

中野区住宅白書（平成29年3月）概要

1. 人口・世帯等

項目	
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

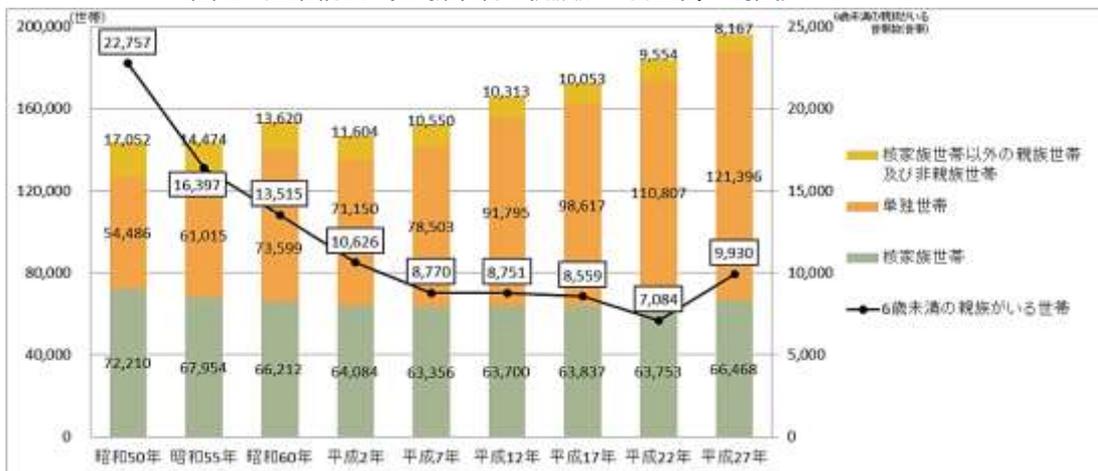
※住民基本台帳法の一部改正に伴い、平成24年から外国人人口を含む。

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

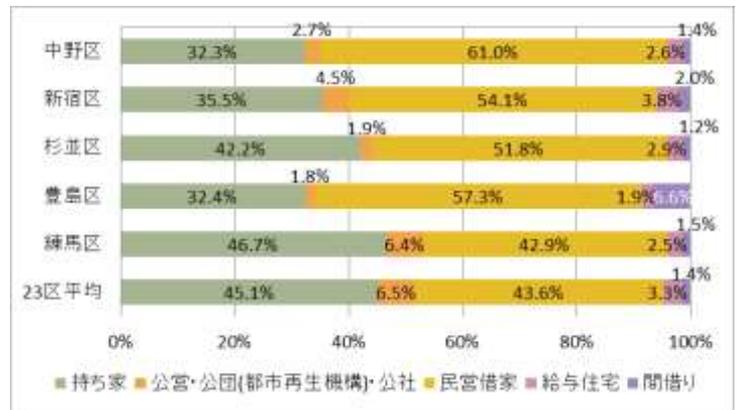
	項目	現状と課題
①	住宅数	世帯数に対する住宅数は充足している一方、空き家など居住世帯のない住宅が急激に増加しており、それら住宅ストックの管理が課題となっている【図4】
②	住宅の居住形態	住宅総数に占める民営借家の割合が周辺区の中で最も高く、その住宅数も伸び続けていることから、良好な民営借家の供給が課題となっている【図5】
③	居住の世代格差	子育て層3～5人家族が狭い住宅に居住し、高齢期の1～2人家族が広い住宅に居住するという世代格差が顕著であり、子育て支援や高齢者支援の観点からも、住み手と住宅ストックのミスマッチ解消が課題となっている【図6】
④	居住水準 (誘導水準)	誘導居住面積水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 (最低水準)	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



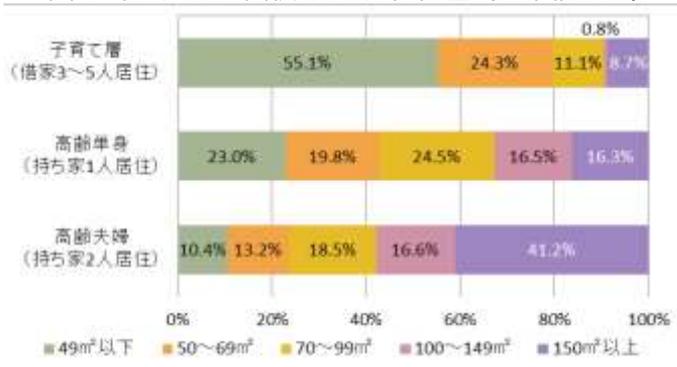
【出典】住宅・土地統計調査(総務省統計局) ※各年10月1日現在  
※数字は端数処理を行っているため、内訳と合計の数字が異なる。

図5 居住形態別の状況(周辺区との比較)



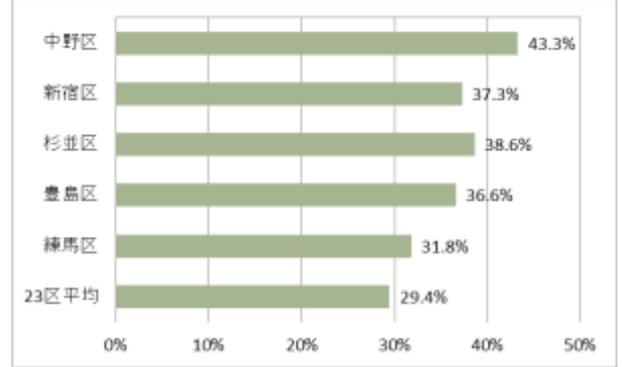
【出典】国勢調査人口等基本集計(総務省統計局) ※平成27年10月1日現在

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)

