

視点2

「多様な世帯がともに暮らすまち」 における施策展開（案）

課題2 ファミリー世帯のための住環境の整備

中野区は、単身世帯を中心に流動性が高い居住者が多い特徴があります。中野区は都心部への交通利便性が高く、民間賃貸住宅ストックが多く、特に単身世帯にとっては住まいを見つけやすい地域といえます。

しかし、中野区においても、少子高齢化が進んでおり、これからも地域の活力を持続していくには、将来の担い手となる次世代を育むことが大きな課題になっています。子育てしやすい住宅、住環境を誘導し、ファミリーが定住できる中野の住まいづくりが求められています。

1. ファミリー世帯が暮らしやすいまち

中野区は、交通便利性に富むこと等から単身世帯の住宅需要が大きく、ワンルームマンションをはじめ、単身世帯向けの民間賃貸住宅の供給が活発に行われてきました。

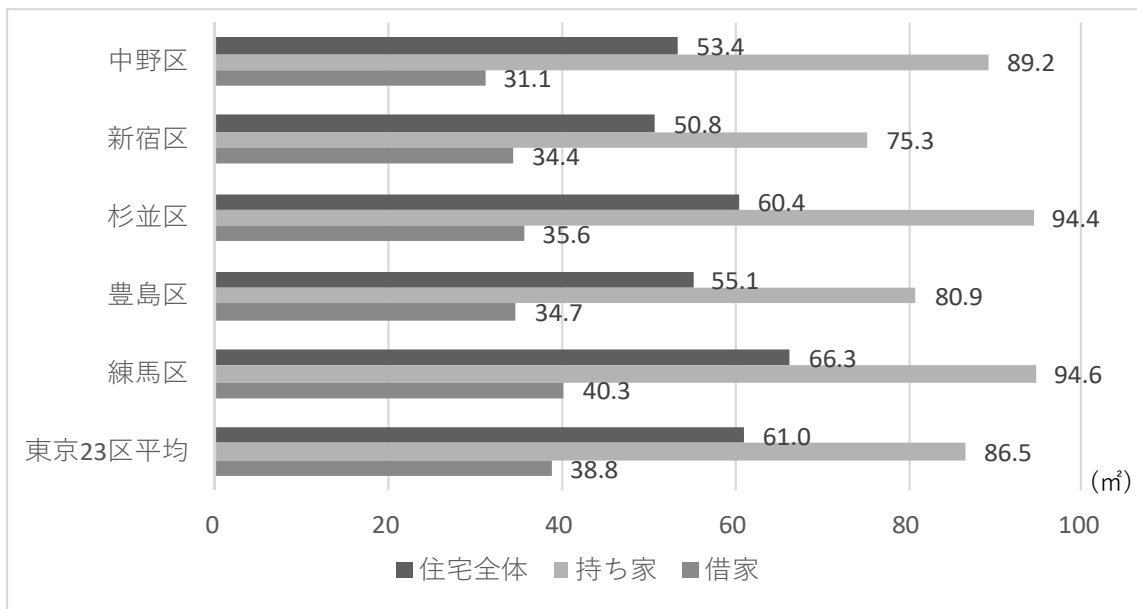
その結果、中野区の住宅ストックは、家賃は低廉であっても住戸面積が狭小な民間賃貸住宅が多く、ファミリー世帯の住宅が少ない状況となっています。

少子高齢化の進行等を踏まえ、持続可能なまちの維持に向け、次世代を担う子育て世帯の取り込み等、バランスの良い世帯構成に努めていく必要があります。

(1) ファミリー世帯のための住宅の供給誘導

【ファミリー世帯のための住宅の供給誘導の現状と動向】

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

住宅全体のうち、特に借家について中野区では1住宅あたりの延べ面積が周辺区に比べ最も規模が小さくなっており、23区平均と比較しても狭い住宅が多い傾向にあります。

ファミリー向けの規模の住宅ストックが増えるような誘導策について検討する必要があります。

【現在の主な取組】

中野区では、単身世帯用のワンルームマンションが増えすぎることを抑制する一方、バランスのとれた地域社会とするため、共同住宅の住戸の一定戸数以上をファミリー向け住戸とするなどの方策を推進し、補助制度や区営住宅用地活用により、ファミリー向け住宅の供給を誘導しました。

また、集合住宅条例において、階数が3以上かつ住戸数が12戸以上の集合住宅については、一定数のファミリータイプ住戸（40㎡以上で複数の居室を持つ住戸）を附置することを定めており、民間開発において、ファミリー向け住戸の供給を誘導しています。

