

<参考資料>現況関連資料

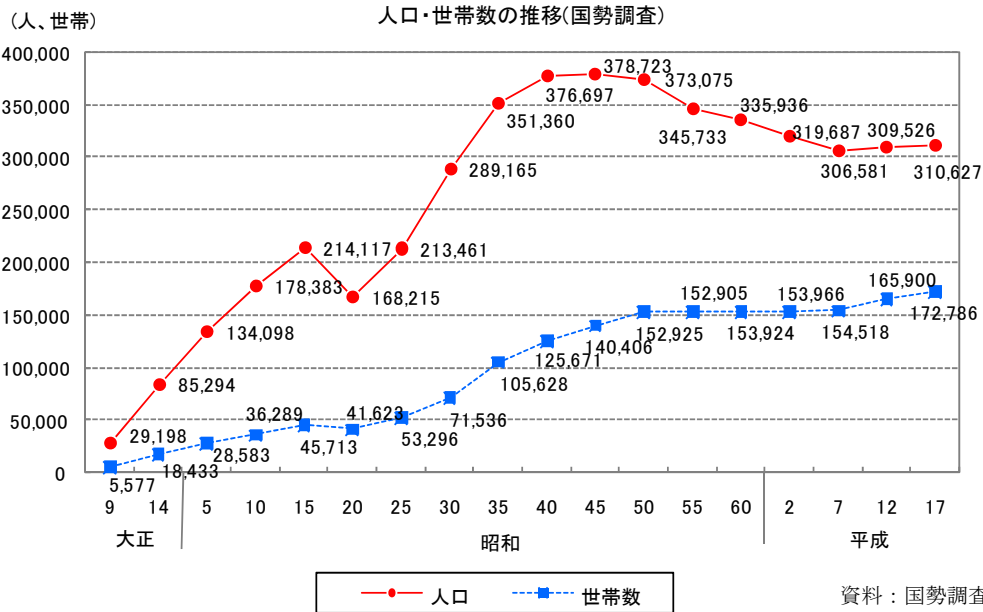
1 人口・世帯数等

(1) 人口動態

① 過去20年間の人口

・人口は、関東大震災の後、戦後の復興期・高度経済成長期に急増し、昭和45年には37万人を超えているが、その後人口減少が続き平成7年では306,581人となっている。

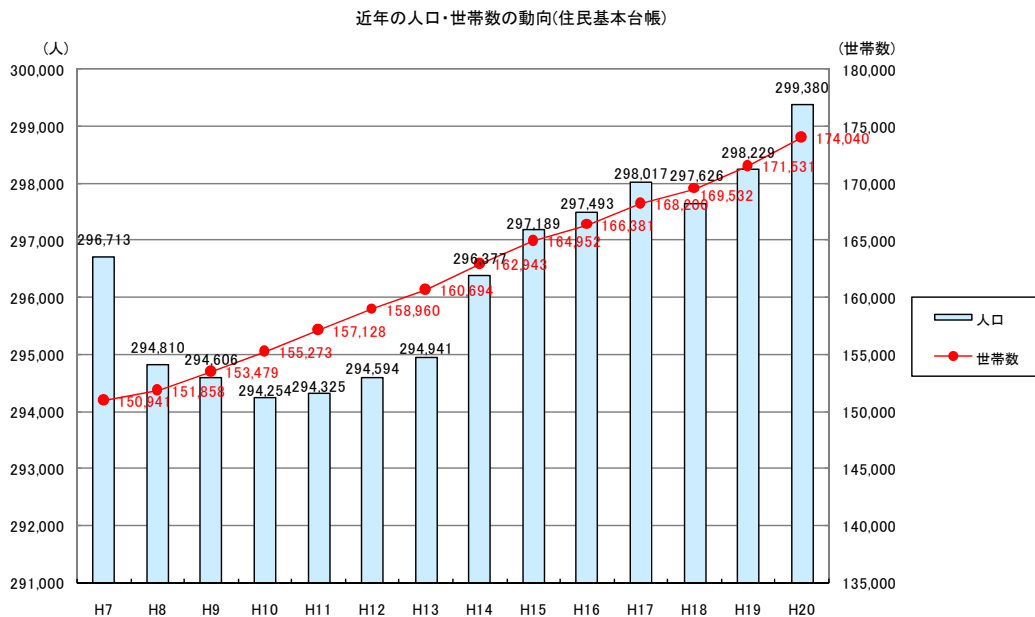
・世帯数は、平成17年では172,786世帯であり、核家族化の進行や単身世帯の増加により人口減少期においても微増傾向である。



② 近年の動向

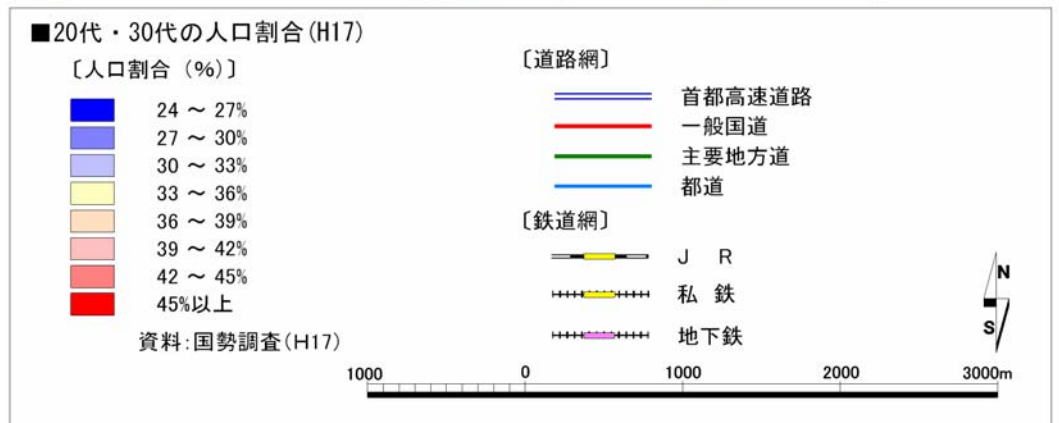
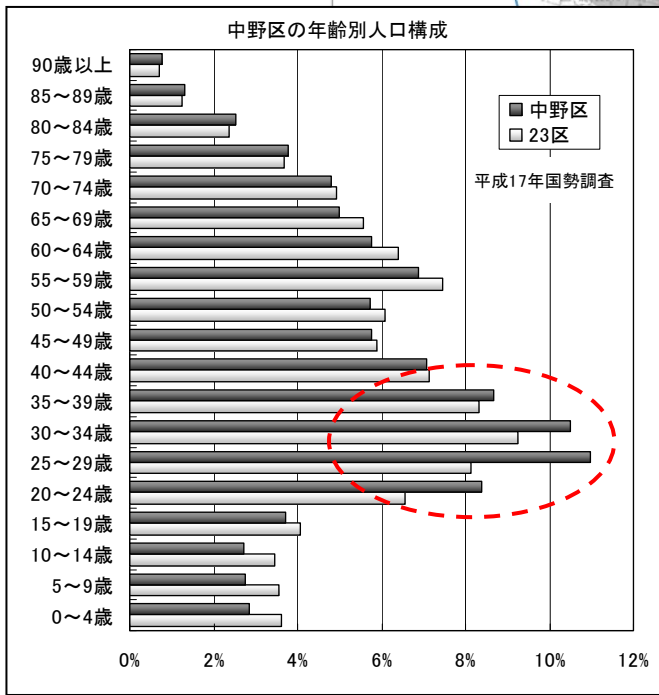
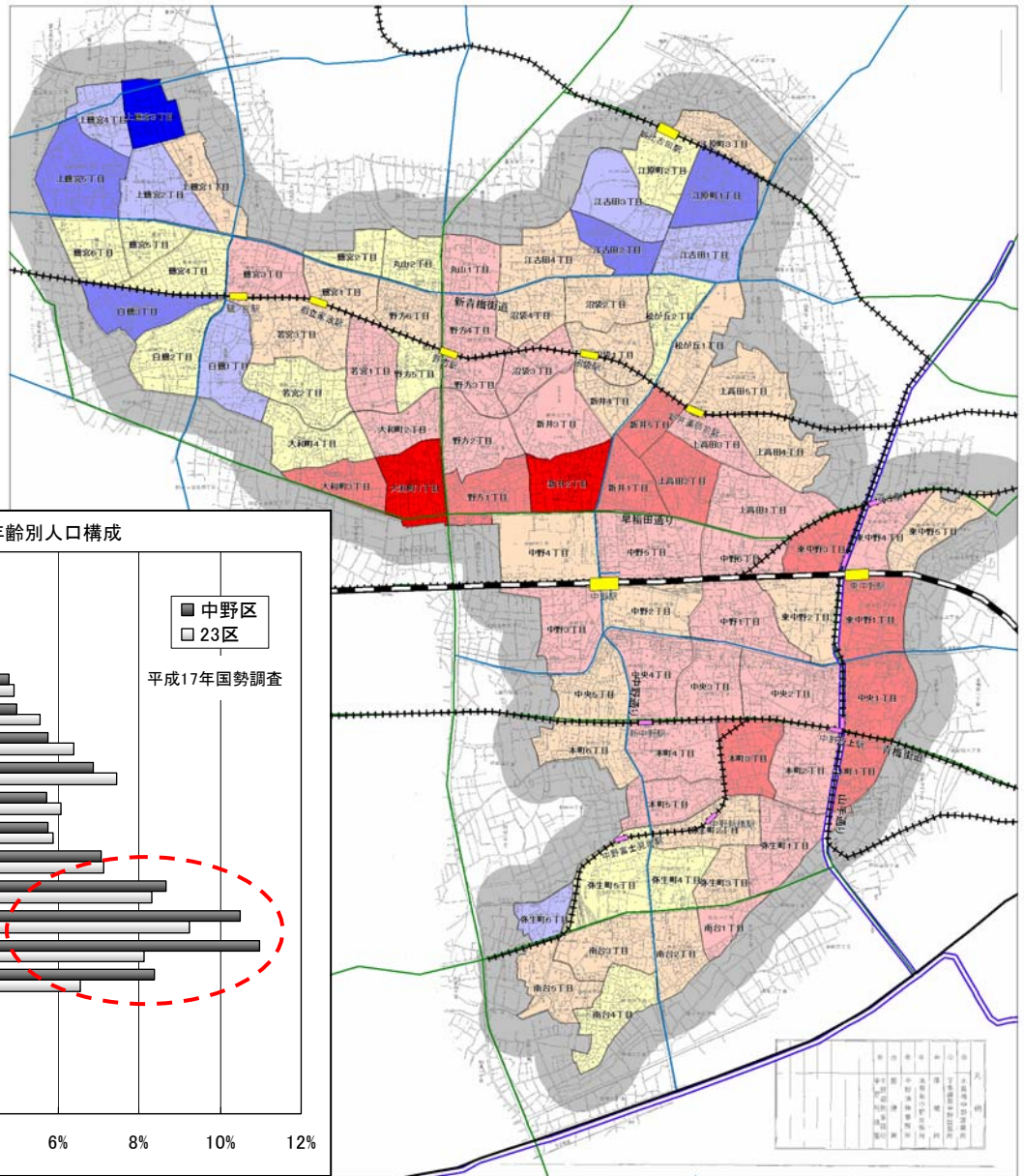
・近年の人口は、最も減少した平成10年の294,254人を境に増加傾向にある。

・世帯数は、人口の増減に左右されることなく、増加している。



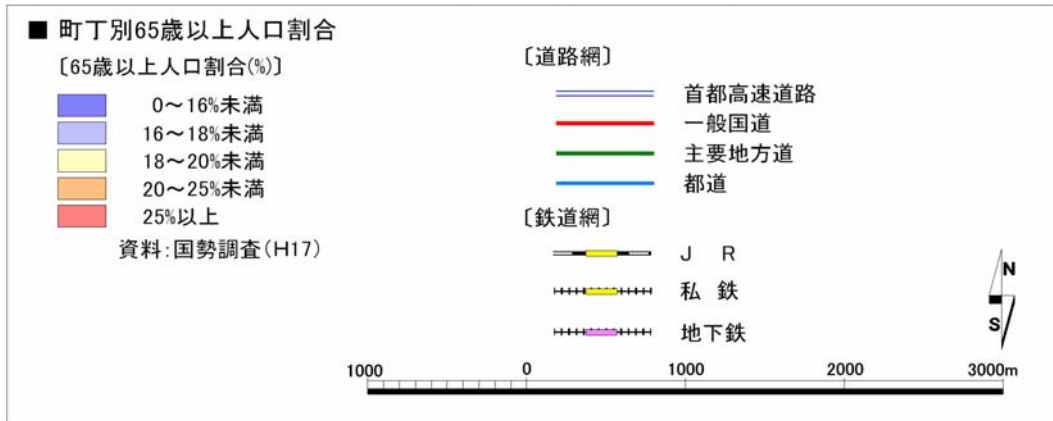
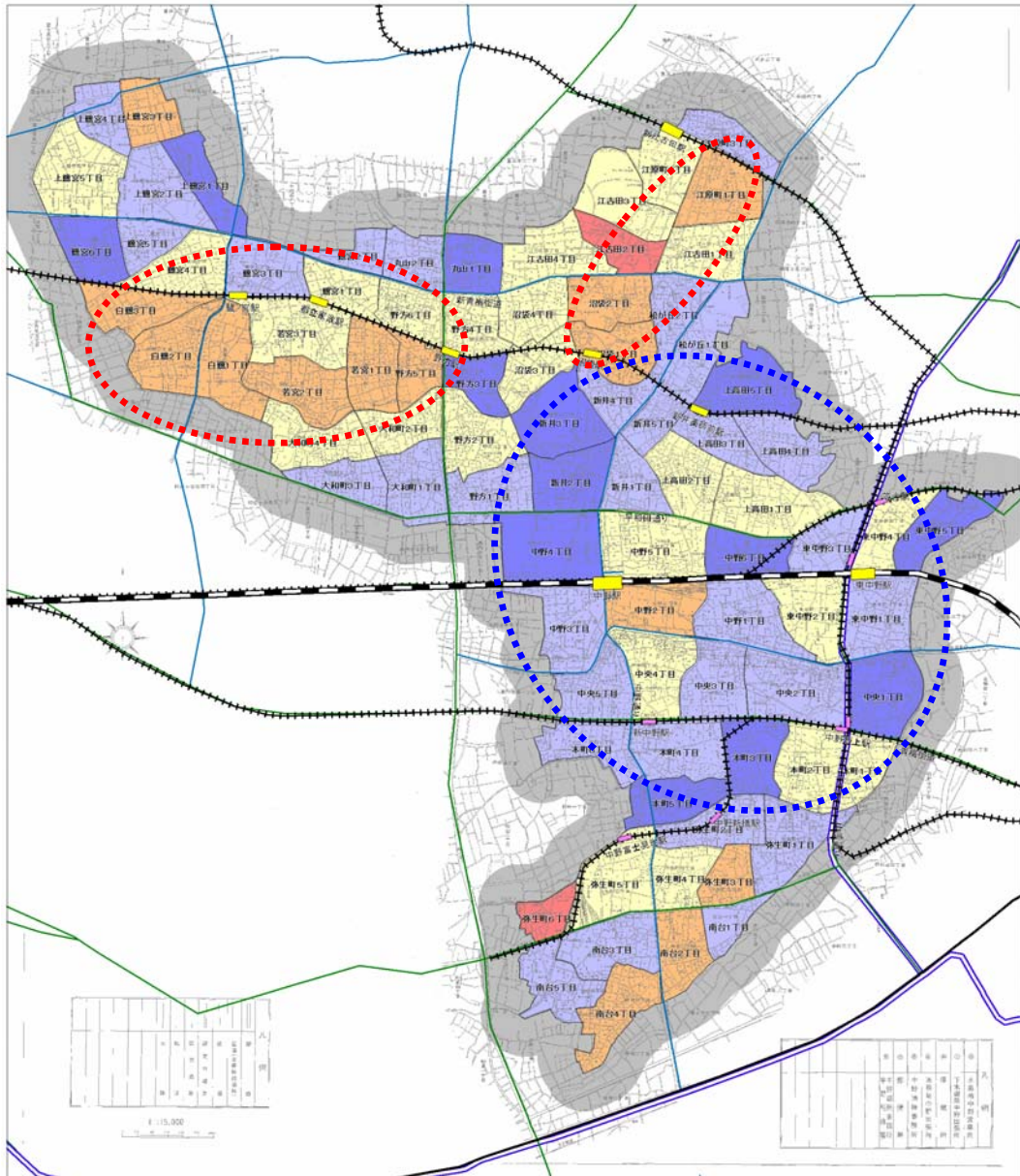
③ 年齢構成 (H17)

- ・中野区は23区平均に比べ20～30代が多い(20～30代の人口割合: 38.5%)。
- ・20、30代人口割合を町丁目別に整理すると、早稲田通り北側、中央線、丸ノ内線沿いで20、30代人口割合が高い。



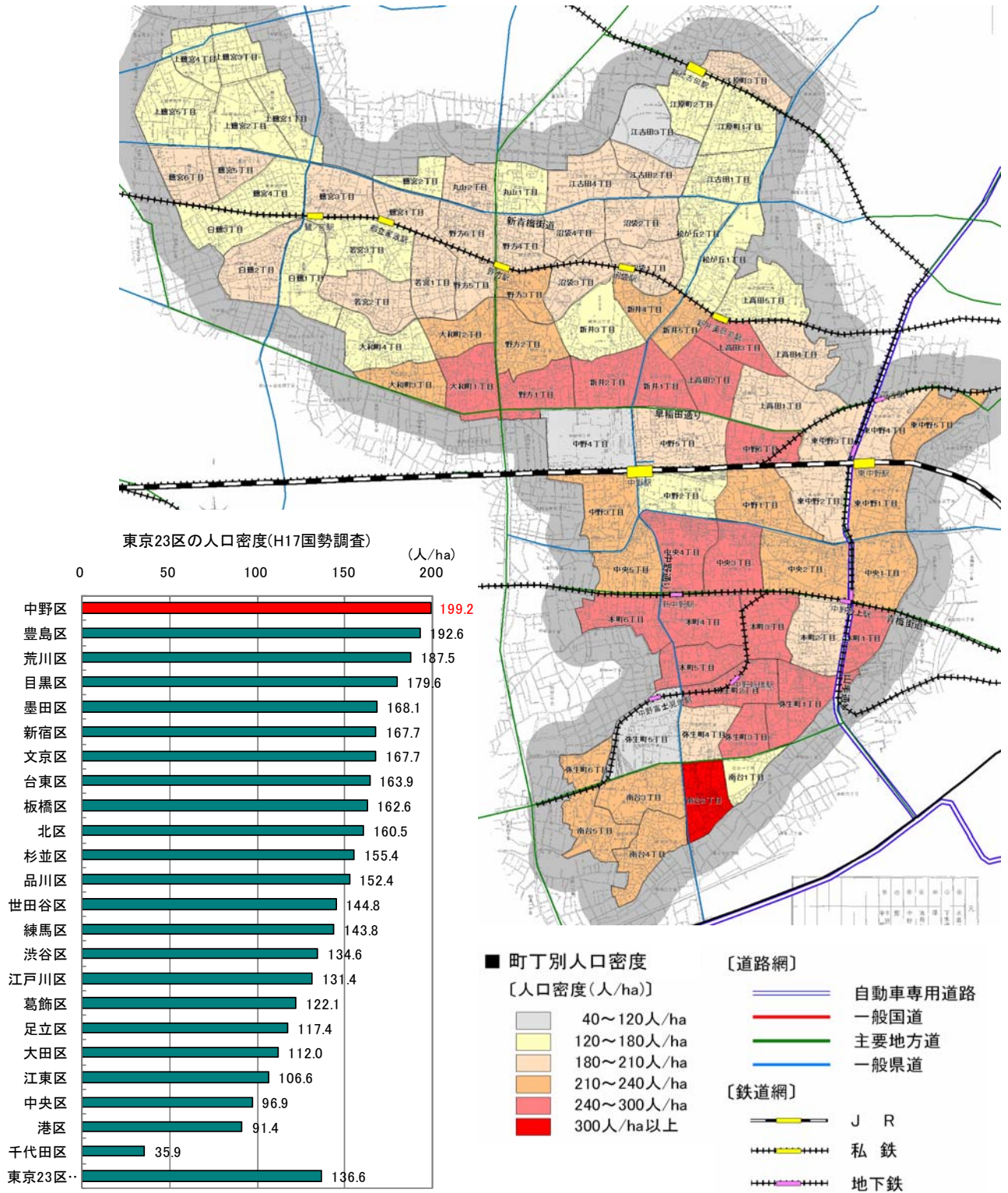
④ 65歳以上人口割合

- ・町丁目別で65歳以上の人口割合をみると、西武新宿線の南側（鷺ノ宮駅、都立家政駅）の割合が20%以上と高い。
- ・中央線、丸の内線沿線は16%未満と低い割合となっている。



