	3.84	322	4	0.31	143	4	1.93	234	4

【出典】東京都 地震に関する地域危険度測定調査(第8回 平成30年)

第3章 住宅施策と課題

1 住宅施策の現状と課題

● 多様な世帯のための住環境の整備に向けて

中野区は、都心部への公共交通機関の利便性が高く、民間賃貸住宅ストックが多いことから、特に若い単身世帯にとっては住まいを見つけやすく、そのため流動性が高い居住者が多いという特徴があります。

しかし、中野区においても、少子高齢化が進んでおり、これからも地域の活力を持続していくには、将来の担い手となる次世代を育むことが大きな課題になっています。子育てしやすい住宅・住環境を誘導し、子育て世帯が定住できる中野の住まいづくりが求められています。同時にライフスタイルの多様化、多文化共生が求められているなか、高齢者、障害者、外国人など様々な世帯が暮らすことの出来る環境を整備することが求められています。

【取組の方向性】

- 良質な民間賃貸住宅の供給が促進されること
- 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
- 様々な高齢者向け住宅の供給誘導を図ること
- 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
- 多文化共生に向けた環境整備のための取組を進めること

● 居住の安定確保に向けて

様々な理由で未だ住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅を借りにくい状況があります。

中野区においても、住まいに困窮している世帯が存在しています。

こういった世帯に対しては、公営住宅だけでなく、民間賃貸住宅等への入居を促進するため、福祉部門との連携を図りながら入居時から退去まで切れ目ない支援により、安心して暮らせる環境を整備することが必要になっています。こうした取組みについては、居住支援協議会や地域団体、居住支援法人等との協力による入居等支援の充実に加え、公営住宅等の適正な管理運営及び民間賃貸住宅の利活用による重層的な住宅セーフティネットの構築が求められます。

【取組の方向性】

- 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
- 地域包括ケア体制における総合的な相談体制を構築すること
- 公営住宅等の適切な管理運営及び将来的な建替え等に向けた検討をすること

● 健康で快適に暮らすための住環境の向上に向けて

中野区には、安定して一定数の住宅が供給されておりますが、居住面積や機能性など住宅の質については改善すべき課題が残っています。

特に既存住宅については狭小な住戸が目立つことから、建替えやリフォームを促進する等により住宅の質を高めるための支援が必要になっています。

バリアフリー性能や断熱性能の低い住宅には転倒やヒートショックによる住宅内の事故の危険性があります。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の住宅ストックを誘導し、SDGs や脱炭素の達成に向け、省エネルギー化や緑化推進等、地球環境への配慮についても考えていく必要があります。一方で、新型コロナウイルス感染症に伴う新たな生活様式への対応も求められています。

【取組の方向性】

- 既存住宅ストックの質の向上への取組を進めること
- 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
- 住環境に関するユニバーサルデザインを推進すること
- 新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした住宅・住環境のあり方を検討すること

● 安全・安心のまちづくりに向けて

安全・安心のまちづくりには大規模災害への対応とともに、防犯性にも優れた住宅・住環境の確保が必要です。

災害対策は個々の建物の耐震性や耐火性能を向上するとともに、延焼防止や避難経路の確保など市街地としての安全性の向上が求められます。

中野区には、老朽木造住宅が密集し、狭あい道路が多い地区があるため、市街地の改善が引き続き求められます。また、町会を始めとする地域コミュニティ活動には参加しない住民がいる一方、長く近隣関係が保たれている地域があります。地域におけるネットワークを将来においても維持し、自助・互助・共助の関係を持続していくことで、安全・安心に、そして快適な住環境が形成されることとなります。

【取組の方向性】

- 住宅の耐震化を促進すること
- 木造住宅密集地域の改善を進めること
- 地域等と連携した防災・防犯対策の推進を図ること

● 空き家の適正管理及び利活用の促進に向けて

空き家の管理が不適切であることにより、近隣や地域に悪影響を及ぼしてしまうことが問題となっています。平成30年度に策定した「中野区空家等対策基本計画」及び「中野区空家等の適切な管理、利用及び活用の推進に関する条例」に基づき、適切な空き家対策の推進が求められています。