●ファミリー向け住宅の供給誘導

取組施策	実施状況等（平成21～29年度）
ファミリー向け住宅の誘導	<ul style="list-style-type: none"> ・本町四丁目高齢者向け優良賃貸住宅「ウエルカーサ新中野」20戸の整備、ファミリー向け民間賃貸住宅27戸の整備誘導。 ・区営新井住宅（2戸）の建て替えに際して、4戸のファミリー向け民間賃貸住宅の整備誘導。 ・平成23年9月に「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」を施行した。条例により、一定規模以上の集合住宅について、住戸面積を25㎡以上とするとともに、住戸面積が40㎡以上のファミリー向け住戸の設置を義務付けている。 ・平成28年3月に策定した「まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、ライフステージやスタイルに応じた多様な住宅の誘導を方向づけた。
公民連携による良質な住宅の整備誘導	<p>【区営新井住宅建替え等整備事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借上げ型区営住宅 2戸 ・ファミリー向け民間賃貸住宅 4戸 <p>【東中野小学校跡地活用】</p> <p>学校再編計画により、東中野小学校が移転した跡地において、良質なファミリー向け住宅が誘導・整備され、建設工事に着手した。（平成30年度）</p>

☛【「ファミリー世帯のための住宅の供給誘導」に関する施策展開（案）】

- 子育て世帯向けの適度な広さの住宅が十分に供給されるよう誘導することが引き続き必要であり、単身向け住宅の供給が多い中野区の住宅市場においては、条例等によりファミリー向け住宅の供給を強く誘導していくことが必要です。

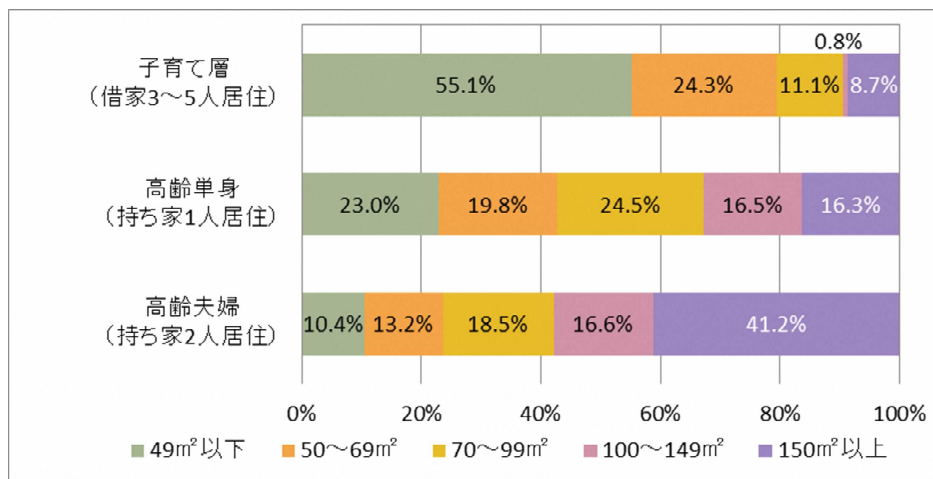
次期計画における施策展開の案として、以上を踏まえ、次のとおりとします。

- 「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」に基づき、引き続きファミリータイプ住戸の供給を促進していきます。
- 区内建設業者に対して、「東京都子育て支援住宅認定制度」について「子育てに配慮した住宅のガイドライン」等により情報提供を行います。
- 区が関与したファミリー向け住宅に関する住宅事業をモデル事業としてPRし、民間住宅事業者を啓発することにより、ファミリー向け住宅の供給を広めていきます。
- 都営住宅や東京都住宅供給公社の賃貸住宅については、様々な世帯が居住できるよう建替え等の際には、ファミリー向けの住宅の建設を東京都に対して要望します。