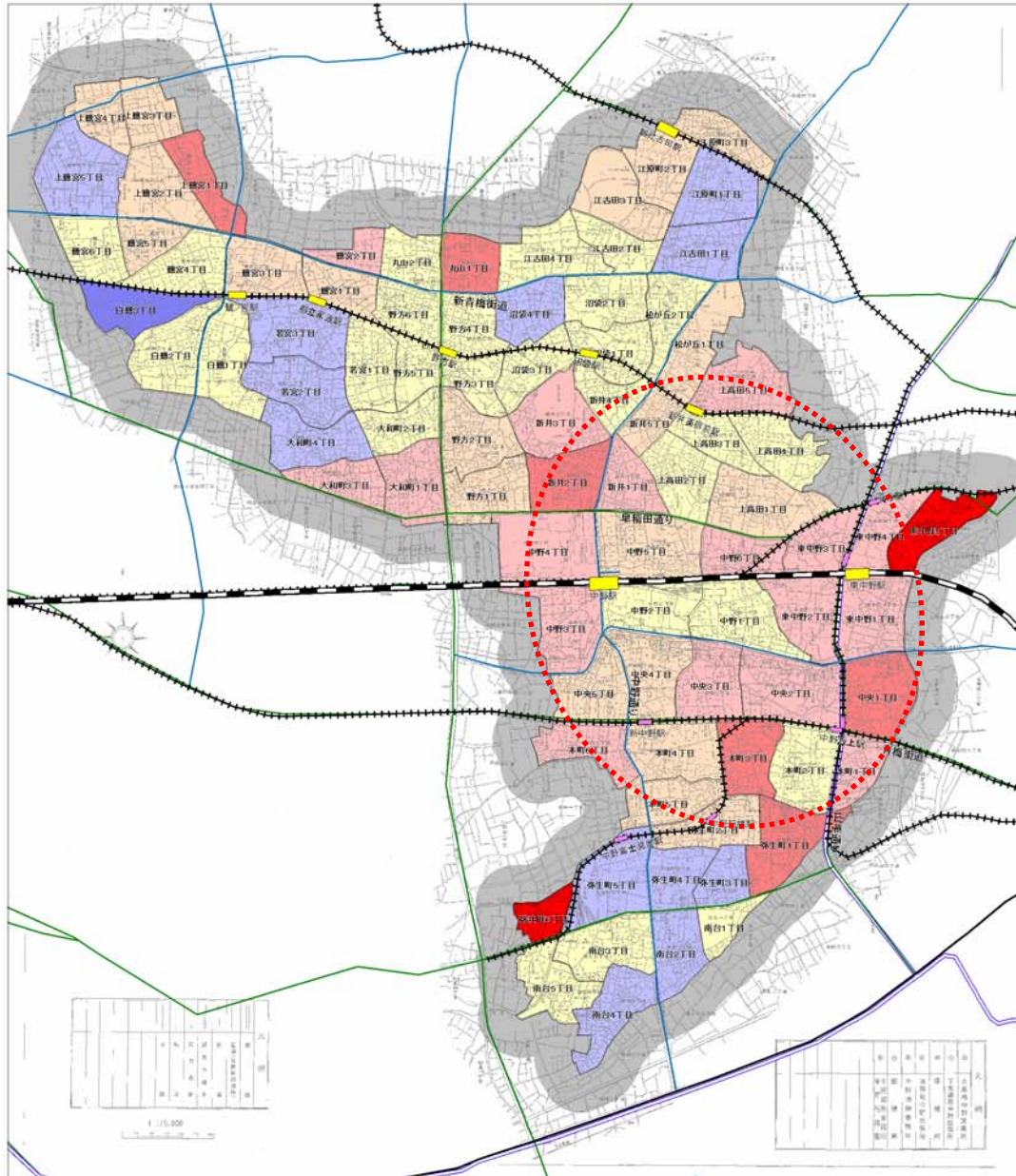
⑤ 人口密度 (H7、H17)

- ・東京 23 区中、中野区は最も人口密度が高い。
- ・町丁目別 (H17) では、南台 2 丁目の人口密度が最も高く 300 人/ha 以上で、早稲田通り北側や地下鉄丸の内線沿線も 240 人/ha 以上と比較的高い。



⑥ 居住期間5年未満の人口割合

・居住期間が5年未満の人口割合町丁目別で整理すると、中央線、丸ノ内線沿いで割合が高くなっている。



■ 居住期間5年未満の人口割合 (H20)

【人口割合 (%)】

- 25%未満
- 25～28%未満
- 28～31%未満
- 31～34%未満
- 34～37%未満
- 37～40%未満
- 40%以上

資料：住民基本台帳 (H20)

【道路網】

- 首都高速道路
- 一般国道
- 主要地方道
- 都道

【鉄道網】

- J R
- 私鉄
- 地下鉄

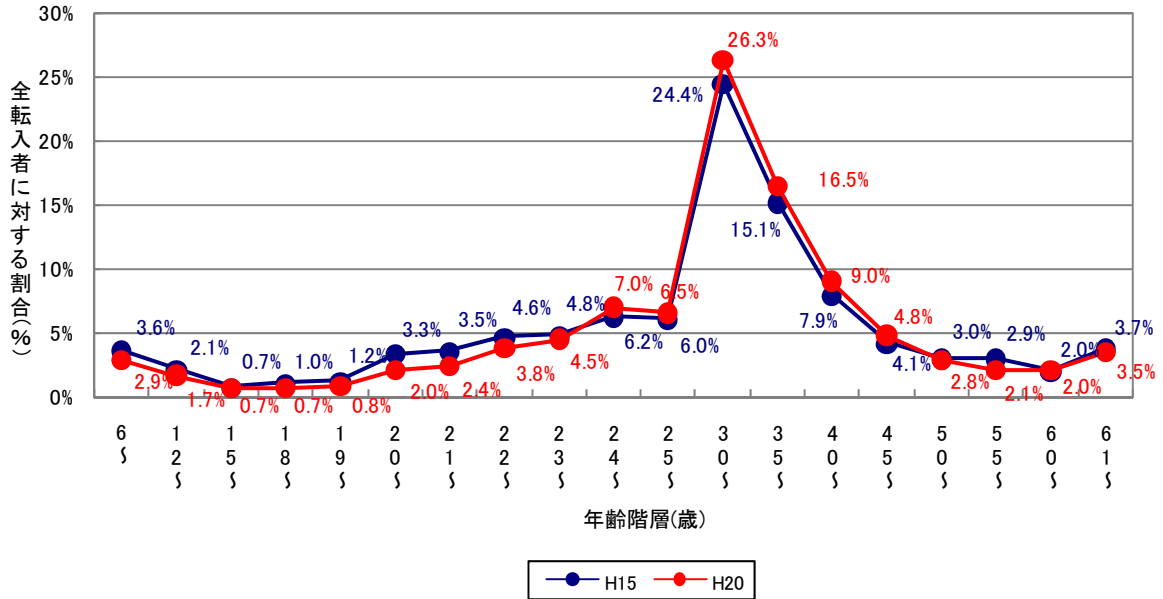
1000 0 1000 2000 3000m



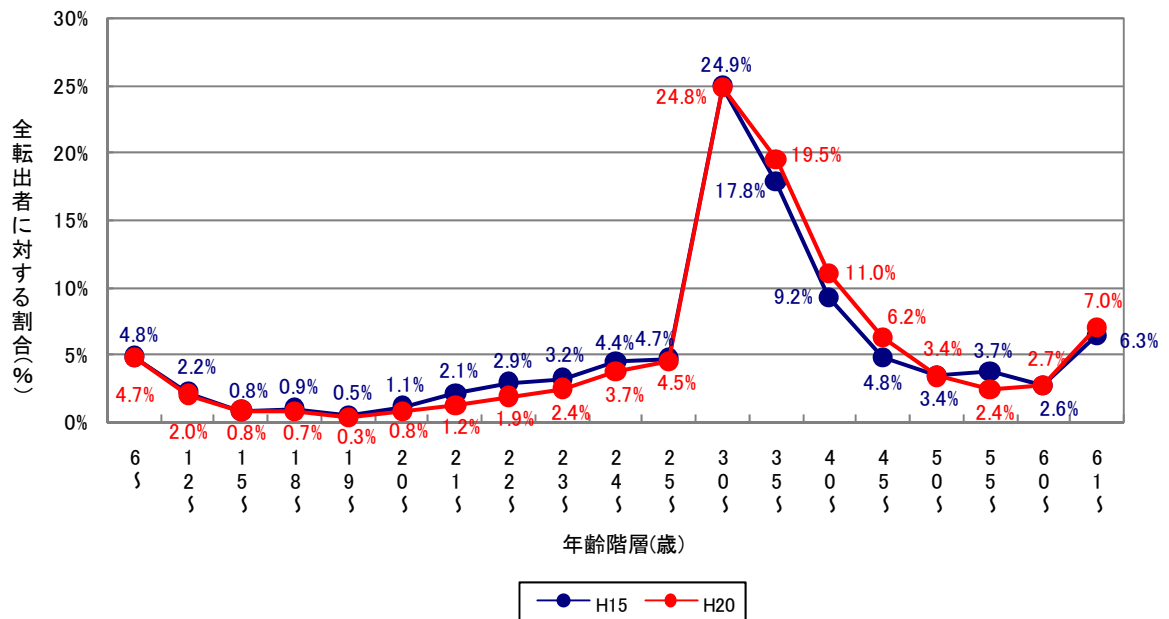
⑦ 転入者・転出者割合

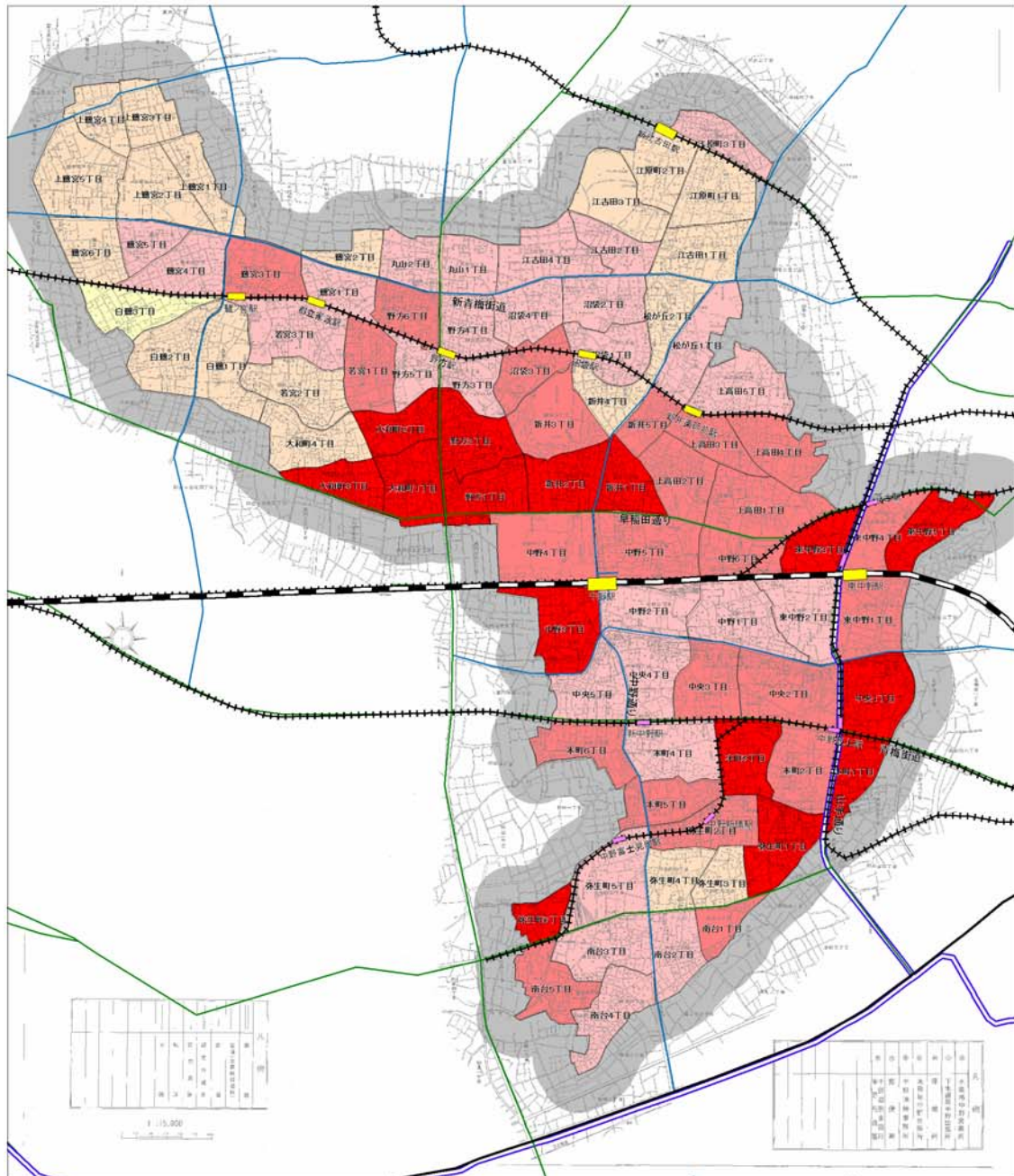
- ・ H15 と H20 の転入者、転出者の割合は、年次による大きな変動はなく、また転入、転出の差もほぼ同割合であるが、転入者、転出者ともに 20～30 歳代の割合が高い。
- ・ 転出入の多い 20～30 代について町丁目別に転入者割合を見ると、西武新宿線の南側、JR 中央線、地下鉄沿線で 20～30 代転入者割合が高くなっている。

転入者割合



転出者割合



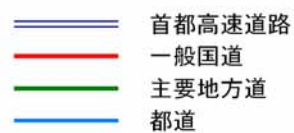


■ 20・30代の転入者割合 (H20)

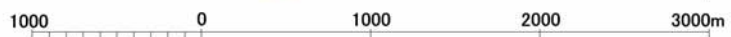
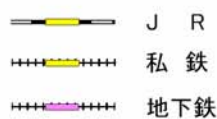
〔町丁目別転入者割合(%)〕



〔道路網〕



〔鉄道網〕

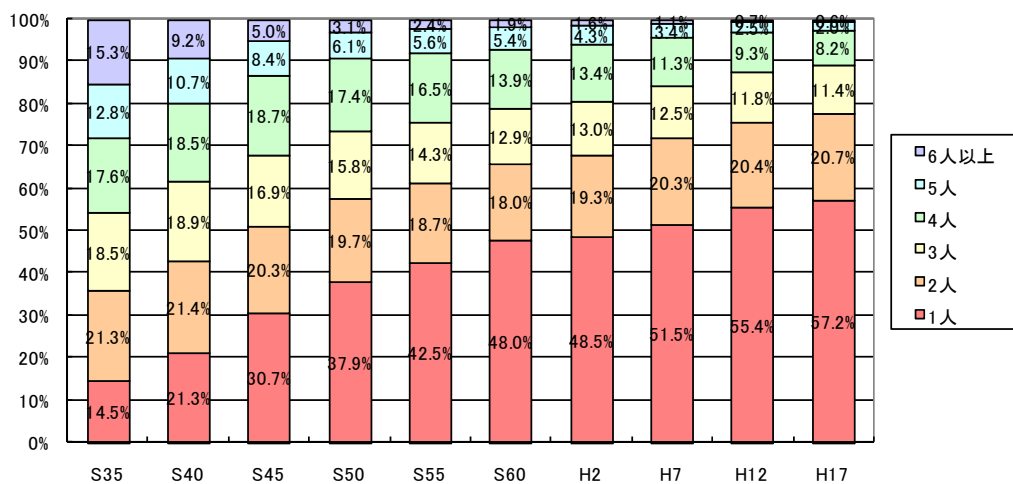


(2) 世帯構成

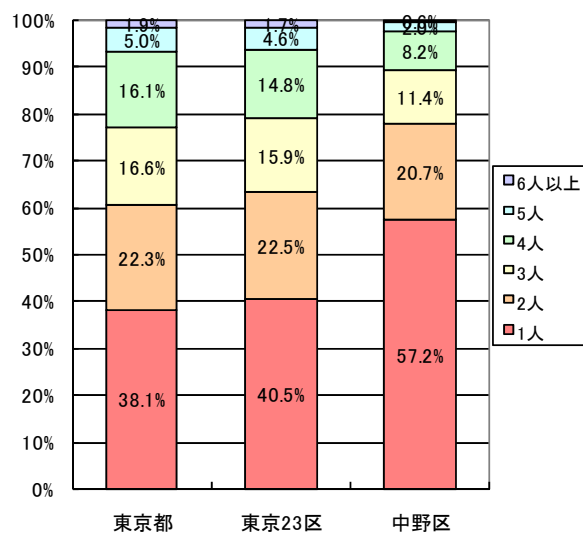
① 世帯人員（推移 H17 年追加）

- ・中野区の世帯人員別一般世帯割合の推移をみると、1人世帯の割合が大きく増加しており、3人以上の世帯割合が減少している。
- ・東京都、23区と比較すると、中野区の単身世帯が多い。
- ・町丁目別の単身世帯割合をみると、東中野駅北側、新井薬師前駅南側のエリアが最も高く、65%以上となっている。また中央線沿線、丸の内線沿線地域も60%以上で次いで高い地域となっている。

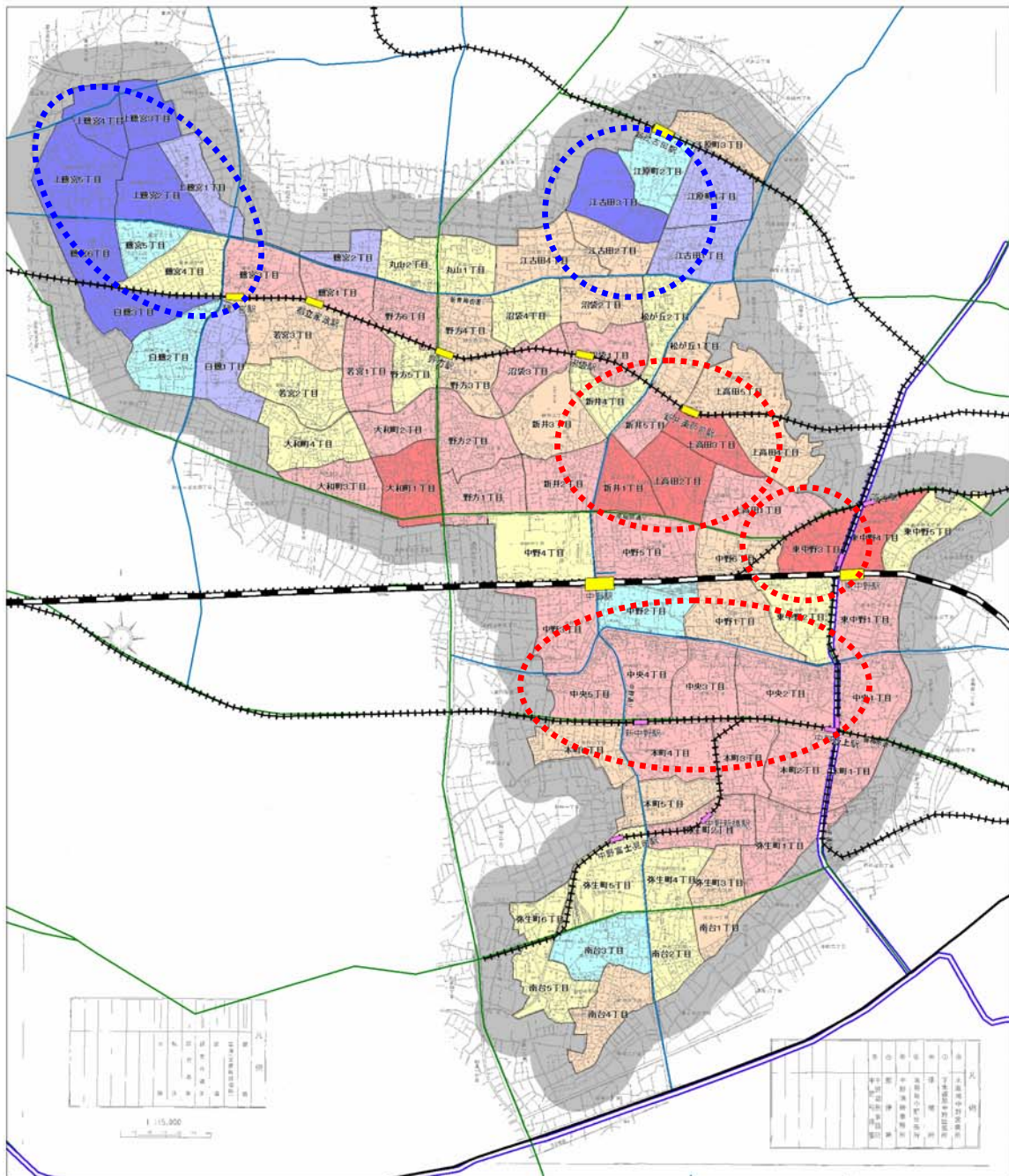
世帯人員別一般世帯割合の推移(国勢調査)



