

中野区住宅白書について

1. 住宅白書の作成

平成30年度末に予定する中野区住宅マスタープランの改定に向け、「中野区住生活の基本に関する条例」第6条に基づき、住宅及び住環境の実態及び動向を的確に把握するために必要な調査を行い、その結果を住宅白書として取りまとめた。

2. 住宅白書の特徴

区内の人口・世帯数や住宅ストックの状況等について、住宅・土地統計調査、国勢調査等の国の基幹統計をはじめとする住宅関連の統計調査データを収集・整理することで、中野区における住宅及び住環境に関する実態を把握した。

3. 住宅白書

(1) 住宅白書の構成

第1章 中野区の住まい・まちづくりのあゆみ

第2章 中野区のまちづくり

第3章 人口・世帯等

第4章 住宅・住環境

第5章 民営借家

第6章 持ち家住宅

第7章 分譲・賃貸マンション

(2) 住宅白書の公表

区ホームページに掲載するとともに、区内図書館、すこやか福祉センター及び区民活動センター等に配備し、一般閲覧を可能とする。

4. その他

今後、住宅白書を基に中野区の住宅及び住環境に関する詳細な分析を行い、中野区住宅マスタープランの改定に向けた新たな住宅政策の考え方について検討を進める。

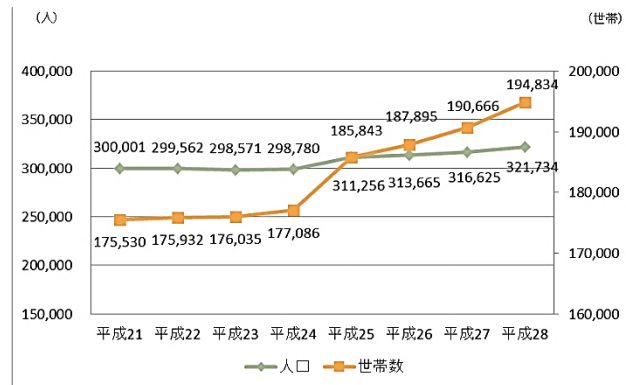
中野区住宅白書 概要版

平成29年（2017年）3月

1. 人口・世帯等

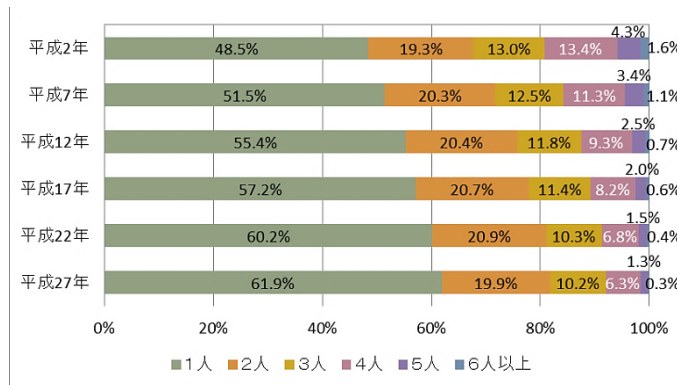
項目	現状と課題
① 人口と世帯	人口・世帯数とも増加し続け、特にここ数年の世帯数の増加は顕著になっており、単身者など世帯人員の少ない世帯の増加に対応した住生活の確保が課題となっている。【図1】
② 高齢(65歳以上)人口の推移	65歳以上人口が増加し続けており、安心できる住まいづくりなど、今後ますます進むであろう高齢社会に対応した住生活環境の確保が課題となっている。
③ 世帯構成	1人世帯が世帯数全体の多数を占める偏った状況がますます進み、3人以上世帯は少数派になりつつあることから、多様な家族形態によって住み続けられる環境の確保が課題となっている。【図2】
④ 子育て世帯の状況	合計特殊出生率は回復基調にあるものの依然として低く、6歳未満の親族がいる世帯や住まいにおける子育て環境に関する対策が課題となっている。【図3】
⑤ 転入・転出者の状況	20～30歳代の転入・転出が著しく、なかでも20歳代単身世帯の転入超過と子育て世帯の転出超過がみられ、子育て期にかけて住み続けられる環境の確保が課題となっている。
⑥ 人口密度	人口密度が東京23区の中でも極めて高い状態にあり、住宅密集市街地における住環境の向上や大規模震災発生時の対策など数多くの課題を抱えている。

図1 近年の人口・世帯数の動向



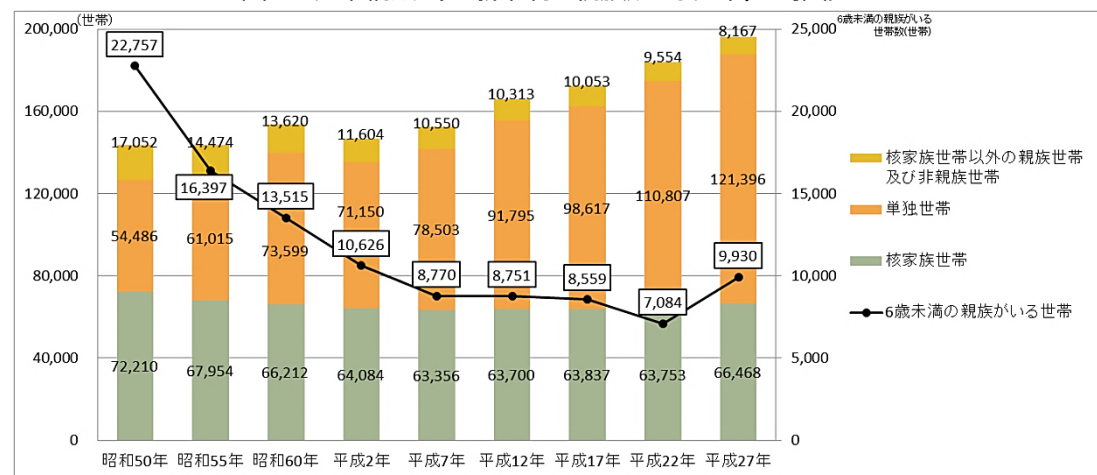
【出典】住民基本台帳 ※各年1月1日
※住民基本台帳法の一部改正に伴い、平成24年から外国人人口を含む。

図2 世帯人員別一般世帯割合の推移



【出典】国勢調査人口等基本集計結果（総務省統計局） ※各年10月1日現在

図3 世帯構成（6歳未満の親族がいる世帯）の推移

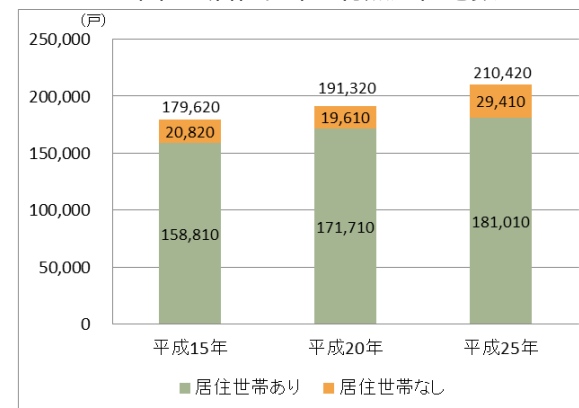


【出典】国勢調査人口等基本集計結果（総務省統計局） ※各年10月1日現在

2. 住宅・住環境の現状と課題

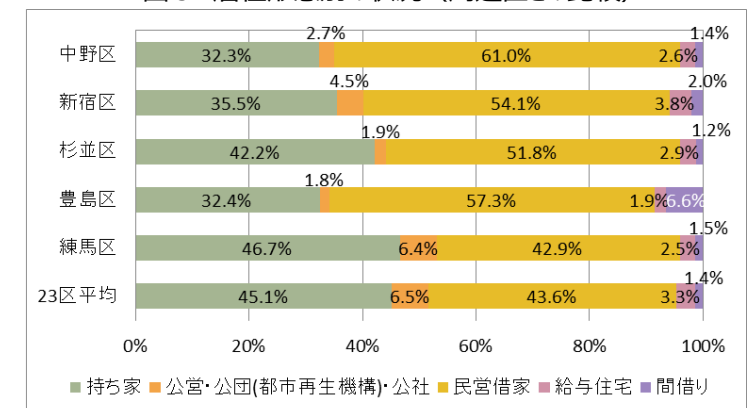
項目	現状と課題
① 住宅数	世帯数に対する住宅数は充足している一方、空き家など居住世帯のない住宅が急激に増加しており、それら住宅ストックの管理が課題となっている。【図4】
② 住宅の居住形態	住宅総数に占める民営借家の割合が周辺区の中で最も高く、その住宅数も伸び続けていることから、良好な民営借家の供給が課題となっている。【図5】
③ 居住の世代格差	子育て層3～5人家族が狭い住宅に居住し、高齢期の1～2人家族が広い住宅に居住するという世代格差が顕著であり、子育て支援や高齢者支援の観点からも、住み手と住宅ストックのミスマッチ解消が課題となっている。【図6】
④ 居住水準(誘導居住面積水準)	誘導居住面積水準を満たしている世帯の占める割合は、東京23区平均と比べて低い状況にあり、誘導居住面積水準の確保が課題となっている。
⑤ 居住水準(最低居住面積水準未達)	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、東京23区平均より高い状況にあり、特に木造民営借家に居住する30～40歳代の単身世帯や子育て世帯などにおいて、最低居住面積水準の確保が課題となっている。
⑥ 接道状況	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東京23区の中で最も高く、住環境や都市防災の面で、接道条件を満たさない住宅の更新が課題となっている。【図7】
⑦ 空き家の状況	空き家が急激に増加し、特に賃貸住宅の空き家、接道条件不良の空き家が多くなっており、住環境や都市防災の面でも、これらの問題解消が課題となっている。

図4 居住世帯の有無別住宅数



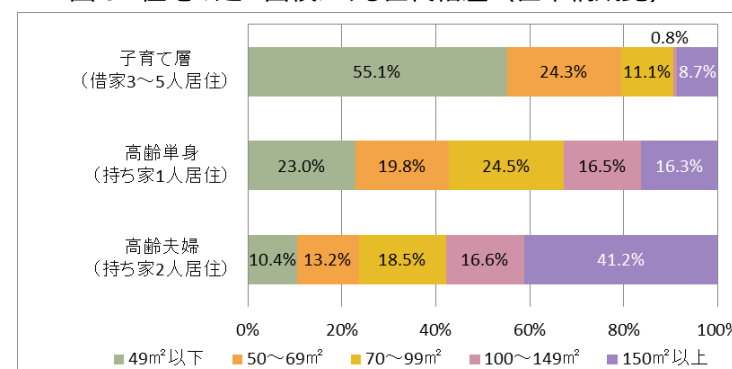
【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在
※数字は端数処理を行っているため、内訳と合計の数字が異なる。

図5 居住形態別の状況（周辺区との比較）



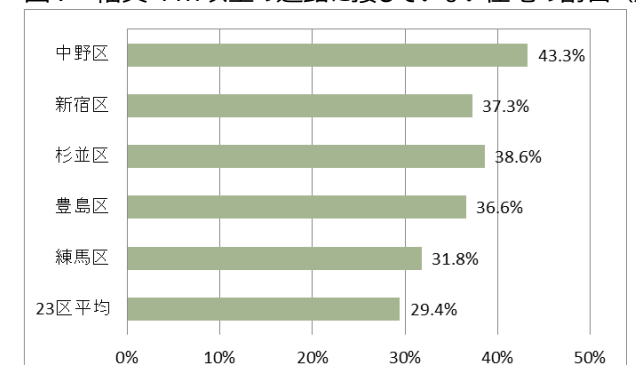
【出典】国勢調査人口等基本集計（総務省統計局） ※平成27年10月1日現在

図6 住宅の延べ面積にみる世代格差（世帯構成比）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査・東京都特別集計（総務省統計局）
※子育て層：夫婦と18歳未満の子を含む世帯。

図7 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）

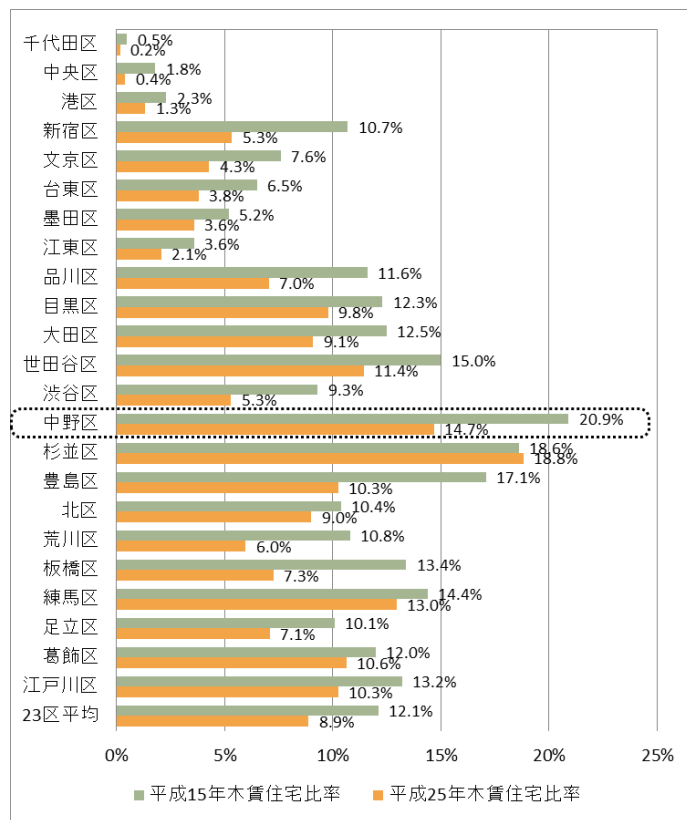


【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）
※平成25年10月1日現在

3. 民営借家

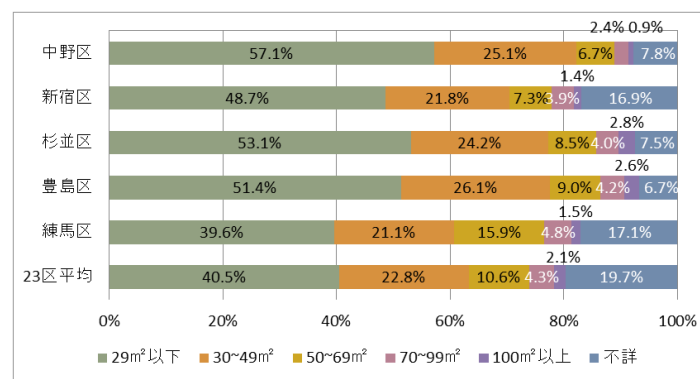
項目	現状と課題
① 民営借家の居住状況	木造の民営借家では、居住世帯の過半数が最低居住面積水準未満であり、居住水準の向上が課題となっている。
② 木造賃貸住宅(比率)の推移	居住世帯のうち木造民営借家に居住する世帯の比率は、東京 23 区の中でも依然として高く、住生活の向上を図る上での課題となっている。【図 8】
③ 民間借家の家賃と延べ面積	延べ面積 29 ㎡以下の比較的低廉で狭小な住宅が民営借家の過半数を占めていることから、居住水準の向上とともに多様な世帯構成に対応した民営借家の供給などが課題となっている。【図 9】
④ 民間賃貸住宅に居住する世帯の状況	民営借家の居住者の多くは、単身世帯もしくは 20～30 歳代の比較的若い年齢層に偏っていることから、多様な世代や世帯構成に対応した民営借家を確保することが課題となっている。
⑤ 民営借家への住み替えの状況	民営借家の居住者の大半は現住居に 5 年以上住み続け、現住居に転居する以前も借家に居住していた傾向にあることから、ライフステージに応じた多様な住宅の供給と住み替え促進が課題となっている。【図 10】
⑥ 民営借家に居住する世帯の居住水準	年間収入が低い階層ほど最低居住面積水準未満の世帯が多くなる傾向にあることから、低廉な住宅であっても必要な居住水準の確保が課題となっている。

図 8 木造賃貸住宅比率の推移(東京 23 区比較)



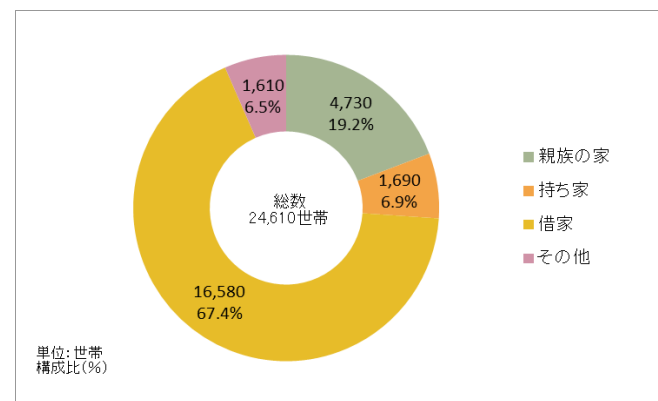
【出典】平成 25 年住宅・土地統計調査・東京都特別集計(総務省統計局)
 ※木造賃貸住宅比率: 全居住世帯のうち、木造民営借家に居住する世帯の割合。

図 9 民営借家の延べ面積別住宅割合(周辺区との比較)



【出典】平成 25 年住宅・土地統計調査(総務省統計局) ※平成 25 年 10 月 1 日現在

図 10 平成 21 年以降現住居(民営借家)に入居した世帯の従前の居住形態

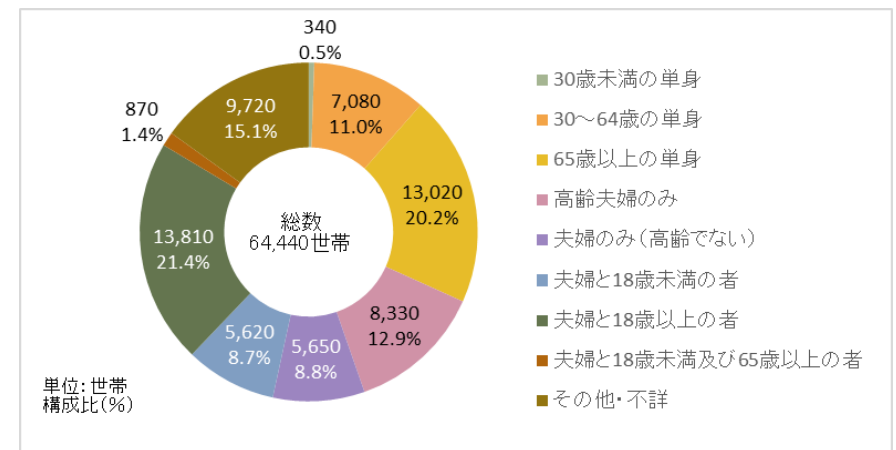


【出典】平成 25 年住宅・土地統計調査・東京都特別集計(総務省統計局)
 ※従前の居住形態: 平成 21 年以降現住居に入居した世帯(家計を主に支える者)の転居前の居住形態。

4. 持ち家住宅

項目	現状と課題
① 持ち家の建て方、規模と建築時期	持ち家は概ね一戸建とマンションに大別されるが、延べ面積が 50 ㎡に満たない住宅や、昭和 55 年以前に建築された住宅も相当数みられ、老朽化対策などが課題となっている。
② 持ち家に居住する世帯の状況	持ち家には比較的年齢層の高い親子や高齢単身者、高齢夫婦が多く居住しており、持ち家における高齢者設備の充実、将来における持ち家の更新・有効活用などが課題となっている。【図 11】
③ 持ち家に居住する世帯の居住水準	持ち家に居住する世帯の大半は一定の居住水準を確保しているが、建築時期が古い一部の老朽住宅において居住水準が低いことから、持ち家の更新とともに居住水準の向上が課題となっている。

図 11 持ち家に居住する世帯の家族構成

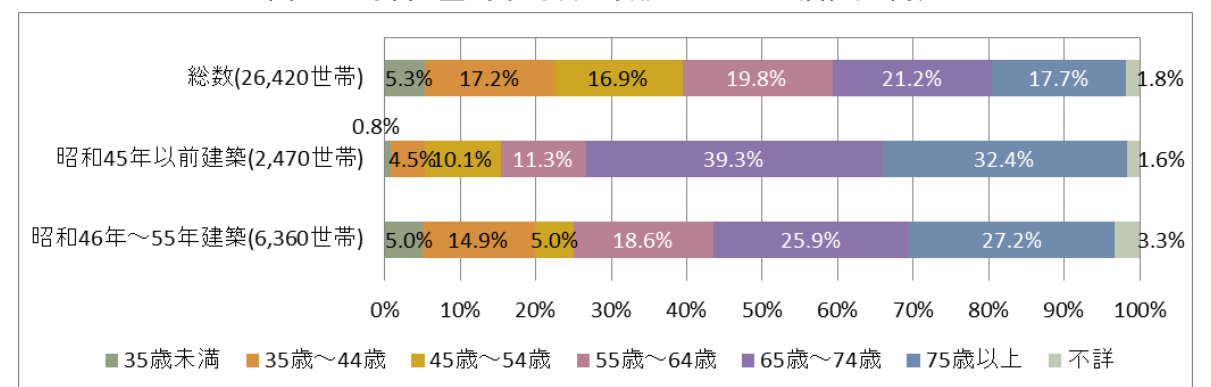


【出典】平成 25 年住宅・土地統計調査・東京都特別集計(総務省統計局) ※平成 25 年 10 月 1 日現在

5. 分譲・賃貸マンション

項目	現状と課題
① 分譲・賃貸マンションの棟数	東京 23 区の中でもマンションの棟数密度が極めて高く、木造密集住宅地とも相まって住宅の高密化に伴い想定される緑地空間の不足や交通処理上の問題、災害時対応など都市機能における脆弱性への対応が課題となっている。
② マンションに居住する世帯の状況	マンション居住者の大半は単身世帯や夫婦のみ世帯に偏っていることから、多様な世代や世帯構成に対応した居住の誘導やコミュニティの形成が課題となっている。
③ 分譲マンション居住者の高齢化等の状況	耐震性に不安を抱える老朽マンションには、比較的所得の世帯や高齢世帯が高い割合で居住していることから、老朽マンションが抱える防災上の問題や住宅更新の困難性などに対応していくことが課題となっている。【図 12】

図 12 家計を主に支える者の年齢別のマンション居住世帯数



【出典】平成 25 年住宅・土地統計調査・東京都特別集計(総務省統計局) ※平成 25 年 10 月 1 日現在
 ※マンション: 複数人の区分所有による、非木造の共同住宅。

中野区 住宅白書



平成29年（2017年）3月

中野区
住宅白書

平成29年（2017年）3月

『中野区住宅白書』の発刊にあたって

中野区住宅白書は、中野区住生活の基本に関する条例第6条の規定に基づき、住宅及び住環境の実態及び動向を的確に把握するために必要な調査を行い、その結果をまとめ、公表するものです。

中野区では、平成21年3月に「第3次中野区住宅マスタープラン」を策定し、多様な世代が安心して快適に暮らせる活力と魅力に満ちた住宅・住環境の整備に向けた具体的な施策を展開することに努めてきました。

その後、単身世帯の増加、老朽化したアパート・マンションの建替えや空き家問題など、住宅及び住環境に係る新たな課題が全国的に認識されてきています。現在、これらの課題に対する取組が中野区においても急務となっています。

区では、これらの課題に早期に取り組み、快適な住まい、より良い住環境を実現するため、新たな住宅マスタープランの策定を目指すこととしました。新たな計画をまとめるに当たり、区の概要、住宅及び住環境の現状について基礎的な調査・分析を行い、結果をまとめたものが、本書「中野区住宅白書」です。

本書が住宅マスタープランの検討資料として活用されるとともに、中野区の住宅・住環境を取り巻く現状、住宅問題やまちづくりへの認識を深める上で活用されることを期待します。

中野区都市基盤部都市計画分野

目次

第1章 中野区の住まい・まちづくりのあゆみ.....	1
第2章 中野区のまちづくり	6
1 まちづくりの現況	6
(1) 位置と地形	6
(2) 土地利用.....	7
(3) 道路・交通	8
(4) みどりと公園	9
(5) 都市防災.....	10
(6) 産業	11
2 まちづくりの課題	12
第3章 人口・世帯等	13
1 人口・世帯等の現況.....	13
(1) 人口と世帯	13
(2) 人口動態.....	15
(3) 年齢構成（5歳階級別人口構成）	17
(4) 年少（0～14歳）人口の推移	18
(5) 高齢（65歳以上）人口の推移	20
(6) 世帯構成.....	21
(7) 子育て世帯の状況	23
(8) 高齢世帯の子の居住地.....	26
(9) 転入・転出者の状況	28
(10) 外国人人口の推移.....	34
(11) 昼間人口・夜間人口	35
(12) 人口密度	36
2 人口・世帯等の課題.....	37
第4章 住宅・住環境	38
1 住宅・住環境の現況.....	38
(1) 住宅数	38
(2) 住宅の建て方と構造	39
(3) 住宅の規模と建築時期.....	41

(4) 住宅の居住形態.....	43
(5) 居住の世代格差.....	44
(6) 居住水準（誘導居住面積水準）.....	46
(7) 居住水準（最低居住面積水準未滿）.....	49
(8) 新設着工住宅の状況.....	53
(9) 接道状況.....	55
(10) 空き家の状況.....	56
(11) 住宅の耐震化・不燃化の状況.....	59
(12) 高齢者設備の状況.....	61
(13) 職業別にみた住宅の状況.....	62
(14) 地価公示価格の推移.....	64
2 住宅・住環境の課題.....	65
第5章 民営借家.....	66
1 民営借家の現況.....	66
(1) 民営借家の居住状況.....	66
(2) 木造賃貸住宅（比率）の推移.....	67
(3) 民間借家の家賃と延べ面積.....	68
(4) 民間賃貸住宅に居住する世帯の状況.....	70
(5) 民営借家への住み替えの状況.....	72
(6) 民営借家に居住する世帯の居住水準.....	73
2 民営借家の課題.....	75
第6章 持ち家住宅.....	76
1 持ち家住宅の現況.....	76
(1) 持ち家の建て方、規模と建築時期.....	76
(2) 持ち家に居住する世帯の状況.....	78
(3) 持ち家への住み替えの状況.....	79
(4) 持ち家に居住する世帯の居住水準.....	80
(5) 持ち家の購入・新築・建て替えの状況.....	82
(6) 持ち家のリフォームの状況.....	84
2 持ち家住宅の課題.....	86
第7章 分譲・賃貸マンション.....	87
1 分譲・賃貸マンションの現況.....	87

(1) 分譲・賃貸マンションの棟数.....	87
(2) 建築時期別のマンション戸数.....	89
(3) マンションに居住する世帯の状況	90
(4) 旧耐震基準マンションの状況.....	91
(5) 分譲マンション居住者の高齢化等の状況	93
(6) 分譲マンション価格等の推移.....	95
2 分譲・賃貸マンションの課題.....	96
参考資料.....	97
1 中野区の住まい・まちづくり年表.....	97
2 白書において参考とした主要な統計調査等	103

第1章 中野区の住まい・まちづくりのあゆみ

1) 震災以前

○江戸時代までの中野

中野区の地形は、沼袋、落合、野方、中野、幡ヶ谷の5つの台地と、妙正寺川、神田川、江古田川、旧桃園川、善福寺川沿いの低地から成り立っています。

こうした地形条件は、水を得やすい一方で水害が避けられるため居住に適しています。区内の台地の末端の地区からは多くの出土品が見られ、中野区域で縄文時代から人々が生活していたことをうかがい知ることができます。大化の改新後は現在の府中市に置かれた国府のもとに武蔵国に属していました。平安時代には氷川神社、多田神社、室町時代には宝仙寺、成願寺が建立され、人々が中野区に住み、生活していたことがわかります。

江戸時代の中野区域は、幕府の直轄地と旗本、神社等の支配地に分かれ、初期には中野村をはじめとする11の村から成り立っていました。その後、新田開発により、3つの村が加わっています。この頃の中野は、江戸の近郊農村として雑穀類や蔬菜類等の生産地となっていました。

慶長年間（1596～1615年）に青梅街道が開かれると、中野宿が宿場として整備され発展してきました。

○震災前の中野

明治22年（1889年）の市制・町村制の施行により、周辺の村が合併して中野村と野方村にまとまりましたが、その後、2つの村は異なった発展をしていきます。中野村では明治22年（1889年）に中央線の前身の甲武鉄道が開通され、その後、明治37年（1904年）には中野～飯田町の電化、明治39年（1906年）には複線化が行われ、輸送力が増強されていきます。

これに伴って中野村の人口は年々増加し、明治30年には町制を施行し、中野町となります。とくに明治末から大きく人口が伸びています。一方、野方村は人口が4千人を超えた程度で大きな変化がなく、町制施行は大正13年（1924年）となっています。

また、職業の構成を見ると、野方村は約60%が農業であったのに対し、中野町では農業従事が約15%で、官公吏や教員、弁護士、医師などが住み、「知識人のまち・中野」と言われるようになりました。農村的な性格が強かった野方村では、明治43年（1910年）豊多摩刑務所が、大正9年（1920年）に東京市結核療養所（のちの国立療養所中野病院）が開設され、郊外という特色を活かした大規模施設が立地していきます。

2) 戦前まで

○震災後の急激な都市化

大正12年（1923年）の関東大震災の後、東京市内の被災者が中野区域にも多く移住したため、これを契機に中野の人口は急増します。これまで農村的な風景の残っていた野方町も一挙に市街化してしまいました。

中野町では震災前の大正11年（1922年）から昭和6年（1931年）の9年間で人口は約3倍に増えました。

住民の職業構成も変化し、農家が激減し、かわって給与生活者と労働者の世帯が増え、昭和3年（1928年）には75%を占めるようになりました。

野方町ではさらに著しい変化で、大正11年（1922年）から昭和6年（1931年）の9年間で人口は約6倍に増えました。

こうして中野のまちは近郊農村から、農業以外の就業者が大半を占める近郊住宅地へと変貌しました。

昭和2年（1927年）には西武鉄道村山線（現西武新宿線）が開通し、新井薬師前、沼袋、野方、鷺宮の4つの駅が開設されました。昭和8年（1933年）には東京～中野間で急行電車の運転が開始され、中野の市街化促進の大きな原動力となっています。

○都市問題と中野区の誕生

このような急激な宅地化に伴い、規模の小さい住宅が多く建設されるようになりました。また昭和7年（1932年）の住宅の所有状況を見ると中野町で約77%、野方町では約67%が貸家で「貸家の多いまち・中野」はこの頃から形成されてきました。

昭和5年（1930年）頃には、長屋建てで密集した家屋間の空き地の少ない住宅地も中野町・野方町に形成され「借家中心の密集した住宅地」という性格が見られるようになりました。

また、上下水道、ごみ処理、道路等の都市基盤の整備の立ち遅れなど、居住環境の悪化が目立つようになってきました。こうした人口の急増と都市問題が旧東京市の近郊全域で見られることに対応するため、昭和7年（1932年）に隣接する5郡82町村が東京市に合併され、一体的な都市行政を進めていく体制が整えられました。

このとき、中野町と野方町は合併して東京市に編入され中野区となりました。

3) 戦前～戦中・戦後

○戦前のまちづくり

大正末期になると、地主による耕地整理や組合土地区画整理事業、警察・建築行政による建築線の指定等計画的なまちづくりが行われるようになりました。

この時期に組合土地区画整理事業や民間の鉄道会社による宅地開発が行われたところが、現在、都内で「良好な住宅地」の典型となっています。

しかし、この耕地整理や組合土地区画整理事業、建築線の指定は中野全域では行われず、とくに妙正寺川以南では一部の実施に留まりました。この時期に適切な基盤整備が行われなかったことが、今日の中野の住宅や町のあり方に影響を及ぼしています。

○戦中の防空空地と建物疎開

太平洋戦争がはじまり、米軍の本土空襲が予想されるようになると、延焼防止のため防空空地・空地帯が指定されて、建物の新築が認められなくなりました。中野区では現在の環状7号線周辺地区が内環状空地帯に、妙正寺川沿いが空地帯として指定され、さらに密集した市街地の建物を強制的に取り壊す「建物疎開」が昭和20年（1945年）に中野区域で2回行われました。その直後の5月25日に、大規模な空襲により区内の5割を焼失してしまいました。人口も疎開などにより減少し、昭和17年（1942年）に約232,000人であった人口が昭和20年8月には約98,000人まで減少しています。

○戦災復興計画

昭和20年（1945年）の終戦直後から、東京都では戦災復興の都市計画が立てられましたが、その後の財政難、資材難、人口増加により昭和24年（1949年）には大幅に縮小・打ちきりとなりました。

中野区域でも土地区画整理事業や駅前広場の整備が計画されましたが、最終的には中野駅南北の駅前広場の整備だけに留まりました。このほか、組合による戦災復興事業として新井地区土地区画整理事業が行われました。

中野区独自でも復興計画案が昭和20年（1945年）10月に作成されました。これは応急的復興計画と永久的復興計画の二本立てで、とくに永久的復興計画では中野区を「中流階級の住宅地」と位置づけていました。

4) 戦災からの復興

○戦後の人口急増と住宅不足

戦時中に区内の家屋は戦災で約19,500戸、建築疎開で約5,100戸が失われましたが、戦後は急激に人口が増え始め、住宅不足が深刻となりました。

昭和23年（1948年）の東京都の発表では、東京都内で全世帯の約4割が同居、間借りであったと言われ、中野区でも組み立て式家屋の賃貸や都営住宅の誘致等に努め、昭和27年（1952年）末に戦前の水準まで住宅戸数が回復しました。

○高度成長期

昭和36年（1961年）には地下鉄丸ノ内線、昭和41年（1966年）には東西線が開通しました。また昭和2年に計画されながら整備が進まなかった環状7号線が、昭和39年（1964年）の東京オリンピック開催にあわせて開通し、早稲田通りや新青梅街道の拡幅も進められました。

中野区には全国から進学、就職などのため若者が転入するようになり、そのための住まいとして間借り、下宿屋、寄宿舎などがあり、大量のアパートも建設されました。しかし、その一方で住宅事情を理由に区外へ転出する人も多くなりました。

また、昭和40年以降、マンションの建設も本格化してきました。

5) 石油ショック以後

○高度経済成長の終焉

オリンピックを契機とした大規模な国家プロジェクトは、首都圏への人口集中をより一層促進し、市街地の拡大傾向にはずみをつけました。人々の所得・消費水準は飛躍的に上昇し、生活様式や意識も大きく変化して、70年代の半ば頃には、8割以上の人が「中流意識」をもつまでになりました。

中野では、過密化・建てづまりした住宅地にマンション等が混在し、環境が悪化して日照紛争が激化し始めました。日照紛争は昭和48年（1973年）の石油ショック以後、日本の経済成長が減速してもなおおさまらず、中野区では、紛争の解決とともに紛争の予防を目的として、昭和47年（1972年）に「中野区中高層建築物に関する指導要綱」を制定しました。

昭和53年（1978年）には「中野区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」、昭和55年（1980年）には「宅地の細分化防止に関する指導要綱」を、さらに平成3年（1991年）に「中野区共同住宅等建築指導要綱」を定めています。

また、高齢者の住宅対策として、昭和49年（1974年）から、高齢者アパート借上げ事業を開始しました。

6) バブル経済の到来と崩壊

○バブル経済の到来

昭和62年（1987年）頃から実体経済とかけ離れた地価や株価の高騰、いわゆる「バブル経済」が到来し、地価の高騰は、都心部の商業地に始まり、やがて住宅地へと波及していきました。

土地投機が活発化し、容積率の比較的高い住宅地などで、いわゆる「地上げ」による買収が続出し、それに伴い多くの高齢者世帯等が転居を余儀なくされました。このような方たちを対象に、区では平成3年（1991年）に住み替え住宅のあっ旋と家賃助成制度を開始しました。

また、平成元年（1989年）に都区間で都営住宅の区移管について合意し、中野区でも平成4年（1992年）に3団地の移管が行なわれ、区営住宅の運営が開始されました。さらに、福祉住宅や区民住宅など新たな制度も開始することになりました。

○バブル崩壊後

平成2年（1990年）に入ると、金融引き締め政策がはじまり、いわゆる「総量規制」により、不動産業向け貸付額の伸び率が抑制され、平成3年（1991年）には地価が下落をはじめました。

中野区の地価は、昭和63年（1988年）～平成3年（1991年）にピークを迎えましたが、バブル経済の崩壊に伴い、平成3年（1991年）から6年間の間で急速に下落しました。

バブル経済の崩壊後、金融機関は大量の不良債権を抱え込んで経営が悪化し、これが過剰設備、過剰生産など実体経済にも波及して長期不況といわれる経済状況が生じ、地価の下落や家賃水準の低下に伴い、住宅を取り巻く状況は大きく変化しました。

7) 住環境の向上をめざして

○中野区住生活の基本に関する条例の制定

細街路が多く、住宅が密集している中野のまちを、快適で魅力あるまちに改善していくには、区民と区が協働して行う息の長い取り組みが欠かせません。区は快適で活力と魅力ある都市の実現をめざして、区民と事業者と区が相互に協力しながら中野の住宅まちづくりを推進してこうと、平成5年（1993年）に「中野区の住宅まちづくりの基本に関する条例」を制定しました。その後、平成23年（2011年）には、全ての区民の住生活の安定の確保及び向上を図り、もって多様な世代が安心して快適に暮らせる活力と魅力に満ちたまちの実現に資することを目的に、「中野区住生活の基本に関する条例」が制定されました。現在、この条例に基づき、住宅まちづくりが進められています。

○中野区住宅マスタープランの策定

また、中野区では、住宅政策という課題に取り組むため、中野区における住宅・住環境問題の研究及び住宅施策の基本的あり方について検討を行うため、学識経験者・区民による「中野区住宅政策審議会」を設置し、また、区内の住宅、住環境の現状と課題を「中野区住宅白書」として明らかにするとともに、様々な住宅問題を長期的な展望に立って総合的、計画的に解決していくため「中野区住宅マスタープラン」を策定しています。

○国の動向と中野区における住宅政策の見直し

現在、日本は少子高齢化・人口減少の急速な進展に伴う様々な問題に直面しています。住宅・住環境についても、空き家の急増、マンションの老朽化や耐震性不足への対応、子育て世帯や高齢者の住まいの確保等の多くの問題が顕在化しています。

国においてはこれらの課題に対応するため、平成26年、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が改正され、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定されました。また、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定める住生活基本計画（全国計画）が平成28年に改定され、新たな政策の方向性が提示されました。

中野区においては、平成28年4月、「中野区基本構想」及び「新しい中野をつくる10か年計画（第3次）」を策定し、今後の区政の基本方針を示しています。

中野区は人口密度が極めて高く、単身世帯の割合が高い特徴があります。若年単身者の割合が高い一方で、今後は単身の高齢者や高齢者のみの世帯が増加することが予想され、住宅のセーフティネット機能を維持・充実させていくとともに、ファミリー向け住宅の更なる誘導を図り、バランスのとれた住環境の実現をめざす必要があります。そのためには、行政による住宅整備だけでは、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であり、国や都の動向も踏まえつつ、民間活力の活用を視野に入れた、高齢者向け住宅の整備・誘導を図る必要があります。

また、老朽化したマンションの建替えの円滑化や耐震化の促進を図るとともに、予防保全の観点からマンションの適正な管理を推進し、安全で良質なマンションストックを形成していく必要があります。

更に、区内の空き家等については重要な住宅資源として捉え、子育て世帯等の定住促進、高齢者等のサービス付き住宅等への住み替え促進・資産活用を視野に、積極的な利活用を図っていくとともに、倒壊等の危険や衛生面等の課題のある空き家については、法律に基づく適切な措置・対応を行い、良好な住環境の確保に努める必要があります。

区では、このような現状を踏まえた住宅政策の見直しを行い、新たな住宅マスタープランの策定に向けて検討を行っていきます。

第2章 中野区のまちづくり

1 まちづくりの現況

(1) 位置と地形

(中野区の位置と面積)

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 k m²あり、東京都の総面積 (2,191.00 k m²) の約 0.71%、区部面積 (626.79 k m²) の約 2.49%にあたり、23 区中 14 番目の広さです。

(中野区の地形)

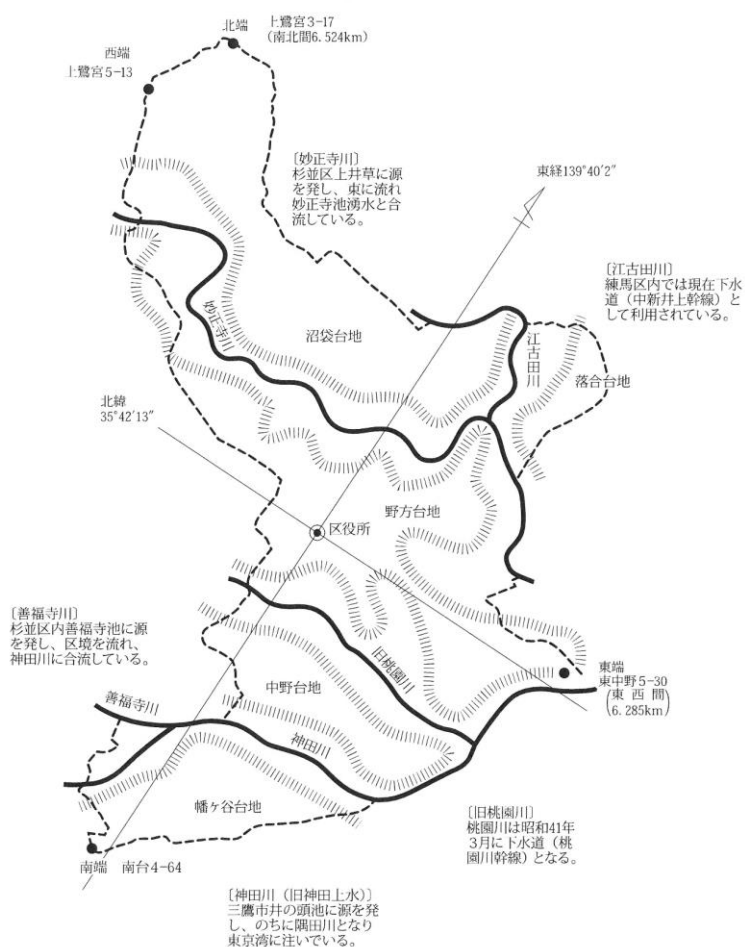
武蔵野台地上にあるゆるやかな地形で、沼袋、落合、野方、中野、幡ヶ谷という 5 つの小台地の間を、江古田川、妙正寺川、旧桃園川、神田川、善福寺川の 5 つの川が流れています。

中野区の位置と面積

(平成28年10月1日 国土地理院)

数字は面積 (k m²)

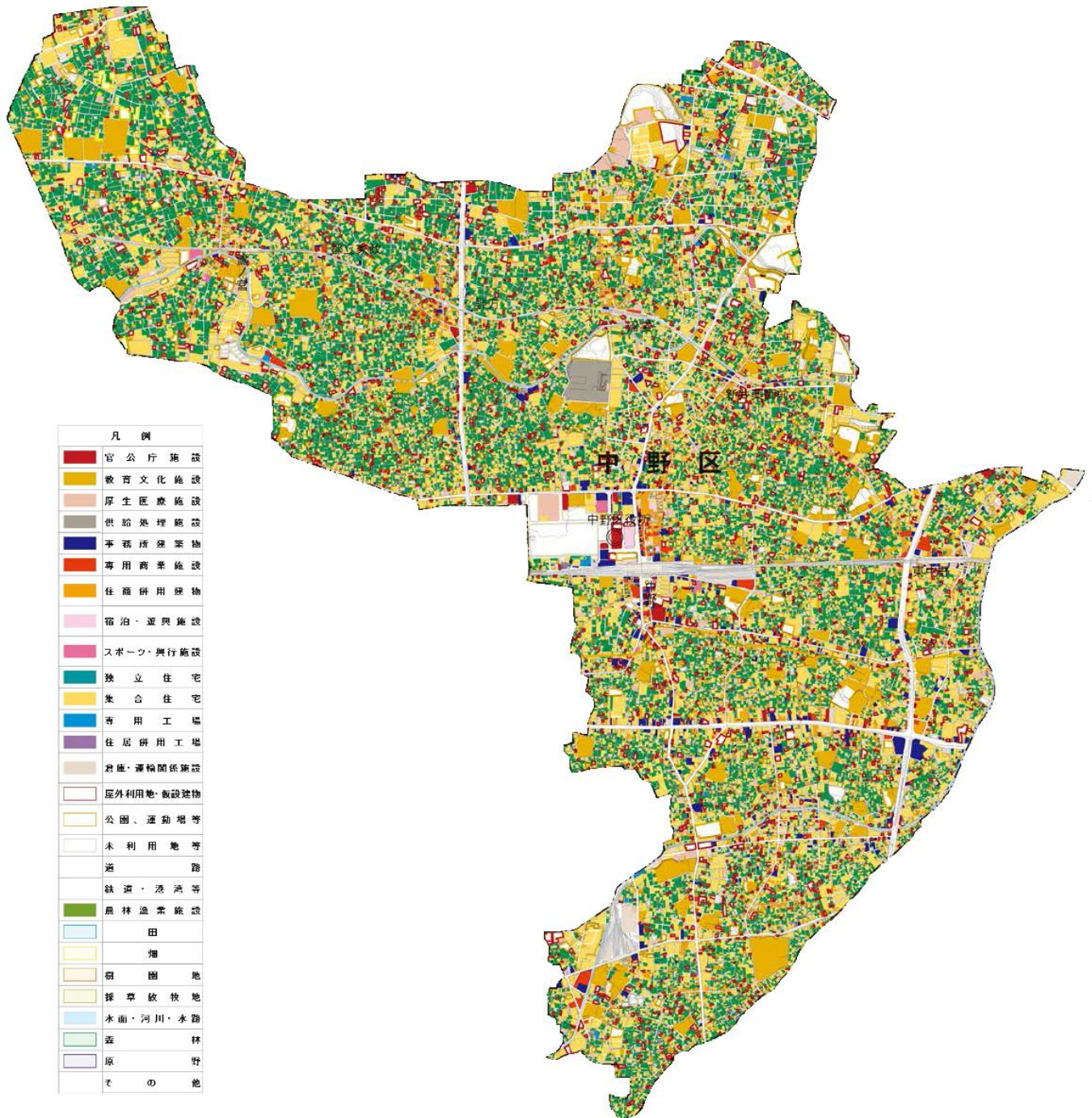
区部面積の合計 626.79k m²



(2) 土地利用

中野区内は全域にわたり戸建て住宅と集合住宅（アパート、マンション）が混在して広がり、住宅系の土地・建物利用が多くを占めています。平成23年の調査では建物の平均敷地面積は179.5㎡（23区平均は219.5㎡）と23区中6番目に狭くなっています。また、建物棟数密度（建物棟数を土地利用の総面積で除した値）をみると、中野区は40.0棟/ha（23区平均は26.6棟/ha）と23区中で最も高くなっています。