(2) ファミリー世帯への支援

【「ファミリー世帯への支援」の現状と動向】

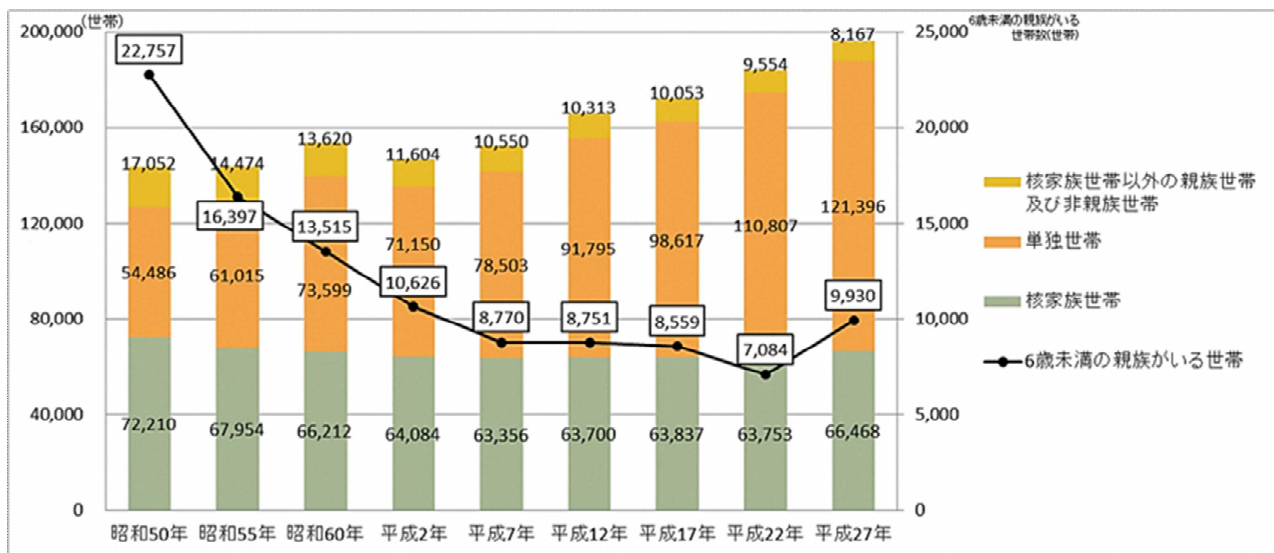
図 住宅の延べ面積にみる世代格差（世帯構成比）



【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局）平成25年10月1日現在

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になっています。

図 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

核家族世帯や6歳未満の子どもがいる世帯は増加に転じていますが、中野区において最も多い世帯類型は依然として単独世帯であり、全世帯の6割を超えています。

子育て世帯のさらなる取り込みに向け、ファミリー世帯への支援について検討していく必要があります。

【中野区の現在の主な取組】

●適切な住宅への住替えの誘導

取組施策	実施状況等（平成 21～29 年度）
移住住み替え制度の普及啓発	高齢者世帯等が所有するファミリー向け住宅ストックを有効に活用するため、所有する住宅を一定期間子育て中の若年層を中心に転貸して、ゆとりある住環境を提供する移住住み替え制度について情報提供し普及促進に取り組んでいる。

☛【「ファミリー世帯への支援」に関する施策展開（案）】

- 既存ストックを活用してファミリー世帯が適切な住まいを確保できる環境整備を推進することが課題になっています。
- 広い一戸建て持ち家に居住するひとり暮らし高齢者が多いことから、子育て高齢単身世帯の移住住み替え制度とファミリー世帯の入居支援の組み合わせ等、ファミリー世帯が適切な広さの住宅を確保できる仕組みが求められています。

次期計画における施策展開の案として、以上を踏まえ、次のとおりとします。

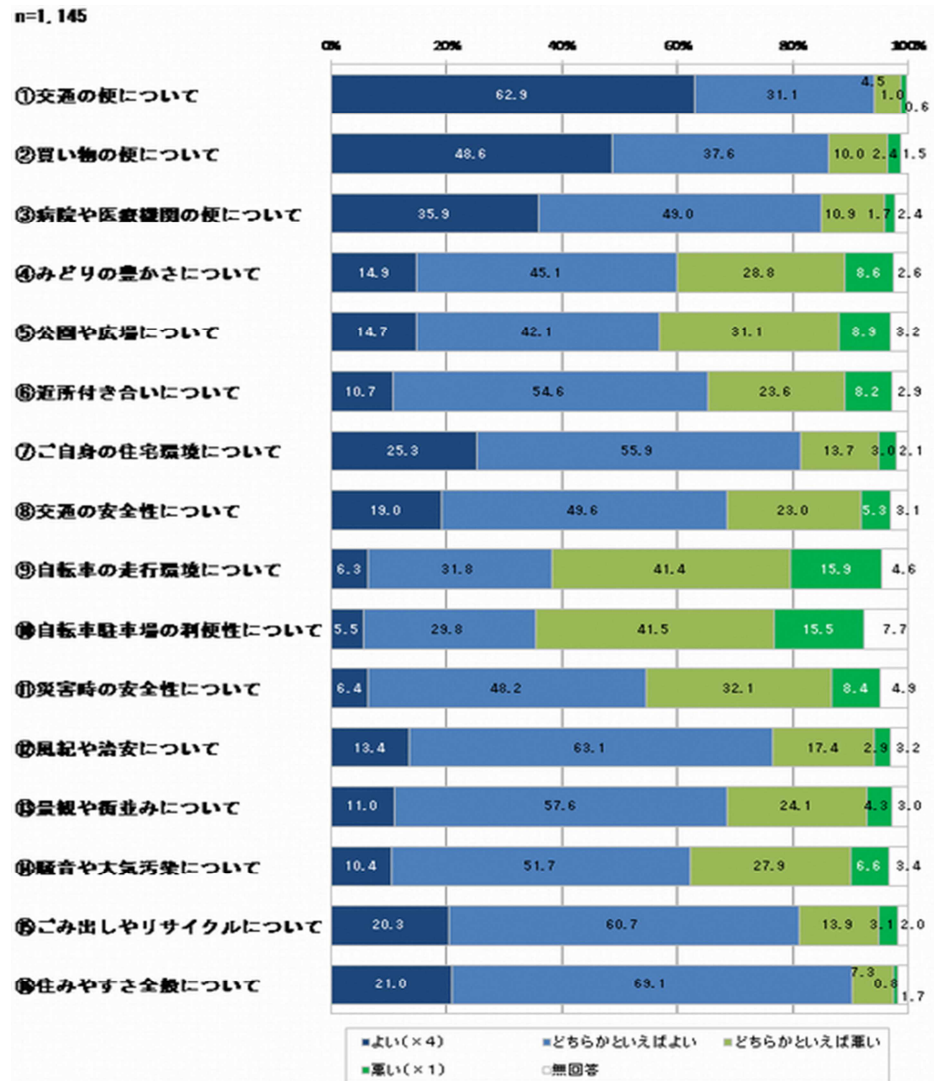
- 持家の高齢者等のサービス付き高齢者向け住宅等への住み替えを促進し、空いた住宅をファミリー世帯が使用することで、適切な住宅を確保するマイホーム借り上げ制度等の仕組みについて情報提供や啓発に努めます。
- 多世代が同居することにより同居家族による子育てや介護等が行われることを期待し、新たに3世代以上で同居するために空家を利用するにあたって支援する制度について検討します。
- 区営住宅の建替え等を検討するにあたっては、子育て世帯、ひとり親等を対象とした、子どもが小さいときのみ居住可能とする期限付き入居制度について検討し、区営住宅の利活用を拡充します。（再掲）