世帯人員別一般世帯の割合(H17国勢調査)



資料：国勢調査



■ 町丁別単身世帯割合(H17)

[単身世帯割合(%)]

- 0~40%未満
- 40~45%未満
- 45~50%未満
- 50~55%未満
- 55~60%未満
- 60~65%未満
- 65%以上

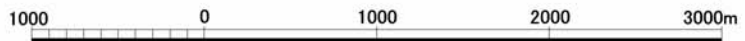
資料: 国勢調査(H17)

[道路網]

- 首都高速道路
- 一般国道
- 主要地方道
- 都道

[鉄道網]

- J R
- 私鉄
- 地下鉄

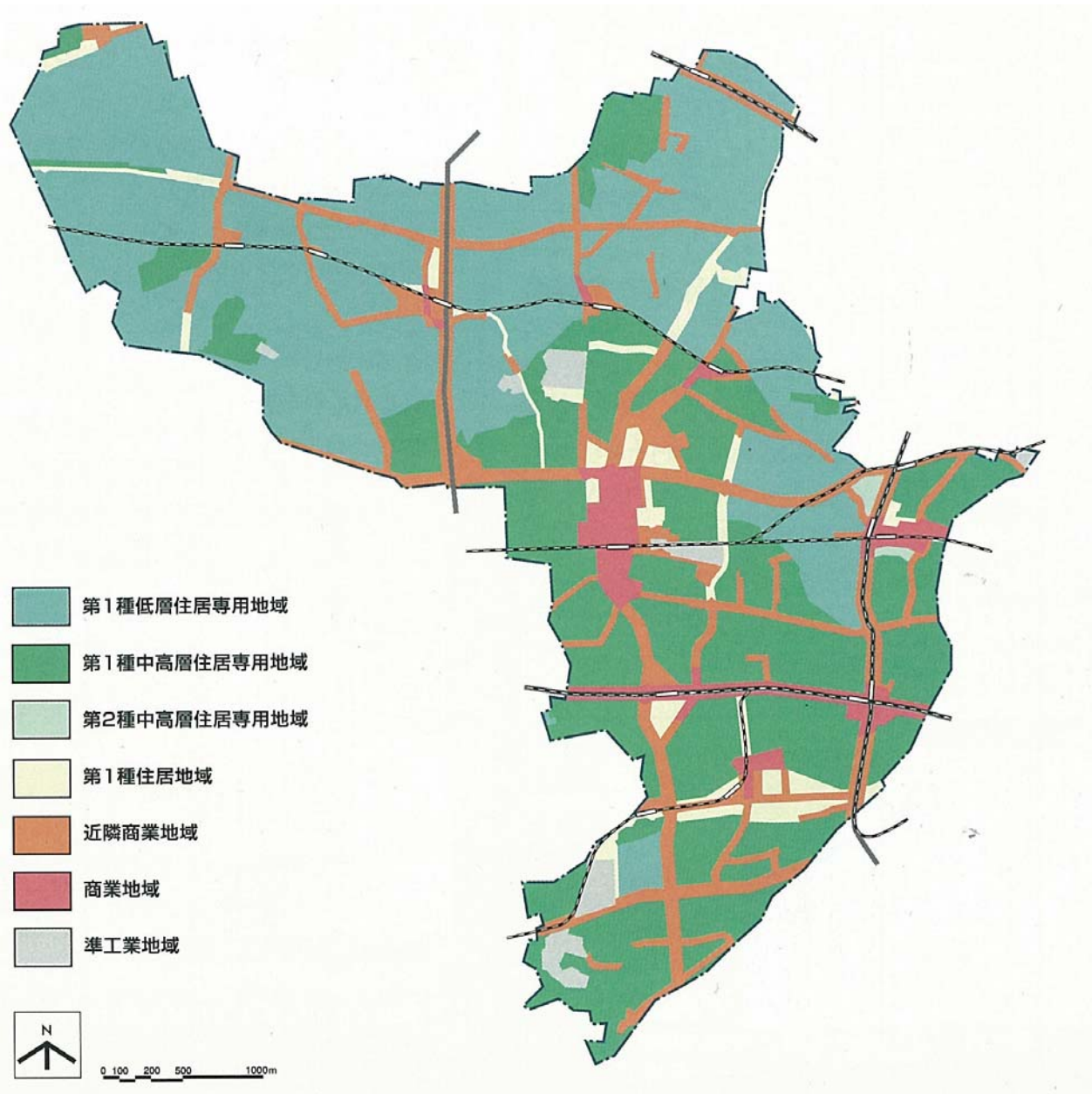


2 土地利用・建物状況

(1) 土地利用

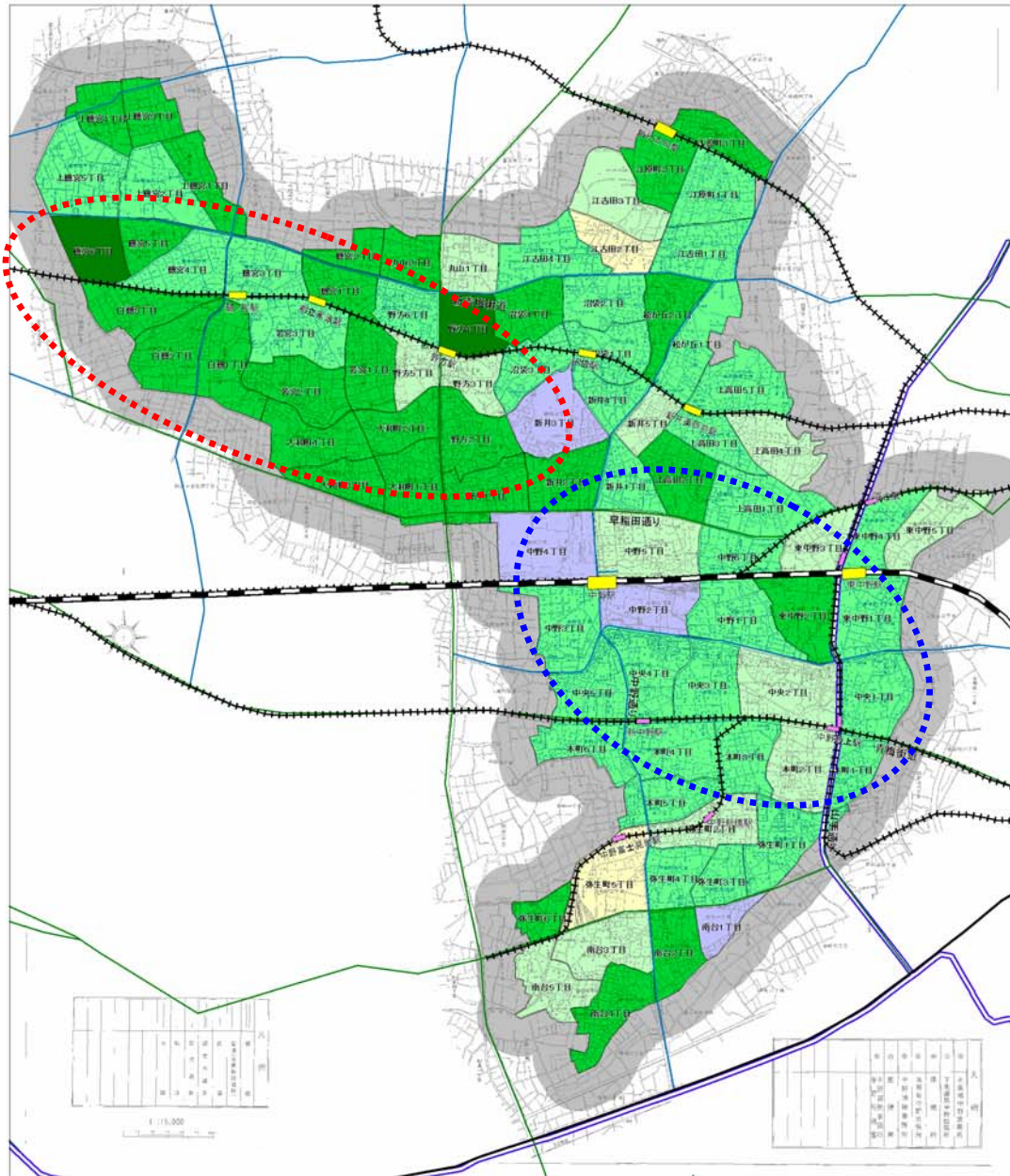
① 用途地域

- ・住居系用途地域が約78%と大半を占めている。
- ・その中で、第一種低層住居専用地域が約41%と最も多い。



② 町丁目土地利用状況 (H18)

- ・住宅系用地率を見ると、早稲田通り北側で住宅が多くなっている。
- ・商業用地はJR中央線及び地下鉄丸ノ内線沿線が多くなっている。



■ 町丁目別住居系用地率(H18)

[住居系用地率(%)]

- 0~50%未満
- 50~60%未満
- 60~70%未満
- 70~80%未満
- 80~90%未満
- 90%以上

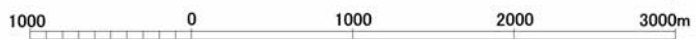
資料: 土地利用現況調査(H18)

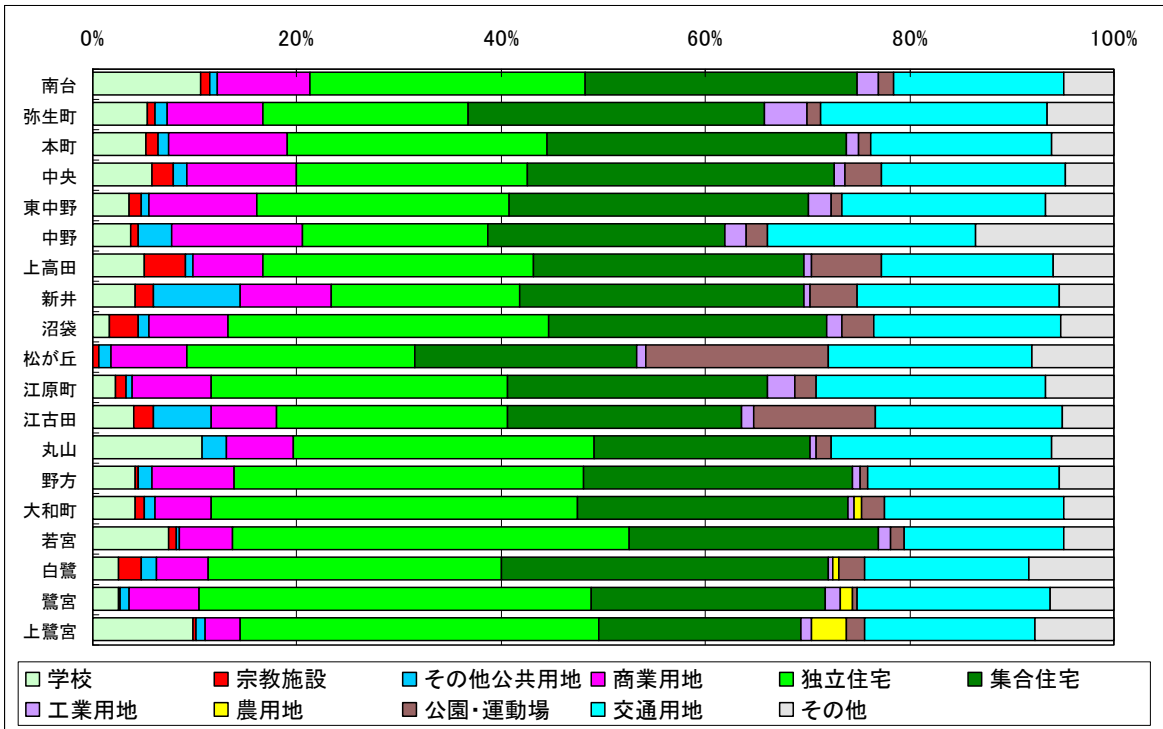
[道路網]

- 首都高速道路
- 一般国道
- 主要地方道
- 都道

[鉄道網]

- J R
- 私鉄
- 地下鉄





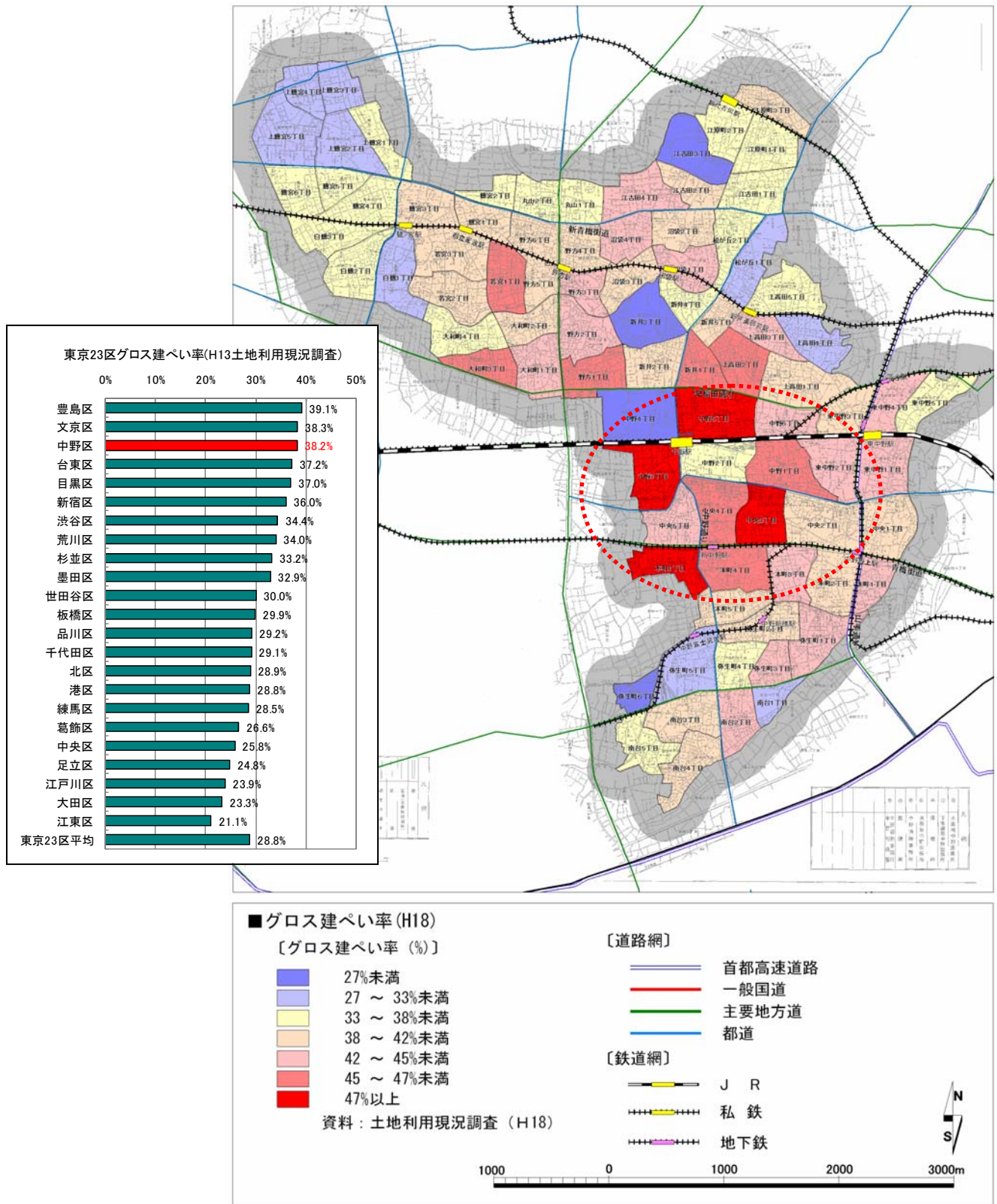
※平成 18 年度土地利用現況調査データによる

町別の土地利用面積構成比

(2) 建物現況

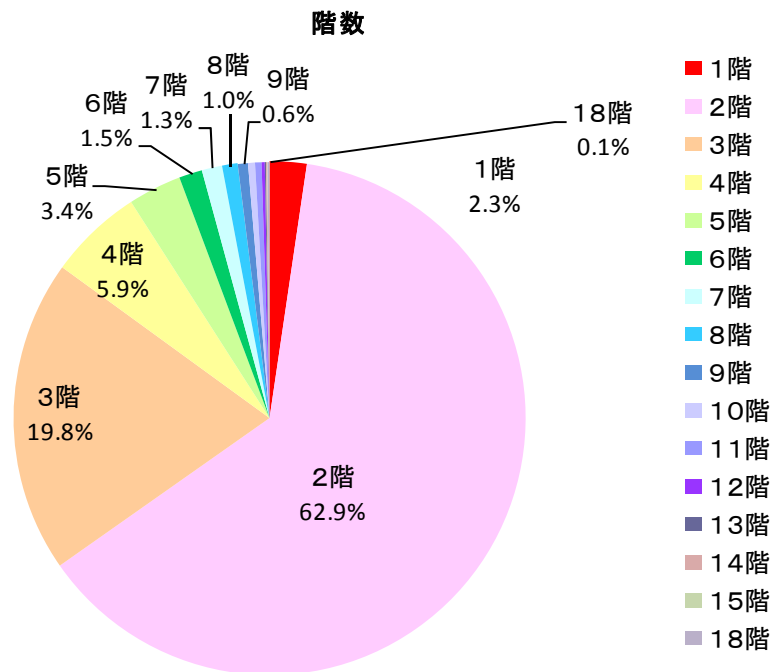
① 建ぺい率（グロス）

- ・建ぺい率（グロス）をみると、中野区は 38.2% となっており、23 区内では豊島区、文京区に次いで建ぺい率が高い。
- ・町丁別では、中野駅周辺が特に高くなっており、西武新宿線北側は比較的低い。