土地利用現況図（土地利用現況調査（平成23年度））



(3) 道路・交通

(鉄道)

区内の公共交通は、主に東西方向の移動を受け持つ鉄道と、南北方向の移動を受け持つバスから成り立っています。鉄道網は、区の中央を横断する JR 中央線を中心に、北部では西武新宿線が、南部では東京メトロ丸の内線が東西方向の公共交通を支えています。東京メトロ東西線は中野駅に結節し、JR 線と相互乗り入れをしています。また、平成 9 年(1997 年)12 月には都営地下鉄大江戸線（練馬～新宿間）が開通しました。

鉄道駅は区内に 14 駅があることから区内の大半は駅から徒歩約 15 分（1km）圏内にありますが、南部に比べて北部は鉄道の路線数・駅数とも少なくなっています。

(バス)

区内には関東、国際興業、京王の 3 社（子会社を含む）と都交通局が運行するバスがあり、主に南北の公共交通を支えています。これまで区の北西部にあたる上鷲宮・鷲宮地域や南部地域の一部は、中野駅周辺に出るためには交通が不便な地域となっていました。平成 17 年に関東バス、京王バスが新たな路線の運行を開始したことにより、利便性が向上しました。

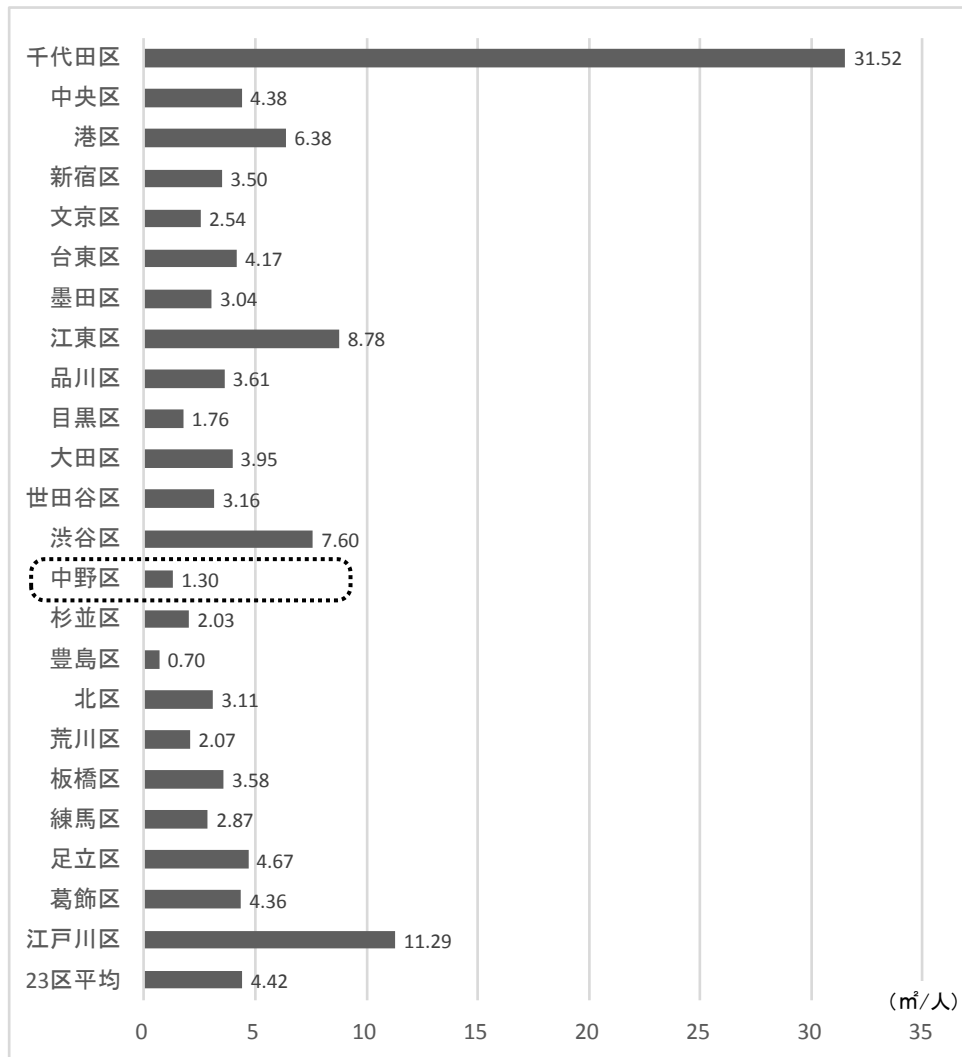


(4) みどりと公園

「中野区緑の実態調査（第五次、平成 28 年）」によると、区内全体の緑被率は 16.14% となっています。緑被率の状況を見ると、区内の緑は北部寄りに多く、南部寄りは少ない状況にあります。江古田や松が丘では樹木のたくさんある大きな公園などが緑の拠点となっています。大きな公園のある町や社寺林、集合住宅の樹林がある町などでも緑被率が高くなっています。

中野区の区民一人当たり公園面積は、平成 2 年の 0.89 m² から平成 27 年の 1.30 m² へと 25 年で一人当たり 0.41 m² 増えました。しかし、東京 23 区内では豊島区の一人当たり 0.70 m² に次いで 2 番目に低い水準となっています。

一人当たり公園面積（東京23区比較）



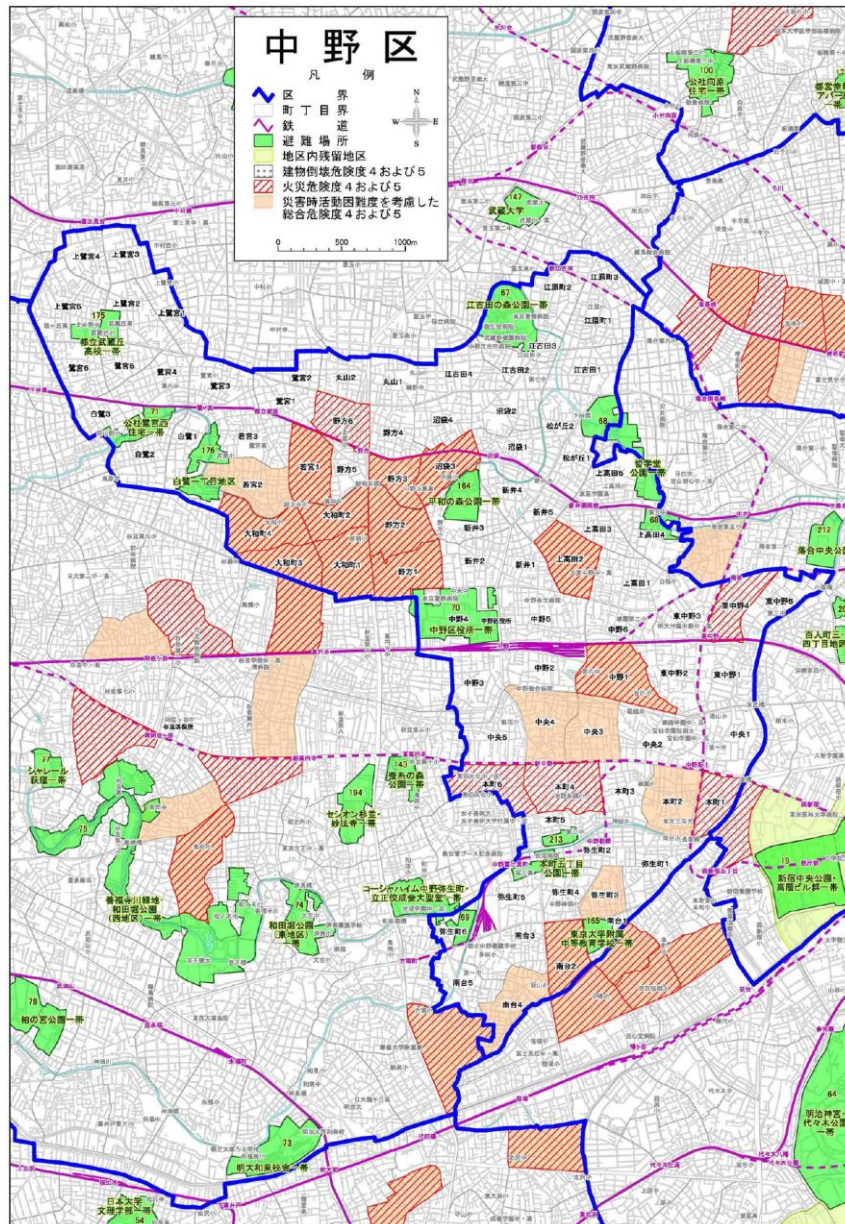
【出典】東京都都市公園等区市町村別面積・人口割比率表（東京都建設局） ※平成27年4月1日現在

(5) 都市防災

中野区における大規模震災時の危険性は、「地震に関する地域危険度測定調査（東京都）」によって町丁目単位で把握することができます。これによると、建物倒壊危険度や火災危険度などを総合的に評価した危険度ランクについて、町丁目を単位として「1」から「5」までの5段階の相対評価で表しており、最も危険な評価を「5」としています。

中野区において、災害時活動困難度を考慮した総合危険度「4」及び「5」の町丁として、南台二・四丁目、弥生町三丁目、本町二丁目、中央三・四丁目、中野一丁目、上高田二丁目、沼袋三丁目、野方一～三丁目、大和町一～四丁目、若宮一・二丁目が挙げられています。

【参考】地震に関する地域危険度測定調査（第7回）（平成25年9月、東京都都市整備局）より

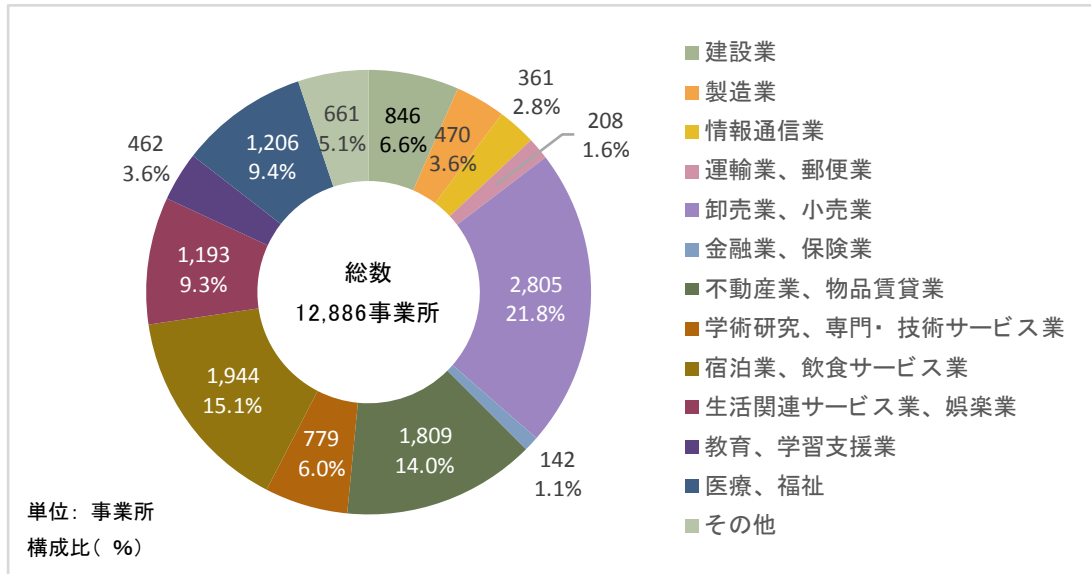


(6) 産業

区内の産業を大分類別にみると、事業所総数 12,886 事業所のうち、「卸売業、小売業」が 21.8%と最も多くを占め、次いで「宿泊業、飲食サービス業」15.1%、「不動産業、物品賃貸業」14.0%の順となっています。

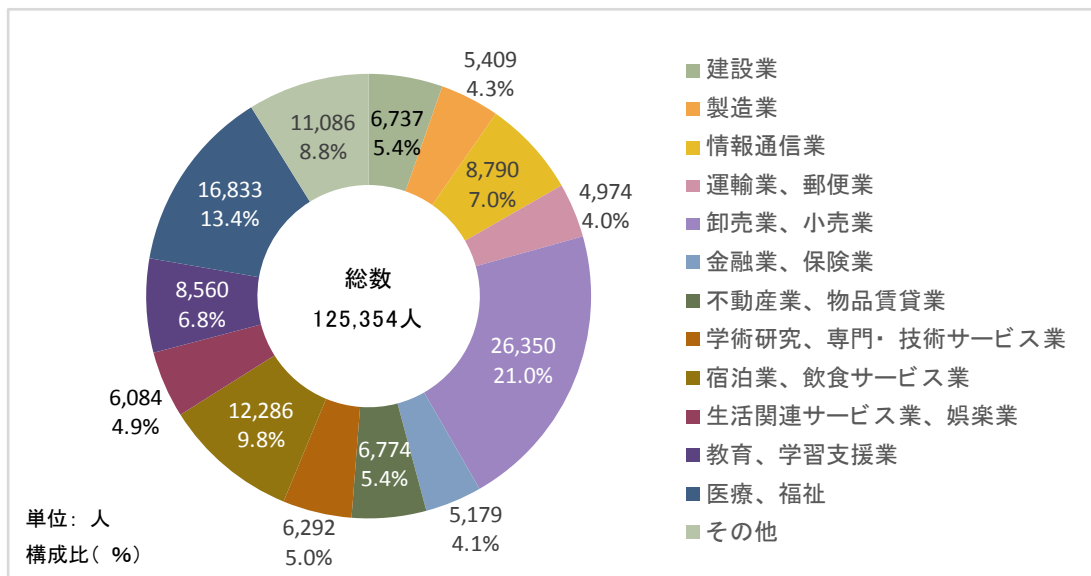
また、従業員については総数 125,354 人のうち、「卸売業、小売業」が 21.0%と最も多くを占め、次いで「医療、福祉」13.4%、「宿泊業、飲食サービス業」9.8%の順となっています。

産業大分類別事業所数



【出典】平成26年経済センサス - 基礎調査報告（経済産業省） ※平成26年7月1日現在

産業大分類別従業員数



【出典】平成26年経済センサス - 基礎調査報告（経済産業省） ※平成26年7月1日現在

2 まちづくりの課題

項目	主要な課題
土地利用	戸建て住宅とアパート、マンションなどが混在し、東京 23 区の中でも極めて密集度が高く、特に、木造老朽住宅などの密集地域において防災対策が課題となっています。
道路・交通	JR 中央線をはじめとする鉄道網やバス路線網が充実し、交通利便性が高い状況にありますが、交通不便地域における対策が課題となっています。
みどりと公園	緑被率は区内の北部で高く南部は低い状況にあり、公園面積も東京 23 区の中でも極めて低い水準にあるなど、住宅地における安全性、快適性などの面から十分な緑の確保が課題となっています。
災害危険度	災害危険度を地域ごと評価すると、東京 23 区の中でも相対的に危険性の高い地域が広く分布しており、建物倒壊危険度や火災危険度などに対する総合的な防災対策が課題となっています。
産業	区内の産業では、小売、不動産、飲食、生活関連サービスなど区民生活を支える幅広い業種が充実しており、このような住生活を支える地域産業を維持・発展させていくことが課題となっています。

第3章 人口・世帯等

1 人口・世帯等の現況

(1) 人口と世帯

人口については、国勢調査によれば昭和20年から30年代にかけて急激に増加し、昭和45年をピークとして減少に転じていましたが、平成7年以降はわずかながら増加しています。

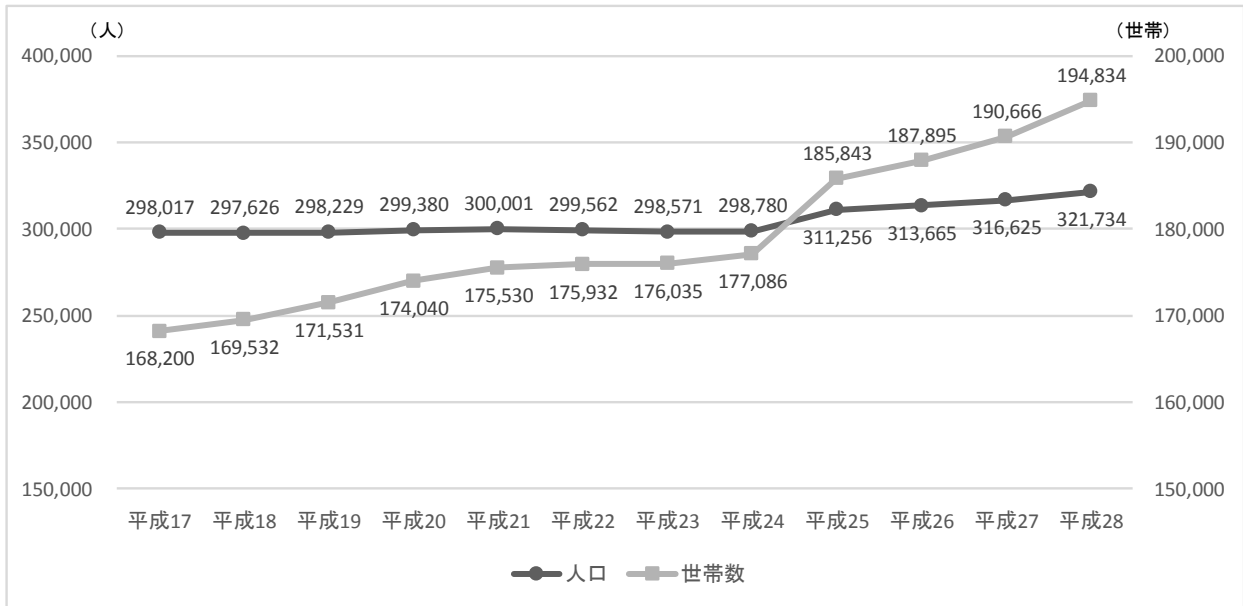
世帯数については、単身世帯の増加を要因として増加傾向にあります。特に、住民基本台帳によれば、平成23年以降において世帯数の増加が著しくなっています。

人口・世帯数の推移



【出典】国勢調査人口等基本集計（総務省統計局） ※各年10月1日現在

近年の人口・世帯数の動向



【出典】住民基本台帳 ※各年1月1日現在

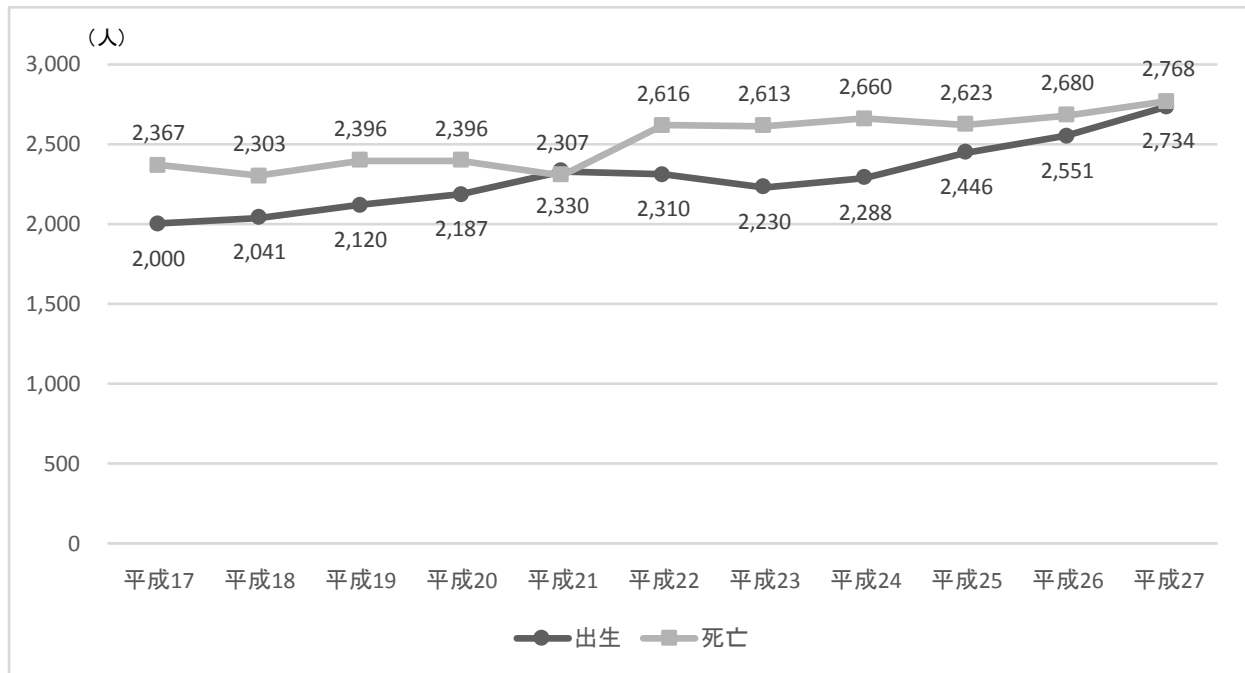
※住民基本台帳法の一部改正に伴い、平成24年から外国人人口を含む。

(2) 人口動態

住民基本台帳をもとに過去10年間の自然動態の変化をみると、出生数は2,000人からやや増加傾向にありましたが、ここ数年（平成25～26年）の出生数は2,500程度まで伸びてきました。一方、死亡数は2,300人前後の横ばいで推移してきましたが、平成22年以降は2,600人程度まで増えています。

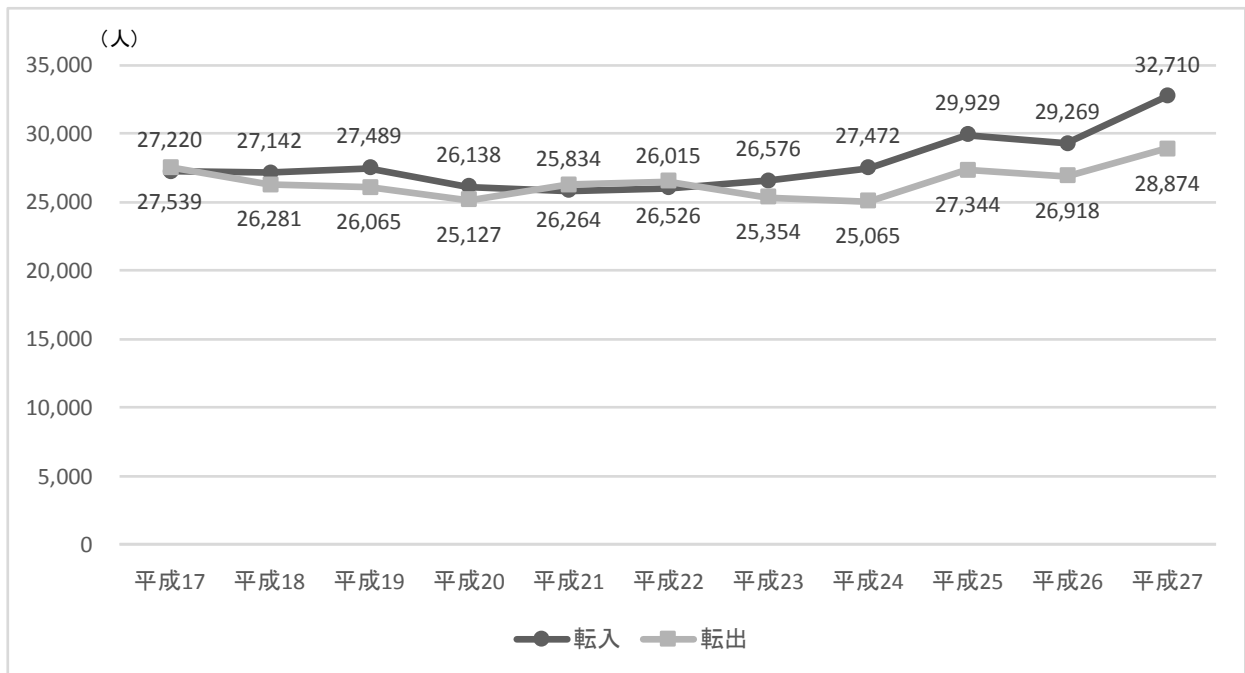
同様に社会動態の変化をみると、毎年区の人口の1割弱にあたる25,000～27,000人程度の転出と転入がありました。ここ数年（平成25～26年）は転入が30,000人近くまで伸び、転入が転出を約2,000人以上も上回る状況となっています。

自然動態の推移



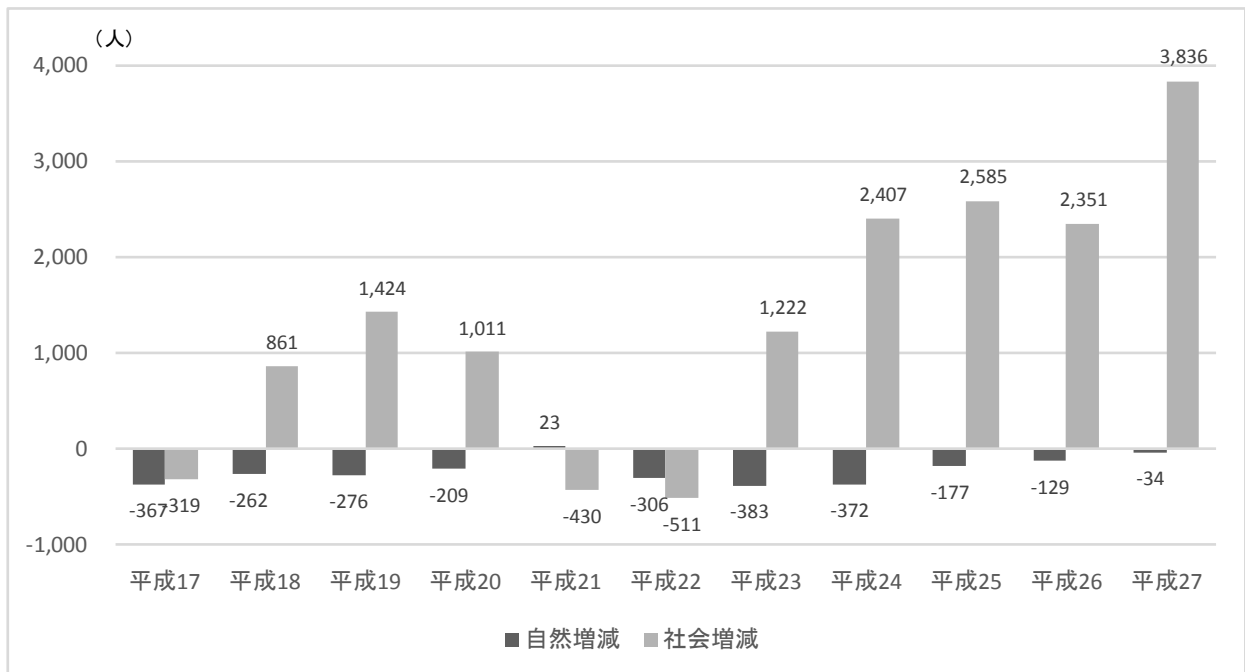
【出典】住民基本台帳 ※住民基本台帳法の一部改正に伴い、平成24年から外国人人口を含む。

社会動態の推移



【出典】住民基本台帳 ※住民基本台帳法の一部改正に伴い、平成24年から外国人人口を含む。

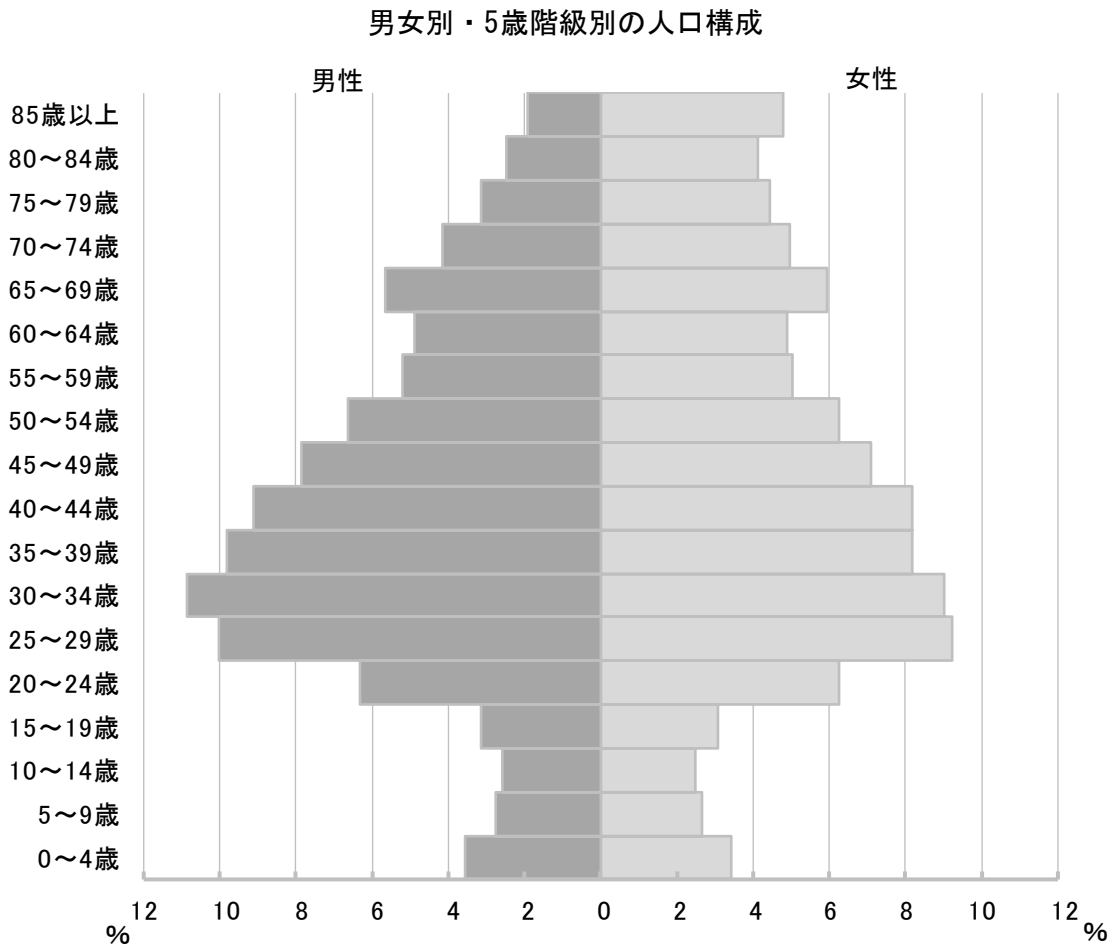
自然増減と社会増減の比較



【出典】住民基本台帳 ※住民基本台帳法の一部改正に伴い、平成24年から外国人人口を含む。

(3) 年齢構成（5歳階級別人口構成）

中野区の人口構成を年代別にみると、20歳代～30歳代は112,143人で総人口の34.9%を占め、23区平均を大きく上回っています。逆に19歳以下の年齢層は11.8%と23区平均のより下回っています。また、65歳以上の人占める割合は20.8%と、23区平均とほぼ同じ割合となっています。



【出典】 住民基本台帳 ※平成28年1月1日現在

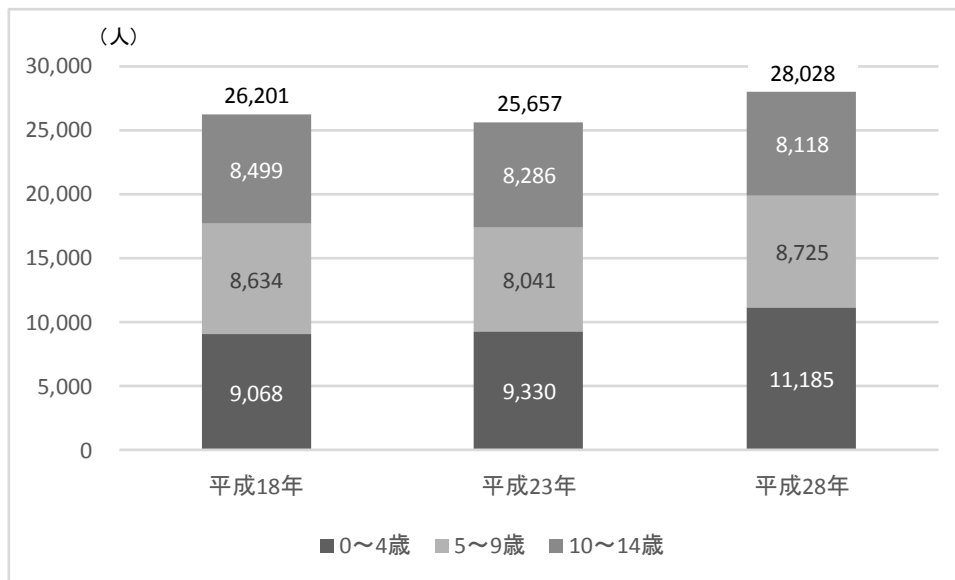
(4) 年少（0～14歳）人口の推移

住民基本台帳をもとに年少人口（0～14歳）の変化をみると、平成18年には約26,200人だったものが、平成23年には約25,600人と減少しましたが、平成28年には約28,000人への増加に転じています。

また、平成18年から平成28年にかけての変化を細かく5歳区分でみると、0～4歳人口は約9,100人から約11,200人へと著しく増加していますが、10～14歳人口は約8,500人から約8,100人へとやや減少しています。

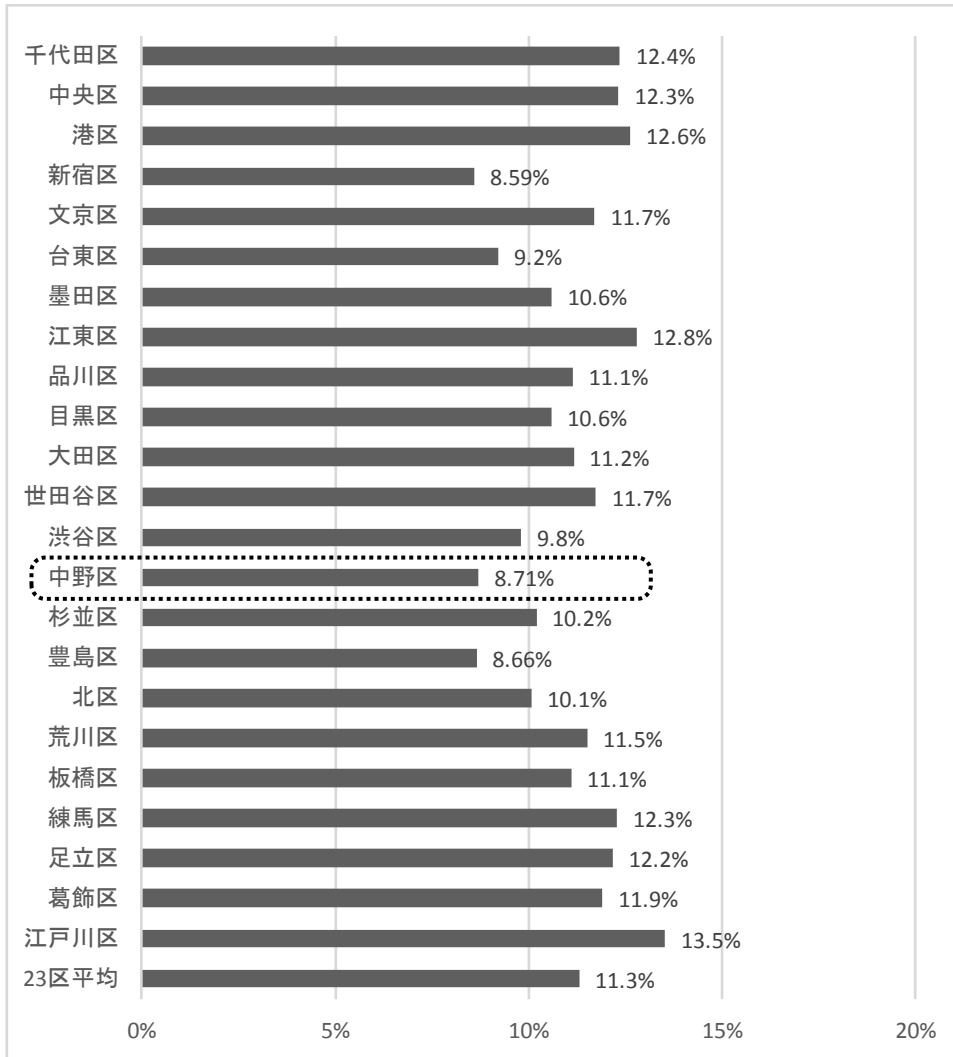
年少人口比率（総人口に占める0～14歳人口の割合）について東京23区で比較してみると、中野区は8.71%となっています。これは、新宿区の8.59%、豊島区の8.66%に次いで第3位であり、中野区は東京23区の中でも著しく子どもの割合が少ない都市のひとつであることがわかります。

年少（0～14歳）人口の推移



【出典】住民基本台帳 ※各年1月1日現在

年少人口比率（東京23区比較）

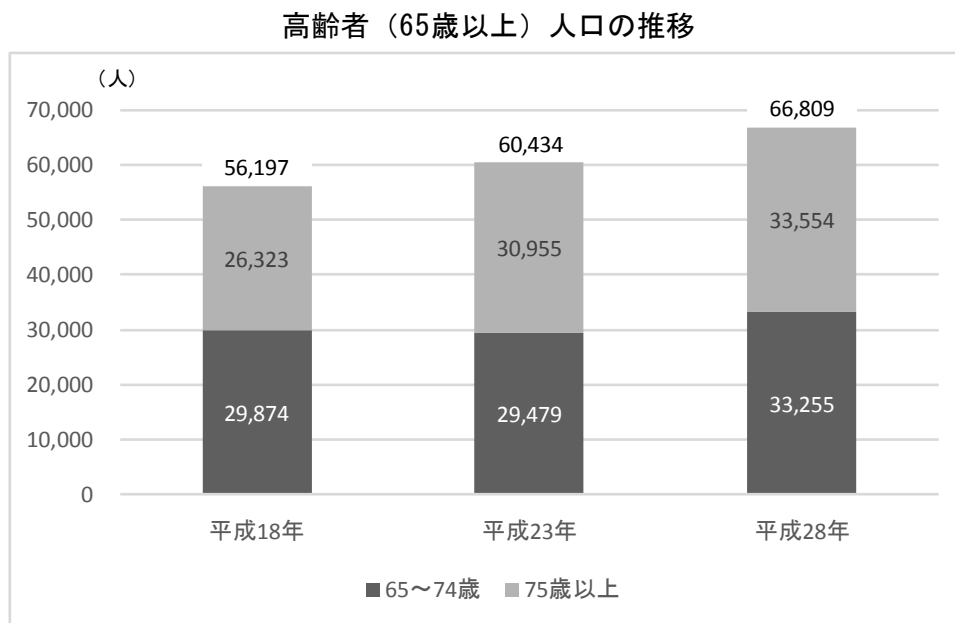


【出典】住民基本台帳（東京都総務部統計局） ※平成28年1月1日現在

(5) 高齢（65歳以上）人口の推移

住民基本台帳をもとに高齢人口（65歳以上）の変化をみると、平成18年には約56,200人だったものが、平成23年には約60,400人、平成28年には約66,800人への大きく増加の一途をたどっています。

また、平成18年から平成28年にかけての変化を65～74歳と75歳以上に分けてみると、75歳以上人口が約26,300人（平成18年）、約31,000人（平成23年）、約33,600人（平成28年）と持続的に増加しているのに対し、65～74歳人口はこの5年の伸びが顕著で、約29,500人（平成23年）から約33,300人（平成28年）へと増加しています。



【出典】住民基本台帳 ※各年1月1日現在

(6) 世帯構成

世帯構成をみると、世帯人員1人の世帯が増加し、平成27年国勢調査では全世帯数の約6割を超え、平成17年に比べて約5ポイント増加しています。一方、3人以上の世帯は総じて減少の一途をたどっています。

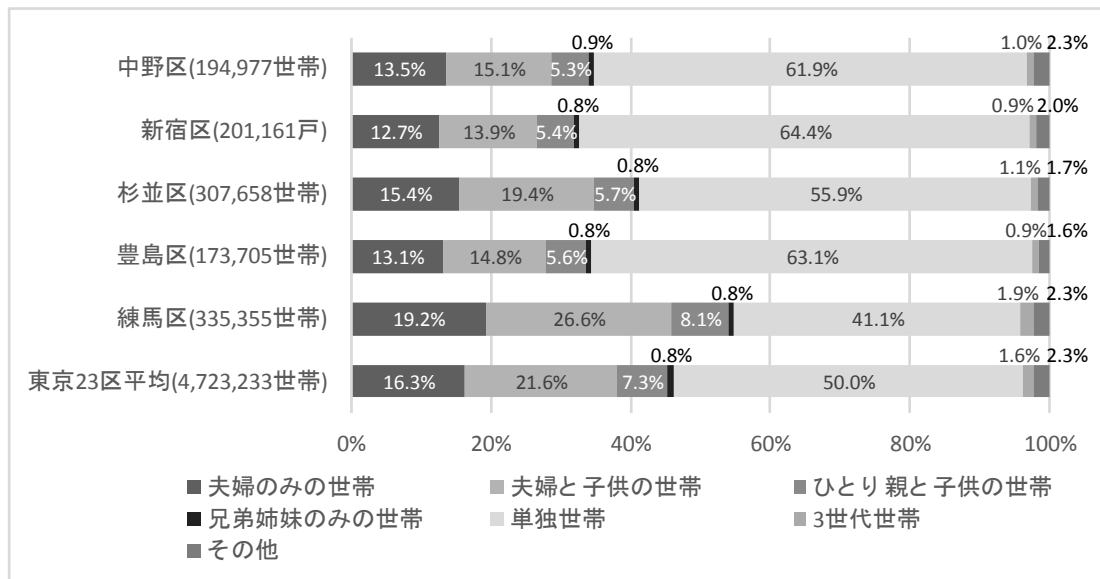
また、周辺区との比較でみると、中野区における単独世帯の占める割合は61.9%と、東京23区平均の50.0%を大きく上回っており、新宿区、豊島区に次いで高くなっています。

世帯人員別一般世帯割合の推移



【出典】国勢調査人口等基本集計結果（総務省統計局） ※各年10月1日現在

世帯の家族類型別の割合（周辺区との比較）



【出典】 国勢調査人口等基本集計結果（総務省統計局） ※平成27年10月1日現在

※世帯数：住宅に住む一般世帯。

(7) 子育て世帯の状況

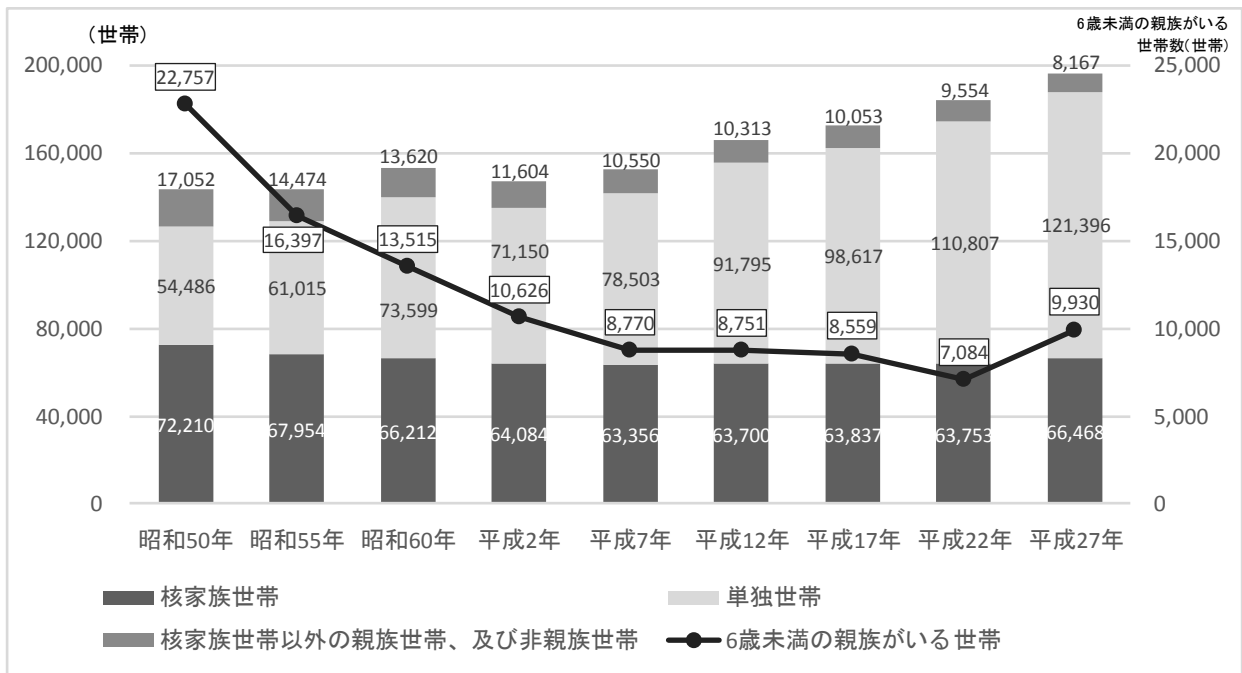
中野区における子育て世代を取り巻く世帯構成の状況をみると、平成22年までは核家族世帯の減少と単独世帯の増加が続き、これらの動向とあいまって子育て世帯（6歳未満の親族がいる世帯）が減少を続けていましたが、平成27年には核家族世帯、子育て世帯とも増加傾向に転じています。