(3) 子育てファミリーが暮らしやすい環境の整備

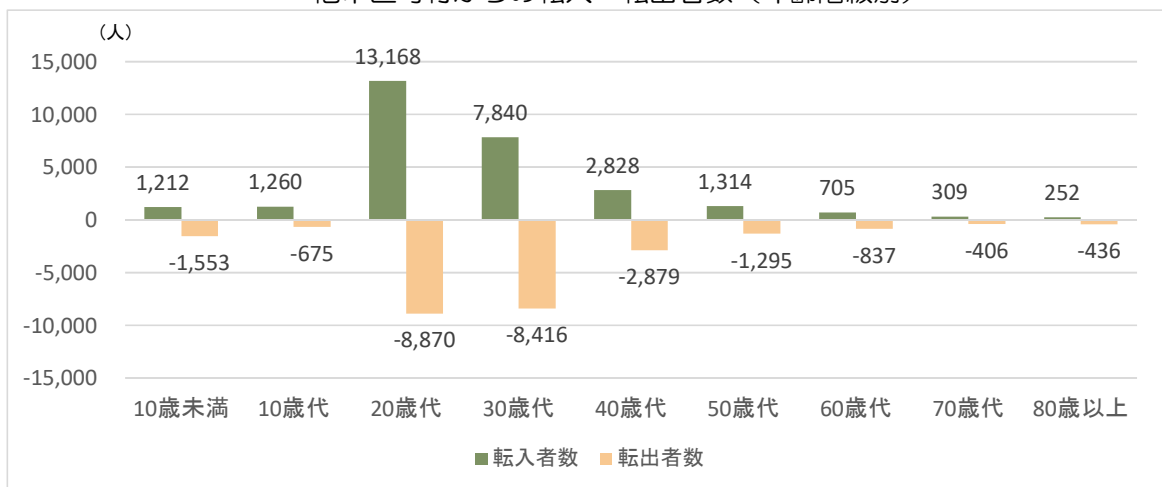
【「子育てファミリーが暮らしやすい環境の整備」の現状と動向】

自宅周辺の生活環境については「交通の便について」（94.0%）、「買い物の便について」（86.2%）高い評価があり、生活面での利便性は高く評価されているといえます。一方で、住環境においては、みどりの豊かさや、公園や広場についての評価が相対的に低く、子育てファミリーにとって魅力的な住環境の整備に向けた課題となっています。

また、人口の移動をみると20歳代では転入が多く、30歳代を超えると転出の方が多くなっていることから、ライフステージのうち、若年単身のときは中野区に住み、結婚し、子どもができると区外に転出する状況がみられます。



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）

【現在の主な取組】

取組施策	実施状況等（平成 21～29 年度）
子育て環境等への配慮	東京都住宅供給公社の（仮称）コーシャハイム中野の建設計画の策定にあたり、認可保育所等の子育て支援施設の整備について要望を行った。

☛ 【「子育てファミリーが暮らしやすい環境の整備」に関する施策展開

（案）】

- 子育て世帯向けの適度な広さの住宅が十分に供給されるとともに、子育てしやすい住環境を充実することが課題になっています。
- 子育て世帯が住み続けられるには、子育て支援施設の整備とともに、地域で子育てを支える仕組みが育つよう、多様な世代が安心して暮らせる住環境を支える地域コミュニティの形成が必要です。
- ファミリーが定住しやすい安定した住生活環境を創出することが課題になっています。民間住宅市場において、中野区の住宅市場のイメージを変えていく（子育てファミリーにも住みやすい）ことも課題になっています。
- 交通利便性や買物利便性に加え、みどりの豊かさ等、子育てファミリーに選好される要因の改善に向けて取り組んでいく必要があります。

