

## 1 - 1 改定の背景と目的

区は、バブル経済が崩壊して間もない時期、まだ地価が高騰して区内での住宅確保が極めて困難な状況にあった平成5（1993）年3月に、「ともに創る住み心地よい住宅都市・中野」の実現をめざし、平成12（2000）年度までの10年間を計画期間とする中野区住宅マスタープランを策定しました。さらに、同年6月には「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」を制定し、住宅まちづくりの基本理念を「安全で快適な住生活を営むことが区民の基本的人権として尊重されるとの認識のもとに、中野のまちの貴重な都市空間を共に分かち合う者として、区、区民及び事業者（区内において開発行為又は建築物の建築を行う者をいう。以下同じ。）が、それぞれの役割に応じ、相互に協力することにより推進されるものとする」と定め、区民、事業者と協働しながら、総合的かつ計画的に住宅施策を展開してきました。

しかし、住宅マスタープラン策定後、とくにここ数年で、区の住宅・住環境をとりまく状況は大きく変化してきています。バブル崩壊により地価が急速に下落し、家賃の高騰にも歯止めがかかりました。また、少子・高齢化が急速に進行しています。家族形態やライフスタイルの多様化に伴って居住ニーズもますます多様化してきています。さらに、平成7（1995）年に発生した阪神・淡路大震災によって、私たちは、あらためて住宅や都市の安全性の確保が重要であることを認識させられました。

こうした状況の変化を踏まえ、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、新たに第2次中野区住宅マスタープランを策定します。

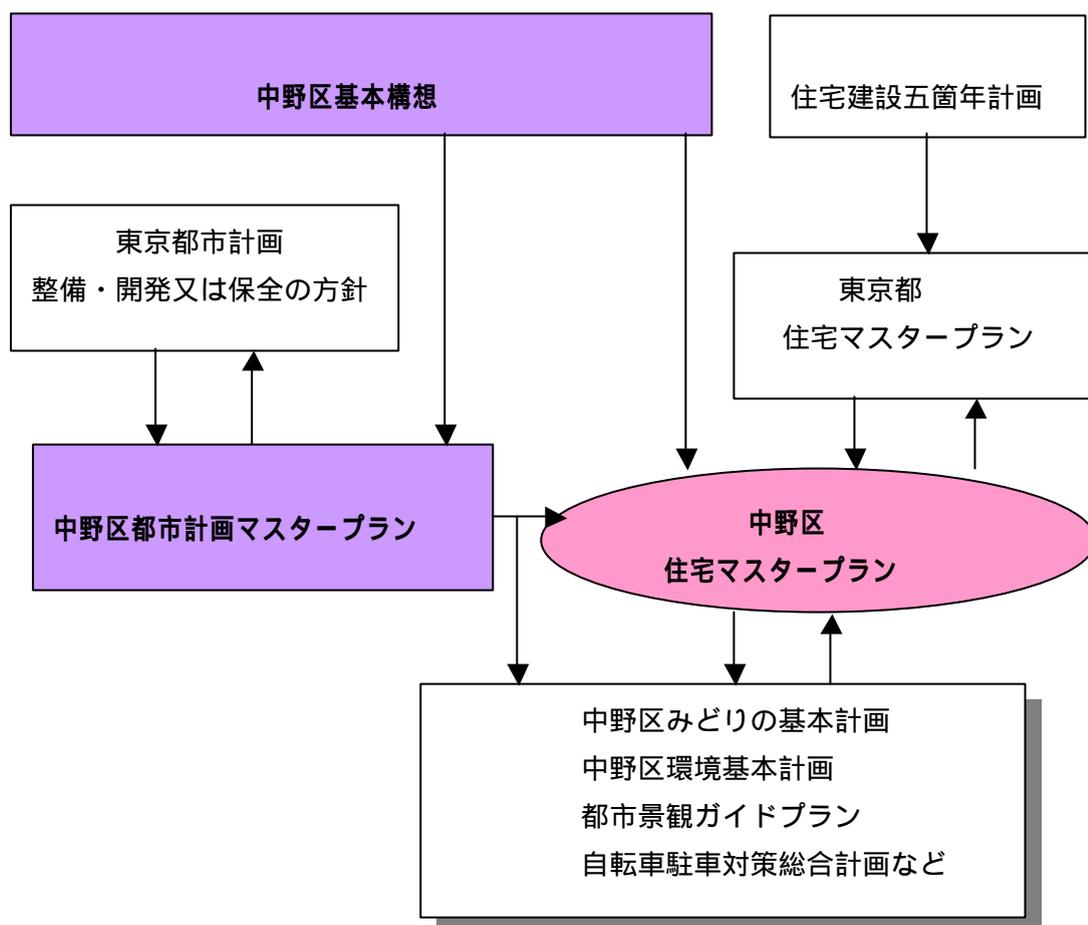
## 1 - 2 計画の性格と位置付け

### 1. 計画の性格

第2次中野区住宅マスタープランは、「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」にもとづき、快適で魅力ある住宅都市の実現をめざして、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に策定するものです。平成12（2000）年3月に策定された「中野区都市計画マスタープラン」の住宅まちづくり関連分野に関する個別計画としての性格ももっています。

また、高齢者の居住の安定を図るために展開すべき住宅施策などを定めた地域高齢者住宅計画を含んでいます。

## 2. 計画の位置付け



### 1 - 3 計画の期間

本計画の期間は、平成13（2001）年度から平成22（2010）年度までの10年間とします。計画期間のうち、平成13（2001）年度から平成17（2005）年度までを前期、平成18（2006）年度から平成22（2010）年度までを後期とします。

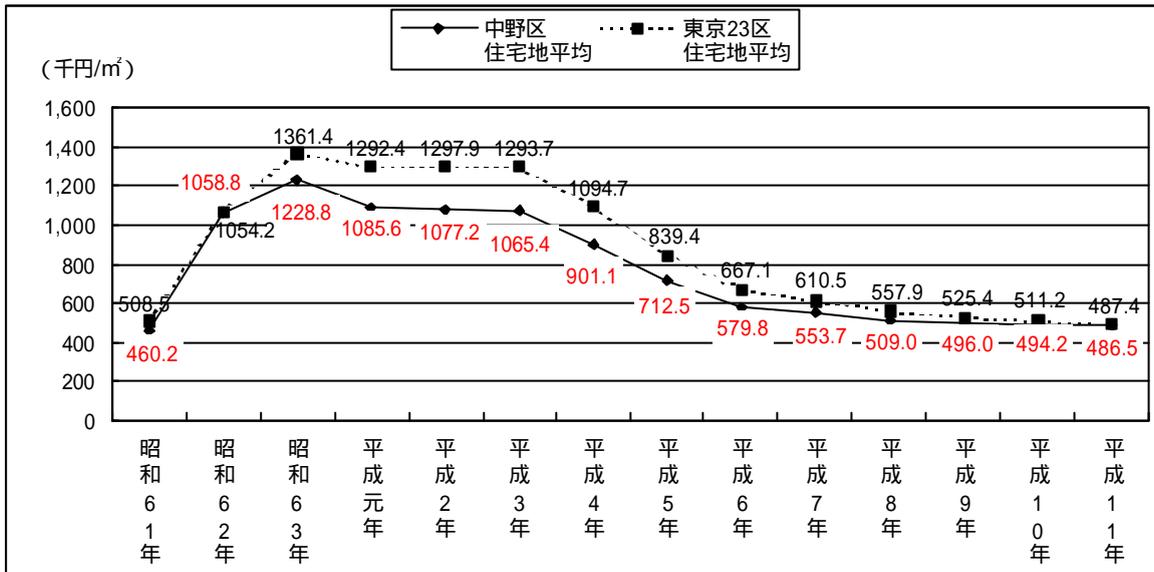
なお、本計画は、「中野区行財政5か年計画」との整合を図るとともに、社会経済情勢の変化等を踏まえ、原則として5年ごとに見直しを行います。

## 2 - 1 住宅・住環境を取り巻く社会経済状況の変化

### バブル経済の崩壊と長引く景気の低迷

バブル経済の崩壊に伴い、中野区においても、平成4(1992)年から平成6(1994)年にかけて地価が急速に下落しました。現在は、漸減傾向で推移し、バブル経済前とほぼ同水準となっています。一方、長引く景気の低迷により、雇用不安の増大、実質所得の低下、消費の縮小といった状況が生まれています。

中野区と東京23区平均の地価公示価格の推移(東京都財務局用地部資料)

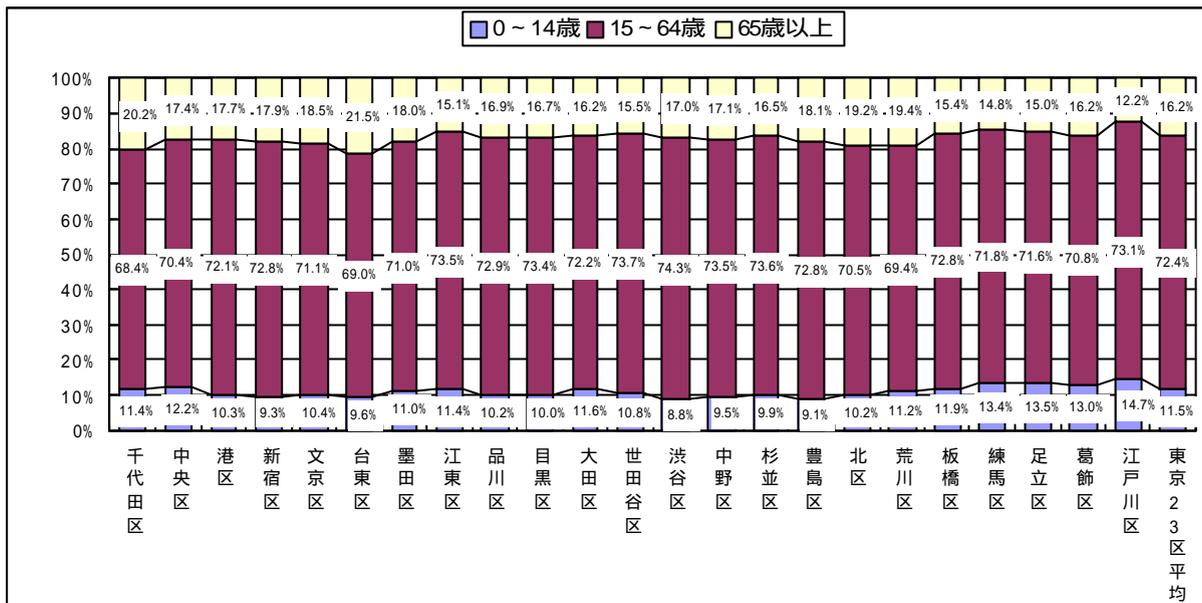


資料：特別区の統計

### 急速に進む少子・高齢化

中野区の65歳以上の高齢者人口は年々増え続け、平成12(2000)年1月1日現在50,311人(人口比17.1%)です。一方、15歳未満の子ども人口は、年々減少を続け27,851人(人口比9.5%)となっています。中野区においても、急速に少子・高齢化が進んでいます。

東京23区の年齢3区分別人口割合（平成12年住民基本台帳）



資料：特別区の統計

居住ニーズの多様化

個人の価値観、家族形態やライフスタイルの多様化に伴い、住まい方や住宅・住環境に対するニーズも多様化してきています。情報通信技術に支えられた住まいと働く場の統合（SOHO）、各人が資金やアイデアを出し合って共同で住まいづくりをするコーポラティブハウス、高齢者や障害者が必要な援助やサービスを受けながら共同で住まうグループホームといった、新たな住まい方や住宅の形態への関心も高まっています。

阪神・淡路大震災の教訓

平成7（1995）年1月に発生した阪神・淡路大震災によって、地震災害に対する過密都市のもろさとともに、安全な住宅づくりやまちづくりの重要性が明らかになりました。また、マンションの大規模修繕や建て替えの困難さも明らかになり、マンション居住の課題も顕在化しました。

環境への関心の高まり

温暖化、酸性雨、オゾン層の破壊など、地球規模での環境破壊が進んでいます。また、ダイオキシンや環境ホルモンに代表される有害化学物質による環境汚染も深刻な問題となっています。こうしたなかで、大量生産・大量消費・大量廃棄型の社会を見直し、環境への負荷を軽減し、環境との共生に配慮した住宅・住環境をつくっていくことが求められています。

市場重視とストック重視の方向

平成12（2000）年6月に出された国の住宅政策審議会の答申「21世紀の豊かな生活を支える住宅・住宅政策について」では、今後の住宅政策には多様な住まいの選択肢を用意することや、住宅を社会的な資産として最大限に活用することが求められているとしたうえで、住宅施策の基本的方向を「市場を通じて国民が共用しうる良質な住宅ストック（社会的な資産）を形成し、管理し、円滑に循環させることのできる新しい居住水準向上システムの確立を目指すこと」としています。

新たなしくみの整備

借地借家法の改正により、平成12(2000)年3月から従来型の借家契約とは別に定期借家契約が追加されました。これは、契約期間満了により確定的に借家契約が終了する定期借家契約を導入することにより、良質な賃貸住宅の供給促進をねらいの1つとしたものです。また、同年4月には、住宅の質の確保を目的とした「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が施行され、10月からは住宅性能の評価・表示制度がスタートし、住宅建設における消費者保護のしくみが整いました。さらに、12月には、マンション管理をめぐる問題が数多く発生している状況を背景として「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が公布されました。そして、平成13(2001)年4月には、高齢者が安心して生活できる住環境の実現をめざす「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が公布されています。これらの新たな制度をより有効に運用し、住宅・住環境の改善、良質な住宅ストックの形成・維持を図っていくことが求められています。

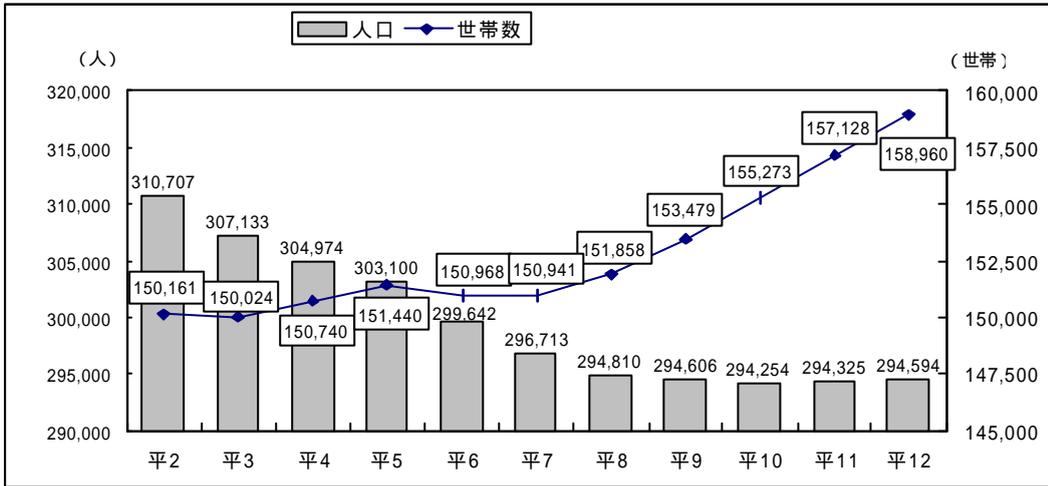
## 2 - 2 住宅・住環境の現状

### 1 . 人口・世帯の状況

#### 平成10年から増加に転じた人口

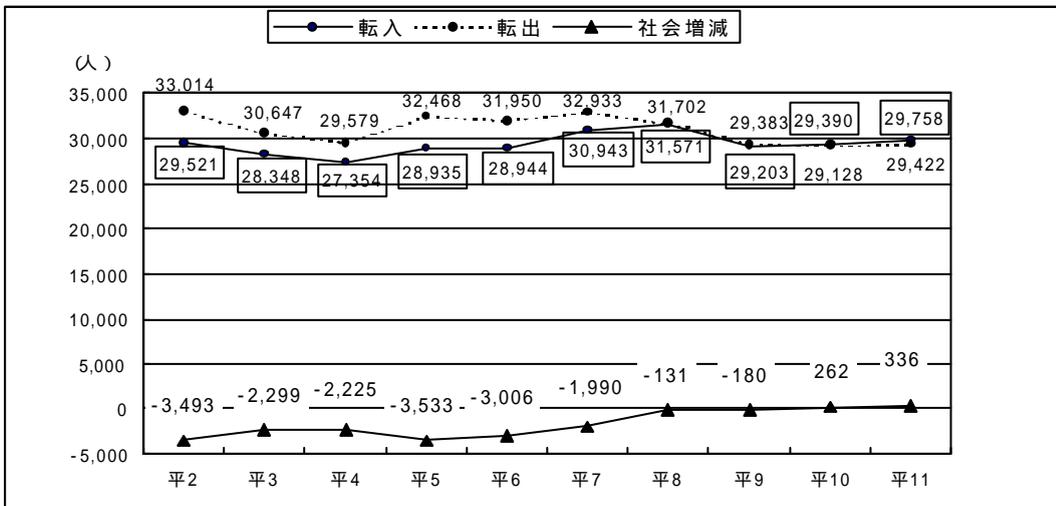
住民基本台帳をもとに、近年の区の人口・世帯数の動向をみると、減少を続けてきた人口は平成10（1998）年を境にわずかながら増加に転じています。これは、転入者数が転出者数を上回り、転入超過に転じたことによるものです。世帯数は、平成8（1996）年以降、年間で1,600～1,900世帯増加し続けています。平成12（2000）年1月1日現在、人口は294,594人、世帯数は158,960世帯で、1世帯当たりの人口は平均1.85人となっており、世帯の小規模化が進んでいます。

近年の人口・世帯数の動向（住民基本台帳）



資料：中野区統計書

社会動態の推移（住民基本台帳）

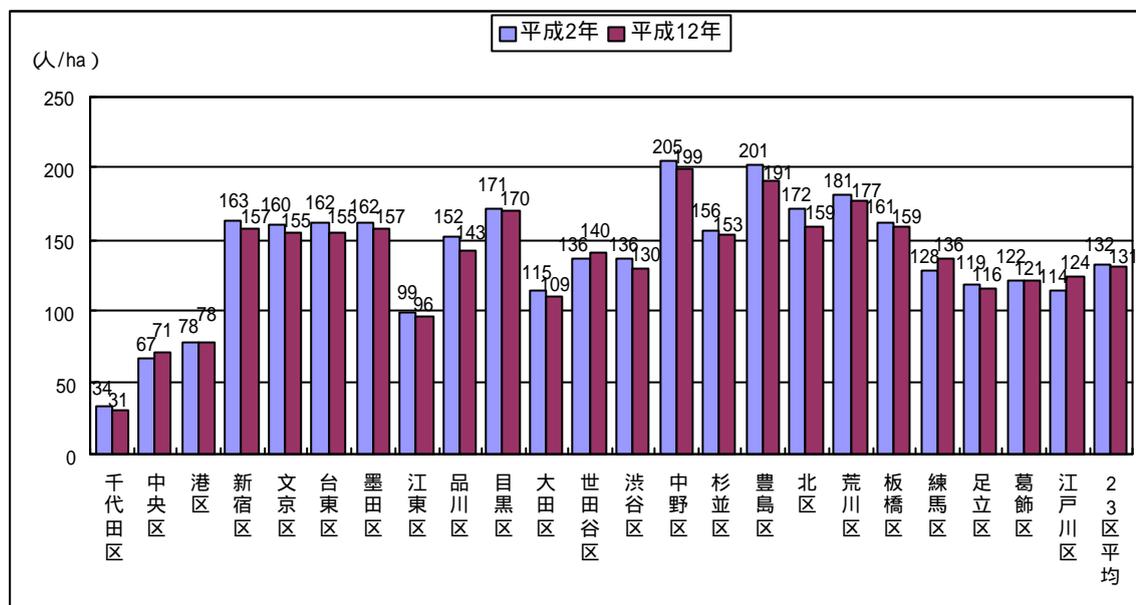


資料：中野区統計書

## 東京23区で最も高い人口密度

平成12(2000)年の区の人口密度は、199人/ha(国勢調査速報値)です。平成2(1990)年に比べて減少しているものの、東京23区で最も高い数値で、東京23区平均131人/haの1.5倍となっています。

東京23区の人口密度



人口密度 = 国勢調査人口 ÷ 面積 (平成12年人口は速報値) 小数点1位四捨五入

資料: 平成12年速報人口・東京都国勢調査課資料

平成12年面積・中野区統計書(平成12年)

平成2年面積・中野統計書(平成5年)

## 若者と高齢者が多いまち

住民基本台帳をもとに、平成12(2000)年1月1日現在の性別年齢階層別の人口構成をみると、20~34歳は東京23区平均を大きく上回っています。20~34歳の人口は88,062人で全人口の30%を占めています。また、65歳以上の高齢者の比率も東京23区平均より高く、高齢者層と若者層で人口の約半数を占めていることとなります。40~64歳と0~19歳の人口比は東京23区平均を下回っています。

中野区と東京23区平均の性別年齢階級別人口構成（平成12年住民基本台帳）

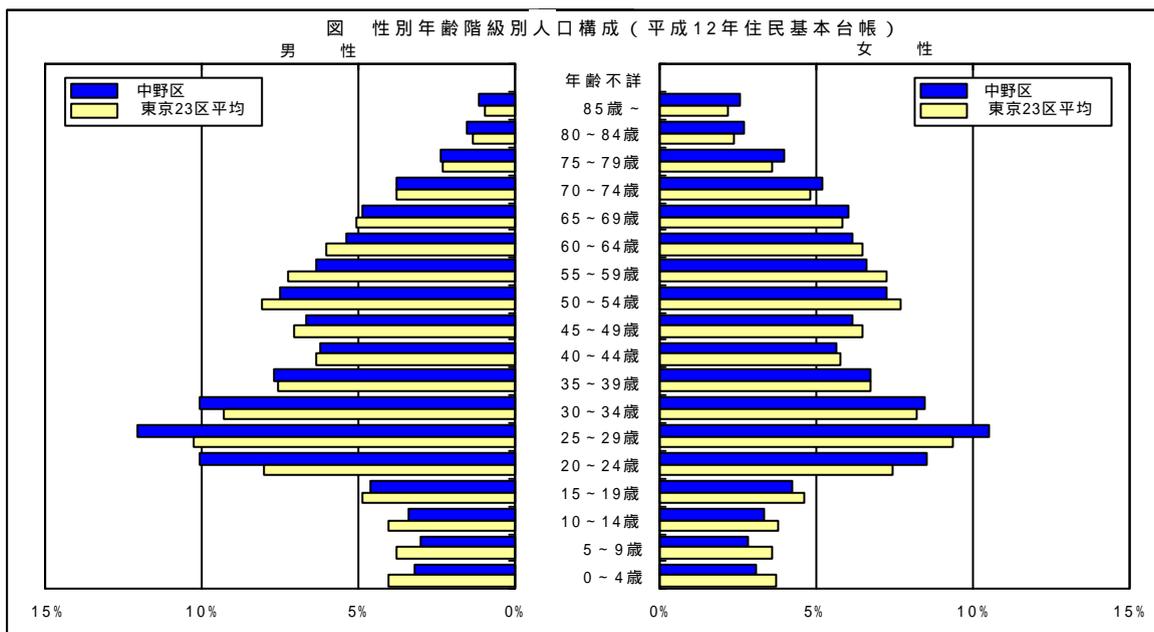
（単位：人、％）

	中野区（実数）			東京23区（実数）			中野区（割合）			東京23区平均（割合）		
	男性	女性	合計	男性	女性	合計	男性	女性	合計	男性	女性	合計
年齢不詳	0	0	0	2	2	4	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
85歳～	1,656	3,767	5,423	38,750	86,061	124,811	1.1%	2.5%	1.8%	1.0%	2.2%	1.6%
80～84歳	2,193	3,966	6,159	52,127	95,086	147,213	1.5%	2.7%	2.1%	1.3%	2.4%	1.9%
75～79歳	3,488	5,916	9,404	89,388	145,280	234,668	2.4%	4.0%	3.2%	2.3%	3.6%	3.0%
70～74歳	5,532	7,672	13,204	147,476	193,076	340,552	3.8%	5.2%	4.5%	3.8%	4.8%	4.3%
65～69歳	7,104	9,017	16,121	199,964	234,734	434,698	4.9%	6.1%	5.5%	5.1%	5.9%	5.5%
60～64歳	7,813	9,129	16,942	235,548	260,311	495,859	5.4%	6.1%	5.8%	6.0%	6.5%	6.3%
55～59歳	9,280	9,808	19,088	283,367	291,012	574,379	6.4%	6.6%	6.5%	7.2%	7.3%	7.3%
50～54歳	10,900	10,768	21,668	318,582	306,568	625,150	7.5%	7.2%	7.4%	8.1%	7.7%	7.9%
45～49歳	9,668	9,172	18,840	275,957	256,914	532,871	6.6%	6.2%	6.4%	7.0%	6.4%	6.7%
40～44歳	9,066	8,426	17,492	249,284	230,768	480,052	6.2%	5.7%	5.9%	6.3%	5.8%	6.1%
35～39歳	11,292	10,015	21,307	298,212	268,784	566,996	7.7%	6.7%	7.2%	7.6%	6.7%	7.2%
30～34歳	14,726	12,584	27,310	364,934	327,426	692,360	10.1%	8.5%	9.3%	9.3%	8.2%	8.7%
25～29歳	17,646	15,709	33,355	402,600	375,167	777,767	12.1%	10.6%	11.3%	10.3%	9.4%	9.8%
20～24歳	14,683	12,714	27,397	315,292	296,226	611,518	10.1%	8.6%	9.3%	8.0%	7.4%	7.7%
15～19歳	6,803	6,230	13,033	191,201	183,560	374,761	4.7%	4.2%	4.4%	4.9%	4.6%	4.7%
10～14歳	5,019	4,913	9,932	158,303	151,785	310,088	3.4%	3.3%	3.4%	4.0%	3.8%	3.9%
5～9歳	4,422	4,220	8,642	149,427	142,829	292,256	3.0%	2.8%	2.9%	3.8%	3.6%	3.7%
0～4歳	4,721	4,556	9,277	156,649	148,824	305,473	3.2%	3.1%	3.1%	4.0%	3.7%	3.9%

資料：住民基本台帳による東京都の世帯と人口

中野区と東京23区平均の性別年齢階級別人口構成 年齢別・男女別にみた人口の割合

（平成12年住民基本台帳）

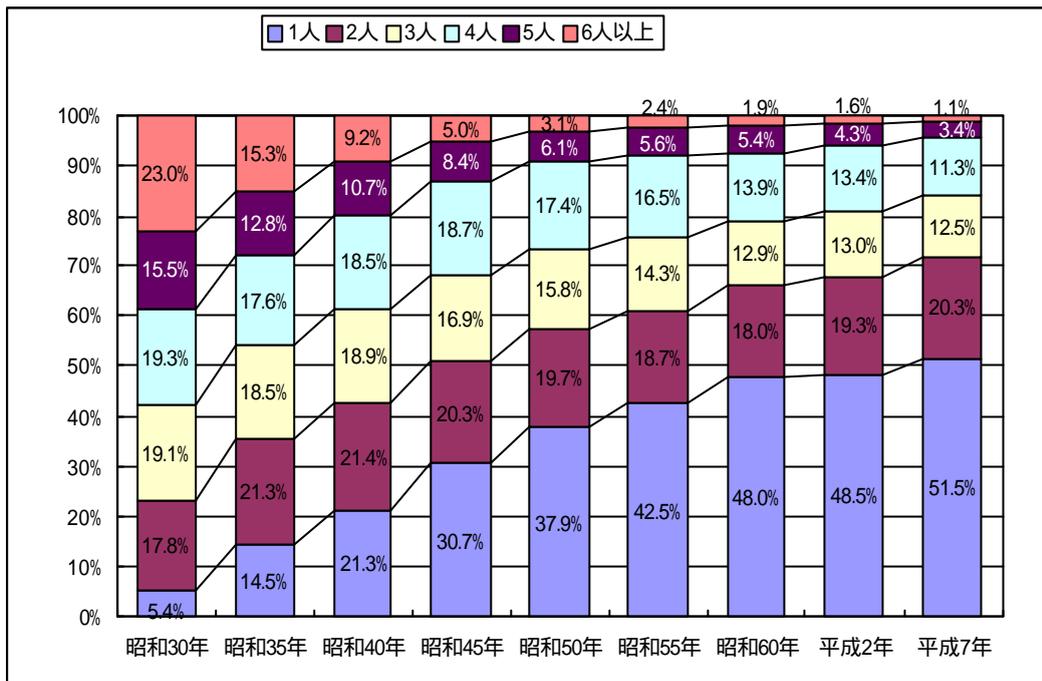


資料：住民基本台帳による東京都の世帯と人口

増加する単身世帯、減少するファミリー世帯

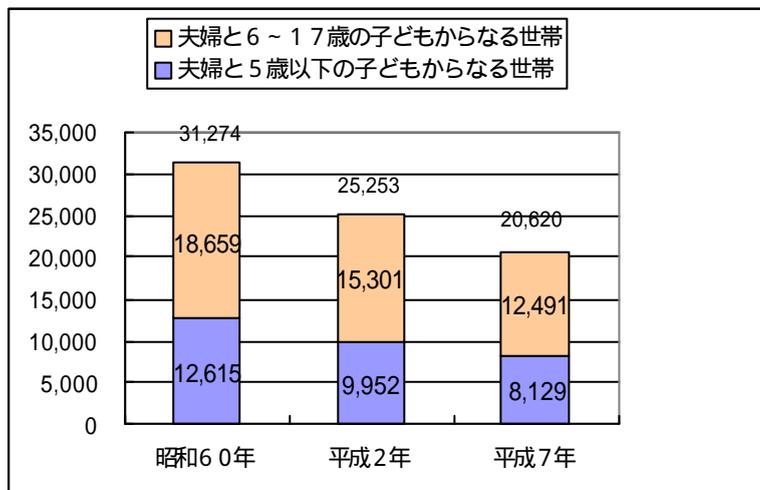
国勢調査をもとに、世帯人員の変化をみると、単身世帯が平成2（1990）年から平成7（1995）年の5年間で約4,000世帯増加し、全世帯の52％となっています。また、子どものいる世帯、いわゆる「ファミリー世帯」は、同じ5年間で約4,600世帯減少しています。しかし、住民基本台帳により、近年のファミリー世帯の転出入の動向をみると、転出数は減少傾向にあると言えます。