② 建物現況（階数）

・中野区全体の平均建物階数は 4.25 階となっており、階数別で見ると 2 階建てが 62.9% を占めている。

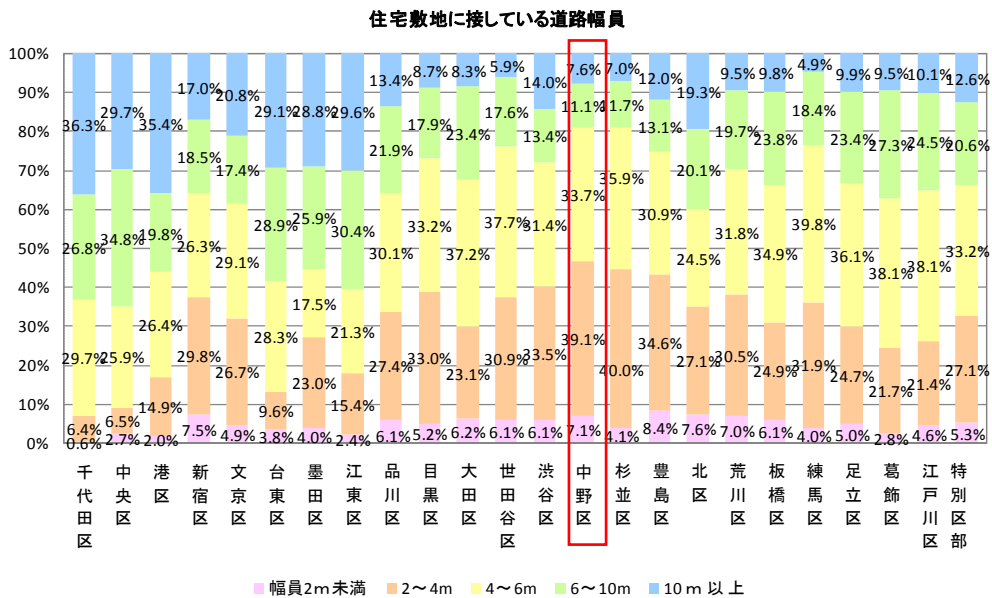


資料：H18 土地利用現況調査

3 住まい・住環境

① 住宅の接道状況

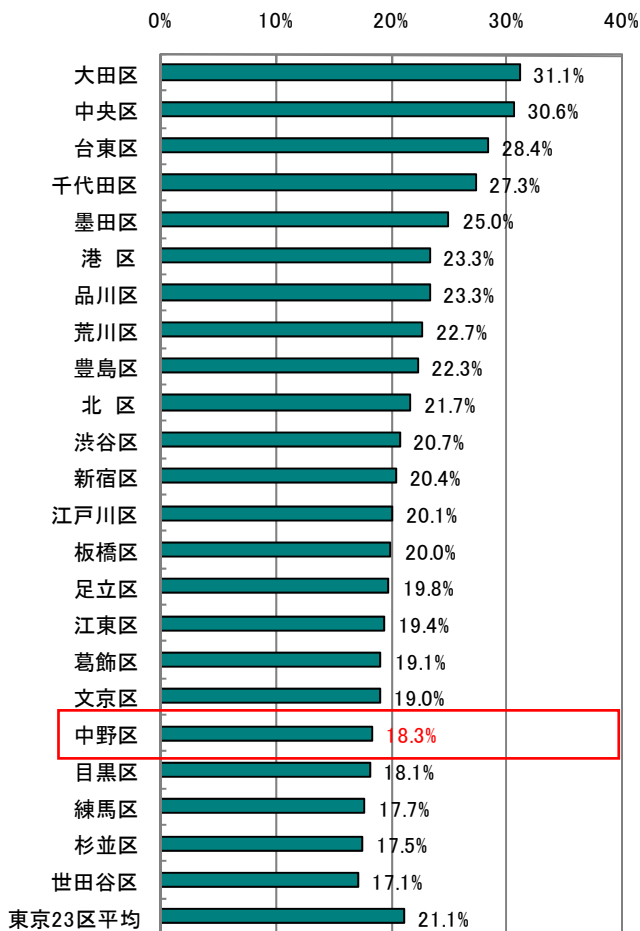
・中野区の住宅の接道状況は、4m未満の道路に接している住宅の割合が23区中最も高く、約46%を占めている。



資料：H15 住宅・土地統計調査

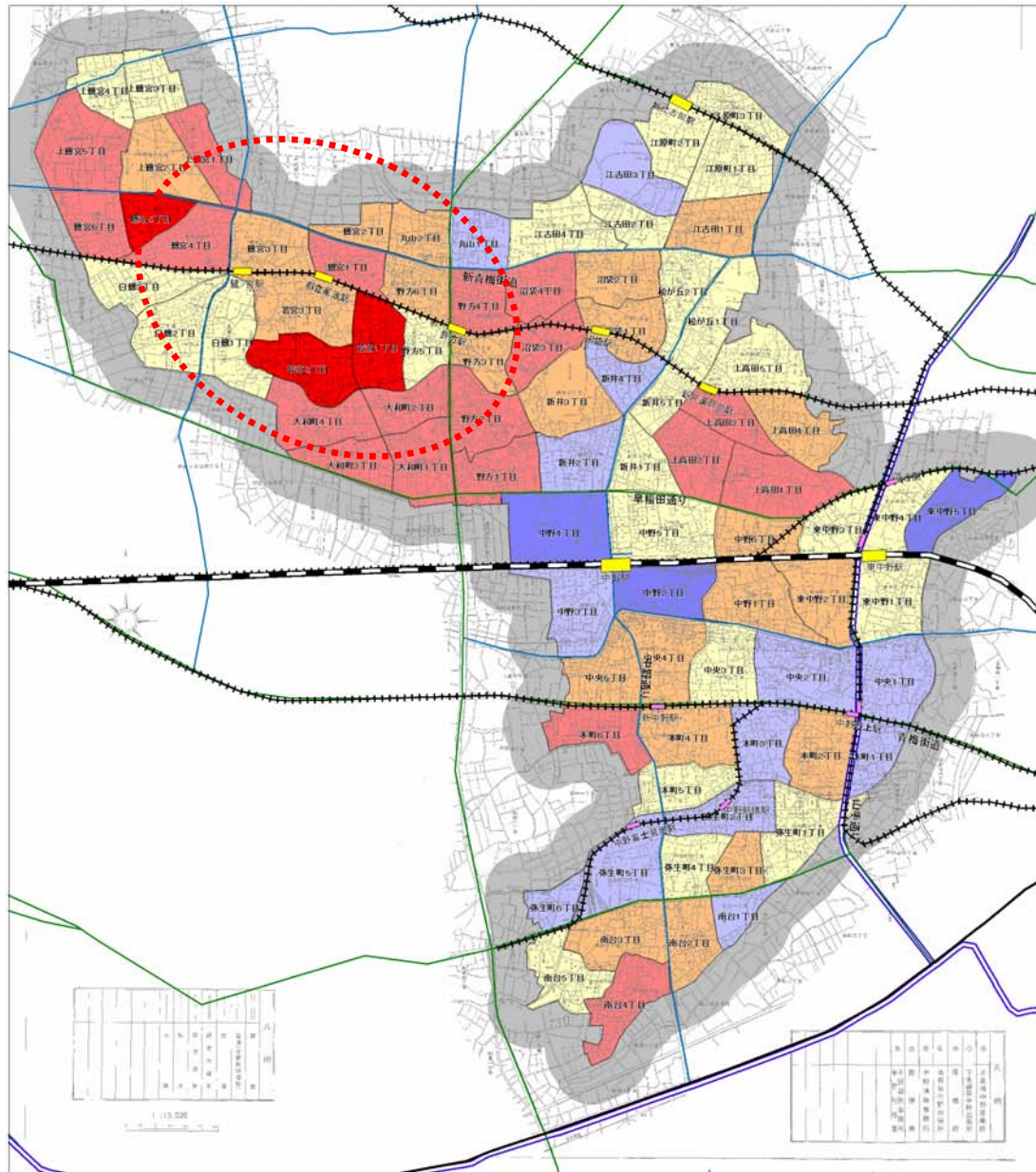
【参考】東京23区道路率

東京23区道路率(H13土地利用現況調査)



② 建物不燃化率

- ・ 建物の不燃化率を町丁目別に見ると、西武新宿線沿線に不燃化率が低いエリアが多く、JR中央線及び地下鉄松の内線（方南町駅方面）沿線は不燃化率が比較的高い。



■ 町丁目別不燃化率

[不燃化率(%)]

- 30%未満
- 30~40%未満
- 40~50%未満
- 50~60%未満
- 60~70%未満
- 70%以上

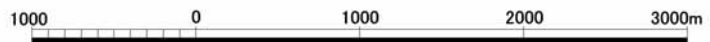
資料: 土地利用現況調査(H18)

[道路網]

- 首都高速道路
- 一般国道
- 主要地方道
- 都道

[鉄道網]

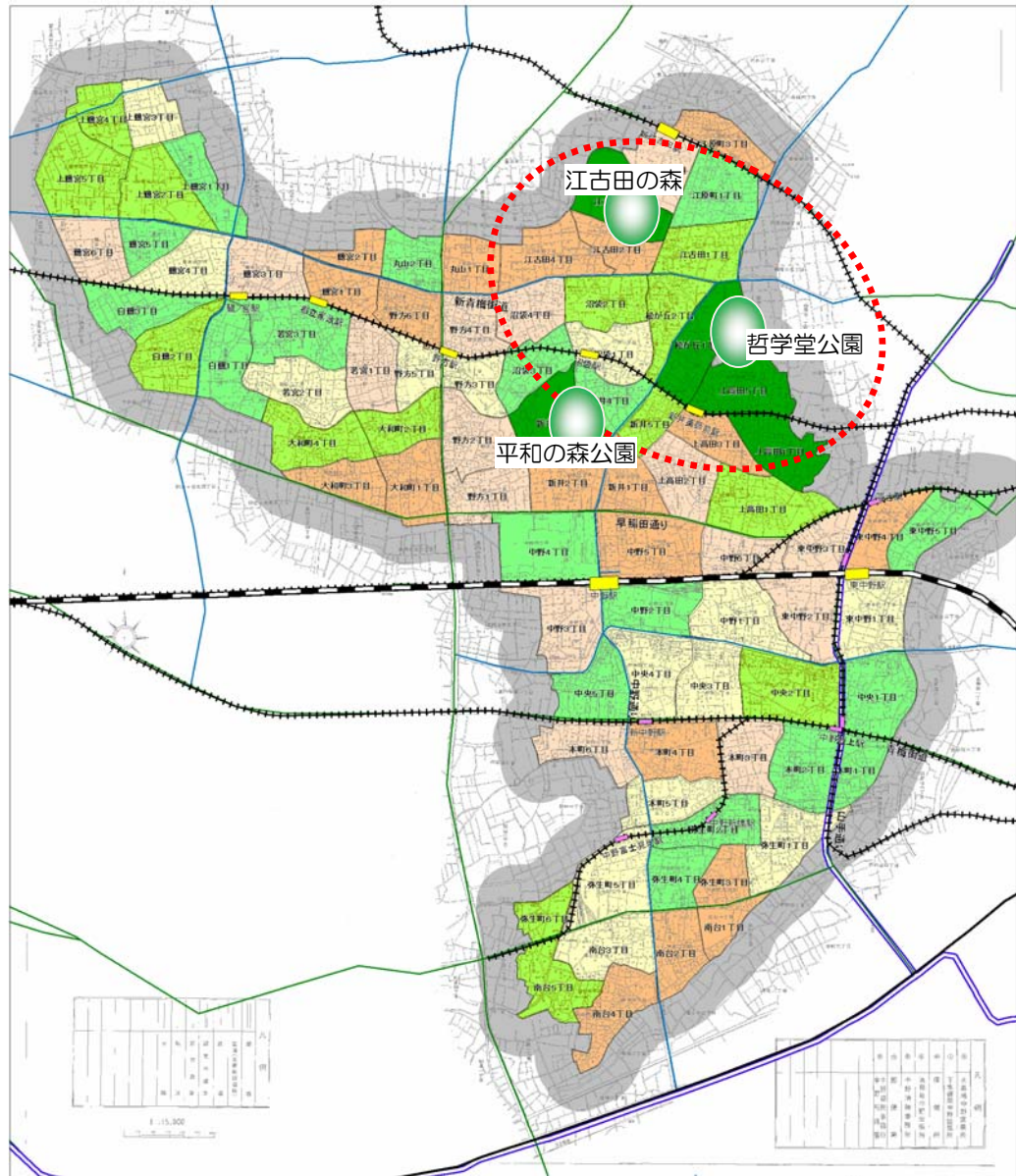
- JR
- 私鉄
- 地下鉄



③ オープンスペース率

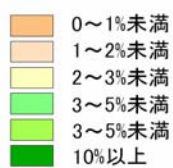
(土地利用現況調査より公園・運動場、畑、河川・水面、森林の面積割合を算出)

・町丁目別にオープンスペース率をみると、江古田の森、哲学堂公園、平和の森公園とある程度まとまった規模の緑地がある地域については、10%以上と高くなっているが、その他の地区はあまり変わらない。



■ 町丁目別オープンスペース率

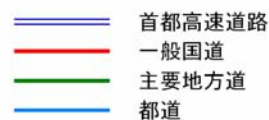
[オープンスペース率(%)]



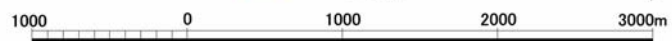
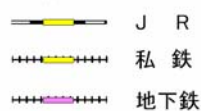
資料: 土地利用現況調査(H18)

※緑被率の対象を公園・運動場、畑、河川・水面、森林とする

[道路網]



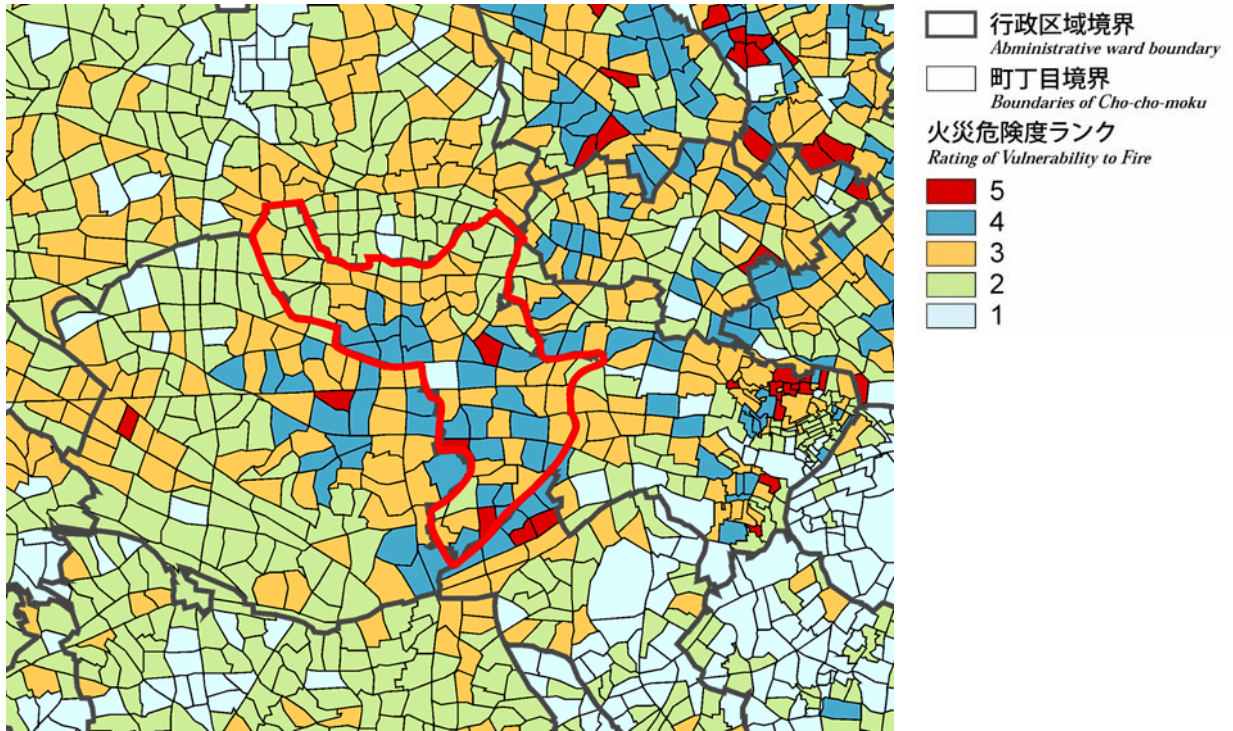
[鉄道網]



④ 防災性（火災危険度）

- ・東京都の第5回地域危険度測定調査結果において、中野区内の火災危険度を周辺の区と比較すると、火災危険度が4以上の地区が多いなど、危険性が高くなっている。
- ・東京都の防災都市づくり推進計画（H16）では、中野区内の大和町・野方・南台が整備地域、さらに南台・弥生町は重点整備地域に指定されている。

■火災危険度



資料：第5回地域危険度測定調査結果・火災危険度（東京都HP）

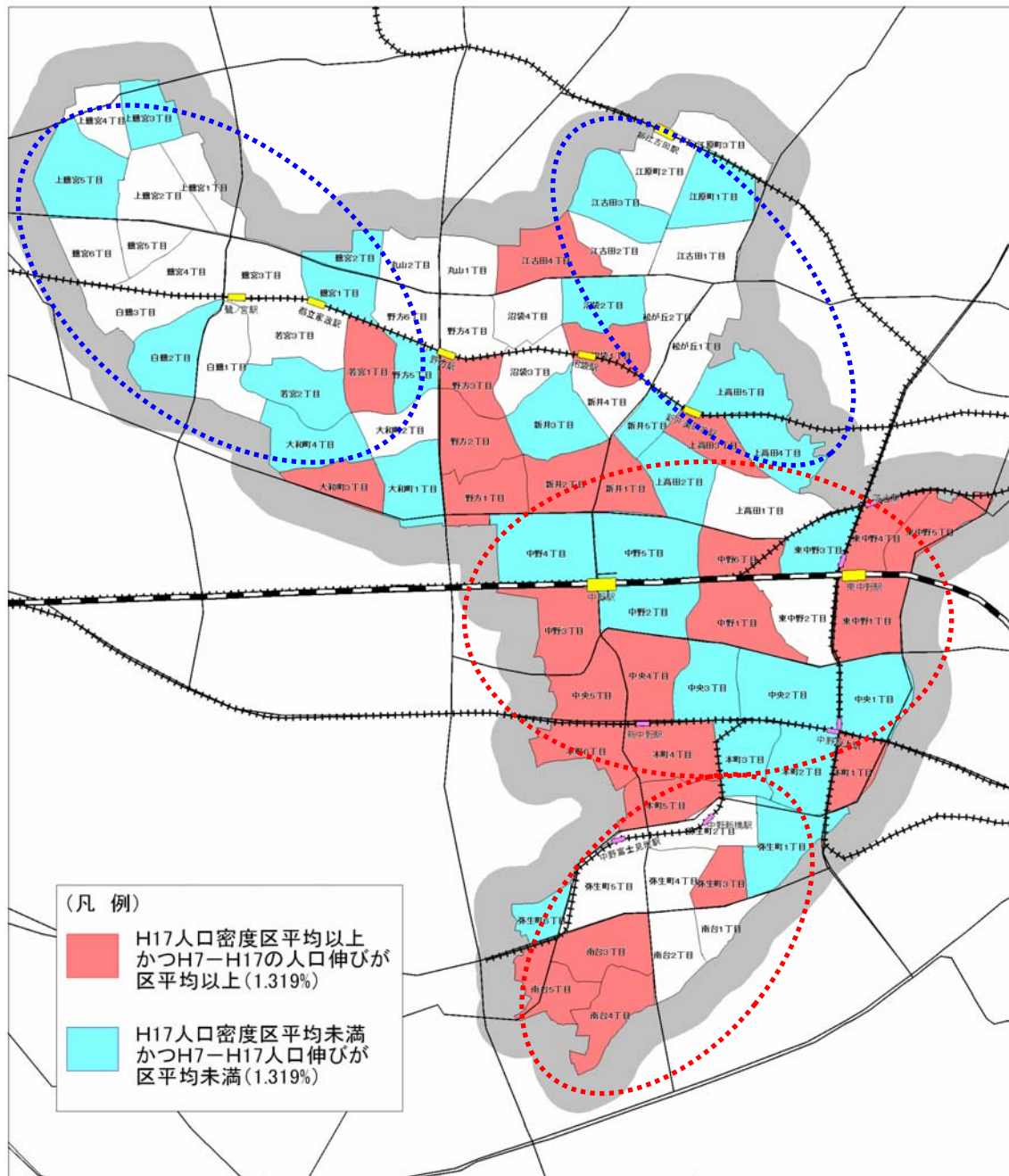
■防災都市づくり推進計画



4 町丁目の地域特性

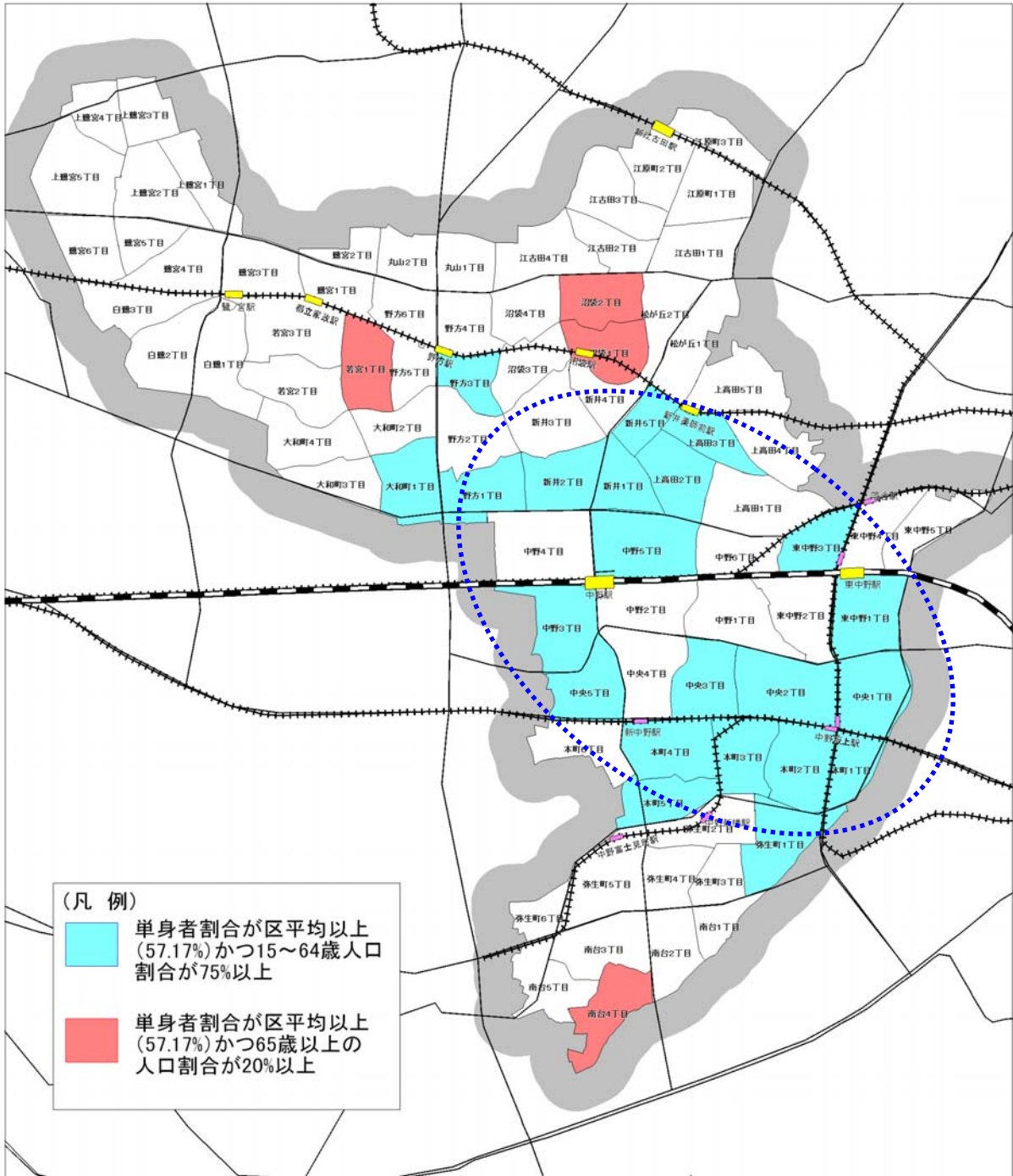
(人口密度と人口伸び率) ～人口の過密化・過疎化が進むエリア～

- ・地域別の人口特性を、人口密度（集積性）と人口の伸び（成長性）で示す。
- ・JR中央線沿線及びJR中央線より南部の地域では、集積性、成長性とも区平均以上の地区が多い。
- ・一方、西武新宿線及び西武池袋線沿線の地域では、集積性、成長性とも区平均未満の地区が多い。