次期計画における施策展開の案として、以上を踏まえ、次のとおりとします。

- 民間事業者が区の関与の下、住宅を整備する際には、併せて子育て支援施設等の併設整備を要望します。
- 公営住宅等の建替え等においては、緑化推進、地域貢献、街並み景観、子育てしやすい機能の充実について検討します。（再掲）

課題3 多様な世帯への住生活支援

ファミリー世帯の取り込みを推進する一方で、高齢世帯、単身世帯、障害者世帯、外国人世帯等、様々な世帯がともに暮らすことが出来るよう支援を行っていく必要があります。

誰もが住み慣れたまちで、ライフスタイルや生活レベルの変化に関わらず、安心かつ快適に暮らすことが出来るよう、高齢者世帯や障害者世帯に配慮された住宅ストックの改善やユニバーサルデザイン（バリアフリー化の推進）、外国人との共生に向けた取組等、居住支援と合わせ住生活支援について取組んでいく必要があります。

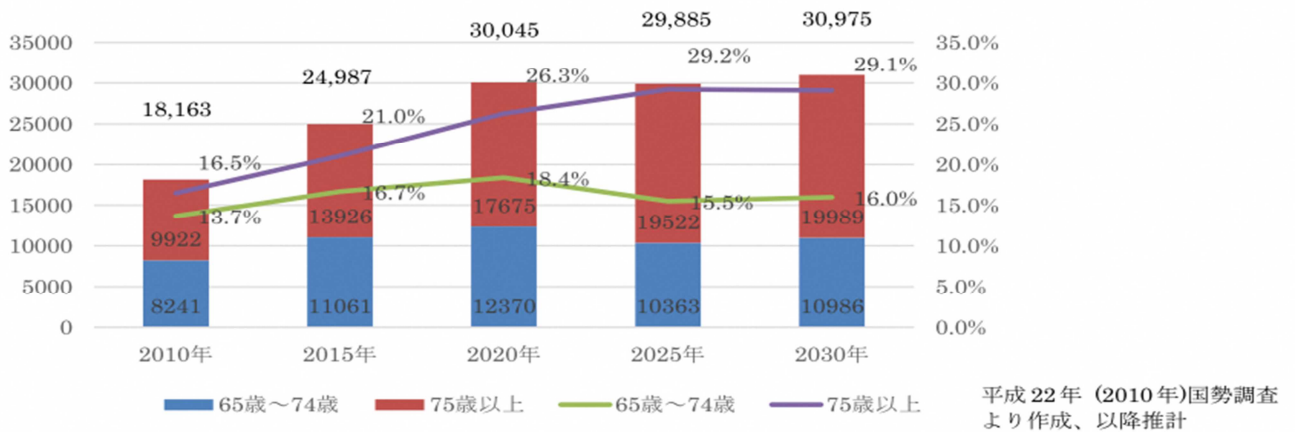
1. 多様な高齢者向け住宅の供給誘導

高齢者人口は増加を続けており、高齢化の進行は今後も続いていくと見込まれ、高齢者の居住の安定確保のためには、良質なサービス付き高齢者向け住宅の誘致やセーフティネット専用住宅の拡充等、多様かつ十分な受皿が必要です。