世帯人員別一般世帯割合の推移（国勢調査）



注) 昭和30年～60年は普通世帯対象

17歳以下の子どもがいるファミリー世帯数の推移（国勢調査）



ここでいうファミリー世帯とは

「夫婦と子どもからなる世帯」+「夫婦と子どもと両親からなる世帯」+「夫婦、子どもと片親からなる世帯」

18歳以下の子どもを含む2人以上の世帯の世帯主の年齢階級別転入出世帯数

		(単位：世帯)					*転入 - 転出					(単位：世帯)								
		平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年			平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年			平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年
～19歳	転入	217	198	202	169	155														
	転出	188	185	232	175	156			29	13	-30	-6	-1							
20～29歳	転入	257	251	222	214	207														
	転出	305	273	272	276	264			-48	-22	-50	-62	-57							
30～39歳	転入	630	664	620	603	619														
	転出	844	791	845	723	705			-214	-127	-225	-120	-86							
40～49歳	転入	384	405	413	338	369														
	転出	562	482	483	456	366			-178	-77	-70	-118	3							
50～59歳	転入	48	72	70	75	56														
	転出	76	100	79	70	82			-28	-28	-9	5	-26							
60～69歳	転入	1	4	2	3	7														
	転出	3	5	5	14	6			-2	-1	-3	-11	1							
70歳以上	転入	0	1	1	1	1														
	転出	1	1	1	1	1			-1	0	0	0	0							
合計	転入	1,537	1,595	1,530	1,403	1,414														
	転出	1,979	1,837	1,917	1,715	1,580			-442	-242	-387	-312	-166							

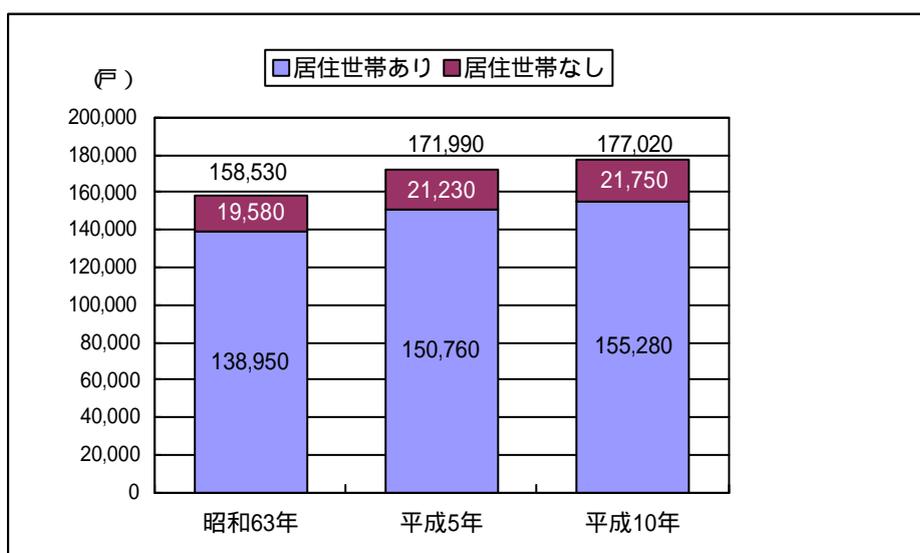
資料：住宅課

2. 住宅・住環境の状況

住宅数は充足

住宅・土地統計調査によると、平成10（1998）年の区内の住宅数は177,020戸で、このうち住んでいる世帯がある住宅が155,280戸です。1世帯当たりの住宅数（住宅総数÷世帯総数）は1.13戸で、住宅の量は充足している状況となっています。

居住世帯の有無別住宅数（住宅・土地統計調査）



注) 1位を四捨五入して10位までの表章としてあるため、表中の個々の数字の合計が必ずしも総数とは一致しない。

## 住宅の約8割は共同住宅

平成10(1998)年の住宅・土地統計調査をもとに、住宅の建て方・構造・階数をみると、区内の居住世帯がある住宅155,280戸のうち76%が共同住宅です。東京23区平均と比べると、一戸建ての割合が少なく、共同住宅が多くなっています。

## 減少する「木質アパート」

住宅・土地統計調査によると、区内の住んでいる世帯がある住宅に占める非木造の割合は、昭和63(1988)年から平成10(1998)年の10年間で38%から50%に増えています。共同住宅では非木造の割合が48%から62%に増え、いわゆる「木質アパート」の建て替えが進んでいることがうかがえます。一戸建て住宅については、10年間でほとんど変化はなく、木造が90%以上を占めています。

## 中野区と東京23区の建て方、構造、階数別の住宅数と割合(平成10年住宅・土地統計調査)

建て方、構造、階数別の住宅数  
中野区

	一戸建て	長屋建て	共同住宅			その他
			2階以下	3~5階	6階以上	
木造・防火木造	30,520	2,310	44,710			710
非木造	3,180	400	9,730	45,310	18,410	
計	33,690	2,710	118,160			
合計						155,280

建て方、構造、階数別の住宅割合  
中野区

	一戸建て	長屋建て	共同住宅		
			2階以下	3~5階	6階以上
木造・防火木造	19.7%	1.5%	28.8%		
非木造	2.0%	0.3%	6.3%	29.2%	11.9%
計	21.7%	1.7%	76.1%		

東京23区

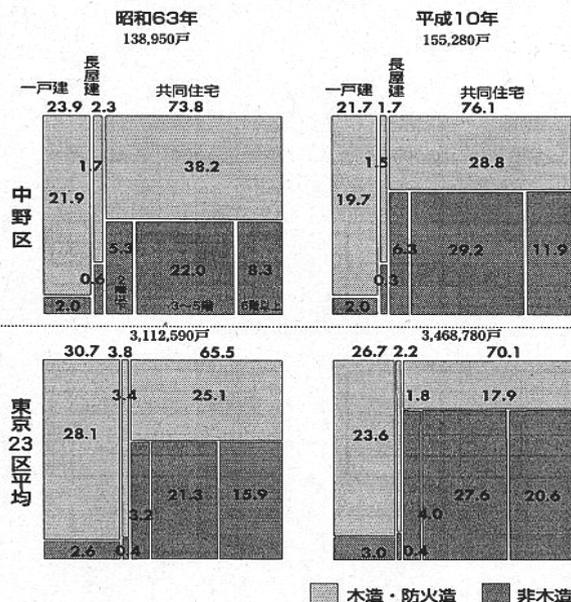
	一戸建て	長屋建て	共同住宅			その他
			2階以下	3~5階	6階以上	
木造・防火木造	820,130	62,570	621,170			36,040
非木造	105,020	12,380	138,850	957,970	714,640	
計	925,150	74,960	2,432,640			
合計						3,468,780

東京23区平均

	一戸建て	長屋建て	共同住宅		
			2階以下	3~5階	6階以上
木造・防火木造	23.6%	1.8%	17.9%		
非木造	3.0%	0.4%	4.0%	27.6%	20.6%
計	26.7%	2.2%	70.1%		

注) 1位を四捨五入して10位までの表章としてあるため、表中の個々の数字の合計が必ずしも総数とは一致しない。

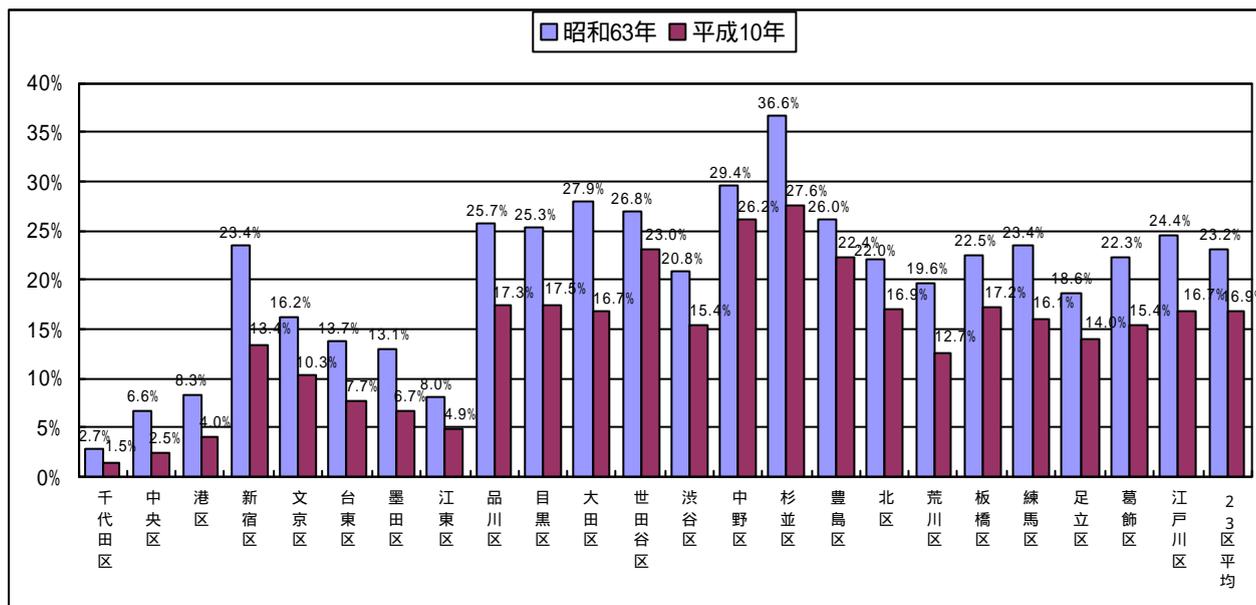
## 中野区と東京23区平均の建て方、構造、階数別の住宅割合の変化(住宅・土地統計調査)



## それでも木造賃貸住宅が多いまち中野

非木造の共同住宅の割合が高くなり、平成10(1998)年の住宅・土地統計調査によると、区内の共同住宅に占める木造・防火木造の割合は38%です。区内の住宅総数に占める木造賃貸住宅の割合は26%で、昭和63(1988)年に比べると3ポイント低くなっています。しかし、他区に比べると減少の幅は小さく、中野区は杉並区に次いで「木賃アパート」の割合が高いまちです。

東京23区の木賃住宅比率の変化(住宅・土地統計調査)



## 進まない借家の居住水準向上

平成10(1998)年の住宅・土地統計調査によると、区内で最低居住水準を満たしていない住宅に住む26,800世帯のうち86%は民間借家に住む世帯です。これは、民間借家に住む世帯の26%に当たります。持ち家で最低居住水準を満たしていない世帯は3%です。持ち家に比べて、借家が低い居住水準にとどまっていると言えます。また、借家の1住宅当たりの延べ面積は平均31㎡です。昭和53(1978)年から平成10(1998)年まで20年間で5㎡広がったにとどまっています。

住宅の所有関係別最低居住水準未満の住宅に住む世帯数と割合（平成10年住宅・土地統計調査）  
 実数 (単位：世帯)

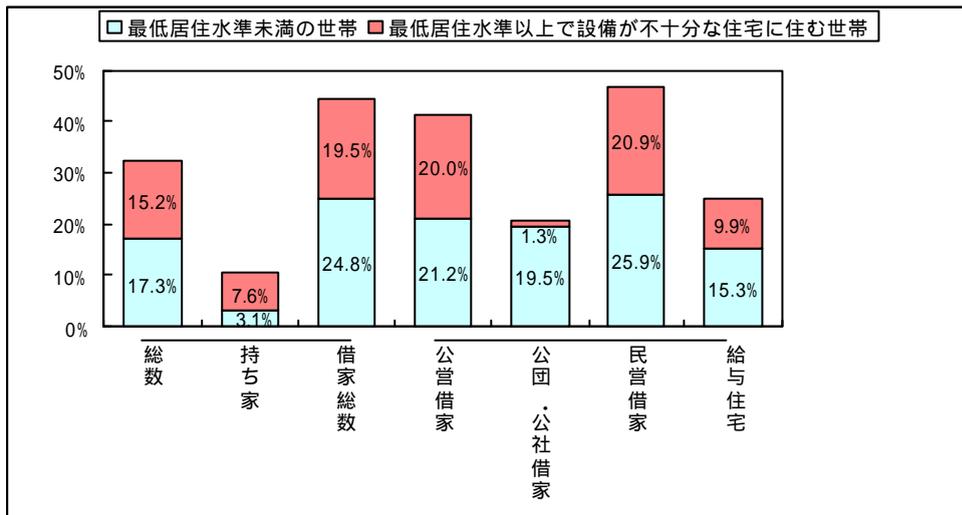
	総数	持ち家	借家	借家			
				公営借家	公団・公社借家	民営借家	給与住宅
中野区主世帯総数	155,280	47,730	102,270	2,450	2,310	88,830	8,680
最低居住水準未満の世帯	26,800	1,480	25,320	520	450	23,020	1,330
最低居住水準以上で設備が不十分な住宅に住む世帯	23,610	3,630	19,980	490	30	18,600	860

住宅の所有の関係「不詳」を含む

割合 (単位：%)

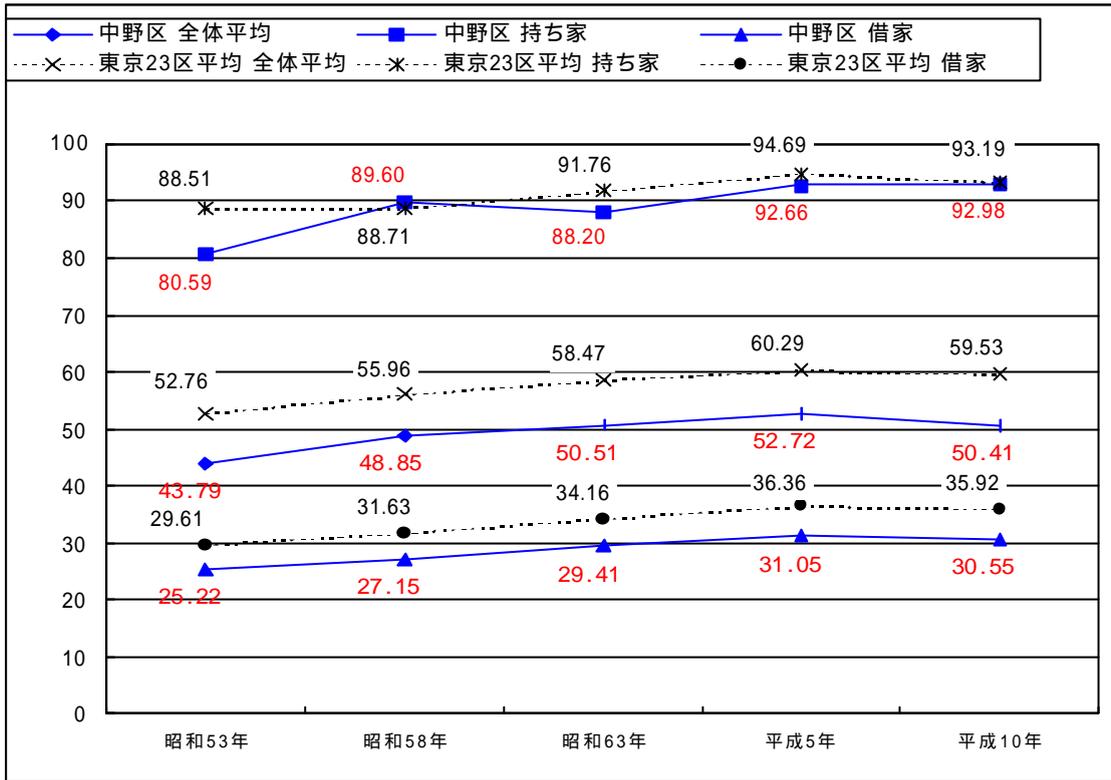
	総数	持ち家	借家	借家			
				公営借家	公団・公社借家	民営借家	給与住宅
最低居住水準未満の世帯	17.3%	3.1%	24.8%	21.2%	19.5%	25.9%	15.3%
最低居住水準以上で設備が不十分な住宅に住む世帯	15.2%	7.6%	19.5%	20.0%	1.3%	20.9%	9.9%

(住宅の所有関係別最低居住水準未満の住宅に住む世帯割合)



注) 「公営借家、公団・公社借家、民営借家、給与住宅」は借家の内訳

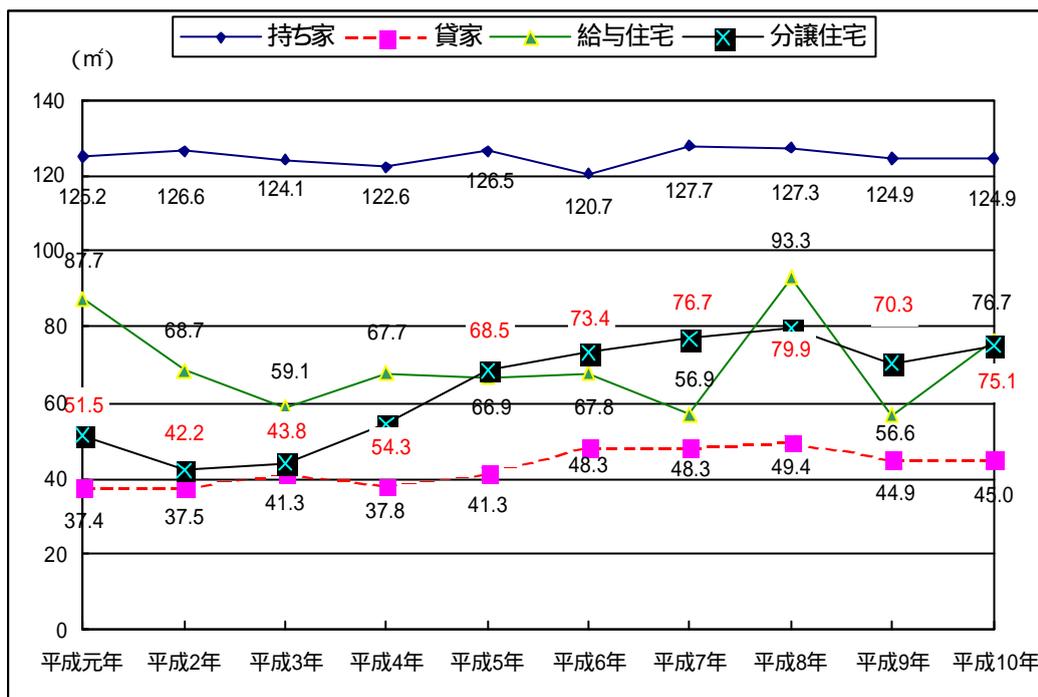
中野区と東京23区平均の1住宅当たり延べ面積の推移（住宅・土地統計調査）



拡大する持ち家の延べ面積

1住宅当たりの平均延べ面積は、昭和53（1978）年から平成10（1998）年まで20年間で44㎡から50㎡へと広がっています。とくに、持ち家の延べ面積は20年間で12㎡広がり、平成10（1998）年には93㎡となっています。これは、東京23区平均とほぼ同水準の広さです。また、建築着工統計をもとに、平成10（1998）年の新設着工住宅の平均床面積をみると、持ち家は125㎡となっています。平成元（1989）年からの推移をみると、分譲住宅（＝建て売りまたは分譲の目的で建築された戸建てまたはマンション等）の床面積は平成4（1992）年まで40㎡～55㎡でしたが、平成6（1994）年以降は70㎡台に拡大しています。

## 新設着工住宅の平均床面積（建築着工統計）

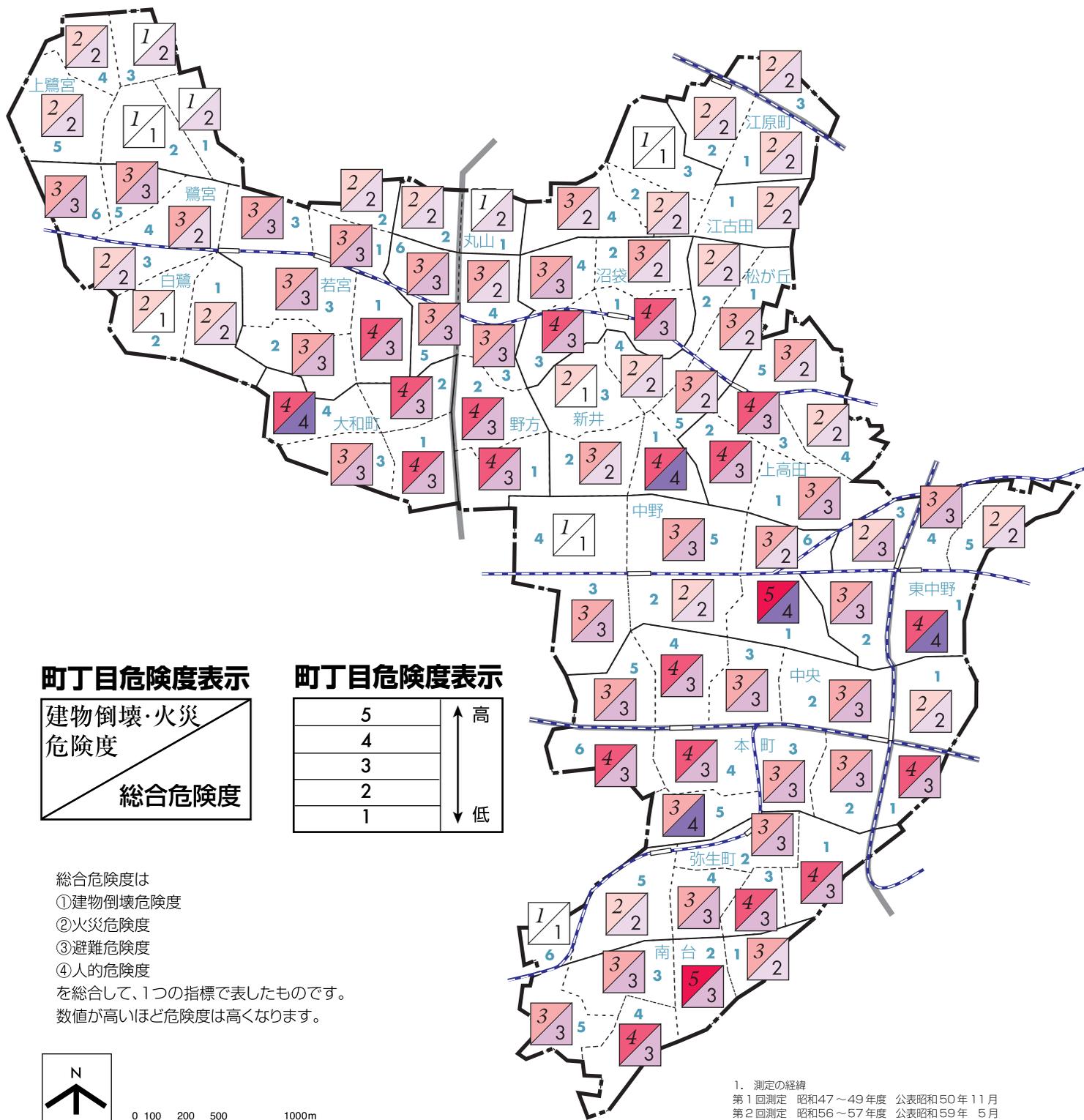


資料：中野区統計書

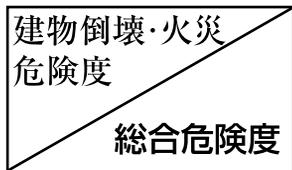
### 脆弱な都市基盤と広く分布する木造住宅密集地域

中野区では、関東大震災を契機にして急速に宅地化が進み、一部の地域を除いて道路などの都市基盤整備が十分行われないうちに、戦災復興期から高度経済成長期にかけて人口が急増しました。そのため、木造住宅密集地域では、接道条件が不十分であったり、敷地が狭いなどの理由で建て替えが困難な住宅も多くあります。防災面での課題を抱えている地区もあり、町丁別の地震に対する総合危険度をみると、最も危険とされる危険度5の町丁はないものの、危険度4の町丁が5町丁あります。また、敷地面積が比較的広い住宅が多い地域においても、相続などを機に宅地が細分化されていく状況もあります。

(町丁別災害危険度は別ファイルを参照ください)



### 町丁目危険度表示



### 町丁目危険度表示

5	↑ 高 ↓ 低
4	
3	
2	
1	

総合危険度は

- ①建物倒壊危険度
- ②火災危険度
- ③避難危険度
- ④人的危険度

を総合して、1つの指標で表したものです。

数値が高いほど危険度は高くなります。



0 100 200 500 1000m

#### 1. 測定の経緯

- 第1回測定 昭和47～49年度 公表昭和50年11月
- 第2回測定 昭和56～57年度 公表昭和59年5月
- 第3回測定 平成元～3年度 公表平成5年1月
- 第4回測定 平成6～9年度 公表平成10年3月
- \*中野区地域防災計画(平成10年修正)に示された危険度は第4回測定によるものです。

#### 2. 測定の方法と内容

「地域危険度」とは、ある地域が地震に対して持っている危険性の度合いです。測定にあたっては区内の町丁目単位で1から5までの5段階相対的評価をしました。

## 2 - 3 これまでの住宅施策の実績と評価

「ともに創る住み心地よい住宅都市・中野」を基本理念に掲げた第1次住宅マスタープランに基づく主な施策の実績と評価は次の表のとおりです。

### 第1次中野区住宅マスタープランに基づく主な施策の実績・評価

施策の分類及び施策は第1次住宅マスタープランによる。  
実績は、とくに注記がないものは計画期間中のもの。( )書きは計画期間外も含めた累計の実績。

第1次住宅マスタープランに基づく 主な施策	実績(平成3年度~平成12年度)・評価
<b>まちづくりと連動した住宅施策</b>	
地域まちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平和の森公園周辺地区、南台地区などで防災まちづくりを中心課題とした地域まちづくりを実施中。道路整備と不燃化促進に主眼を置いて、建替えのルールを定め、防災性の向上、住環境の改善を目指した地域まちづくりの先駆的プロジェクトとして成果を上げている。</li> <li>・改善の必要性はあるが事業実施に至っていない地区がある。</li> </ul> <p>&lt;実績&gt; 平和の森公園周辺地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・密集住宅市街地整備促進事業・住宅供給：30棟・273戸</li> <li>・都市防災不燃化促進事業・住宅供給：92棟・310戸</li> </ul> <p>南台・弥生町地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災生活圈促進事業・住宅供給：41棟・175戸</li> <li>・密集住宅市街地整備促進事業・住宅供給：6棟・55戸</li> </ul>
拠点まちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中野四丁目東地区、野方駅周辺地区、中野坂上地区の市街地再開発事業の実施により、予定した戸数の良質な民間住宅の供給を誘導した。</li> </ul> <p>&lt;実績&gt; 中野四丁目東地区・住宅供給：144戸</p> <p>野方駅周辺地区・住宅供給：68戸</p> <p>中野坂上地区・住宅供給：176戸</p>
敷地建物の共同化の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種の共同化助成制度や(財)中野区まちづくり公社などの支援により、11地区で敷地建物の共同化事業を実施し、良質な住宅の供給を図った。</li> </ul> <p>&lt;実績&gt; 優良建物等整備事業・住宅供給：4地区・200戸</p> <p>都心共同住宅供給事業・住宅供給：1地区16戸</p> <p>(1地区80戸事業中)</p> <p>住宅等共同建築物整備促進事業・住宅供給：5地区・136戸</p>
幹線道路沿道のまちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市防災機能の強化を主目的に、環状七号線沿道及び方南通り沿道で都市防災不燃化促進事業などを実施し、建物の不燃化を促進するとともに、延焼遮断帯、安全な避難路の確保を図った。</li> </ul> <p>&lt;実績&gt; 環状七号線沿道・住宅供給：8棟・38戸</p> <p>方南通り沿道・住宅供給：46棟・223戸</p>
狭あい道路の拡幅整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・4m未満の道路に面した敷地に建物を建てる場合、道路中心から2m後退した部分を、協議のうえ、道路状に整備している。区民には建替えのルールとして定着してきている。平成13年度から敷地内移設工事の助成は廃止している。</li> </ul> <p>&lt;実績&gt; 生活道路整備事業・助成件数：2,623件(計3,009件)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備延長：58,775.9m (計86,305.13m)</li> <li>・整備面積：27,424.72㎡ (計39,558.70㎡)</li> </ul>
宅地細分化の防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宅地を分割する場合に敷地面積の最低限度を定めた要綱に基づき、分割により狭小宅地にならないよう指導し、一定の抑止効果を発揮している。最低限度が基準になっている面もある。</li> </ul> <p>&lt;実績&gt; 宅地細分化事前協議受付件数：1,698件</p>
<b>住宅の整備・誘導</b>	
都営住宅の移管受け入れ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成4年度から区内の都営住宅のうち概ね100戸未満の小規模団地を東京都と協議のうえ、計画的に受け入れ、区営住宅として運営管理している。</li> </ul> <p>&lt;実績&gt; 12団地411戸</p>
区営住宅の改修・建替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>・これまでは、当面改修・建替えの必要のない住宅の移管受け入れを進めてきたため、実績はない。</li> </ul>
家族向け住宅の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成4年度に「中野区借上賃貸住宅建設費等補助要綱」を定め、特定優良賃貸住宅供給事業を適用した借り上げ方式により世帯向けに区民住宅を整備してきた。また、計画期間中に都民住宅、公団の民営賃貸用特定分譲住宅制度を活用した住宅も整備された。</li> <li>・現在の区民住宅の家賃設定が傾斜方式を採用しているため、将来的に近傍家賃との逆転が生じて、空き家が発生することが懸念される。一方、地価の下落や都心回帰の流れによって、民間市場でも比較的広く、適切な家賃や価格のファミリー向け住宅が供給されるようになってきている。</li> </ul> <p>&lt;実績&gt; 区民住宅：9団地162戸 都民住宅：15団地435戸 民営賃貸用特定分譲住宅制度を活用した住宅(50㎡以上) ：37戸</p>
福祉住宅の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成2年度から高齢者向け・障害者向け福祉住宅を借り上げ方式で整備してきている。</li> <li>・昭和49年度から高齢者アパートと身体障害者アパートを借り上げ、管理運営している。専有面積が狭く浴室等の設備がなく、老朽化もかなり進んできている。</li> </ul> <p>&lt;実績&gt; 高齢者福祉住宅：7棟・110戸 障害者福祉住宅：1棟・14戸(計2棟・26戸) 高齢者アパート：新規整備なし(計9棟・93戸) 障害者アパート：新規整備なし(計3棟・24戸)</p>
従前居住者住宅の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南台地区等の建替え促進を図るため、建て替えとなる民営借家等の居住者の住み替え先となる住宅を整備した。</li> </ul> <p>&lt;実績&gt; 「南台まちづくり住宅」：1棟・25戸</p>
<b>居住者支援等</b>	
高齢者等向け住宅設備改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者や障害者を対象に住宅改修サービスを実施してきた。平成12年度の介護保険施行後は、要支援以上の認定者には居宅介護住宅改修費の支給に加え、住宅設備給付を区独自で行っている。また自立認定者にも、区独自で住宅改修予防給付を行っている。</li> </ul> <p>&lt;実績&gt; 高齢者住宅改修サービス事業：2,725件 (うち高齢者自立支援住宅改修等サービス事業：8件) 介護保険住宅改修：433件 障害者住宅設備改修：948件</p>