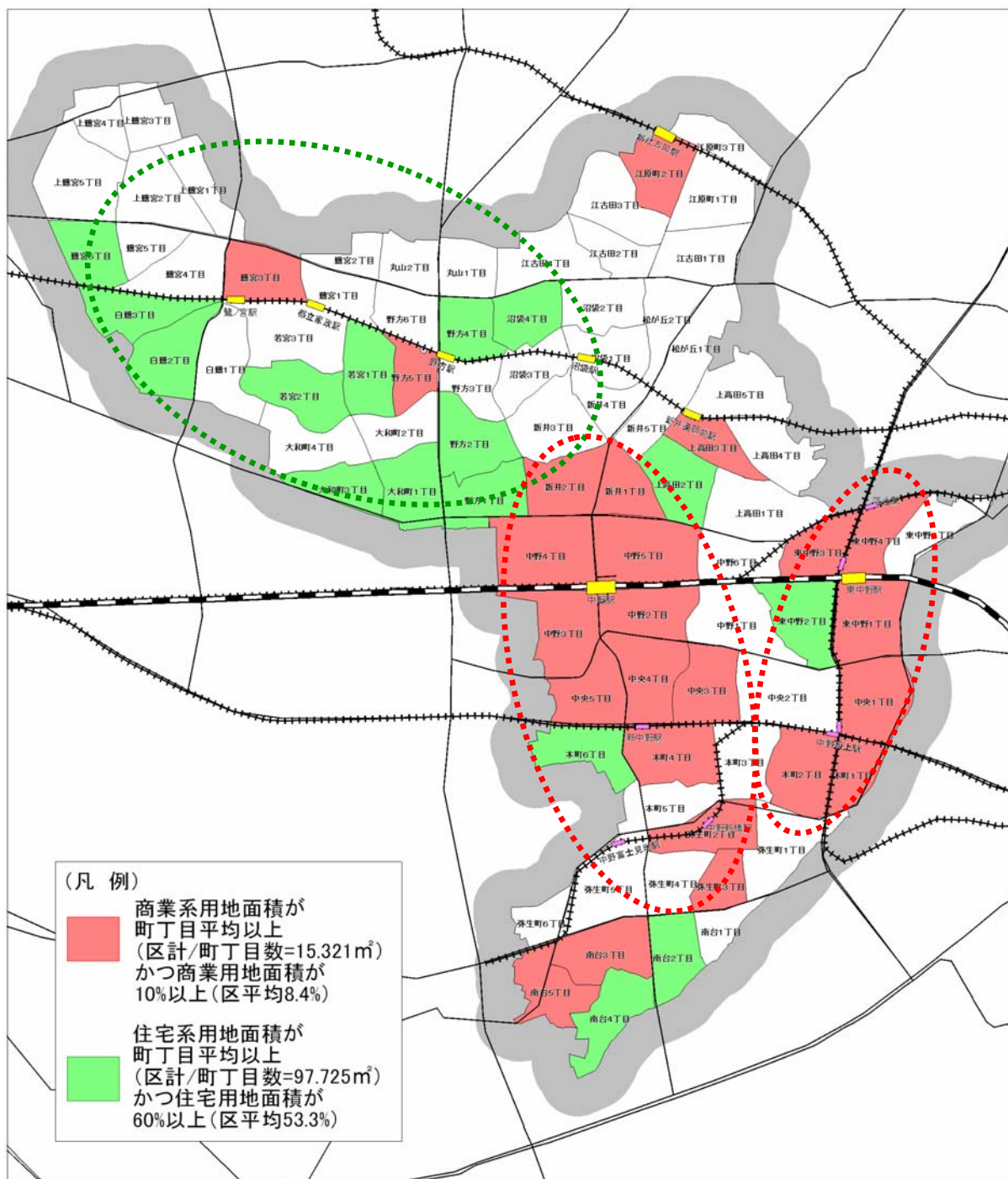
(年齢3区分人口割合、単身世帯割合) ~単身若者世帯・高齢者世帯が多いエリア~

- ・区内の居住者特性を、年齢3区分別人口割合と単身世帯割合で示す。
- ・J R中央線沿線を中心に、生産活動に従事(生産年齢層 15~64歳)する単身者割合が高い地区が分布している。



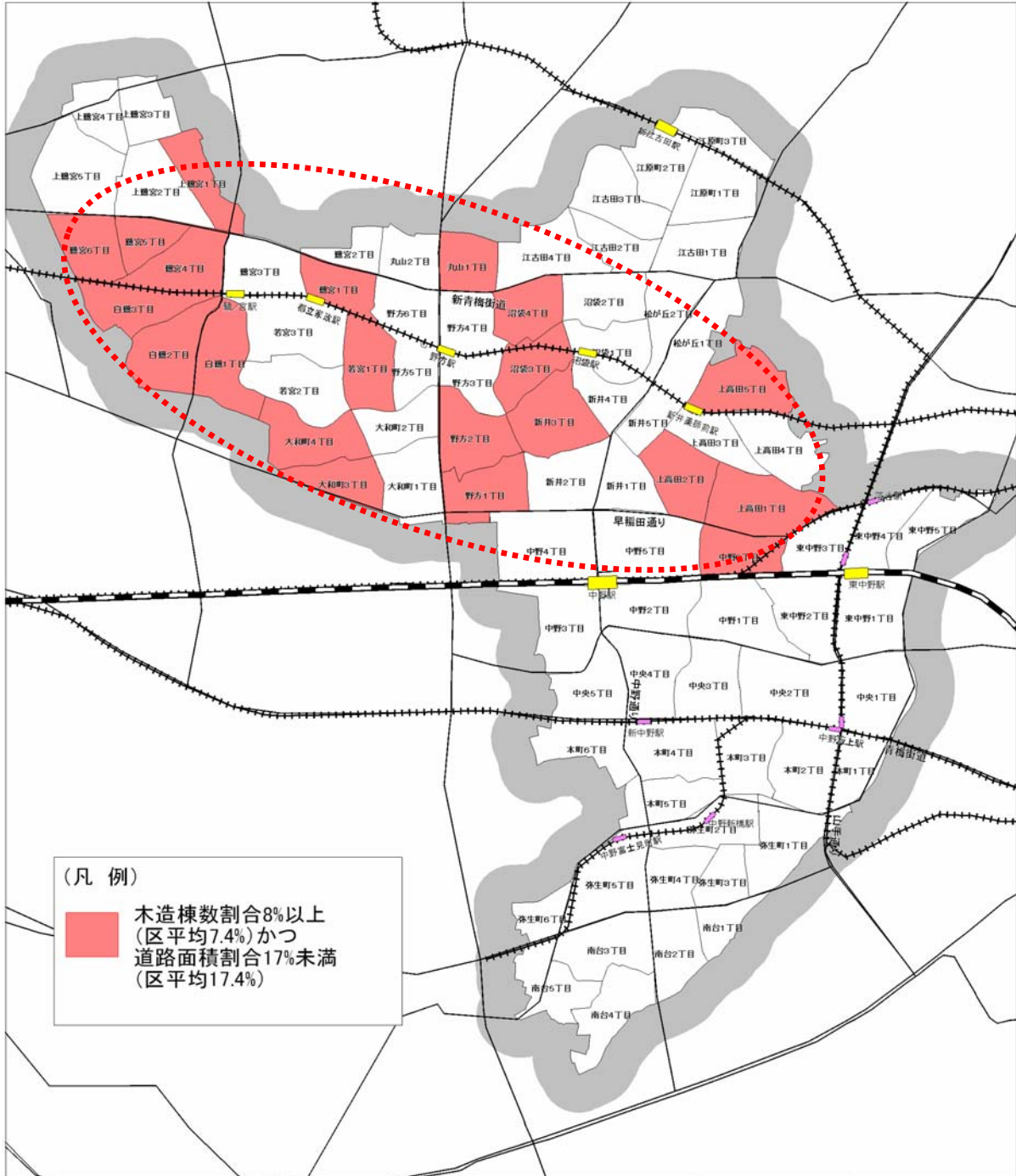
(土地利用 商業系・住宅系)～商業系・住居系土地利用の分布～

- ・区内の土地利用特性を、商業系用地面積と住宅系用地面積で示す。
- ・中野駅、東中野駅、中野坂上駅、新中野駅、中野新橋駅、新井薬師駅、野方駅、鷺ノ宮駅、新江古田駅に隣接する地域で、商業系用地面積が大きくかつ商業用地面積比が区平均以上の地区が多い。
- ・西武新宿線沿線の地域で、住居系用地面積が大きくかつ住宅系用地面積比が区平均以上の地区が多い。



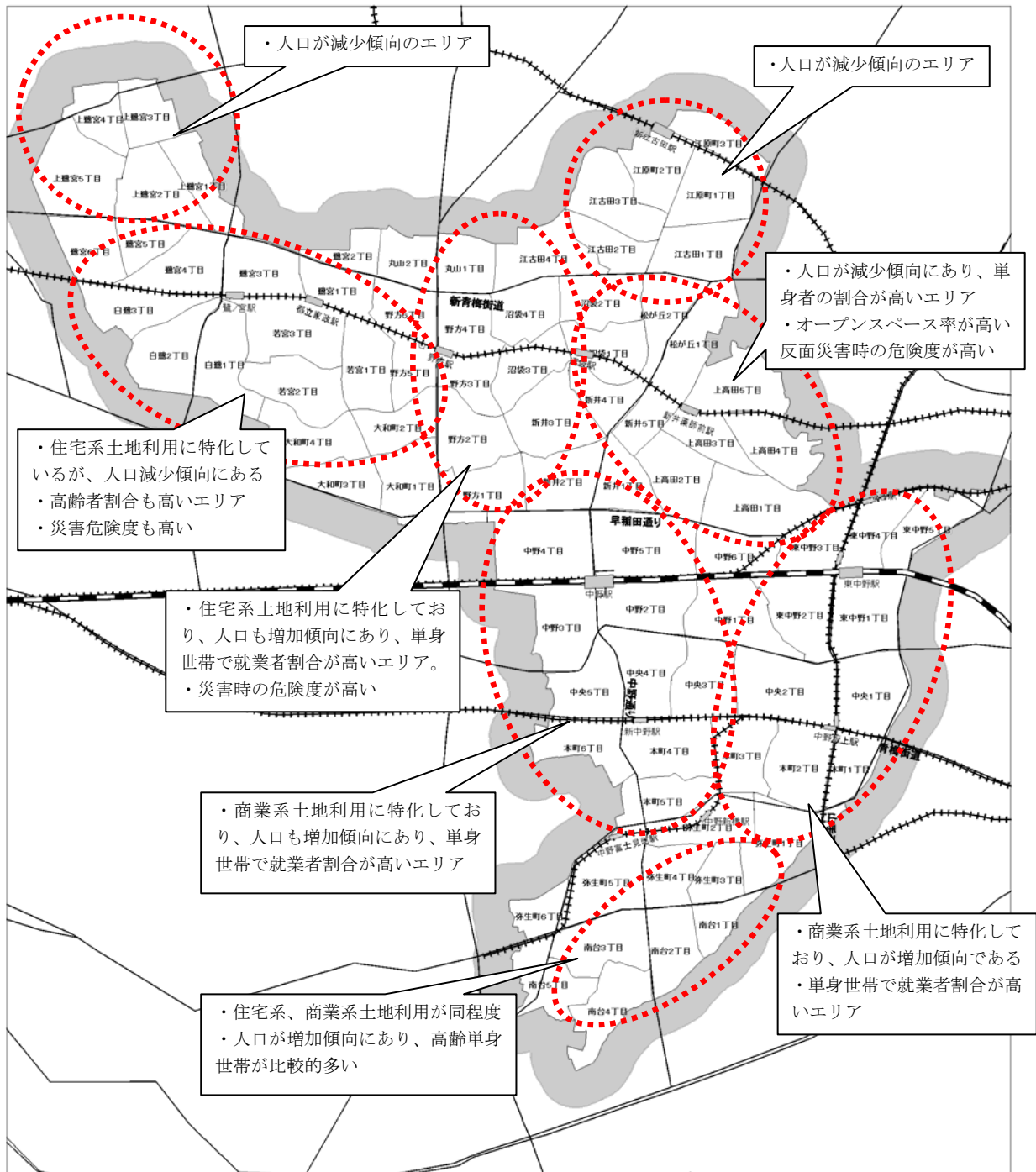
(災害時の危険度)

- ・区内の災害時の危険性を木造棟数割合と道路面積割合で示す。
- ・西武新宿線沿線で、木造棟数割合が区平均より高く、かつ道路面積割合が区平均未満の地区が多い。



(町丁目の地域特性エリア)

○それぞれの地域特性を総合し、エリア特性としてまとめると以下ようになる。

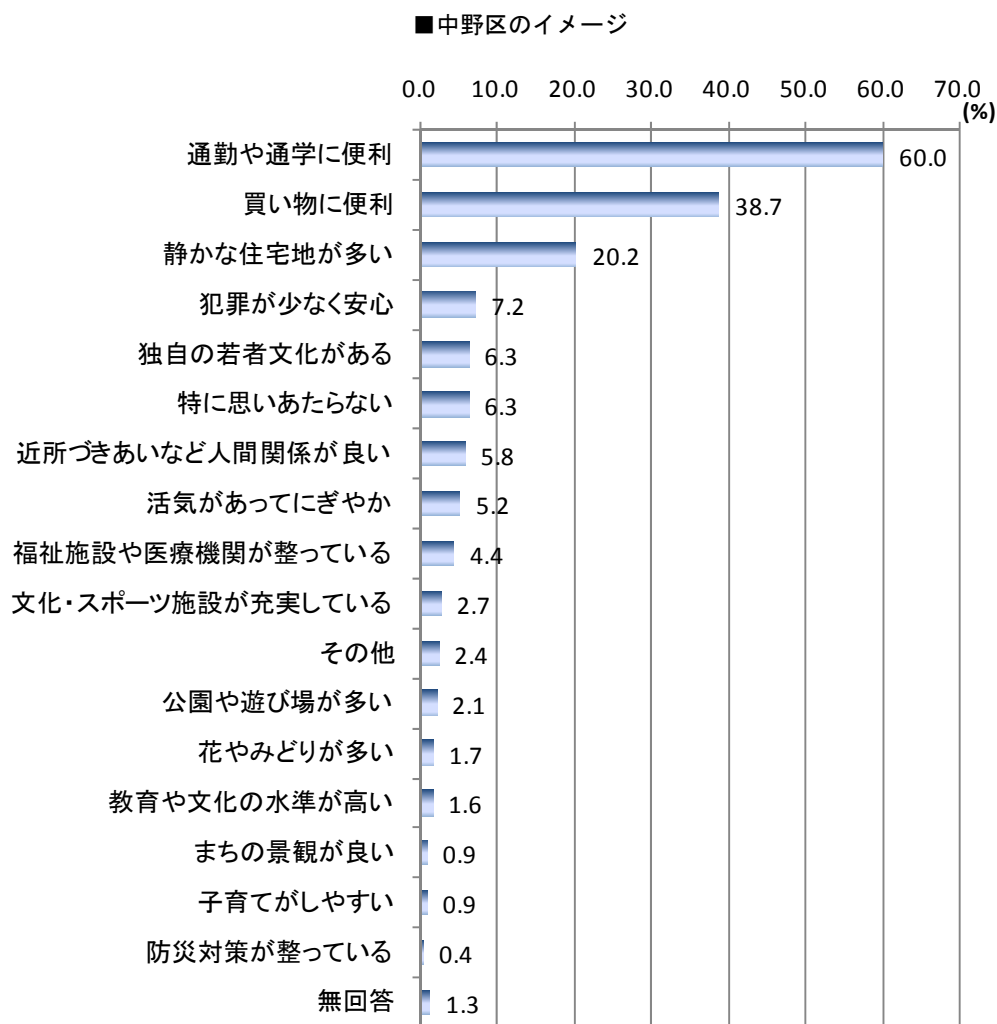


5 まちづくりに関する意向調査等

(1) 住民アンケート（中野区区民意識調査 2007）

① 中野区のイメージ

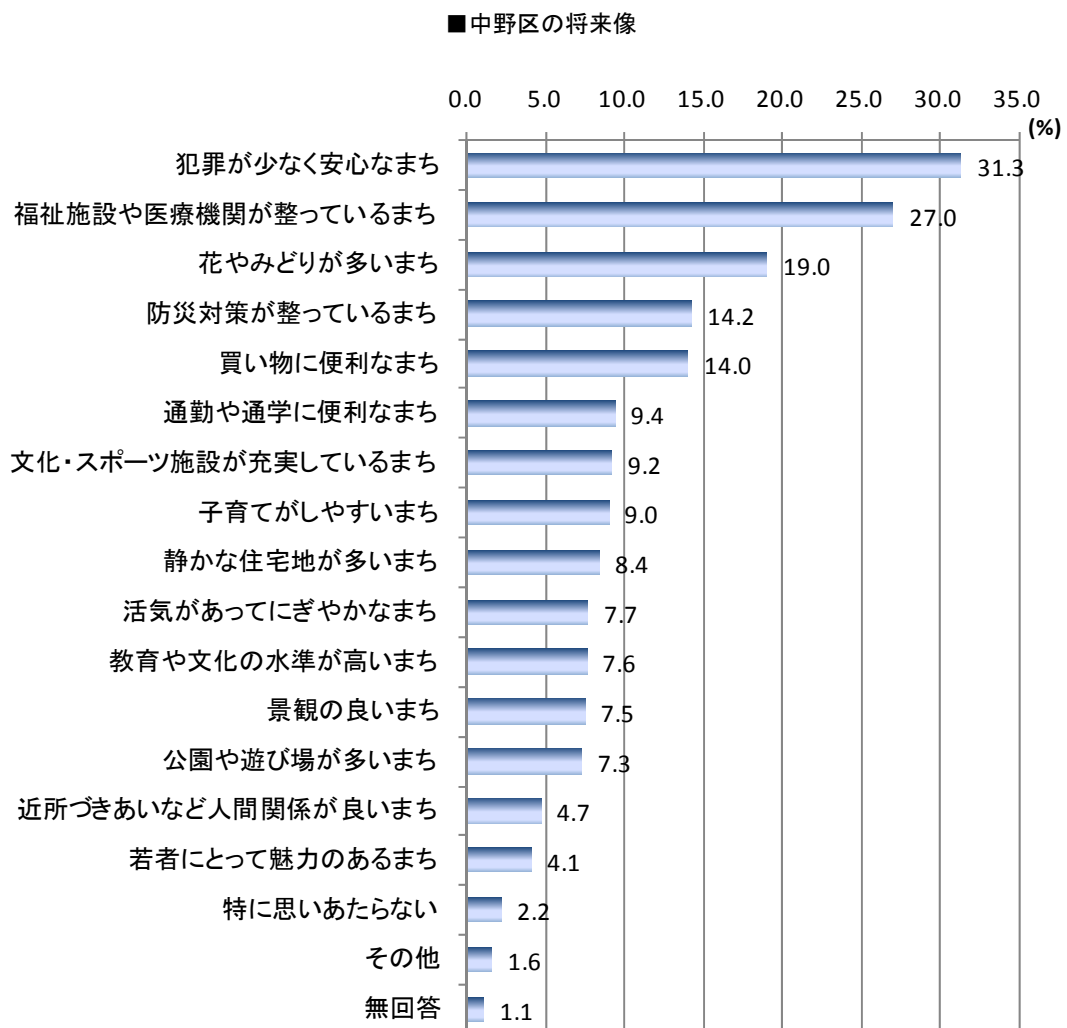
- ・「通勤や通学に便利」が圧倒的に多くなっており、特に 30～40 代で多くなっている。
- ・次いで多い「買い物に便利」は、30～40 代では比較的少なく、中野区の商業地が 30～40 代の需要を十分に満たしていない可能性がある。
- ・上位 2 項目が利便性に関することであり、利便性の良さが非常に評価されている。また、上位 3 項目以外は 10%未満と少なくなっている。