(1) 多様な高齢者向け住宅の整備

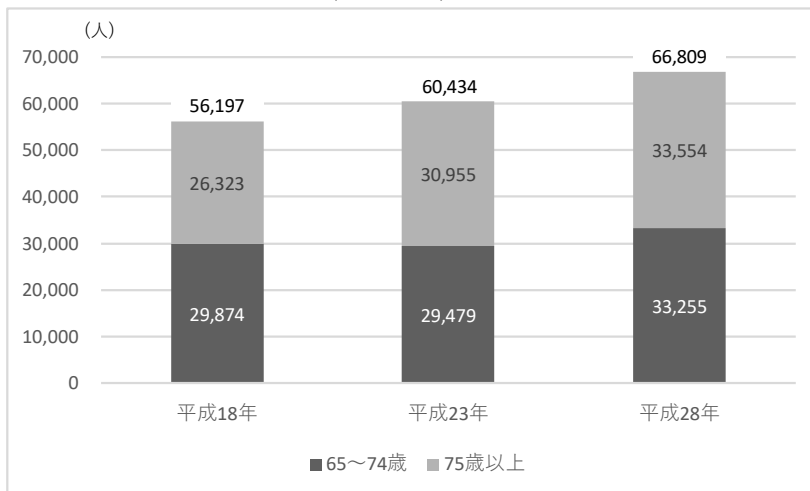
【「多様な高齢者向け住宅の整備」の現状と動向】

中野区における単身高齢者の推移



【出典】中野区地域包括ケアシステム推進プラン 平成29年(2017年)3月】

高齢者(65歳以上)人口の推移



【出典】住民基本台帳 ※各年1月1日現在

高齢者人口は増加を続けており、高齢化の進行は今後も続いていくと見込まれ、高齢者の居住の安定確保は今後の大きな課題となっています。

【現在の主な取組】

取組施策	実施状況等（平成 21～29 年度）
高齢者向け優良賃貸住宅等の整備誘導	本町四丁目高齢者向け優良賃貸住宅「ウエルカーサ新中野」（20 戸）及びファミリー向け民間賃貸住宅（27 戸）の整備誘導。
東京シニア円滑入居賃貸住宅の誘導	高齢者向け賃貸住宅の登録制度である「高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度」に変わり、新たに平成 22 年度から開始された「東京シニア円滑入居賃貸住宅登録制度」について、すまいのしおり等にて情報提供し、登録の促進を図っている。
サービス付き高齢者向け住宅の供給促進	区内に 4 箇所 231 戸を整備誘導。

☛ 【「多様な高齢者向け住宅の整備」に関する施策展開（案）】

- 今後、単身高齢者の増加、後期高齢者（75 歳以上の高齢者）が増加し、見守りの必要な単身高齢者、生活の支援や介護が必要な高齢者が増えることが予想されるため、高齢者のための施設の充実とともに、住み慣れた地域に定住するための住環境整備や生活支援の充実が求められています。

次期計画における施策展開の案として、以上を踏まえ、次のとおりとします。

- 国の助成制度に基づき、サービス付き高齢者向け住宅について、事業者が整備する際には支援します。
- 高齢者の孤立を防ぐため、ひとり暮らし高齢者や高齢者のみ世帯などが複数の仲間とひとつの屋根の下で助け合って暮らすグループリビングや高齢者を含む多様な世帯がプライベートを保ちながらも生活の一部を共有するコレクティブハウス等、多様な住まい方について情報発信します。
- 高齢者の入居を拒まないセーフティネット専用住宅の登録の促進のため、住宅改修費の補助等住宅セーフティネットの専用住宅登録促進事業等の実施について検討します。

2. 誰もが暮らしやすい住宅整備（ユニバーサルデザインの推進）

中野区においても、高齢者の増加、障害者の増加、外国人住民の増加など、住民の多様性が広がっています。また、個人のライフスタイルや価値観も多様化しています。

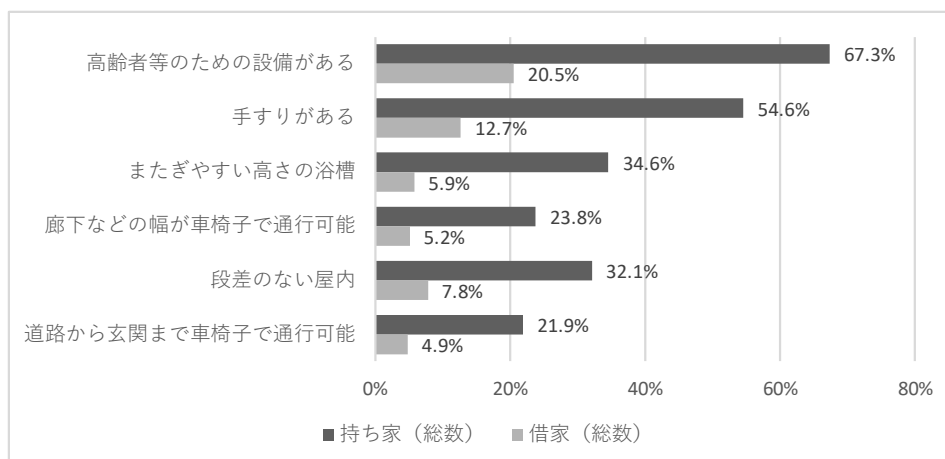
こうした変化に対応するためには、年齢、性別、身体状況、言語、国籍などの違いに関わらず、できるだけ多くの方が、同じものを同じように使えるようにしていくことが求められます。

このような考え方にに基づき、建築や都市などをデザインすることを「ユニバーサルデザイン」といい、新築住宅・既存住宅ストックの改善等、住宅政策の考え方においても、ユニバーサルデザインの推進を図っていくことが必要です。

（1）ユニバーサルデザイン（住宅のバリアフリー化）の推進

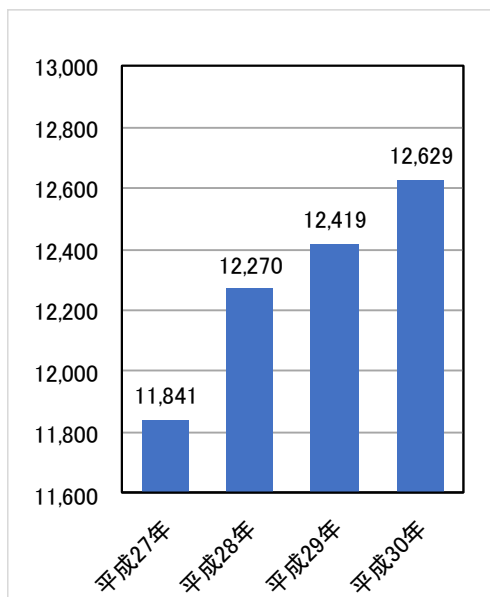
【「ユニバーサルデザイン（住宅のバリアフリー化）の推進」の現状と動向】

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

中野区に住む身体障害者手帳・愛の手帳
手帳・精神障害者保健福祉手帳所持者数



平成25年住宅・土地統計調査によると、高齢者等のための設備の状況については、持ち家では67.3%に高齢者等のための設備がありますが、借家では20.5%にとどまっています。