今後は現状の住宅ストックを最大限に活用した住まい対策が求められることから、空き家の不動産市場への流通等、対策を講じていく必要があります。

【取組の方向性】

- 空き家の適正管理及び不動産市場での利活用を促進すること

● マンションの適正管理に向けて

分譲マンションは区分所有者が、共同で建物を維持管理する必要があります。

建物の資産価値が保全され、良好な住環境が確保されるには、分譲マンションの管理の適正化、維持保全の取組を推進することが必要になっています。また、今後増加する高経年マンションについては、大規模な改修や建替えの支援が必要になっています。

【取組の方向性】

- マンションの適正管理を推進すること
- マンション再生の推進を図ること

第4章 基本理念及び住宅施策の体系

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

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す。

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取り組むべき課題等を踏まえ、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」

とします。

基本理念設定の考え方

- ① **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ます。
- ② 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ます。
- ③ **健康で安全に**暮らせる住環境が十分に確保されています。
- ④ **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ます。



2 基本目標及び施策展開の方向

計画期間中に取り組むべき住宅施策の体系について、基本理念の考え方を基本とし、また国の住生活基本計画及び東京都における東京都住宅マスタープランの方向性に関する「居住者」「まちづくり」「ストック」の三つの視点の議論等を踏まえ、以下のとおり示します。

視点	施策	基本目標	施策展開の方向
居住者の視点	1 多様な世帯がともに暮らすまち	1 多様な世帯のための住環境の整備	(1)良質な民間住宅の供給促進 (2)子育て世帯が暮らしやすい住宅・住環境の整備 (3)様々な高齢者向け住宅の供給誘導 (4)誰もが暮らしやすい住宅整備 (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) (5)多文化共生に向けた環境整備の推進
	2 住宅セーフティネットの充実	2 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)地域包括ケア体制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将来的な建替え等に向けた検討
まちづくりの視点	3 安全・安心な住環境の確保	3 健康で快適に暮らすための住環境の向上	(1)既存住宅ストックの質の向上 (2)環境に配慮された住宅の普及啓発及び緑化の推進 (3)住環境に関するユニバーサルデザインの推進 (4)新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした住宅・住環境のあり方
		4 安全・安心のまちづくり	(1)住宅等の耐震化の促進 (2)木造住宅密集地域等の改善 (3)地域における防災・防犯対策の推進
ストックの視点	4 住宅ストックの適正管理	5 空き家の適正管理及び利活用の促進	(1)空き家の適正管理及び不動産市場における利活用の促進
		6 マンションの適正管理	(1)マンションの適正管理の推進 (2)マンション再生の推進

施策1 多様な世帯がともに暮らすまち

【基本目標1 多様な世帯のための住環境の整備】

(1) 良質な民間住宅の供給促進

世帯種別に応じた居住面積や住宅性能が確保された住宅の整備を推進することで新築住宅や既存の住宅ストックの質を高め、将来に渡って長く住むことが出来る住宅の供給を誘導します。

① 地域特性に応じた住宅の適正供給

各地区の地域特性等に応じた住宅の供給を誘導します。

② 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、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います。

③ 新築やリフォーム等相談会の実施

区内の建設関係団体や不動産関係団体と協力し、新築やリフォーム等の相談会を定期的を開催します。

(2) 子育て世帯が暮らしやすい住宅・住環境の整備

少子高齢化が進む中、これからも地域の活力を持続していくには、将来の担い手となる次世代を育むことが必要です。子育てしやすい住宅・住環境を誘導し、子育て世帯が定住できる住まいづくりを進めていきます。

① 子育て支援住宅の普及促進

子育て世帯に適した立地、居住面積や子育てに資する施設・サービスを備えた住宅を誘導し、子育てしやすい住まいの供給を促進します。

② 子育て世帯向けの都営住宅等の建替え要望

都営住宅や東京都住宅供給公社の賃貸住宅の建替えについては、建替えの際に子育て世帯の居住スペースがより多く確保できるよう東京都や東京都住宅供給公社に対して要望を行います。

③ 居住支援体制の推進

不動産事業者や居住支援法人等の住宅部門と生活支援を担う福祉部門とが連携しながら、子育て世帯をはじめ低額所得者、高齢者、障害者など住宅確保要配慮者の住まいに関するきめ細かいサポート体制を整えるとともに、民間賃貸住宅のオーナーに対する支援や情報提供なども含め、居住支援協議会において住まいの相談体制を推進します。

