

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満）.....	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いきました。

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。