その他項目についても、賃貸住宅におけるバリアフリー化の現状については、引き続きバリアフリー化の推進に組む必要があります。

また、中野区に住む身体障害者手帳・愛の手帳（東京都療育手帳）、精神障害者保健福祉手帳の所持者数の合計は平成30年時点約1万2千人で増加傾向にあります。

【現在の主な取組】

取組施策	実施状況等
介護保険住宅改修費の支給・自立支援住宅改修等給付事業	<p>介護保険被保険者で要支援以上の認定を受けている方に向け、手すりの取付け、段差の解消などの小規模な改修補助</p> <p>支給限度基準額：20万円</p> <p>利用者負担額：1割～3割</p>
日常生活用具（居宅生活動作補助用具）の給付（小規模改修）	<p>身体障害者手帳をお持ちの一定要件の方に向け、手すり、段差を解消した階段、滑り防止及び移動の円滑化等のための床又は通路面の材料、引き戸等への扉、洋式便器等の給付</p> <p>支給限度額：20万円</p> <p>対象者：6歳以上65歳未満の以下の①から④のいずれかに該当する方</p> <p>①下肢又は体幹の障害の程度が3級以上の方</p> <p>②内部障害で車いすに係る補装具の支給を受けている方</p> <p>③視覚障害2級以上の方</p> <p>④下肢又は体幹の障害のある難病患者</p>
中規模住宅改善事業	<p>身体障害者手帳、愛の手帳をお持ちの一定要件の方に向け、浴室、トイレ、玄関、台所又は居室等の改善</p> <p>限度額：641,000円（介護保険法の規定による居宅介護住宅改修費の支給又は介護予防住宅改修費の支給対象となる場合は、641,000円から居宅介護住宅改修費の支給又は介護予防住宅改修費の額を控除した額）</p> <p>対象者：6歳（台所の改善にあつては、18歳）以上65歳未満の以下の①から④のいずれかに該当する方</p> <p>①上肢、下肢、体幹又は視覚の障害の程度が2級以上の方</p> <p>②内部障害で車いすに係る補装具費の支給を受けている方</p> <p>③知的障害の程度が1度の方</p> <p>④上肢、下肢、体幹又は視覚の障害の程度が3級で、かつ、知的障害の程度が2度の方</p>

取組施策	実施状況等
移動設備の設置	<p>身体障害者手帳をお持ちの一定要件の方に向け、屋内における移動を容易にし、日常生活の自立の促進を図る</p> <p>限度額： 器具本体及び付属器具に係る費用 979,000円 設備費 353,000円</p> <p>要件：6歳以上の①から②のいずれかに該当する方</p> <p>①上肢、下肢又は体幹の障害の程度が1級以上の歩行ができない方</p> <p>②内部障害で車いすに係る補装具の支給を受けている方</p>
区営住宅のバリアフリー化	原則として区営住宅の空き家修繕の際に、トイレ及び浴室に手すりを設置

☛【「ユニバーサルデザイン（住宅のバリアフリー化）の推進」に関する施策展開（案）】

- 高齢者や障害者等誰もが暮らしやすい住宅の整備に向け、住宅ストックの改善を進め、介護を受けるようになっても、住み慣れた住まいで誰もが住み続けられるよう、バリアフリー住宅の普及が必要です。
- 高齢者や障害者等のニーズを把握し、ライフスタイルや身体能力等に応じたバリアフリー化等の改修について、区民が相談しやすい体制づくりが必要です。

次期計画における施策展開の案として、以上を踏まえ、次のとおりとします。

- 障害者や高齢者、子育て世帯等、全ての人々が安心して生活できる住宅の確保に向け、引き続き、介護保険住宅改修費の支給や自立支援住宅改修等給付事業により、住宅ストックのユニバーサルデザイン（バリアフリー化）を促進します。
- 総合的な住まい対策推進体制を活用し、住宅のバリアフリー化等に関する各種支援や助成等について、改修が必要な区民が相談しやすい体制を構築し、ユニバーサルデザインの推進に取り組みます。