<p>住み替え住宅の相談、あっ旋、家賃助成</p>	<p>・立ち退き等により住み替えが必要となった高齢者等の相談、住み替え住宅のあっ旋、さらに所得が基準以内の世帯に対して家賃等の一部を助成してきた。平成13年度から新規の助成は廃止している。</p> <p>&lt;実績&gt; 住み替え相談： 875件  あっ旋(仲介成立): 400件  家賃等助成： 341件</p>
<p>分譲マンション等の良好な維持・管理</p>	<p>・管理組合の運営やマンションの維持管理などに関する一般的な相談に対応している。</p>
<p>住宅等資金融資あっ旋</p>	<p>・持ち家の増改築・改修等の資金の融資を金融機関にあっ旋し、利子補給を行っている。平成11年度から優遇利率を設けた加齢対応型工事を加えた。</p> <p>&lt;実績&gt; 融資あっ旋：322件・あっ旋額約1,750百万円</p>
<p><b>推進体制の確立</b></p>	
<p>住宅基本条例の制定</p>	<p>・平成5年6月に「中野区における住宅まちづくりに関する条例」を制定した。</p>
<p>住宅白書の発行と住宅マスタープランの見直し・改定</p>	<p>・平成4年3月、平成13年3月に「中野区住宅白書」を発行。  ・平成11年11月に中野区住宅政策審議会に「中野区住宅マスタープランの改定について」諮問し、平成13年2月に答申を得た。</p>
<p>住宅まちづくり公社の設立</p>	<p>・平成5年12月に財団法人中野区まちづくり公社を設立した。  ・まちづくり公社は、区民主体の住宅まちづくり活動の支援、建て替えや共同化等に関する情報提供や相談等、住宅まちづくりの推進に寄与してきた。この間の状況の変化を踏まえ、平成13年度末をもって公社への補助を廃止し、職員の派遣を解消することとし、公社が行ってきた相談や助言・援助などの事業は、関係団体・区民と連携を図りつつ、区の事業として引き続き実施していく。</p>
<p>住宅基金の設置</p>	<p>・区営住宅の大規模改修と建て替えのための費用に当てるため、平成7年に「住宅整備基金」を設置し、その積み立てを行っている。</p> <p>&lt;実績&gt;積立額：約3億円(平成12年度末)</p>
<p>住宅政策に関する調査・審議機関の設置</p>	<p>・平成6年度に中野区住宅政策審議会を設置した。区長の諮問に応じて中野区の住宅まちづくりの推進に関する事項について調査審議を行ってきた。</p> <p>&lt;実績&gt; 答申「区民住宅の入居要件及び入居者負担額に関すること」  (平成6年6月)  答申「区営住宅の新しい家賃制度について」(平成7年2月)  答申「公営住宅法改正に伴う区営住宅の管理等について」  (平成9年9月)  答申「住宅マスタープランの改定について」(平成13年2月)</p>

## 2 - 4 これからの住宅施策の課題

### 1. 多様な世代や世帯が住み続けられる環境づくり

中野区は、交通至便で生活の利便性が高く、人口構成をみると流動性の高い若者の単身世帯の割合が高く、増加の傾向にあります。壮年・高齢の単身世帯も増えていきます。一方で、子どものいるファミリー世帯については、転出数は減少傾向にあるものの減少し続けています。また、低所得世帯、高齢者世帯や障害者世帯、ひとり親世帯などにとっては、十分な広さや設備をもった良質な住宅を確保することは依然として難しい状況にあります。

今後も、こうした多様な世代、多様な家族形態の区民が、いきいきと暮らせる住宅まちづくりを進めることが求められています。このためには、都心と直結する中野区の恵まれた立地特性やこれまでに形成されてきたまちの個性を活かしながら、住宅に困窮する世帯が安心して住み続けられる住宅の供給を促進するとともに、さまざまな家族形態や住まい方に応じた多様な住宅の供給を誘導・支援していく必要があります。また、中野に住み続けたいと願う区民が安心して住み続けられるように居住継続の支援策の充実も必要です。

### 2. 良質で多様な住宅ストックの形成

区内の住宅には、最低居住水準（ ）未満のものや建て替えができずに老朽化が進んでいるものも少なくありません。新築の分譲住宅については、広さについては向上がみられるものの、敷地を細分化して建築規制上の限度いっぱいまで利用して建てているケースも多くみられます。また、持ち家に比べて賃貸住宅が低い居住水準にとどまっている現状があり、子どものいるファミリー世帯が住めるような十分な広さと質をもった賃貸住宅の供給、高齢者や障害者が安心して住み続けられるような設備を備えた賃貸住宅の供給も十分とはいえません。分譲マンションの維持・管理をめぐる問題も顕在化してきています。

今後も、多様な世代、多様なライフスタイルの区民が快適に暮らせる広さと質をもった住宅ストックの維持・形成を図っていくことが求められています。このためには、民間住宅の適切な建て替えや十分な広さと質をもった住まいづくりを誘導・支援するとともに、東京都住宅供給公社や都市基盤整備公団などとも連携しながら、さまざまな手法をもって賃貸住宅の居住水準の向上を促進することが必要です。さらには、これからは、環境や健康への配慮、長期耐用といった視点での住宅の質の向上も欠かせません。

### 3. 安全で環境にやさしい魅力ある住環境の形成

中野区は、低層戸建て住宅が主体の地区、木造の戸建て住宅と共同住宅が密集した地区、マンションなどが多い地区、店舗併用住宅が主の商店街地区、住宅団地地区、さらに準工業地区など、さまざまな土地や建物の利用が複雑に入り組んでいます。また、都市基盤整備が立ち遅れたまま市街地が形成されたため、都市防災や居住環境などの問題を抱える木造住宅密集市街地が広範に分布しています。老朽化した木造住宅が密集した地区では、接道要件や敷地の形状から建て替えが困難な住宅も多くあります。また、建て替えが可能であっても、敷地が狭小なために居住水準の向上や良好な住環境の形成につながらない場合もあります。

今後、こうした地区の状況を踏まえ、それぞれの地域の個性を活かしたまちづくりと連動させながら住宅・住環境の改善を進め、みどり豊かで災害に強い住宅地の形成を図ることが求められています。このためには、建物の共同化や協調建て替えなどの誘導・支援とともに、地域の合意にもとづく地区計画や建築協定などによって、敷地の細分化を抑制し、生活道路の確保、ゆとりや潤いの空間の創出を進めていくことが必要です。

### 4. 区と区民、事業者との協働による住宅まちづくり

これまでの区の住宅施策は、公共住宅の整備を進めることに重点がおかれてきました。しかし、住まいに対するニーズが多様化・複雑化し、量的にも増加する中、ニーズに応じた住宅を効率的・効果的に供給する意味からも、区の公営住宅の整備については、手法の見直しも含めて総合的な検討が必要となっています。一方、従来、行政が行ってきたサービスをNPOなどの市民団体や民間事業者が担う事例も見られ、行政と区民や事業者などとの新たな連携のあり方が模索されはじめています。今後、ますます多様化し複雑化するニーズに柔軟に対応していくためには、民間の人材、手法、資金などを活用して効率的・効果的に住宅まちづくりを推進することが必要となっています。このためには、区と区民（町会などの各種区民団体を含む）、NPOなどの市民団体や事業者とが協働して住宅まちづくりを進めるための新たなしくみ・体制づくりが必要です。また、少子・高齢化の進展などを視野に入れながら、まちづくり関連部門や保健福祉部門との連携を強化し、住宅まちづくりの推進体制を充実していくことも欠かせません。

## 3 - 1 基本理念と目標

「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例（平成5（1993）年6月制定）」が定める住宅まちづくりの基本理念のもと、社会経済状況の変化や住宅施策の課題を踏まえ、第2次中野区住宅マスタープランの基本理念と目標を次のとおりとします。

### 基本理念

#### 誰もが安心していきいきと暮らせる住宅都市・中野

多様な世代や世帯が、良質で魅力ある安全な住宅・住環境で、いきいきと生活し、活動し、交流し、住み続けられる住宅都市・中野をめざします。

### 基本目標

#### <目標> 多様な世代や世帯が住み続けられる環境づくり

住宅困窮世帯のための住宅や高齢者・障害者向けの住宅、良質なファミリー向けの住宅を確保していくとともに、住み替え住宅相談の充実、住宅改修・改善の支援のしくみ・体制の充実など、住宅施策と保健福祉関連施策との連携を強化しながら、安心して住み続けるための環境づくりを進めます。また、多様な住まい方に応じた住宅の供給を促進していきます。

#### <目標> 良質で多様な住宅ストックの形成

良質でゆとりある住宅の供給を促進します。建物の間に十分な空間がない建て詰まりを解消し、敷地細分化の抑制を図るとともに、良質で環境にやさしい住まいづくりを推進します。また、良質で多様な住宅ストックの形成を図るとともに、分譲マンションの適正な維持・管理の支援など、区内の住宅ストックの適正な管理と活用を進めていきます。

#### <目標> 安全で環境にやさしい魅力ある住環境の形成

都市防災機能の充実を図り、災害に強い住宅まちづくりを推進するとともに、さまざまな手法により、みどり豊かで潤いのある空間の創出をめざし、地域の個性を活かした住宅まちづくりを支援します。

#### <目標> 区民、事業者との協働による住宅まちづくりの推進

区民主体の住宅まちづくりを支援するとともに、区民、NPOなどの市民団体、事業者と協働で住宅まちづくりを推進するための体制・しくみづくりを進めていきます。

## 3 - 2 基本指標

### 1. 人口フレーム

計画の目標年次である平成22(2010)年度の人口を290,400人、世帯数を166,400世帯と想定します。また、主世帯数を156,400世帯と想定します。

#### 【将来人口と世帯数の推計方法】

人口：中野区政策経営部企画課の推計値

(平成13(2001)年～平成22(2010)年)

総世帯数：昭和55(1980)年から平成12(2000)年までの国勢調査世帯数をもとに、一次回帰式により推計。

回帰式： $y = 511.96x - 862656$   $R^2 = 0.6033$

主世帯率：平成7(1995)年国勢調査による主世帯率(0.940)が今後も変わらないものと仮定。

#### 人口・世帯数の推計

	国勢調査実績値 <sup>注)</sup>					推計値	
	昭和55年 (1980)	昭和60年 (1985)	平成2年 (1990)	平成7年 (1995)	平成12年 (2000)	平成17年度 (2005)	平成22年度 (2010)
人口	345,733	335,936	319,687	306,581	309,495	294,557	290,391
世帯数	152,905	153,924	153,966	154,518	165,407	163,824	166,384
世帯当たり人員	2.261	2.182	2.076	1.984	1.871	1.798	1.745
主世帯数	141,784	144,633	139,011	145,226	155,483	153,994	156,401
主世帯割合	0.927	0.940	0.903	0.940	0.940		

注) 平成12年の主世帯数及び主世帯割合は推計値

1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯(家の持ち主や借り主など)を「主世帯」とする。(「住宅・土地統計調査」用語の解説)

### 2. 住宅整備のフレーム

人口フレームにもとづき、住宅・土地統計調査や建築着工統計などによる過去の住宅ストック、建築着工動向の状況から、平成22(2010)年度における住宅ストック数と、計画期間である平成13(2001)年度から平成22(2010)年度までの10年間の住宅整備見込み数を想定します。

#### (1) 住宅総数の想定

人口フレームにもとづく平成22(2010)年度の主世帯数から居住世帯がある住宅の総数を156,400戸と想定します。また、住宅・土地統計調査などによる過去の住宅ストックの状況から、平成22(2010)年度の居住世帯のない住宅数は24,500戸と

想定します。

したがって、平成22(2010)年度における住宅ストックは、居住世帯がある住宅と居住世帯のない住宅を合計して180,900戸と想定します。

## (2) 住宅整備見込み数の想定

計画期間中の10年間に整備が見込まれる住宅の戸数は、主世帯数の増加による900戸と居住世帯がない住宅の増加分に相当する2,100戸のほか、建築着工統計などから想定される建て替え等による滅失の補充による30,100戸の合計で33,100戸と想定します。

また、持ち家と借家の分けについても過去の実績から想定します。

### 住宅整備のフレーム(平成13年度~平成22年度)

平成12年度		
人口と世帯	人口	309,495人
	世帯数	165,407世帯
	主世帯数	155,483世帯
住宅ストック	住宅総数	177,855戸
	居住あり住宅	155,483戸
	持家	46,645戸
	借家	108,838戸
	居住なし住宅	22,372戸

住宅整備の要因	平成13~22年度の住宅整備の見込み数		
		持ち家	借家
主世帯数の増加による住宅整備	900戸	300戸	600戸
居住世帯のない住宅の増加分相当	2,100戸	900戸	1,200戸
建て替え等による住宅の滅失の補充	30,100戸	13,500戸	16,600戸
合計	33,100戸	14,700戸	18,400戸

注) 住宅整備の見込み数については、平成22年度の住宅ストックとの整合を図るため、推計結果の数値を一部調整してある。

平成22年度		
人口と世帯	人口	290,400人
	世帯数	166,400世帯
	主世帯数	156,400世帯
住宅ストック	住宅総数	180,900戸
	居住あり住宅	156,400戸
	持家	46,900戸
	借家	109,500戸
	居住なし住宅	24,500戸

居住なし住宅：ふだん居住している者が一人もいない住宅。賃貸用又は売却用等の空家、建築中の住宅等。  
(「住宅・土地統計調査報告」用語の解説)

### 3. 居住水準の目標

居住水準の動向をみると、持ち家を中心に延べ面積は拡大傾向にあります。区内の住宅の6割以上を占める借家では、依然として低い水準にあります。こうした状況や国の第八期住宅建設五箇年計画などを踏まえ、中野区における平成22(2010)年度の居住水準の目標を以下のとおりとします。

#### < 居住水準の目標 >

居住水準の目標は、国の第八期住宅建設五箇年計画における世帯人員別住宅規模の基準にもとづくものとし、持ち家・借家別に次のとおりとします。

なお、誘導居住水準については、共同住宅は都市居住型を、戸建住宅は一般型を適用するものとします。

建て方・世帯規模別住宅規模の目標（第八期住宅建設五箇年計画における世帯人員別住宅規模の基準）

共同住宅

戸建住宅

帯人員	最低居住水準			都市居住型誘導居住水準			一般型誘導居住水準		
	室構成	居住室面積	専用面積 (壁厚補正後)	室構成	居住室面積	専用面積 (壁厚補正後)	室構成	居住室面積	専用面積 (壁厚補正後)
1人	1K	7.5㎡(4.5畳)	18㎡	1DK	20.0㎡(12.0畳)	37㎡	1DKS	27.5㎡(16.5畳)	50㎡
1人(中高齢単身)	1DK	15.0㎡(9.0畳)	25㎡	1DK	23.0㎡(14.0畳)	43㎡	1DKS	30.5㎡(18.5畳)	55㎡
2人	1DK	17.5㎡(10.5畳)	29㎡	1LDK	33.0㎡(20.0畳)	55㎡	1LDKS	43.0㎡(26.0畳)	72㎡
3人	2DK	25.0㎡(15.0畳)	39㎡	2LDK	46.0㎡(28.0畳)	75㎡	2LDKS	58.5㎡(35.5畳)	98㎡
4人	3DK	32.5㎡(19.5畳)	50㎡	3LDK	59.0㎡(36.0畳)	91㎡	3LDKS	77.0㎡(47.0畳)	123㎡
5人	3DK	37.5㎡(22.5畳)	56㎡	4LDK	69.0㎡(42.0畳)	104㎡	4LDKS	89.5㎡(54.5畳)	141㎡
5人(高齢単身を含む)				4LLDK	79.0㎡(48.0畳)	122㎡	4LLDKS	99.5㎡(60.5畳)	158㎡
6人	4DK	45.0㎡(27.0畳)	66㎡	4LDK	74.5㎡(45.5畳)	112㎡	4LDKS	92.5㎡(56.5畳)	147㎡
6人(高齢単身を含む)				4LLDK	84.5㎡(51.5畳)	129㎡	4LLDKS	102.5㎡(62.5畳)	164㎡

#### 【持ち家】

平成10年の住宅・土地統計調査によると、最低居住水準未達の世帯は1,480世帯(3.1%)、誘導居住水準を達成している世帯は25,630世帯(53.7%)であることから、持ち家の居住水準の目標を次のとおりとします。

- (1) 最低居住水準未達の世帯の解消をめざします。
- (2) 誘導居住水準を概ね80%の世帯が達成することをめざします。

#### 【借家】

平成10年の住宅・土地統計調査によると、最低居住水準未達の世帯は25,320世帯(24.8%)、誘導居住水準を達成している世帯は19,240世帯(18.8%)であること

から、借家の居住水準の目標を次のとおりとします。

- ( 1 ) 最低居住水準未満の世帯の割合概ね 1 5 %をめざします。
- ( 2 ) 誘導居住水準を概ね 3 5 %の世帯が達成することをめざします。

#### 4 . 性能水準の目標

国の第八期住宅建設五箇年計画を踏まえ、個々の住宅の性能・設備については、以下のよう  
に目標を設定します。

##### <住宅性能の目標>

耐震性、防火性の高い構造や材料を用い、地震や火災などに強い住宅とすること  
耐久性が高く、多世代にわたって良好なストックとして活用されること  
居住者の高齢化などに対応できるような設備・性能を備えていること  
環境への配慮がなされていること  
設備配管等の維持管理が容易であるように、適正な水準が確保されていること

#### 5 . 住環境水準の目標

国の第八期住宅建設五箇年計画を踏まえ、住環境の誘導目標を以下のように設定します。

##### <住環境水準の目標>

###### 安全性の確保

道路などの基盤が未整備で木造住宅が密集するなど防災上問題が多い地区では、住宅ま  
ちづくりの推進などにより、基礎的な安全性等の確保に努めます。とくに 4 m未満の生活  
道路の整備拡幅を推進し、災害時の避難上の安全性を確保します。

###### オープンスペースの確保

ゆとりある住環境を形成するために、敷地内や地域において適切なオープンスペースや  
緑地の確保を図ります。

###### 敷地の細分化の抑制

敷地の細分化を抑制し、無秩序に狭小化する宅地（住宅の敷地に供せられる土地）の面  
積を一定規模以上に確保するため、一宅地の最低限度の敷地面積を建ぺい率別に次のとお  
りとします。さらに、一般居住型誘導居住水準が確保できる敷地規模を誘導するよう努め  
ます。

用途地域の建ぺい率による区分	敷地面積の規模
4 0 %	8 5 m <sup>2</sup>
5 0 %	7 0 m <sup>2</sup>
6 0 %	6 0 m <sup>2</sup>

この基準は、宅地の細分化防止に関する指導要綱にもとづくものと同様であり、都市計画法第 12 条の 4 第 1  
項第 1 号に掲げる地区計画において、敷地面積の最低限度を定める区域外の区域を対象としています。

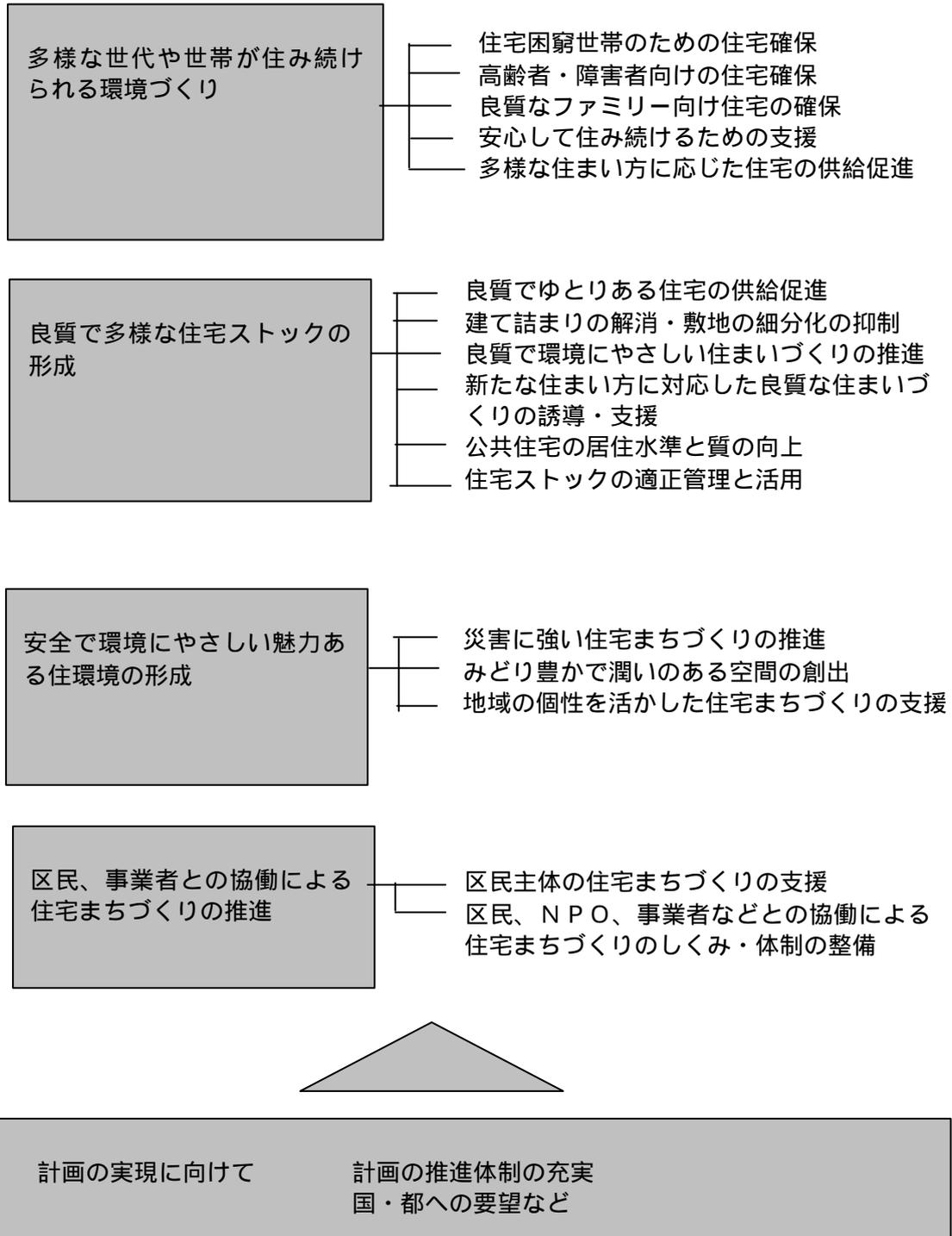
## 4 - 1 住宅まちづくりの施策の体系

### 基本理念

誰もが安心していきいきと暮らせる住宅都市・中野

#### 【基本目標】

#### 【施策展開の方向】



## 1. 多様な世代や世帯が住み続けられる環境づくり

：重点的に取り組む施策

### (1) 住宅困窮世帯のための住宅確保

経済的な理由で適切な居住水準の住宅の確保が難しい、住宅困窮世帯のための住宅を確保していきます。

#### 区営住宅の整備・管理運営

東京都と協議のうえ、計画的に都営住宅の移管を受け入れることにより整備していきます。また、「建替時都営住宅区移管制度」( )の活用についても検討します。

計画的に適切な補修・修繕などを行いながら維持管理を行っていきます。

公営住宅法にもとづく適正な入居管理を行い、収入超過世帯の住み替え、家族向け住宅に住む単身世帯の住み替えなどを進めます。

建て替えや大規模修繕にあたっては、バリアフリー化を進めるとともに、単身者用住宅、高齢者・障害者向け住宅やグループホーム( )など多様な住宅の供給のあり方を検討します。

東京都に対して、建て替え・大規模修繕時の従前居住者住宅確保などの支援を要望していきます。

区有地を有効活用した他施設との合築や借り上げ方式などの方法により、区営住宅を整備することについても検討します。

#### 多様な世代・世帯向けの都営住宅の誘導

都営住宅の建て替え・大規模修繕などの際に、多様な世代・世帯向けの住宅の整備を要望していきます。

### (2) 高齢者・障害者向けの住宅確保

高齢者や障害者が住み慣れた地域で安心して生活できるよう、身体特性に配慮し、緊急時などの対応ができる体制を備えた住宅を確保していきます。

#### 福祉住宅の整備・管理運営

東京都の制度であるシルバーピア事業(国のシルバーハウジング事業( ))を活用し、住宅に困窮する高齢者や障害者向けに身体特性などに配慮した構造と設備をもち、緊急時などの対応ができる管理体制を備えた福祉住宅を整備します。

都市基盤整備公団や東京都住宅供給公社等と連携し、区有地を有効活用した福祉施設等との合築などによる整備を図ります。

保健福祉関連部門などと連携を図りながら管理運営を行っていきます。

#### 高齢者・障害者アパートの管理運営

区が民間アパートを借り上げて設置している高齢者・障害者アパートについて、保健福祉関連部門などと連携を強化しながら管理運営を行っていきます。

現行のアパートについては、老朽化も進んできていることから、新たな借り上げの方式などによる良質な高齢者・障害者向け住宅の確保について検討します。

#### 多様な高齢者・障害者向け住宅の誘導

高齢者向け優良賃貸住宅制度などを活用した民間との協働による住宅の確保について

検討します。

民間の高齢者・障害者向け賃貸住宅の誘導策について検討します。

在宅福祉サービスなど、保健・福祉施策等との連携を図りながら、NPOや区内のボランティア団体、区内のオーナーや事業者等との協働によるグループホームなど、高齢者や障害者の新たな住まい方に対応した住宅の誘導策を検討します。

### (3) 良質なファミリー向け住宅の確保

子どものいる世帯の居住水準の向上を図り、区内に住み続けながら安心して子育てができるよう、良質なファミリー向け住宅を確保していきます。

#### 区民（借上げ）住宅の管理運営

国の特定優良賃貸住宅供給促進事業により、中堅所得層ファミリー向け住宅として整備してきた区民住宅を、引き続き住宅に困窮するファミリー世帯に提供していきます。

区民（借り上げ）住宅の今後のあり方について検討していきます。

#### 都民住宅整備の要望

国の特定優良賃貸住宅供給促進事業を活用した都民住宅の整備を東京都に要望していきます。

#### 良質なファミリー向け住宅の建設・建て替えの誘導

国・東京都と連携を図り、都心共同住宅供給事業（ ）、優良民間賃貸住宅制度（ ）などを活用した良質な民間のファミリー向け賃貸住宅の建設を誘導していきます。

住宅金融公庫の賃貸住宅融資（土地所有者向け ）、都市基盤整備公団の民営賃貸用特定分譲住宅制度（ ）など、さまざまな既存制度の活用を含めて良質な民間のファミリー向け賃貸住宅建設の誘導・支援策を検討します。

区内の東京都住宅供給公社住宅や都市基盤整備公団住宅の建て替えなどの際に、良質なファミリー向け住宅の供給を要望していきます。

### (4) 安心して住み続けるための支援

高齢者世帯や障害者世帯、ひとり親世帯などが住み慣れた地域に安心して住み続けられるよう、区内での住み替えの支援を充実するとともに、加齢や障害による身体特性に応じた構造・設備を備えるための住宅改修・改善の支援体制・しくみを充実していきます。

#### 住み替え住宅相談・民間賃貸住宅あっ旋事業の充実

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度や東京都の新たな身元保証制度などを活用しながら、区内の賃貸住宅に住む高齢者世帯の住み替え支援事業を充実していきます。

民間賃貸住宅に入居しようとする区民や入居している区民が、高齢や障害、国籍などを理由として入居の機会や居住の継続が制限されないよう、賃貸住宅のオーナーや不動産業者などに情報提供を行っていきます。

区内の民間賃貸住宅のオーナーや不動産業者との協働のあり方を検討します。

#### リバース・モーゲージ（ ）など資産活用制度の活用

持ち家の高齢者や重度障害者を対象とした区の資産活用福祉資金貸付制度により居住継続支援を行っていきます。あわせて、国が制度化を進めている新たな資産活用制度の活用など、住宅を資産として活用した居住支援のあり方を検討します。