また、一人の女性が一生の間に生む子どもの数を表す指標として「合計特殊出生率」があります。この指標の程度により将来の人口における自然増減に影響を与えるものとなります。

「合計特殊出生率」を全国的にみると、平成17年の1.26を下限として、その後はやや回復基調にあり、平成24年以降は1.4を超える形で推移しています。

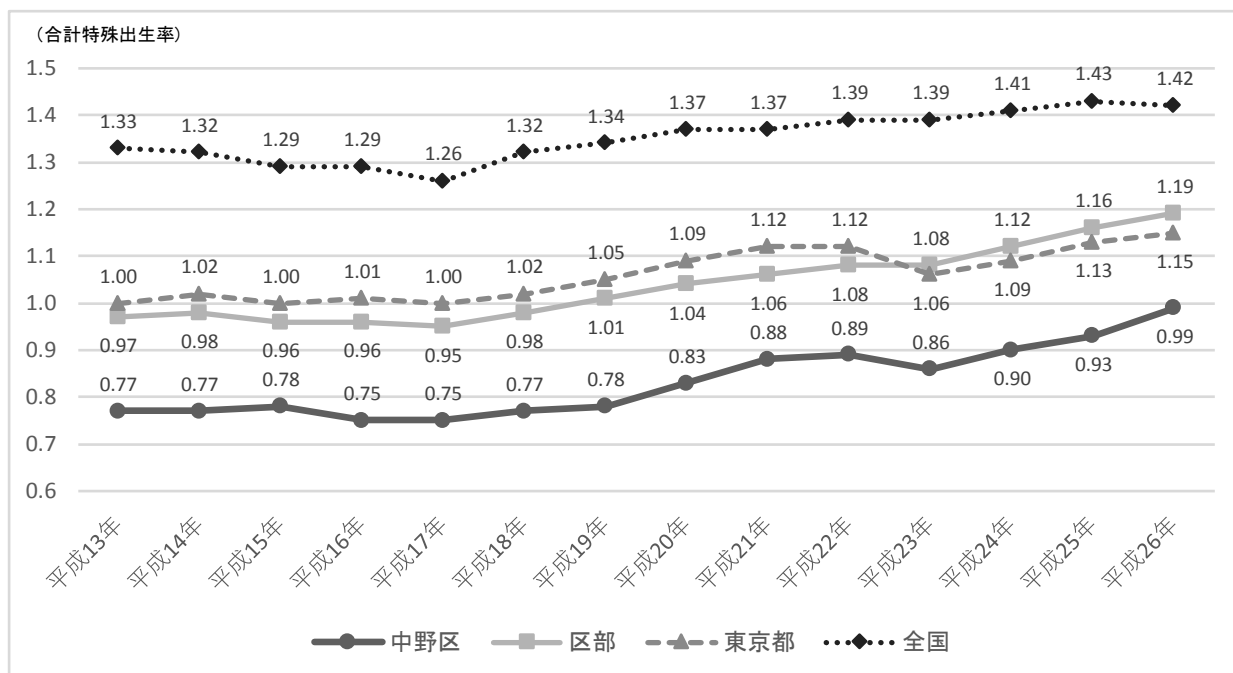
中野区における「合計特殊出生率」は、これまで0.8前後ときわめて低い値で推移してきましたが、平成24年以降は0.9を超え、平成26年には0.99まで回復してきました。しかし、東京都平均もしくは23区平均からみても、中野区の「合計特殊出生率」は依然として低い値にとどまっているのが現状です。

世帯構成（6歳未満の親族がいる世帯）の推移



【出典】国勢調査人口等基本集計（総務省統計局） ※各年10月1日現在

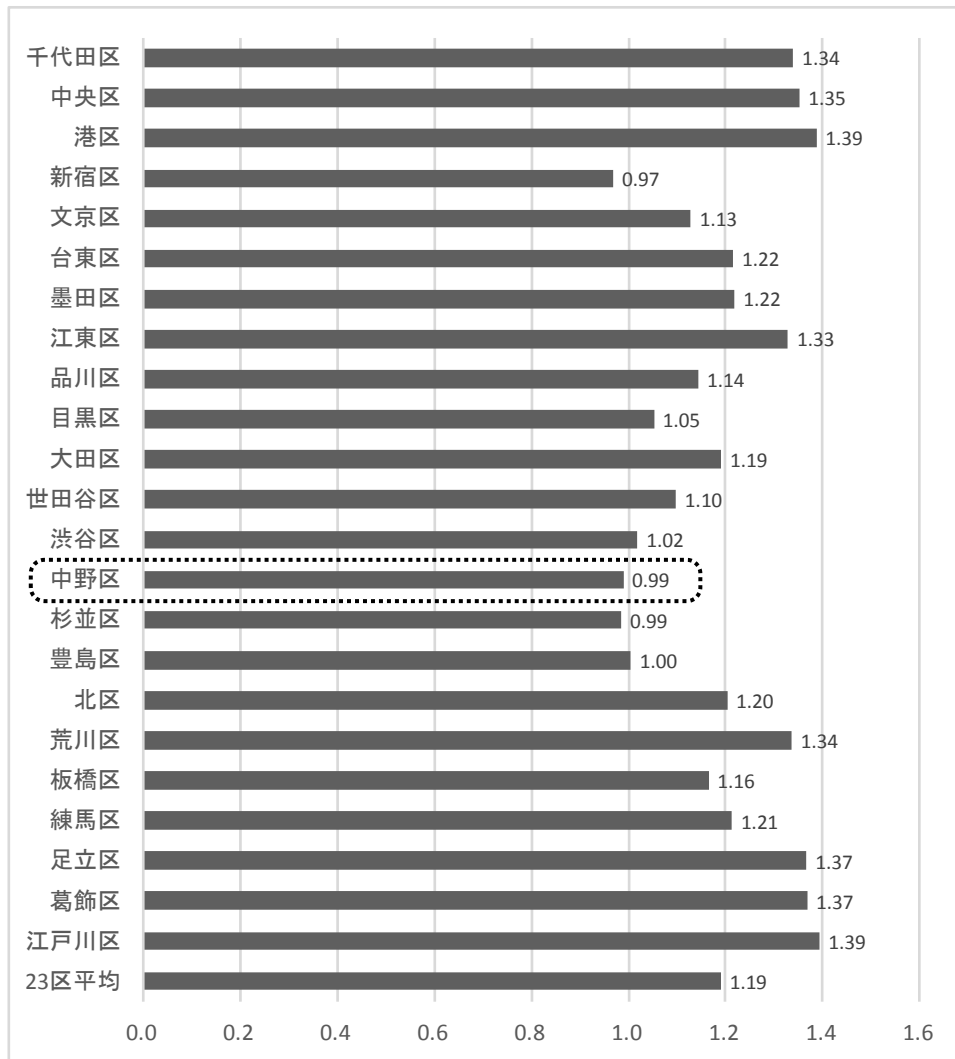
合計特殊出生率の推移（区部、東京都、全国との比較）



【出典】人口動態統計（東京都福祉保健局）

※合計特殊出生率：15歳から49歳までの女子の年齢別出生率を合計したもので、1人の女子が一生涯の間に生む平均子ども数に相当する。

合計特殊出生率（平成26年、東京23区比較）



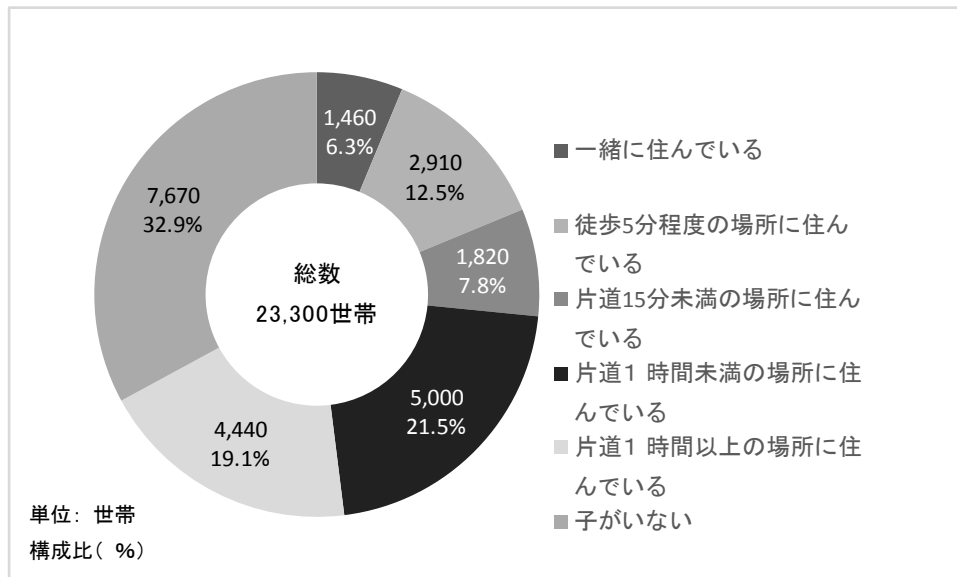
【出典】人口動態統計（東京都福祉保健局）

(8) 高齢世帯の子の居住地

高齢世帯の子の居住地の状況をみると、「一緒に住んでいる」、「徒歩5分程度の場所に住んでいる」、「片道15分未満の場所に住んでいる」世帯を合わせ、子が親元に同居もしくは近居の状況にある世帯は、高齢世帯総数の約27%となっています。これに「片道1時間未満の場所に住んでいる」世帯も含めると、高齢世帯総数の半数を占めています。一方、高齢世帯のうち、約33%の世帯は「子がいない」世帯となっています。

子の居住地の状況を高齢単身世帯と高齢夫婦世帯の比較でみると、高齢単身世帯ほど子の居住地は徒歩5分程度の近居の傾向がみられ、高齢夫婦世帯ほど子の居住地が片道1時間未満ないし1時間以上の傾向がみられます。

高齢世帯の子の居住地の状況

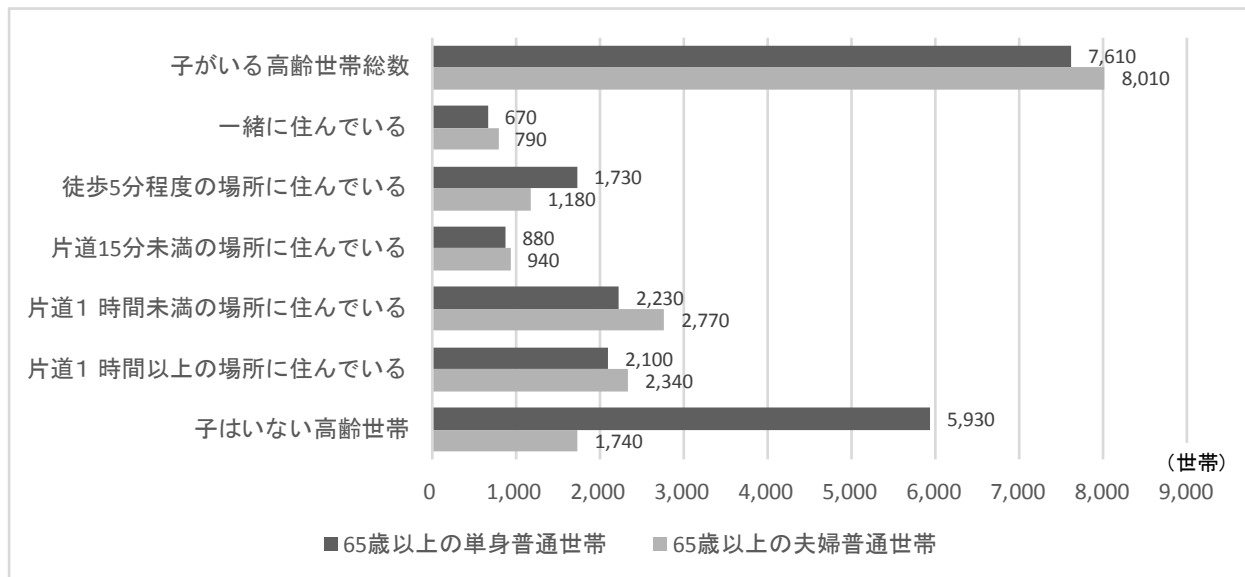


【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

※高齢世帯：65歳以上の単身及び夫婦のみの世帯。

※一緒に住んでいる：同じ建物又は敷地内に住んでいる場合も含む。

高齢世帯の子の居住地の状況（単身世帯と夫婦世帯の比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

※高齢世帯：65歳以上の単身及び夫婦のみの世帯。

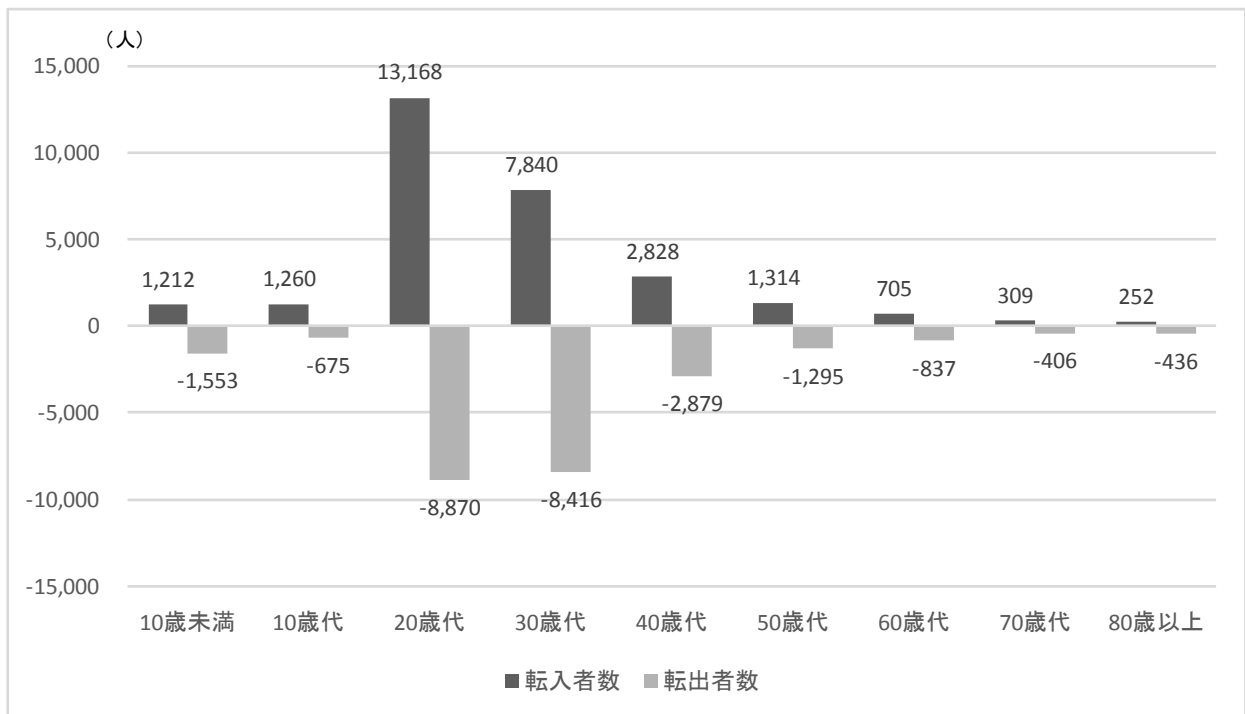
※一緒に住んでいる：同じ建物又は敷地内に住んでいる場合も含む。

(9) 転入・転出者の状況

転入・転出者の状況を世帯主の年齢階層別（平成27年）にみると、20～30歳代が転入・転出者の多くを占めており、転入者は「20歳代」で約13,200人、「30歳代」で約7,800人、一方、転出者は「20歳代」で約8,900人、「30歳代」で約8,400人となっています。

これを年度別に世帯類型別でみると、単身世帯については、20歳代での転入超過数が約5,200人（平成27年度）に達しており、その傾向はこの数年で強まってきたものです。また、夫婦二世帯については、「30歳代」の転出超過が続いており、子育て世帯（18歳以下の子どもを含む二人以上の世帯）についても、「30歳代」の転出超過が他の年齢階層に比べてやや目立つ形で推移しています。

他市区町村からの転入・転出者数（年齢階級別）

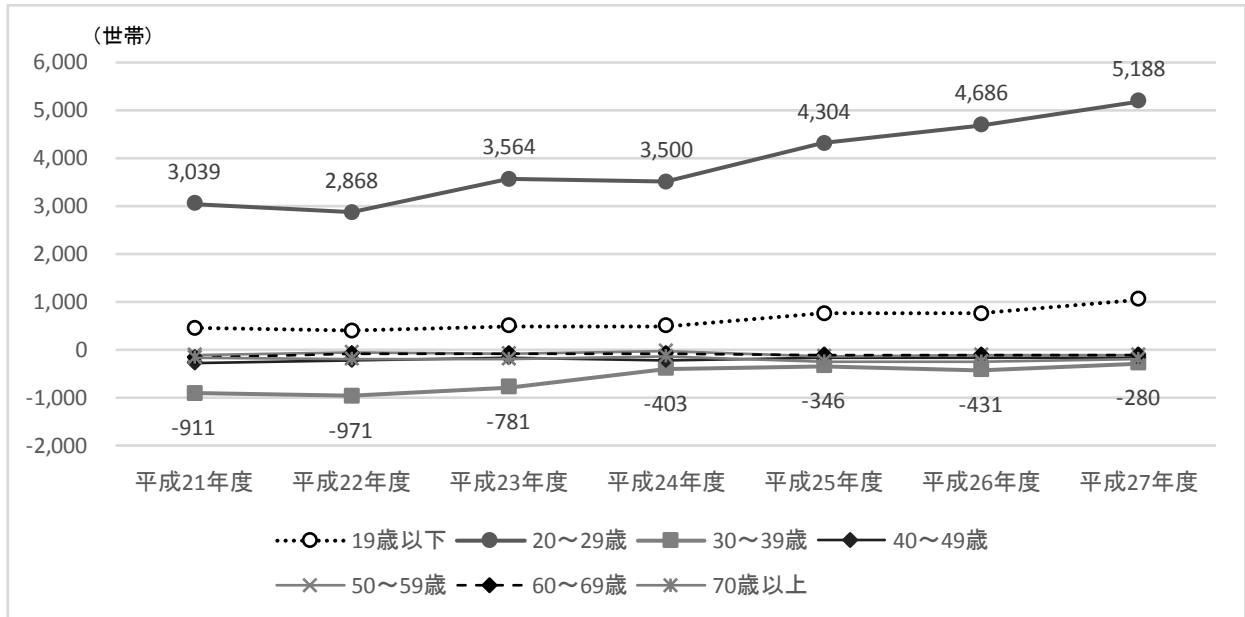


【出典】平成27年住民基本台帳人口移動報告（総務省統計局）

※転入者はプラス表記、転出者はマイナス表記とした。

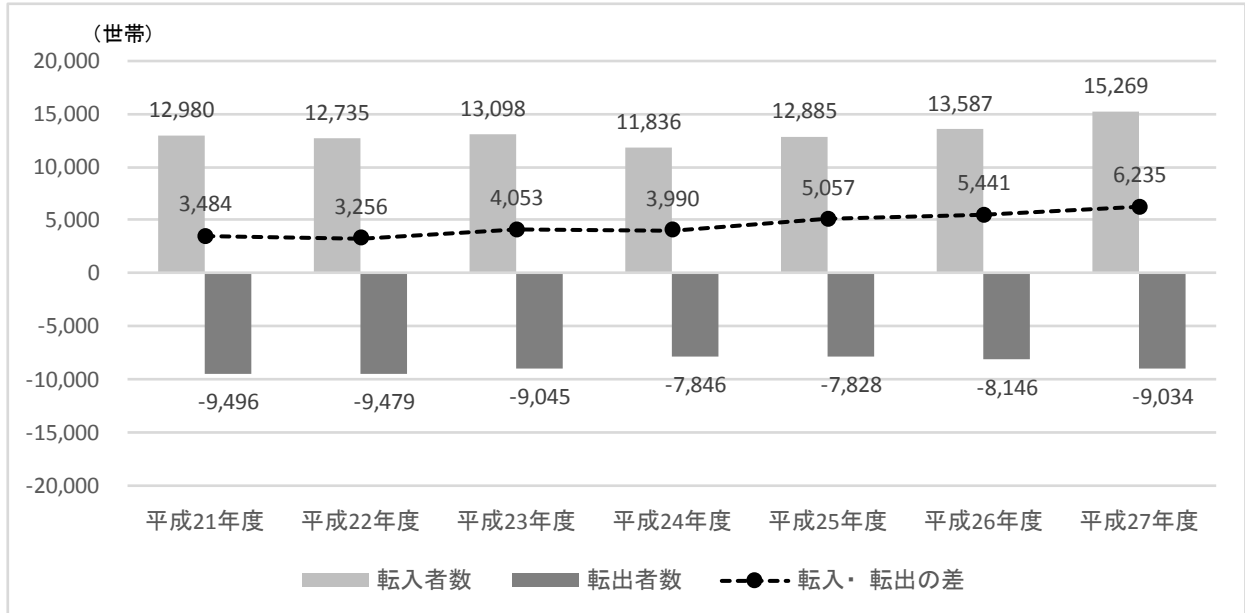
【①単身世帯の転入・転出者】

単身世帯の転入・転出者数（転入－転出）の推移（年齢階級別）



【出典】住民基本台帳

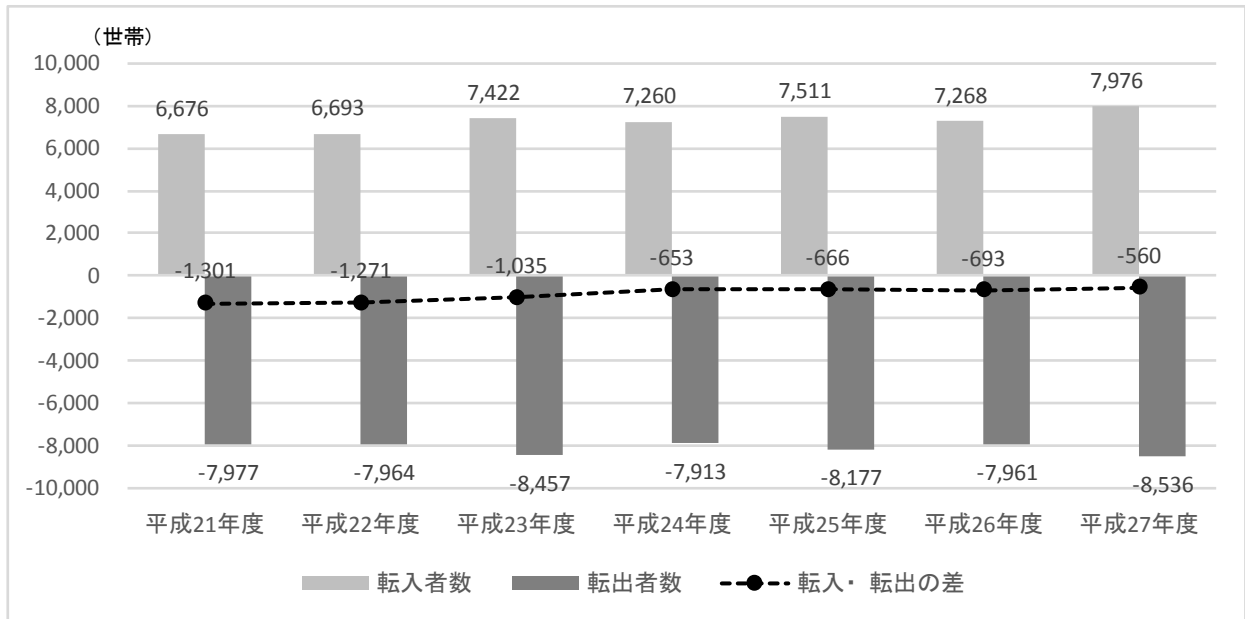
単身世帯（29歳以下）の転入・転出者数の推移



【出典】住民基本台帳

※転入者はプラス表記、転出者はマイナス表記とした。

単身世帯（30～59歳）の転入・転出者数の推移

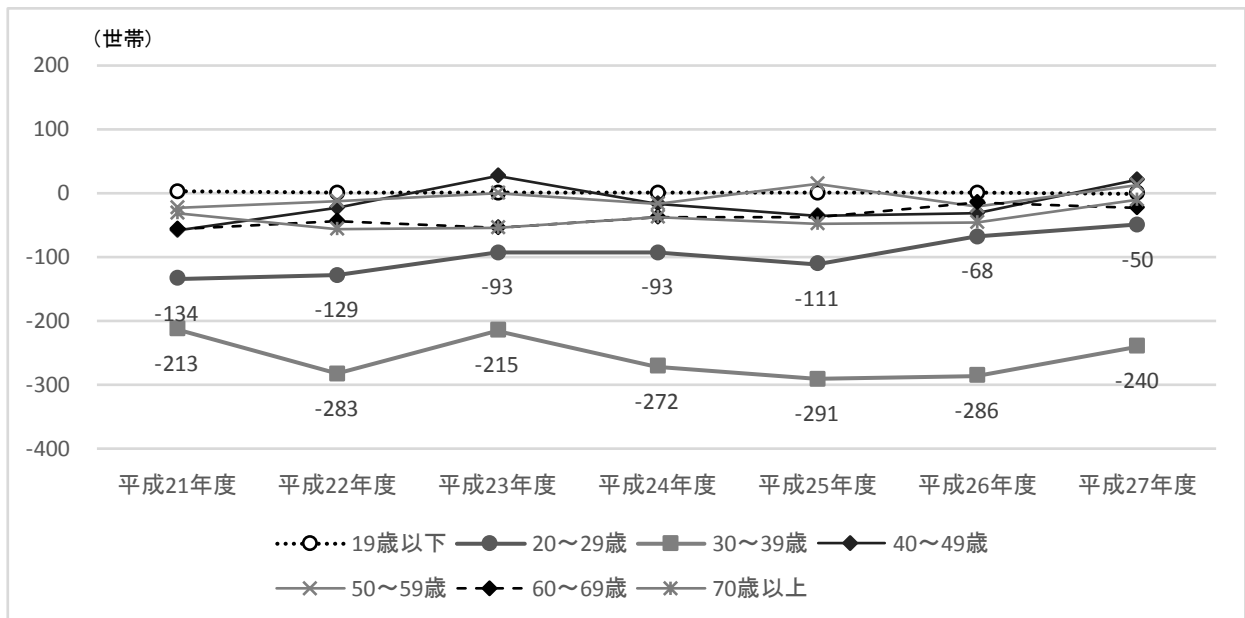


【出典】住民基本台帳

※転入者はプラス表記、転出者はマイナス表記とした。

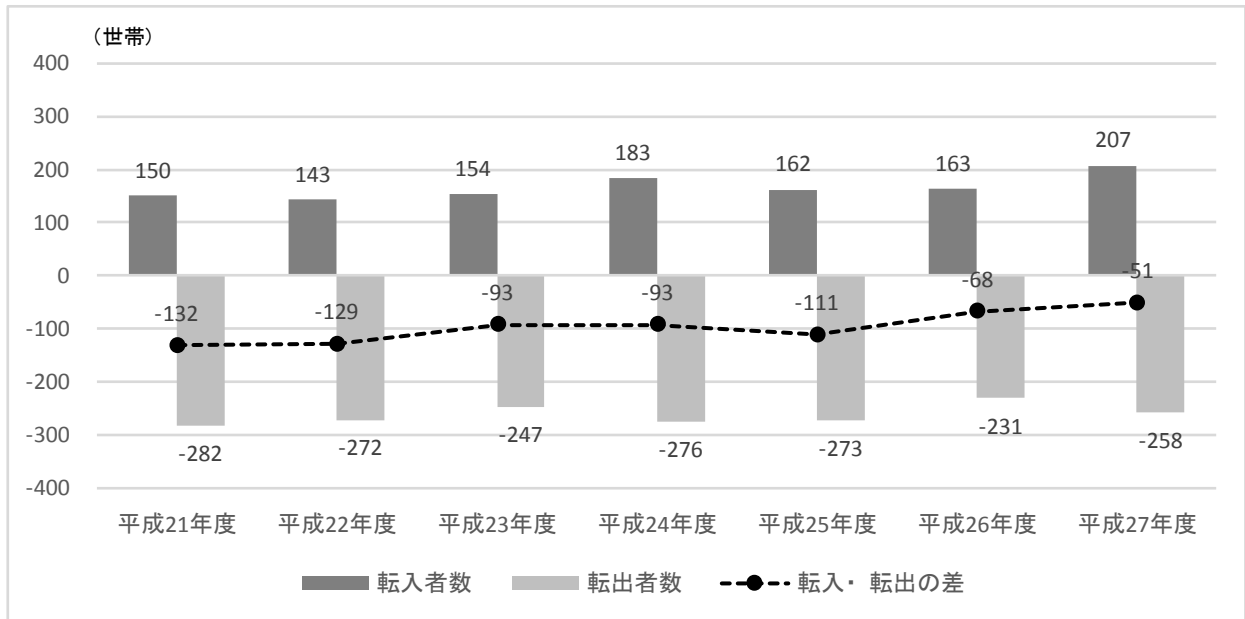
【②夫婦二世帯の転入・転出者】

夫婦二世帯の転入・転出者数（転入－転出）の推移（世帯主の年齢階級別）



【出典】住民基本台帳

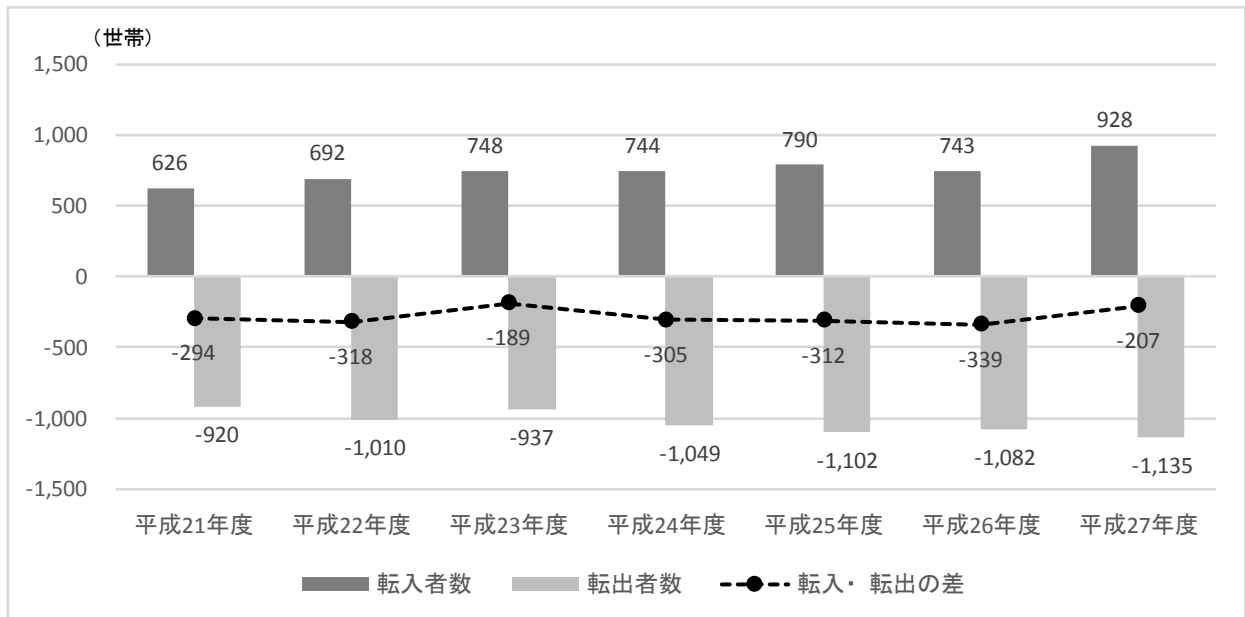
夫婦二人世帯（世帯主29歳以下）の転入・転出者数の推移



【出典】住民基本台帳

※転入者はプラス表記、転出者はマイナス表記とした。

夫婦二人世帯（世帯主30～59歳）の転入・転出者数の推移

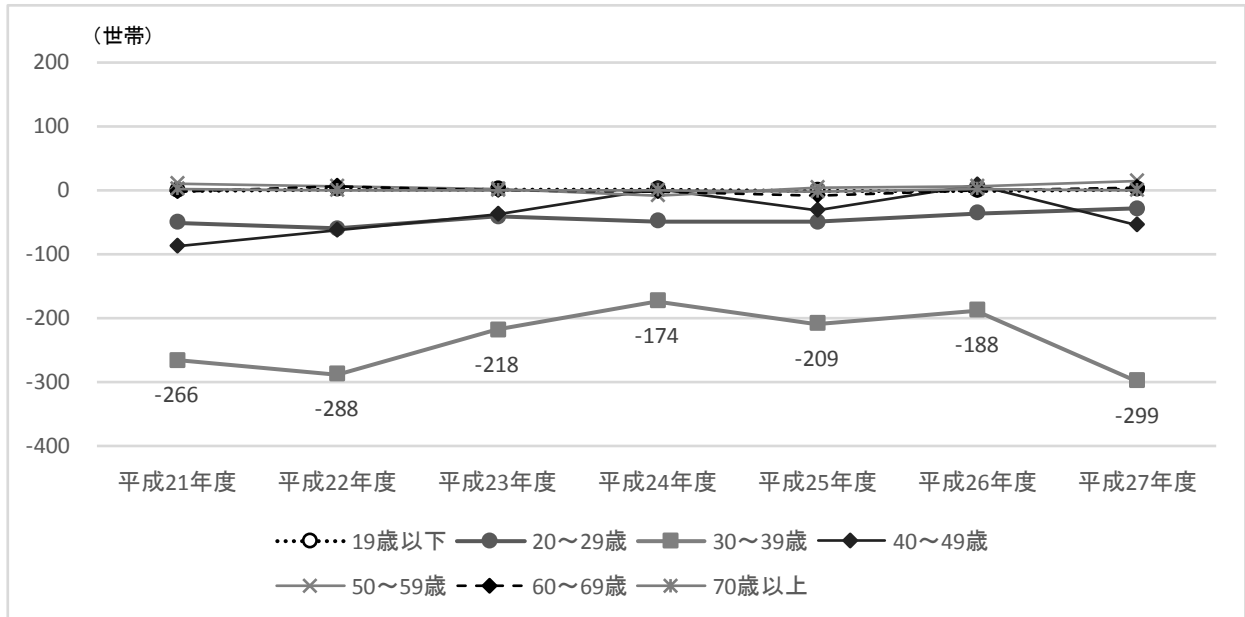


【出典】住民基本台帳

※転入者はプラス表記、転出者はマイナス表記とした。

【③子育て世帯の転入・転出者】

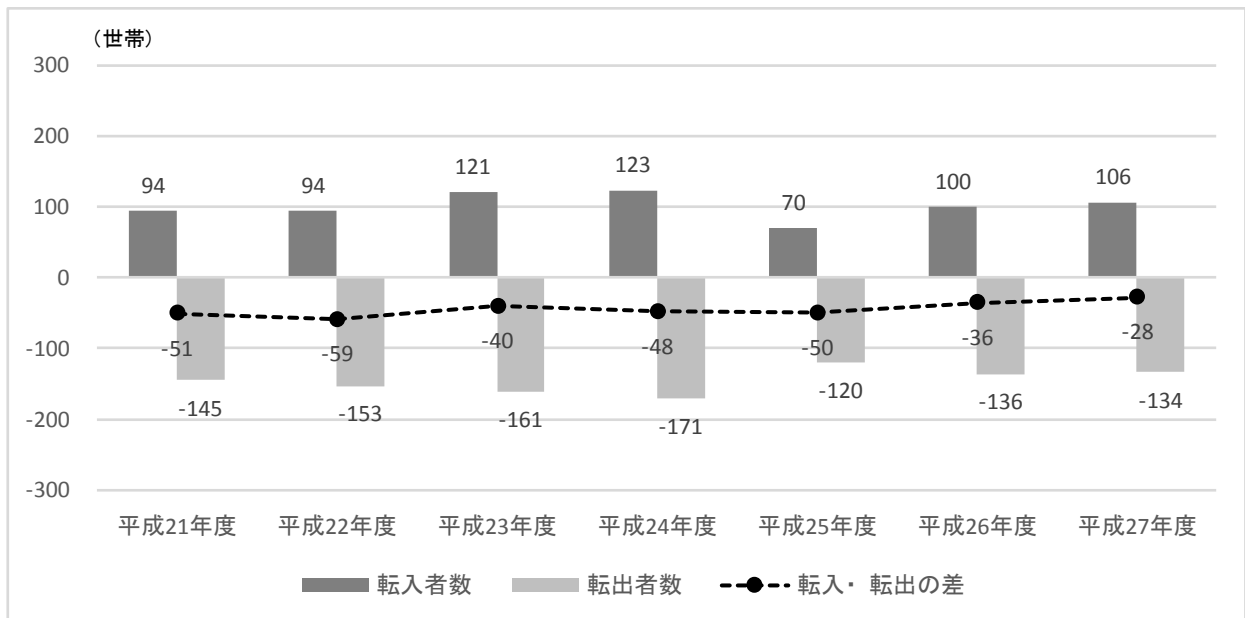
子育て世帯の転入・転出者数（転入－転出）の推移（世帯主の年齢階級別）



【出典】住民基本台帳

※子育て世帯：18歳以下の子どもを含む二人以上の世帯。

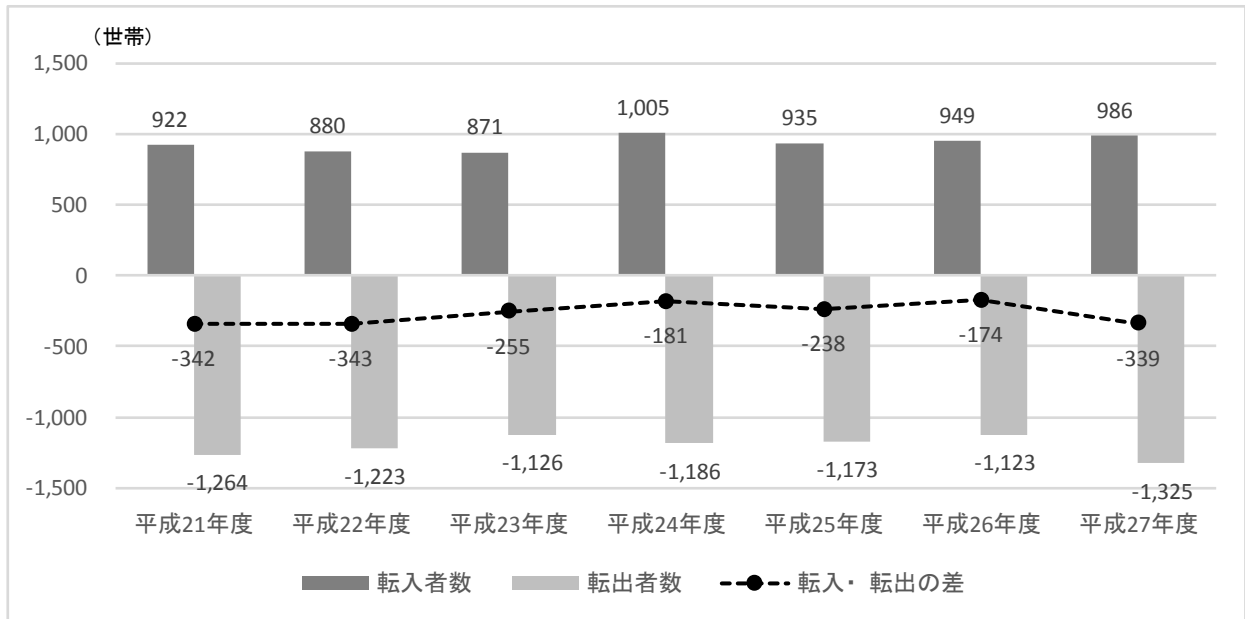
子育て世帯（世帯主29歳以下）の転入・転出者数の推移



【出典】住民基本台帳

※子育て世帯：18歳以下の子どもを含む二人以上の世帯。転入者はプラス表記、転出者はマイナス表記とした。

子育て世帯（世帯主30～59歳）の転入・転出者数の推移



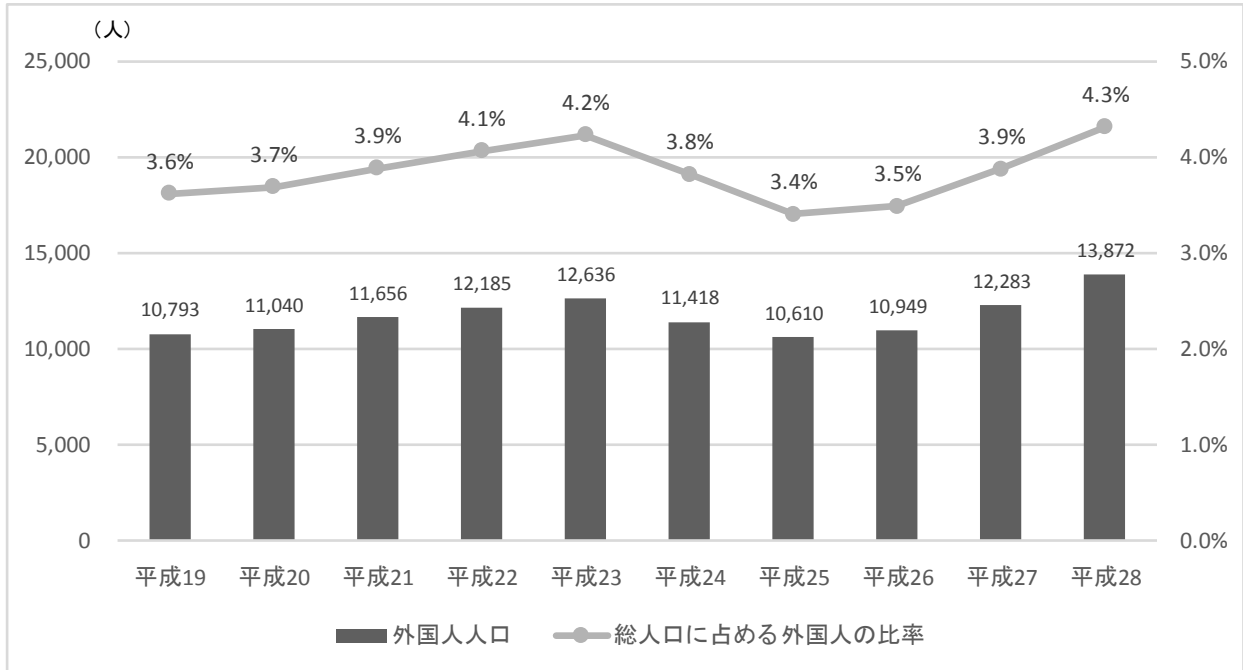
【出典】住民基本台帳

※子育て世帯：18歳以下の子どもを含む二人以上の世帯。転入者はプラス表記、転出者はマイナス表記とした。

(10) 外国人人口の推移

中野区の外国人人口（外国人登録者数）は平成23年の約12,600人をピークに、一時的に（平成24～26年）減少しましたが、平成28年にはこれまでで最も多くの外国人人口約13,900人となっています。

外国人人口（外国人登録者数）の推移



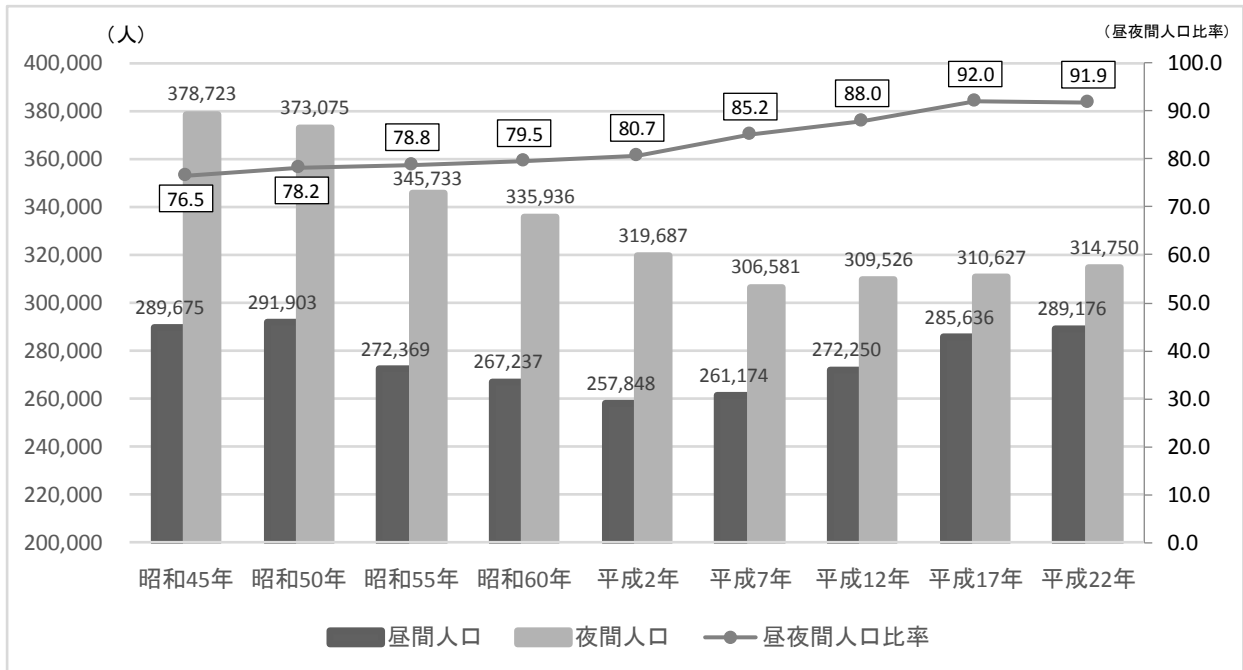
【出典】住民基本台帳、但し平成24年までは外国人登録 ※各年1月1日現在

※平成24年7月に施行された住民基本台帳法の一部改正及び外国人登録法の廃止により、外国人も住民基本台帳法の適用対象となった。

(11) 昼間人口・夜間人口

中野区の昼間人口は 289,176 人、夜間人口は 314,750 人(ともに平成 22 年)と、他の地域から中野区に流入する人数よりも、中野区から他の地域に通勤や通学で流出する人数の方が上回っています。但し、以前に比べて昼間人口が増加傾向で、昼間人口と夜間人口の差が縮小していく中で、昼夜間人口比率は 91.9%(平成 22 年)まで高まっています。