④ 良好な子育て環境の形成

子育て世帯に対して、区の住環境に関する魅力を効果的に伝えるため、子育てに関する環境や支援などについてホームページ等による情報発信を行います。

(3)様々な高齢者向け住宅の供給誘導

全ての高齢者が住み慣れた地域で安心かつ健康に暮らすことの出来るよう、民間事業者と連携しながら、高齢者が暮らしやすい住宅・住環境を形成します。

① セーフティネット住宅等の普及促進

民間賃貸住宅のオーナーや不動産店への啓発や支援により、高齢者等の入居を拒まないセーフティネット住宅等の整備を促進し、高齢者の安定した住生活の基盤を整えます。

② サービス付き高齢者向け住宅の活用促進

高齢者が暮らしやすい住宅の選択肢として、国の助成制度に基づいた良質なサービス付き高齢者向け住宅について、幅広く情報提供を図ります。

(4)誰もが暮らしやすい住宅整備(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)

誰でもが暮らしやすい住宅の整備に向け、また SDGs の達成に向け、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を促進します。

① 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

障害者や高齢者、子育て世帯等全ての人が安心して生活できる住宅確保に向け、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します。またリフォーム相談会や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します。

(5)多文化共生に向けた環境整備の推進

居住にかかる習慣の違いを相互に理解することで、日本人も外国人住民とともに暮らしやすい住環境の整備を推進します。

① 外国人住民の居住支援

国際化に対応し、外国人が地域の中で、日常生活を円滑に営むために、地域と協力しながら、相互理解の促進に努めます。

② 外国人住民の住まいの相談体制の構築

居住支援協議会と連携し、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を構築します。

③ 住まいのルールに関する情報提供

生活習慣の違いや防災に関する理解を促進するため、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します。



施策2 住宅セーフティネットの充実

【基本目標 2 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

低所得や高齢等を理由に民間賃貸住宅に円滑に入居できない人が存在します。これらの人が住まいを確保できるよう、入居支援の充実に向けて取組みます。

① 住宅確保要配慮者のニーズの把握

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者の属性ごとのニーズ等を把握し、具体的な取組に活かしていきます。

② 地域団体や居住支援法人等との連携による見守りや入居支援の充実

入居者の属性による民間賃貸住宅のオーナーの不安を解消し、住宅確保要配慮者の円滑な入居促進を進めるため、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地域団体や居住支援法人等と連携した支援体制を構築します。

③ 居住支援協議会の効果的な運営支援

民間賃貸住宅のオーナーが安心して住宅を貸すことができ、住宅確保要配慮者が安心して住み続けられる住環境を確保するために、居住支援協議会の活動を支援していきます。

④ 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地域団体等が、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、支援し、居住支援協議会との連携・協力体制へと導きます。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ます。

⑤ セーフティネット住宅等の普及促進

民間賃貸住宅のオーナーや不動産店の啓発をするとともに、「セーフティネット住宅」の登録情報や居住支援関連制度等の情報提供を行います。

⑥ 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地域団体等の情報提供も行います。

⑦ 住宅確保要配慮者入居支援事業の促進

入居者自身が安心して暮らせるよう、また民間賃貸住宅のオーナーや不動産事業者が安心して住宅を貸すことができるよう、見守りサービス、残存家財の片付け等の補償サービス、家賃債務保証や緊急連絡先の確保などの様々なニーズに対応する入居支援事業を充実します。

(2)地域包括ケア体制における総合的な相談体制の構築

高齢者・障害者を始めとする住宅確保要配慮者に対し、住宅を確保するだけでなく、生活支援・福祉サービスに関するきめ細かな相談体制を構築します。

① 居住支援協議会を中心とした相談支援体制の確立

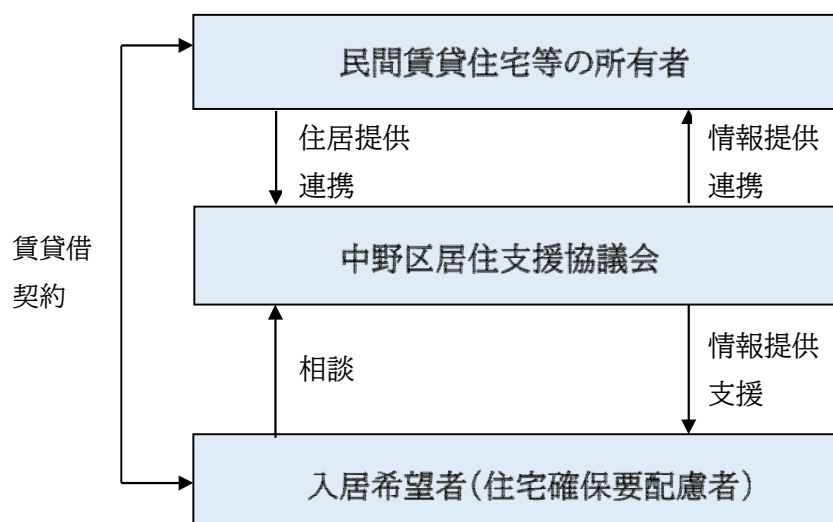
居住支援協議会を中心としたきめ細かな相談支援体制を確立します。居住問題に係る区内各種団体間の連携・情報共有を図り、当事者支援における協力体制を構築し、住宅セーフティネットの確立を目指します。