#### 住宅改修・改善支援のしくみ・体制の充実

住宅資金等融資あっ旋制度、住宅新築・増改築相談、高齢者自立支援住宅改修等サービ

ス事業、障害者向け住宅設備改善費給付、介護保険による住宅改修サービスなど、区で行っている住宅改修・改善支援関連事業の連携を図りながら、高齢者や障害者の住宅改修・改善を総合的に支援するしくみ・体制のあり方を検討します。

高齢者や障害者の住宅改修・改善を総合的に支援するしくみ・体制のあり方の検討を踏まえ、住宅資金等融資あっ旋制度のあり方を検討します。

#### **従前居住者住宅の整備・管理運営**

「南台まちづくり住宅（通称：リライフ南台）」の管理運営を行い、まちづくり事業を進める地区などで、移転することとなる居住者や建て替え中に仮住まいの確保が難しい居住者が入居できる住宅を提供します。

### **(5) 多様な住まい方に応じた住宅の供給促進**

さまざまな世代、家族形態の区民が中野のまちでいきいきと暮らせるよう、多様な家族形態や住まい方に応じた住宅の供給を促進していきます。

#### **高齢者や障害者の新たな住まい方に対応した住宅の誘導策の検討**

在宅福祉サービスなど、保健・福祉施策等との連携を図りながら、NPOや区内のボランティア団体、区内のオーナーや事業者等との協働によるグループホームなど、高齢者や障害者の新たな住まい方に対応した住宅の誘導策を検討します【再掲】。

#### **新たな住まい方に取り組む区民への支援のあり方検討**

コーポラティブハウス( )、コレクティブハウス( )、グループリビング( )、子育て空間付マンション、多世帯住宅など、居住者同士が相互に支え合える住まい方、子どもや高齢者・障害者が暮らしやすい新たな住まい方に取り組む区民への支援のあり方について検討します。

## **2. 良質で多様な住宅ストックの形成**

**：重点的に取り組む施策**

### **(1) 良質でゆとりある住宅の供給促進**

開発指導や共同住宅等の建築指導などを通して最低居住水準の確保を目指します。また、さまざまな手法で良質な賃貸住宅などの建設・建て替えを誘導し、誘導居住水準の達成を目指します。

#### **開発指導や共同住宅等の建築指導などによる誘導**

開発指導や共同住宅等の建築指導を通して最低居住水準の確保を目指します。さらに、誘導居住水準を達成するよう誘導するため、さまざまな手法を検討します。

#### **良質で多様な民間賃貸住宅の供給促進**

高齢者向け優良賃貸住宅制度などを活用した民間との協働による住宅の確保について検討します【再掲】。

国・東京都と連携を図り、都心共同住宅供給事業( )、優良民間賃貸住宅制度( )、民間管理型の特定優良賃貸住宅等供給促進事業( )などを活用して良質な民間賃貸住宅の建設を誘導していきます。

住宅金融公庫の賃貸住宅融資（土地所有者向け）( )、都市基盤整備公団の民営賃貸用特定分譲住宅制度( )など、さまざまな既存制度の活用を含めて良質な民間賃貸住宅建設の誘導・支援策を検討します。

木造賃貸住宅地区整備促進事業などと連携を図りながら、良質な民間賃貸住宅の建設・建て替えを誘導していきます。

## (2) 建て詰まりの解消・敷地の細分化の抑制

良質な住宅とゆとりある敷地空間を確保するため、建築物の共同化や協調建て替えなどを誘導・支援することにより、小規模な戸建て住宅などの建て詰まりを解消し、無接道の敷地の改善を図ります。また、宅地の細分化防止に関する指導や地区計画制度などの活用により、敷地の細分化を抑制します。

### 建築物の共同化や協調建て替えなどの誘導・支援

まちづくりコンサルタント派遣事業や建て替え相談などにより、建物の共同化や協調建て替えなどを支援します。

国の優良建築物等整備事業( )や都心共同住宅供給事業を活用し、建築物の共同化を推進します。

### 宅地細分化防止の指導

宅地分割を計画している者に対して宅地の細分化防止に関する指導要綱に基づき指導を行い、無秩序な宅地の狭小化を防止します。

### 地区計画制度を活用した敷地細分化の抑制

地域合意に基づき、地区計画制度を活用して敷地の細分化を抑制します。

## (3) 良質で環境にやさしい住まいづくりの推進

欠陥住宅の建設を防止し、住宅の安全性を向上させ、良質な住宅の供給と住宅ストックの形成を図るため、住宅性能表示制度などに関する情報提供を行うとともに、災害に強い住宅づくりを支援します。また、環境や健康に配慮した住まいづくりの支援体制も整備していきます。

### 住宅の品質・性能向上のための情報提供

建て替え相談や新築・増改築相談などを通して、住宅を新築・購入する区民に住宅性能表示制度の周知を図るとともに、住宅の品質や性能、住まいの防犯機能を向上させるための情報提供を行います。また、住宅供給者に対しても住宅性能表示制度に関する情報を提供していきます。

### 災害に強い住まいづくりの支援

木造住宅の耐震性の向上を図るため、建築物の耐震改修の促進に関する法律にもとづき、耐震相談を実施するとともに、木造住宅の簡易耐震診断「我が家の耐震診断」やリーフレットを作成するなど情報提供を行います。

住宅資金等あっ旋制度（水災害特別資金）により、水災害被害の予防や復旧の支援をします。

建築物の安全性を確保し、質を向上させるため、工事監理を徹底し、建築基準法に基づく中間検査・完了検査の受検率の向上を図ります。

### 環境や健康に配慮した住まいづくりの支援体制の整備

環境関連部門や保健福祉関連部門と連携しながら、自主的・主体的な取り組みを展開している区民、NPOや市民団体、事業者などと協働して、環境や健康に配慮した住まいづくりを支援する体制を整備します。

住宅金融公庫の地方公共団体施策特別加算制度など、さまざまな融資・助成制度を活用し、環境や健康に配慮した住まいづくりを誘導・支援します。

### 環境共生型住宅のモデルとなる公共住宅の整備検討

民間の環境・健康に配慮した住宅づくりのモデルとなり、区民の学習にも役立てることができるよう環境共生型の公共住宅の整備について検討します。

#### (4) 新たな住まい方に対応した良質な住まいづくりの支援・誘導

ライフスタイルや居住ニーズの多様化に対応した良質な住まいづくりの支援・誘導策について検討し、支援・誘導體制を整備します。

##### 新たな住まいづくりへの支援・誘導策の検討

コーポラティブハウス( )、コレクティブハウス( )、つくば方式( )、環境共生型住宅、子育て空間付マンション、多世帯住宅、SOHO( )など、新たな住まい方に対応した良質な住まいづくりへの支援・誘導策を検討します。

#### (5) 公共住宅の居住水準と質の向上

区が住宅の整備または建て替えや大規模修繕などを行う際には、居住水準の向上を図るとともに、環境・健康に配慮した良質な住宅として整備します。また、区内にある都営住宅、都市基盤整備公団や東京都住宅供給公社の住宅の建設や建て替え・大規模修繕などに際しても、居住水準と質の向上などを要請していきます。

##### 公共住宅の居住水準の向上

区が住宅の整備または建て替えや大規模修繕などを行うときには、最低居住水準を確保し、積極的に誘導居住水準を目指します。

都営住宅、都市基盤整備公団や東京都住宅供給公社の住宅など公共住宅の整備や建て替え・大規模修繕などに際しては、最低居住水準を確保し、誘導居住水準を目指すよう要請していきます。

##### 良質で環境・健康に配慮した公共住宅の整備

区が住宅の整備または建て替えや修繕を行うにあたっては、環境への負荷を軽減する工法や建材などを採用し、環境や健康にやさしい設備などを備えるなど、環境・健康に配慮するとともに、質の向上を図ります。

都営住宅、都市基盤整備公団や東京都住宅供給公社の住宅など公共住宅の整備または建て替えや大規模修繕に際しては、環境・健康に配慮するとともに、質の向上を図るよう要請していきます。

#### (6) 住宅ストックの適正管理と活用

共同住宅等の建築指導などを通じて周辺住宅と調和した良質な共同住宅やマンションの建設を誘導していきます。また、区内の住宅、とくに分譲マンションが適正に維持管理されるよう支援体制の整備を図るなど、住宅を良質な住宅ストックとして維持管理し、活用していくことを支援します。

##### 周辺住宅と調和した良質な共同住宅やマンションの誘導

共同住宅等の建築指導などにより、周辺住宅と調和し、住環境や居住水準の向上を図った共同住宅やマンションの建設を誘導します。

##### 分譲マンションの適正な維持・管理の支援体制の整備

区分所有法に基づく分譲マンション居住のルールや管理組合の運営などについて相談・情報提供を行います。

国や東京都、NPOや関連団体などと連携しながら、管理組合が主体となって分譲マンションの適正な維持・管理が行えるよう支援体制を整備します。

#### 住宅の建設・建て替え・増改築・修繕の支援体制の充実

まちづくり施策と連携しながら、区民団体やNPO、区内事業者などと協働して住宅の建設・建て替え・増改築・修繕などについて多様なニーズに応え、専門的な助言ができるよう支援体制を充実します。

#### 区営住宅の適正な維持管理

区営住宅の建て替え・大規模修繕の費用にあてるため住宅整備基金を積み立てるとともに、計画的に適切な修繕などを行っていきます。

### 3. 安全で環境にやさしい魅力ある住環境の形成

：重点的に取り組む施策

#### (1) 災害に強い住宅まちづくりの推進

地震災害の危険度が高い木造住宅密集地域の改善とともに、雨水流出抑制対策などを進めるなど、まちづくりと連動した住環境の改善を図り、災害に強い住宅地を形成していきます。老朽化した住宅の建て替えを促進するにあたっては、建築物の共同化や協調建て替えを支援・誘導します。また、さまざまな手法をもって良質で多様な民間賃貸住宅を誘導するとともに、居住水準の向上を図っていきます。

##### 木造住宅密集地域の改善

南台4丁目地区、平和の森公園周辺地区、南台1・2丁目地区は、地区計画や防災街区整備地区計画に基づき、道路の整備を進め、安全な避難路を確保します。また、建築物の不燃化の促進や共同化の支援・誘導による建て詰まりの解消を図ります。

野方・沼袋地区は、地域の合意形成のもと地区整備計画等を策定し、防災まちづくりを進めていきます。

その他の、防災都市づくり推進計画で重点整備地域とされた地域についても、地域合意にもとづき、区民と協働して、防災まちづくりに取り組んでいきます。

##### 雨水流出抑制対策などの推進

河川や下水道への負担を軽減するため、校庭や公園などの貯留施設設置や道路の透水性舗装を進めるとともに、民有地の雨水浸透施設の設置を誘導・支援します。

水害の被害を未然に防止するため、建築などに際して浸水しやすい構造を避けるよう積極的に情報提供を行います。

##### 身近な生活道路網の整備

防災機能を向上させるため、地域の理解と協力を得ながら4m以上の幅員を確保することを基本として、6m以上の道路を適切に配置します。

地区計画や土地区画整備事業や再開発事業などの手法を活用し、優先度を考慮しながら計画的に整備を進めます。

4m未満の狭あい道路は、区民の理解と協力を得ながら建て替え時などに拡幅整備を進めます。

#### (2) みどり豊かで潤いのある空間の創出

中野区みどりの基本計画にもとづき、緑化を推進するとともに、みどりを保全していきます。また、さまざまな手法によりゆとりと潤いのある空間の創出を支援します。

### **公共空間の緑化の推進**

都市計画決定している公園の整備とともに、身近な公園の整備や拡張を進めます。学校や大規模団地などが集まる一体を「みどりとオープンスペースの拠点」として活用していきます。

区立施設は緑化のモデルとなるように整備を進めます。また、国や東京都の施設についても、緑化の推進を要請します。

### **地域の特性に応じた緑化の推進とゆとりある潤いの空間創出の支援**

緑化推進モデル地区の指定、みどりの協定締結の促進などにより、地域の特性に応じた緑化を進めます。

住宅地では、生け垣、窓辺やベランダなど、外から見える場所の緑化の推進を働きかけます。

大規模団地や給与住宅などでのみどりの保全や育成、緑化を要請していきます。

みどりの保護と育成に関する条例に基づき、保護樹木、保護樹林、保護生け垣を指定し、みどりの保全を図っていきます。

建築物の共同化や協調建て替えなどにより、ゆとりと潤いの空間の創出を支援・誘導するとともに、さまざまな工夫によって生じた敷地空間を緑地スペースとして活用するよう誘導・支援します。

区の生け垣助成、住宅金融公庫の地方公共団体施策特別融資加算制度や日本政策投資銀行融資による建築物の屋上緑化を進めるためのエコビル整備事業など、さまざまな融資・助成制度を活用し、敷地内の緑化を誘導・支援していきます。

開発行為などの際には、基準に沿った緑化を行うとともに、既存のみどりを可能な限り残す配慮をするよう働きかけます。

### **(3) 地域の個性を活かした住宅まちづくりの支援**

良好な住環境の維持・形成のために、地域の実情などに応じて、区民が主体的に行う建築ルールづくりを支援していきます。また、区が住宅などを整備する際には、地域の個性や周辺環境に配慮して整備していきます。

#### **地区計画や建築協定などを活用した区民主体のまち並み・家並みづくりの支援**

地区計画や建築協定などを活用し、区民が主体的に行う建築ルールをつくり、地域の個性を活かしたまち並みや家並みづくりなどを支援していきます。

#### **地域の個性や周辺環境に配慮した公共住宅の整備**

区が住宅を整備する際には、建物のデザインや構造、緑地や空間の確保など、地域の個性や周辺環境に配慮して整備していきます。

都営住宅、東京都住宅供給公社や都市基盤整備公団の住宅の建設や建て替えに際して、地域の個性や周辺環境に配慮した整備を行うよう要請していきます。

## 4. 区民、事業者との協働による住宅まちづくりの推進

：重点的に取り組む施策

### (1) 区民主体の住宅まちづくりの支援

区民が自らのライフスタイルや価値観にあった住宅を選び、確保することができるように住宅に関連するさまざまな情報を提供するとともに、相談体制を充実します。また、区民が自主的・主体的に住宅まちづくりを進めていくために必要な情報提供を行うとともに、学習・交流活動への支援を行っていきます。

#### 区民が主体的に住まいづくり・住まい選びを行うための情報提供・相談体制の充実

住まいづくりや住まい選びに関連するさまざまな情報を提供するとともに、専門的な助言が得られるよう情報提供・相談体制を充実します。

#### まちづくりに関する情報提供、学習・交流活動などの支援体制の整備

まちづくり施策と連携を図りながら、区民が自主的・主体的に住宅まちづくりを進めるために必要な情報を提供し、学習や取り組みへの支援が行えるよう支援体制を整備します。

区民が共同化や協調建て替えなどを行う際に、専門的な指導・助言が行えるコンサルタントを派遣します。

### (2) 区民・NPO・事業者などとの協働による住宅まちづくりのしくみ・体制の整備

ますます多様化・複雑化する区民のニーズに柔軟に対応しながら住宅施策を展開し、区民等と協働で住宅まちづくりを推進するため、区民・NPO・事業者などと連携のあり方を検討し、新たな協働のしくみ・体制を整備します。

#### まちづくり、環境、保健福祉など関連部門との連携によるしくみ・体制の整備

多様化・複雑化する区民のニーズに柔軟に対応していくために関連部門との連携を強化しながら住宅まちづくりのしくみ・体制を整備します。

#### 区民・NPO・事業者などとの協働のしくみ・体制の整備

区民・NPO・事業者などと広く合意づくりをしながら協働でまちづくりを進めるために、区の住宅・住環境事情や住宅まちづくりの方針などに関する情報を共有するしくみ・体制を整備します。

民間の人材、手法、知識などを活かし、区民の提案を受け止めながら住宅まちづくりの推進ができるよう新たな協働のしくみ・体制を整備します。

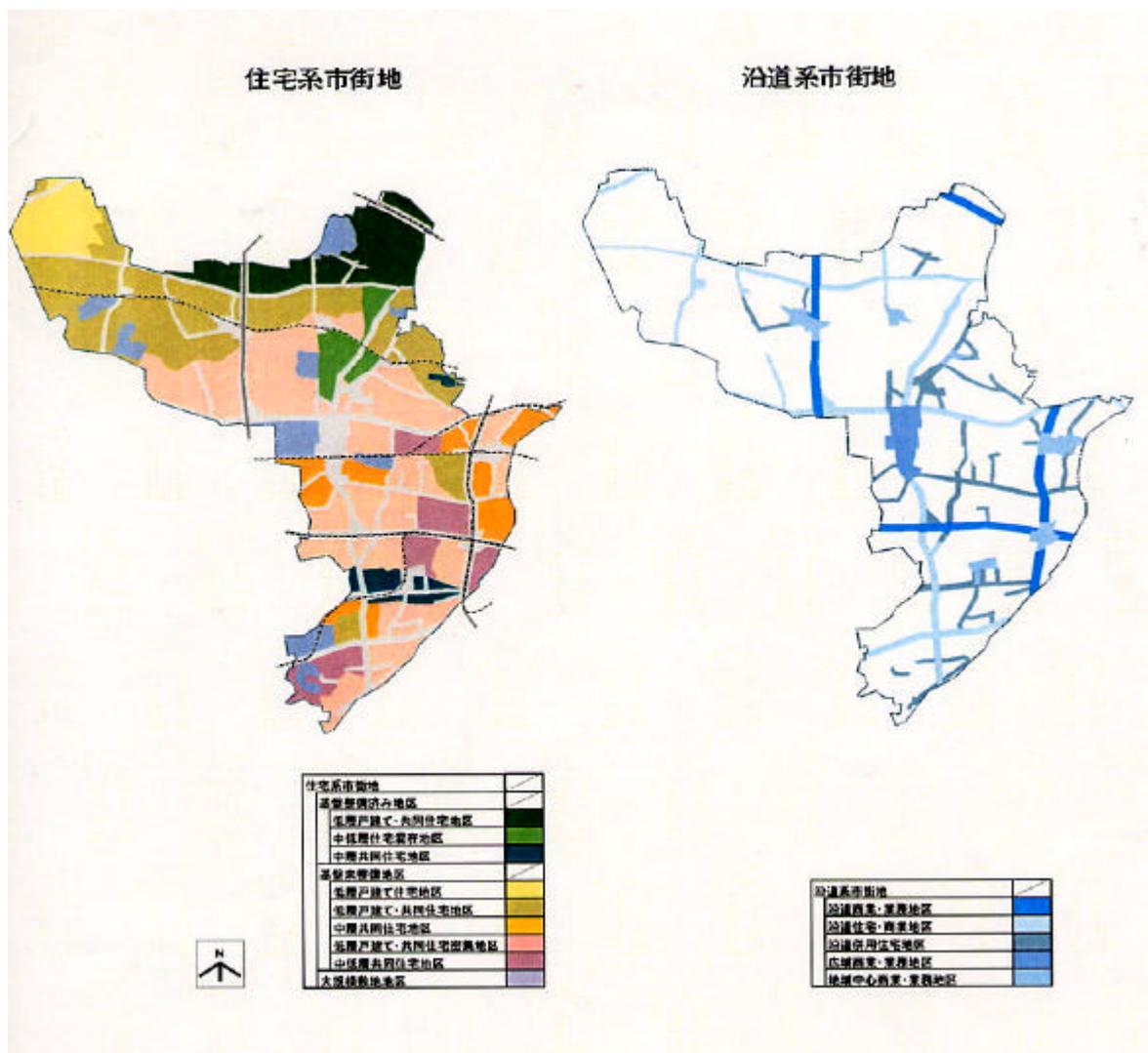
### 4 - 3 住宅供給計画

第2次中野区住宅マスタープランの計画期間中（平成13年度～平成22年度）において、区  
の関与又は支援、移管の受け入れにより整備する住宅の供給計画を以下のとおりとします。

分類・施策名	計画期間中の整備戸数 件数		
	前期	後期	計
区の関与又は支援等により整備する住宅の供給計画	1,001	883	1,884
区営・区立住宅の整備等	206	358	564
都営住宅の移管受け入れ 1	161	258	419
区営住宅の建て替え・改修	0	2	2
区民住宅の整備	0	-	-
福祉住宅の整備	45	50	95
従前居住者住宅の整備	0	50	50
まちづくりとの連動による住宅の整備	795	525	1,320
木造賃貸住宅地区整備促進事業による建て替え助成	135	117	252
不燃化促進事業による建て替え助成	360	264	624
防災生活圏促進事業による建て替え助成	220	44	264
共同化助成（優良・都心・小規模等）	80	100	180

- 1：都営住宅の移管は、そのつど東京都と協議を行い、協議が整ったものについて受け入れていきます。
- 2：建て替えが見込まれる戸数を示しています。

なお、上記のほか、都営住宅の整備、東京都住宅供給公社賃貸住宅の整備、都市基盤整備公団賃貸住宅（いずれも建て替え・改修）、都民住宅の整備などによる供給も見込まれます。



## 2. 現況データの集計方法

ここでは、土地利用現況調査(平成8年)、国勢調査(平成7年)、住民基本台帳(平成2年・平成12年)、都市計画基礎調査(平成8年)をもとに現況データの集計を行いました。土地利用現況調査については、個別データを市街地類型別に分類して集計を行っています。また、国勢調査、住民基本台帳、都市計画基礎調査については、町丁別の集計データを市街地類型別面積割合により按分しています。

第5章 2 「市街地類型による地区区分の考え方と地区ごとの特性・課題」

2 現況データの集計方法 市街地類型別現況指標一覧

第5章 2 「市街地類型による地区区分の考え方と地区ごとの特性・課題」

3 市街地類型区分による地区の特性と課題

は、省略しています。

## 5 - 1 地域展開の考え方

中野区は、その都市形成の過程から、基盤整備が行われて敷地にゆとりのある戸建て住宅の多い地区、道路基盤などが未整備で木造住宅が密集する地区、小規模な賃貸や分譲マンションなどが多い地区、道路基盤などが未整備のまま農地が住宅地へと変わっている地区、大規模な団地が多い地区など、さまざまな個性をもった地区で構成されています。それぞれの地区によって抱える課題も異なるため、その特性に応じた住宅まちづくりの展開が求められています。

また、中野区では、地域センターを単位とした地域の合意づくりを重ねながら地域の課題を解決してきています。とくに、中野区都市計画マスタープランの策定に向けて区民・生活者の視点から地域の将来像やまちづくりの目標などについて地域協議を行った経過もあります。住宅まちづくりについても、地域センターを単位とした地域での意見交換や合意づくりを重ねながら推進していく必要があります。

こうしたことを踏まえ、第2次中野区住宅マスタープランでは、住宅の現況を踏まえた市街地類型による地区（住宅系市街地9地区・沿道系市街地5地区）ごとの特性と課題を示すとともに、これを地域センター単位で整理し、都市計画マスタープランと整合を図りながら住宅まちづくりの方向を明らかにしました。

さらに、区内には、東京都住宅マスタープランでとくに重点的に住宅供給を行っていくとしている特定促進地区10か所と重点供給地域5か所があります（資料1参照）。東京都と連携を図りながら、これらの地域での住宅まちづくりを推進していきます。

## 5 - 2 市街地類型による地区区分の考え方と地区ごとの特性・課題

### 1. 市街地類型区分

地域により異なる特徴を明らかにするため、まず住宅系市街地と沿道系市街地とに分類したうえで、さらに住宅系市街地9区分、沿道系市街地5区分の計14区分に分け、市街地の状況、人口・世帯の状況、住宅の状況などをみてみます。

なお、市街地類型の区分は、第1次中野区住宅マスタープランによる分類を基本としています。また、境界線については、用途地域の指定状況と「土地利用現況調査（平成8年）」を参考にして、一部見直しを行っています。

### 5 - 3 地域別住宅まちづくりの方向

地域センターを単位とした地域に、どのような市街地類型による地区が広がっているかを示すとともに、地域協議を踏まえた中野区都市計画マスタープランの土地利用方針および地域別まちづくり方針と整合を図りながら、地域ごとの住宅まちづくりの方向を示したものです。

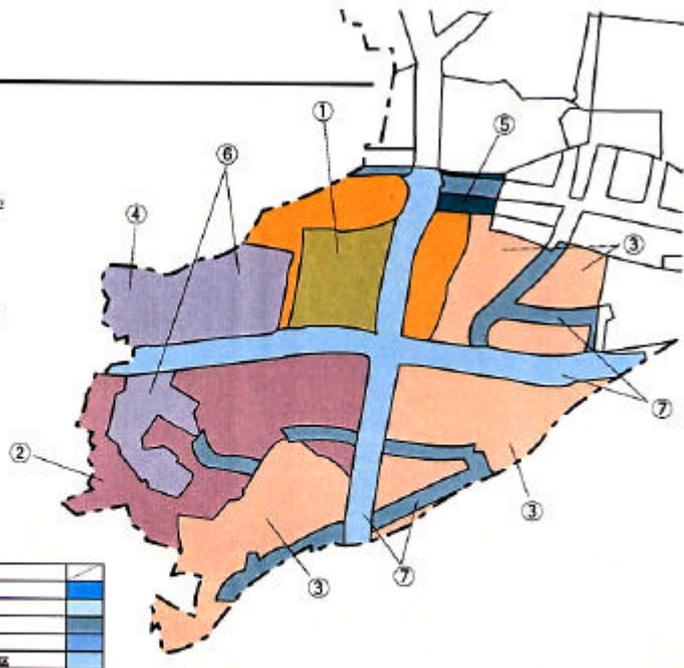
地図中に番号で示した地区について、住宅まちづくりの方向を示しています。

# 1. 南中野地域

- 面積：1.48km<sup>2</sup>
  - 人口：31,874人
  - 人口密度：21,536人/km<sup>2</sup>
  - 世帯数：16,912世帯
  - 平均世帯員数：1.88人
- (2001年7月1日現在)

住宅系市街地		
高層密集地区		
低層戸建て・共同住宅地区		
中層共同住宅地区		
中層共同住宅地区		
高層密集地区		
低層戸建て住宅地区		
低層戸建て・共同住宅地区		
中層共同住宅地区		
低層戸建て・共同住宅密集地区		
中層共同住宅地区		
大規模敷地地区		

沿道系市街地	
沿道商業・商業地区	
沿道住宅・商業地区	
沿道併用住宅地区	
広域商業・商業地区	
地域中心商業・商業地区	



## <住宅まちづくりの方向>

- 災害に強く、快適に生活できるまちづくり
- 中野通りなどの沿道地区の整備

(低層戸建て・共同住宅地区): より魅力ある低層住宅を主体とした住宅地に改善します。狭あい道路の拡幅整備などを進めるとともに、敷地の細分化を抑制し、みどりの育成を図ります。

(中層共同住宅地区)と (低層戸建て・共同住宅密集地区): 重点整備地域。木造住宅密集地域を改善し、良好な低層住宅と中層住宅が共存する災害に強い住宅地にします。狭あい道路の拡幅整備を積極的に進めるとともに、生け垣化などを推進します。南台1・2丁目地区は、防災街区整備地区計画にもとづき、広域避難場所周辺建築物の不燃化の促進などとともに、道路や公園の整備を進めます。また、南台3・5丁目地区や弥生町3・4丁目地区は、防災再開発促進地区に指定し、地域合意のもと、建築物の不燃化促進、敷地細分化の抑制、安全な避難経路の確保などとともに、個別建て替えが困難な建築物の共同化を誘導・支援します。南台4丁目地区は、地区計画を着実に推進します。

(大規模敷地地区): 東京都住宅供給公社広町住宅などの建て替えの際には、周辺の住環境との調和を図り、良質な住宅供給とみどりの保全・育成やゆとりある空間の確保などを進めます。

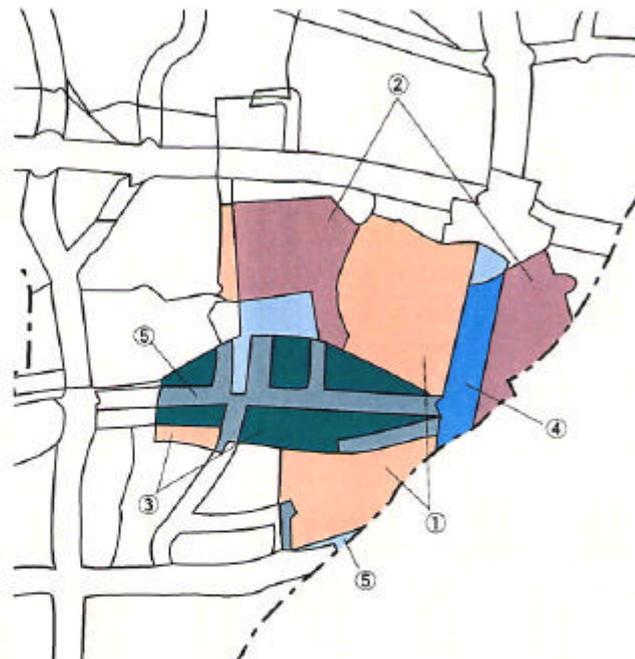
(基盤整備済み中層共同住宅地区など): ゆとりある敷地空間をもつ中層住宅を主体とした住宅地に育成します。良好な街区を活かし、狭小な敷地については、共同化や個別の建築活動を適切に誘導するとともに、みどりの育成を図ります。

(中層共同住宅地区 + 大規模敷地地区): 住宅と工業系の土地利用が混在する地区。周辺住宅と調和した工業系の土地利用を進める地区として維持していきます。地下鉄車庫周辺は、住宅と工業が共存できる土地利用を進めます。

(沿道住宅・商業地区 + 沿道併用住宅地区): 中野通り沿道は商店や住商併設建築物などの立地を受け止めるとともに、建築物の不燃化を促進します。土地の有効利用による公開空地の確保、景観の向上を図るよう誘導します。

## 2. 弥生地域

- 面積：0.76km<sup>2</sup>
  - 人口：19,079人
  - 人口密度：25,104人/km<sup>2</sup>
  - 世帯数：11,133世帯
  - 平均世帯員数：1.71人
- (2001年7月1日現在)