昼間人口・夜間人口の推移



【出典】国勢調査従業地・通学地による人口・産業等集計（総務省統計局） ※各年10月1日現在

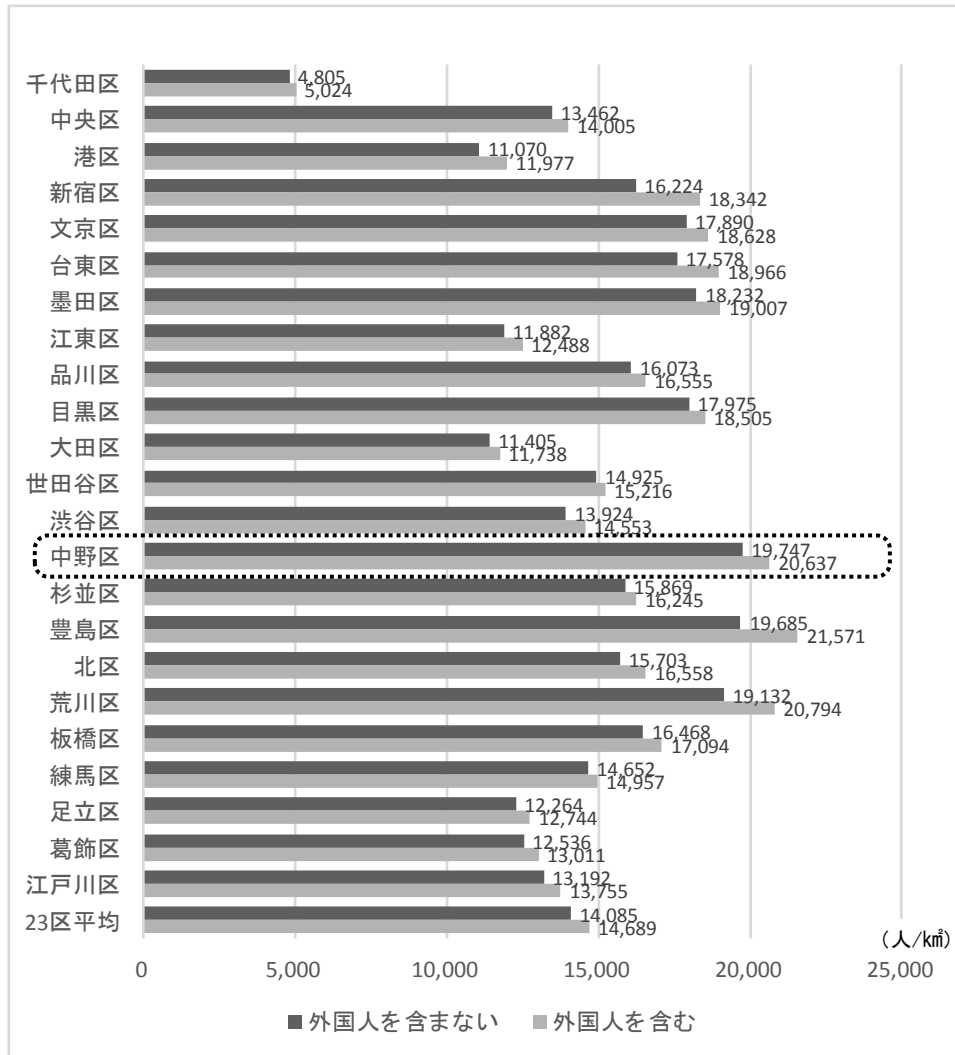
※昼夜間人口比率=昼間人口/夜間人口

(12) 人口密度

平成28年1月1日における中野区の人口密度（外国人を含まない場合）は19,747人/㎢と23区で最も高くなっており、次いで豊島区の19,685人/㎢、荒川区の19,132人/㎢と続いています。中野区の人口密度は23区平均14,085人/㎢の約1.5倍にも達しており、相当高密な都市であることがわかります。

また、外国人を含む場合、中野区の人口密度は20,637人/㎢で23区中の第3位となっています。最も高いのは、豊島区の21,571人/㎢、次いで荒川区の20,794人/㎢と続いています。

人口密度（東京23区比較）



【出典】住民基本台帳（東京都総務部統計局） ※平成28年1月1日現在

2 人口・世帯等の課題

項目	主要な課題
人口と世帯	人口・世帯数とも増加し続け、特にここ数年の世帯数の増加は顕著になっており、単身者など世帯人員の少ない世帯の増加に対応した住生活の確保が課題となっています。
人口動態	自然動態については死亡数が出生数を上回る状態、社会動態については転入数が転出数を上回る状態が続いており、なかでも社会増加の高まりに対応した住生活の確保が課題となっています。
年齢構成（5歳階級別人口構成）	20歳代～30歳代の比較的若い世代の占める割合が高くなっており、これらの世代が将来にわたって引き続き定住できる条件や環境などの確保が課題となっています。
年少（0～14歳）人口の推移	0～4歳人口が増加傾向にあるものの、年少人口全体では東京23区の中でも低い比率が目立っており、子どもの成長とともに転出することなく住み続けられる対策などが課題となっています。
高齢（65歳以上）人口の推移	65歳以上人口が大きく増加の一途をたどっており、安心できる住まいづくりなど、今後ますます進むであろう高齢社会に対応した住生活の確保が課題となっています。
世帯構成	1人世帯が世帯数全体の多数を占める偏った状況がますます進み、3人以上世帯は少数派になりつつあることから、多様な家族形態によって住み続けられる条件や環境の確保が課題となっています。
子育て世帯の状況	合計特殊出生率は回復基調にあるものの依然として低く、6歳未満の親族がいる世帯も減少の一途をたどっており、結婚率の低下や住まいを含めた子育て環境に関する対策が課題となっています。
高齢世帯の子の居住地	高齢単身世帯で子は近居、高齢夫婦世帯で子は区外居住の傾向が若干みられ、親世代の老齢化に伴う子の居住のあり方についての対応が課題となっています。
転入・転出者の状況	20～30歳代の転入・転出が著しく、なかでも20歳代単身世帯の転入超過と30歳代夫婦・子育て世帯の転出超過がみられ、子育て期にかけて住み続けられる条件や環境の確保が課題となっています。
外国人人口の推移	外国人人口が増加し、総人口に占める外国人の比率が高まりつつあり、地域における多文化共生や災害時支援などのあり方も住生活における課題となっています。
昼間人口・夜間人口	日中に区内と他の地域の間で通勤・通学者の出入りが活発化しており、居住者に限らないこれら移動人口のニーズに応えるまちづくりの充実も課題となっています。
人口密度	人口密度が東京23区の中でも極めて高い状態にあり、住宅密集市街地が抱える住環境上の問題や大規模震災発生時の対策など数多くの問題の解決が課題となっています。

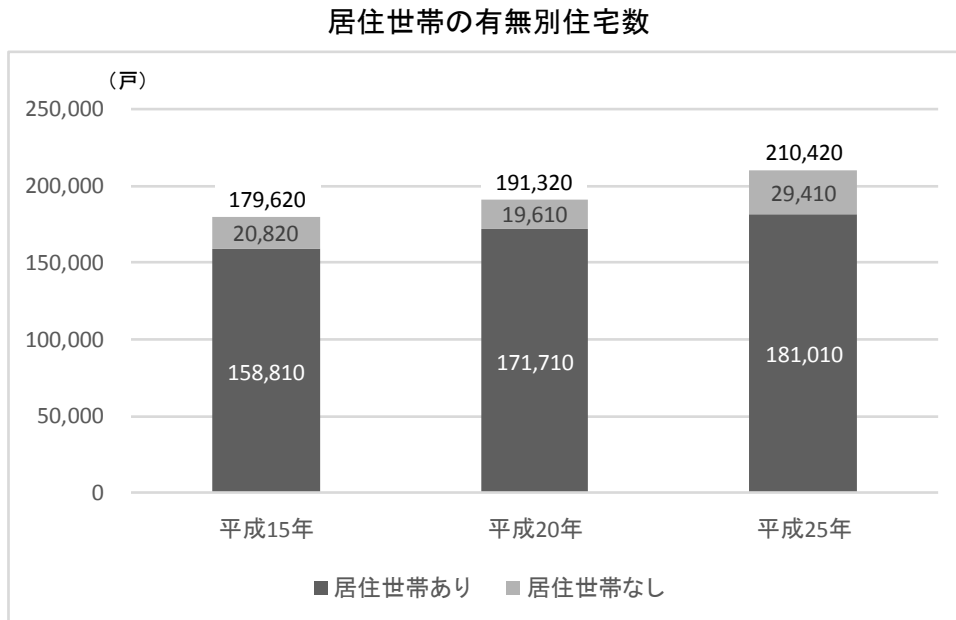
第4章 住宅・住環境

1 住宅・住環境の現況

(1) 住宅数

中野区の住宅数についてみると、平成15年に179,620戸、平成20年に191,320戸、平成25年に210,420戸と段階的に増加を続けています。一方、居住世帯のない住宅も、平成20年から平成25年にかけて約10,000戸増加し、平成25年における居住世帯のない住宅は29,410戸となっています。

平成25年住宅・土地統計調査による世帯数は181,010世帯であることから、1世帯当たり住宅数（住宅総数÷総世帯数）は1.16戸/世帯となり、量的な面での住宅は充足しているといえます。



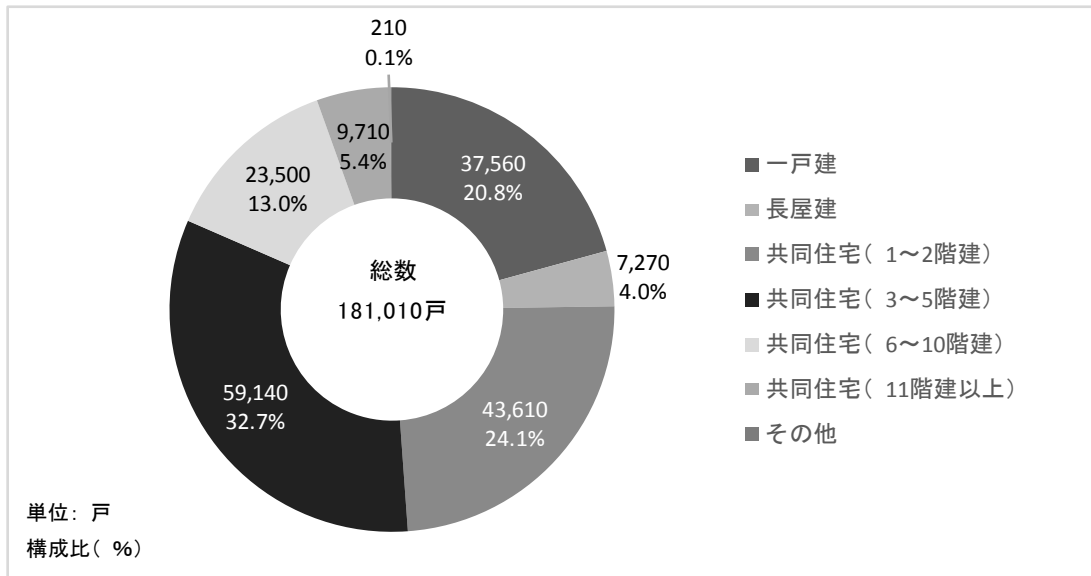
【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在
※数字は端数処理を行っているため、内訳と合計の数字が異なる。

(2) 住宅の建て方と構造

住宅の建て方についてみると、一戸建 20.8%、共同住宅 75.1%となっています。共同住宅のうち3階建以上の住宅は51.0%であり、住宅総数の半数を占めています。

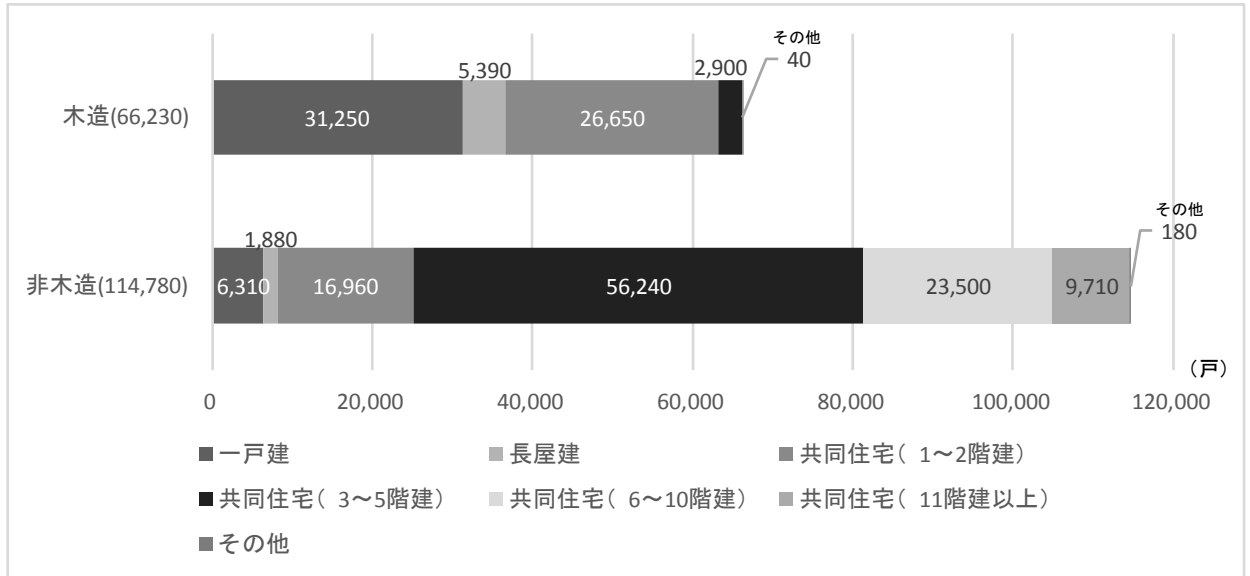
木造住宅については、一戸建の割合(47.2%)が東京23区平均(63.7%)よりも低く、低層(1~2階建)共同住宅の割合(40.2%)が東京23区平均(29.3%)よりも高いのが特徴となっています。また、非木造住宅については、低中層(5階建以下)共同住宅の割合(63.8%)が東京23区平均(45.0%)よりも高く、中高層(6階建以上)共同住宅の割合(28.9%)が東京23区平均(49.3%)よりも低いのが特徴となっています。

住宅の建て方、階数別住宅数



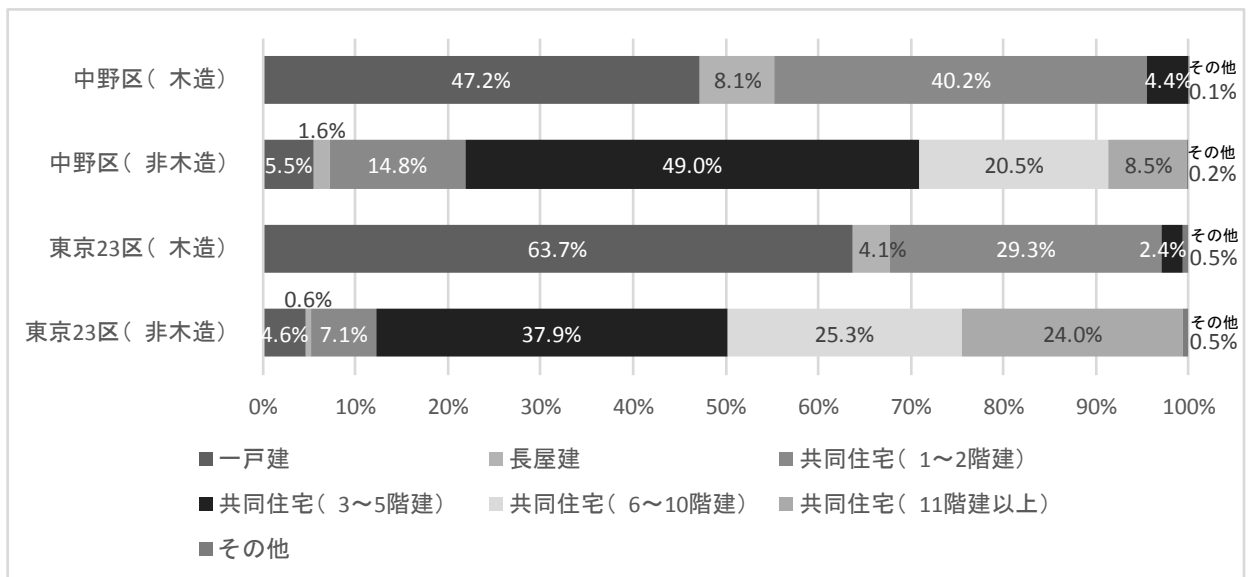
【出典】平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局) ※平成25年10月1日現在

住宅の建て方、構造別住宅数



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※木造：木造、防火木造の計。非木造：鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造、その他の計。

住宅の建て方、構造別の住宅割合（東京23区との比較）



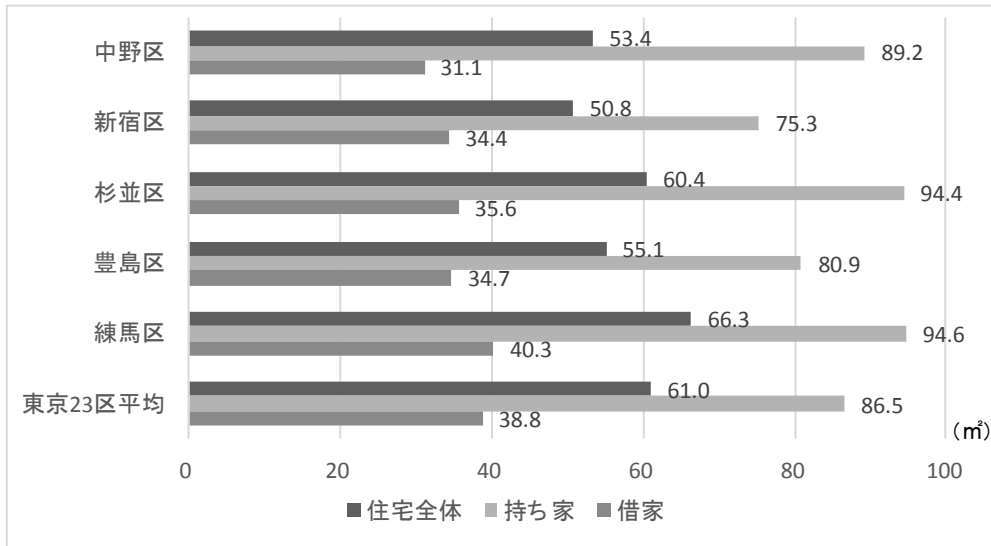
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※木造：木造、防火木造の計。非木造：鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造、その他の計。

(3) 住宅の規模と建築時期

住宅の規模についてみると、持ち家の1住宅当たり延べ面積は89.2㎡と東京23区平均の86.5㎡を上回っているものの、借家の1住宅当たり延べ面積は31.1㎡と、周辺区と比べて最も規模が小さくなっています。

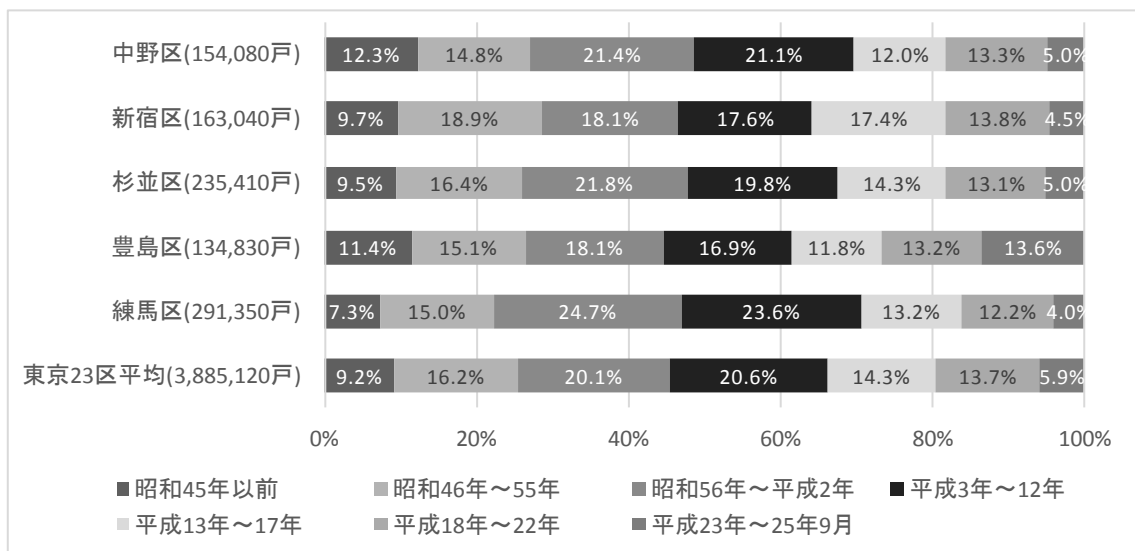
また、建築時期についてみると、昭和55年以前の住宅が約27%を占め、周辺区と比べて建築時期の古い住宅（旧耐震基準の住宅）の割合が若干高い状況にあります。

1住宅当たり延べ面積（周辺区との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

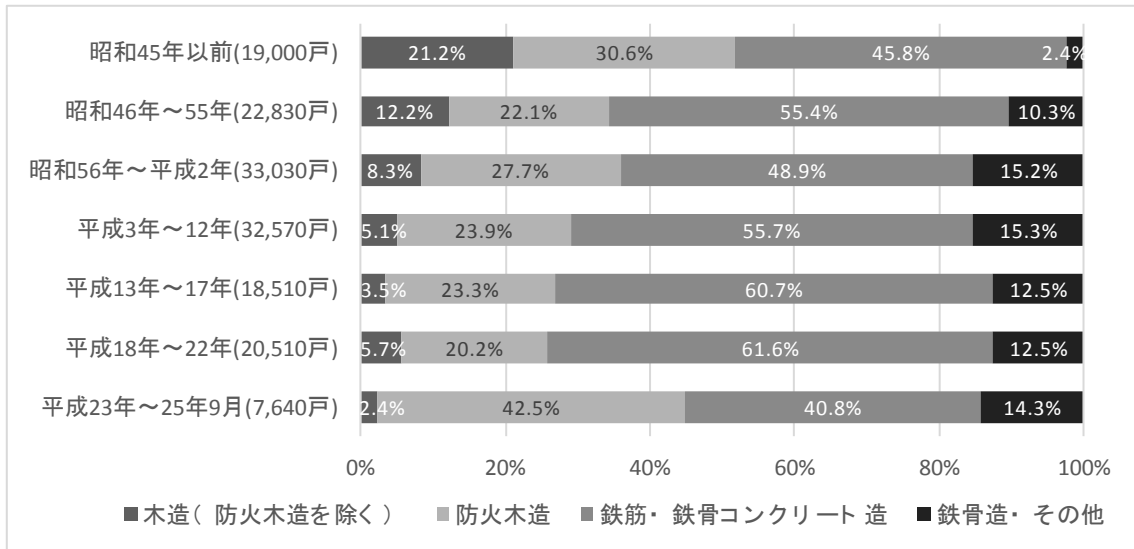
建築時期別の住宅割合（周辺区との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

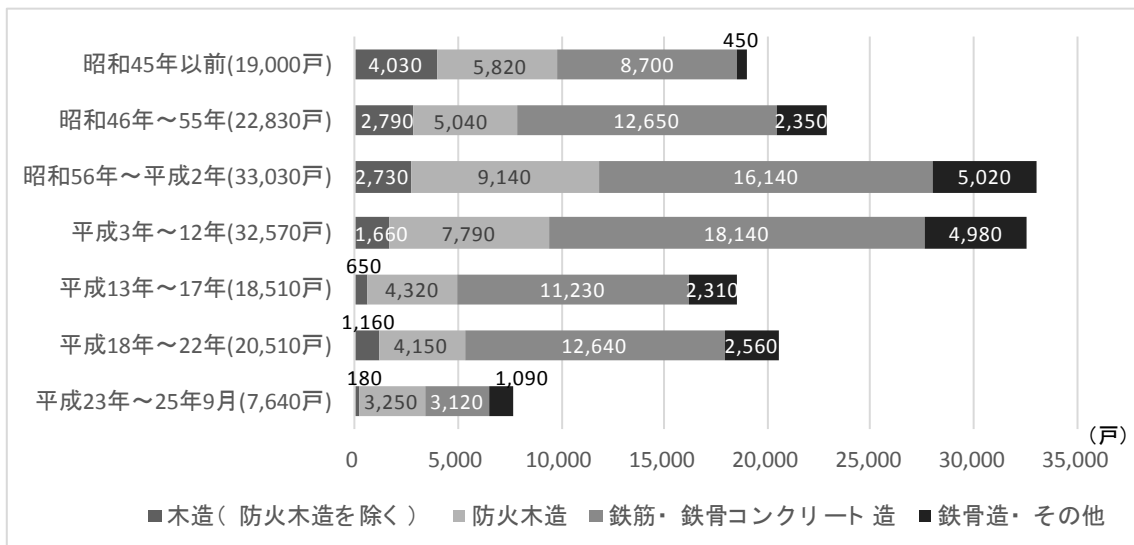
※建築時期が不詳のものは除く。

建築時期別の住宅構造の割合



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※建築時期が不詳のものは除く。

建築時期別・構造別の住宅数

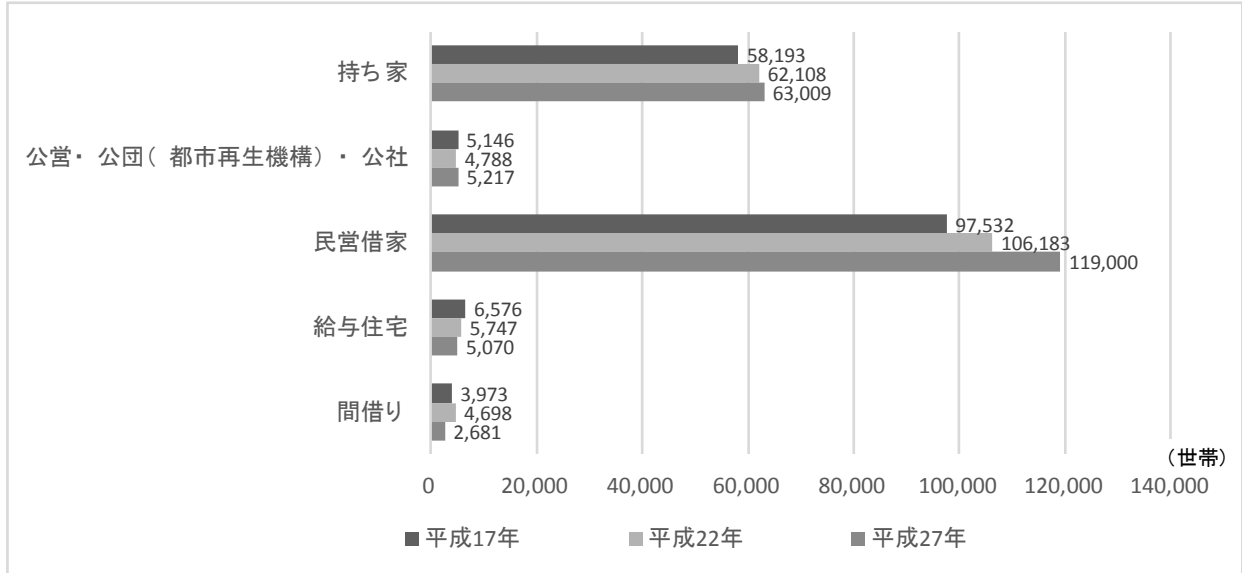


【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※建築時期が不詳のものは除く。

(4) 住宅の居住形態

住宅の居住形態別の世帯数について、平成17年から平成27年にかけての変化をみると、特に民間借家が97,532世帯から119,000世帯へと大きく増加しています。その割合は全世帯の約6割を占めており、周辺区のなかでも最も高くなっています。

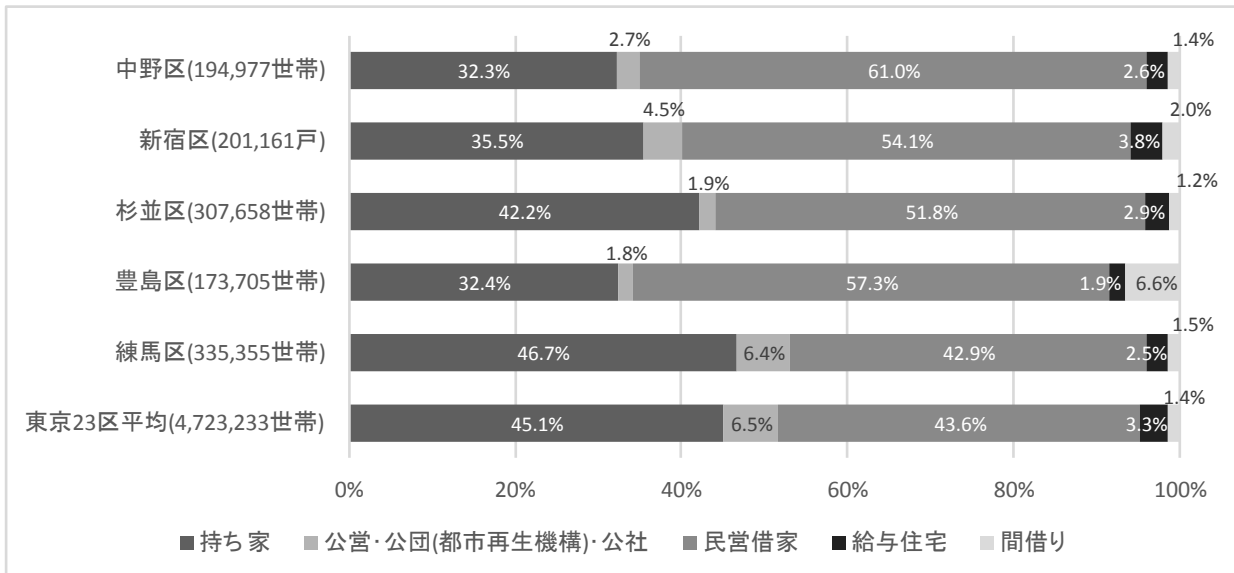
居住形態別の状況（世帯数）



【出典】国勢調査人口等基本集計（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※世帯数：住宅に住む一般世帯。 ※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

居住形態別の状況（周辺区との比較）



【出典】国勢調査人口等基本集計（総務省統計局） ※平成27年10月1日現在

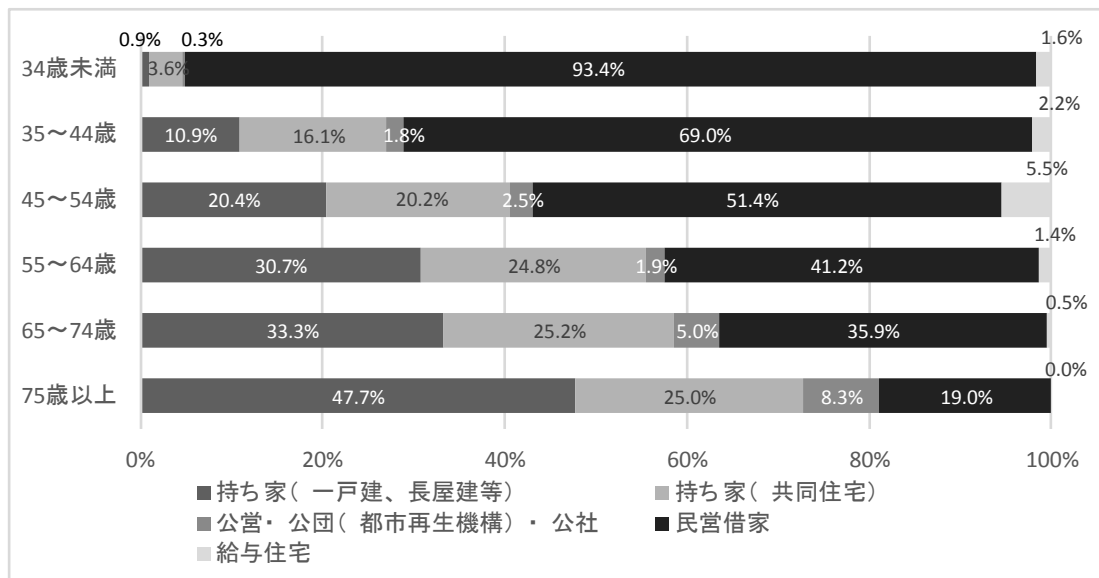
※世帯数：住宅に住む一般世帯。 ※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

(5) 居住の世代格差

住宅の所有関係を世代別にみると、34歳未満の世帯の持ち家比率は約5%であるのに対し、35～44歳の世帯の持ち家比率は約27%、45～54歳の世帯の持ち家比率は約41%と大きく伸びており、子育て期にある世帯や、若い単身者が年齢を重ねるにつれて、おもに借家居住から持ち家の取得へと向かう傾向があるものと推測されます。

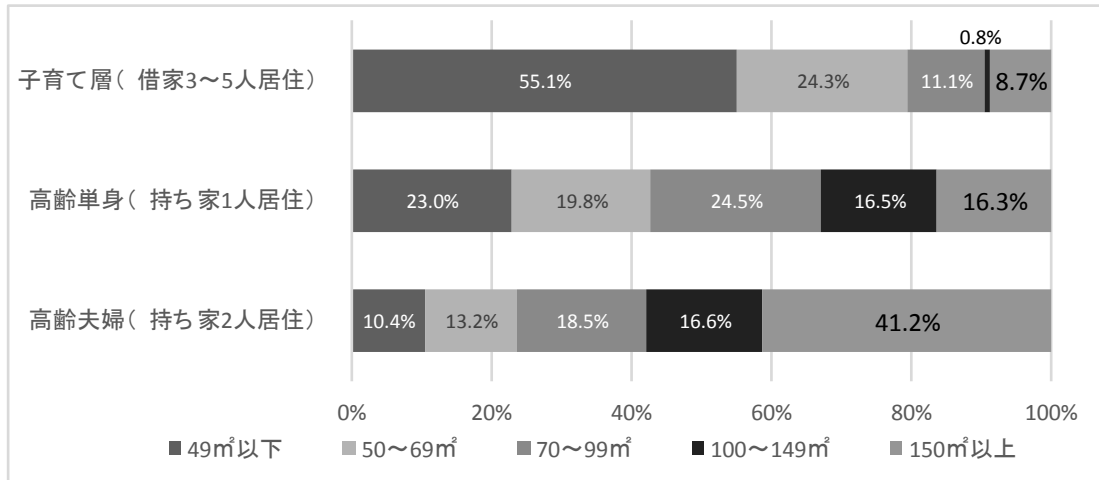
また、このように年齢とともに借家居住から持ち家居住に移行していく傾向を踏まえ、子育て期にある借家居住世帯と高齢期の持ち家居住世帯について、住宅規模（住宅の延べ面積）を比較してみると、子育て期3～5人家族の借家居住世帯では延べ面積が50㎡に満たない世帯が全体の半数を超えるのに対し、高齢単身の持ち家居住世帯の3割強、高齢夫婦のみの持ち家居住世帯の6割弱の世帯で延べ面積が100㎡以上の住宅に居住しており、居住の世代格差が表れています。

住宅の所有関係にみる世代格差（世帯構成比）



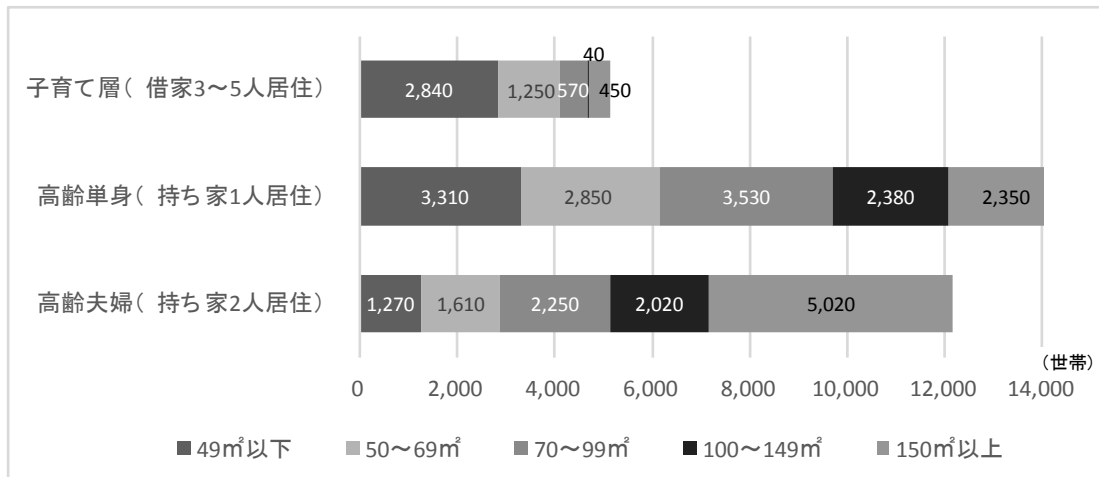
【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

住宅の延べ面積にみる世代格差（世帯構成比）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※子育て層：夫婦と18歳未満の子を含む世帯。

住宅の延べ面積にみる世代格差（世帯数）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※子育て層：夫婦と18歳未満の子を含む世帯。

(6) 居住水準（誘導居住面積水準）

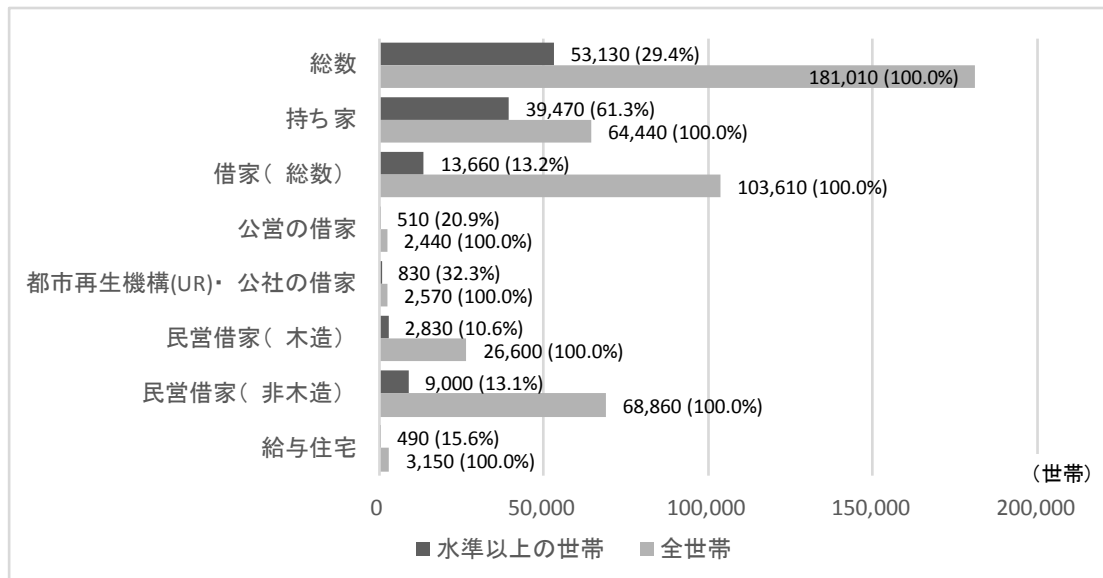
国では、世帯数に応じて必要とされる住宅規模等に関する指標として、「住生活基本計画（全国計画）」において居住面積水準を定めています。

誘導居住面積水準についてみると、中野区は住宅総数の29.4%が水準を満たしていますが、東京23区平均の37.9%を下回っています。

これを住宅の所有関係別にみると、持ち家は61.3%が水準を満たしていますが、借家は13.2%が水準を満たすにとどまっています。

年齢別（家計を主に支える者）にみると、25歳未満の世帯で13.8%、25～34歳の世帯で15.4%、35～44歳の世帯で18.7%と、年齢が若いほど水準を満たす世帯の割合が低い傾向にあります。

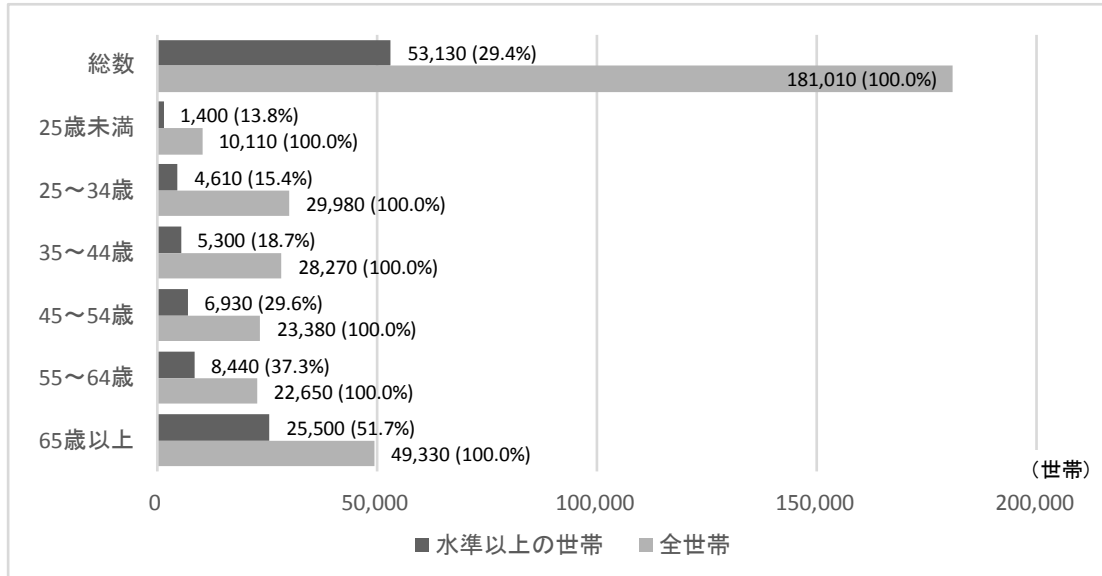
誘導居住面積水準以上の住宅に住む世帯（住宅の所有関係別）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

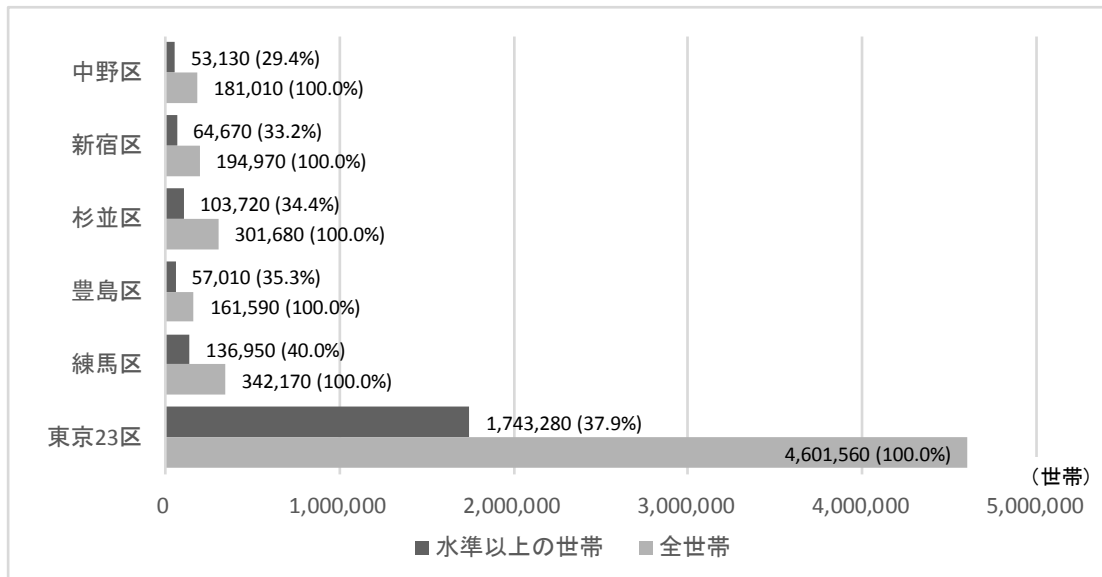
※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

誘導居住面積水準以上の住宅に住む世帯（家計を主に支える者の年齢別）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

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25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

○誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその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面積水準からなる。

	一般型誘導居住面積水準	都市居住型誘導居住面積水準
単身者	55 m ²	40 m ²
2人以上の世帯	25 m ² ×世帯人数+25 m ²	20 m ² ×世帯人数+15 m ²

- ・ 3歳未満：0.25人、3歳以上6歳未満：0.5人、6歳以上10歳未満：0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
- ・ 世帯人数が4人を超える場合は、上記面積から5%を控除する。
- ・ 次の場合は、上記の面積によらないことができる。①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合、②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

なお、上記は、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）によるものである。

(7) 居住水準（最低居住面積水準未滿）

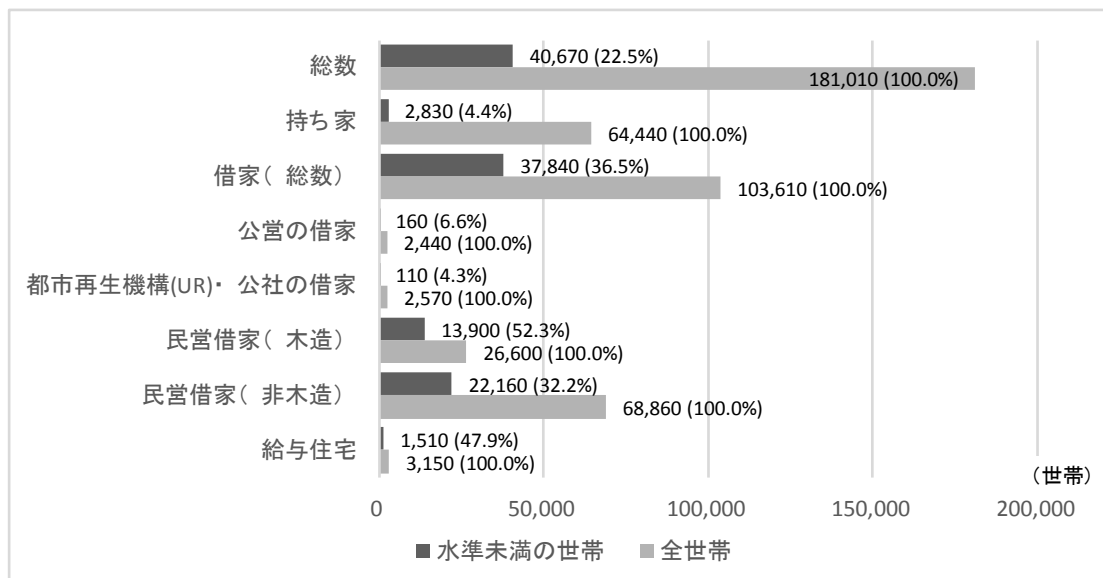
国では、世帯数に応じて必要とされる住宅規模等に関する指標として、「住生活基本計画（全国計画）」において居住面積水準を定めています。

最低居住面積水準についてみると、中野区は住宅総数の22.5%が水準を満たしておらず、東京23区平均の16.2%を上回っています。

これを住宅の所有関係別にみると、持ち家の4.4%、借家の36.5%が水準を満たしていません。さらに、借家のうち民営借家をみると、民営借家（木造）総数の半数を超える52.3%が水準を満たしていません。

年齢別（家計を主に支える者）にみると、35～44歳の世帯の38.9%、45～54歳の世帯の28.5%、また、世帯人員別にみると、1人世帯の28.0%、5人世帯の28.5%がそれぞれ水準を満たしていません。特に、30～64歳の単身世帯の48.3%が水準を満たしていません。

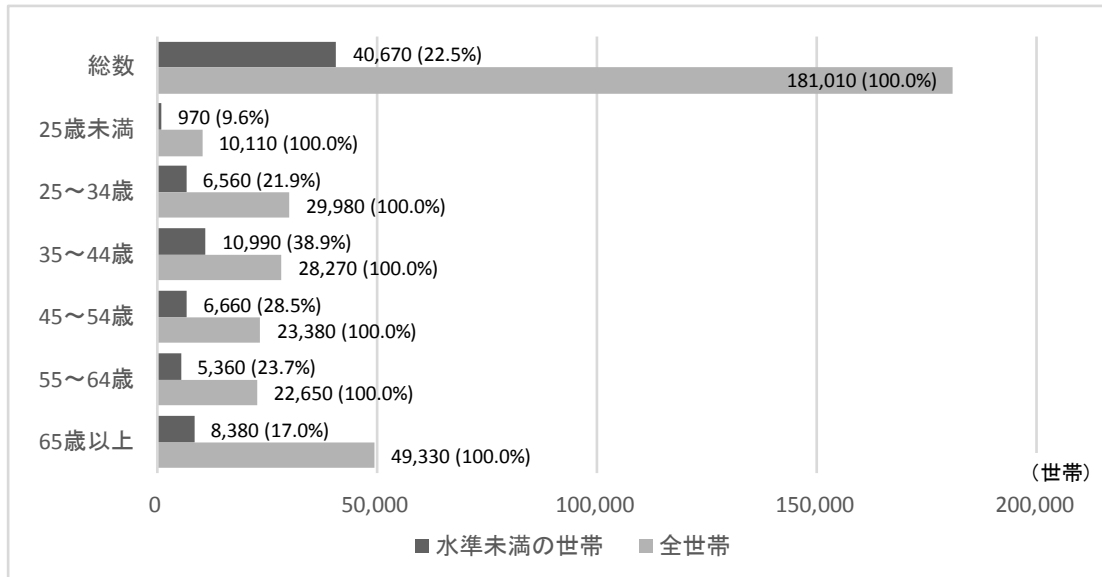
最低居住面積水準未滿の住宅に住む世帯（住宅の所有関係別）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

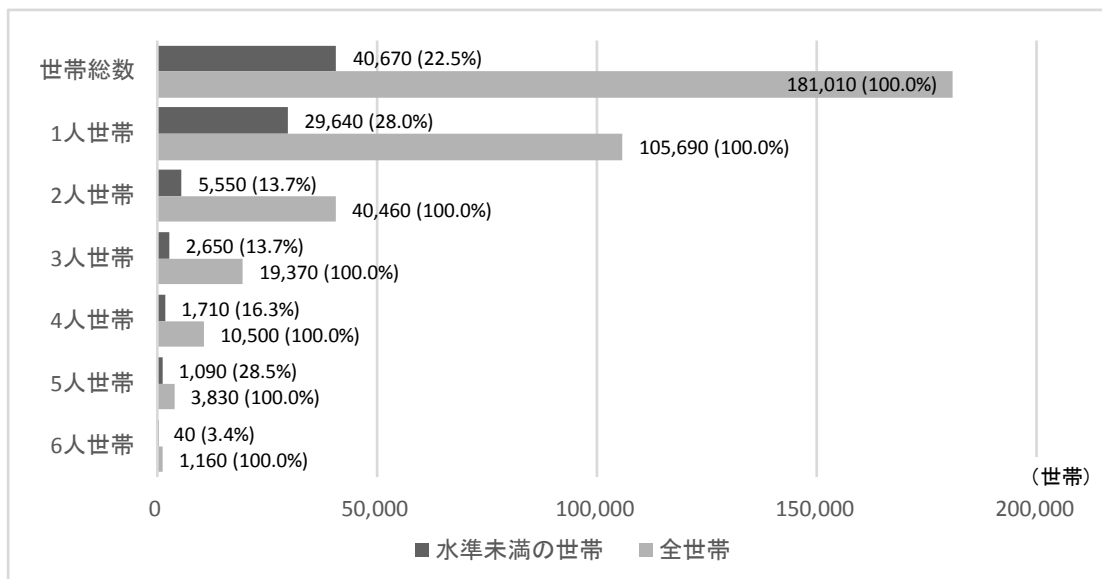
※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

最低居住面積水準未滿の住宅に住む世帯（家計を主に支える者の年齢別）



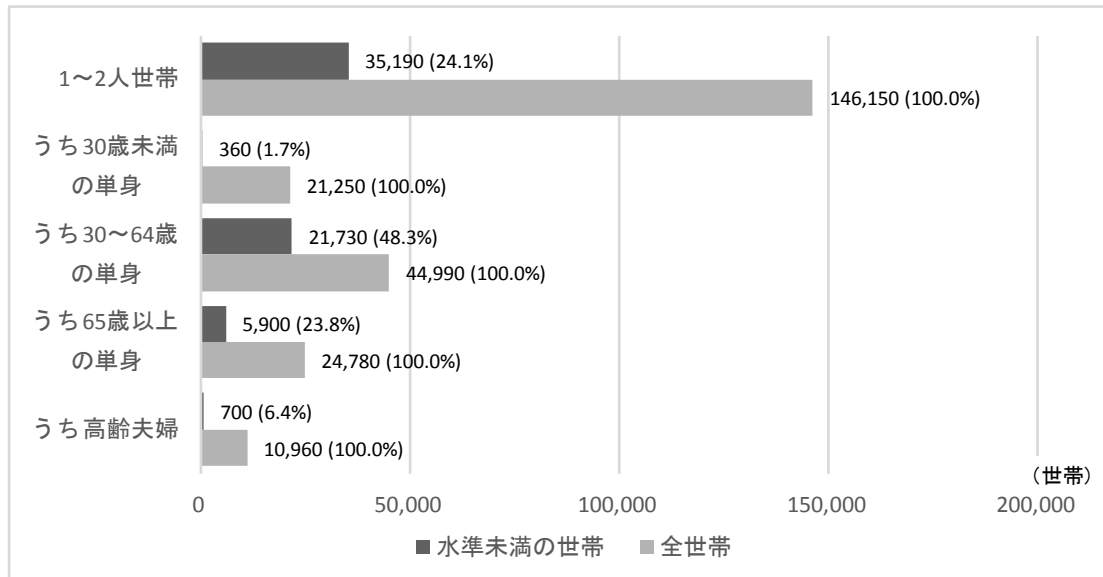
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

最低居住面積水準未滿の住宅に住む世帯（世帯人員別）



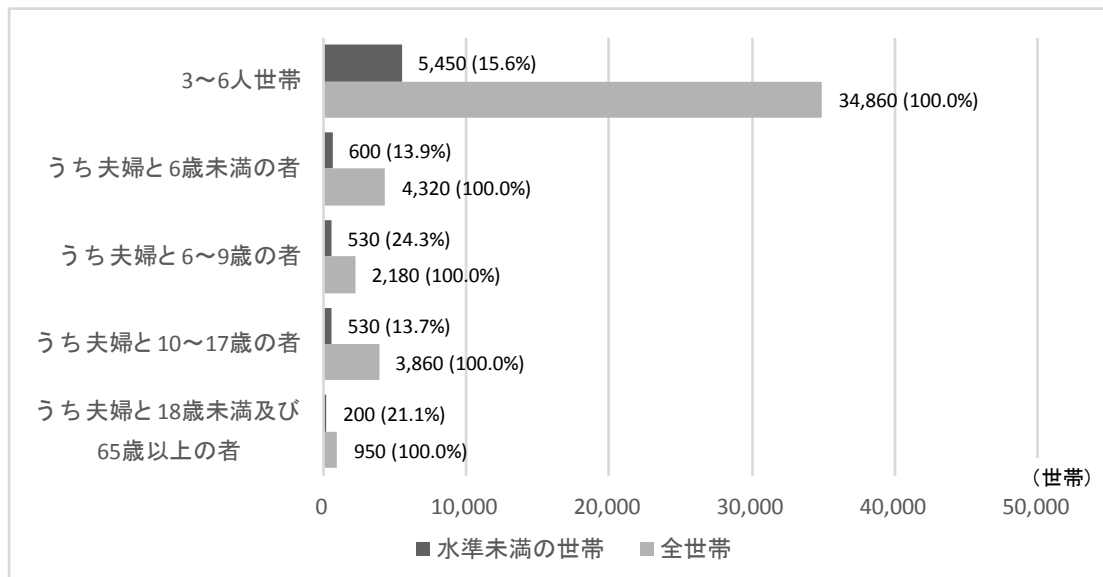
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

最低居住面積水準未滿の住宅に住む世帯（1～2人世帯）



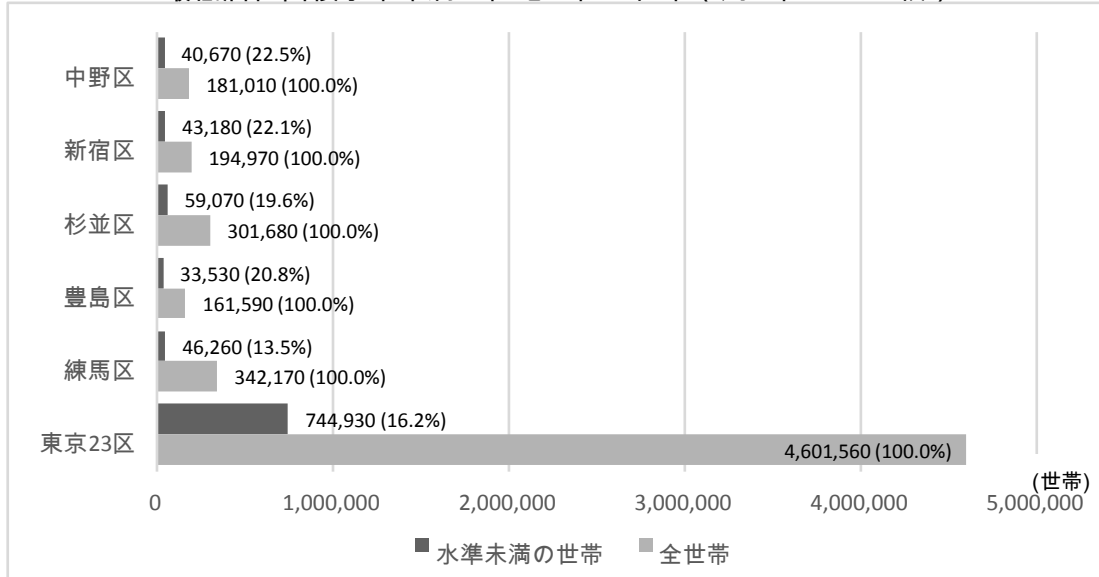
【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

最低居住面積水準未滿の住宅に住む世帯（3～6人世帯）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

最低居住面積水準未滿の住宅に住む世帯（周辺区との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

○最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

	最低居住面積水準
単身者	25 m ²
2人以上の世帯	10 m ² ×世帯人数+10 m ²

- ・ 3歳未満：0.25人、3歳以上6歳未満：0.5人、6歳以上10歳未満：0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
- ・ 世帯人数が4人を超える場合は、上記面積から5%を控除する。
- ・ 次の場合は、上記の面積によらないことができる。①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合、②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

なお、上記は、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）によるものであり、2005年度（平成17年度）以前は、住宅建設計画法に基づく第八期住宅建設五箇年計画による。

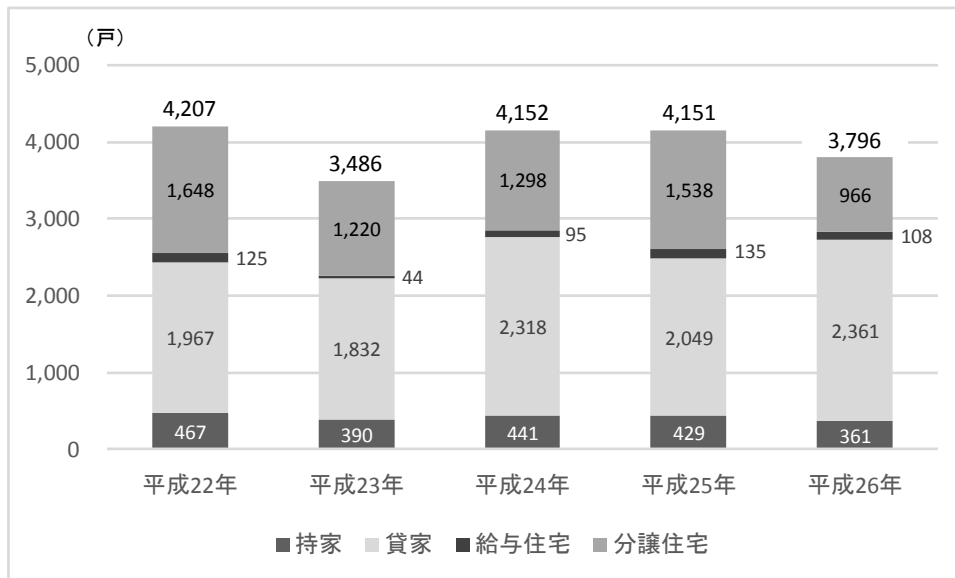
(8) 新設着工住宅の状況

中野区における過去5年間の新築着工住宅数をみると、毎年4,000戸程度の新築着工住宅数で推移しています。その内訳としては、持家が全体の約1割、貸家が全体の約6割を占めています。

さらに、新築着工住宅を床面積ベースでみると、持家は総戸数の約1割であるものが総床面積では全体の約2割に伸び、貸家は総戸数の約6割であるものが総床面積では全体の約4割にとどまります。分譲住宅については着工年度ごとの新築数によって占める割合に開きが生じています。

また、新築着工住宅の平均床面積をみると、持家は120㎡/戸前後（117～123㎡）、貸家は40㎡/戸前後（35～47㎡）で推移しています。また、分譲住宅については70～80㎡/戸程度で推移しています。

新設着工住宅の戸数

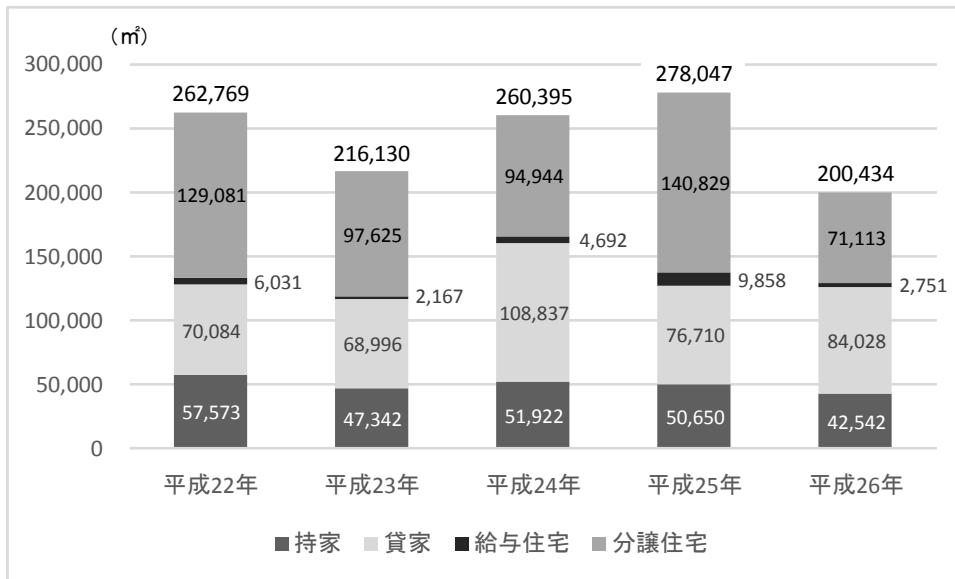


【出典】建築統計年報（東京都都市整備局）

※「新設」とは建築物の新築・増築又は改築によって住宅の戸が新たに造られるもの。

※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

新設着工住宅の床面積

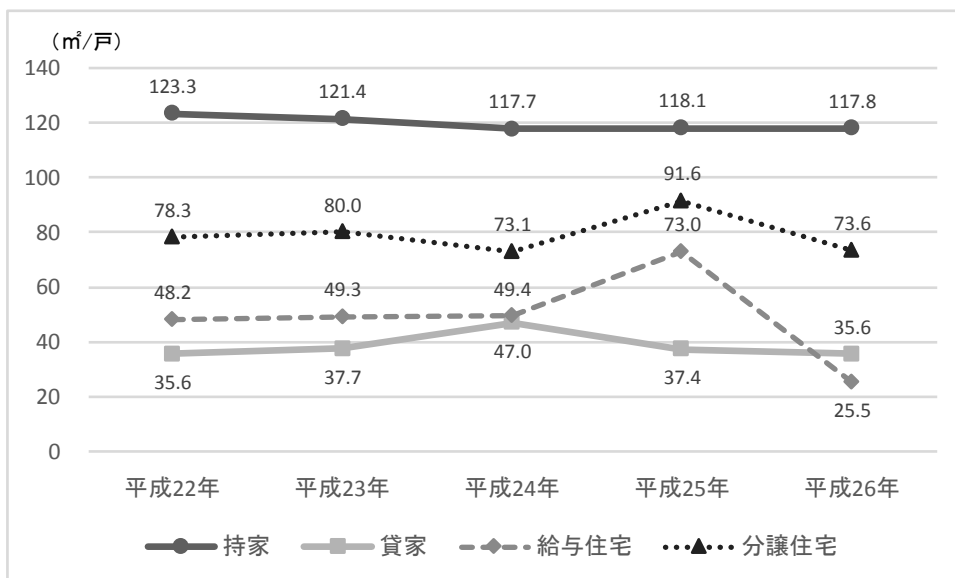


【出典】建築統計年報（東京都都市整備局）

※「新設」とは建築物の新築・増築又は改築によって住宅の戸が新たに造られるもの。

※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

新設着工住宅の1戸当たり床面積



【出典】建築統計年報（東京都都市整備局）

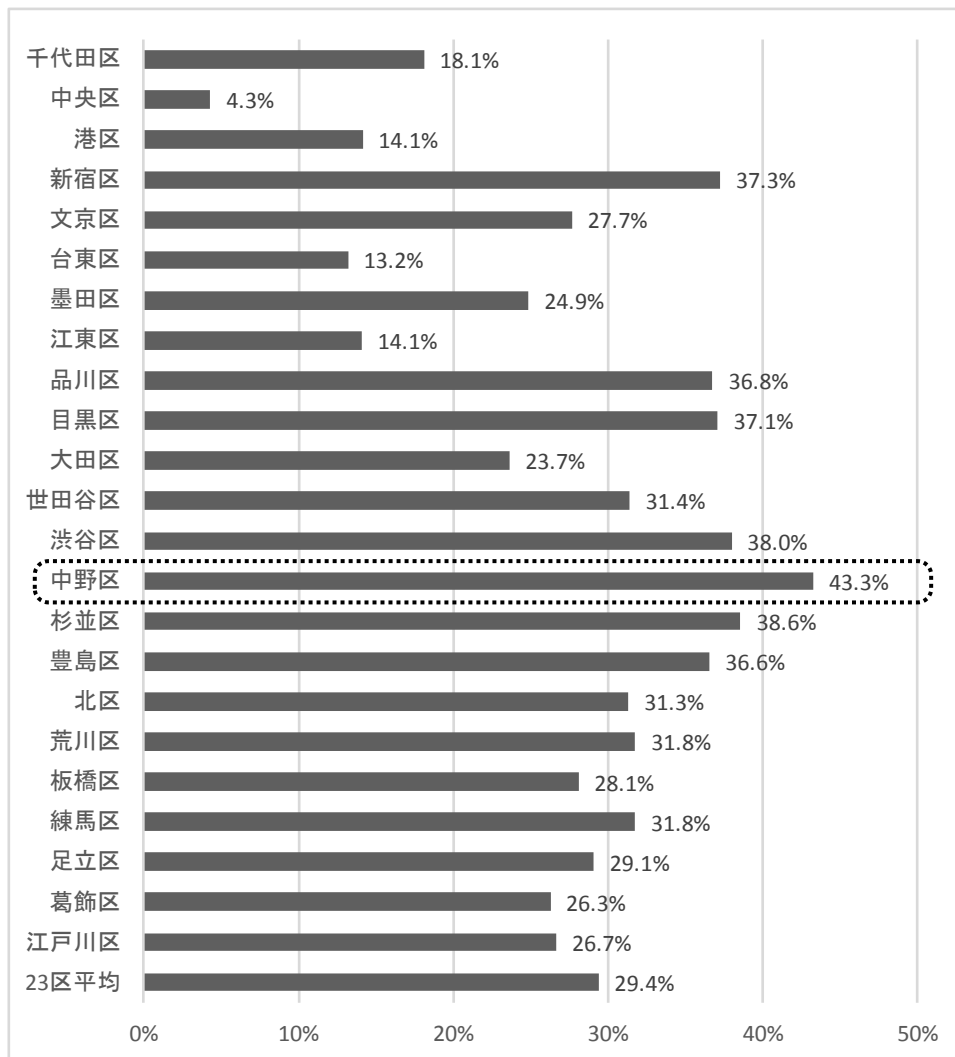
※「新設」とは建築物の新築・増築又は改築によって住宅の戸が新たに造られるもの。

※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

(9) 接道状況

中野区は狭隘^{あい}な道路が多く、幅員 4m以上の道路に接していない住宅が全体の 43.3%を占め、東京 23 区の中でもその割合は最も高くなっています。また、幅員 4m以上の道路に接していない住宅の中には、敷地が道路に接していない住宅も多数存在することから、住環境や都市防災の面で、このような再建築ができない住宅の更新が課題となっています。

幅員4m以上の道路に接していない住宅の割合（東京23区比較）



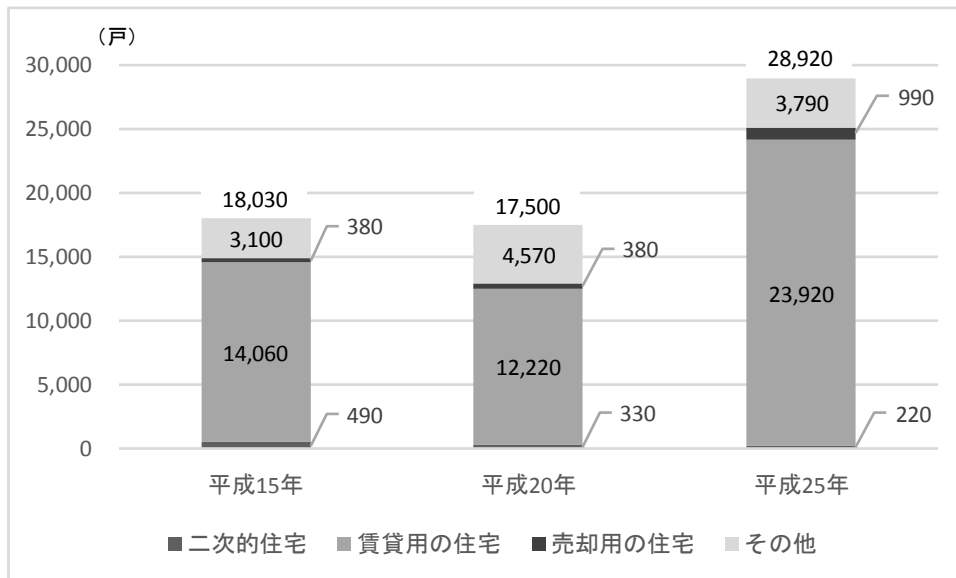
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

(10) 空き家の状況

中野区における空き家の戸数をみると、平成15年から平成20年にかけて約18,000戸程度で推移してきましたが、平成25年には28,920戸とこれまでにない急激な形で空き家の増加がみられます。平成25年における空き家総数の主な内訳としては、賃貸用の住宅が23,920戸（空き家総数の約82.7%）とかなり多くの部分を占めています。平成20年における賃貸用の住宅（空き家）が約12,000戸であったことから、この5年間で賃貸用の住宅（空き家）はほぼ倍増しており、空き家全体の急激な増加の大きな要因となっています。

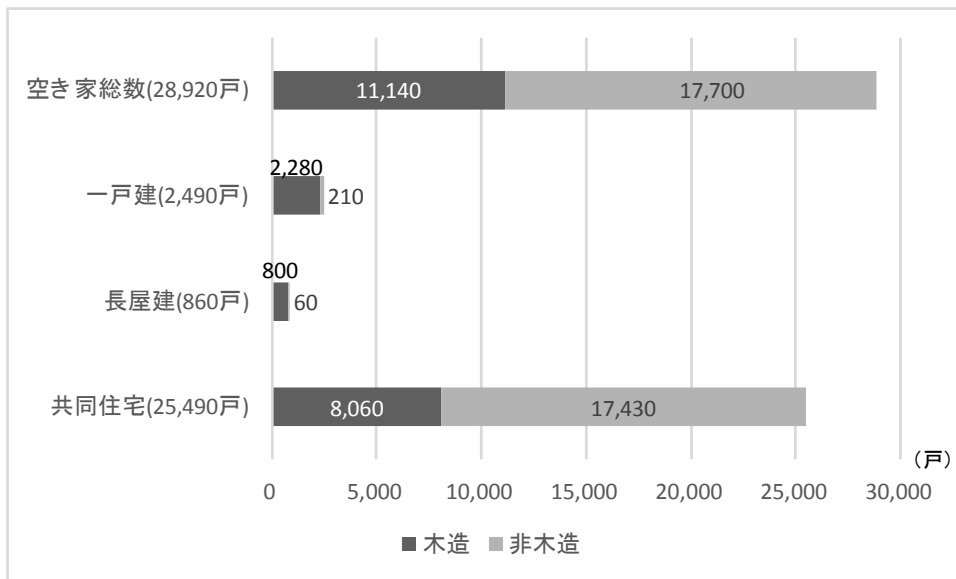
なお、空き家住宅のおかれた住環境や住宅管理の状況をみると、空き家総数28,920戸（平成25年）のうち、接道条件不良の物件が13,800戸（47.7%）、腐朽・破損がある物件が5,080戸（17.6%）を占めており、住環境や都市防災の面での課題ともあいまって、空き家の有効活用や問題解消の困難性を示しています。

空き家戸数の推移



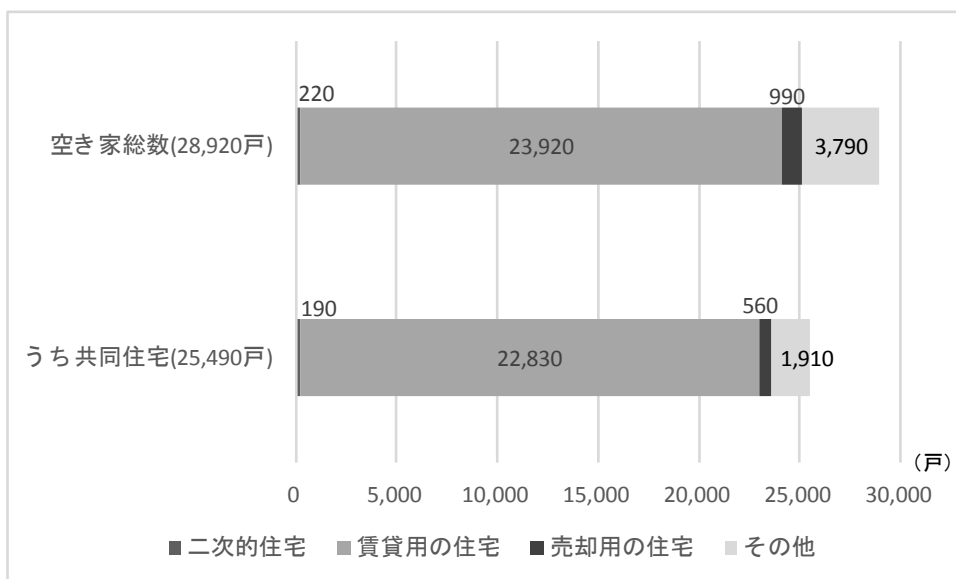
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

住宅の建て方別、建物の構造別の空き家の状況



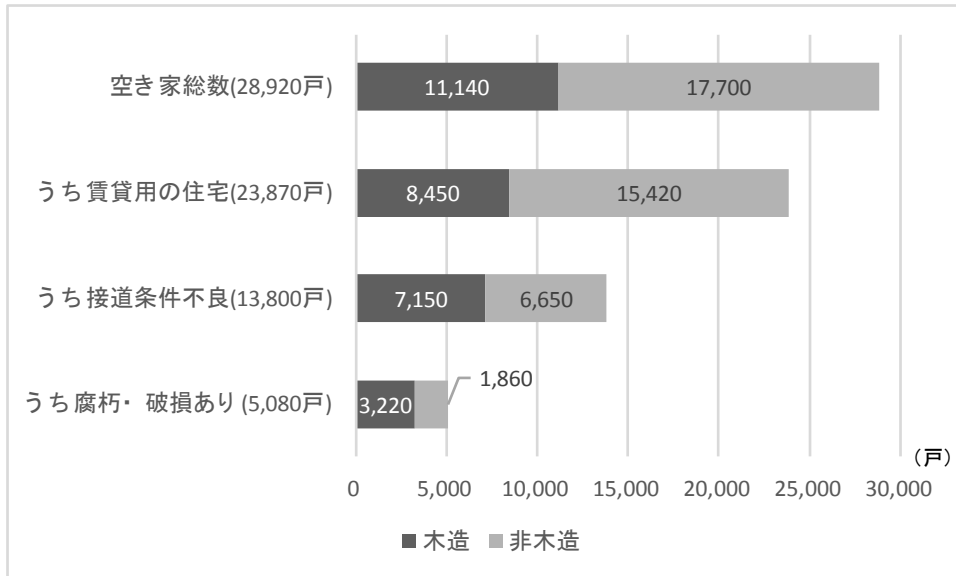
【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計 (総務省統計局) ※平成25年10月1日現在

空き家に占める共同住宅の状況



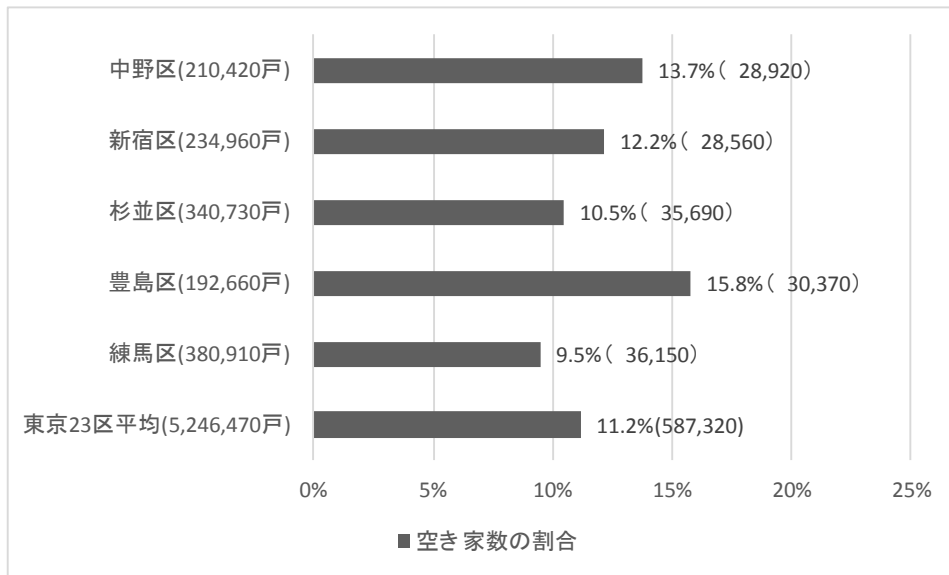
【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計 (総務省統計局) ※平成25年10月1日現在

空き家に占める賃貸、接道条件、破損の有無等の状況



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計 (総務省統計局) ※平成25年10月1日現在
 ※接道条件不良：敷地が幅員4m未満の道路に接している、もしくは道路に接していない。

住宅総数に占める空き家数の割合 (周辺区との比較)



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計 (総務省統計局) ※平成25年10月1日現在

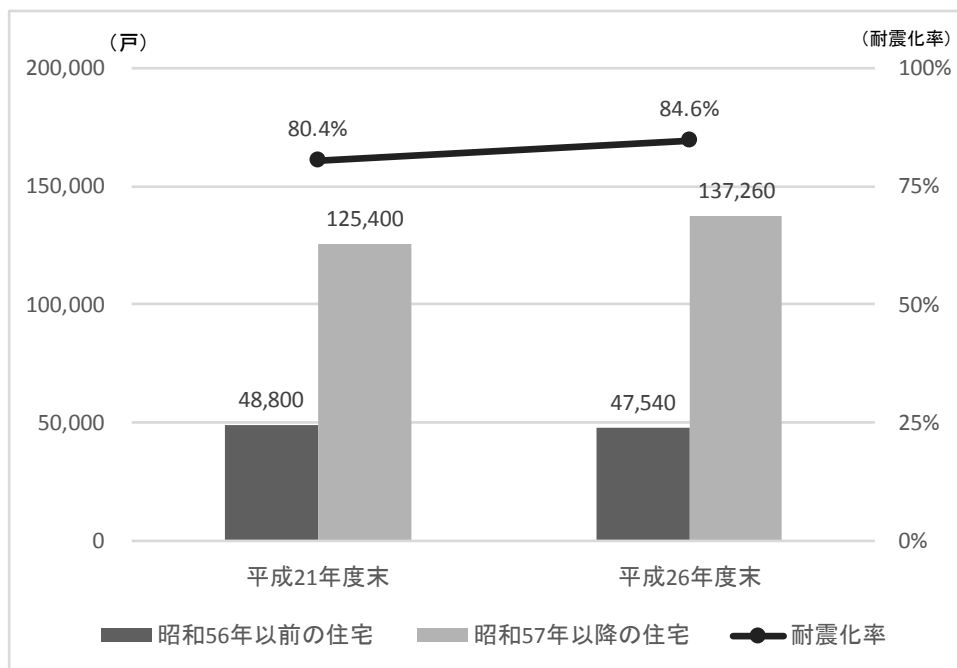
(11) 住宅の耐震化・不燃化の状況

住宅の防災性能を表す指標として「耐震化率」と「不燃化率」があります。この指標の伸びの程度など推移によって大規模震災発生時における想定被害に対し一定の防止効果が期待されるものとなります。

「耐震化率」は、昭和56年の新耐震基準導入以前に建築された住宅のうち耐震性を有する住宅と、昭和57年以降に建築された住宅戸数を合わせ全住宅数に占める割合を示します。中野区においては、平成21年度末に区内の住宅総数174,200戸のうち耐震性を満たす住宅は139,900戸、また、平成26年度末に区内の住宅総数184,800戸のうち耐震性を満たす住宅は156,310戸となっています。平成21年度末から平成26年度末にかけて、「耐震化率」は80.4%から84.6%へと5年間で4.2ポイント上昇しています。

「不燃化率」は、建築面積の総数のうち、耐火建築物等が占める面積の割合を示します。中野区において、「不燃化率」は平成18年の48.9%から平成23年の51.1%へと5年間で2.2ポイント上昇しています。同様に23区平均の場合、平成18年の64.8%から平成23年の67.2%へと5年間で2.4ポイント上昇しており、「不燃化率」の伸びの程度は同程度となっていますが、中野区の「不燃化率」は23区平均に比べると著しく下回る状況にあります。

耐震性に関する住宅の状況と耐震化率の推移



【出典】中野区耐震改修促進計画（平成23年2月改定、平成28年7月改定）

住宅の耐震化の現状（平成21年度末）

単位：戸

住宅	構造	昭和56年 以前の住宅	昭和57年 以降の住宅	住宅 合計	耐震性を 満たす 住宅	耐震性が 不十分な 住宅	耐震化率 (平成21 年度末)
		A	B	A+B=C	D		D/C
	木造	21,600	39,400	61,000	41,600	19,400	68.2%
	非木造	27,200	86,000	113,200	98,300	14,900	86.9%
	合計	48,800	125,400	174,200	139,900	34,300	80.4%

※平成20年住宅・土地統計調査をもとに東京都の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値

【出典】中野区耐震改修促進計画（平成23年2月改定）

住宅の耐震化の現状（平成26年度末）

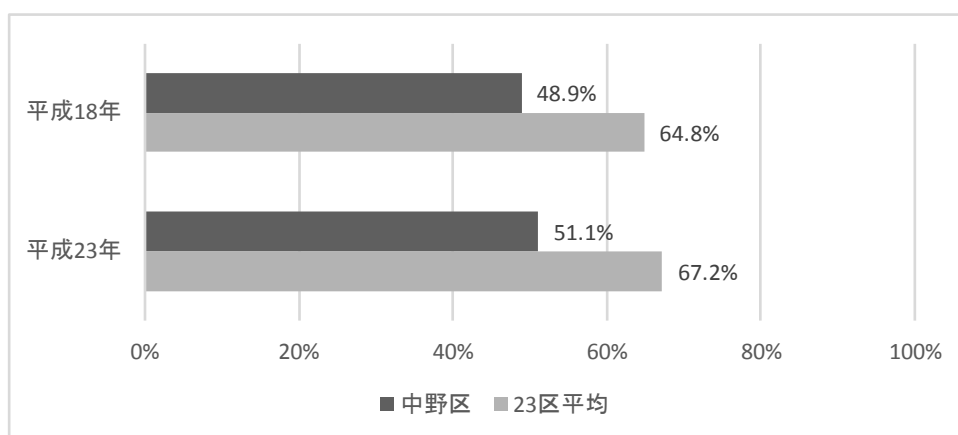
単位：戸

住宅	構造	昭和56年 以前の住宅	昭和57年 以降の住宅	住宅 合計	耐震性を 満たす 住宅	耐震性が 不十分な 住宅	耐震化率 (平成26 年度末)
		A	B	A+B=C	D		D/C
	木造	21,280	46,210	67,490	52,390	15,100	77.6%
	非木造	26,260	91,050	117,310	103,920	13,390	88.6%
	合計	47,540	137,260	184,800	156,310	28,490	84.6%

※平成25年住宅・土地統計調査をもとに東京都の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値

【出典】中野区耐震改修促進計画（平成28年7月改定）

不燃化率の推移（建築面積ベース、23区平均との比較）



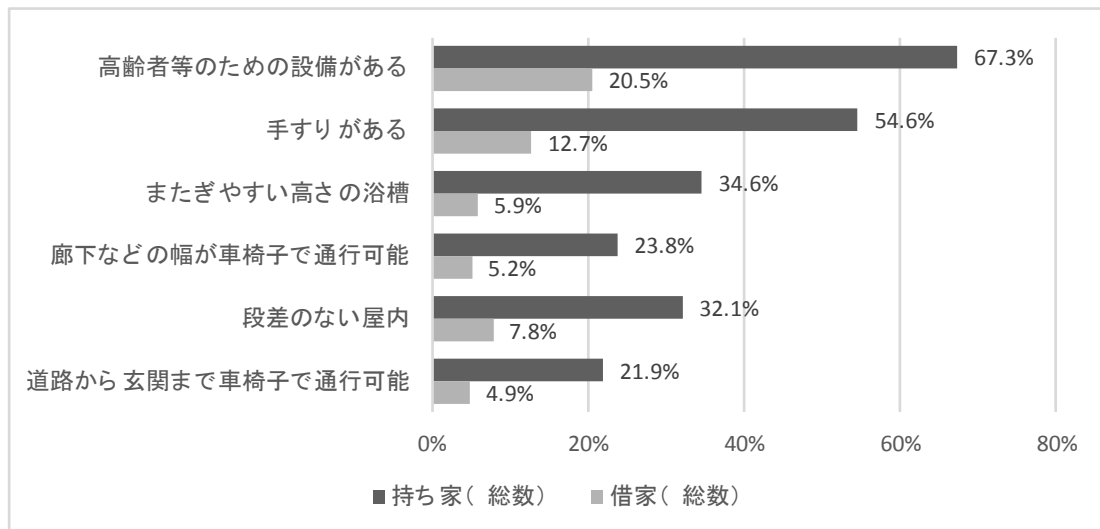
【出典】東京の土地利用（平成23年、東京都都市整備局）

(12) 高齢者設備の状況

高齢者等のための設備の状況を住宅所有関係別にみると、持ち家の67.3%が高齢者設備を有していますが、借家において高齢者設備を有している世帯は20.5%にとどまっています。

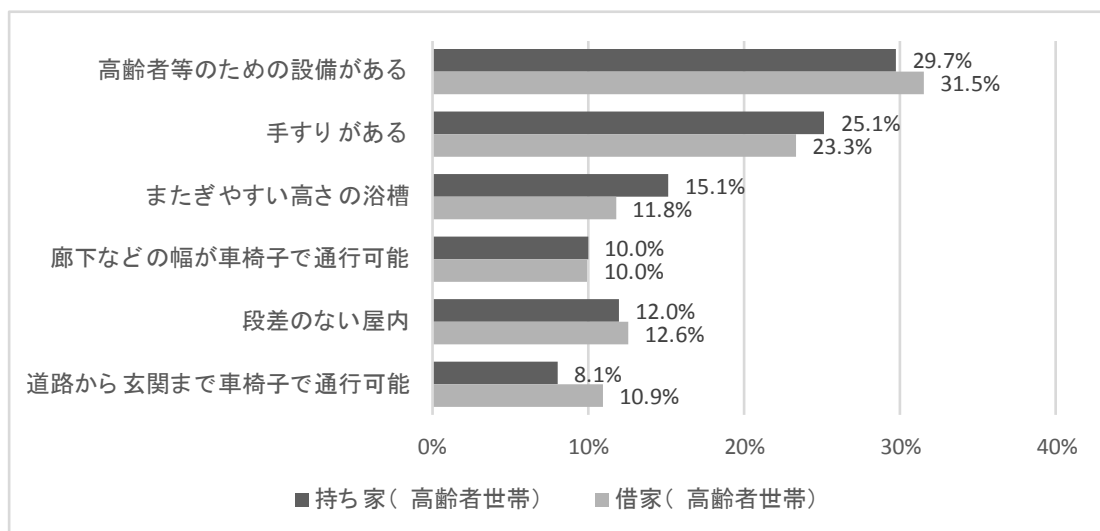
これを高齢者世帯に限ってみると、持ち家で高齢者設備を有している高齢者世帯は29.7%にとどまり、借家で高齢者設備を有している高齢者世帯の31.5%と同程度となっています。