② 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、民生委員・児童委員等、地域で活動している様々な団体間で連携することにより、住宅確保要配慮者を早期発見し、相談や情報提供を推進します。

また、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の推進を図ります。

■居住支援協議会を中心とした相談体制のイメージ



(3)公営住宅等の適切な管理運営及び将来的な建替え等に向けた検討

将来にわたり公営住宅等を有効に活用するため、計画的に修繕を行います。

また、将来的な建替え等に向けた検討にあたっては、地域の実情を踏まえた上での検討や、民間活力の導入を図っていきます。

① 公営住宅の適切な運営

民間活力を活用し、日常的な施設の管理運営を行うとともに、計画的な改修やバリアフリー化の実施等、適切に運営していきます。

② 将来的な公営住宅建替え等の検討の促進

将来的な公営住宅の建替え等の検討においては、民間活力の導入を図り、まちづくりの視点で、地域特性を踏まえ、検討を進めていきます。

また、将来的な公営住宅の機能に関しては、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等について、あわせて検討していきます。

施策3 安全・安心な住環境の確保

【基本目標3 健康で快適に暮らすための住環境の向上】

(1)既存住宅ストックの質の向上

既存住宅ストックの質の向上に向けて、リフォーム相談会等を活用し、区民の意識啓発を図ります。また、民間事業者等と協力し、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の普及等により、中古不動産市場の活性化を促します。

① 住宅ストックの質の向上に関する情報提供

民間事業者との連携により、住宅の耐震化については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、増改築やバリアフリー化等については、リフォーム相談会の実施や各種情報提供等に取組みます。

② 健康に暮らせる住宅ストックの普及に向けた啓発

民間団体等と連携し、広く区民に向け、セミナーの開催や相談会を行い、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を行います。

③ 化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、「住まいの健康配慮ガイドライン」を普及します。

④ 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います。

⑤ 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「住宅診断(ホームインスペクション)」の普及を図ります。

(2)環境に配慮された住宅の普及啓発及び緑化の推進

SDGs や脱炭素の達成に向け、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に取組みます。また、緑が多く景観に配慮された良好な街並みの形成を目指します。

① 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します。

② 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、普及啓発を行います。

③ 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は、緑化計画を区に提出し、区が認定することにより、敷地や屋上緑化を推進していきます。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きます。

④ 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ります。

⑤ 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、中野区高断熱建築物認証制度の普及を図ります。

(3)住環境に関するユニバーサルデザインの推進

全ての人々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一方、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、支援を行っていきます。

① 住環境におけるユニバーサルデザインの推進

中野区ユニバーサルデザイン推進計画に則り、子どもから高齢者、障害者や外国人など、全ての人々が利用しやすい住環境の構築を推進します。

② 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、住生活に関する情報等について、ICT等の活用を含め、ユニバーサルデザインに配慮した多様な情報提供を行います。

(4)新型コロナウイルス感染症拡大を契機とした住宅・住環境のあり方

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」が求められています。今後の住宅施策においても、こうした変化を踏まえ、様々な取組を進めていきます。

① テレワーク環境の整備推進

テレワーク環境の整備のためのリフォーム等の実施にあたって、民間事業者と連携しながら相談体制を構築し、情報提供等を行います。

② 感染予防の対策を取り入れた住宅建築の提案

住宅の建築にあたって、脱衣入浴エリアへの動線設計(玄関から洗面・脱衣所へそのまま移動できる動線の確保)や効率的な換気を行うシステムの導入など、感染予防に資する住宅建築の提案について、民間事業者と連携しながら情報提供を行います。