住宅系街地		沿道系街地	
高層密集地地区		沿道商業・業務地区	
低層密集地・共同住宅地区		沿道住宅・商業地区	
中層住宅密集地区		沿道併用住宅地区	
中層共同住宅地区		広域商業・業務地区	
高層密集地地区		地域中心商業・業務地区	
低層密集地住宅地区			
低層密集地・共同住宅地区			
中層共同住宅地区			
低層密集地・共同住宅密集地区			
住宅系併用住宅地区			
大規模敷地地区			

### <住宅まちづくりの方向>

- 安全で人にやさしいまちづくり
- 山手通りなど沿道地区の整備

(低層戸建て・共同住宅密集地区)と(中低層共同住宅地区): 良好な低層住宅と中層住宅が共存する災害に強い住宅地に改善します。個別の建て替えが困難な建築物の共同化や協調建て替えを誘導・支援し、ゆとりある敷地空間を創出します。また、狭あい道路の拡幅整備などを積極的に進めるとともに、生け垣化などを推進します。特に、重点整備地域については、防災再開発促進地区に指定し、地域合意のもと、建築物の不燃化を促進、敷地の細分化を抑制し、安全な避難経路を確保していきます。

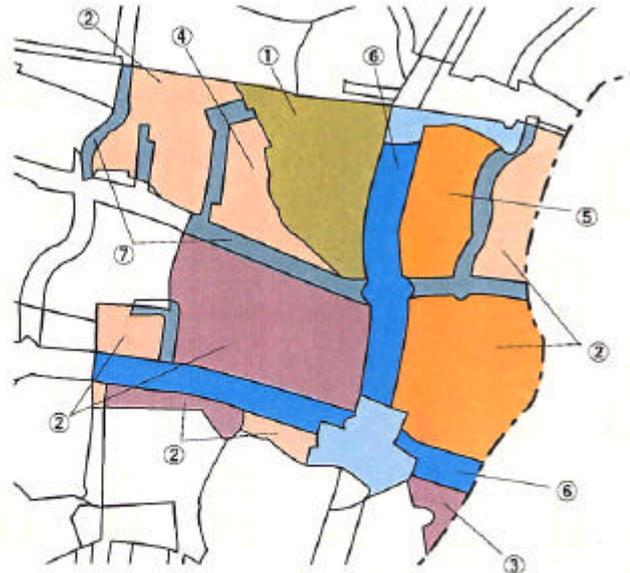
(基盤整備済み中層共同住宅地区など): ゆとりある敷地空間をもつ中層住宅を主体とした住宅地に育成します。狭小な敷地については、良好な街区を活かし、個別の建築活動を適切に誘導し、建築物回りのオープンスペースや緑化スペースを確保します。本郷通り以南の重点整備地域については、防災再開発促進地区に指定し、地域合意のもと、建築物の不燃化を促進、敷地の細分化を抑制し、安全な避難経路を確保していきます。

(沿道商業・業務地区): 山手通り沿道地区は、商業・業務・流通施設などの立地や都市型住宅の供給を誘導するとともに、土地の高度利用などにより公開空地を確保します。

(沿道住宅・商業地区+沿道併用住宅地区): 本郷通り・方南通りの沿道は、商店や住商併設建築物などの立地を受け止めていきます。公開空地の確保、不燃化の促進を進めるとともに、景観の向上を図るよう誘導します。また、地域合意のもと、後背の住宅地との調和を図ります。

### 3. 東部地域

- 面積：1.40km<sup>2</sup>
  - 人口：31,177人
  - 人口密度：22,269人/km<sup>2</sup>
  - 世帯数：18,224世帯
  - 平均世帯員数：1.71人
- (2001年7月1日現在)



#### <住宅まちづくりの方向>

- 災害に強く、安全で安心して暮らせるまちづくり
- 山手通りなど沿道地区の整備

住宅系沿道地		沿道系宅地	
高層数階建住宅地区	沿道商業・業務地区	沿道住宅・商業地区	沿道住宅・商業地区
低層戸建て・共同住宅地区	沿道住宅・商業地区	沿道住宅・商業地区	沿道住宅・商業地区
土庫型住宅密集地区	沿道住宅・商業地区	沿道住宅・商業地区	沿道住宅・商業地区
土庫併用住宅地区	沿道住宅・商業地区	沿道住宅・商業地区	沿道住宅・商業地区
高層単独住宅地区	沿道住宅・商業地区	沿道住宅・商業地区	沿道住宅・商業地区
低層戸建て住宅地区	沿道住宅・商業地区	沿道住宅・商業地区	沿道住宅・商業地区
沿道戸建て・共同住宅地区	沿道住宅・商業地区	沿道住宅・商業地区	沿道住宅・商業地区
沿道戸建て・共同住宅密集地区	沿道住宅・商業地区	沿道住宅・商業地区	沿道住宅・商業地区
土庫併用住宅密集地区	沿道住宅・商業地区	沿道住宅・商業地区	沿道住宅・商業地区
大規模敷地地区	沿道住宅・商業地区	沿道住宅・商業地区	沿道住宅・商業地区

(低層戸建て・共同住宅地区): 良好な低層住宅を主体とした住宅地に改善します。狭あい道路の拡幅整備などを進めるとともに、敷地の細分化を抑制します。個別の建て替えなどが困難な建築物は、共同化への誘導・支援を行い、ゆとりある敷地空間を確保します。

(低層戸建て・共同住宅密集地区+中層共同住宅地区+中低層共同住宅地区): 地域に広がるこれらの地区は、いずれも道路基盤を整え、良好な低層住宅と中層住宅が共存する住宅地に改善します。特に、重点整備地域となっている本町1丁目地区( )は、防災再開発促進地区に指定し、地域合意のもと、建築物の不燃化を促進、敷地の細分化を抑制し、安全な避難経路などを確保していきます。また、火災による延焼拡大などの危険度が高い中野1丁目地区( )は、狭あい道路の拡幅整備などを進め、円滑な消防活動や安全な避難経路を確保します。個別の建築活動などを通じて不燃化を促進するとともに、個別の建て替えなどが困難な建築物は、共同化を誘導・支援し、ゆとりある敷地空間を確保するなど、災害に強いまちづくりを進めます。

(中層共同住宅地区): 東中野1丁目氷川地区は、建築協定の継続などを支援し、地区の合意にもとづく土地利用を進めるとともに、道路を整え、より良好な街区の形成を図ります。

(沿道商業・業務地区): 山手通り・青梅街道沿道は、商業・業務・流通施設などの立地や都市型住宅の供給を誘導するとともに、土地の高度利用などにより公開空地を確保します。地域合意のもと、後背の住宅地と調和を図ります。また、建築物の建設にあたっては、不燃化を促進するとともに、景観の向上を図るよう誘導します。

(沿道併用住宅地区): 大久保通り沿道は商店や住商併設建築物などの立地を、もみじ山通り沿道は集合住宅など住宅系の建築物の立地を受け止めるとともに、公開空地を確保します。地域合意のもと、後背の住宅地と調和を図ります。また、建築物の建設にあたっては、不燃化を促進するとともに、景観の向上を図るよう誘導します。

## 4. 鍋横地域

- 面積：0.72km<sup>2</sup>
  - 人口：18,396人
  - 人口密度：25,550人/km<sup>2</sup>
  - 世帯数：10,773世帯
  - 平均世帯員数：1.71人
- (2001年7月1日現在)

住宅系地域	
基盤整備済み地区	
低層戸建て・共同住宅地区	
中層居住系地区	
中層高層住宅地区	
基盤整備済地区	
低層戸建て住宅地区	
低層戸建て・共同住宅地区	
中層高層住宅地区	
低層戸建て・共同住宅密集地区	
中層高層住宅地区	
大規模敷地地区	

沿道系地域	
沿道商業・業務地区	
沿道住宅・商業地区	
沿道併用住宅地区	
沿道商業・業務地区	
地域中心商業・業務地区	



### <住宅まちづくりの方向>

- まちの特性を踏まえた住環境改善・育成
- 青梅街道など沿道地区の整備

(低層戸建て・共同住宅密集地区など): 神田川に向かう、ゆるやかな斜面に広がる地区は、幹線道路による区分や地形などを踏まえつつ、低層住宅と中層住宅が共存する快適な住宅地に改善します。狭あい道路の拡幅整備などを積極的に進めるとともに、生け垣化などを推進し、良好な道路環境を整えます。本町6丁目地区( )は、火災による延焼拡大の危険性が高いとされているため、初期消火態勢の充実や狭あい道路の拡幅整備などを進めるとともに、個別の建築活動を通じて不燃化を促進し、個別の建て替えが困難な建築物の共同化を誘導・支援し、ゆとりある敷地空間を確保するなど、災害に強いまちづくりを進めます。本町5丁目地区( )は、低層住宅が中心に立地する比較のみどりが多い地区であるため、今後もみどりの保全・育成に努めるとともに、個別建て替えを適切に誘導し、地形を活かしたみどり豊かな住宅地として育成します。

(低層戸建て・共同住宅密集地区): 青梅街道・中野通り、もみじ山通りに囲まれた地域は、低層住宅と中層住宅が共存する快適な住宅地に改善します。狭あい道路の拡幅整備などを進めるとともに、個別の建て替えなどが困難な建築物は、共同化への誘導・支援を図りつつ、ゆとりある敷地空間を確保します。

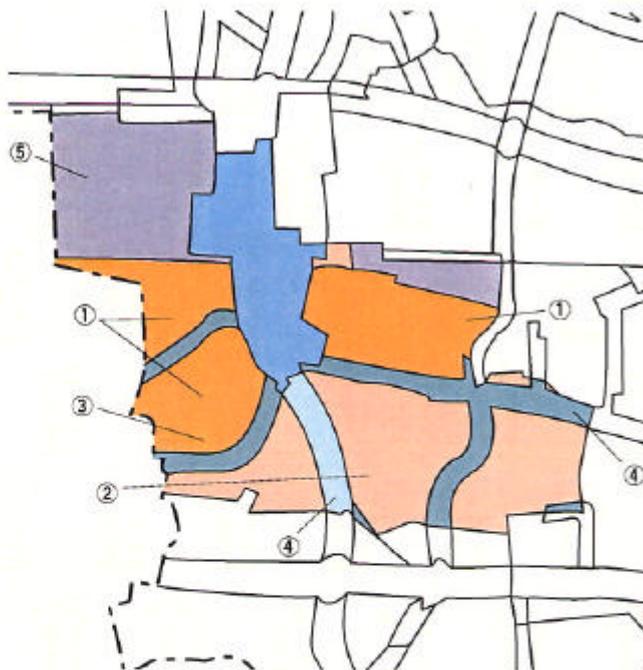
(基盤整備済み中層共同住宅地区): ゆとりのある敷地をもつ中層住宅を主体とした住宅地に育成します。土地の有効利用を進め、緑化スペースや建築物まわりのオープンスペースを確保するとともに、みどり豊かなゆとりある敷地については、その保全・育成を働きかけます。

(沿道商業・業務地区): 青梅街道沿道は、商業・業務施設などの立地や都市型住宅の供給を誘導するとともに、土地の高度利用により公開空地を確保します。地域合意のもと後背の住宅地と調和を図るとともに、建築物の不燃化を促進し、景観の向上を図るよう誘導します。

(沿道住宅・商業地区+沿道併用住宅地区): 中野通り、もみじ山通り沿道は、商店や住商併設建築物などの立地を受け止めるとともに、公開空地を確保します。地域の合意のもと、後背の住宅地と調和を図るとともに、建築物の不燃化を促進し、景観の向上を図るよう誘導します。

## 5. 桃園地域

- 面積：1.14km<sup>2</sup>
- 人口：19,643人
- 人口密度：17,231人/km<sup>2</sup>
- 世帯数：11,838世帯
- 平均世帯員数：1.66人  
(2001年7月1日現在)



住宅系用地		沿道系用地	
高級整備済み地区		沿道商業・業務地区	
低層戸建て・共同住宅地区		沿道住宅・商業地区	
中層併用住宅地区		沿道併用住宅地区	
中層共同住宅地区		広域商業・業務地区	
高級商業地区		地域中心商業・業務地区	
低層戸建て住宅地区			
低層戸建て・共同住宅地区			
中層共同住宅地区			
低層戸建て・共同住宅密集地区			
中層併用住宅地区			
大規模敷地地区			

### <住宅まちづくりの方向>

- JR中央線以南の住宅地の改善
- 警察大学校等移転跡地の土地利用転換
- 中野通りなど沿道地区の整備

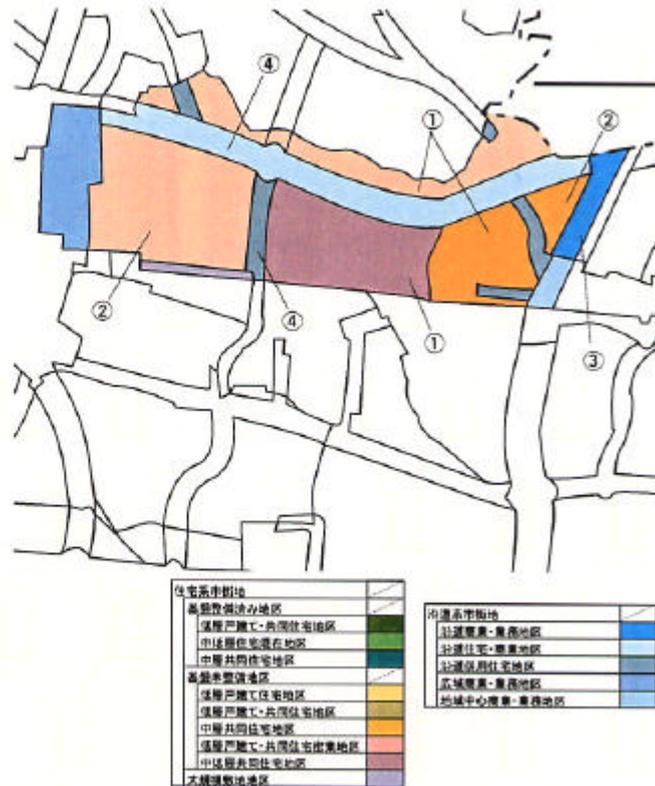
(中層共同住宅地区 + 低層戸建て・共同住宅密集地区): 道路基盤が整ったみどり豊かな低層住宅と中層住宅が共存する住宅地に改善します。狭あい道路の拡幅整備などを進め、生活道路網の形成を図り、安全な避難経路を確保します。中央4丁目地区( )など狭小敷地や木造住宅が密集する地区は、建築物の共同化を誘導・支援するとともに、生け垣化やすきま空間を活用した緑化を促進し、みどりとゆとりある街区の形成を図ります。大久保通り沿道周辺の中野3丁目を中心とした地区( )は、比較的良好な街区を活かし、建築物の建て替えの際には、建築物相互の日照や通風などの確保を誘導し、敷地細分化を抑制します。また、東京都住宅供給公社中野駅前住宅は、建て替えをとらえて土地の高度利用による良質な住宅供給とともに公開空地の確保などを進めます。

(沿道住宅・商業地区 + 沿道併用住宅地区): 中野通り、大久保通り、もみじ山通り沿道は、商店や住商併設建築物などの立地を受け止めるとともに、店舗の共同化などによる土地の有効利用を誘導し、公開空地を確保します。大久保通り以北のもみじ山通り沿道は集合住宅など住宅系の建築物の立地を受け止める土地利用を進めます。沿道沿いの建築物の不燃化を促進するとともに、景観の向上を図るよう誘導します。また、大久保通りなどの沿道の土地利用にあたっては、地域合意のもと、後背の住宅地と調和を図ります。

(大規模敷地地区): 警察大学校等移転跡地は、土地利用転換計画にもとづき、公園や道路などを整備して防災機能の充実などを図るとともに、定住型住宅、再開発住宅等を整備します。

## 6. 昭和地域

- 面積：0.76km<sup>2</sup>
  - 人口：16,668人
  - 人口密度：21,932人/km<sup>2</sup>
  - 世帯数：9,912世帯
  - 平均世帯員数：1.68人
- (2001年7月1日現在)



<住宅まちづくりの方向>

- 安らぎと潤いのある便利で住みやすい住宅中心のまち
- 山手通りなど沿道地区の整備

(低層戸建て・共同住宅密集地区 + 中層共同住宅地区 + 中低層共同住宅地区): 上高田1丁目、中野6丁目、東中野3丁目地区は、まとまって立地する寺院の景観を活かし、より魅力ある低層住宅を主体とした住宅地に改善します。狭あい道路の拡幅整備を進めるとともに、敷地細分化の抑制や共同化などを誘導・支援し、ゆとりある敷地を確保し、良好な住環境づくりを進めます。

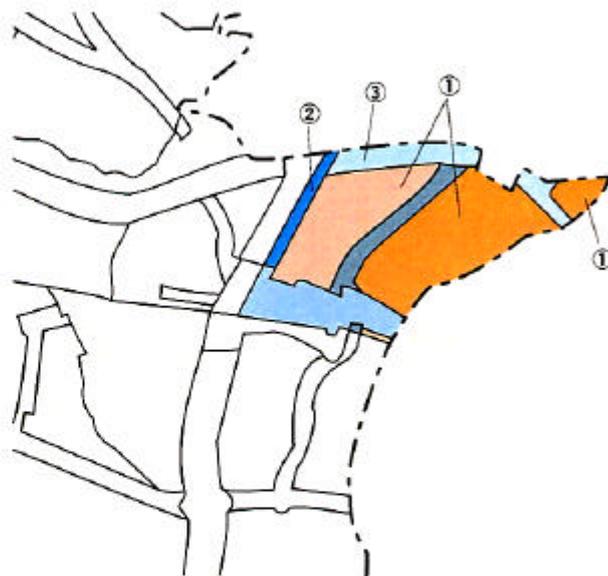
(低層戸建て・共同住宅密集地区 + 中層共同住宅地区): 中野5丁目地区と東中野3丁目東側地区などは、道路のネットワークを形成し、良好な低層住宅と中層住宅が共存する住宅地に改善します。個別建て替えが困難な建築物は、共同化などを誘導・支援し、ゆとりある敷地空間を確保します。また、狭あい道路の拡幅整備などを積極的に進めるとともに、生け垣化などを推進します。特に、重点整備地域である中野5丁目地区などは、防災再開発促進地区に指定し、地域合意のもと、建築物の不燃化を促進、敷地の細分化を抑制し、安全な避難経路などを確保します。

(沿道商業・業務地区): 山手通り沿道は、商業・業務・流通施設などの立地や都市型住宅の供給を誘導するとともに、土地の高度利用などにより公開空地を確保します。

(沿道住宅・商業地区 + 沿道併用住宅地区): 早稲田通り沿道は、商店や住商併設建築物などの立地を、もみじ山通り沿道は、集合住宅などの住宅系の建築物の立地を受け止めるとともに、土地の有効利用により公開空地を確保します。沿道の土地利用にあたっては、地域合意のもと、後背の住宅地との調和を図ります。また、建築物の建設にあたっては、不燃化を促進するとともに、景観の向上を図るよう誘導します。

## 7. 東中野地域

- 面積：0.33km<sup>2</sup>
- 人口：6,896人
- 人口密度：20,897人/km<sup>2</sup>
- 世帯数：4,031世帯
- 平均世帯員数：1.71人  
(2001年7月1日現在)



住宅系市街地	沿道系市街地
高級住宅地地区	沿道商業・業務地区
低層戸建て・共同住宅地区	沿道住宅・商業地区
生垣住宅密集地区	沿道住宅住宅地区
中層共同住宅地区	沿道商業・業務地区
高級住宅地区	沿道中心商業・業務地区
低層戸建て住宅地区	
低層戸建て・共同住宅地区	
中層共同住宅地区	
低層戸建て・共同住宅商業地区	
中層共同住宅地区	
高級住宅地区	

### <住宅まちづくりの方向>

- 個性を活かし環境をまもるまちづくり
- 山手通りなど沿道地区の整備

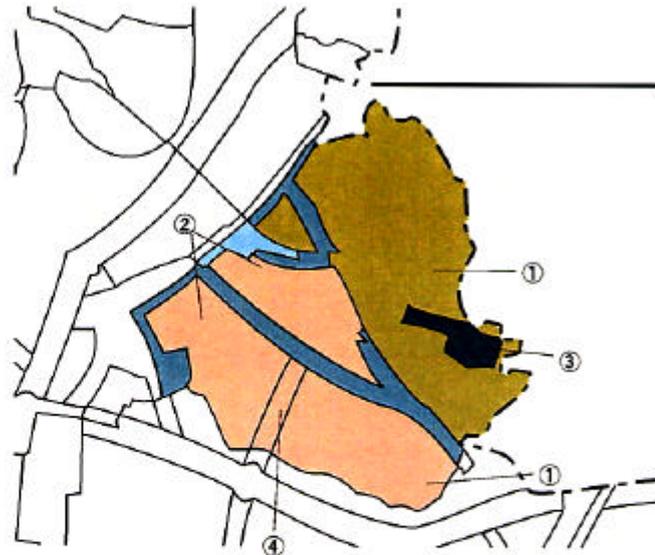
(低層戸建て・共同住宅密集地区 + 中層共同住宅地区): 階段道路や坂道が多い地形を踏まえつつ、良好な低層住宅と中層住宅が共存する安全性の高い住宅地に改善します。狭い道路の拡幅整備などを積極的に進めるとともに、生け垣化を推進し、円滑な消防活動や安全な避難経路を確保します。狭小敷地や木造住宅が密集する地区は、建築物の共同化を誘導・支援し、ゆとりある敷地空間やオープンスペースを確保します。都バスの小滝橋営業所がある地区は、準工業地域として維持するとともに、接道部や敷地内の緑化を働きかけます。

(沿道商業・業務地区): 山手通り沿道は、商業・業務・流通施設などの立地や都市型住宅の供給を誘導するとともに、土地の高度利用などにより公開空地を確保します。地域合意のもと、後背の住宅地との調和を図ります。また、建築物の不燃化を促進し、景観の向上を図るよう誘導します。

(沿道住宅・商業地区): 早稲田通り沿道は、商店や住商併設建築物などの立地を受け止めるとともに、公開空地を確保します。地域合意のもと、後背の住宅地との調和を図ります。また、建築物の不燃化を促進し、景観の向上を図るよう誘導します。

## 8. 上高田地域

- 面積：0.85km<sup>2</sup>
  - 人口：16,559人
  - 人口密度：19,481人/km<sup>2</sup>
  - 世帯数：9,473世帯
  - 平均世帯員数：1.75人
- (2001年7月1日現在)



住宅系地域	沿道系地域
高層建群密集地区	沿道商業・業務地区
低層戸建て・共同住宅地区	沿道住宅・商業地区
中層住宅密集地区	沿道費用低安地区
中層共同住宅地区	広域商業・業務地区
基盤整備済地区	地域中心商業・業務地区
低層戸建て・住宅地区	
低層戸建て・共同住宅地区	
中層共同住宅地区	
低層戸建て・共同住宅密集地区	
中層共同住宅密集地区	
大規模集積地区	

### <住宅まちづくりの方向>

- 災害に強く、安全で安心して暮らせる住環境づくり
- もみじ山通り沿道地区の整備

(低層戸建て・共同住宅密集地区+低層戸建て・共同住宅地区): 上高田1丁目地区と4・5丁目地区の一部は、道路ネットワークが形成された良好な低層住宅を主体とした住宅地に改善します。狭あい道路の拡幅整備などを進めるとともに、敷地の細分化の抑制、個別の建て替えが困難な建築物は、共同化への誘導・支援を行い、ゆとりある敷地空間を確保します。上高田4・5丁目地区の一部は、ゆとりある敷地をもつ良好な低層住宅と中層住宅が共存する住宅地に育成します。比較的良好な街区を活かし、建築物の建て替えの際には、建築物相互の日照・通風などの確保を誘導し、敷地の細分化を抑制するとともに、みどりを保全・育成します。

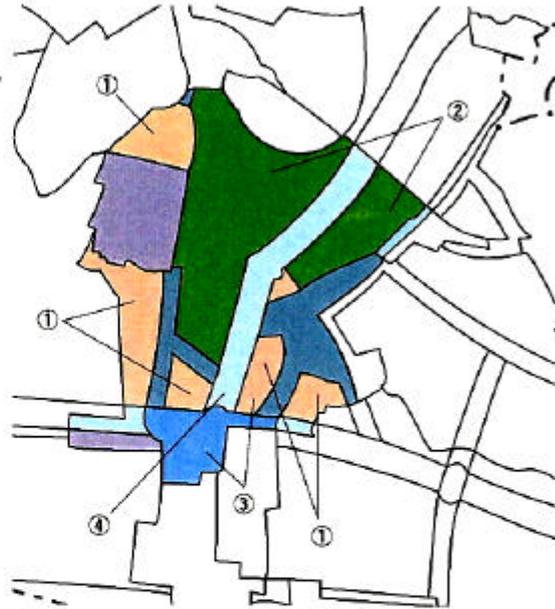
(低層戸建て・共同住宅密集地区): 上高田2丁目地区と3丁目地区の一部は、道路基盤を整え、良好な低層住宅と中層住宅が共存する災害に強い住宅地に改善します。個別の建て替えが困難な建築物は、共同化や協調建て替えなどを誘導・支援し、ゆとりある敷地空間を確保します。また、狭あい道路の拡幅整備などを積極的に進めるとともに、生け垣化などを推進します。特に重点整備地域となっている地区は、防災再開発促進地区に指定し、地域合意のもと、建築物の不燃化を促進、敷地の細分化を抑制し、安全な避難経路を確保します。

(基盤整備済み中層共同住宅地区): 建て替えの際には、周辺の住環境と調和を図りつつ、土地の高度利用による良質な住宅供給とともに、みどりを保全・育成し、ゆとりある空間の確保を進めます。

(低層戸建て・共同住宅密集地区): もみじ山通り沿道は、集合住宅などの住宅系の建築物の立地を受け止めるとともに、公開空地を確保します。また、地域合意のもと、後背の住宅地との調和を図ります。また、建築物の建設にあたっては不燃化を促進するとともに、景観の向上を図るよう誘導します。

## 9. 新井地域

- 面積：0.72km<sup>2</sup>
  - 人口：14,312人
  - 人口密度：19,878人/km<sup>2</sup>
  - 世帯数：8,346世帯
  - 平均世帯員数：1.71人
- (2001年7月1日現在)



住宅系市街地	
高層整備済み地区	
低層戸建て・共同住宅地区	
中層住宅混在地区	
中層共同住宅地区	
高層整備地区	
低層戸建て住宅地区	
低層戸建て・共同住宅地区	
中層共同住宅地区	
低層戸建て・共同住宅密集地区	
中層共同住宅地区	
大規模敷地地区	

中野通り地区	
沿道商業・業務地区	
沿道住宅・商業地区	
沿道共同住宅地区	
広域商業・業務地区	
地域中心商業・業務地区	

### <住宅まちづくりの方向>

- 災害に強く安心して暮らせる歴史・文化の薫りたようまちづくり
- 中野通りなど沿道地区の整備

(低層戸建て・共同住宅密集地区): 道路が整備された、良好な低層住宅と中層住宅が共存する災害に強い住宅地に改善します。新井2・3丁目などの平和の森公園周辺地区は、現行の地区計画を着実に推進するとともに、防災性の向上を図りつつ、よりよい住環境を形成するため、防災再開発促進地区として総合的に整備します。火災などの危険度が高い新井1丁目地区は、防災再開発促進地区に指定し、地域合意のもと、建築物の不燃化を促進、敷地の細分化を抑制します。個別の建て替えが困難な建築物などの共同化を誘導・支援し、ゆとりある敷地空間を確保します。狭あい道路の拡幅整備などを積極的に進めるとともに、生け垣化などを推進し、円滑な消防活動や安全な避難経路を確保します。

(基盤整備済み中低層住宅混在地区): 秩序ある良好な建築物が立地する中低層住宅を主体とした住宅地として育成します。中野通りの西側地区は地区計画を着実に推進し、東側地区は防災再開発促進地区に指定し、地域合意のもと、建築物の不燃化を促進、敷地の細分化を抑制し、建築物相互の日照・通風などを確保します。

(低層戸建て・共同住宅密集地区+広域商業・業務地区): 新井交差点付近の地区は、沿道型の土地利用を図り、中高層建築物を中心とした商業・業務施設や住商併設建築物の立地を誘導します。

(沿道住宅・商業地区): 中野通り、早稲田通り沿道は、商店や住商併設建築物などの立地を受け止めます。公開空地の確保や建築物の不燃化を促進し、景観の向上を図るよう誘導します。また、地域合意のもと、後背の住宅地との調和を図ります。

## 10. 江古田地域

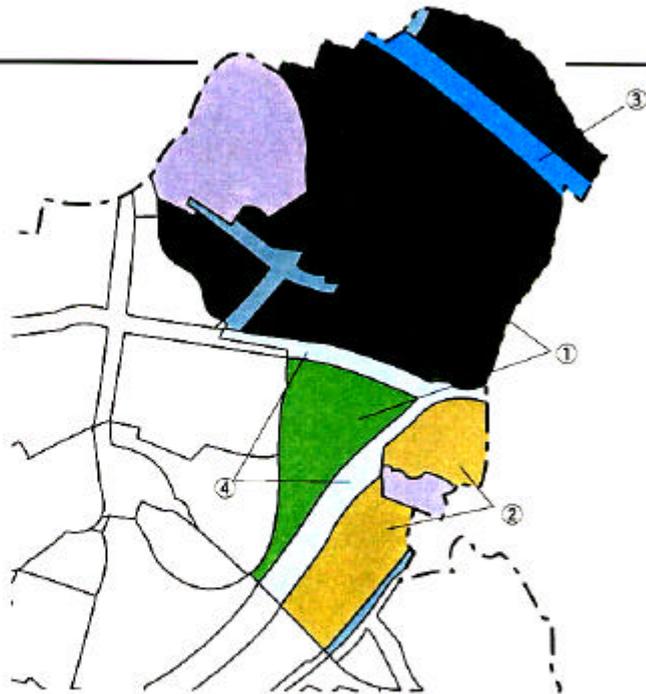
- 面積：1.44km<sup>2</sup>
  - 人口：22,885人
  - 人口密度：15,892人/km<sup>2</sup>
  - 世帯数：11,621世帯
  - 平均世帯員数：1.97人
- (2001年7月1日現在)