高齢者等のための設備状況（住宅所有関係別）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

高齢者世帯における高齢者等のための設備状況（住宅所有関係別）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

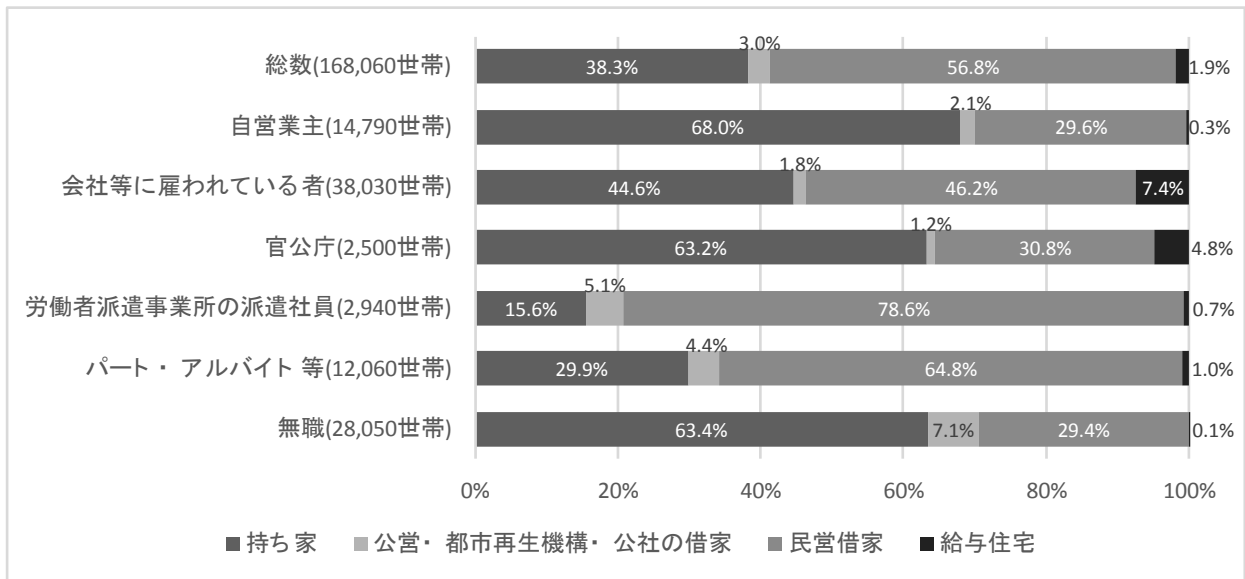
※高齢者世帯：家計を主に支える者が65歳以上の世帯。

(13) 職業別にみた住宅の状況

職業分類（家計を主に支える者の従業上の地位）別に住宅の状況をみると、持ち家に居住する世帯の割合が最も高いのは「自営業主」の68.0%で、次いで「無職」の63.4%、「官公庁」の63.2%と続きます。一方、民営借家に居住する世帯の割合が最も高いのは「労働者派遣事業所の派遣社員」の78.6%で、次いで「パート・アルバイト等」の64.8%、「会社等に雇われている者」の46.2%と続きます。

職業分類（家計を主に支える者の従業上の地位）別に居住面積水準に対する状況をみると、世帯総数のうち最低居住面積水準を満たす世帯が75.8%を占めるのに対し、「労働者派遣事業所の派遣社員」は62.9%、「パート・アルバイト等」は69.2%を占めるにとどまっています。

職業分類別の住宅所有関係



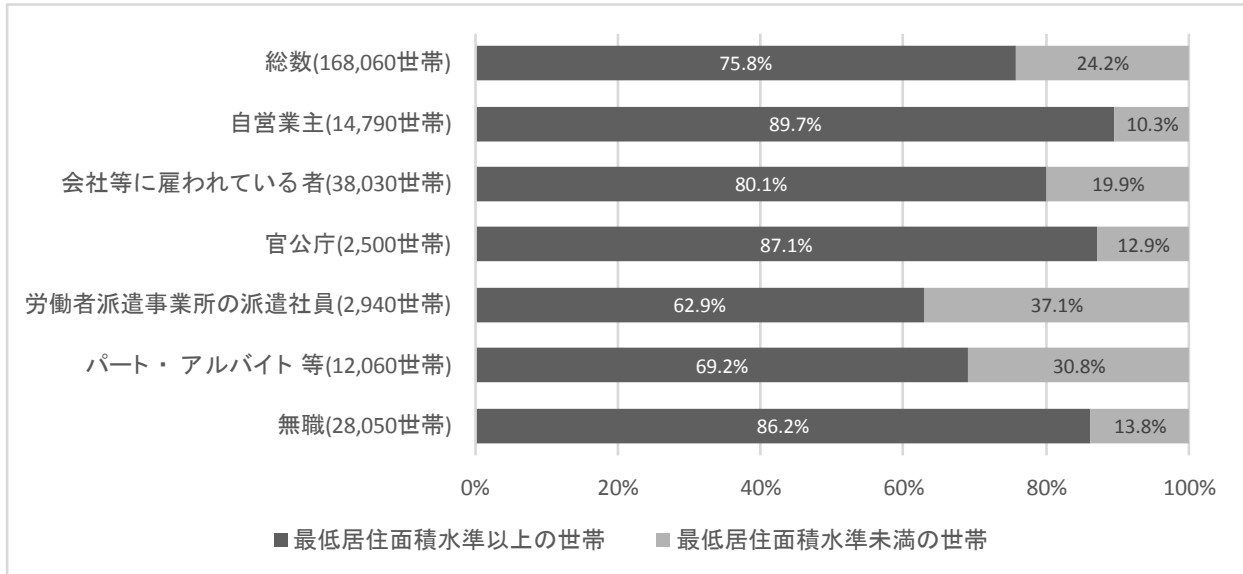
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

※職業分類：家計を主に支える者の従業上の地位。

※総数168,060世帯には、最低居住面積水準の状況「不詳」を含まない。（中野区の世帯総数は181,010世帯。）

※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

職業分類別の最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯の状況



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

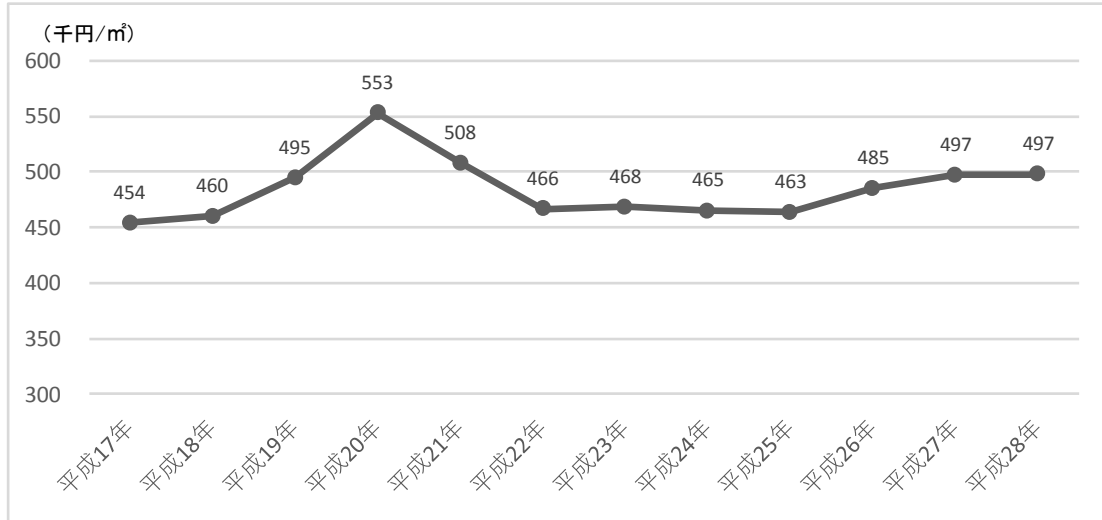
※職業分類：家計を主に支える者の従業上の地位。

※総数168,060世帯には、最低居住面積水準の状況「不詳」を含まない。（中野区の世帯総数は181,010世帯。）

(14) 地価公示価格の推移

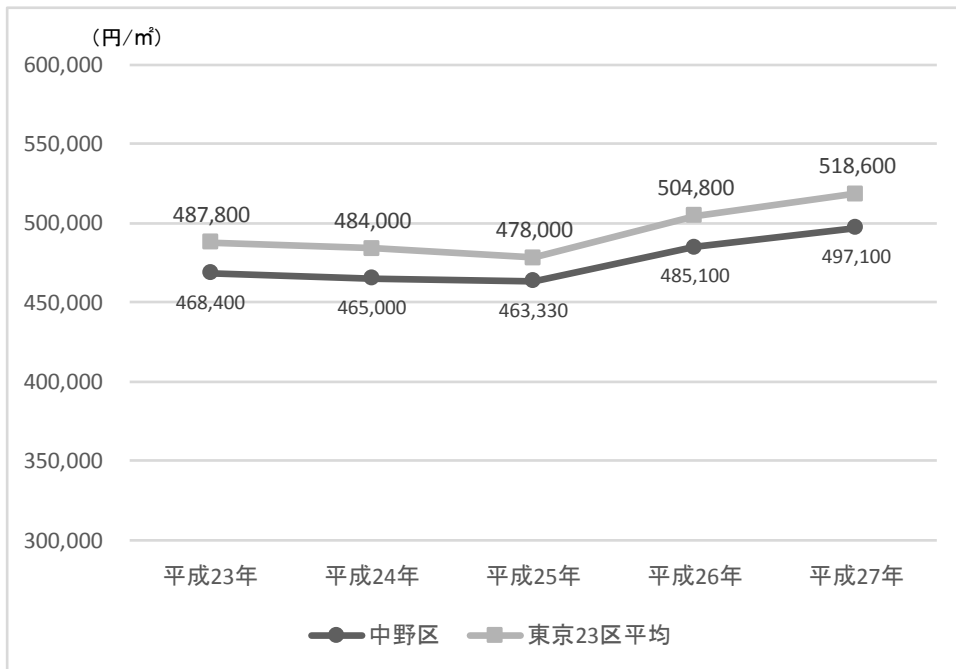
中野区の住宅地の平均地価公示価格（平成17年以降、㎡あたり単価）は、平成20年をピークとして、500千円/㎡程度でほぼ横ばいに推移しています。

地価公示（住宅地）平均価格の推移



【出典】国土交通省地価公示・都道府県地価調査

地価公示（住宅地）平均価格の推移（東京23区との比較）



【出典】地価公示価格（東京都財務局） ※各年1月1日

2 住宅・住環境の課題

項目	主要な課題
住宅数	世帯数に対する住宅数は充足している一方、空き家など居住世帯のない住宅が急激に増加しており、それら住宅ストックの管理が課題となっています。
住宅の建て方と構造	低層住宅が全体の半数を占め、中高層マンションの戸数も東京 23 区と比べて低い割合となっており、住宅地の有効利用、高度利用が進んでいない状況の改善が課題となっています。
住宅の規模と建築時期	周辺区と比べて、借家の住宅面積規模が小さく、建築時期の古い住宅割合が若干高い状況にあり、住宅の更新等とともに住宅規模の改善、旧耐震基準の住宅の更新が課題となっています。
住宅の居住形態	住宅総数に占める民営借家の割合が周辺区の中で最も高く、その住宅数も伸び続けていることから、良好な民営借家の供給が課題となっています。
居住の世代格差	子育て期 3～5 人家族が狭い住宅に居住し、高齢期の 1～2 人家族が広い住宅に居住するという世代格差が顕著であり、子育て支援や高齢者支援の観点からも、住み手と住宅ストックのミスマッチを解消していくことが課題となっています。
居住水準（誘導居住面積水準）	誘導居住面積水準を満たしている世帯の占める割合は、東京 23 区平均と比べて低い状況にあり、持ち家に居住する 65 歳以上の世帯など水準を満たす一部の世帯を除き、全体的に居住水準の確保が課題となっています。
居住水準（最低居住面積水準未満）	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、東京 23 区平均と比べて高い状況にあり、特に、木造民営借家に居住する 30～40 歳代の単身世帯や子育て世帯などにおいて、居住水準の確保が課題となっています。
新設着工住宅の状況	新築着工住宅数に占める貸家の割合は全体の約 6 割と多く、地域の住環境や居住水準に与える影響も大きいことから、良好な住宅ストックが形成されるよう誘導していくことが課題となっています。
接道状況	幅員 4m 以上の道路に接していない住宅の割合が東京 23 区の中で最も高く、住環境や都市防災の面で、接道条件を満たさない住宅の更新が課題となっています。
空き家の状況	空き家が急激に増加し、特に賃貸住宅の空き家、接道条件不良の空き家が多くなっており、住環境や都市防災の面でも、これらの問題解消が課題となっています。
住宅の耐震化・不燃化の状況	住宅の耐震化率は着実に上昇していますが、不燃化率については東京 23 区平均を大きく下回っており、依然として住宅の不燃化促進対策が課題となっています。
高齢者設備の状況	住まいのバリアフリー化が求められる高齢者世帯において高齢者向け設備が十分普及していない状況にあることから、住宅改修などの促進が課題となっています。
職業別にみた住宅の状況	派遣社員やアルバイトなど非正規雇用の人々は民営借家に居住する割合が高く、また、居住水準の低い世帯が多くなっていることから、就労環境を含めた住生活の改善が課題となっています。
地価公示価格の推移	住宅地の平均地価公示価格は、ここ数年ほぼ横ばいに推移していますが、今後の社会経済情勢の変化などを注視しながら住宅市場の動向に対応していくことが課題となっています。

第5章 民営借家

1 民営借家の現況

(1) 民営借家の居住状況

民営借家の居住状況をみると、民営借家総数 95,460 世帯のうち、最低居住面積水準未満の世帯は 36,060 世帯 (37.8%)、誘導居住面積水準以上の世帯は 10,670 世帯 (11.2%) となっています。

民営借家の中でも木造の民営借家 26,600 世帯に限ってみると、最低居住面積水準未満の世帯は 13,900 世帯 (52.3%)、誘導居住面積水準以上の世帯は 1,990 世帯 (7.5%) となっています。

民営借家の居住水準

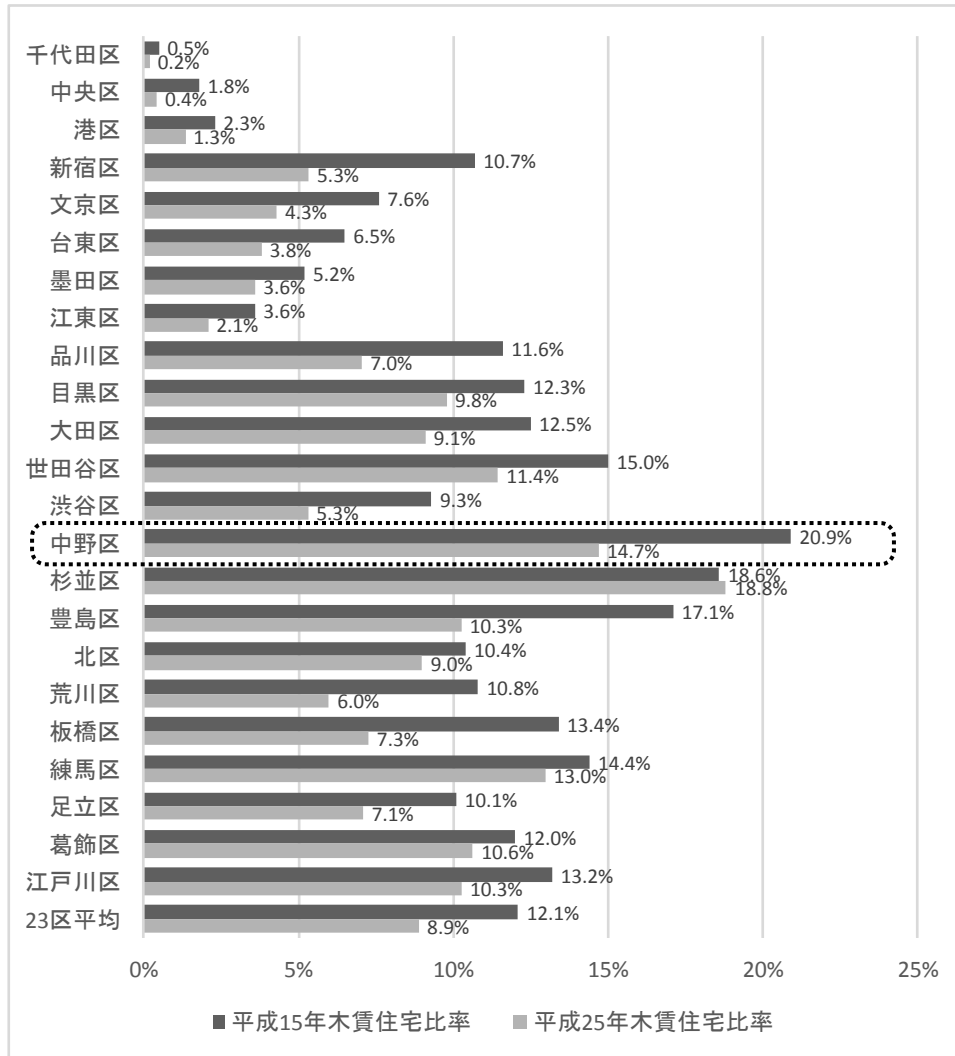
住宅の所有の関係	世帯数 (世帯)	最低居住面積 水準未満世帯 数 (世帯)	最低居住面積 水準未満世帯 割合 (%)	誘導居住面積 水準以上世帯 数 (世帯)	誘導居住面積 水準以上世帯 割合 (%)
民営借家総数	95,460	36,060	37.8%	10,670	11.2%
民営借家 (木造)	26,600	13,900	52.3%	1,990	7.5%
民営借家 (非木造)	68,860	22,160	32.2%	8,680	12.6%

【出典】平成25年住宅・土地統計調査 (総務省統計局) ※平成25年10月1日現在

(2) 木造賃貸住宅（比率）の推移

中野区は木造賃貸住宅の比率が極めて高く、平成15年に20.9%と東京23区の中でも最も高くなっています。その後、平成25年の14.7%へと推移してきましたが、東京23区の中では杉並区の18.8%に次いで第2位と、依然として高い割合を占めています。

木造賃貸住宅比率の推移（東京23区比較）



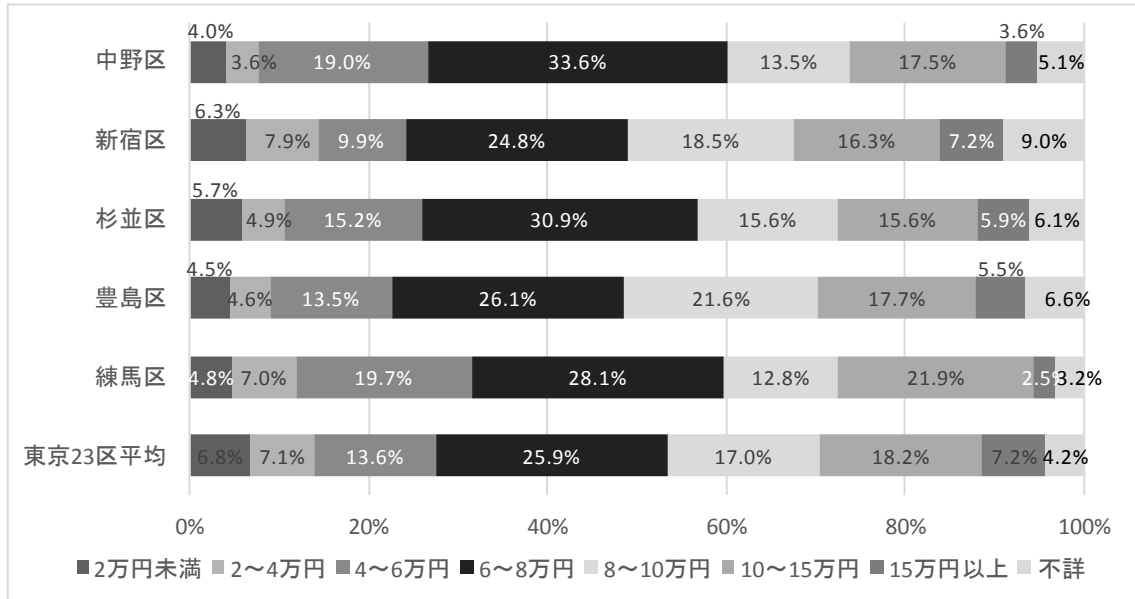
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

(3) 民間借家の家賃と延べ面積

民間借家の家賃の状況を見ると、家賃4～6万円の住宅19.0%、6～8万円の住宅33.6%、8～10万円の住宅13.5%、10～15万円の住宅17.5%となっています。中野区は家賃8万円以下の住宅が約6割を占めており、その割合は東京23区平均よりやや高くなっています。

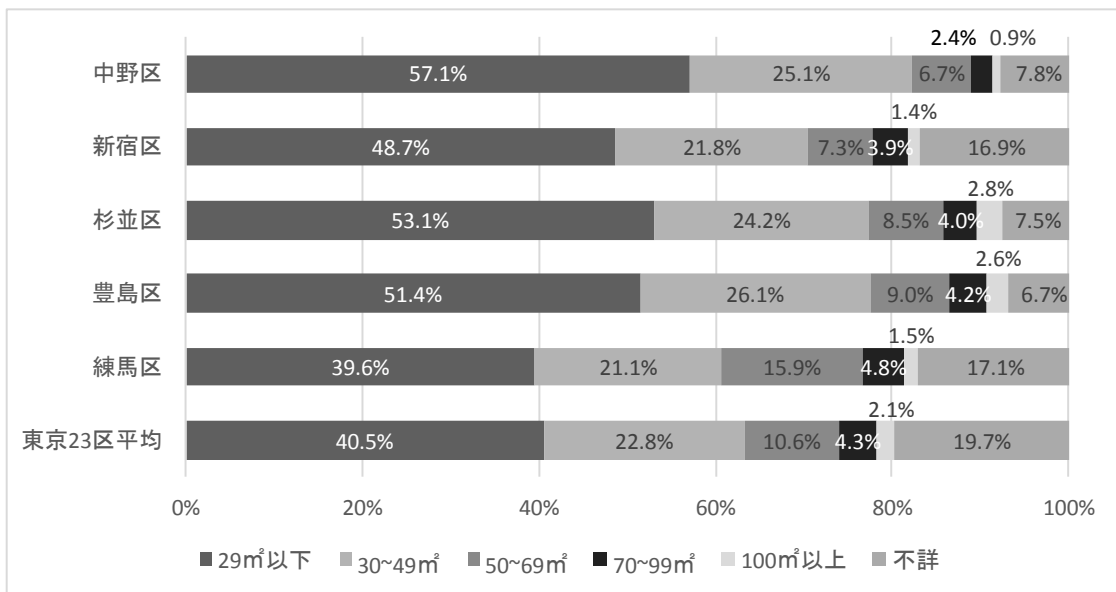
また、民間借家の延べ面積の状況を見ると、29㎡以下の住宅57.1%、30～49㎡の住宅25.1%、50～69㎡の住宅6.7%となっています。中野区は延べ面積が狭小な住宅が比較的多く、周辺区や東京23区平均に比べてもその割合は高くなっています。

民間借家の家賃別住宅割合（周辺区との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

民間借家の延べ面積別住宅割合（周辺区との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

延べ面積別 1 か月当たり家賃の状況

(戸)

世帯人員	戸数	40,000円 未満	40,000 ～60,000	60,000 ～80,000	80,000 ～100,000	100,000 ～150,000	150,000 円以上	不詳
民営借家総数	95,280	3,730	18,060	33,920	13,570	17,040	3,640	5,320
29㎡以下	59,070	2,330	17,100	27,920	6,870	2,240	180	2,440
30～49㎡	25,960	820	830	5,250	6,270	10,130	910	1,730
50～69	6,900	230	70	470	320	4,060	1,390	370
70～99	2,460	280	0	90	120	560	940	470
100～149	580	50	60	20	0	50	130	270
150㎡以上	320	20	0	160	0	0	100	40

【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

借家世帯の居住費負担の状況

(世帯)

世帯人員	世帯数	40,000円 未満	40,000 ～60,000	60,000 ～80,000	80,000 ～100,000	100,000 ～150,000	150,000 円以上	不詳
借家世帯総数	103,610	7,910	19,590	34,840	14,010	18,190	3,750	5,320
1人世帯	73,880	5,790	17,680	30,700	9,140	6,400	860	3,310
2人世帯	19,270	1,010	1,230	3,070	3,640	7,670	1,660	970
3人世帯	6,470	610	320	870	990	2,410	700	560
4人世帯	2,690	230	200	170	220	1,230	390	230
5人世帯	1,270	260	130	30	20	450	130	250
6人以上世帯	40	-	20	-	-	20	-	-

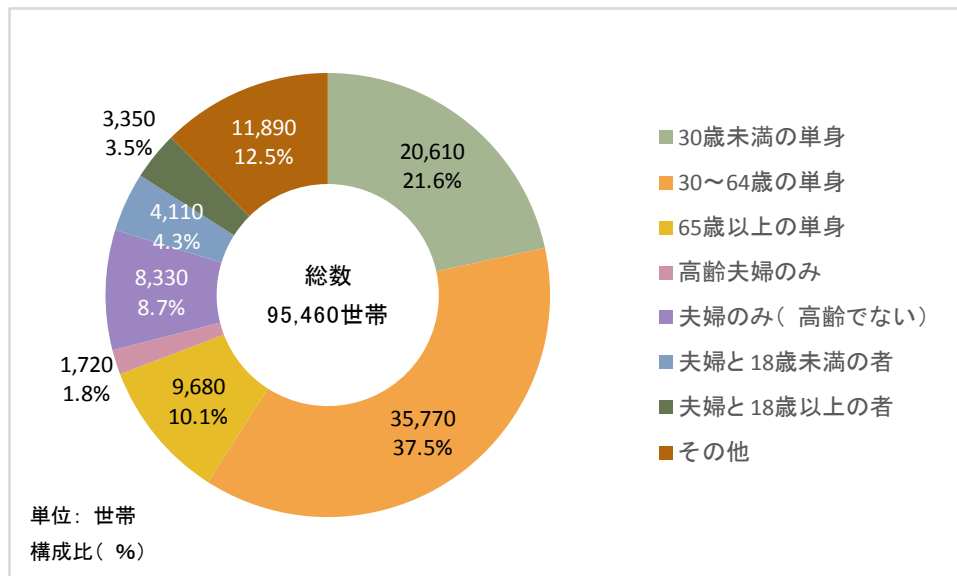
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

(4) 民間賃貸住宅に居住する世帯の状況

民間借家に居住する世帯の家族構成をみると、30歳未満の単身 21.6%、30～64歳の単身 37.5%、65歳以上の単身 10.1%を合わせ、約7割が単身世帯となっています。

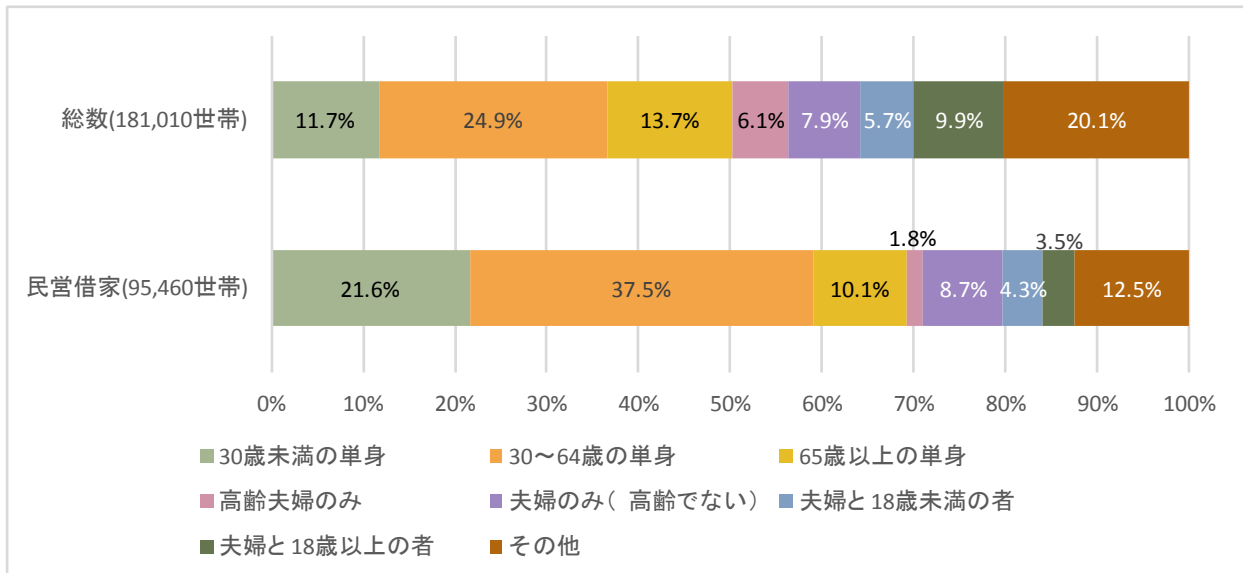
年齢別（世帯の家計を主に支える者）にみると、25～34歳が29.0%で最も多く、次いで35～44歳 20.4%、45～54歳 12.6%と続いています。

民間借家に居住する世帯の家族構成



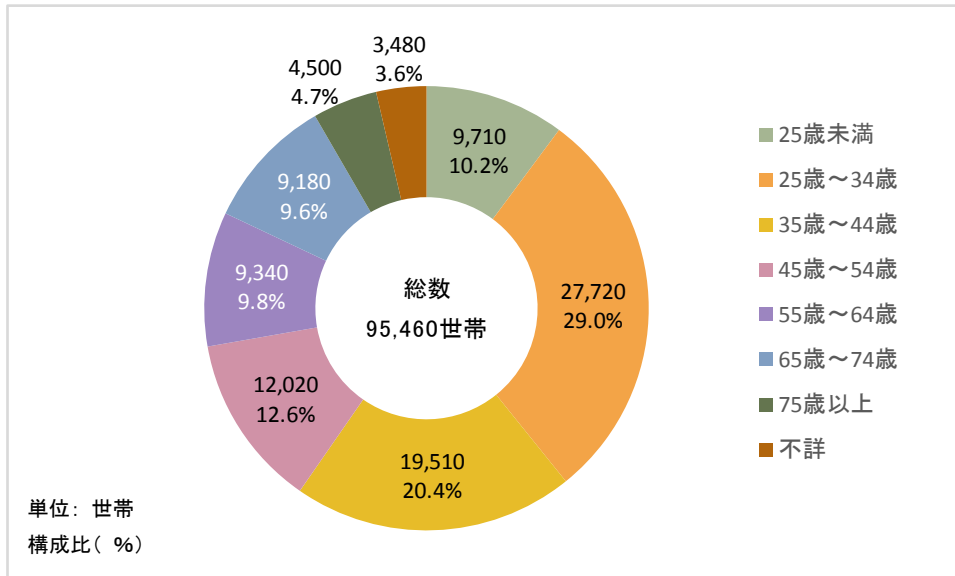
【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

民間借家に居住する世帯の家族構成（総数との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

民営借家に居住する世帯の家計を主に支える者の年齢

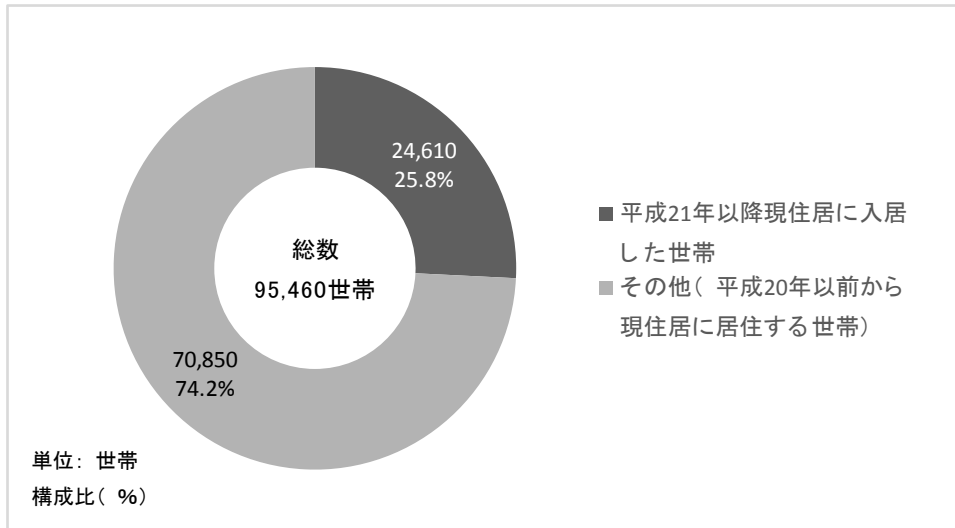


【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

(5) 民営借家への住み替えの状況

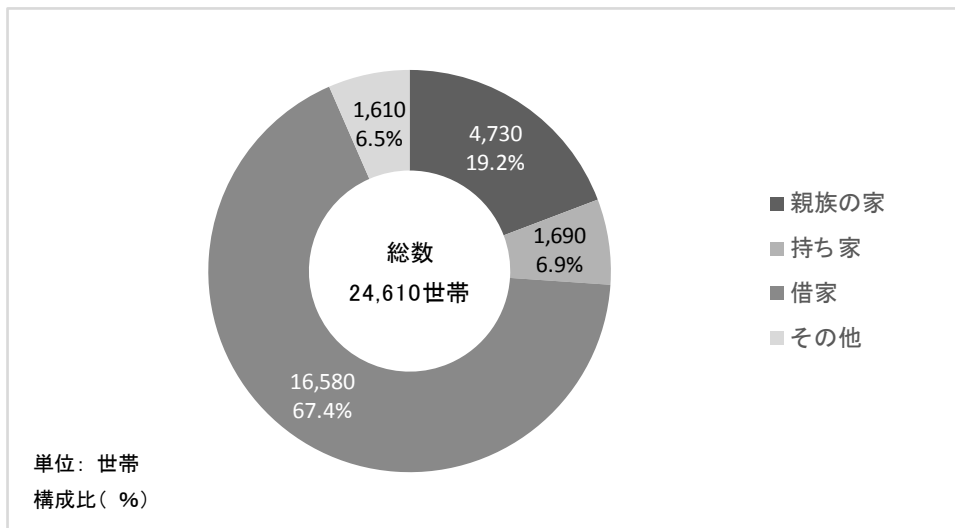
民営借家への住み替えの状況をみると、現住居（民営借家）に居住する世帯のうち 25.8%は平成 21 年以降に入居した世帯となっています。また、平成 21 年以降に入居した世帯について、現住居の民営借家に転居する前の居住形態をみると、借家からの転居が 67.4%、親族の家からの転居が 19.2%となっています。

平成21年以降現住居（民営借家）に入居した世帯の状況



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

平成21年以降現住居（民営借家）に入居した世帯の従前の居住形態



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
※従前の居住形態：平成21年以降現住居に入居した世帯（家計を主に支える者）の転居前の居住形態。

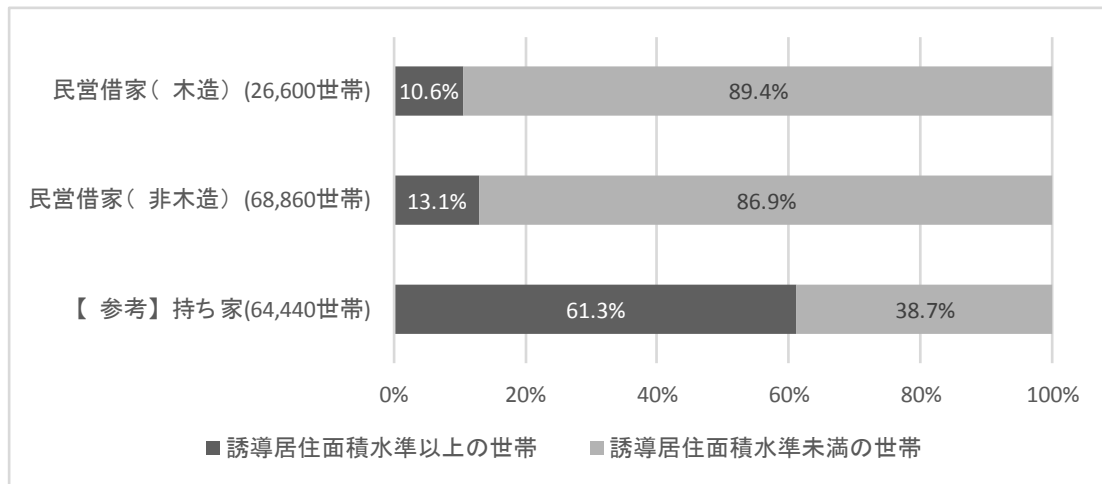
(6) 民営借家に居住する世帯の居住水準

民営借家に居住する世帯の居住水準についてみると、誘導居住面積水準以上の世帯は、民営借家（木造）で10.6%、民営借家（非木造）で13.1%にとどまっています。

また、最低居住面積水準未満の世帯は、民営借家（木造）で52.3%、民営借家（非木造）で32.2%に及んでいます。

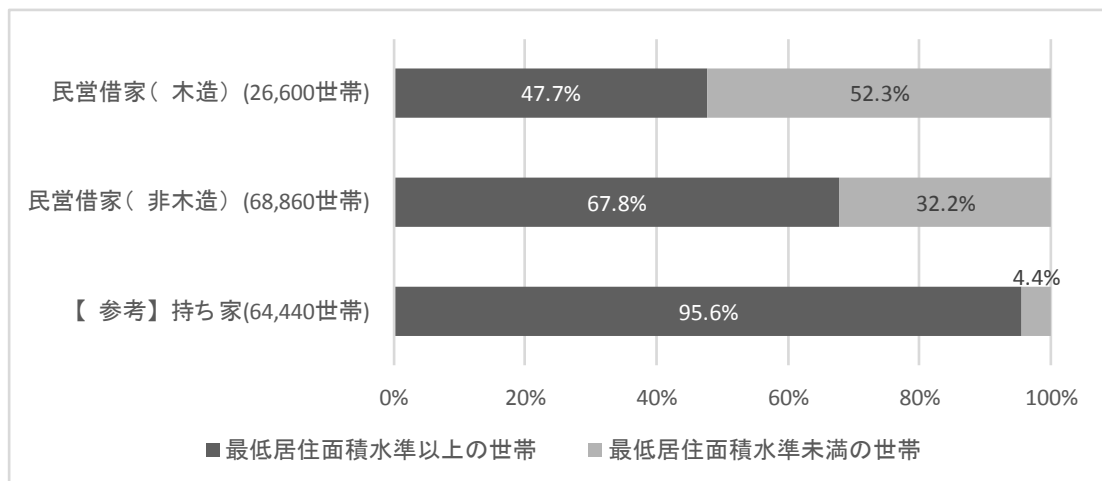
世帯の年間収入階層別にみると、700万円以上の世帯において誘導居住面積水準以上の世帯が占める割合が高く、300万円未満の世帯において最低居住面積水準未満の世帯が占める割合が高い傾向にあります。

民営借家に居住する世帯の誘導居住面積水準



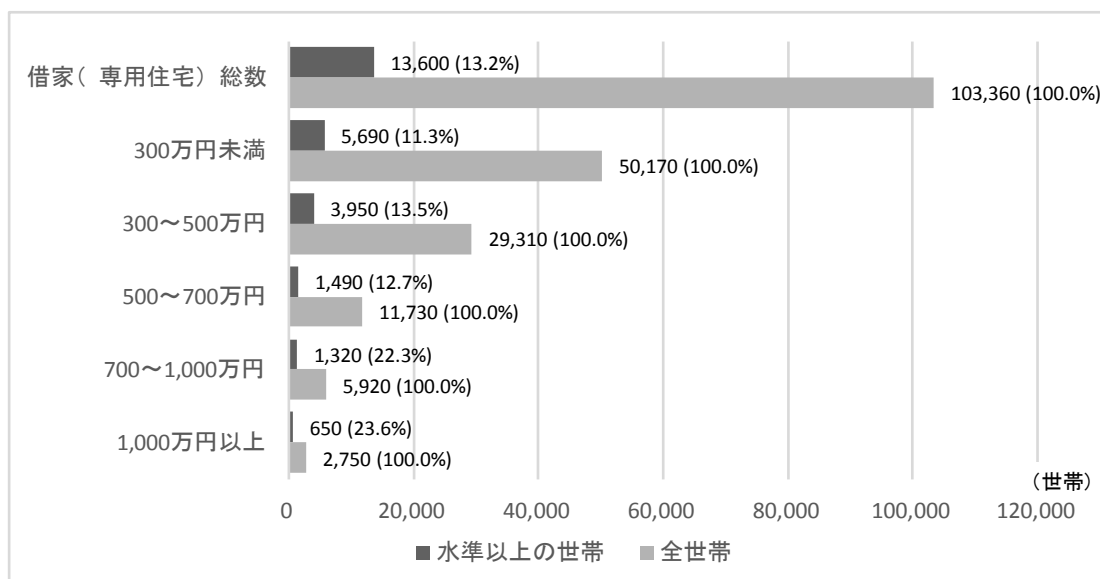
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

民営借家に居住する世帯の最低居住面積水準



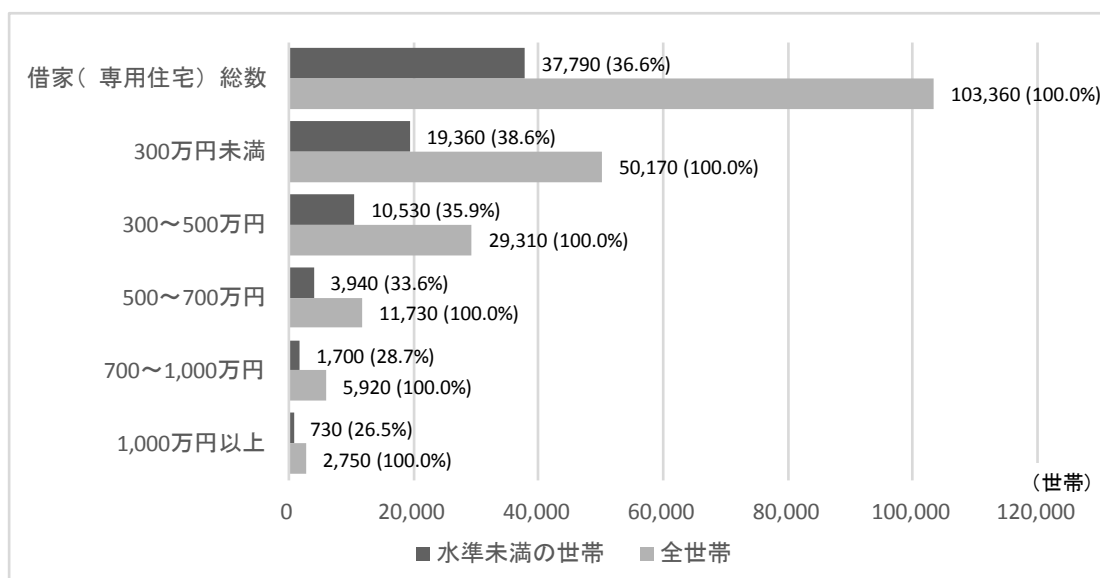
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

借家に居住する誘導居住面積水準以上の世帯（世帯の年間収入階層別）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

借家に居住する最低居住面積水準未満の世帯（世帯の年間収入階層別）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

2 民営借家の課題

項目	主要な課題
民営借家の居住状況	民営借家の多くを賃貸マンションなど非木造住宅が占める状況にありますが、特に木造の民営借家に限ると、居住世帯の過半数が最低居住面積水準未満であり、居住水準の向上が課題となっています。
木造賃貸住宅（比率）の推移	住宅総数に占める木造賃貸住宅の比率は、東京 23 区の中でも依然として高く、住生活の向上を図る上での大きな課題となっています。
民間借家の家賃と延べ面積	家賃 8 万円以下、延べ面積 29 ㎡以下の比較的低廉で狭小な住宅が民営借家の過半数を占めていることから、居住水準の向上とともに多様な世帯に対応した民営借家の供給などが課題となっています。
民間賃貸住宅に居住する世帯の状況	民営借家の居住者の多くは、単身世帯もしくは 20～30 歳代の比較的若い年齢層に偏っていることから、多様な世代や世帯構成に対応した民営借家を確保することが課題となっています。
民営借家への住み替えの状況	民営借家の居住者の大半は、現住居に 5 年以上住み続け、現住居に転居する以前も借家に居住していた傾向にあることから、ライフステージに応じた住宅確保と住み替え促進が課題となっています。
民営借家に居住する世帯の居住水準	年間収入が低い階層ほど最低居住面積水準未満の世帯が多くなる傾向にあることから、低廉で良質な住宅を誘導し居住水準を確保していくことが課題となっています。