③ 非接触型住生活サービスの普及促進

宅配ボックスの設置の支援等、感染リスクの低減に寄与する非接触型住生活関連サービスの普及を促進します。

④ 在宅でも気軽に相談が可能な体制の構築

ICTの活用により住宅に関する相談を在宅で気軽に出来る仕組みを構築します。

⑤ ICT、IoTを活用した高齢者等の見守り支援の普及促進

高齢者等を家族が離れた場所から接触を避けて安否を確認出来るよう、民間事業者等におけるセンサー等、ICT、IoTを活用した健康管理や見守りサービス等の普及促進を図ります。

⑥ 新型コロナウイルス感染症対応を踏まえた良好な住環境の構築

テレワークが進むことにより、場所や時間にとらわれない多様な働き方が生まれる中で、ゆとりある良好な空間形成の誘導や、歩いて心地よく出かけたくなるまちの魅力づくり、建築物の緑化推進等の取組等、誰もが住みやすく、また中野に住み続けたいと感じるような住環境の構築を推進します。

【基本目標 4 安全・安心のまちづくり】

(1)住宅等の耐震化の促進

住宅の耐震化率は改善しつつあるものの、昭和56年5月以前の旧耐震基準で建築された住宅に対しては引き続き対策が必要です。耐震化の促進に向け、支援制度の積極的な利用を働きかけるとともに、区民の啓発に取り組めます。

① 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、既存住宅やマンションにおける耐震化促進事業を推進します。また、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します。

② 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、区民一人一人がしっかり耐震化について考え、検討していくことが必要なため、民間事業者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めます。

③ 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、関連団体等と連携を図り、適切な情報提供を行います。

④ ブロック塀撤去及び落下物対策の促進

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を行います。また、地震により倒壊する危険性があるブロック塀等については、その管理者に対して倒壊危険性や適正管理について改善指導を行います。また、建築確認申請時における改善指導も行う他、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します。

(2)木造住宅密集地域等の改善

木造住宅密集地域等の改善については、各地区計画の下、今後も取組みを進めていきます。

① 防災まちづくりの推進

防災まちづくりを実施中の地区について地区施設道路等の整備、住宅の建替え誘導による不燃化促進、地区計画による魅力ある住宅市街地の形成に向けて取組みます。また、地域危険度の高い地区や既に地元検討組織とともにまちづくりの検討を進めている地区については、地区計画の導入等により防災まちづくりを推進します。

② 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、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します。また、その他の延焼遮断帯を形成する必要がある地区については、まちづくりの進捗にあわせ、都市防災不燃化促進事業等の導入により延焼遮断帯の形成を進めます。

③ 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」、「弥生町三丁目周辺地区」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、燃え広がらない・燃えない安全なまちを目指します。

④ 新たな防火規制の導入検討

延焼の危険性が高い地区については、耐火性に優れた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」の導入を検討します。

⑤ 狭あい道路の拡幅整備の推進

4m未満の狭あい道路については、快適な住環境を確保し、災害時の安全性を高めるために区民の理解を得ながら引き続き拡幅整備に取り組めます。

⑥ 接道不良建築物の改善

建築基準法43条2項における認定及び許可により、接道不良の建築物の建替え等を促進します。

(3)地域における防災・防犯対策の推進

住宅の防災・防犯対策にあたっては、中野区地域防災計画の推進等、計画的な取組を進める一方で、区民一人一人が日頃より防災・防犯について高い意識を持つことが大切です。引き続き区民への啓発等を行っていきます。

① 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めます。

② 防災意識の向上

「東京防災」、「中野区民防災ハンドブック」等を活用した防災知識の普及啓発や、地域での防災訓練の実施など、警察や消防等の関連機関と連携し防災意識の向上を図ります。

③ 分譲マンションの地域との関係づくりの推進

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を行います。

④ 住宅火災警報器の点検の周知

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めます。

⑤ 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めます。

⑥ 防災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等により支援します。

⑦ 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とともに、地域の力を活用するため防犯パトロール団体の活動支援を行います。また、地域や学校等と連携し、地域における防犯活動を支援することで、住環境の改善を図ることについて取り組めます。

施策4 住宅ストックの適正管理

【基本目標5 空き家の適正管理及び利活用の促進】

(1) 空き家の適正管理及び不動産市場における利活用の促進

空き家の適正管理を促進するとともに、民間団体等と連携しつつ不動産市場での利活用への誘導も併せて行っていくことで、空き家状態の解消を進めていきます。また、管理不全な状態が継続している危険な空き家については、除却や建替を促していきます。