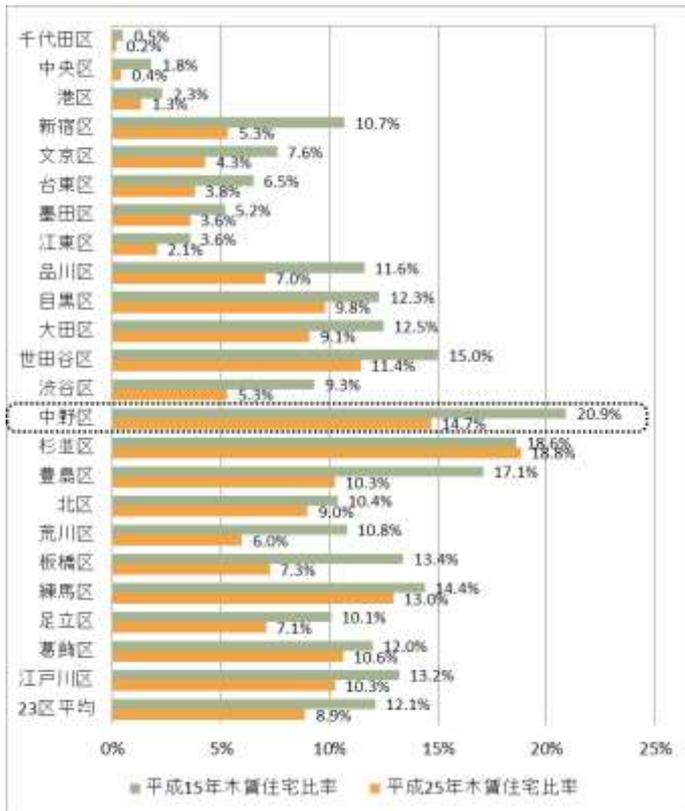


【出典】平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)  
※平成25年10月1日現在

### 3. 民営借家

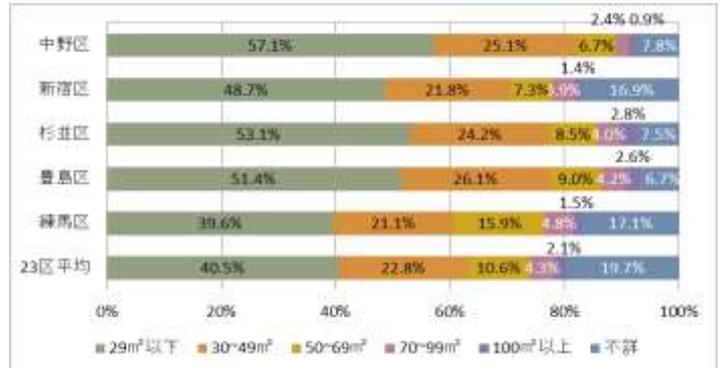
	項目	現状と課題
①	民営借家の居住状況	木造の民営借家では、居住世帯の過半数が最低居住面積水準未満であり、居住水準の向上が課題となっている
②	木造賃貸住宅(比率)の推移	居住世帯のうち木造民営借家に居住する世帯の比率は、東京 23 区の中でも依然として高く、住生活の向上を図る上での課題となっている【図 8】
③	民間借家の家賃と延べ面積	延べ面積 29 m <sup>2</sup> 以下の比較的低廉で狭小な住宅が民営借家の過半数を占めていることから、居住水準の向上とともに多様な世帯構成に対応した民営借家の供給などが課題となっている【図 9】
④	民間賃貸住宅に居住する世帯の状況	民営借家の居住者の多くは、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り、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）



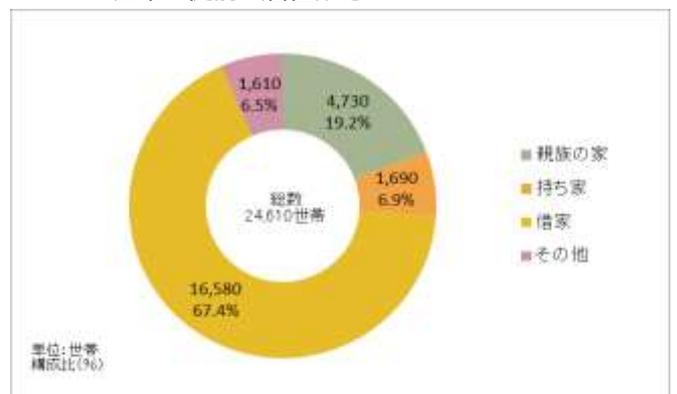
【出典】平成 25 年住宅・土地統計調査・東京都特別集計（総務省統計局）  
※木造賃貸住宅比率：全居住世帯のうち、木造民営借家に居住する世帯の割合。

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 m <sup>2</sup> 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 1 1】
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 1 1 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る【図 1 2】

図 1 2 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。