第6章 持ち家住宅

1 持ち家住宅の現況

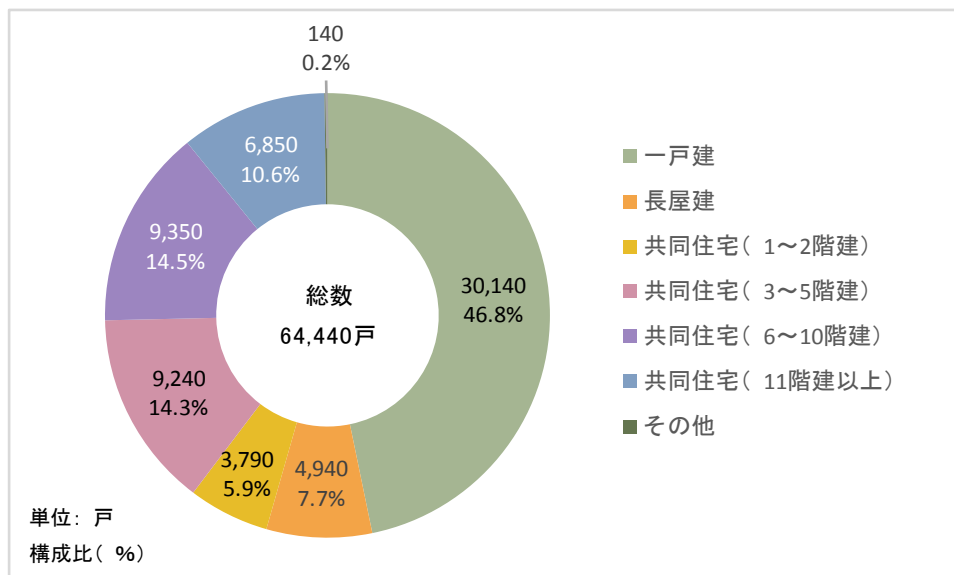
(1) 持ち家の建て方、規模と建築時期

持ち家の建て方についてみると、一戸建 46.8%、共同住宅 45.4%となっています。共同住宅のうち3階建以上の住宅は39.5%であり、持ち家総数の約4割を占めています。

持ち家の延べ面積については、29㎡以下の住宅4.0%、30～49㎡の住宅15.0%、50～69㎡の住宅21.2%、70～89㎡の住宅20.4%となっています。70㎡に満たない住宅は持ち家総数の約4割、さらに、90㎡に満たない住宅は持ち家総数の約6割を占めています。

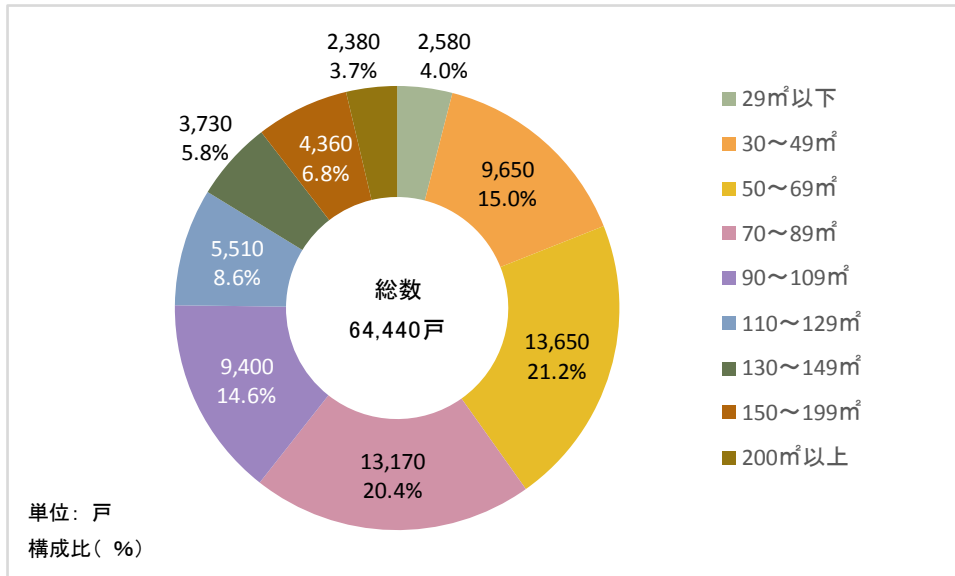
持ち家の建築時期については、昭和45年以前の住宅15.2%、昭和46年～55年の住宅18.2%を合わせ、昭和55年以前に建築された住宅は33.5%であり、持ち家総数の3割以上を占めています。

持ち家の建て方



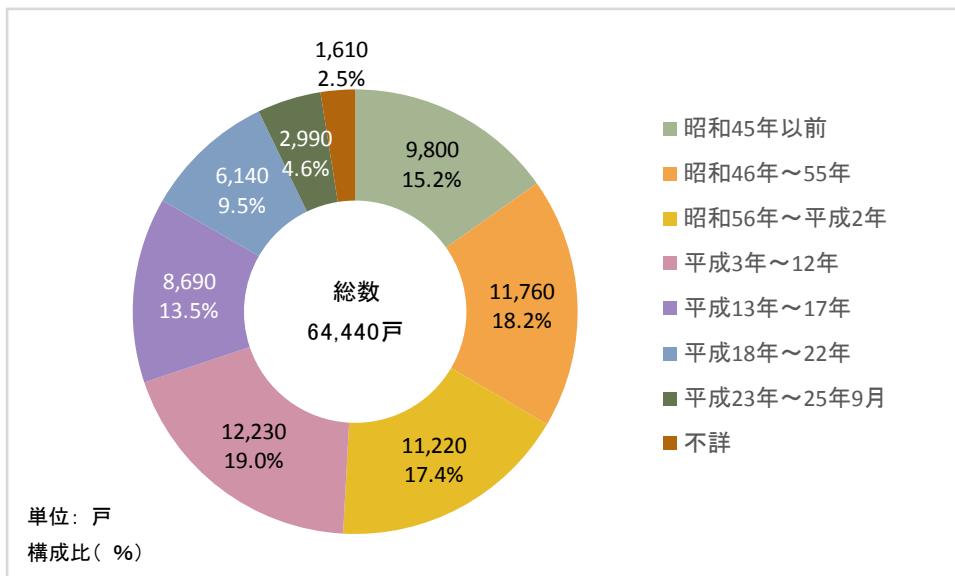
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

持ち家の延べ面積



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

持ち家の建築時期

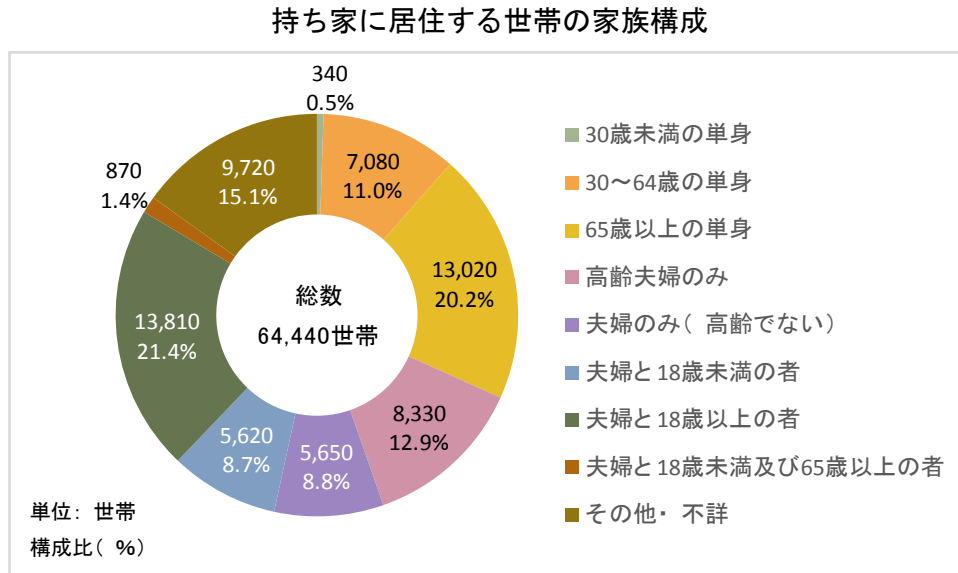


【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

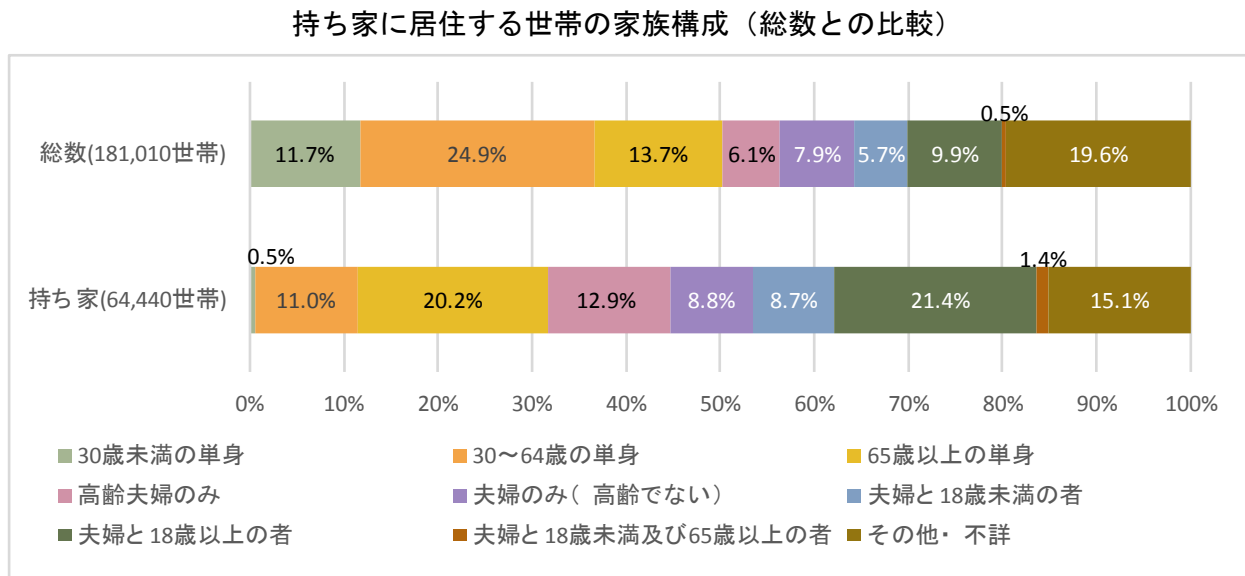
(2) 持ち家に居住する世帯の状況

持ち家に居住する世帯の家族構成をみると、30歳未満の単身0.5%、30～64歳の単身11.0%、65歳以上の単身20.2%を合わせ、約3割が単身世帯となっています。

持ち家に居住する家族構成で多いものとしては、夫婦と18歳以上の者からなる世帯が21.4%と最も多く、次いで65歳以上の単身世帯20.2%、高齢夫婦のみ世帯12.9%、30～64歳の単身世帯11.0%と続いています。



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計 (総務省統計局) ※平成25年10月1日現在

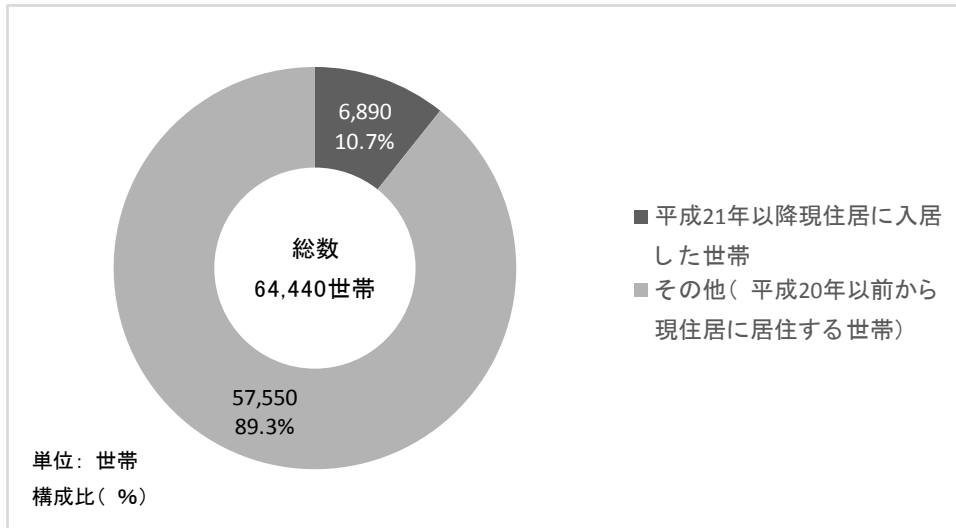


【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計 (総務省統計局) ※平成25年10月1日現在

(3) 持ち家への住み替えの状況

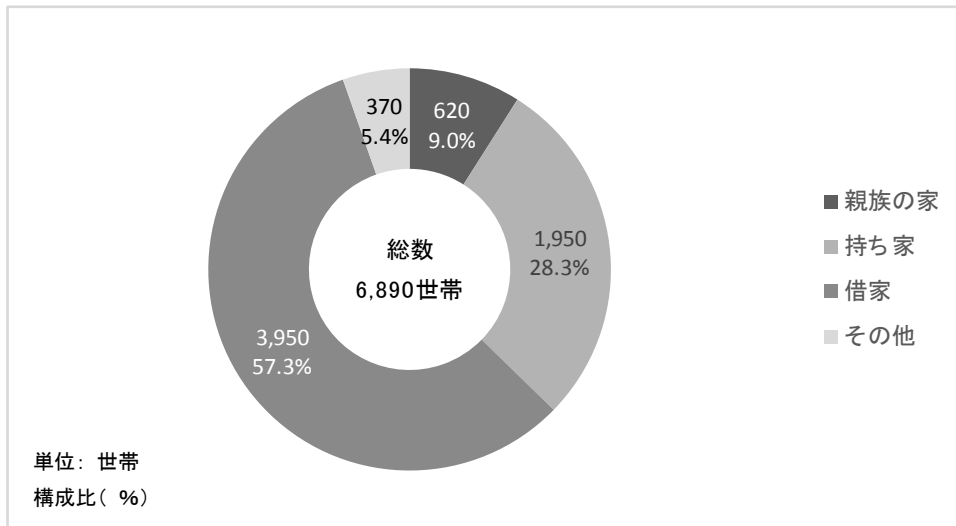
持ち家への住み替えの状況をみると、現住居（持ち家）に居住する世帯のうち10.7%は平成21年以降に入居した世帯となっています。平成21年以降に入居した世帯について、現住居の持ち家に転居する前の居住形態をみると、持ち家からの転居が28.3%、借家からの転居が57.3%となっています。また、親族の家からの転居は9.0%となっています。

平成21年以降現住居（持ち家）に入居した世帯の状況



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
※従前の居住形態：平成21年以降現住居に入居した世帯（家計を主に支える者）の転居前の居住形態。

平成21年以降現住居（持ち家）に入居した世帯の従前の居住形態



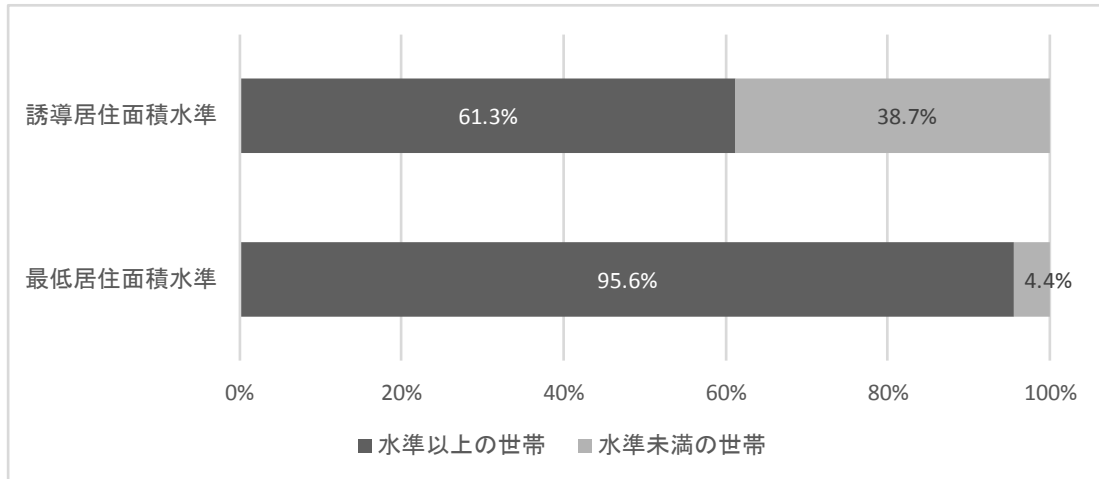
【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
※従前の居住形態：平成21年以降現住居に入居した世帯（家計を主に支える者）の転居前の居住形態。

(4) 持ち家に居住する世帯の居住水準

持ち家に居住する世帯の居住面積水準についてみると、誘導居住面積水準以上の世帯は61.3%となっています。一方、最低居住面積水準未達の世帯は、わずかに4.4%となっています。

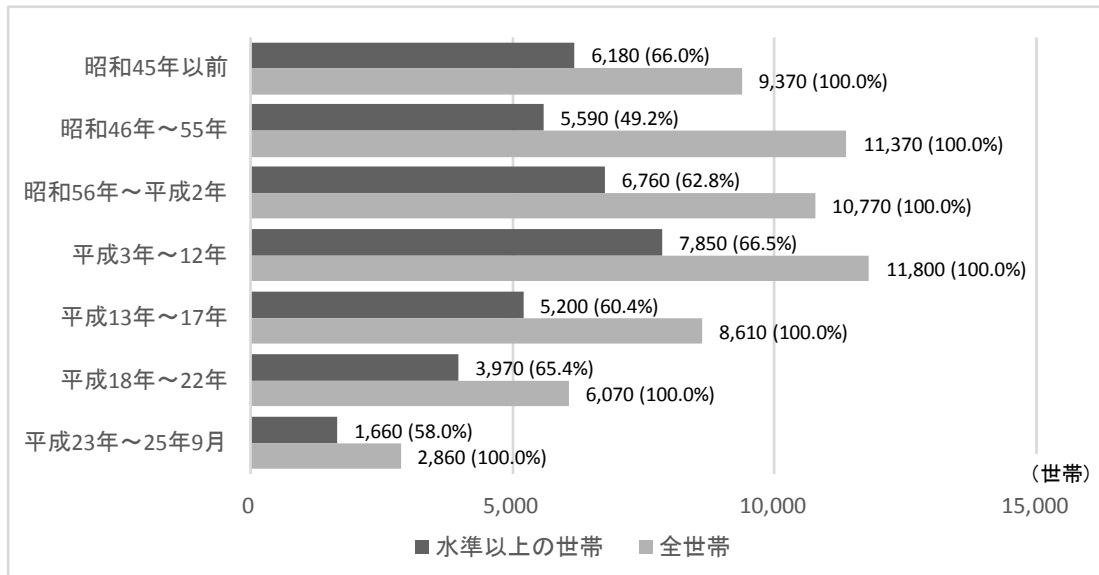
持ち家に居住する世帯の居住面積水準を建築時期別にみると、昭和46～55年に建築された比較的老朽化した住宅において、誘導居住面積水準以上の世帯が少なく（49.2%）、最低居住面積水準未達の世帯がやや多い（8.8%）傾向にあります。

持ち家に居住する世帯の居住面積水準



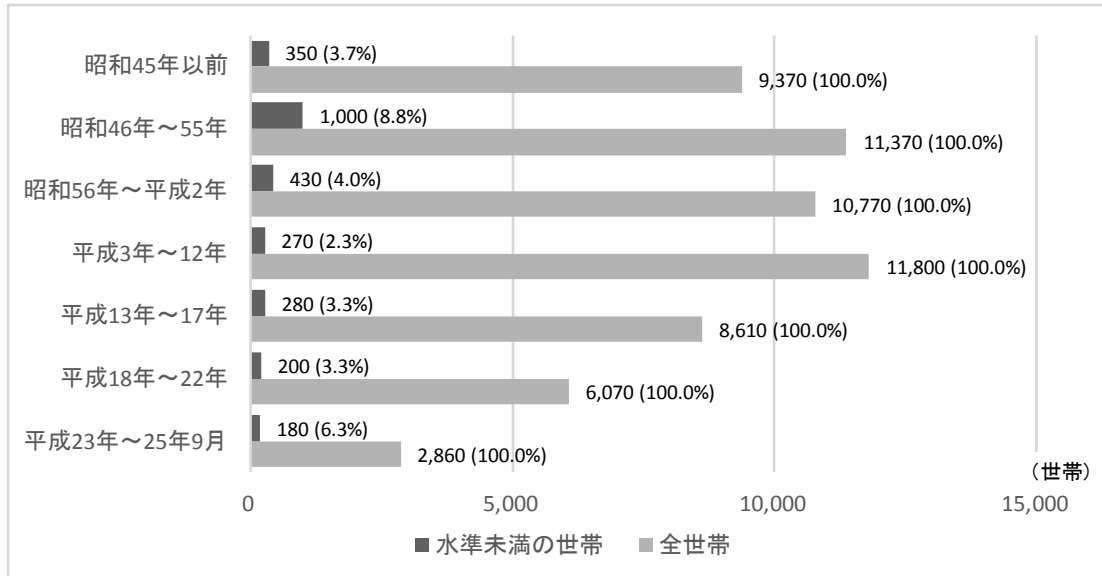
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

持ち家に居住する誘導居住面積水準以上の世帯（建築時期別）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

持ち家に居住する最低居住面積水準未達の世帯（建築時期別）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

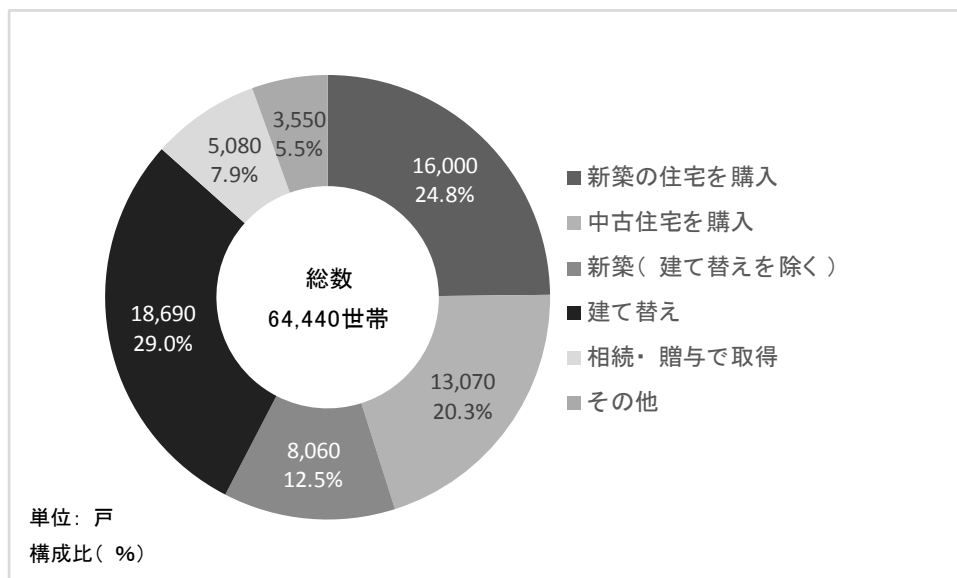
(5) 持ち家の購入・新築・建て替えの状況

持ち家の購入・新築・建て替えの状況についてみると、建て替えが29.0%と最も割合が高く、次いで、新築住宅購入24.8%、中古住宅購入20.3%、新築（建て替えを除く）12.5%の順になっています。

持ち家の購入・新築・建て替えの状況について建築時期別にみると、昭和46～55年に建築された住宅については中古住宅購入の割合が高く（41.4%）、昭和56～平成2年に建築された住宅については建て替えの割合が高い（47.4%）状況にあります。建築時期が平成3年以降の住宅については、新築住宅購入の割合が高くなっています。

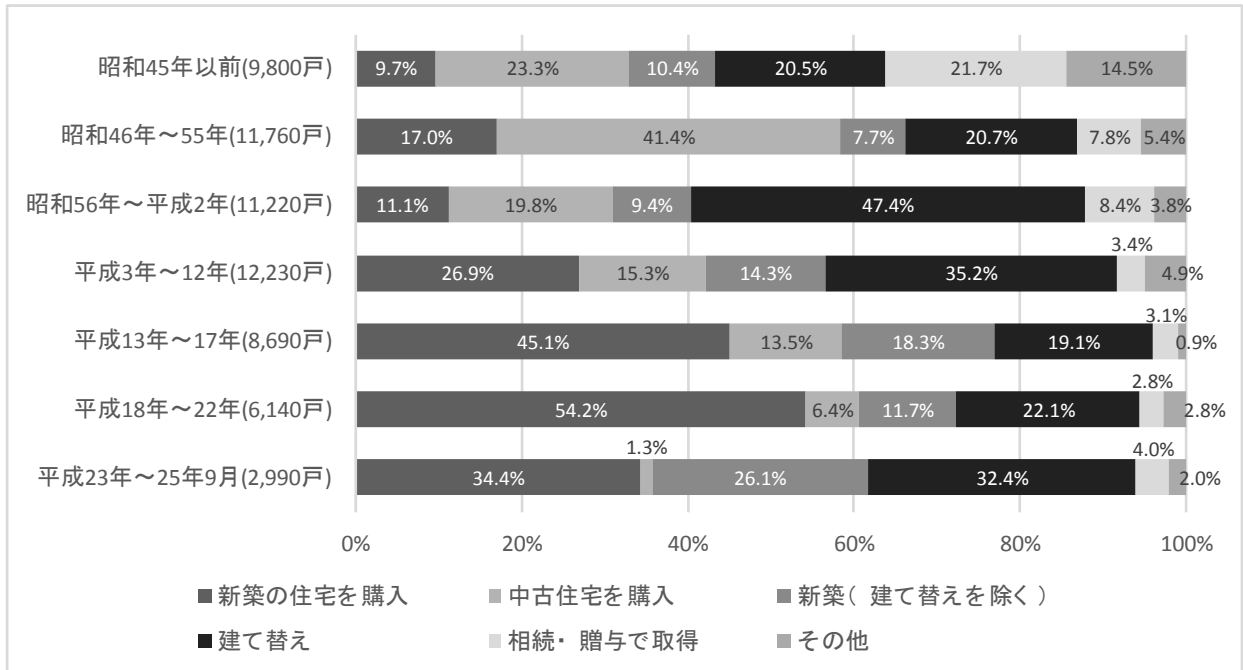
周辺区や東京23区平均との比較（平成25年）でみると、中野区の持ち家は杉並区と並んで新築住宅購入、中古住宅購入の割合が低く、建て替えの割合が高いのが特徴となっています。

持ち家の購入・新築・建て替え等の状況



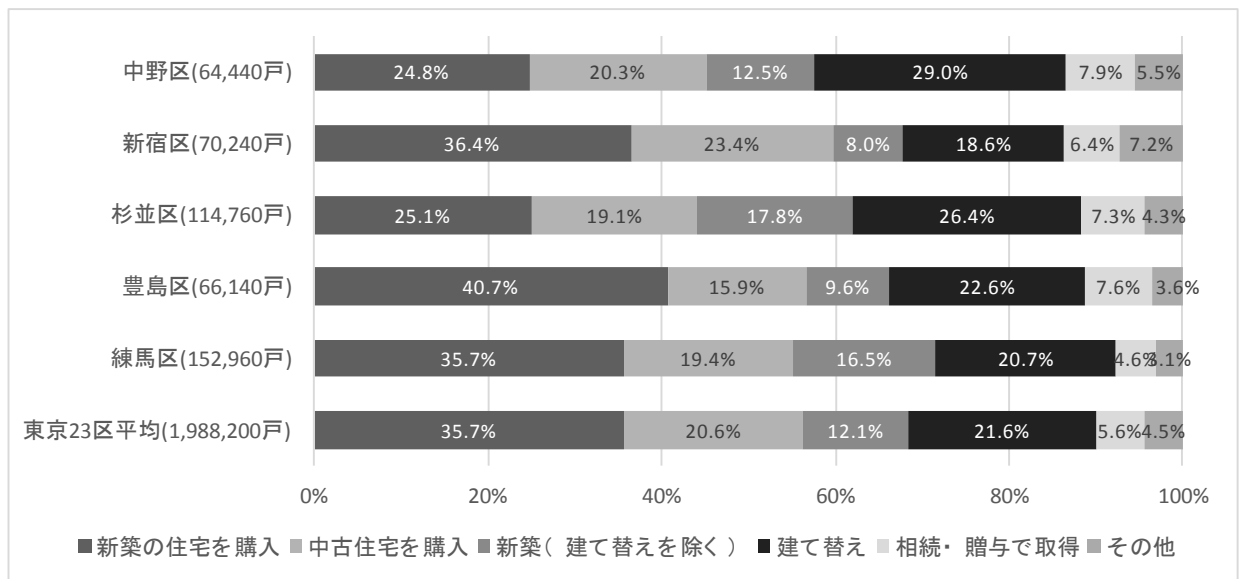
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

持ち家の購入・新築・建て替え等の状況（建築時期別）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

持ち家の購入・新築・建て替え等の状況（周辺区との比較）



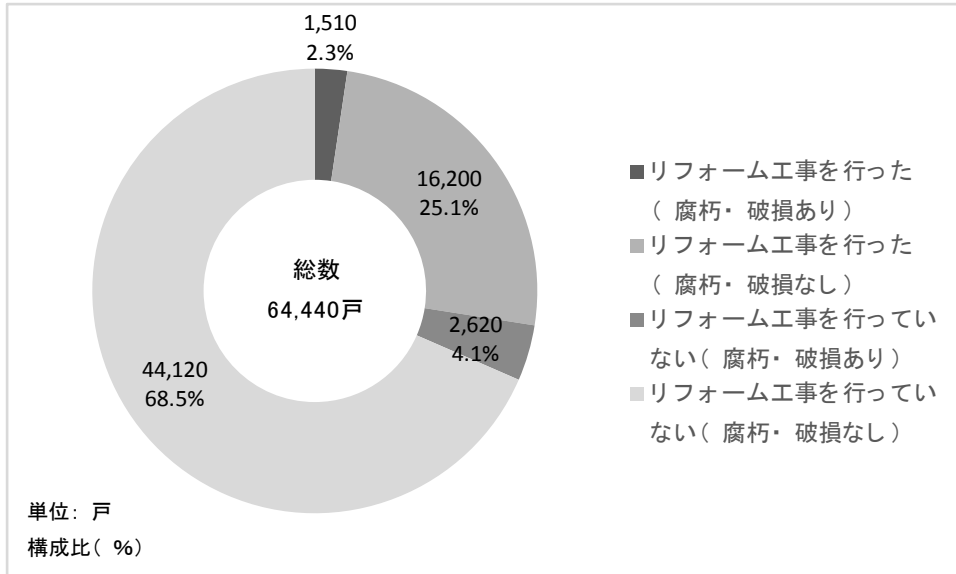
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

(6) 持ち家のリフォームの状況

持ち家のリフォーム工事の状況についてみると、平成21年以降にリフォーム工事を行った住宅は27.5%となっています。

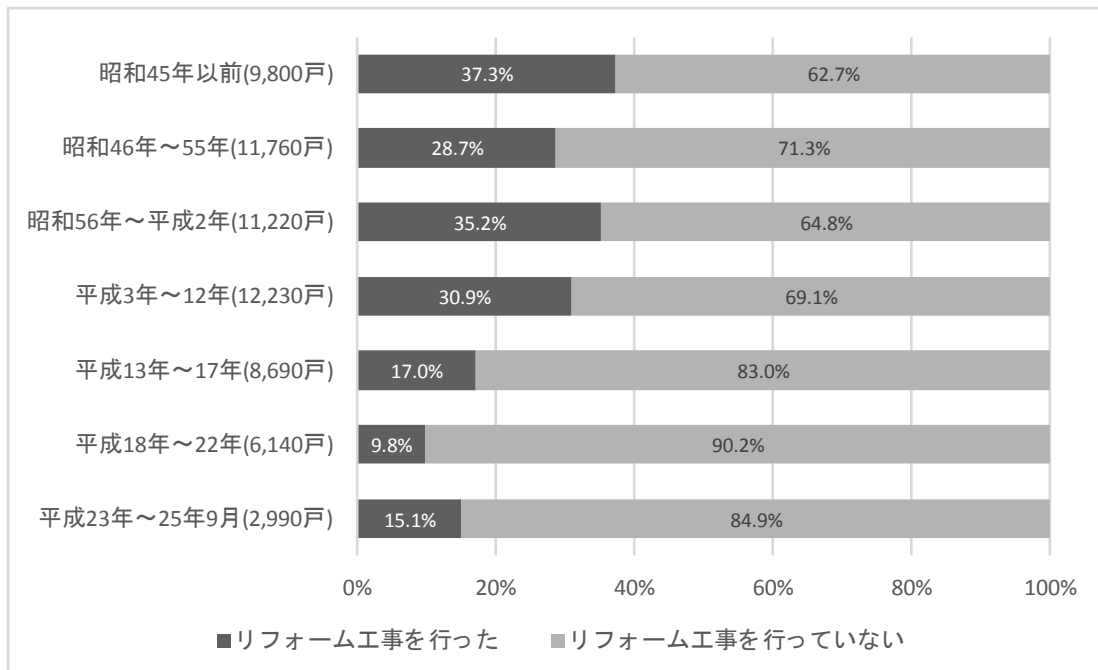
持ち家のリフォーム工事の状況について建築時期別にみると、昭和45年以前に建築された住宅の37.3%、昭和56～平成2年に建築された住宅の35.2%において、平成21年以降にリフォーム工事が行われおり、他の時期に建築された住宅に比べてリフォーム工事が行われた割合が高くなっています。

平成21年以降持ち家のリフォーム工事の状況



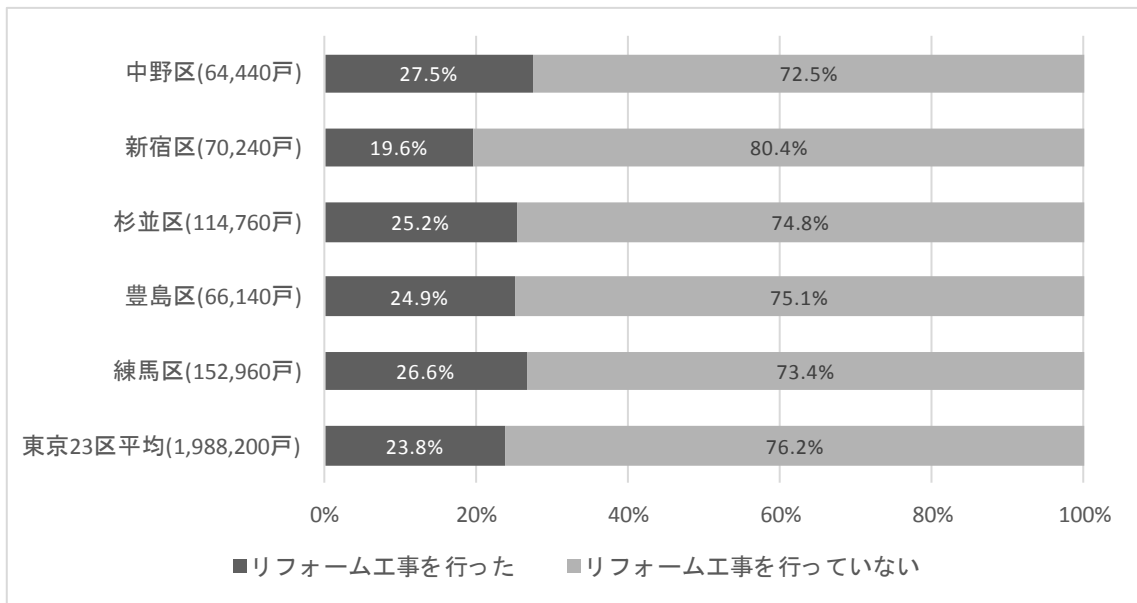
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

平成21年以降持ち家のリフォーム工事の状況（建築時期別）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

平成21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25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

2 持ち家住宅の課題

項目	主要な課題
持ち家の建て方、規模と建築時期	持ち家は概ね一戸建とマンションに大別されますが、延べ面積が 50 m ² に満たない住宅や、昭和 55 年以前に建築された住宅も相当数みられ、老朽化対策などが課題となっています。
持ち家に居住する世帯の状況	持ち家には比較的年齢層の高い親子や高齢単身者、高齢夫婦が多く居住しており、持ち家における高齢者設備の充実、将来における持ち家の更新・有効活用などが課題となっています。
持ち家への住み替えの状況	平成 21 年以降に現在の持ち家に転居した世帯の多くは、現住居に居住する以前は借家からの転居であり、このような住み替えニーズに対応した持ち家の確保が課題となっています。
持ち家に居住する世帯の居住水準	持ち家に居住する世帯の大半は一定の居住水準を確保していますが、建築時期が古い一部の老朽住宅において居住水準が低いことから、持ち家の更新とともに居住水準の向上が課題となっています。
持ち家の購入・新築・建て替えの状況	新築住宅購入よりも建て替えの比率が高まっていることから、新たな持ち家取得ニーズへの対応のほか、現在持ち家に居住する世帯についても、ニーズ変化に対応した住宅更新を誘導していくことが課題となっています。
持ち家のリフォームの状況	平成 21 年以降にリフォーム工事を実施した住宅は、建築後 10 数年以上を経過した住宅に多くみられることから、ライフステージの変化など居住ニーズの変化に対応したリフォームを促進していくことが課題となっています。

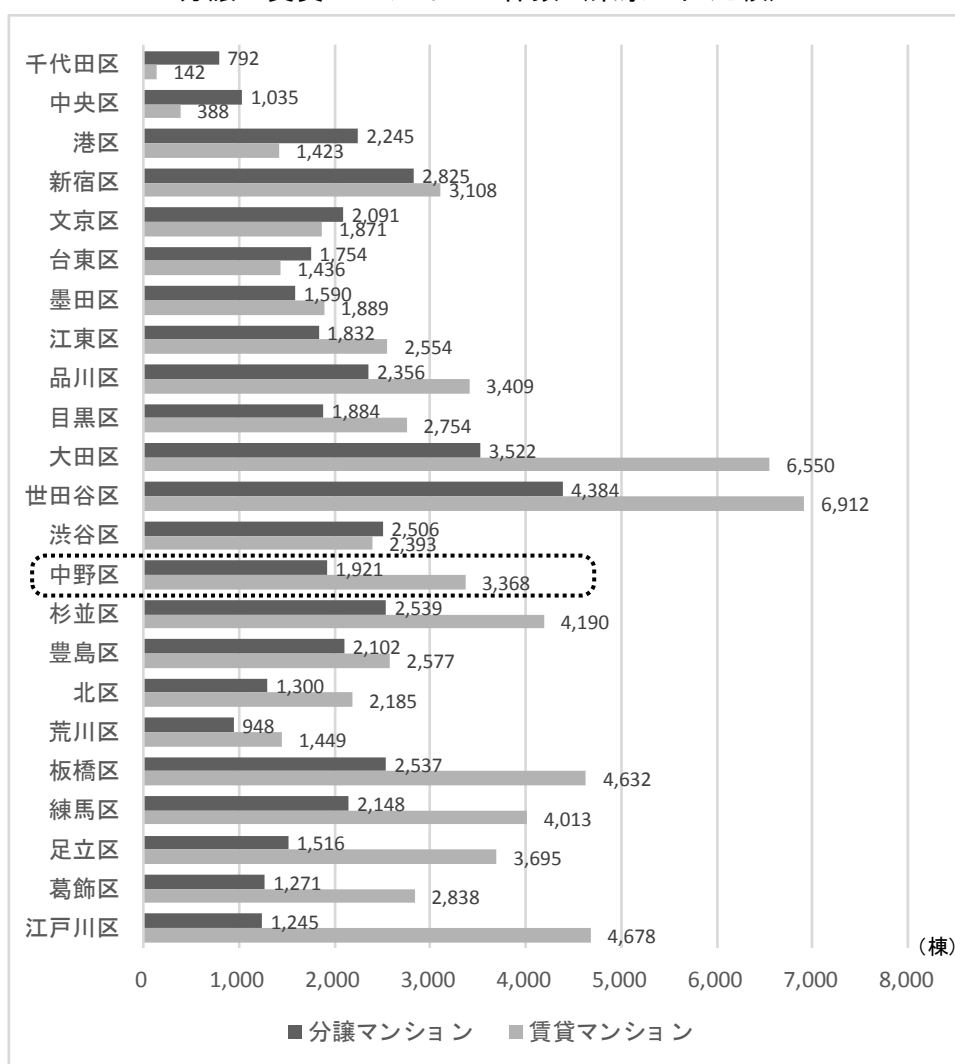
第7章 分譲・賃貸マンション

1 分譲・賃貸マンションの現況

(1) 分譲・賃貸マンションの棟数

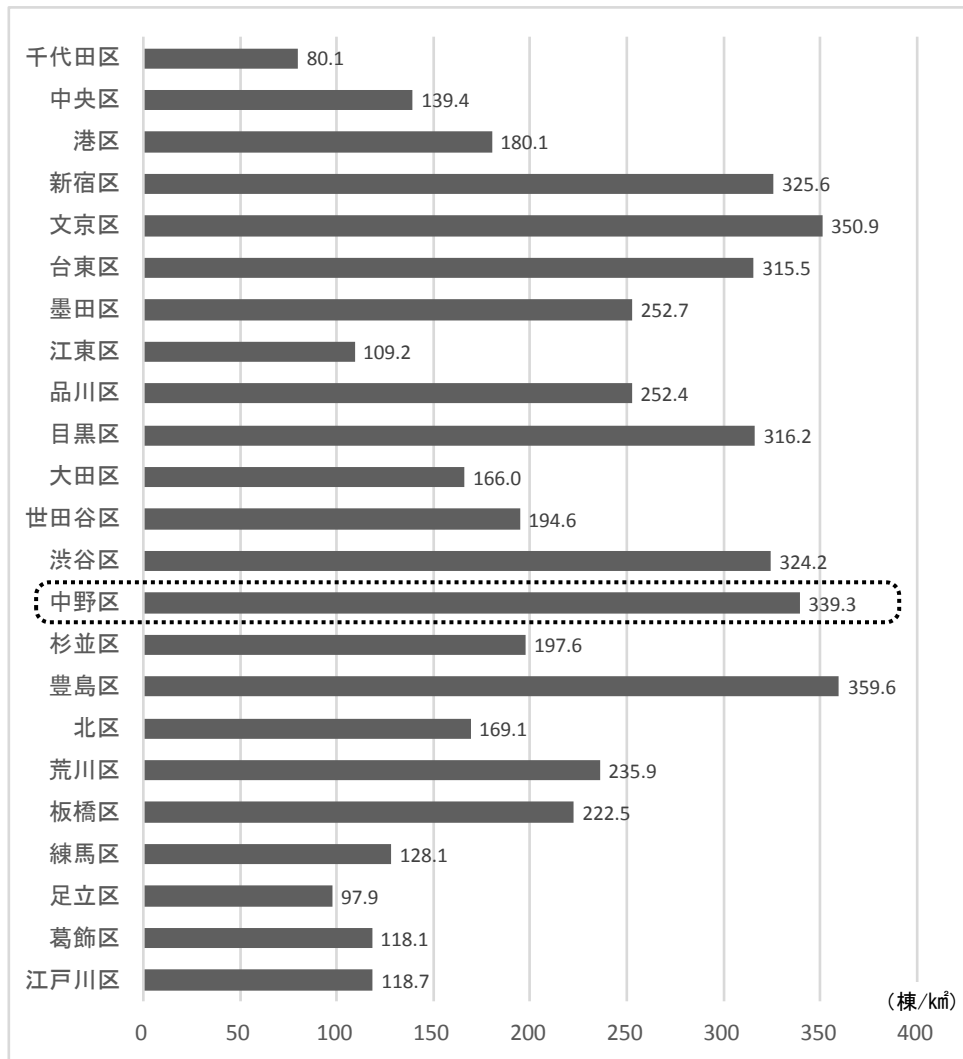
平成23年8月1日における中野区のマンション棟数をみると、分譲マンション1,921棟、賃貸マンション3,368棟、計5,289棟となっています。マンション棟数の面積当たり密度を東京23区で比較してみると、中野区は339.3棟/㎥となっています。これは、豊島区の359.6棟/㎥、文京区の350.9棟/㎥に次いで第3位であり、中野区は東京23区の中でもマンション立地が高密な状況にあることがわかります。

分譲・賃貸マンションの棟数（東京23区比較）



【出典】 マンション実態調査結果（平成25年3月、東京都） ※平成23年8月1日調査

マンション棟数密度（東京23区比較）

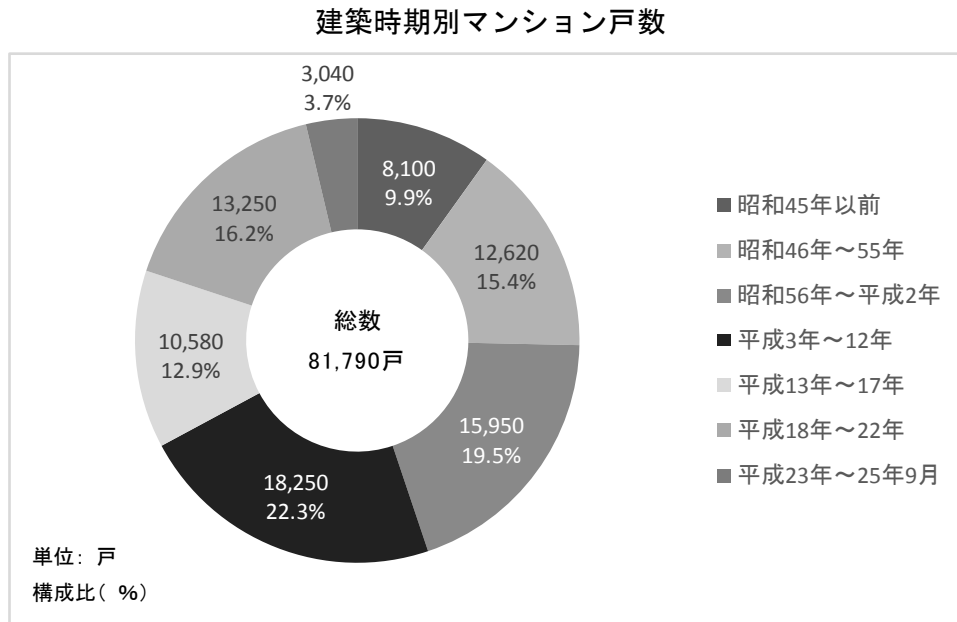


【出典】マンション実態調査結果（平成25年3月、東京都）

※マンション実態調査結果に基づき算出。

(2) 建築時期別のマンション戸数

マンションの建築時期についてみると、昭和45年以前の住宅9.9%、昭和46年～55年の住宅15.4%を合わせ、昭和55年以前に建築されたマンションの住宅は25.3%と、マンション総戸数の4分の1を占めています。