3. 多文化共生の推進

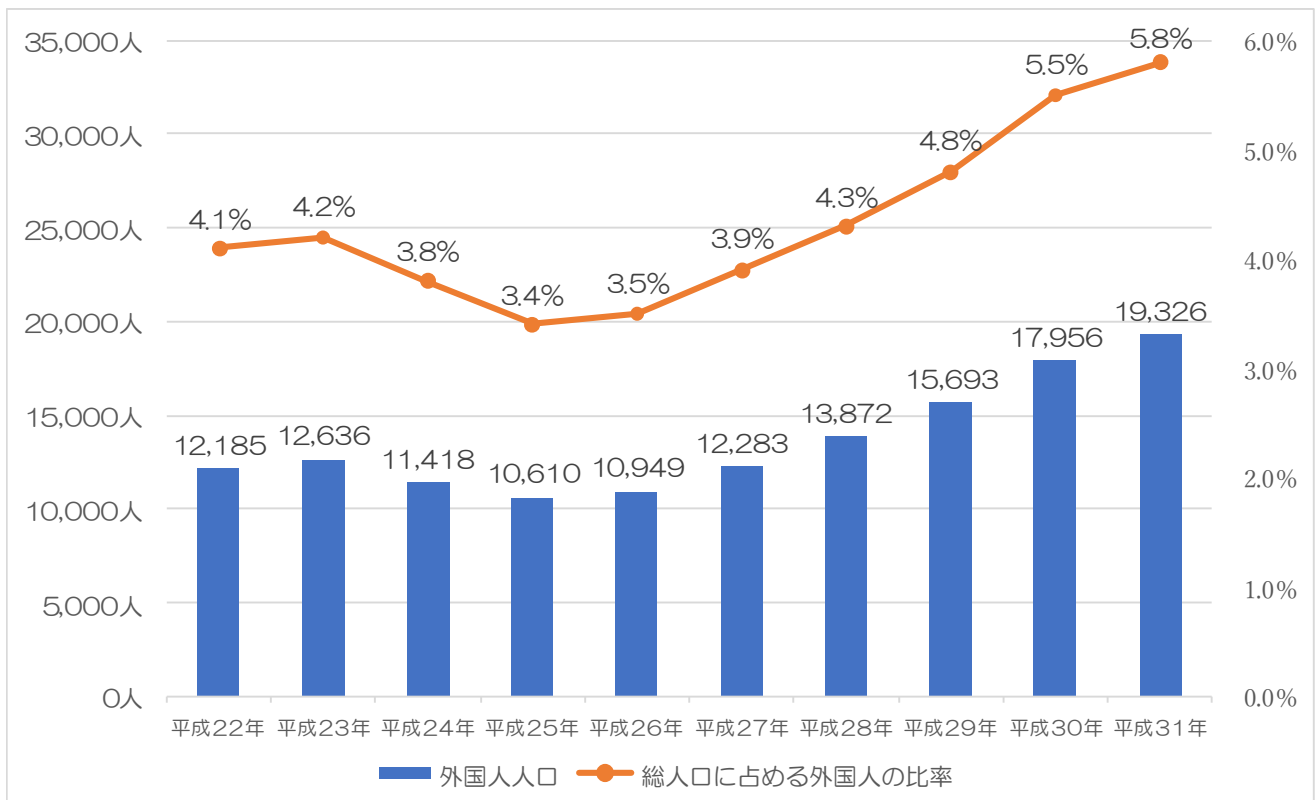
中野区においても外国人住民が増えています。今後はさらに国際化は身近なことになり、住まい探しや住環境の維持保全などについても、多文化と共生していくことが求められるようになってきます。

外国人住民との間の生活習慣の違い、言葉の壁などを乗り越えて、隣人として理解し合い共生していくことが求められます。

(1) 外国人との共生

【「外国人との共生」の現状と動向】

図 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ている。

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24～25年）減少しましたが、平成26年から再び増加に転じ、平成31年にはこれまでで最も多くの外国人人口約19,000人となっています。

【現在の主な取組】

取組施策	実施状況等（平成 21～29 年度）
民間賃貸住宅住み替え支援事業	協力不動産店登録数： 156 店（平成 21 年） 178 店（平成 29 年） 住替え住宅情報提供による成約数：延 125 件（平成 21～29 年度）

☛【「外国人との共生」に関する施策展開（案）】

- 居住にかかる習慣の違いを解消することで、近隣トラブルを減らし、日本人も外国人住民が暮らしやすい環境整備を推進することが課題になっています。
- 外国人住民の増加に対応し多文化共生社会を実現するため、地域における多様性理解の推進、日本人住民と外国人住民、相互による多文化理解の推進が課題になっています。

次期計画における施策展開の案として、以上を踏まえ、次のとおりとします。

- 住まいを探すことが困難な外国人住民や、住宅に関するトラブルを抱えた外国人住民向けに、総合的な住まい対策推進体制による相談体制を構築します。
- 多くの留学生を抱える教育機関やNPO法人等と連携し、住まい方のルールに関する情報を広く周知することで、無用なトラブルの発生を防ぎます。
- マンション管理会社などに対して、マンション管理規約などの内容を分かりやすく伝えるため、掲示物等の多言語対応の啓発に努めます。
- 多言語による災害情報の発信等、災害時において、外国人に配慮した支援の充実について検討します。