住宅系用地	
高層建備済み地区	
低層戸建て・共同住宅地区	
中層住宅系在地区	
高層戸建て住宅地区	
高層建備済み地区	
低層戸建て住宅地区	
低層戸建て・共同住宅地区	
中層戸建て住宅地区	
高層戸建て・共同住宅整備地区	
中層戸建て住宅地区	
大規模複合地区	

沿道系用地	
沿道商業・業務地区	
沿道住宅・商業地区	
沿道住宅系在地区	
沿道住宅系在地区	
沿道商業・業務地区	
沿道中心商業・業務地区	

### <住宅まちづくりの方向>

- 田園都市「江古田」の育成
- 目白通りなど沿道地区の整備



(基盤整備済み低層戸建て・共同住宅地区 + 基盤整備済み中低層住宅混在地区): 良好な住環境を保ちつつ、より魅力のある低層住宅地に育成します。地域合意のもと、最低敷地規模を定め敷地細分化の抑制を図るとともに、みどり豊かな環境を守るため、区民自らの取り組みによる「みどりの協定」などのルールづくりを支援します。江古田1・2丁目の一部の基盤が未整備な地区は、良好な低層住宅を主体とした住宅地に改善します。狭あい道路の拡幅整備を進めるとともに、敷地細分化を抑制します。個別の建て替えなどが困難な建築物は共同化への誘導・支援を行い、ゆとりある敷地空間を確保します。江原町1・2丁目や江古田3丁目にある団地地区は、建て替えの際に、周辺の住環境と調和を図りつつ、土地の合理的利用による良質な住宅供給とともに、みどりとオープンスペースを保全・育成します。

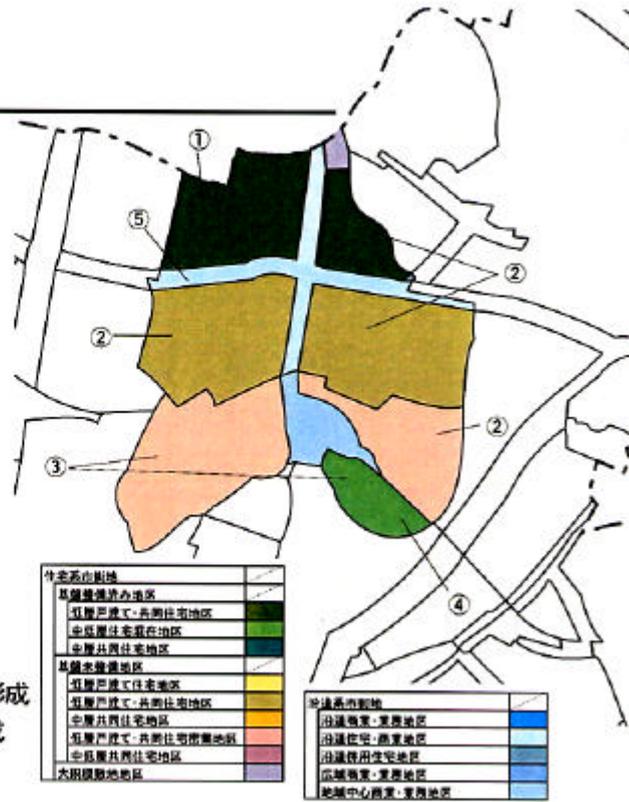
(低層戸建て・共同住宅地区): 松が丘1丁目の基盤が未整備な地区は、良好な低層住宅を主体とした住宅地に改善します。狭あい道路の拡幅整備を進めるとともに、敷地細分化を抑制します。個別の建て替えなどが困難な建築物は、共同化への誘導・支援を行い、ゆとりある敷地空間を確保します。

(沿道商業・業務地区): 目白通りの沿道は、商業・業務・流通施設などの立地や都市型住宅の供給を誘導するとともに、土地の有効利用により公開空地を確保します。

(沿道住宅・商業地区): 新青梅街道沿道は、商店や住商併設建築物などの立地を、中野通りの沿道は、集合住宅などの住宅系建築物の立地を受け止めるとともに、土地の有効利用により公開空地を確保します。地域合意のもと、後背の住宅地との調和を図ります。また、建築物の不燃化を促進し、景観の向上を図るよう誘導します。

## 1.1. 沼袋地域

- 面積：0.88km<sup>2</sup>
- 人口：18,385人
- 人口密度：20,892人/km<sup>2</sup>
- 世帯数：10,345世帯
- 平均世帯員数：1.78人  
(2001年7月1日現在)



### <住宅まちづくりの方向>

- 良好で落ち着いたある低層住宅地の形成
- 安心して暮らせる中低層住宅地の形成
- 新青梅街道沿道地区の整備

(基盤整備済み低層戸建て・共同住宅地区): 江古田4丁目西部地区は、より魅力ある低層住宅地に育成します。地域合意のもと最低敷地規模を定め敷地の細分化の抑制を図るとともに、地域住民が主体となった「みどりの協定」などのルールづくりを支援します。また、江古田4丁目中部地区は、ゆとりある敷地空間をもつ良好な低層住宅と中層住宅が共存する住宅地に育成します。敷地の細分化の抑制を図るとともに、建築物の建て替えの際には建築物相互の日照・通風などの確保を誘導し、みどりを保全・育成します。

(基盤整備済み低層戸建て・共同住宅地区 + 低層戸建て・共同住宅地区): 良好な低層住宅を主体とした住宅地に改善します。狭あい道路を拡幅整備し、安全な避難経路を確保します。また、敷地の細分化を抑制するとともに、建物の共同化を誘導・支援し、ゆとりある敷地空間を確保します。

(低層戸建て・共同住宅密集地区など): 沼袋1丁目西部と沼袋3丁目地区は、木造住宅密集地域の改善を図り、災害に強い中低層住宅地に改善します。沼袋1丁目西部地区は、防災再開発促進地区として、地区整備計画に沿って建て替えの機会などに不燃化を促進するとともに、建築物の共同化や協調建て替えにより、良質な住宅とゆとりある敷地空間を確保します。沼袋3丁目地区は、防災再開発促進地区に指定するとともに、地域合意のもと、地区整備計画を策定し、木造住宅の密集状況の改善を図ります。

(基盤整備済み中低層住宅混在地区): 沼袋1丁目東部地区は、ゆとりある敷地空間をもつ良好な低層住宅と中層住宅が共存する住宅地に育成します。防災再開発促進地区に指定し、建て替えの際には、地区整備計画にもとづき、敷地の細分化の抑制を図るとともに、建築物の共同化や協調建て替え、不燃化を誘導・支援します。

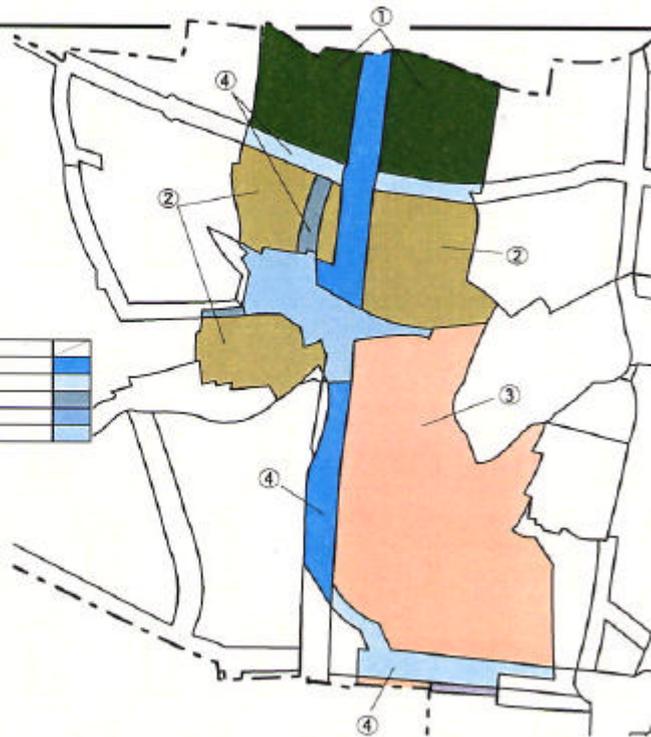
(沿道住宅・商業地区): 新青梅街道沿道は、住商併設建築物や集合住宅などの立地を受け止めるとともに、不燃化を促進し、敷地・建築物の共同化など土地の有効利用を進めます。地域合意のもと、後背の住宅地と調和を進め、景観の向上も図ります。

## 1 2. 野方地域

- 面積：1.27km<sup>2</sup>
  - 人口：25,448人
  - 人口密度：20,038人/km<sup>2</sup>
  - 世帯数：13,976世帯
  - 平均世帯員数：1.82人
- (2001年7月1日現在)

住宅系市街地	
基盤整備済み地区	
低層戸建て・共同住宅地区	
中層住宅密集地区	
中層共同住宅地区	
基盤未整備地区	
低層戸建て住宅地区	
低層戸建て・共同住宅地区	
中層共同住宅地区	
低層戸建て・共同住宅密集地区	
中層共同住宅地区	
太陽電池設置地区	

沿道系市街地	
沿道商業・業務地区	
沿道住宅・商業地区	
沿道併用住宅地区	
沿道商業・業務地区	
地域中心商業・業務地区	



### <住宅まちづくりの方向>

- 低層住宅地の住環境の保全と改善
- 中低層住宅地の住環境の向上
- 幹線道路沿道地区の整備

(基盤整備済み低層戸建て・共同住宅地区): 丸山地区は、良好な住環境を保全しつつ、より魅力ある低層住宅地に育成します。地域合意のもと、最低敷地規模を定め敷地細分化の抑制を図るとともに、地域住民が主体となった「みどりの協定」などのルールづくりを支援します。

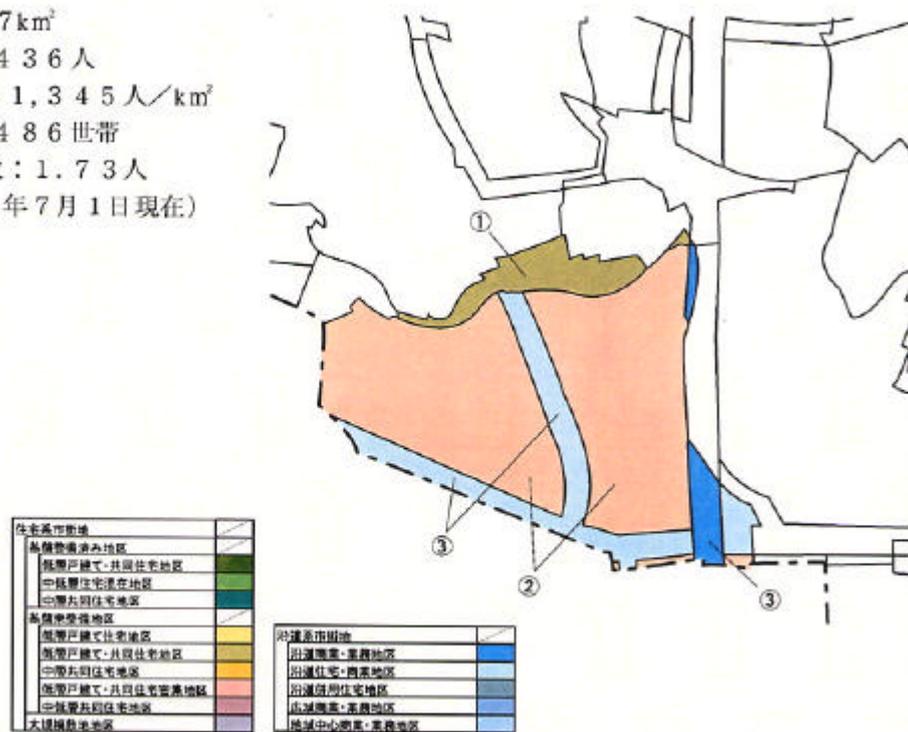
(低層戸建て・共同住宅地区): 野方4～6丁目の多くの地区は、良好な低層住宅を主体とした住宅地に改善します。狭あい道路の拡幅整備などを進めるとともに、敷地細分化を抑制、個別建て替えなどが困難な建築物は共同化を誘導・支援し、ゆとりある敷地空間を生み出します。野方6丁目の東側地区は、中層住宅と低層住宅が調和した住宅地に改善します。狭あい道路を拡幅整備するとともに、個別建て替えが困難な建築物の共同化を支援し、ゆとりある敷地空間を確保します。

(低層戸建て・共同住宅密集地区): 野方1～3丁目地区と新井地区は、道路などを整備し、良好な低層住宅と中層住宅が共存する災害に強い住宅地に改善します。野方1～3丁目は、防災再開発促進地区に指定し、地域合意のもと、防災街区整備地区計画などを導入します。また、新井2・3丁目地区は、防災再開発促進地区に指定し、平和の森公園周辺地区の地区整備計画に沿った改善を進めるとともに、建て替えの機会などに建築物の共同化や協調建て替え、不燃化などを促進し、良好な住宅やゆとりある敷地空間を確保します。野方2丁目の住宅と工業が共存する地区は、周辺住宅地と調和した都市型工業を受け止めます。

(沿道商業・業務地区+沿道住宅・商業地区+沿道併用住宅地区): 沿道建築物の不燃化を促進するとともに、景観の向上を図ります。地域合意のもと、後背の住宅地と調和した土地利用を進めます。環状7号線沿道は、商業・業務・流通施設などの立地を受け止めるとともに、都市型住宅の供給を誘導します。新青梅街道沿道と早稲田通り沿道は、住商併設建築物や集合住宅などの立地を受け止めるとともに、公開空地を確保します。

### 1 3. 大和地域

- 面積：0.77km<sup>2</sup>
  - 人口：16,436人
  - 人口密度：21,345人/km<sup>2</sup>
  - 世帯数：9,486世帯
  - 平均世帯員数：1.73人
- (2001年7月1日現在)



#### <住宅まちづくりの方向>

- 地域の防災性の向上と住環境の改善
- 幹線道路沿道地区の整備

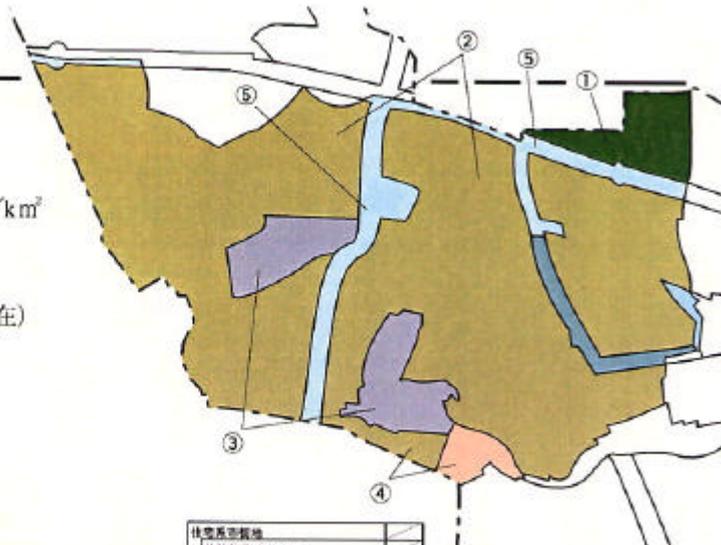
(低層戸建て・共同住宅地区): 妙正寺川北側地区は、良好な低層住宅を主体とした住宅地に改善します。狭あい道路の拡幅整備、生活道路網の体系的な整備を進め、安全な避難経路を確保するとともに、個別建て替えが困難な建築物は、共同化を誘導・支援し、ゆとりある敷地空間を生み出すなど、良好な住環境づくりを進めます。

(低層戸建て・共同住宅密集地区): 大和町地区は、道路などの基盤を整備しつつ、良好な低層住宅と中層住宅が共存する災害に強い住宅地に改善します。防災再開発促進地区に指定し、地域合意のもと、建築物の不燃化を促進するとともに、敷地細分化の抑制を図ります。また、建築物の共同化や協調建て替えを誘導・支援し、良質な住宅やゆとりある敷地空間を確保します。また、狭あい道路の拡幅整備を進め、円滑な消火活動などができるよう道路を整備し、緊急車両の通行や安全な避難経路を確保します。

(沿道商業・業務地区 + 沿道住宅・商業地区): 沿道建築物の不燃化を促進し、景観の向上を図ります。早稲田通りなどの沿道では、地域合意のもと、後背の住宅地と調和した土地利用を進めます。環状7号線沿道は、商業・業務・流通施設などの立地を受け止めるとともに、都市型住宅の供給を誘導します。大和町中央通りと早稲田通りの沿道は、住商併設建築物や集合住宅などの立地を受け止めるとともに、土地の有効利用により公開空地を確保します。

## 1 4. 鷺宮地域

- 面積：2.05km<sup>2</sup>
  - 人口：36,012人
  - 人口密度：17,567人/km<sup>2</sup>
  - 世帯数：18,657世帯
  - 平均世帯員数：1.93人
- (2001年7月1日現在)



### <住宅まちづくりの方向>

- 災害に強く、安心して住めるまちづくり
- 幹線道路沿道地区の整備

住宅系密集地	
高層密集地地区	
低層戸建て・共同住宅地区	
中層住宅密集地区	
低層戸建て住宅地区	
高層密集地地区	
低層戸建て住宅地区	
低層戸建て・共同住宅地区	
中層住宅密集地区	
低層戸建て・共同住宅密集地区	
中高層共同住宅地区	
大規模敷地地区	

沿道住宅・商業地区	

(基盤整備済み低層戸建て・共同住宅地区): 鷺宮2丁目地区は、より魅力ある住宅地に育成します。地域合意のもと、最低敷地規模を定め敷地細分化の抑制を図り、地域住民が主体となった「みどりの協定」などのルールづくりを支援します。

(低層戸建て・共同住宅地区): 白鷺2・3丁目、鷺宮、若宮地区は、道路のネットワークが形成された良好な低層住宅地に改良します。狭あい道路の拡幅整備など、生活道路網の体系的な整備を進めます。また、敷地の細分化を抑制し、狭小な敷地の共同化を誘導・支援し、ゆとりある敷地空間を生み出すなど、良好な住環境づくりを進めます。

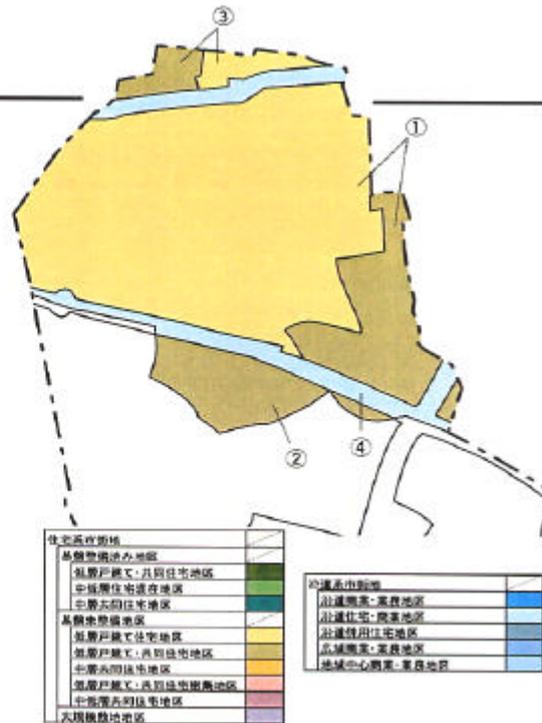
(大規模敷地地区): 東京都住宅供給公社鷺宮西住宅を中心とする地区は、貴重なみどりとオープンスペースの拠点として維持していくとともに、周辺の不燃化を促進して広域避難場所としての安全性を高めます。公社鷺宮西住宅の建て替えにあたっては、良質な住宅供給、ゆとりある空間や水辺に親しめる空間の確保、みどりの保全・育成などを進めます。都営鷺の宮住宅の建て替えにあたっては、良質な住宅供給、みどりの保全・育成、水辺に親しめる空間の確保などを進めます。

(低層戸建て・共同住宅地区など): 白鷺1丁目南部と大和町4丁目地区は、道路などの基盤を整備するとともに、災害に強い住宅地に改善します。防災再開発促進地区に指定し、地域合意のもと建築物の不燃化を促進するとともに、敷地細分化の抑制を図ります。建築物の共同化や協調建て替えを誘導・支援し、良質な住宅やゆとりある敷地空間を確保します。狭あい道路の拡幅整備を進めるとともに、道路整備を行い、緊急車両の通行や安全な避難経路を確保します。

(沿道住宅・商業地区): 地域合意のもと、後背の住宅地と調和を図り、景観の向上を図ります。中杉通り東側の新青梅街道と中杉通りの沿道は、住商併設建築物や集合住宅などの立地を受け止めるとともに、公開空地を確保します。中杉通り西側の新青梅街道沿道は、住宅系の土地利用を進めます。

## 15. 上鷺宮地域

- 面積：1.02km<sup>2</sup>
  - 人口：14,835人
  - 人口密度：14,544人/km<sup>2</sup>
  - 世帯数：6,574世帯
  - 平均世帯員数：2.26人
- (2001年7月1日現在)



### <住宅まちづくりの方向>

- 安全で安心して暮らせる快適なまちづくり
- 幹線道路沿道地区の整備

(低層戸建て住宅地区 + 低層戸建て・共同住宅地区): 千川通り南側地区は、道路のネットワークが形成された良好な住環境の低層住宅地に改善します。土地区画整理事業を実施すべき地域に指定されている地区は、住民合意を図り、土地区画整理事業や地区計画などによって生活道路網を整備します。また、敷地の細分化を抑制するとともに、みどりの育成などに努めます。都営上鷺宮2丁目アパートと上鷺宮3丁目の東京都住宅供給公社鷺宮住宅は、みどりやオープンスペースを保全・育成します。東京都住宅供給公社鷺宮住宅の建て替えなどにあたっては、土地の合理的利用による良質な住宅供給とともに、みどりを保全・育成し、ゆとりある空間を確保します。

(低層戸建て・共同住宅地区): 鷺宮5丁目など土地区画整理事業を実施すべき地域以外の地区は、敷地の細分化を抑制するとともに、個別建て替えが困難な建築物などは共同化を誘導・支援します。また、狭あい道路の拡幅整備を図るとともに、道路整備を行い、緊急車両の通行や安全な避難経路を確保します。

(低層戸建て住宅地区 + 低層戸建て・共同住宅地区): 道路基盤が整った千川通りの北側の住宅地は、ゆとりある敷地をもつ良好な中低層住宅地として育成します。敷地の細分化を抑制するとともに、建築物の建て替えなどのときには、建築物相互の日照・通風などの確保を誘導します。都営上鷺宮4丁目アパートと都営上鷺宮4丁目第2アパートでは、みどりの保全・育成やゆとりある空間を確保します。

(沿道住宅・商業地区): 千川通り東側と中杉通りの沿道地区は、住商併設建築物や集合住宅の立地を受け止めるとともに、公開空地を確保します。新青梅街道と千川通り西側の沿道は、集合住宅などの住宅系の建築物の立地を受け止める土地利用を図ります。また、地域合意のもと、後背の住宅地との調和を図るとともに、建築物の不燃化を促進し、景観の向上を図るよう誘導します。

## 6 - 1 計画の推進体制の充実

住宅まちづくりの課題を解決していくためには、関連施策と連動して総合的に住宅施策を展開していくことが必要です。また、住宅や住まい方に対するニーズが多様化する中、限られた財源で効果的・効率的に住宅施策を推進していくためには、区民相互の合意づくりとともに、事業者等を含めた広範な合意づくり、民間の手法や人材、資金の活用などが必要となってきました。こうしたことを踏まえて、次のとおり推進体制を充実していきます。

まちづくり施策と連動して住宅・住環境の改善を進めていくため、まちづくり、建築指導、環境などの関連部門との連携を強化していきます。

高齢化に対応した住宅まちづくりを進めていくため、保健福祉関連部門と連携を強化していきます。

中野区住宅政策審議会の調査審議を踏まえ、区民、事業者等との広範な合意づくりを進めながら施策を推進していきます。

区民が住宅を確保するために必要な情報、区民や民間が住宅まちづくりを進めるために必要な情報などを総合的に提供し、相談に応じられる体制を充実していきます。充実に際しては、民間の手法や人材、資金などを活用しながら効果的・効率的に住宅まちづくりを推進するための体制を整備していきます。

区営住宅の建て替えや大規模修繕に対応できる財源を確保するため、住宅整備基金の積み立てを行っていきます。

## 6 - 2 国・東京都への要望など

平成12(2000)年4月に実現した都区制度改革など地方分権の推進や財政改革の進展により、区が基礎的地方公共団体として、以前にも増して主体的に住宅施策を推進していくことが求められています。しかし、住宅・住環境の整備をめぐるっては、区の権限や財源だけでは解決できない課題が多くあります。したがって、今後、東京都、その他公的住宅供給主体との連携に一層努めていきます。

また、この計画を推進していくため、次の事項について、国や東京都に要望していきます。

### (土地政策・都市計画制度など)

細分化した敷地での建築物の共同化を誘導する施策の充実

敷地の細分化を進める要因ともなっている相続税制度の見直し

### **(住宅供給など)**

国公有地を有効活用した公共住宅の建設の推進  
従前居住者住宅の確保など、区営住宅の建て替え・大規模修繕などへの支援策の充実  
優良な民間住宅経営者に対する建設費融資あっ旋や利子補給などの充実、税制上の優遇措置の検討など、民間賃貸住宅の居住水準向上のための誘導策の推進  
特定優良賃貸住宅制度の今後のあり方の検討  
適正かつ安定した宅地・住宅価格の誘導、中古住宅の市場形成など住宅市場整備  
欠陥住宅の建設を防止し、民間住宅の品質・性能を向上させるための施策の充実

### **(高齢者向け住宅の供給、居住支援など)**

公共住宅の建設または建て替えや大規模修繕時の加齢対応型住宅、高齢者向け住宅、障害者向け住宅などの整備  
民間が建設する高齢者・障害者向けの集合住宅などに対する税制上の優遇措置などの検討  
民間が高齢者・障害者向けの集合住宅などを建設する際の建設費補助などの充実  
障害者福祉住宅の運営などに対する支援策の充実  
高齢者や障害者などの住宅確保を支援するための施策の充実  
民間賃貸住宅なども含め、加齢対応型住宅への改修・改善、高齢者・障害者向け住宅への改修・改善への支援策の充実

### **(マンション居住など)**

区分所有法に基づき、管理組合が主体となって分譲マンションの適正な管理・運営を行うための支援策の充実  
分譲マンションの建て替え・大規模修繕への支援策の充実

## 1. 計画の位置付け

第2次中野区住宅マスタープランで明らかにしてきた中野区の住宅・住環境の現状と住宅施策の課題、施策の展開をもとに、中野区地域高齢者住宅計画として、とくに高齢者の住宅事情と住宅課題、高齢者の居住の安定を図るために展開すべき施策や供給計画などを整理します。

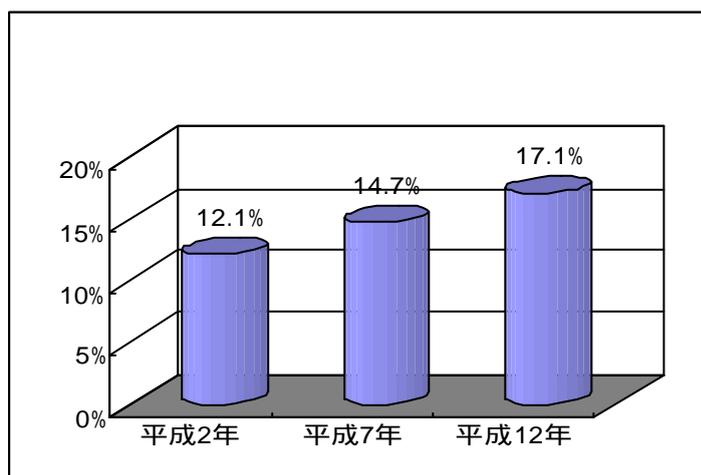
## 2. 高齢者の住宅事情

### 1. 高齢化の状況

#### 急速に進む高齢化

住民基本台帳をもとに、高齢化率（＝総人口に占める65歳以上人口の割合）の変化をみると、平成2（1990）年から平成12（2000）年までの10年間で5.0ポイント上昇し、17%となっています。平成12（2000）年1月1日現在の65歳以上の人口は50,311人です。また、町丁別の高齢化率の変化をみても、全区的に高齢化が進行し、高齢化率が20%以上の町丁が0から11に増えています。

高齢化率の変化（住民基本台帳）



資料：中野区統計書

(町丁別高齢化率(平成2年住民基本台帳)、町丁別高齢化率(平成12年住民基本台帳)の図は省略しています)

## 増える高齢者のみの世帯

国勢調査によると、65歳以上のいる世帯（単身世帯を含む）は、平成7（1995）年に約33,000世帯で、全世帯の22%となっています。うち、高齢者のみの世帯（単身世帯を含む）は約17,000世帯で、全世帯の11%にのぼり、平成2（1990）年から急速に増加しています。

（町丁別65歳以上親族のみ世帯割合（平成7年国勢調査）の図は省略しています）

## 2. 高齢者の住宅事情

### 持ち家率は高齢者夫婦世帯の約8割、単身者世帯の約6割

平成10（1998）年の住宅・土地統計調査により住宅の所有関係をみると、65歳以上の高齢者のいる世帯（単身世帯を含む）では76%が持ち家で、民営の借家に住んでいる世帯は16%です。このうち、高齢者夫婦の世帯の持ち家率は82%、民営の借家住まいは10%となっています。これに対して単身世帯の場合、持ち家率は56%で、33%が民営の借家住まいです。公営の借家住まいも7%を占めています。