資料：中野区区民意識調査 2007

② 中野区の将来像

- ・多いのは「犯罪が少なく安心なまち」(31.3%)「福祉施設や医療機関が整っているまち」(27.0%)となっており、「防災対策が整っているまち」を含め、上位5項目のうち3項目が安全・安心を感じるような将来像となり、利便性に関する項目はそれほど高くない。
- ・性別・年齢別で見ると、「犯罪が少ない」は各年代を通じて割合が高いが、「福祉施設・医療機関」は年代が高いほど割合が高くなっている。



資料：中野区区民意識調査 2007

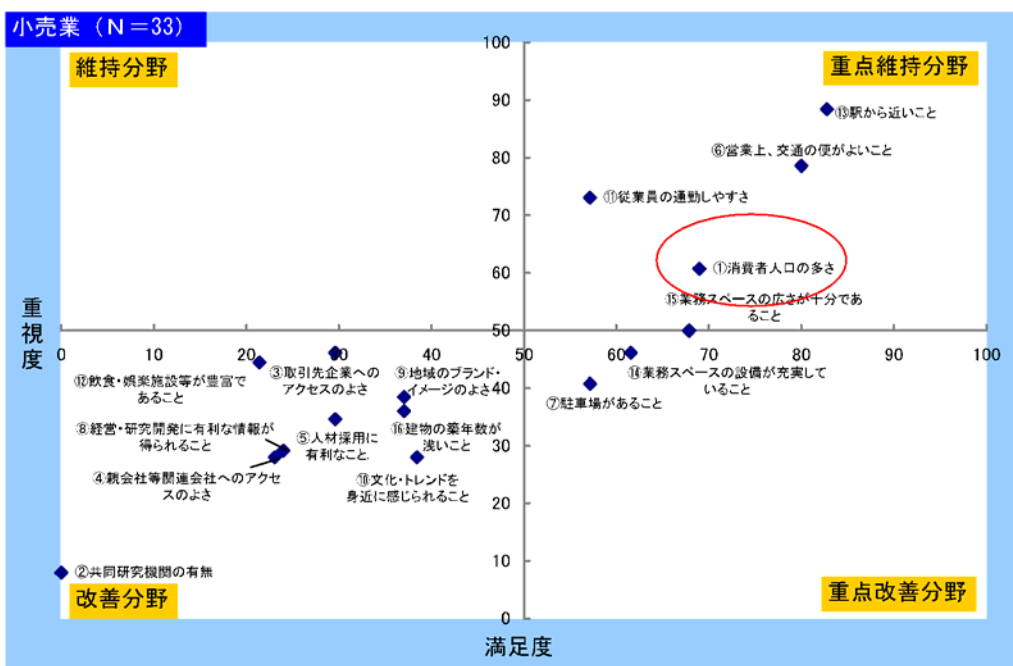
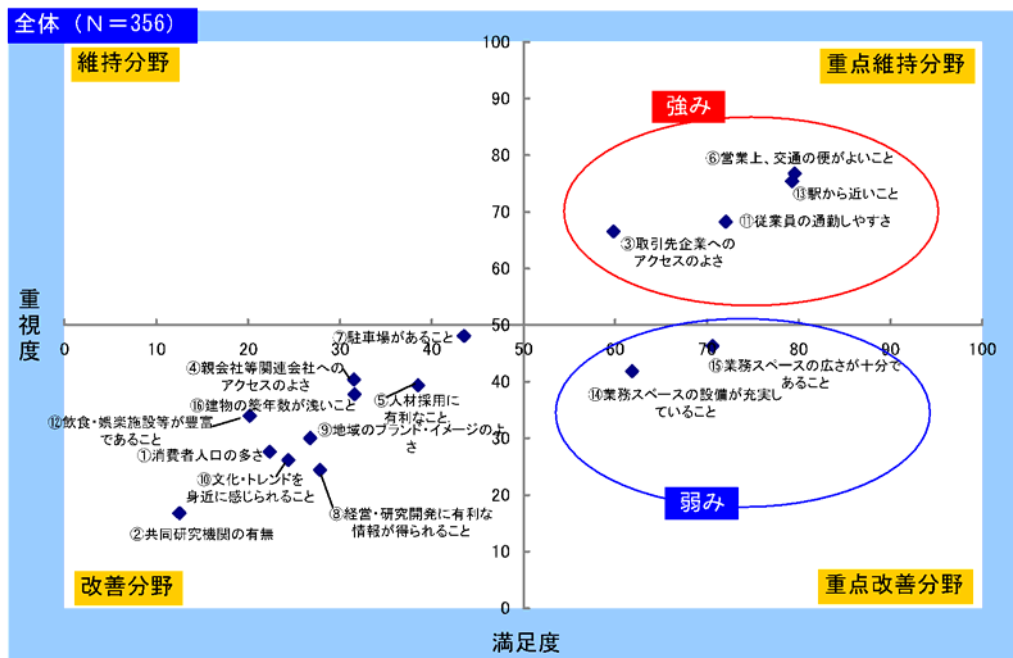
(2) 事業所アンケート（H19 中野区産業環境基礎調査）

① 区内事業所による中野区の評価

現在の事業所の立地場所を選ぶ際に重視した点と、現在の立地場所に対する満足度を質問し、その結果から区内企業が現在の立地場所をどのように評価しているか分析したものが以下のグラフである。

回答企業全体では、重点維持分野の項目は「営業上、交通の便がよいこと」「駅から近いこと」「従業員の通勤しやすさ」「取引先企業へのアクセスのよさ」といった項目で、いずれも交通利便性に関する項目である。逆に中野区の弱みとも言える重点改善分野は「業務スペースの広さが十分であること」「業務スペースの設備が充実していること」となっており、いずれも業務スペースに関連する不満となっている。

次に小売業では、全体傾向と異なる点としては「消費人口の多さ」強みとなっている。



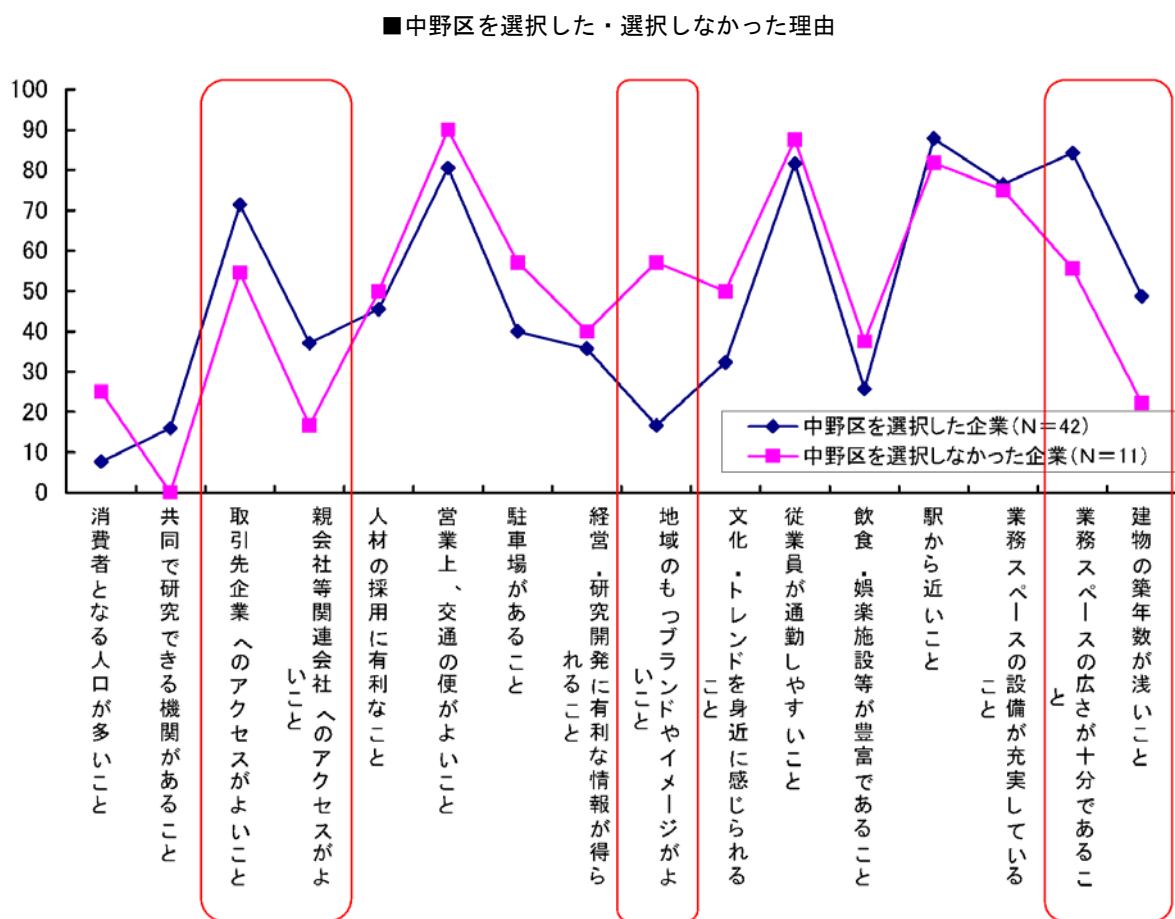
② 企業の評価（企業が中野区を選択した・選択しなかった理由）

中野区産業環境基礎調査（平成19年3月）の中で、区内外の企業に対し中野区の評価や立地に関し重視する項目等のアンケート調査を行っている。

その中で、移転先として中野区を候補にあげ、実際に移転した事業所と、最終的に中野区を選ばなかった事業所とで、それぞれの立地場所に対する考え方を整理したのが以下のグラフである。

中野区を選択した企業が選択しなかった企業より重視度が高いのは、「アクセス」に関する項目と「業務スペースの広さ」及び「築年数」に関する項目である。逆に「地域のブランドやイメージ」に関してはそれほど重視しない事業所が多い。主に顧客のもとに出向く業務等、事業所を置く場所についてはステータスを必要としない種類の事業所が中野区を選択していると考えられる。

逆に、中野区を選択しなかった企業では、「地域のブランドやイメージ」が中野区を選択した企業に比べ重視されているので、中野区の弱点と考えられる。

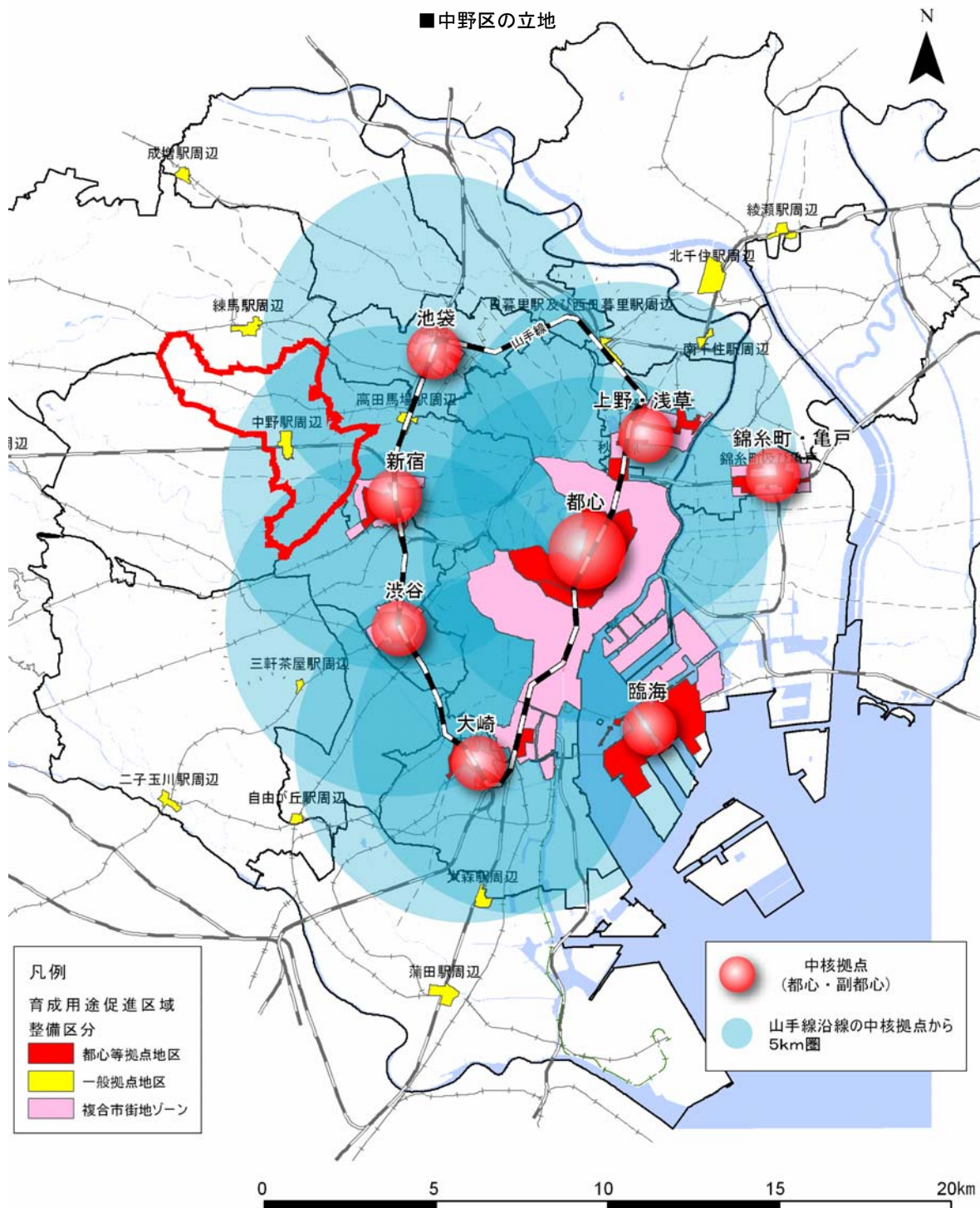


資料：中野区内事業所アンケート調査、中野区外事業所アンケート調査

6 中野区の利便性

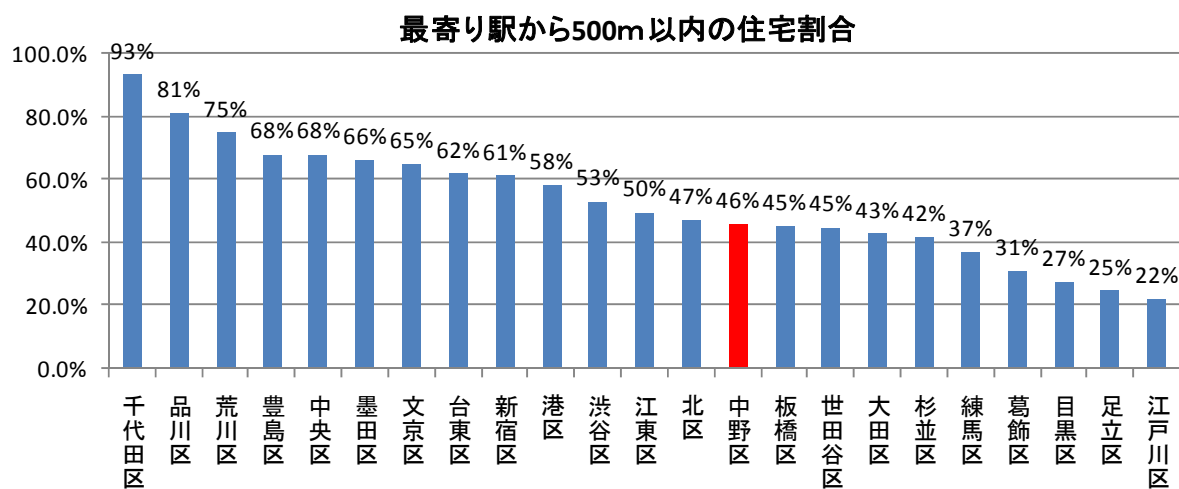
(1) 中野区の立地特性（広域的な利便性）

- ・区の半分以上が、副都心と位置づけられている新宿、池袋、渋谷から5 km圏内となっている。
- ・特に、日本一の乗降客数を有し、山手線西側の中心地である新宿から2 駅と交通至便な立地条件となっている。



(2) 区内の交通利便性

- 区内には鉄道4路線（JR中央線、西武新宿線、東京メトロ丸ノ内線、都営地下鉄大江戸線）14駅があるなど鉄道網が充実しており、平成15年度の住宅・土地統計調査によれば、中野区の住宅において45.8%が駅から500m圏内で、約半分の住宅が駅徒歩圏にある。
- ただし、他区と比較すると、23区平均値（500m圏：52.5%、1km圏：85.3%）より若干低くなっている。