① 空き家に関する情報の集約と一元管理

不動産事業者や町会関係者等との連携により区内の空き家情報を把握し、一元的に集約・管理・活用することにより、空き家の管理不全の予防や利活用等を効果的に推進します。

② 空き家の適正な維持管理

空き家の見守りや庭木の剪定、ごみ捨て、清掃等について、NPO やシルバー人材センター等の活用を空き家所有者に促します。

③ 管理不全空き家の予防対策

空き家の管理不全を予防するため、空き家の所有者だけでなく持ち家等の所有者に対して、啓発冊子の活用や、民間団体等と連携したセミナーや勉強会等により持ち家の有効活用を働きかける等、管理不全予防に向けた対策に取り組めます。

④ 空き家の利活用に係る相談体制の推進

空き家の所有者や関係者からの相談体制について、相続等の法律問題、不動産活用、建物の改修や建替えに関する事等、専門的な内容に対応可能な相談体制を民間団体等との連携により推進します。

⑤ 老朽空き家に対する除却等への誘導

著しく管理が不全で、防災、衛生、景観、安全性に著しく影響を及ぼす老朽空き家については、所有者に対して、様々な制度を利用して除却や建替へ誘導し、なおかつ空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に該当するような空き家については、特定空家等に対する措置も検討しながら慎重な対応を行います。

【基本目標 6 マンションの適正管理】

(1) マンションの適正管理の推進

マンション管理組合が自らのマンションの適正管理が行えるように、各種士業団体や国、東京都等、関係機関と協力し、管理運営に関する情報提供や支援制度の充実を図り、適正管理の仕組みづくりを推進します。

① 分譲マンションの管理状況に基づく管理組合への支援

分譲マンションの建物や修繕、管理状況の実態を基に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、マンション長寿命化や長期修繕計画等についての課題解決にむけた支援を行います。

② 分譲マンション管理セミナーの開催

マンション NPO や管理士会等と連携し、資産であるマンションの管理不全予防のセミナーや勉強会等を実施し、早い段階からマンション管理に関する意識啓発を図ります。

③ 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、入居者へ町会・自治会の活動の紹介や地域活動への参加についてマンション管理組合を通じて促し、地域とマンションとの関係づくりの推進を図ります。

(2) マンション再生の推進

昭和56年5月以前に建築された旧耐震基準の老朽マンションについては、震災発生時等における安全性に懸念があり、建替え等再生に向けた取組が必要となっています。

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、管理組合の活動支援や情報提供等により、老朽マンションの再生を図ります。

① 老朽マンションの再生支援

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替え等の支援に加え、長期修繕計画による計画的な修繕の実施、耐震化促進や長寿命化の取組の支援等、個々のマンションの状況に応じた相談体制を構築します。

② 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や民間賃貸住宅のオーナーに対して、耐震診断助成制度の利用の促進を働き掛け、耐震診断に基づき耐震改修等の検討を始めることを促します。

③ 東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度活用促進

分譲マンション管理組合等が自主的にマンション再生に取り組めるよう、東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度の普及を図ります。

④ 東京都マンション再生まちづくり制度の活用及び検討

中野駅周辺において、まちづくりと連携した建替えを促進する東京都マンション再生まちづくり制度の活用を図るとともに、他の地域における制度運用を検討します。

第5章 計画の推進にあたって

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ていきます。

1 計画の実現に向けた取組方針

(1) 区民、事業者等との連携

少子高齢化の進行に加え空き家の増加、管理不全兆候のあるマンションへの対応、住宅の確保に配慮を要する世帯の増加など、住宅政策に係る課題においては多様性が広がっています。そのため、これまでの行政だけによる住宅整備の手法だけでは良質な住宅ストックの供給や住宅セーフティネット機能の対応は困難な状況となっています。

こうした中で住宅の居住水準やバリアフリー化などの住宅性能を向上させ、安全で快適、そして健康に暮らすことの出来る住宅・住環境を実現するには、区と区民や民間事業者等と連携し、協力して進めることが重要です。

行政サービスに対する多様なニーズに対し、また SDGs の達成に向けて、区民、NPO、民間団体や事業者等と積極的な連携を図りながら取り組むには、まず、課題を共有していることが必要であり、そのための区の役割として、住宅施策に関する情報等の積極的な発信に取り組んでいきます。