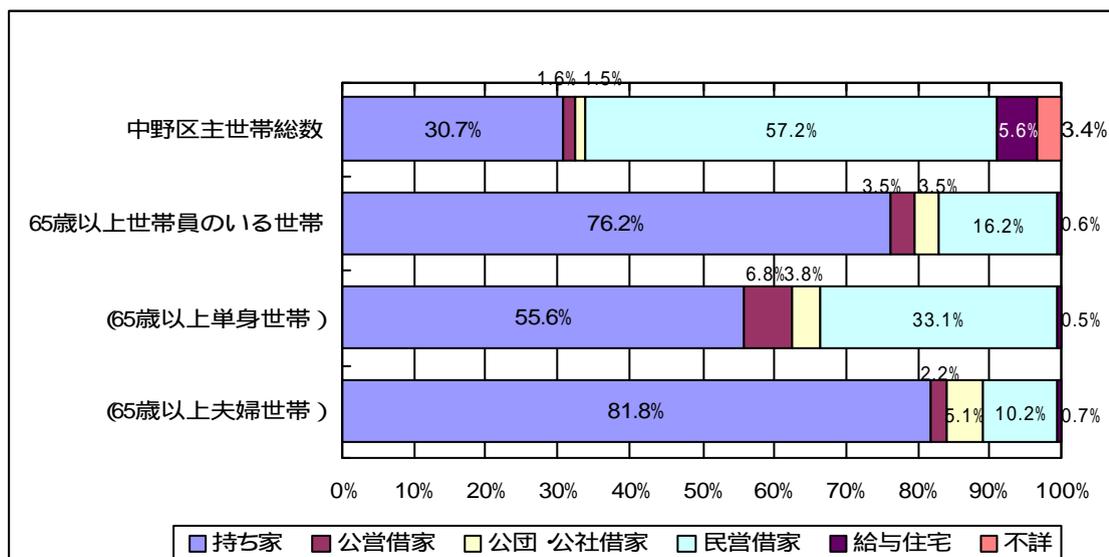
住宅の所有関係別高齢者世帯数と割合（平成10年住宅・土地統計調査）

（単位：世帯）

	持ち家	借家				総数	
		公営借家	公団・公社借家	民営借家	給与住宅		
中野区主世帯総数	47,730	102,270	2,450	2,310	88,830	8,680	155,280
65歳以上世帯員のいる世帯	24,040	7,520	1,120	1,090	5,110	200	31,560
65歳以上単身世帯	4,720	3,770	580	320	2,810	40	8,490
65歳以上夫婦世帯	7,370	1,640	200	460	920	60	9,010

住宅の所有関係「不詳」を含む

注）1位を四捨五入して10位までの表章としてあるため、表中の個々の数字の合計が必ずしも総数とは一致しない。



（町丁別民営借家に住む65歳以上親族のみ世帯（平成7年国勢調査）の図は省略してあります）

### 民営借家住まいで低い居住水準

平成10(1998)年住宅・土地統計調査によると、65歳以上の高齢者のいる世帯(単身世帯を含む)31,560世帯のうち、最低居住水準を満たしていない住宅に住む世帯は8%、誘導居住水準を満たしていない世帯は23%です。住宅の所有関係別にみると、持ち家に比べ、借家住まいの世帯で居住水準を満たしていない割合が高くなっています。民営の借家に住む世帯5,110世帯では、30%が最低居住水準を満たしていません。誘導居住水準を満たしていない世帯は68%に達します。

高齢者の所有関係別最低居住水準未達世帯(平成10年住宅・土地統計調査)

(単位:世帯、%)

	65歳以上高齢者のいる世帯		最低居住水準未達の世帯		都市居住型誘導居住水準未達の世帯		
	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比	
総数	31,560	100.0%	2,550	8.1%	7,390	23.4%	
持家 借家	持家	24,040	76.2%	670	2.8%	1,950	8.1%
	借家	7,520	23.8%	1,880	25.0%	5,430	72.2%
	公営借家	1,120	3.5%	140	12.5%	940	83.9%
	公団・公社	1,090	3.5%	170	15.6%	910	83.5%
	民営借家	5,110	16.2%	1,550	30.3%	3,490	68.3%
	給与住宅	200	0.6%	10	5.0%	80	40.0%

注)1位を四捨五入して10位までの表章としてあるため、表中の個々の数字の合計が必ずしも総数とは一致しない。

65歳以上の高齢者単身世帯8,490世帯についてみると、1,010世帯(12%)が最低居住水準を満たしておらず、うち910世帯は民営借家住まいです。

また、最低居住水準は満たしていますが、台所やトイレが共同であったり、浴室や洗面所がないなど、設備が十分でない住宅に住む世帯が2,060世帯と全体の約1/4を占めています。これを住宅の建て方別にみると、共同住宅では設備が不十分な割合が26%と高くなっています。

### 65歳以上単身者の住宅の所有関係・建て方別

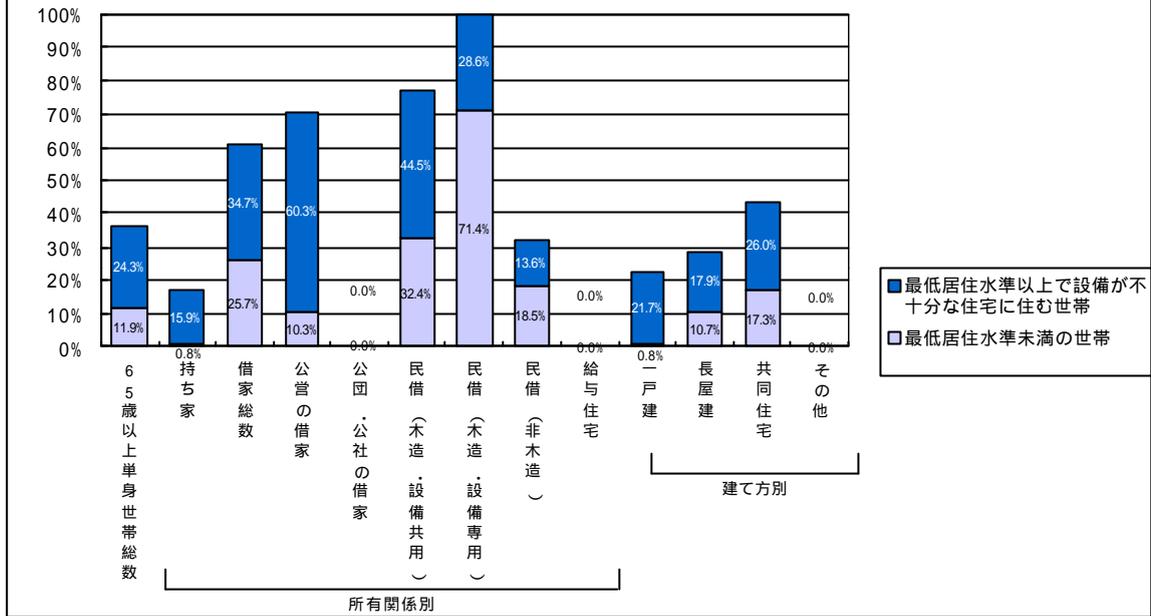
最低居住水準未達の住宅に住む世帯数と割合(平成10年住宅・土地統計調査)

(単位:世帯)

	総数	所有関係							建て方				
		持ち家	借家	公営の借家	公団・公社の借家	民借(木造・設備共用)	民借(木造・設備専用)	民借(非木造)	給与住宅	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
65歳以上単身世帯総数	8,490	4,720	3,770	580	320	1,730	270	810	40	2,630	280	5,540	40
最低居住水準未達の世帯	1,010	40	970	60	0	560	200	150	0	20	30	960	0
最低居住水準以上で設備が不十分な住宅に住む世帯	2,060	750	1,310	350	0	770	80	110	0	570	50	1,440	0

注)1位を四捨五入して10位までの表章としてあるため、表中の個々の数字の合計が必ずしも総数とは一致しない。

図 6 5 歳以上単身者の住宅所有関係・建て方別最低居住水準未満の住宅に住む世帯の割合  
(平成10年住宅・土地統計調査)



### 利用意向高い「緊急通報システム」「在宅介護支援センター」「住宅改造サービス」など

65歳以上の高齢者と40～64歳の次期高齢者を対象として行った「要介護者等の実態調査」(平成10年度/中野区)をもとに、家族構成別の居住形態をみると、高齢者の場合、持ち家に住む人が78%ですが、ひとり暮らしについてみると、持ち家が56%で、民間のアパート・マンション住まいが28%となっています。次期高齢者では、持ち家に住む人が63%で、ひとり暮らしについてみると持ち家は20%、69%が民間のアパートや賃貸マンション暮らしです。また、区実施の福祉サービスの利用意向についてみると、最も多いのは「緊急通報システム」、次いで「在宅介護支援センター」「住宅改造サービス」「訪問給食サービス」となっています。

(高齢者及び次期高齢者の住居形態(要介護者等の実態調査)、区実施の福祉サービスについて(要介護者等の実態調査)のグラフは省略しています)

### 3 . これからの住宅施策の課題

#### 1 . 住まいの確保

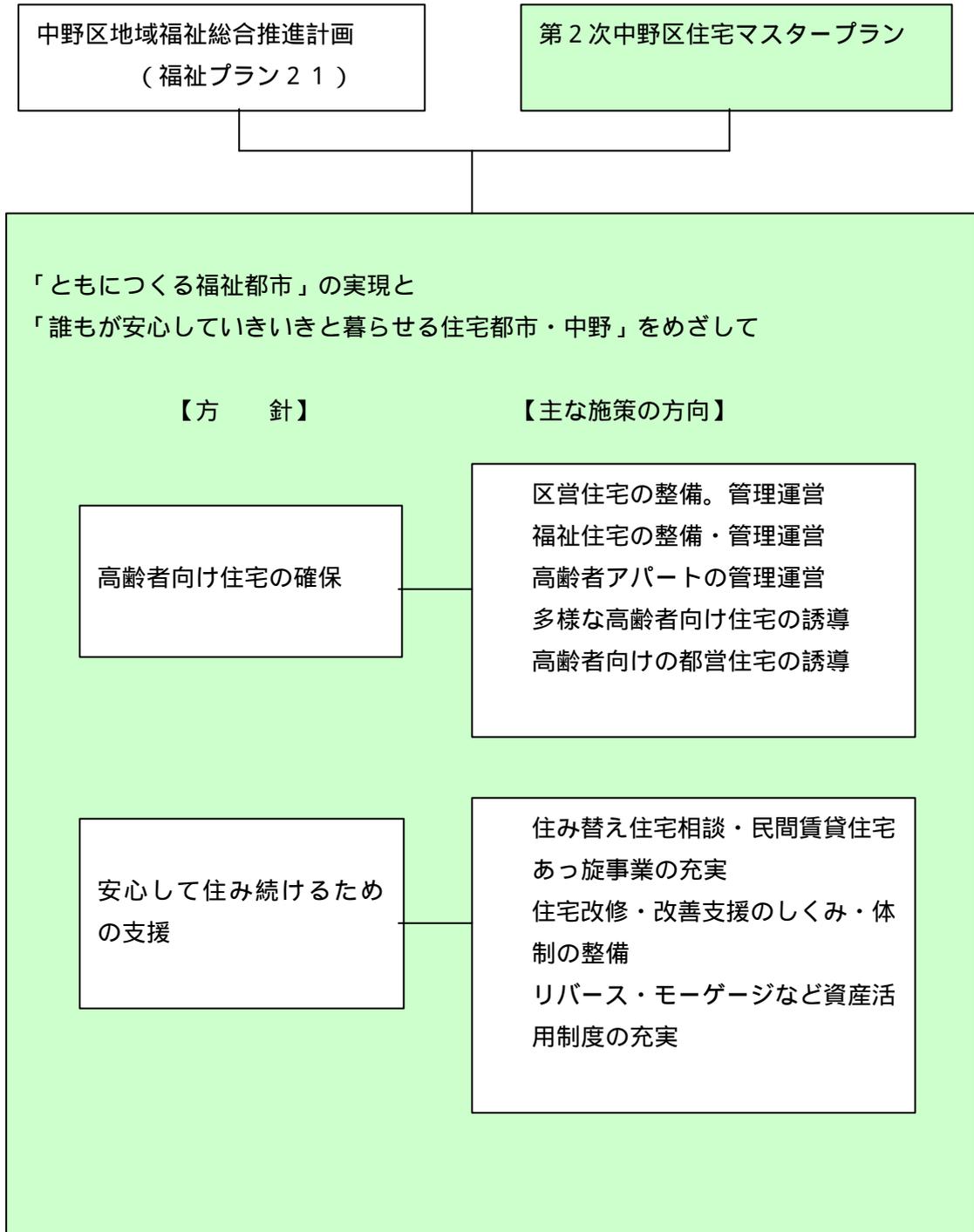
最低居住水準を満たし、十分な設備をもった住宅の確保が難しい状況にある高齢者については、住み慣れた地域で安心して生活できるよう、身体特性に配慮し、緊急時などの対応ができる体制を備えた住宅を確保していくことが必要です。また、在宅での自立した生活の支援を推進していくために、自立支援のためのケアマネジメントとサービスの提供と結び付いた住宅を確保していくことも必要です。

#### 2 . 安心して住み続けるための支援

高齢者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、区内での住み替えの支援を充実するとともに、加齢による身体特性に応じた構造・設備を備えるための住宅改修・住宅改善の支援などを充実していくことが必要です。

## 4. 高齢者のための住宅施策の展開

### 1. 施策の体系



## 2. 高齢者のための住宅施策の展開

：重点的に取り組む施策

### (1) 高齢者向け住宅の確保

高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できるよう、身体特性に配慮し、緊急時などの対応ができる体制を備えた住宅を確保していきます。また、自立支援のためのケアマネージメントとサービスの提供と結び付いた住宅の誘導策を検討します。

#### 区営住宅の整備・管理運営

東京都と協議のうえ、計画的に都営住宅の移管を受け入れることにより整備していきます。また、「建替時都営住宅区移管制度」( )の活用についても検討します。

計画的に適切な補修・修繕などを行いながら維持管理を行っていきます。

建て替えや大規模修繕にあたっては、バリアフリーを進めるとともに、単身の高齢者向け住宅やグループホーム( )など多様な住宅の供給のあり方を検討します。

東京都に対して、建て替え・大規模修繕時の従前居住者住宅確保などの支援を要望していきます。

区有地を有効活用した他施設との合築や借り上げ方式などの方法により、区営住宅を整備することについても検討します。

#### 福祉住宅の整備・管理運営

東京都の制度であるシルバーピア事業(国のシルバーハウジング事業( ))を活用し、住宅に困窮する高齢者向けに身体特性などに配慮した構造と設備をもち、緊急時などの対応ができる管理体制を備えた福祉住宅を整備します。

都市基盤整備公団や東京都住宅供給公社等と連携し、区有地を有効活用した福祉施設等との合築などによる整備を図ります。

保健福祉関連部門などと連携を図りながら管理運営を行っていきます。

#### 高齢者アパートの管理運営

区が民間アパートを借り上げて設置している高齢者アパートについて、保健福祉関連部門などと連携を強化しながら管理運営を行っていきます。

現行のアパートについては、老朽化も進んできていることから、新たな借り上げの方式などによる良質な高齢者向け住宅の確保について検討します。

#### 多様な高齢者向け住宅の誘導

高齢者向け優良賃貸住宅制度などを活用した民間との協働による住宅の確保について検討します。

民間の高齢者向け賃貸住宅の誘導策について検討します。

在宅福祉サービスなど、保健・福祉施策等との連携を図りながら、NPOや区内のボランティア団体、区内のオーナーや事業者等との協働によるグループホームなど、高齢者の新たな住まい方に対応した住宅の誘導策を検討します。

#### 高齢者向けの都営住宅の誘導

都営住宅の建て替え・大規模修繕などの際に、高齢者向けの住宅の整備を要望していきます。

## (2) 安心して住み続けるための支援

高齢者が住み慣れた地域に安心して住み続けられるよう、区内での住み替えの支援を充実するとともに、加齢による身体特性に応じた構造・設備を備えるための住宅改修・改善の支援体制・しくみを充実していきます。

### 住み替え住宅相談・民間賃貸住宅あっ旋事業の充実

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度や東京都の新たな身元保証制度などを活用しながら、区内の賃貸住宅に住む高齢者世帯の住み替え支援事業を充実していきます。

民間賃貸住宅に入居しようとする区民や入居している区民が、高齢を理由として入居の機会や居住の継続が制限されることがないように、賃貸住宅のオーナーや不動産業者などに情報提供を行っていきます。

区内の民間賃貸住宅のオーナーや不動産業者との協働のあり方を検討します。

### 住宅改修・改善支援のしくみ・体制の充実

住宅資金等融資あっ旋制度、住宅新築・増改築相談、高齢者自立支援住宅改修等サービス事業、介護保険による住宅改修サービスなど、区で行っている住宅改修・改善支援関連事業の連携を図りながら、高齢者の住宅改修・改善を総合的に支援するしくみ・体制のあり方を検討します。

高齢者の住宅改修・改善を総合的に支援するしくみ・体制のあり方の検討を踏まえ、住宅資金等融資あっ旋制度のあり方を検討します。

### リバース・モーゲージ( )など資産活用制度の活用

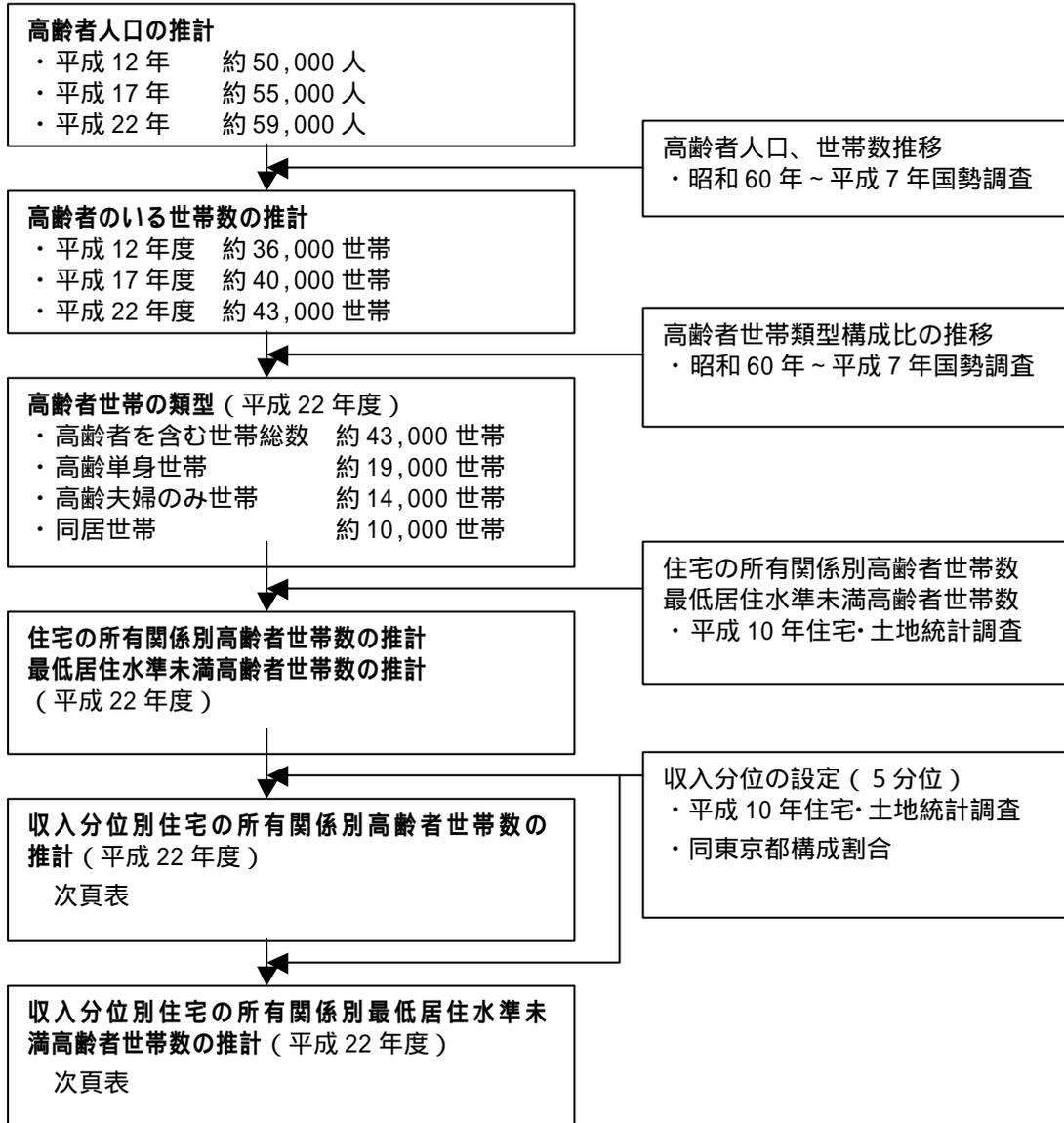
持ち家の高齢者や重度障害者を対象とした区の資産活用福祉資金貸付制度により居住継続支援を行っていきます。あわせて、国が制度化を進めている新たな資産活用制度の活用など、住宅を資産として活用した居住支援のあり方を検討します。

## 5. 高齢者のための住宅の供給計画

### 1. 高齢者世帯数の推計

高齢者のための住宅供給計画をたてるにあたって、その前提となる高齢者世帯数を以下の方法により推計しました。

推計フロー



収入分位別住宅の所有関係別高齢世帯数の推計（平成22年度）

平成22年度の収入分位別高齢者を含む世帯数（単位：世帯）

	分位 (0～ 228)	分位 (228～ 380)	分位 (380～ 550)	分位 (550～ 835)	分位 (835～)	合計
高齢单身						
持家	5,139	2,931	1,066	655	688	10,479
公的借家	1,593	330	46	11	14	1,994
民営借家	4,220	1,347	321	194	163	6,246
給与住宅	41	30	11	5	7	94
高齢夫婦						
持家	1,593	3,398	2,736	1,722	2,013	11,462
公的借家	402	432	137	38	13	1,023
民営借家	476	475	210	129	139	1,429
給与住宅	9	29	20	13	26	98
同居						
持家	580	1,109	1,466	2,130	3,565	8,849
公的借家	117	136	111	79	36	479
民営借家	170	229	236	211	175	1,021
給与住宅	3	6	8	17	39	73

収入分位別住宅の所有関係別最低居住水準未満高齢者世帯数の推計（平成22年度）

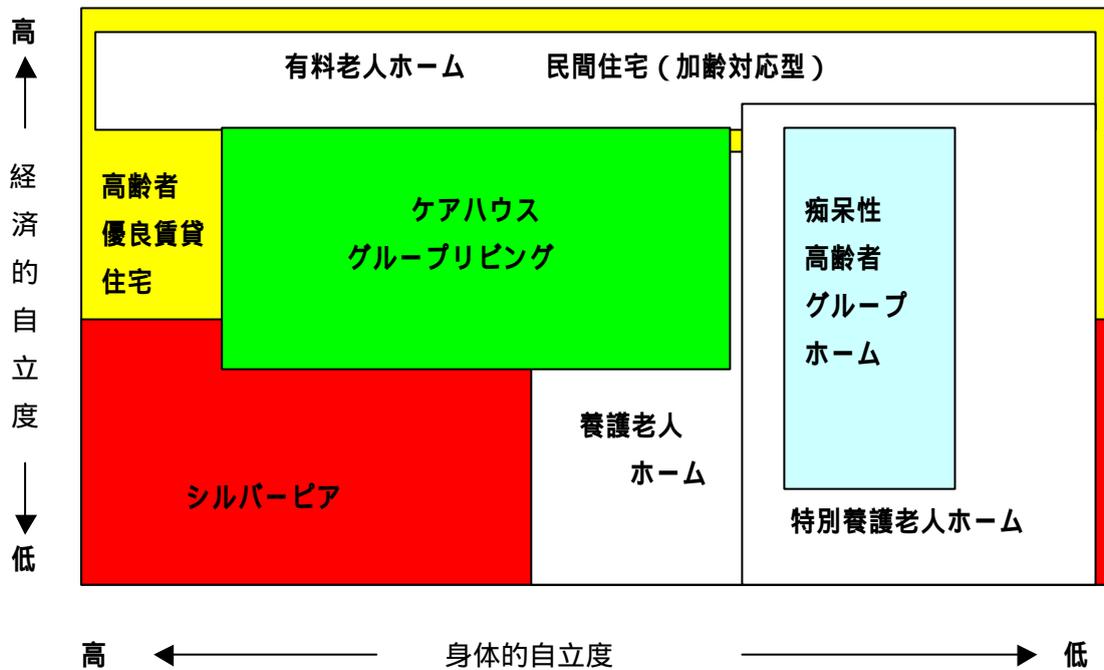
平成22年度の収入分位別最低居住水準未満世帯数（単位：世帯）

	分位 (0～ 228)	分位 (228～ 380)	分位 (380～ 550)	分位 (550～ 835)	分位 (835～)	合計
高齢单身						
持家	44	25	9	6	6	89
公的借家	106	22	3	1	1	133
民営借家	1,363	435	104	63	53	2,017
給与住宅	0	0	0	0	0	0
高齢夫婦						
持家	11	23	19	12	14	79
公的借家	0	0	0	0	0	0
民営借家	53	53	23	14	15	159
給与住宅	0	0	0	0	0	0
同居						
持家	28	54	71	103	173	429
公的借家	45	53	43	30	14	185
民営借家	67	90	92	83	68	400
給与住宅	0	1	1	2	4	7

## 2. 高齢者のための住宅供給の考え方

### (1) 高齢者のための住宅・居住施設

高齢者は若い世代と異なり、居住形態はもとより、収入などの経済面、加齢に伴う身体特性などに配慮し、そのニーズに合わせた住宅の供給が必要とされます。経済的自立度、身体的自立度に応じた高齢者の住宅・居住施設を概念的に示すと以下のとおりになります。



### (2) 公的施策による高齢者向け住宅への入居対象層の設定

高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できる住宅・住環境の整備を進めるにあたっては、上記の経済的自立度や身体的自立度とあわせて、世帯類型や住宅の所有関係を考慮し、そのニーズに合わせた住宅施策の展開が必要となります。世帯類型別・住宅の所有関係別に高齢者向けの住宅施策の方向を整理してみると下図のとおりとなります。

このうち公的施策によるシルバーピアなどの高齢者向け住宅への入居が必要とされる対象層は、下図のBに該当する世帯のうち収入分位・の世帯で、最低居住水準を満たしていない住宅に住む世帯と考えられます。平成22(2010)年度の対象世帯数は、前項の高齢者世帯数の推計(表・収入分位別住宅の所有関係別最低居住水準未満高齢者世帯数の推計)より、以下の約1,900世帯と想定されます。

高齢者単身世帯	約1,800世帯
高齢者夫婦世帯	約100世帯
合計	約1,900世帯

家族類型別・住宅の所有関係別住宅施策の方向性

区 分	持ち家	民間借家	公的借家
高齢者単身世帯	A	B	C
高齢者夫婦のみ世帯	E	D	F
同居世帯	(G)		

A：加齢対応型住宅への改修・改善など持ち家維持のための支援

B：公的施策によるシルバーピアなど高齢者向け住宅の供給及び住み替えの支援

C：賃貸住宅（借家）の加齢対応型住宅への改修・改善などによる居住継続支援

D：高齢者向け優良賃貸住宅などの誘導

E：リバース・モーゲージなど資産活用制度による居住継続支援

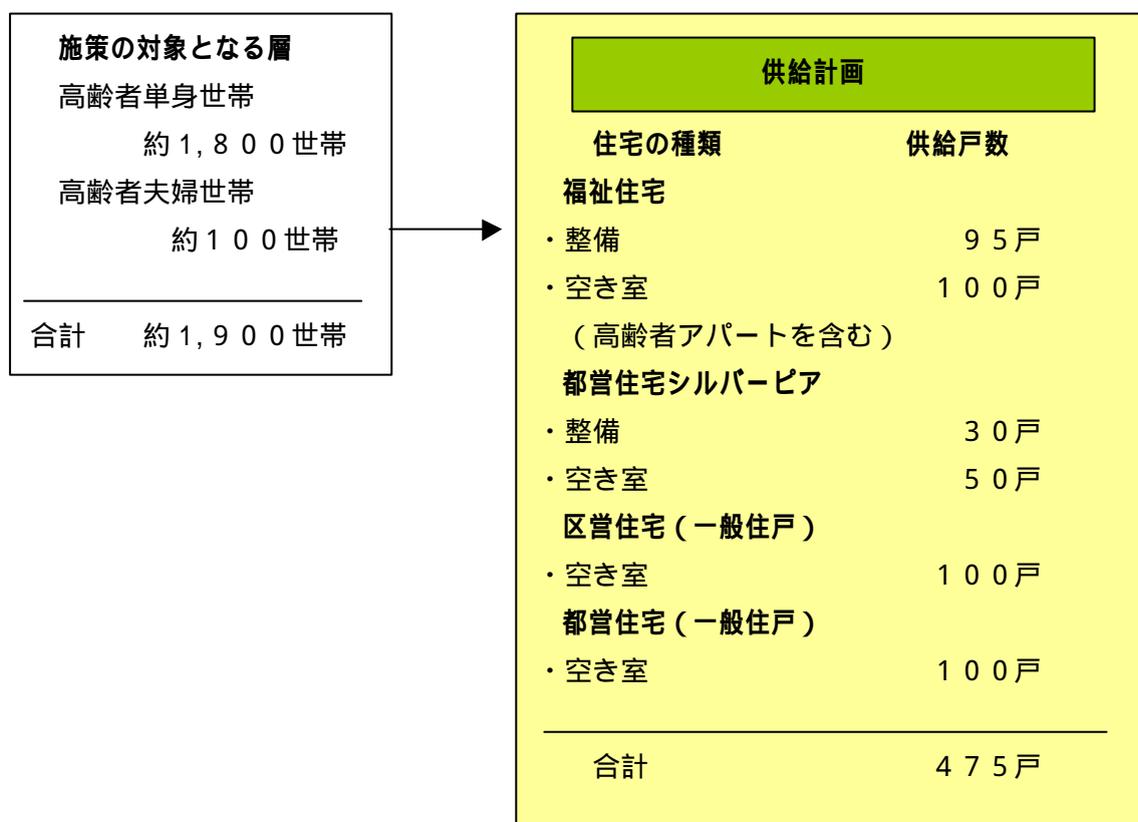
F：グループホームなど、高齢者の新たな住まい方に対応した住宅の誘導などによる支援