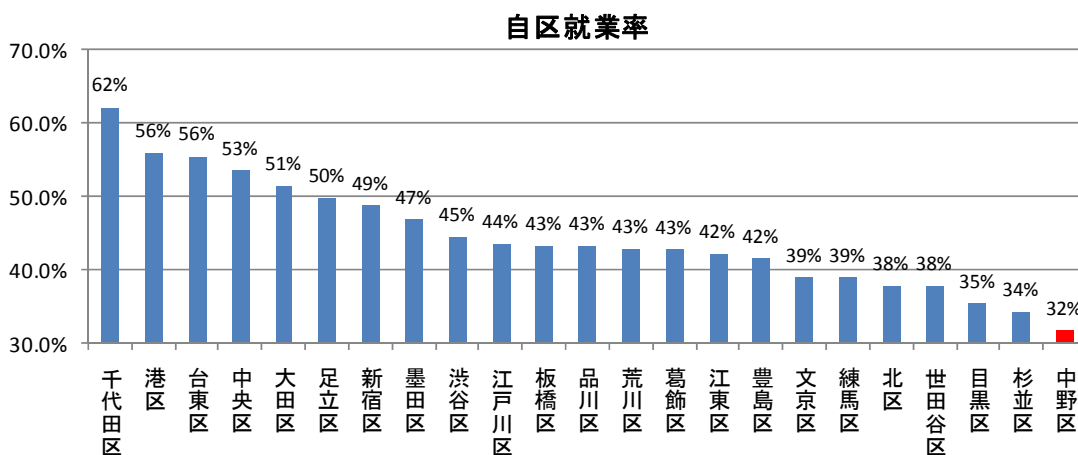
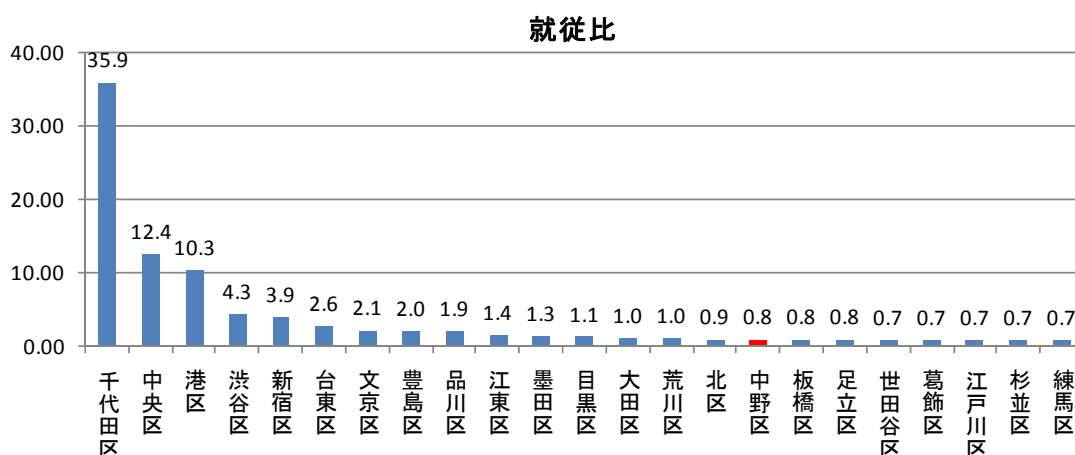


測定方法：H12国調の調査区を細分化し、調査区を設定。さらに調査区の中心から最寄りの交通機関までの距離（道路に沿った最短距離）を測定し各住宅の距離としている。

7 中野区の産業

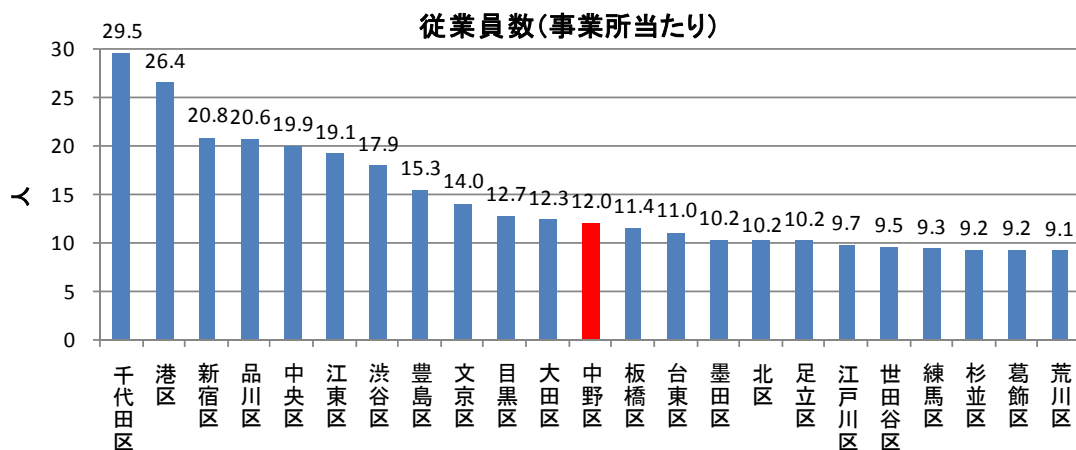
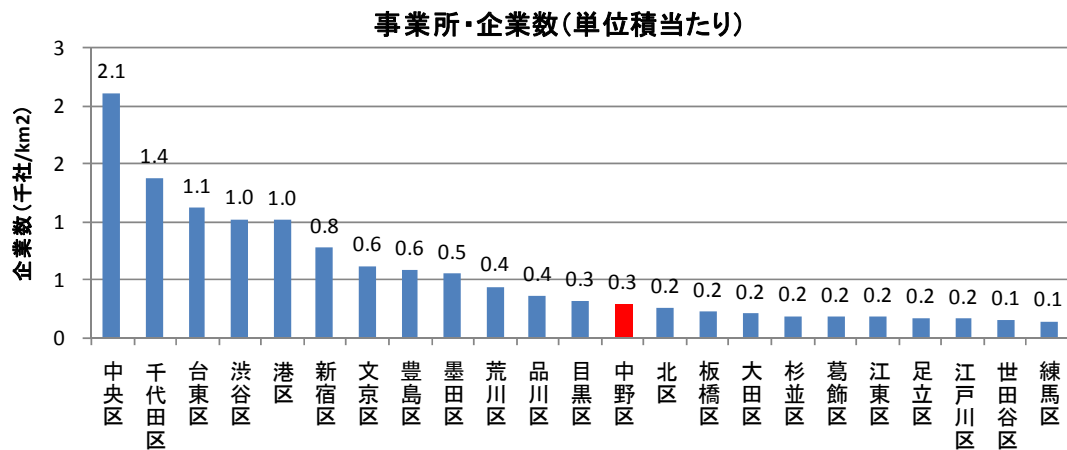
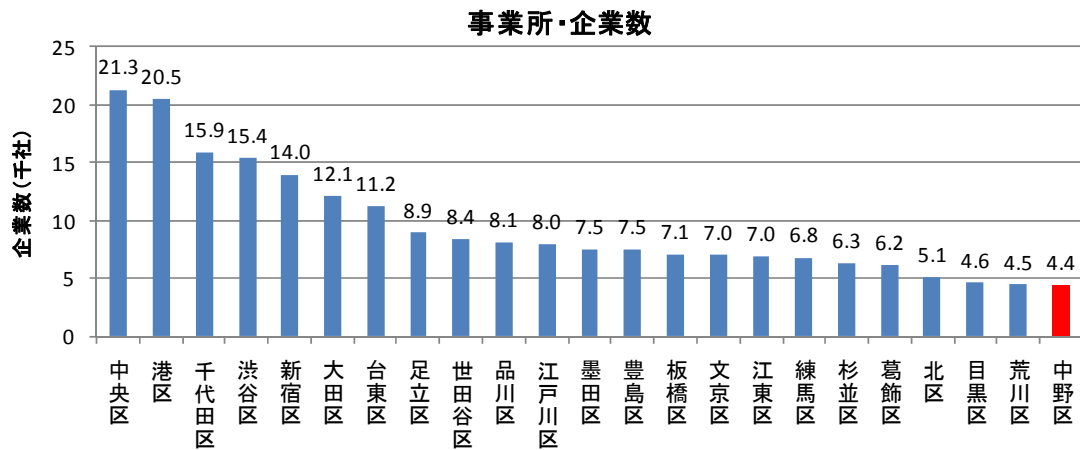
(1) 就業状況（職の吸引力）

- ・中野区の実業状況を見ると、就従比（従業地就業者数／常住地就業者数。1.0以上となれば労働人口が流入している）は0.82と低い。
- ・国勢調査(H17)を基に自区内での就業率（自区内の就業者／区内の全就業者）を算出すると、中野区は31.7%で23区中最も低くなっていることから、中野区は都心至近という優れた立地条件にありながら、就業者が流出するベッドタウンとなっている。



(2) 事業所数（事業所・企業統計調査）

- ・平成18年の事業所・企業統計調査によると、中野区は23区で最も少なくなっているが、各区の面積で除して単位面積当たりの事業所・企業数を算出すると、23区内では中程度の立地状況となっている。
- ・事業所当たりの従業員数は、23区内で中程度となっている。



(3) 事業所の業種構成

- ・産業分類別（大分類）で東京都平均等の値と比較すると、事業所は製造業の比率が低く、逆に比率が高いのは建設業、卸売り・小売業、飲食店・宿泊業、教育・学習支援業等、生活に密着した業種である。
- ・従業者数では、製造業の比率がさらに減少し、医療・福祉、教育・学習支援業等、生活密着業種の比率が高くなっている。

■ 産業別事業所数・従業者数構成比

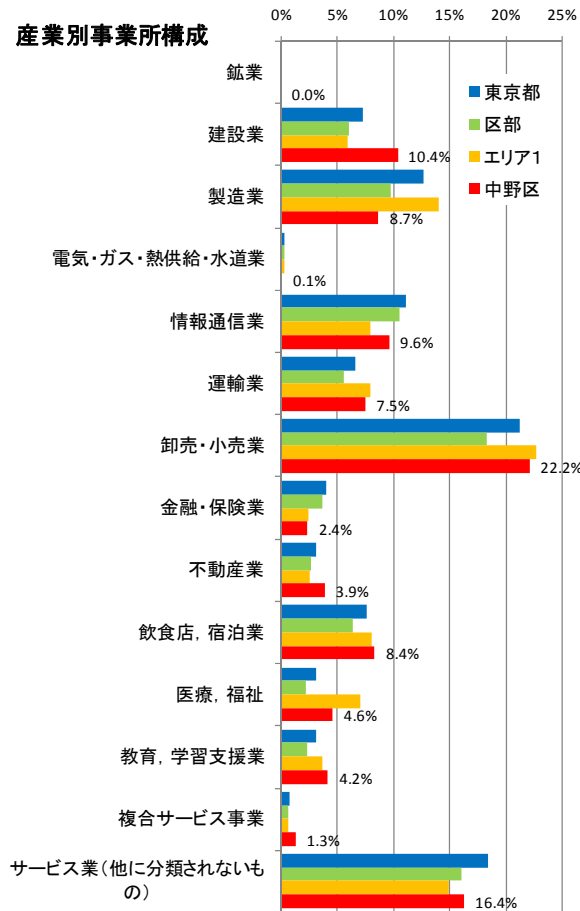
【事業所数】

	東京都	区部	エリア1	中野区
鉱業	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
建設業	7.4%	6.0%	6.0%	10.4%
製造業	12.7%	9.9%	14.1%	8.7%
電気・ガス	0.4%	0.3%	0.3%	0.1%
情報通信業	11.1%	10.5%	8.0%	9.6%
運輸業	6.7%	5.6%	7.9%	7.5%
卸売・小売	21.3%	18.3%	22.7%	22.2%
金融・保険	4.0%	3.7%	2.5%	2.4%
不動産業	3.1%	2.7%	2.6%	3.9%
飲食店、宿	7.7%	6.4%	8.1%	8.4%
医療、福祉	3.1%	2.2%	7.1%	4.6%
教育、学習	3.1%	2.4%	3.7%	4.2%
複合サービ	0.8%	0.6%	0.7%	1.3%
サービス業	18.5%	16.1%	14.9%	16.4%

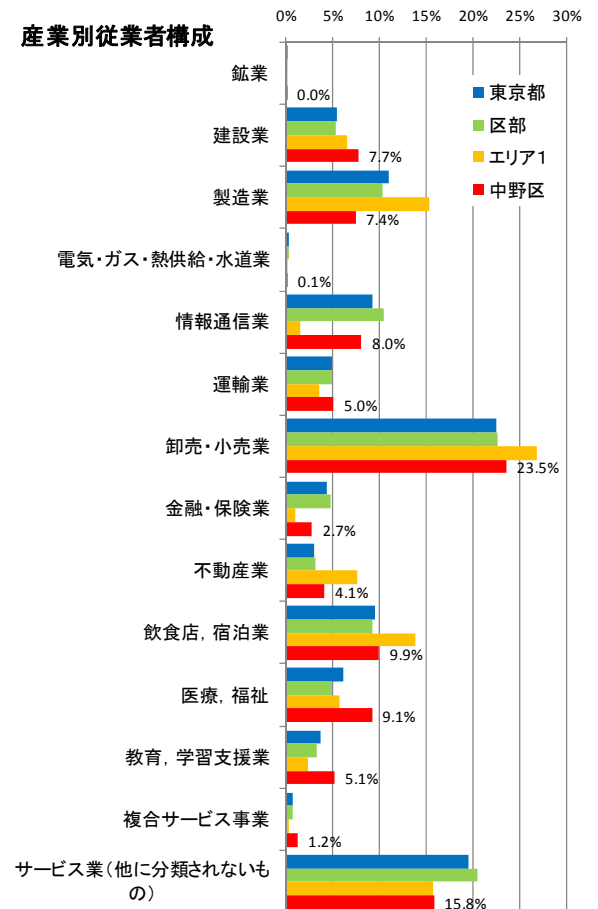
【従業者数】

	東京都	区部	エリア1	中野区
鉱業	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
建設業	5.4%	5.3%	6.5%	7.7%
製造業	10.9%	10.2%	15.2%	7.4%
電気・ガス	0.3%	0.3%	0.0%	0.1%
情報通信業	9.2%	10.4%	1.5%	8.0%
運輸業	4.9%	4.9%	3.5%	5.0%
卸売・小売	22.5%	22.5%	26.8%	23.5%
金融・保険	4.3%	4.7%	0.9%	2.7%
不動産業	3.0%	3.1%	7.6%	4.1%
飲食店、宿	9.4%	9.2%	13.8%	9.9%
医療、福祉	6.1%	4.9%	5.7%	9.1%
教育、学習	3.7%	3.3%	2.3%	5.1%
複合サービ	0.7%	0.7%	0.3%	1.2%
サービス業	19.5%	20.4%	15.7%	15.8%

産業別事業所構成



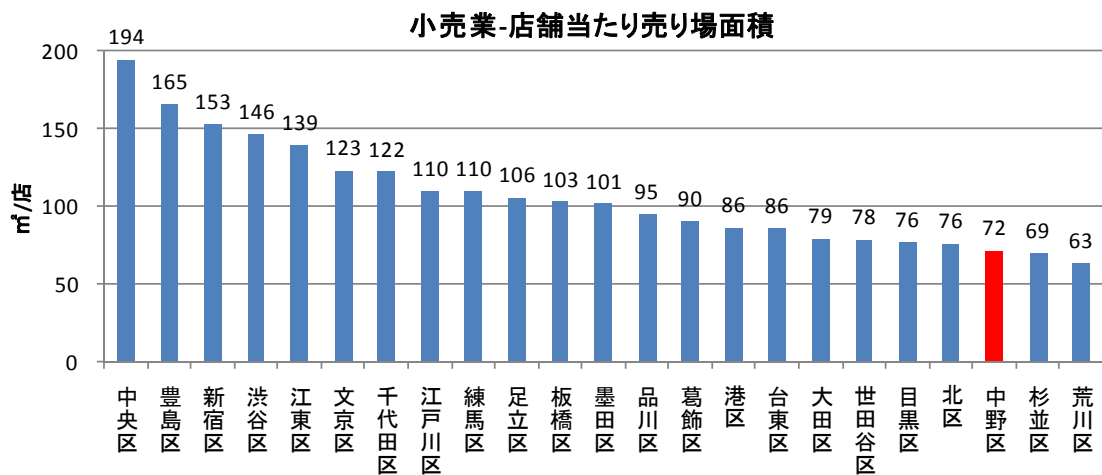
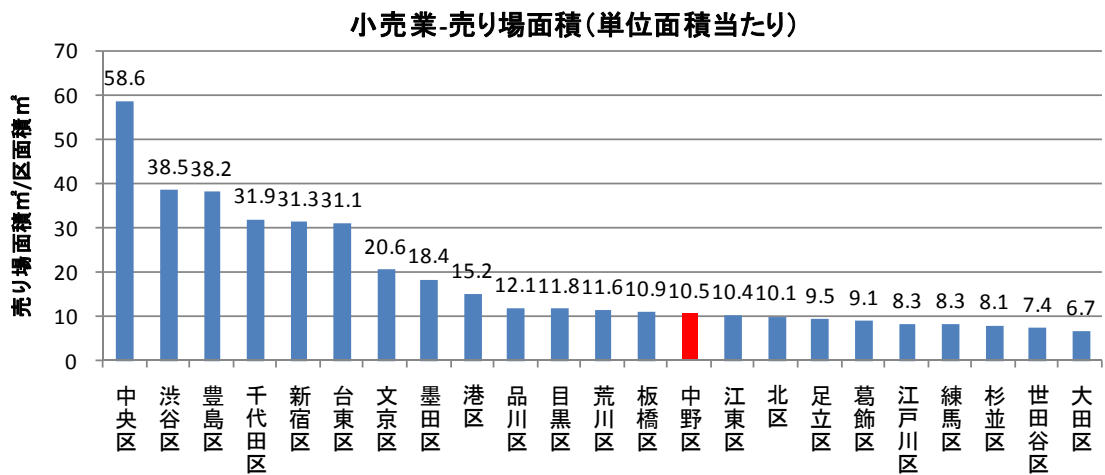
産業別従業者構成

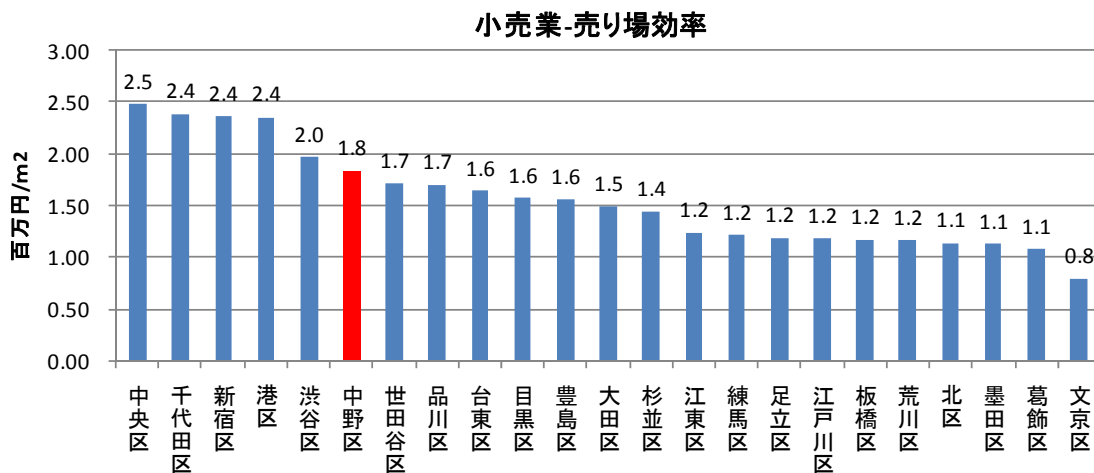
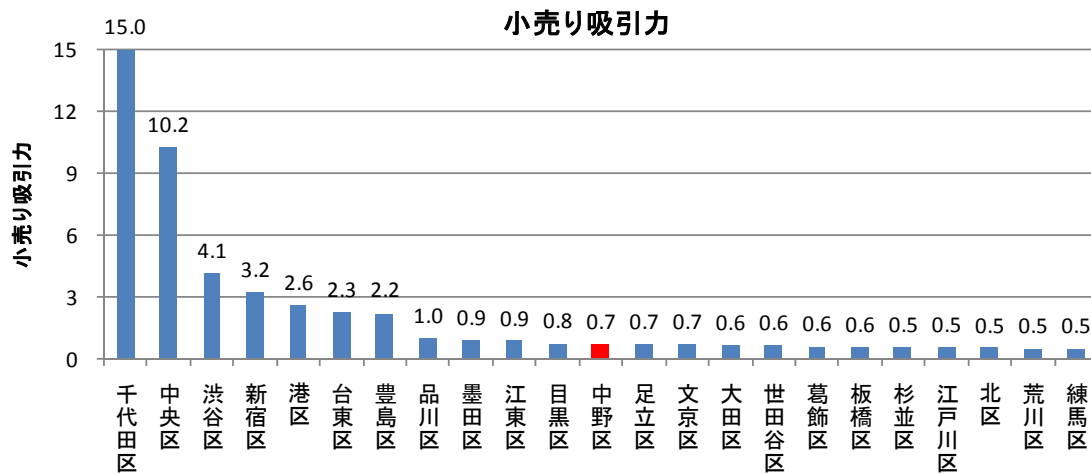
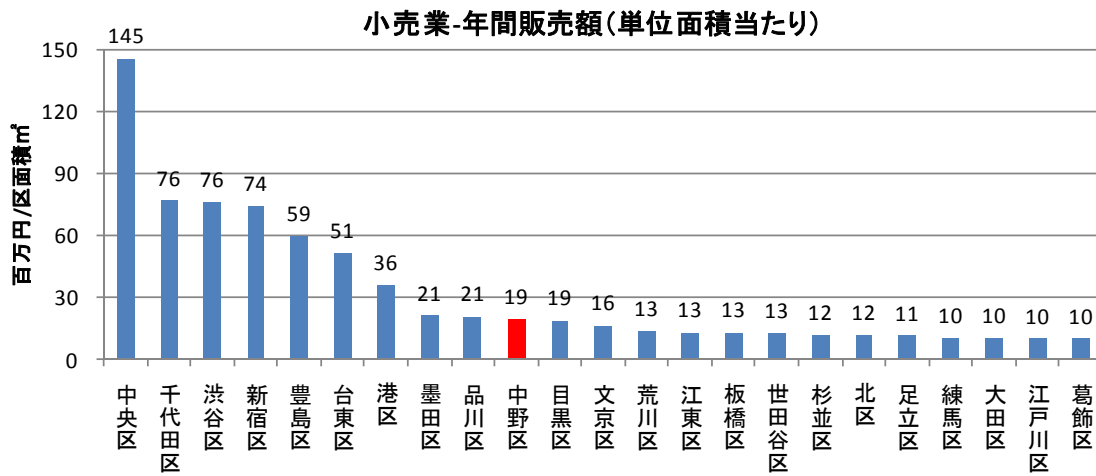