(2) 住まいに関する相談の充実

安全、安心に、そして健康に暮らし続けられる中野のまちを実現するには、住宅ストックの質を高め、適切に維持管理していくことが鍵となります。そのためには、空き家に関する相談、住宅のリフォーム等に関する相談、分譲マンション管理や再生に関する相談等に的確に対応していくことが重要です。また、安心して住み続けられるには、高齢者等の民間賃貸住宅の住み替え、住宅確保要配慮者の入居支援に関する相談等に的確に対応していくことが重要です。

これらの相談案件は、住宅に係る課題に留まらず生活に関する様々な課題と複合していることが多いため、総合的に対応することが出来る相談体制が望まれます。これまで取り組んできた住まいに関する相談を継続しつつ、関係機関や民間事業者あるいは専門家等との連携を強化し、その質の充実を図ります。

(3) 国、東京都への働きかけ

区が行う住宅や住環境の整備には、国や東京都の施策が大きく影響するため、国や東京都に対して社会経済状況の変化に対応した制度の充実を働きかけていきます。

(4)SDGs(持続可能な開発目標)の推進

「持続可能な開発目標(SDGs:Sustainable Development Goals)」は、平成 27 年(2015 年)9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された令和 12 年(2030 年)までの国際目標です。SDGs では持続可能な世界を実現するための 17 の目標・169 のターゲットから構成されています。

第 4 次中野区住宅マスタープランにおいても、SDGs の推進につながるよう、各施策の取組を着実に推進します



(5)住宅施策に関連する各所管の連携

住宅施策の推進には、まちづくり施策の他、建築、保健福祉、子育て支援、防災など区民生活と深くかかわりのある様々な所管との連携が不可欠です。このため関係する各所管と連携し総合的な住宅施策を進めていきます。

(6)住宅施策の進行管理

住宅施策を的確に推進していくには、施策の実施状況とその効果を把握し、必要に応じて計画を見直しながら住宅施策の進行管理を行い、また、社会経済状況を踏まえて柔軟に各種制度の運用を図っていくことが必要です。

基幹的な統計データ等により測定可能な成果指標を設定し、その指標について、客観的な評価を行うことにより、効果的な進行管理を行います。

2 成果指標

住宅施策の効果を測定するために、住宅マスタープランの各施策毎に成果指標や目標を設定します。

施策1 多様な世帯がともに暮らすまち

	指標	現状	目標(5年後)	目標(10年後)
①	誘導居住面積水準以上の住宅に住まう子育て世帯の割合	33.5% (平成30年(2018年))	38.0%	↗(向上)
②	区内の住宅環境に満足している子育て家庭の割合	54.8% (平成31年度(2019年度))	60.0%	↗(向上)
③	高齢者等のための設備がある住宅の割合	56.3% (平成30年(2018年))	63.0%	↗(向上)

出典:①・③ 住宅土地統計調査 ② 中野区子どもと子育て家庭の実態調査

施策2 住宅セーフティネットの充実

	指標	現状	目標(5年後)	目標(10年後)
①	区内におけるセーフティネット住宅登録戸数	585戸 (令和2年度(2020年度))	700戸	↗(増加)
②	住み替え相談における成約率	39% (令和2年度(2020年度))	60%	↗(向上)

出典:①・② 住宅課資料

施策3 安全・安心な住環境の確保

	指標	現状	目標(5年後)	目標(10年後)
①	定住意向理由として家の広さ等居住環境がよいを選択した区民の割合	11.6% (令和2年度(2020年度))	13.5%	↗(向上)
②	住宅の耐震化率	90.3% (令和2年度(2020年度))	概ね100%	→(維持)
③	木密事業導入地区における不燃領域率	60.8% (平成31年度(2019年度))	70.0%	↗(向上)

出典:① 中野区区民意識調査・実態調査 ② 建築課資料 ③ まちづくり事業部資料

施策4 住宅ストックの適正管理

	指標	現状	目標(5年後)	目標(10年後)
①	空き家棟数	584棟 (令和2年度(2020年度))	380棟	↘(減少)
②	25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合	29.5% (令和2年度(2020年度))	35.0%	↗(向上)

出典:①・② 住宅課資料

第4次中野区住宅マスタープラン(素案たたき台)

—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—

発 行 令和3年(2021年)7月

編集・発行 中野区都市基盤部住宅課

〒164-8501 東京都中野区中野四丁目 8 番 1 号

TEL 03-3389-1111