(G)：親族との同居継続・隣居の支援につながる住宅の供給促進（同居親族への支援を含む）

### 3. 高齢者のための公的な住宅供給の計画

前項で対象層として抽出した約1,900世帯には、公的施策によるシルバーピアなどの高齢者向け住宅への入居を望まない世帯、また養護老人ホームや特別養護老人ホームなど居住施設への入所を望む世帯を含んでいます。今後、供給の検討を要するシルバーピアなどの高齢者向け住宅の戸数は、抽出した約1,900世帯から、これらの世帯を除いた戸数と想定されます。

第2次中野区住宅マスタープランの計画期間中（平成13年度～平成22年度）における公的な住宅の供給計画を、民間による供給を考慮するとともに、区の財政状況を踏まえ、以下のとおりとします。



資料のうち「中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例」は省略しています。

## 資料1. 重点供給地域

東京都住宅マスタープランにおいて、特に重点的に住宅供給を図っていく地域として、区内 10 地区が特定促進地区に、また 5 地区が重点供給地域に位置づけられています。

区ではこれら重点的に住宅供給を図っていく地域における住宅まちづくりについて積極的に関与し、住宅供給と住環境の整備を推進していきます。

### 特定促進地区

地区の名称	面積	ゾーン名	主な計画・整備手法
方南通り地区	14ha	住宅供給型再開発促進	密集住宅市街地整備促進事業 木造住宅密集地域整備促進事業 緊急木造住宅密集地域防災対策事業 防災生活圈促進事業 都市防災不燃化促進事業 地区再開発事業 防災街区整備地区計画
中野坂上地区	8ha	土地利用転換誘導	市街地再開発事業 地区計画等
中野四丁目地区	2ha	住宅供給型再開発促進	市街地再開発事業 地区計画
野方駅周辺地区	2ha	住宅供給型再開発促進	優良建築物等整備事業 沿道環境整備事業 沿道地区計画等
中野二丁目地区	5ha	住宅供給型再開発促進	市街地再開発事業 住宅市街地整備総合支援事業 公社住宅建替事業 地区計画等
環状7号線沿道中野地区	6ha	住宅供給型再開発促進	都市防災不燃化促進事業 沿道環境整備事業 沿道地区計画
南台・弥生町地区	99ha	住環境整備	密集住宅市街地整備促進事業 木造住宅密集地域整備促進事業 緊急木造住宅密集地域防災対策事業 防災生活圈促進事業 都市防災不燃化促進事業 地区計画 防災再開発促進地区 防災街区整備地区計画
平和の森公園周辺地区	74ha	住環境整備	密集住宅市街地整備促進事業 木造住宅密集地域整備促進事業 緊急木造住宅密集地域防災対策事業 都市防災不燃化促進事業 公園事業 地区計画
弥生町六丁目地区	2ha	住宅団地再生	公社住宅建替事業
上高田四丁目地区	1ha	住宅団地再生	公営住宅建替事業

重点供給地域

地区の名称	面積	ゾーン名	主な計画・整備手法
野方駅周辺地区	7ha	住宅供給型再開発促進	市街地再開発事業 住宅市街地整備総合支援事業 優良建築物等整備事業 沿道環境整備事業 沿道地区計画
環状7号線沿道中野地区	6ha	住宅供給型再開発促進	都市防災不燃化促進事業 沿道環境整備事業 沿道地区計画
上鷺宮三丁目地区	1ha	住宅団地再生	公社住宅建替事業
野方五丁目地区	1ha	住宅団地再生	公団住宅建替事業
白鷺一丁目地区	3ha	住宅団地再生	公営住宅建替事業

(特定促進地区・重点供給地域位置図は省略しています)

**資料2．第八期住宅建設五箇年計画の目標（居住水準・住宅性能水準・住環境水準）**

居住水準

	最低居住水準		都市居住型誘導居住水準	
	居室面積 (内法)	住戸専用面積 (壁芯)	居室面積 (内法)	住戸専用面積 (壁芯)
世帯人員	健康で文化的な住生活の基盤として必要不可欠な水準		住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針 (都市の中心及びその周辺における共同住宅居住)	
1人	7.5 m <sup>2</sup> (4.5 畳)	18 m <sup>2</sup>	20.0 m <sup>2</sup> (12.0 畳)	37 m <sup>2</sup>
1人(中高単身)	15.0 m <sup>2</sup> (9.0 畳)	25 m <sup>2</sup>	23.0 m <sup>2</sup> (14.0 畳)	43 m <sup>2</sup>
2人	17.5 m <sup>2</sup> (10.5 畳)	29 m <sup>2</sup>	33.0 m <sup>2</sup> (20.0 畳)	55 m <sup>2</sup>
3人	25.0 m <sup>2</sup> (15.0 畳)	39 m <sup>2</sup>	46.0 m <sup>2</sup> (28.0 畳)	75 m <sup>2</sup>
4人	32.5 m <sup>2</sup> (19.5 畳)	50 m <sup>2</sup>	59.0 m <sup>2</sup> (36.0 畳)	91 m <sup>2</sup>

居住水準：国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、国土交通省が定めている目標。  
特に最低居住水準は、すべての世帯が確保すべき基準のこと。

## 住宅性能水準

項目	内容
耐震性等	想定される大規模地震・暴風等による加重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。
防火性	火災に対して安全であるように、延焼防止及び避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。
耐久性	長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。
維持管理への配慮	設備配管等の維持管理・修繕の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築・改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。
省エネルギー性	暖冷房等に係るエネルギーの使用の合理化が図られるように、結露の防止などに配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。
保健性	清浄な空気環境を保つため、内装材等からの汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が少ないよう、適正な水準を確保する。
開放性	外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。
遮音性等	隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁、外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。
高齢者等への配慮	加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、段差の解消、廊下幅の確保、手すりの設置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。
その他	家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防犯、防水性、雑排水の処理、解体処理・リサイクルの容易性について、適正な水準を確保する。

## 住環境水準

- (1) 住宅市街地の基礎的安全性等を確保するための指針として、次のような「緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準」を設定。
- < 緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準 >
- 密集住宅市街地のうち、次のいずれかに該当する地区
- 大規模地震による倒壊危険性の高い住宅が過半を占めている地区
- 延焼危険性が高く避難・消火等が困難な地区（耐火に関する性能が低い住宅が大半を占めており、かつ、幅員4m以上の道路に適切に接していない敷地に建つ住宅が過半を占めている地区）
- 当該基準に基づいて、地域の実情を勘案しつつ整備すべき市街地を設定し、密集住宅市街地の速やかな解消に努める。
- (2) 住宅市街地の改善等を図ることにより、地域の実情に応じた良好な住環境を確保するための指針として、「住宅市街地の改善・向上等の指針」を設定。
- < 住宅市街地の改善等の指針 >
- 安全性、利便性、快適性、持続性の指標を明示
- 地域の実情を勘案しつつ、指針に沿って良好な住環境の確保に努めるものとする。

#### あ行

##### NPO

市民を主体として、まちづくり、環境保護、福祉などの担い手として活動する民間の非営利団体。

#### か行

##### 環境共生住宅

地球環境を保全するという観点から、エネルギー・資源・廃棄物などの面で十分な配慮がなされ、また周辺の自然環境と親密に美しく調和し、住み手が主体的に係わりながら、健康で快適に生活できるように工夫された住宅及びその地域環境をいう。

##### 区営住宅

公営住宅法に基づき区が設置する住宅。同法に基づき、区が住宅に困窮する低所得世帯に対し、低廉な家賃で賃貸することを目的として供給・管理する住宅。東京都が供給・管理する都営住宅が区に移管された場合には、この住宅は区営住宅となる。

現在、中野区では東京都から移管を受けた12団地411戸を区営住宅として管理・運営している。

##### 区民住宅

民間の土地所有者などに良質な賃貸住宅を建設してもらい、それを区が借り上げ、子育て期にある中堅所得層（おおむね都営住宅収入基準以上）の家族世帯に提供している住宅。入居者には、家賃の一部が助成され、家賃負担が軽減される。

現在、中野区では9団地162戸を管理・運営している。

##### グループホーム

高齢者、障害者等が、日常生活上の必要な援助やサービスを受けながら、地域社会の中で共同して居住し生活する場。地方公共団体や社会福祉法人等により、多様な形態で実施・運営されている。

平成8（1996）年の公営住宅法の改正により、精神保健及び精神障害者福祉に関する法律、精神薄弱者福祉法に基づく精神障害者・精神薄弱者のグループホームの事業に公営住宅が使用できることとなり、平成12（2000）年には痴呆対応型老人共同生活援助事業の使用も追加されている。

##### グループリビング

超高齢社会の新しい住まい方のひとつ。気のあった高齢者が同じ屋根の下で暮らす方法。高齢者グループリビング支援モデル事業として厚生労働省が行っている。

##### ケアハウス

「ケア付老人ホーム」のこと。独立して生活するには不安があり、家族による援助を受けることが困難な高齢者を対象とする新しい型の軽費老人ホーム。相談・助言、食事、入浴サービスなどを提供するが、介護を必要とする場合は外部の在宅保健福祉サービスを受ける。国の補助を受けて、地方公共団体、社会福祉法人等の民間法人が設立・運営する。

##### 建築協定

住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進するなど建築物の利用を増進し、かつ土地の環境を改善するために、土地所有者及び借地権者がその全員の合意によって、建築物の敷地・位置・構造・用途・形態・意匠等に関して、建築基準法に定められた規

制より厳しい基準を設けて、居住環境の維持・保全を図ろうとする協定で、特定行政庁（区長）の認可を受けたもの。

現在、中野区では、東中野1丁目の氷川地区・氷川第2地区で協定を締結している。

#### **コーポラティブハウス（コーポラティブ方式・コープ住宅）**

自ら居住するための住宅を建設しようとする者が、組合を結成し共同して、事業計画を定め、土地の取得、建物の設計、工事の発注、その他の業務を行い、住宅を取得し管理していく方式（コーポラティブ方式）の住宅。

#### **コレクティブ・ハウジング（コレクティブハウス）**

個人や家族がそれぞれ独立した住戸に居住して自立した生活を行うとともに、食堂、共用室等の共用スペースをもち、そのスペースを居住者自身が共同で利用・管理していく共同生活型居住。多様な世代・世帯がふれあい、高齢者も役割をもって、豊かな人間関係や社会的なつながりが形成された中で創造的な生活をめざす住まい方である。

#### **さ行**

#### **最低居住水準**

国の住宅建設計画において設定されている居住水準のひとつであり、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準。

現行の基準は、第八期住宅建設五箇年計画（平成13年度～平成17年度）に示されている。

#### **住宅建設五箇年計画**

住宅建設計画法に基づき、国民の住生活が適正な水準に安定するまでの間、昭和41年度以降の毎5か年を各一期として策定される国の住宅建設に関する総合的な計画。住宅建設五箇年計画の内容としては、5か年間における住宅の建設の目標（総建設戸数、居住水準の目標等）のほか公的資金による住宅の建設の事業量が定められる。

現行の計画は、平成13年度から平成17年度を計画期間とする第八期住宅建設五箇年計画。

#### **重点整備地域**

平成7（1995）年の阪神・淡路大震災を契機として東京都の防災対策を改めて見直すために策定された「防災都市づくり推進計画」において、市街地の防災性の向上を図る地域として選定した整備対象地域の中で、特に災害時の危険が高く優先的に整備すべき地域をいう。計画の対象となる東京23区8市の中から19区にわたり25の地域を指定している。

中野区内では、「南台・本町（渋）・西新宿地域」と「大和町・野方地域」が重点整備地区に指定されている。

#### **重点地区**

「防災都市づくり推進計画」において定められた重点整備地域内に設定した地区であり、地区内の災害危険性の軽減に合わせて、広域的な防災性の向上に寄与することをめざし、緊急に整備を図る地区をいう。計画では、25の重点整備地域の中から11の重点地区を指定している。

中野区内では、「中野南台地区」が重点地区に指定されている。

#### **収入分位**

年間収入5分位のこと。世帯を収入の低い世帯から高い世帯へ順に並べ、世帯数で5等分した5つのグループのことで、年間収入の低いほうから順に第1・第2・第3・第4・第5分位という。

#### **シルバーハウジング（シルバーハウジング・プロジェクト）**

住宅政策と福祉施策との連携のもとに、高齢者に配慮した公共賃貸住宅を供給するとともに、

ライフサポートアドバイザー（LSA）を配置することにより日常の生活指導・相談、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを行う事業制度。昭和62年度に国において創設された。実施主体は地方公共団体、公団・公社等の公的住宅供給主体であり、国が助成を行う。

### シルバーピア

ひとり暮らし等の高齢者が住み慣れた地域社会の中で生活が続けられるよう、住宅施策と福祉施策とが連携し、高齢者の生活特性に配慮した公共賃貸住宅の供給とワーデン（管理人）の配置を行い、また住宅に併設される高齢者在宅サービスセンターなどにより各種のサービスを提供する事業制度。昭和62年に東京都において創設された。住宅の供給は、都、区市町村、公団・公社等の公的住宅供給主体が行う。

国のシルバーハウジング・プロジェクトに対して、都のシルバーピアでは、福祉サービスの提供を行う高齢者在宅サービスセンターが住宅に併設又は近接して設置されることが事業の要件となっている。都営をはじめ公営住宅等のシルバーピアでは、シルバーハウジング・プロジェクトもあわせて活用し、国の助成も受けて実施されている。

### SOHO

スモールオフィス・ホームオフィスの略で明確な定義はないが、文字どおりには事務所の形態を指す。また、自宅や小さな事務所を拠点にパーソナルコンピュータやインターネットなどを使って情報関連ビジネスを展開する新しい働き方ともとらえられている。

### た行

#### 建替時都営住宅区移管制度

区は、東京都と協議のうえ概ね100戸程度までの都営住宅を対象として移管を受け入れている。建て替え時期にある都営住宅の移管に際して、東京都が従前居住者の移転用住宅の確保や移転料の交付などを行い、従前居住者の移転が完了したのち、移管を受けた区が区営住宅に建て替えを行う制度。建て替え時期にある都営住宅の移管を受けた区が、福祉施策やまちづくりと連携し、地域の実情に応じた住宅供給をめざして円滑に建て替えが行えるよう、平成12（2000）年度に東京都が創設した制度。

#### 地区計画

都市計画法に基づき、比較的小規模な地区を対象とし、建築物の建築形態、公共施設の配置などからみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、保全するために定められる計画。地区計画は、大都市近郊におけるミニ開発や無秩序な市街地化を防ぎ、良好な市街地の環境を形成し、保全するため昭和56（1981）年に設けられた都市計画の制度。

#### 賃貸住宅融資

住宅金融公庫の制度。都市型ファミリー賃貸住宅融資、単身・少人数世帯向け賃貸住宅融資、高齢者や障害者が自宅の敷地を利用して建設する場合に利用できるシルバー賃貸住宅融資などがある。公庫が定める一定の条件を満たす賃貸住宅を建設して、賃貸住宅経営をしようと計画している土地の所有者または借地権（地上権・賃借権）者に対して融資を行う制度。建設にあたっては、建築基準法などに適合するほか、公庫の建築基準に適合する住宅を建設することも要件となる。

#### つくば方式（スケルトン型定期借地権マンション）

住宅価格を下げて広いマンションを供給するために、定期借地権を利用し、また、入居者負担の一時的軽減を図り、住戸利用の自由度をさらに一歩高める方式としてスケルトン方式（マンションの住戸部分のみ分譲し、共用部分は事業者が所有し賃貸する）を採用し、かつコーポラティ

ブ方式を併用した新たなマンションの供給方式。つくばで実際に試みられたことから、つくば方式と呼ばれる。

### **特別養護老人ホーム**

心身の障害のために、常時他人の手を借りなければ日常生活を営むことができず、居宅で世話を受けることが困難な、原則として65歳以上の高齢者が利用する施設。この施設は、独力で食事や入浴などのできない利用者が多いので、生活しやすいよう施設や介護体制を配慮している。

### **都心共同住宅供給事業**

大都市の都心地域及びその周辺地域において、一定の要件を満たす良質な中高層共同住宅の建設、適切な管理・譲渡等を行う事業。都心居住の推進を図ることを目的として、平成7(1995)年3月の大都市法(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法)の改正により創設された。適用対象区域は、東京23区、大阪市及び名古屋市の旧市街地で、大都市法に基づく重点供給地域内である。東京23区内の重点供給地域は環状七号線と都市高速道路湾岸線に囲まれた「都心居住推進地域」を中心に設定されている。この事業は、公共、民間を問わず、すべての主体で実施でき、事業を実施しようとする者は、東京23区の場合は都知事に計画の認定をうける。この認定を受けた事業者に対して、国及び地方公共団体の補助、住宅金融公庫の優遇融資等が行われる。

### **特定優良賃貸住宅等供給促進事業制度**

中堅所得者等を対象とする良質な賃貸住宅の供給を促進するために創設された。地方公共団体、地方住宅供給公社等による直接供給のほか、良質な民間賃貸住宅の借り上げや管理委託により公共賃貸住宅として活用して供給する場合、国と地方公共団体が建設費補助及び家賃助成を行う。

### **ま行**

#### **民営賃貸用特定分譲住宅制度**

都市基盤整備公団の制度。土地を所有または借地している個人・法人で、賃貸マンションの経営を計画している者を対象とし、公団が土地所有者などの希望に沿って賃貸マンションや店舗等を建設し、有利な支払い条件で譲渡したのち、土地所有者などが経営を行う方式である。通常、民賃システムと呼ばれる。

### **や行**

#### **誘導居住水準**

国の住宅建設計画において設定されている居住水準で、住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針となるもの。都市の郊外及び都市部以外の一般地域における一戸建て住宅を想定した一般型誘導居住水準と、都市の中心及び周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住水準がある。

現行の基準は、第八期住宅建設五箇年計画(平成13年度～平成17年度)に示されている。

#### **優良建築物等整備事業**

既成市街地において、土地利用の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物の整備の促進を図ることにより、市街地環境の整備改善、市街地住宅の供給等を推進する事業。

区市町村が民間事業者等の施行者に補助を行う場合に、国及び東京都が区市町村に補助を行う。

#### **優良民間賃貸住宅制度**

民間の土地所有者等が一定の基準を満たす賃貸住宅を建設する場合に「優良民間住宅」として認定・登録し、建設資金に対して利子補給を行うとともに、住宅供給公社や区市町村が借り上げ等をする場合には利子補給のいっそうの優遇を行うことにより、優良な民間賃貸住

宅の供給を促進する制度。東京都において平成3（1991）年度に創設された。

優良民間賃貸住宅には、土地所有者等がその土地を活用して新築又は建て替えにより賃貸住宅を建設し経営する「認定型」、住宅供給公社等が「都民住宅」として借り上げるもの、区市等がファミリー世帯向けに借り上げるものなどの「借上型」がある。

#### **養護老人ホーム**

身体上、精神上又は環境上の理由と経済的理由から、居宅では養護を受けることが困難な原則として65歳以上の高齢者が利用する施設。この施設は共同生活であるが、一般家庭における生活の場の延長として、利用者が気兼ねなく安心して老後が送れるよう配慮されている。

#### **ら行**

#### **リバース・モーゲージ**

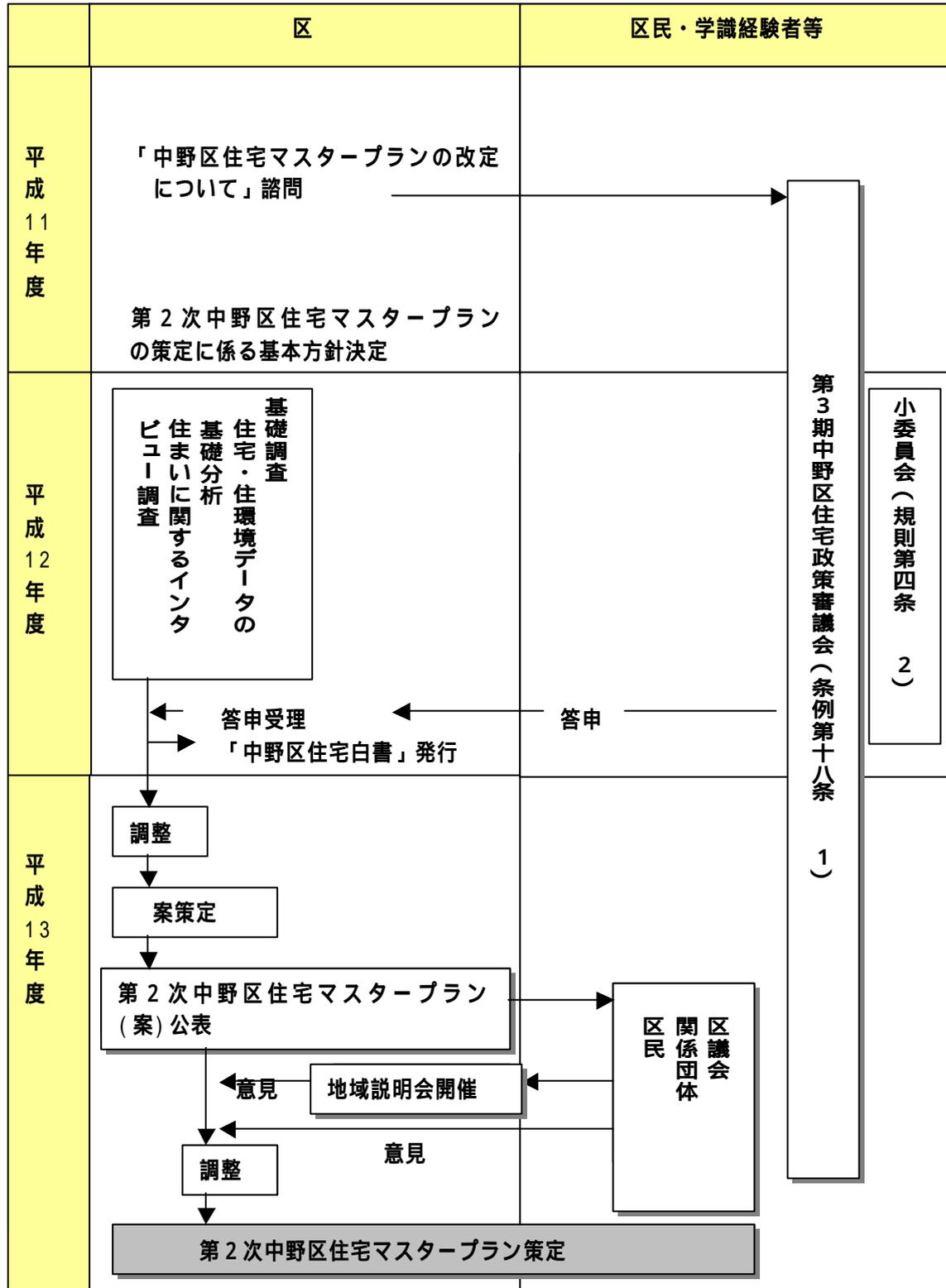
所有不動産を担保として融資金を定期的に受け取り、貸付期間終了後又は死亡・転居等で融資が不要となった後、担保不動産を処分して売却金によって融資金を返済するか、又は相続人が金銭をもって返済するしくみ。高齢者等の持家所有者が、居住継続を実現しながら自律的にゆとりある生活を送るための方法のひとつ。リバース・モーゲージには、自治体や福祉公社等の公的セクターによる福祉サービスとも連携したものや、信託銀行等民間によるものがある。

#### **<参考にした文献等>**

作成にあたっては、以下の文献を参考にしました。

- ・「全訂都市計画用語事典」 都市計画用語研究会編著（（株）ぎょうせい）
- ・「1999住宅まちづくり用語集」 （財）東京都防災・建築まちづくりセンター
- ・「東京都都市計画用語集'99」 東京都都市計画局地域計画部都市計画課編集

資料4 . 計画策定の経過



1 : 条例 = 中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例

2 : 規則 = 中野区住宅政策審議会規則

## < 第3期中野区住宅政策審議会の審議の経過及び委員名簿 >

### 審議会の経過

○各団体へ区民委員の推薦依頼 平成11年7月8日

○区民委員の公募 平成11年8月22日～9月15日

### (審議の経過)

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| 第1回審議会<br>[平成11年11月1日]    | ・委員の委嘱及び諮問<br>・住宅関連資料の説明及び意見交換  |
| 第2回審議会<br>[平成12年3月28日]    | ・区の住宅施策の概要及び公的住宅の整備状況について<br>・現行中野区住宅マスタープランに基づく事業施策の成果等について<br>・中野区都市計画マスタープランの概要について  |
| 第1回小委員会<br>[平成12年4月28日]   | ・第1回及び第2回全体会の論点整理<br>・住宅政策の課題設定について<br>・施策の体系(基本理念・基本目標)について                            |
| 打ち合せ会<br>[平成12年6月2日]      | ・住宅施策の課題整理  |
| 第3回審議会<br>[平成12年6月13日]    | ・現行中野区住宅マスタープランに基づく施策の実績について<br>・住宅マスタープラン改定にあたっての視点及び課題設定、<br>第2次中野区住宅マスタープランの施策体系について |
| 第2回小委員会<br>[平成12年7月25日]   | ・第3回住宅政策審議会の論点整理<br>・住宅マスタープラン改定の視点及び課題設定、施策体系、重点<br>事業等について                            |
| 第4回審議会<br>[平成12年8月28日]    | ・住宅マスタープラン改定の視点、課題設定、施策体系、重点事<br>業のまとめについて<br>・答申案の構成について                               |
| 第3回小委員会<br>[平成12年10月27日]  | ・これまでの審議会の論点整理<br>・審議会答申(素案)について  |
| ○第4回小委員会<br>[平成12年11月20日] | ・審議会答申(素案)について  |
| ○第5回審議会<br>[平成12年12月15日]  | ・審議会答申(素案)について / 素案に対する意見等  |
| ○第5回小委員会<br>[平成13年1月19日]  | ・審議会答申(素案)に対する意見等の調整<br>・審議会答申(案)のとりまとめ   |
| ○第6回審議会<br>[平成13年2月13日]   | ・審議会答申の確認<br>・区長へ答申「住宅マスタープランの改定について」   |

### 委員名簿

○学識経験者委員

会長

大村 謙二郎 筑波大学社会工学系教授

副会長・小委員会委員長

田端 光美 日本女子大学人間社会学部教授

小委員会副委員長	有田 智一	建設省建築研究所 基準認証研究センター主任研究員
	大家 亮子	成城大学短期大学助教授
	鈴木 晃	国立公衆衛生院居住環境衛生室長
	森泉 陽子	神奈川大学経済学部教授
	森村 道美	長岡技術科学大学環境・建設系教授

#### ○区民委員

飯富 幸吉	(団体推薦)	中野区民生委員協議会
篠崎 定久	(団体推薦)	中野区福祉団体連合会
関田 智子	(団体推薦)	中野区消費者団体連絡会
後藤 美芳	(団体推薦)	(社)東京都宅地建物取引業協会中野支部
福島 賢哉	(団体推薦)	(社)東京都建築士事務所協会中野支部
松原 長治	(団体推薦)	東京商工会議所中野支部
石原 弘明	(公募区民)	
佐々木 賢二	(公募区民)	
保正 成子	(公募区民)	
斉藤 高輝	(区議会議員)	
やながわ妙子	(区議会議員)	

#### < 中野区住宅マスタープラン策定調整会議の経過及び構成 >

##### 策定調整会議の経過

- 第1回幹事会  
[平成12年11月17日]
  - 第2回幹事会  
[平成13年1月17日]
  - 第3回幹事会  
[平成13年 7月10日]
  - 第1回調整会議  
[平成13年 7月13日]
  - 第4回幹事会  
[平成13年10月11日]
- ・中野区住宅政策審議会の進捗状況等について
  - ・審議会及びマスタープラン策定のスケジュールについて
  - ・中野区住宅政策審議会の審議経過と答申(案)について
  - ・第2次中野区住宅マスタープラン(案)について
  - ・第2次中野区住宅マスタープラン(案)について
  - ・第2次中野区住宅マスタープラン(案)への区民意見の整理及び第2次中野区住宅マスタープラン(案)の修正について

##### 策定調整会議の構成

- 策定調整会議委員 政策経営部長(平成12年度は企画部長)、地域センター部長、福祉担当部長(平成12年度は福祉部長)、環境部長(平成13年度から)、都市整備部長(委員長:平成12年度は都市計画部長)、建設部長(平成12年度まで)
- 幹事会委員 政策経営部企画課長(平成12年度は企画部企画課長)、地域センター所長(まちづくり担当所長)、環境部環境課長(平成13年度から)、保健福祉部保健福祉課長(平成12年度は福祉部福祉計画課長)、保健福祉部福祉事業課長(平成12年度は福祉部福祉事業課長)、都市整備部都市計画課長(平成12年度は都市計画部計画課長)、都市整備部ま

ちづくり課長（平成13年度から）、都市整備部住宅課長（幹事長：平成12年度は都市計画部住宅課長）、都市整備部指導課長（平成12年度は都市計画部指導課長）、都市整備部道路課長（土木担当部長事務取り扱い / 平成12年度は建設部管理課長）

< 地域説明会の開催 >

- 環境リサイクルプラザ[平成13年 8月25日]
- 沼袋地域センター[平成13年 8月29日]
- 鍋横地域センター[平成13年 8月31日]