(4) 商業

① 各区との比較

- ・中野区の小売業は、単位面積当たりの売り場面積、店舗当たりの売り場面積共に小さい。
- ・しかし、店舗規模に比べて年間販売額は大きくなっている。
- ・小売り吸引力は都心五区等と比べると低レベルであるが、売り場効率（売り場面積当たりの年間販売額）は都心5区に次いで高いので、商業床を拡大できるキャパシティがあると考えられる。

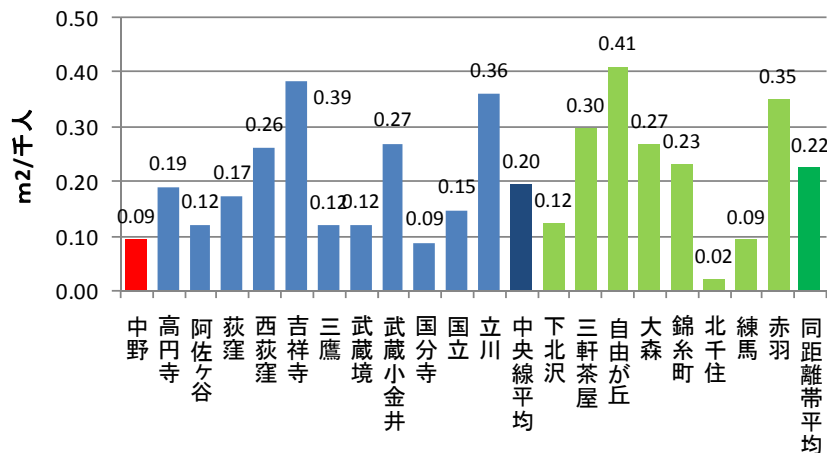




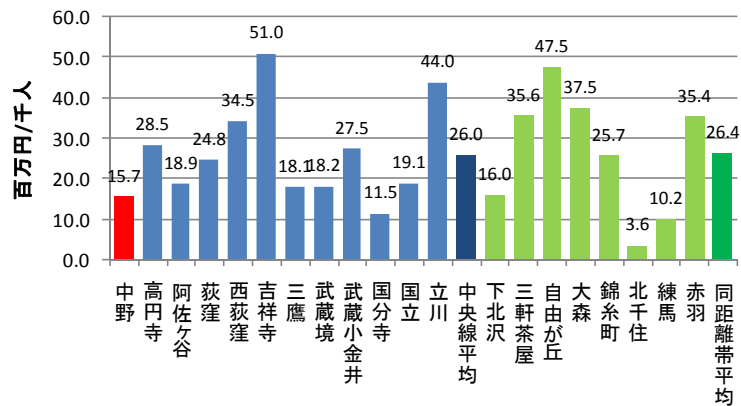
② 他の商業地との比較（駅前商業地）

- ・中野駅周辺と中央線沿線駅周辺の商業地、及び同様の立地条件にある駅周辺商業地（中野駅と都心から同距離帯にある駅周辺の商業地）を比較する。
- ・乗降客当たりの売り場面積（㎡/千人）を算出すると中野区の値は低く、下北沢、三軒茶屋等の都心から同距離帯の駅前商業地平均の半分以下であり、商業集積が低い（駅利用者が購買力として活用されていない）。
- ・店舗の規模が小さい割には、売り場効率（年間販売額/売り場面積）は非常に高いので、開発の余地は十分にあると考えられる。

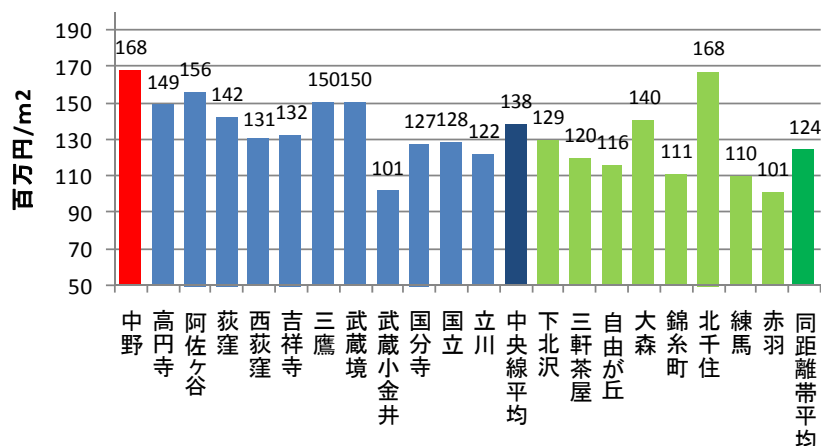
乗降客当たり売り場面積



乗降客当たり年間販売額

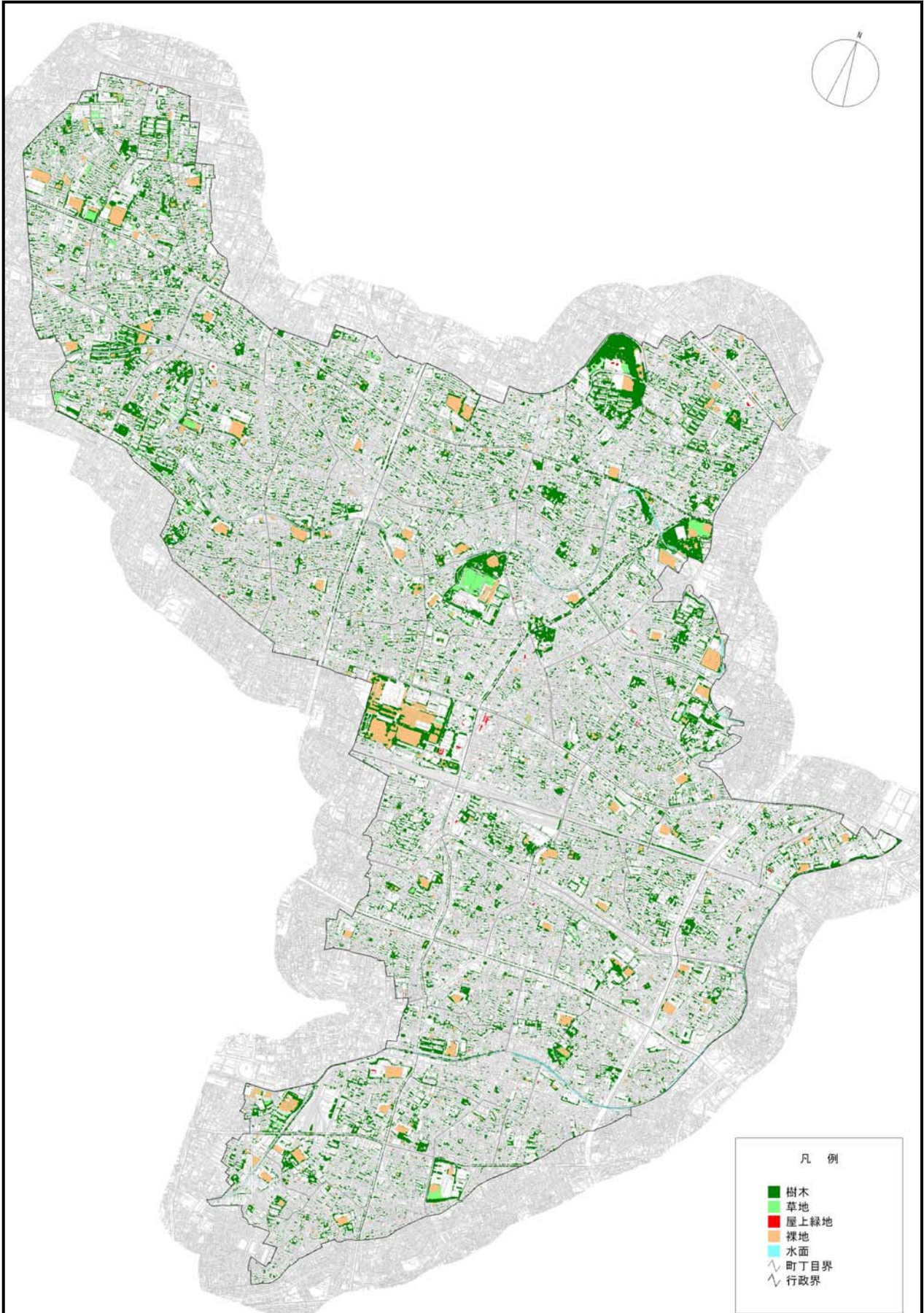


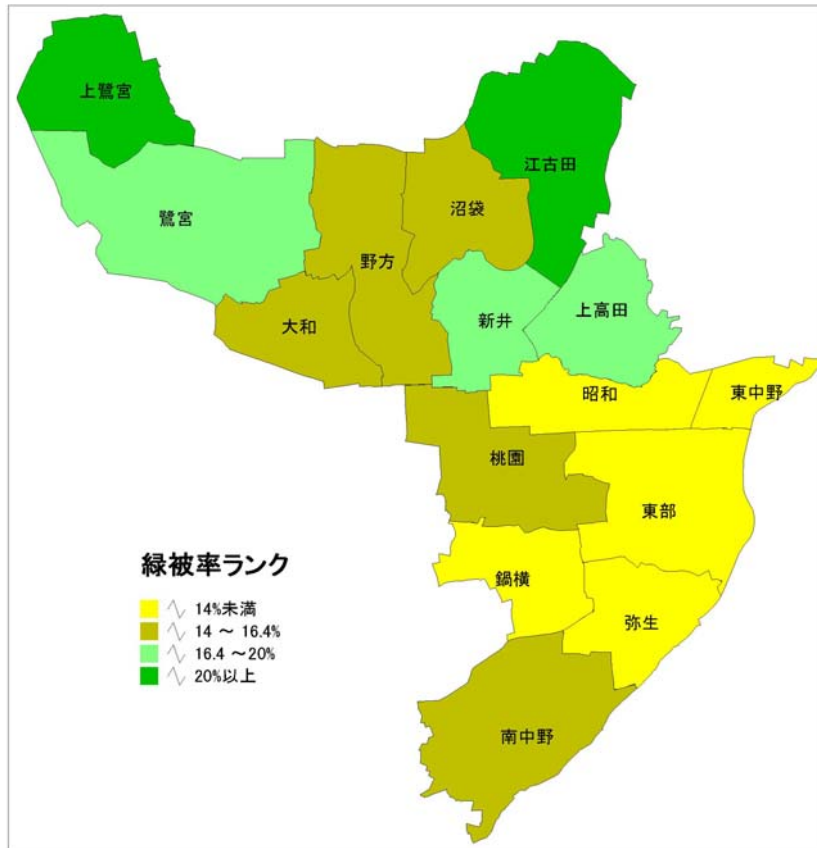
売り場効率



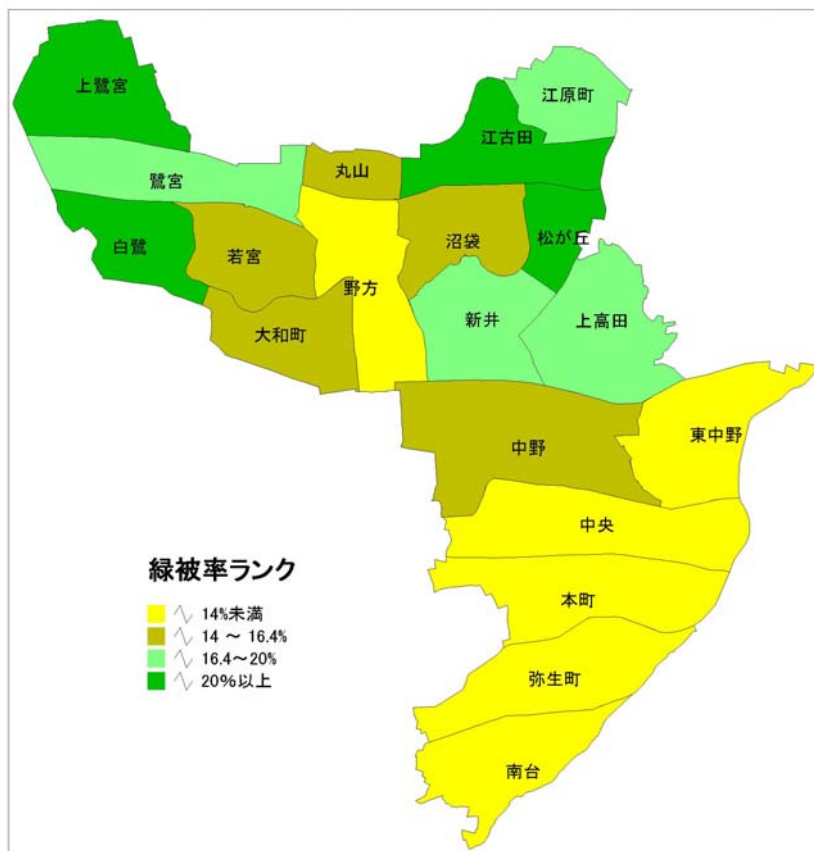
(補足) みどりの実態

緑地分布図

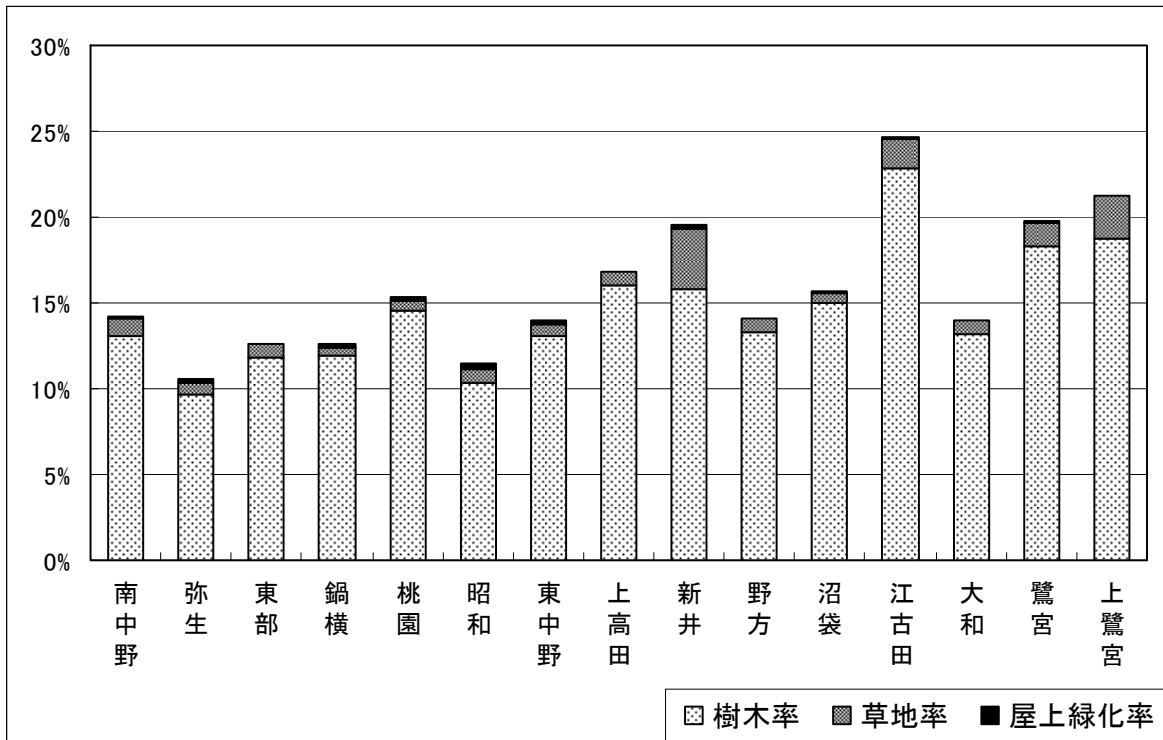




地域センター別緑被率ランク図



町別緑被率ランク図



地域センター別の緑被率

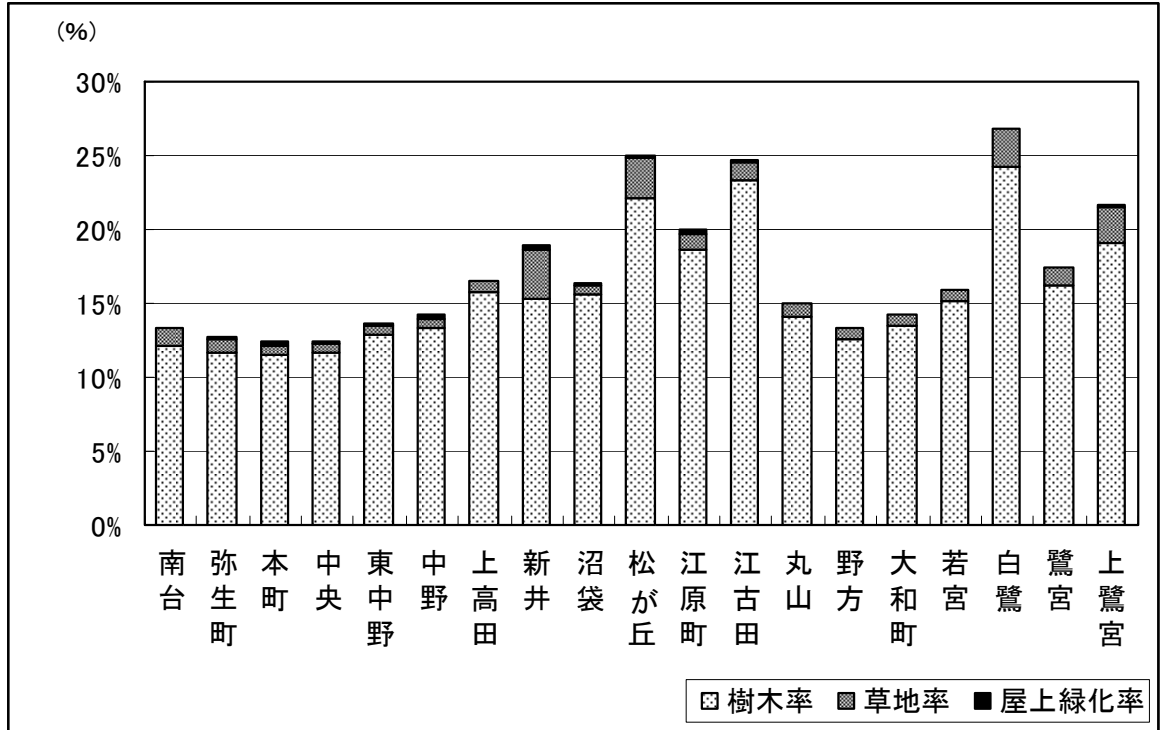


図 3-9 町別の緑被率

町丁目の経年変化

町丁目別の緑被率の経年変化は下図のとおりである。

緑被率が増加した町丁目では、樹木本数が増えた箇所は小規模なものがほとんどで、例えば駐車場や宅地整備に伴う植栽地の増加などである。その他の増加分は、樹冠（樹木の広がり）の拡大によるものであった。特に街路樹や公園の樹木、集合住宅の樹林などの大きな樹木集団が生長し、樹木面積の増大につながったと思われる。

（最も減少率の大きかった中野四丁目については、平成16年調査では警大跡地内の草の生えている箇所を草地として判読を行ったが、今回調査では未利用地の草地は裸地として判読したことにより、草地面積が減少したことと、警察病院の建設に伴う樹木の減少によるものである。次いで減少率が大きいのが弥生六丁目の-3.2%であった。これは、公社住宅の建替えに伴う樹木の減少によるものである。）