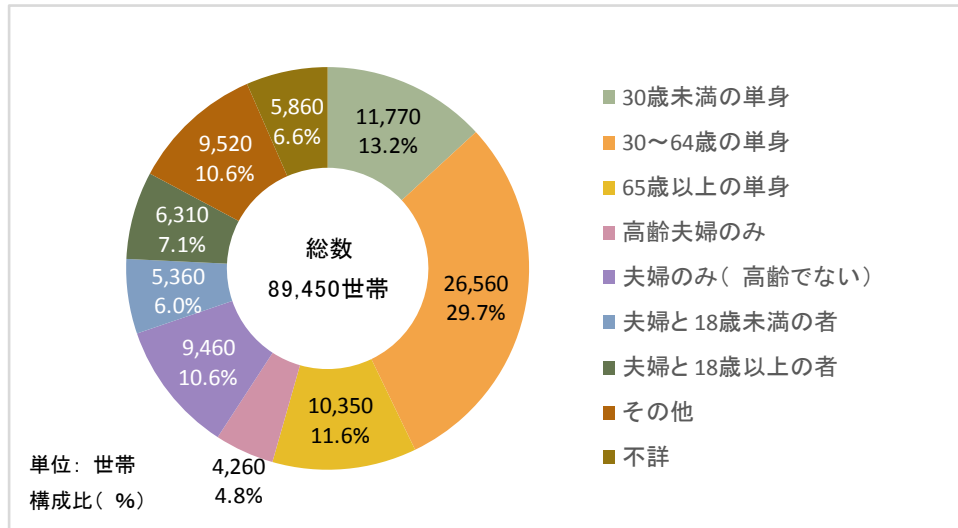
【出典】平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局) ※平成25年10月1日現在
※マンション：非木造(鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造)の共同住宅で3階建て以上の住宅。

(3) マンションに居住する世帯の状況

マンションに居住する世帯の家族構成をみると、30歳未満の単身13.2%、30～64歳の単身29.7%、65歳以上の単身11.6%を合わせ、単身世帯が5割強を占めています。

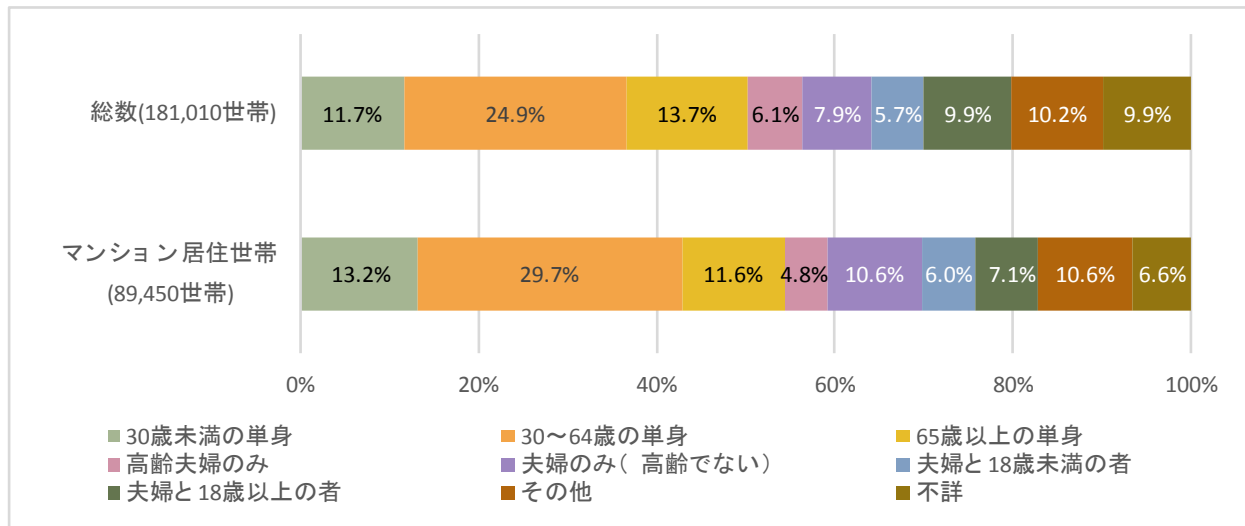
マンションに居住する単身者以外の家族構成としては、夫婦のみ世帯15.3%（うち高齢夫婦4.8%）、夫婦と子どもの世帯13.0%（うち子どもが18歳未満の世帯6.0%）となっています。

マンションに居住する世帯の家族構成



【出典】平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局) ※平成25年10月1日現在
※マンション：非木造の共同住宅で3階建て以上の住宅。

マンションに居住する世帯の家族構成（総数との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局) ※平成25年10月1日現在

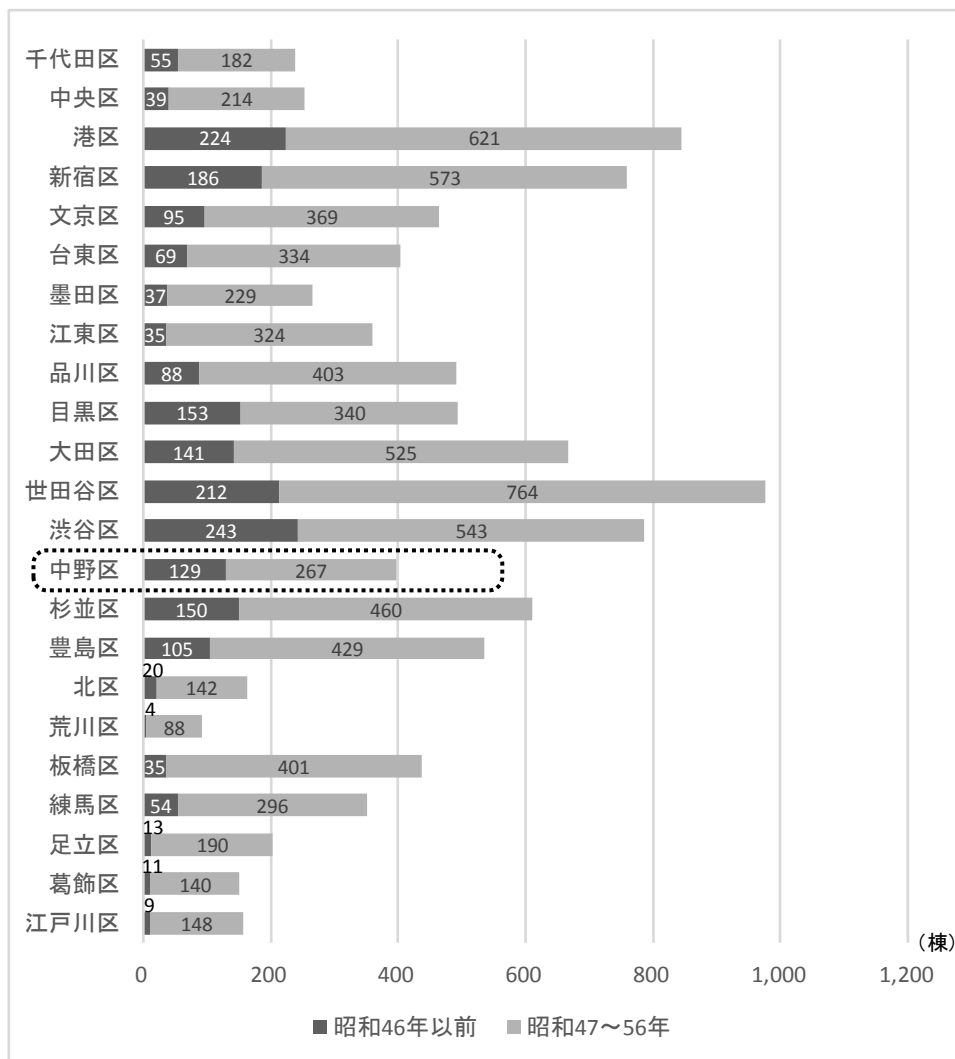
※マンション：非木造の共同住宅で3階建て以上の住宅。

(4) 旧耐震基準マンションの状況

区内のマンションのうち旧耐震基準（建築年が昭和56年以前）で建築されたマンションは、分譲マンション396棟、賃貸マンション587棟の計983棟となっており、区内には1,000棟近くのマンションに耐震上も不安を抱えているのが現状です。中野区におけるマンション総数5,289棟のうち、これら旧耐震基準のマンションが占める割合（旧耐震基準マンション比率）は18.6%となっています。

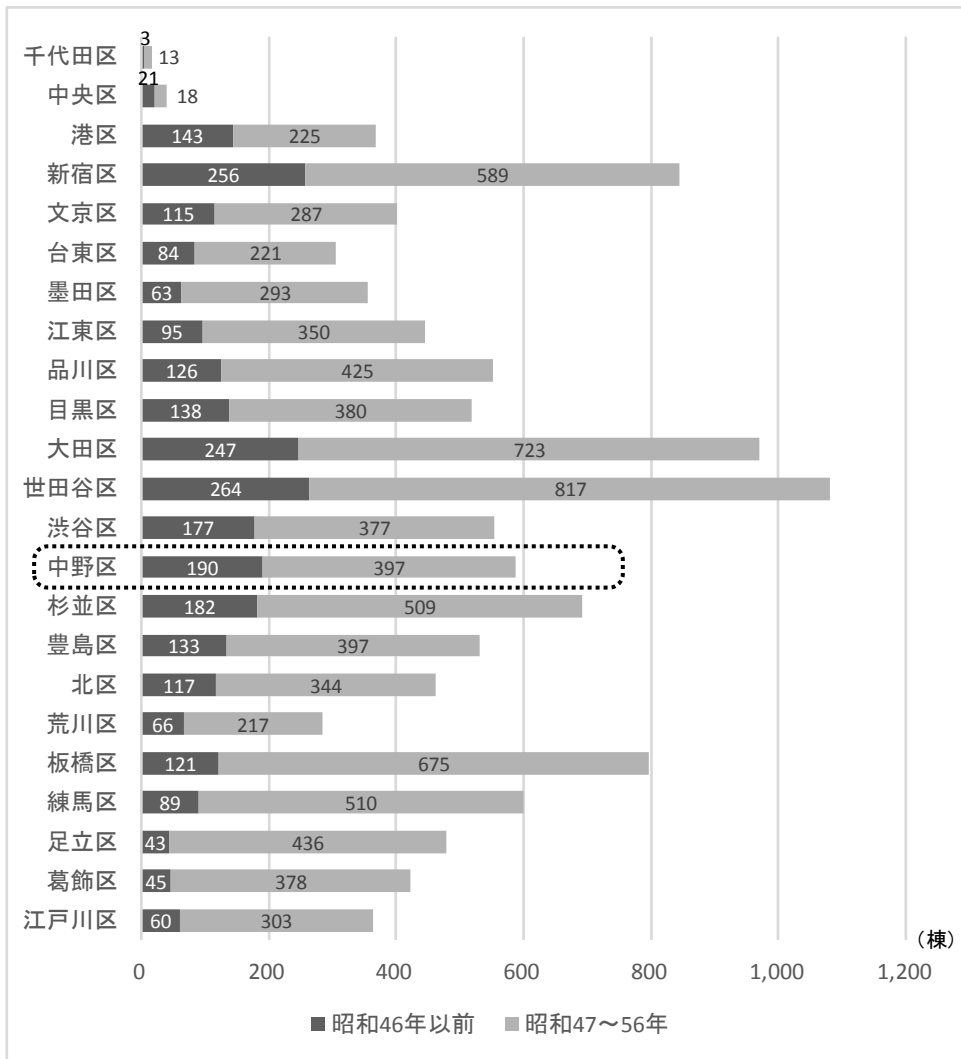
旧耐震基準マンション比率を東京23区で比較してみると、最も比率の高いのは港区の33.1%、次いで渋谷区の27.4%、千代田区の27.1%と、古くからマンション立地が進んだ都心部に多く分布しているのがわかります。中野区の旧耐震基準マンション比率18.6%は、23区中では第11位にありますが、マンション耐震化対策は大きな課題となっています。

旧耐震基準（昭和56年以前）の分譲マンション（東京23区比較）



【出典】 マンション実態調査結果（平成25年3月、東京都） ※平成23年8月1日調査

旧耐震基準（昭和56年以前）の賃貸マンション（東京23区比較）



【出典】 マンション実態調査結果（平成25年3月、東京都） ※平成23年8月1日調査

(5) 分譲マンション居住者の高齢化等の状況

区内でマンション（平成25年住宅・土地統計調査における「持ち家で非木造の共同住宅」）に居住する世帯をマンションの建築時期別にみると、平成13年以降建築のマンションは8,560世帯（約30.6%）で、さらに平成3年以降建築のマンションでは14,960世帯（約53.4%）と、平成3年以降建築のマンションに居住する世帯が全体の半数を占めています。

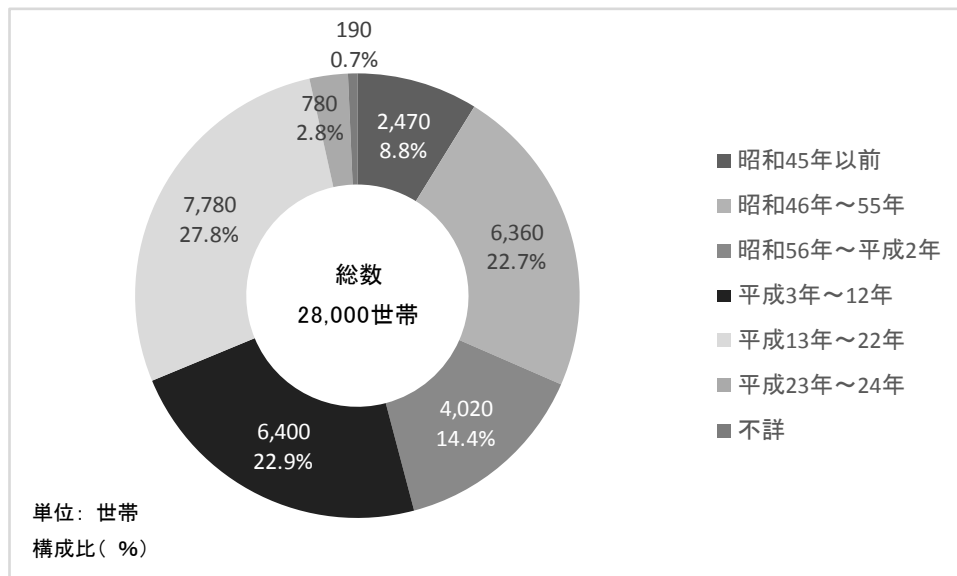
一方、旧耐震基準（建築年が昭和56年以前）で建築されたマンション（ここでは、平成25年住宅・土地統計調査による「昭和45年以前」と「昭和46年～55年」の計とした。）に居住する世帯は8,830世帯（約31.5%）に及び、マンション全体の3割を占めています。

次に、マンション居住世帯を年間収入階層別にみると、年間所得300万円以下の比較的所得の世帯は、マンション全体26,420世帯のうち6,470世帯（約24.5%）を占めているのに対し、昭和55年以前建築のマンションに限ってみると、8,830世帯のうち3,570世帯（約40.4%）を占めています。

また、家計を主に支える者の年齢別にみると、65歳以上の高齢者の世帯は、マンション全体26,420世帯のうち10,280世帯（約38.9%）を占めているのに対し、昭和55年以前建築のマンションに限ってみると、8,830世帯のうち5,150世帯（約58.3%）を占めています。

耐震性に不安を抱える老朽マンションには、比較的所得の世帯や高齢世帯が高い割合で居住している状況がわかります。

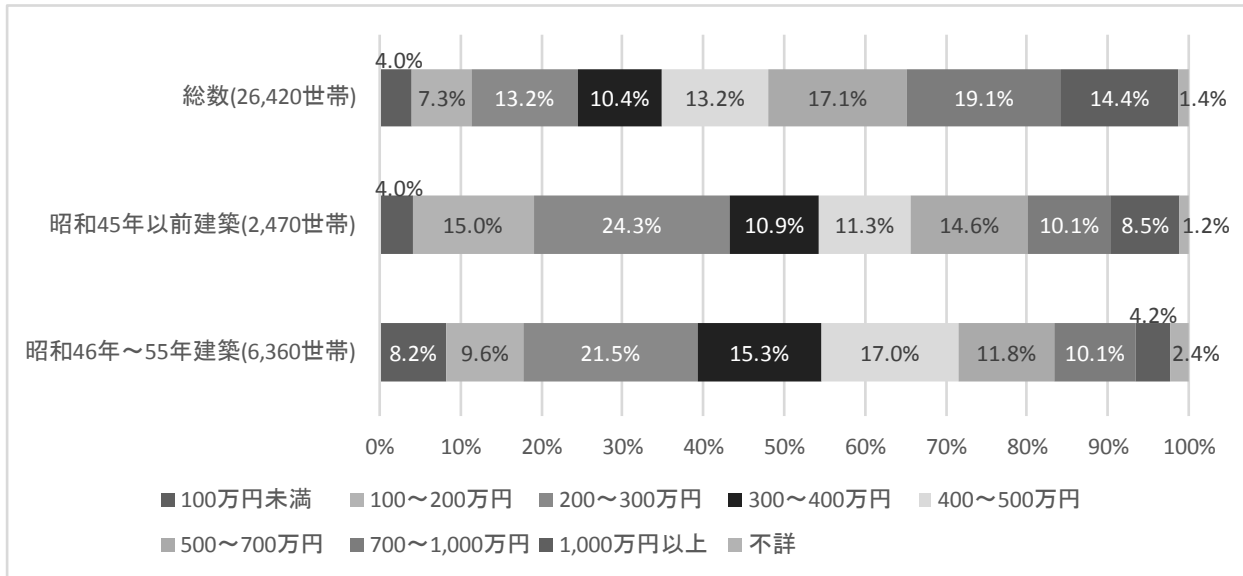
建築時期別マンション居住世帯数



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

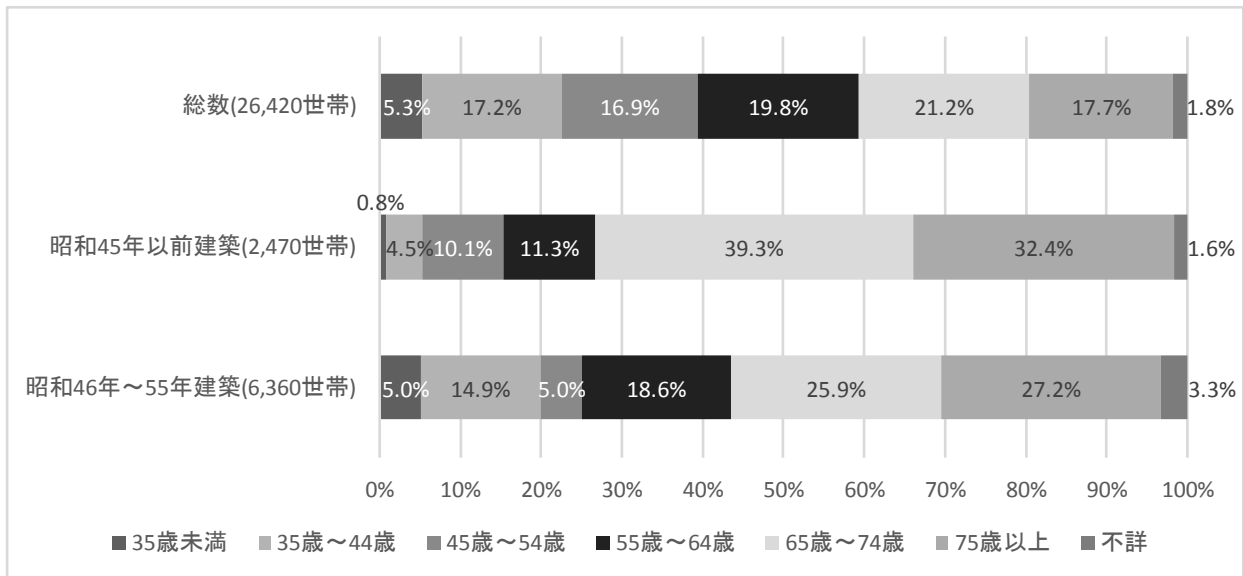
※マンション：持ち家で非木造の共同住宅。

年間収入階層別のマンション居住世帯数



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※マンション：持ち家で非木造の共同住宅。

家計を主に支える者の年齢別のマンション居住世帯数



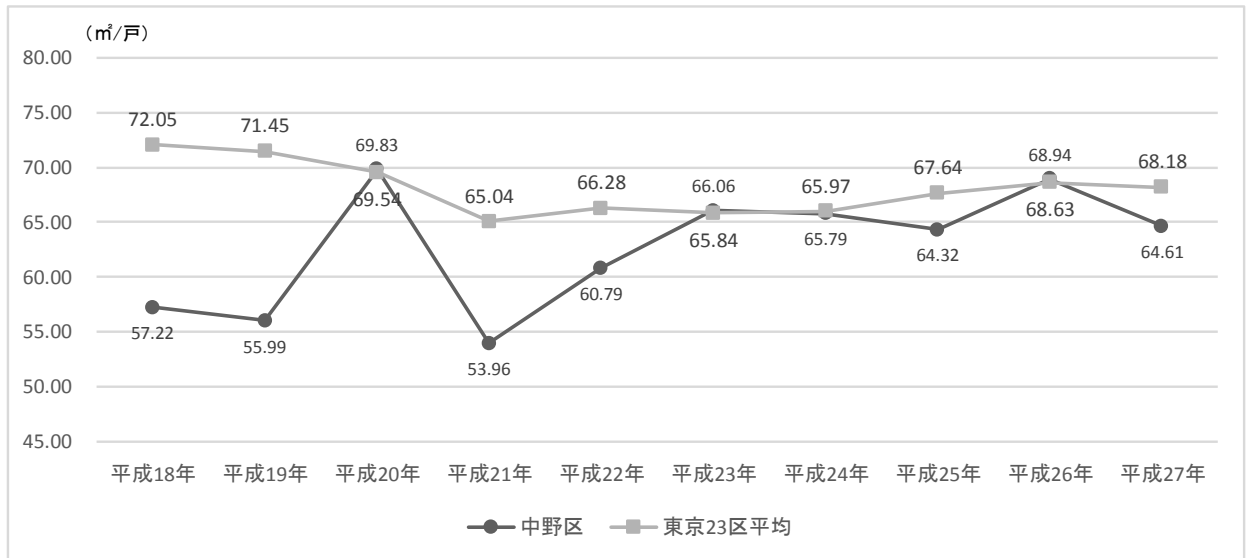
【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※マンション：持ち家で非木造の共同住宅。

(6) 分譲マンション価格等の推移

分譲マンションについて、この10年間に於ける平均専有面積と平均分譲価格の推移をみると、分譲マンションの建設動向が当該年度の居住水準や分譲価格に反映することから、各年度によってばらつきが生じるものとなっています。

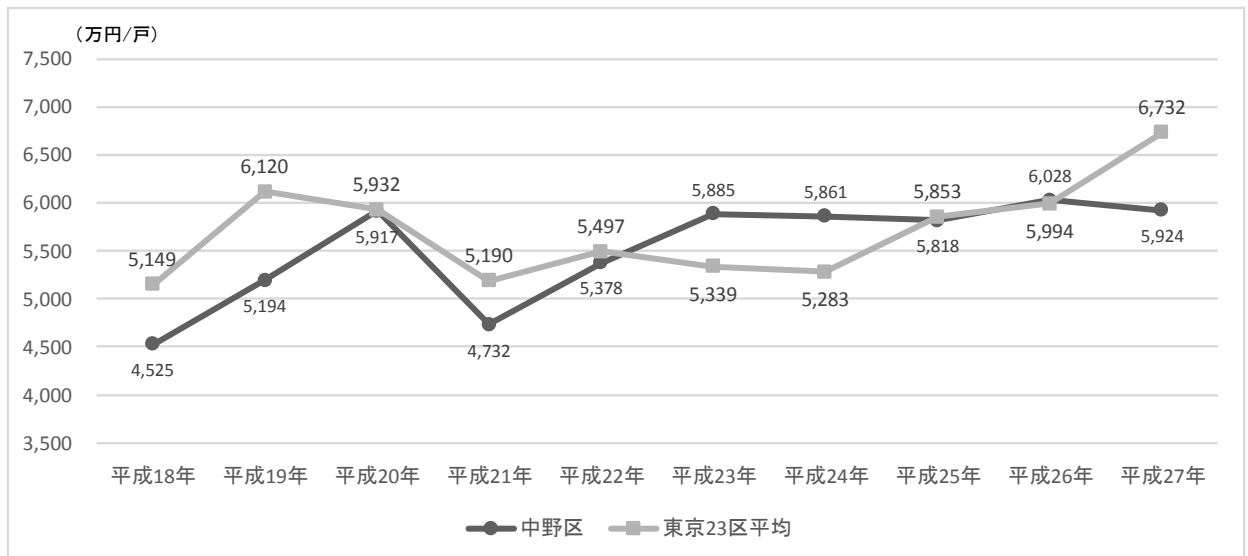
中野区は東京23区平均と比較して下回るか同程度の55～65㎡/戸、4,500～6,000万円/戸で推移しており、平成27年度にかけて専有面積・分譲価格ともに上昇傾向にあります。

分譲マンション1戸当たり平均専有面積の推移（東京23区との比較）



【出典】(株)不動産経済研究所

分譲マンション1戸当たり平均分譲価格の推移（東京23区との比較）



【出典】(株)不動産経済研究所

2 分譲・賃貸マンションの課題

項目	主要な課題
分譲・賃貸マンションの棟数	東京 23 区の中でもマンションの棟数密度が極めて高く、木造密集住宅地とも相まって住宅の高密化に伴い想定される緑地空間の不足や交通処理上の問題、災害時対応など都市機能における脆弱性への対応が課題となっています。
建築時期別のマンション戸数	建築時期の古いマンションが今後増加傾向で推移していくことが予想され、マンションの耐震化対策のほか、老朽化対策としての大規模改修や建て替え事業を視野に入れた検討を促進していくことが課題となっています。
マンションに居住する世帯の状況	マンション居住者の大半は単身世帯や夫婦のみ世帯に偏っていることから、多様な世代や世帯構成に対応した居住の誘導やコミュニティの形成が課題となっています。
旧耐震基準マンションの状況	旧耐震基準マンションの占める比率は、東京 23 区の中では都心部ほど深刻な状況ではないものの、今後も老朽マンションの増加が見込まれることから、マンションの耐震化対策は大きな課題となっています。
分譲マンション居住者の高齢化等の状況	耐震性に不安を抱える老朽マンションには、比較的低所得の世帯や高齢世帯が高い割合で居住していることから、老朽マンションが抱える防災上の問題や住宅更新の困難性などに対応していくことが課題となっています。
分譲マンション価格等の推移	分譲マンションの価格は、ここ数年上昇傾向で推移していますが、住生活を取り巻く今後のニーズや建設動向などを注視しながら住宅市場の変化に対応していくことが課題となっています。

参考資料

1 中野区の住まい・まちづくり年表

年	中野区のできごと	その他
明治 22年	市制・町村制が施行され、周辺の村が合併して中野村と野方村になる。 甲武鉄道（現在の JR 中央線）新宿～立川間開通。中野駅開設。	
30年	中野村が中野町となる。 中野町人口 6,118 人 野方村人口 3,688 人	
37年	甲武鉄道飯田町から中野間が電化	飯田町～お茶の水間に電車開通
39年	甲武鉄道中野～新宿間の複線化が完成。東中野駅（当初、柏木停車場）開設 中野町で人口が急増しはじめる。	
43年	野方村に豊多摩刑務所開設	
大正 4年	中野町人口 12,577 人 野方村人口 4,899 人	
7年	青梅街道にバス（大正バスのちに京王バス）開通	
8年		都市計画法、市街地建築法制定
9年	第1回国勢調査 中野町人口 21,875 人 野方村人口 7,323 人 野方村に東京市結核療養所（のちの国立療養所中野病院）開設	都人口 3,699,428 人
10年	青梅街道に西武軌道荻窪線（のちの都電杉並線）開設	借地・借家法公布
12年	関東大震災の発生 ※被害の大きかった都心から被災者が中野町、野方村にも流入し、人口の急増がはじまる。	
13年	野方村が野方町となる。 中野町人口 50,594 人 野方町人口 18,924 人	
15年	桃園川沿いの土地区画整理事業（35.4ha）着手（昭和6年完成）	
昭和 2年	西武軌道荻窪線（荻窪～新宿表口）全通 西武鉄道村山線（現在の西武新宿線）が開通 新井薬師前、沼袋、野方、鷺の宮駅開設 神田川・本郷通り沿いの土地区画整理事業（52.8ha）着手	焼失区域に対応する道路網計画策定 （放射 6・7 号、環状 6・7 号、補助線・中野区 7 路線）
5年	中野町人口 87,263 人 野方町人口 46,835 人 上水道の給水を受けている世帯は中野町 22.6%、野方町 14.2%	都人口 5,408,678 人
7年	中野町と野方町が合併して「中野区」となる。	東京市域拡張、35 区となる。
8年	東京～中野朝夕混雑時に急行電車運転開始 総武線中野まで乗り入れ、中野～船橋の直通電車実現	
9年	江古田 1 丁目江原地区の土地区画整理事業（60.8ha）着手 ※青梅街道や駅周辺は急速に都市化が進み、基盤整備の遅れが目立つようになる。	
10年	人口 178,383 人 世帯数 36,289 世帯（国勢調査）	都人口 6,369,919 人
14年	江原町や江古田、本郷通り周辺などで組合施行の土地区画整理事業に着手	

15年	人口 214,117 人 世帯数 45,717 世帯 (国勢調査)	都人口 7,354,971 人 都市計画法改正
17年	人口約 23 万 2 千人 (戦前最高)	
18年	区内の建物疎開地域決定 (防空空地 4,400 坪、中野空地帯 64 万坪、江古田空地帯約 54 万坪)	都制施行、東京府と東京市合併、特別区となる。
20年	空襲により区内のほぼ 5 割が消失し、約 21,000 戸が全焼。人口も激減する。 人口 141,226 人 世帯数 37,181 世帯 「中野区復興計画案」 “中流階級の住宅” と中野区の特質を位置づける。 ※終戦後人口が急増し、住宅不足が深刻化	
21年		特別都市計画法制定 復興都市計画決定 都営住宅使用条例公布 (市営、府営住宅条例廃止)
22年	日本国憲法・地方自治法が施行、中野区は特別区として発足。	35 区を 22 区に整理統合 練馬区が板橋区より分離 23 区となる。
23年	組合施行の新井土地区画整理事業 (戦災復興) に着手	建設省発足 (建設院廃止) 全国住宅調査 (総理府、以後 5 年ごとに実施) ※都営住宅団地建設が 40 年代前半まで盛んに行われる。
24年	上高田都営住宅団地完成 (木造 33 棟) ※この頃から妙正寺川、桃園川の護岸コンクリート改修、木橋の架け替え着工。	住宅対策審議会令 (建設大臣の諮問機関として住宅対策審議会が設置)
25年	人口 213,461 人 世帯数 53,296 世帯 (国勢調査)	建築基準法・住宅金融公庫法・建築士法制定
26年	中野駅南口広場完成 ※主要道路の舗装着手。29 年度までに都道 80%、区道 20%の復旧	公営住宅法公布 (公営住宅の建設、管理に関することが明文化される)
27年	住宅戸数は戦前の水準まで回復 ※民間アパートが急増する。	第 1 期公営住宅 3 ヶ年計画策定 宅地建物取引業法公布
28年	中野区都市計画協議会設置 - 警察大と刑務所敷地の開放について検討	
30年	鷺の宮、広町公社住宅団地完成 区営建売住宅の建設に着手	都営、市町村営住宅の大量建設に着手。30 年度 6,524 戸建設、小家族向けにアパート 19.8 ㎡、母子住宅などの建設も始まる。
31年		首都圏整備法制定
34年	区営建売住宅分譲事業終了。江古田、鷺宮など 10 団地 145 戸を建設。	
35年	鷺の宮西公社住宅団地完成 白鷺 1・2 丁目都営住宅団地着工 人口 351,360 人 世帯数 105,628 世帯 (国勢調査)	都人口 9,683,802 人 住宅地区改良法制定 第 1 回住宅需要実態調査実施 (建設省、以後 5 年毎に実施)
36年		木造都営住宅の建設廃止
37年	地下鉄荻窪線 (現在の丸の内線) の新宿～荻窪、分岐線の中野坂上～方南町全線開通 建設省都市計画地方審議会「中野駅北口第 2 次副都心計画」答申 ※公道舗装 100%、側溝整備 70%、河川護岸 75%、公共暗渠 97%達成。	都人口 10,180,203 人 全国総合開発計画

38年	都電杉並線廃止 住居表示事業（～42年） ※転出人口が転入人口を上回るようになる。	新住宅市街地開発法制定 ※都の消費者物価指数前年比 7.9%の上昇
39年	環状7号線開通 ※早稲田通り、新青梅街道の拡幅進む	東京オリンピック、新幹線開通 都営住宅簡易耐火構造平屋建の廃止 ※高度成長の反面、新しい都市問題が顕在化。東京区部人口減少、ドーナツ現象進む。
40年	都営鷺ノ宮住宅の公募で650.3倍の最高倍率 地方自治法の改正、建築確認など区へ移管 マンション建設が本格的に始まる 人口376,697人 世帯数125,671世帯（国勢調査）	都人口10,869,244人
41年	地下鉄東西線竹橋～中野開通 中野～荻窪間の複々線工事完成 ブロードウェイセンター完成	東京都住宅供給公社発足 住宅建設計画公布 第一期住宅建設五箇年計画（一世帯一住宅の実現が目標）
42年	区内下水道普及率60%に。	
43年	現中野区役所庁舎完成	新都市計画法発布
44年	地下鉄東西線中野～西船橋間全通	新全国総合開発計画 都市再開発法制定
45年	人口がピークに達した。日照紛争が多発 区内下水道普及率80%に。 人口378,723人 世帯数140,406世帯（国勢調査）	都人口11,408,071人 地価公示制度発足
46年	区住宅融資制度が発足	第二期住宅建設五箇年計画（1人1室の規模住宅建設が目標）
47年	「中野区中高層建築物に関する指導要綱」制定 建築紛争調整員制度を設置	
48年	サンプラザ開設（超高層ビル第1号） 用途地域地区改正	※48年の住宅統計調査によると、住宅数は普通世帯数を20万戸上回り量的には充足された。
49年	高齢者アパート借り上げ事業開始 弥生柳通り（旧川島通り）拡幅工事完了	国土利用計画法施行 生産緑地法の制定
50年	地方自治法改正（特別区も公営住宅・改良住宅の事業主体となる） 人口373,075人 世帯数152,925世帯	大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法（大都市法）の制定 都人口11,673,554人
51年	法務大臣「中野刑務所廃止」を声明 日本電電公社中野ビル（現NTTドコモ中野ビル）竣工	第三期住宅建設五箇年計画（最低居住水準・平均居住水準を設定）
52年		第3次全国総合開発計画
53年	中野刑務所跡地利用を考える区民協議会発足し、利用計画案をまとめる。 「中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」制定 身体障害者アパート借り上げ事業開始 みどりの保護と育成に関する条例制定	
54年	中野刑務所跡地利用に関する基本協定を東京都と締結	
55年	宅地の細分化防止に関する指導要綱制定 人口345,733人 世帯数152,905世帯（国勢調査）	都人口11,618,281人
56年	中野区基本構想制定	第四期住宅建設五箇年計画 住宅・都市整備公団設立
57年	中野まちづくり白書「都市を拓く」発行	

	沼袋三丁目町会「みどりの協定」を結ぶ。 水害予防住宅等高床工事助成開始	
58年	中野刑務所廃庁 福祉まちづくりのための区立施設整備要綱制定 住宅増改築相談開始	
59年	まちづくりコンサルタント派遣要綱制定 狭あい道路の拡幅整備に関する規則制定	ワンルームマンション社会問題化
60年	環七防音構造化助成規則制定 不燃化促進助成条例制定 ワンルームマンションの社会問題化に伴い、建築指導要綱を施行 人口 335,936 人 世帯数 153,924 世帯 (国勢調査)	都人口 11,829,363 人
61年	中野区まちづくり推進計画策定	地域特別賃貸住宅制度創設 第五期住宅建設五箇年計画 (新たに都市居住型誘導居住水準と一般型誘導居住水準を設定) 地代家賃統制令廃止
62年	市街地整備推進団体助成要綱制定	国際居住年 (1987 年) 優良再開発建築物整備促進事業制度創設 ※東京の地価 1 年で 85.7% 高騰
63年	優良再開発建築物整備促進事業開始 市街地再開発事業補助要綱制定	東京都住宅政策懇談会発足、中間報告 「住宅政策の新たな展開のために」 東京都住宅対策推進本部設置
平成 元年	住宅資金等融資あっ旋規則制定 地域高齢者住宅計画 住宅政策検討会を庁内に設置 狭あい道路拡幅整備規則制定	国の市街地住宅密集地区再生事業制度 東京都木造賃貸住宅地区整備促進事業制度要綱制定 都営住宅 (100 戸未満の団地) を区移管する方向で都区合意
2年	人口 319,687 人 世帯数 153,966 世帯 (国勢調査) 障害者福祉住宅「昴館」開設	東京都住宅政策懇談会から最終報告 「生活の豊かさを実感できる住まいをめざして」 東京都第 3 次長期計画策定「住宅政策」緊急プランの第一に 大都市地域における住宅及び住宅地の供給促進に関する特別措置法 (大都市法) の改正 都人口 11,855,563 人
3年	中野区共同住宅等建築指導要綱施行 (ワンルームマンション建築指導要綱廃止) 住宅等共同建築物整備促進事業開始開設 高齢者福祉住宅「シティライフ東中野」開設	第六期住宅建設五箇年計画 東京都住宅マスタープラン策定 東京優良民間賃貸住宅制度創設
4年	中野区住宅白書発行 中野区営住宅条例制定 都営住宅 3 団地 56 戸の移管を受け入れ区営住宅として管理開始 まちづくりのための助成制度・木造賃貸住宅の建て替えに助成金支給、高齢者に家賃助成制度開始 借上賃貸住宅建設費等補助要綱制定	東京都住宅基本条例制定

5年	中野区住宅マスタープランを策定 中野区における住宅まちづくりの基本に関する条例制定 国立療養所中野病院が国立国際医療センターへ統合・移転 (財)中野区まちづくり公社発足 野方五丁目地区市街地再開発事業「野方W I Z」完了	
6年	中野区住宅政策審議会設置 中野四丁目東地区市街地再開発事業「なかのサンクオーレ」完了 区民住宅「ハイムローゼ」開設	
7年	社会福祉会館「スマイルなかの」開館 民間木造家屋の耐震診断の促進事業開始 人口 306,581 人 世帯数 154,518 世帯 (国勢調査)	阪神・淡路大震災発生 都人口 11,773,605 人
8年	宅地建物取引業者紹介制度・共同建て替えに関する援助制度開始 中野坂上本町二丁目地区市街地再開発事業完成	第七期住宅建設五箇年計画
9年	中野坂上本町一丁目地区市街地再開発事業完成 南台まちづくり住宅「リ・ライフ南台」開設 地下鉄大江戸線新宿～練馬間開通	東京都住宅マスタープラン改定 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律
10年	環状7号線地区不燃化促進事業開始	
11年	中野坂上中央一丁目西地区市街地再開発事業完了	建築基準法半世紀ぶりの抜本改正 都市基盤整備公団設立 (住宅・都市整備公団廃止)
12年	南台一・二丁目地区防災街区整備地区計画を告示 中野区都市計画マスタープラン策定 地下鉄大江戸線全線開通 人口 309,526 人 世帯数 165,900 世帯 (国勢調査)	マンションの管理の適正化の推進に関する法律 都人口 12,604,101 人
13年	中野区住宅白書発行 中野坂上地下通路開通 警察大学校及び警察学校が府中市に移転 第2次中野区住宅マスタープラン策定 (財)中野区まちづくり公社解散	第八期住宅建設五箇年計画 高齢者の居住の安定確保に関する法律
14年	中野区洪水ハザードマップ公表 平和の森公園第二期工事部分開園	高齢者円滑入居賃貸住宅、家賃債務保証制度等が始まる マンションの建替えの円滑化等に関する法律
16年	木造住宅等の耐震性確保に係る総合支援事業の開始 (株)まちづくり中野 21 が中野サンプラザ取得	独立行政法人都市再生機構 (UR 都市機構) 設立 新潟県中越地震発生
17年	新しい「中野区基本構想」制定 人口 310,627 人 世帯数 172,786 世帯 (国勢調査) 木造住宅無料耐震診断戸別訪問開始 水害予防住宅等高床工事助成開始	都人口 12,576,601 人
18年	「新しい中野をつくる10か年計画」策定 中野区居住安定支援事業の開始 家賃等助成制度廃止	住生活基本法の制定 住生活基本計画 (全国計画) (平成18年度～平成27年度) 策定 東京都住宅基本条例改正
19年	江古田の森保健福祉施設開設、江古田の森公園 (拡張) 開園 国が、西武新宿線 (中井駅～野方駅間) の連続立体交差事業の新規着工準備採択 東大附属西側道路双方通行整備工事が完成	住宅金融支援機構設立 (旧住宅金融公庫) 東京都住宅マスタープラン (2006-2015) 策定

20年	中野区住宅白書 2008 発行 東京警察病院開院	
21年	中野区都市計画マスタープラン改定 第3次中野区住宅マスタープラン策定	
22年	「新しい中野をつくる10か年計画(第2次)」策定 西武新宿線野方駅自由通路及び南口広場の完成 人口 314,750 人 世帯数 184,267 世帯 (国勢調査)	
23年	中野区住生活の基本に関する条例制定 中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例制定 中野区住宅政策審議会規則制定 高齢者向け優良賃貸住宅「ウエルカーサ新中野」開設 東日本大震災復興広域協働	東日本大震災発生
24年	「中野四季の都市(まち)」都市計画道路等の開通 「中野四季の都市(まち)」まちびらき 中野駅地区第1期整備事業の完了	東京都住宅マスタープラン(2011-2020)策定
25年	西武新宿線(中井駅から野方駅間)の連続立体交差事業着手	
26年	中野駅西側南北通路・橋上駅舎等事業に関する基本協定締結	
27年	東中野駅西口駅前広場供用開始 人口 328,215 人 世帯数 196,132 世帯 (国勢調査)	
28年	中野区基本構想改定 「新しい中野をつくる10か年計画(第3次)」策定 中野区空家等対策審議会条例制定	熊本地震発生 住生活基本計画(全国計画)(平成28年度~平成37年度)策定

2 白書において参考とした主要な統計調査等

中野区住宅白書の編集に当たっては、以下に示す国の基幹統計をはじめとする住宅関連の統計調査などの結果を用いて集計・分析を行いました。

主要な統計調査等一覧

調査名	調査内容	調査主体
「国勢調査」より「人口等基本集計」及び「従業地・通学地による人口・産業等集計」 ※基幹統計	日本国内の人口、世帯、就業者からみた産業構造などの状況を地域別に明らかにすることを目的とした、国の最も基本的な統計調査。（5年周期刊：本白書では主に平成17, 22, 27年）	総務省統計局
「住民基本台帳人口移動報告」	市区町村長が作成する住民基本台帳に基づき人口の移動状況を明らかにすることを目的とし、国内の都道府県、都市間の転入・転出の動向を示す統計資料。	総務省統計局
「住宅・土地統計調査」及び同調査より「東京都特別集計」 ※基幹統計	我が国の住宅及び居住世帯の状況、世帯の保有する土地等の現状と推移を明らかにすることを目的とし、住生活基本計画など諸施策の企画・立案・評価等に用いるための統計調査。（5年周期刊：本白書では主に平成15, 20, 25年）	総務省統計局
「地価公示」 「都道府県地価調査」	地価公示：都市等の標準地において正常な価格を公示し、一般の土地の取引価格に指標を与え、適正な地価の形成に寄与することを目的とし、地価公示法に基づき実施する地価調査。 都道府県地価調査：一定の基準日における基準地価格を公表することを目的とし、国土利用計画法に基づき実施する地価調査。	国土交通省土地・水資源局 東京都財務局
「経済センサス」より「基礎調査報告」 ※基幹統計	我が国における包括的な産業構造を明らかにすることを目的とし、事業所及び企業の経済活動の状態を示す統計調査。	総務省統計局 経済産業省大臣官房
「人口動態統計年報」	人口及び厚生労働行政施策の基礎資料を得ることを目的とした人口動態調査のうち、東京都における日本人の出生・死亡・死産・婚姻・離婚に関する統計調査。	東京都福祉保健局
「建築統計年報」 （「東京都統計年鑑」のうち建設・住居分野）	建築基準法に基づき建築主から知事に届出のあった建築工事届の結果から、着工住宅に関して地域別・構造別等に分類・集計した統計資料。	東京都都市整備局 （東京都総務局）

※基幹統計：国の行政機関が作成する統計のうち、「統計法」（平成19年法律第53号）に基づき総務大臣が指定する特に重要な統計。この基幹統計を中心として公的統計の体系的整備が図られている。

中野区住宅白書

発行：平成29年（2017年）3月
発行者：中野区都市基盤部都市計画分野
〒164-8501
東京都中野区中野4丁目8番1号
TEL03-3228-5581（直通）

28中都計第2712号