

中野区の住宅環境について

2006.07.01

高橋かずちか

目次

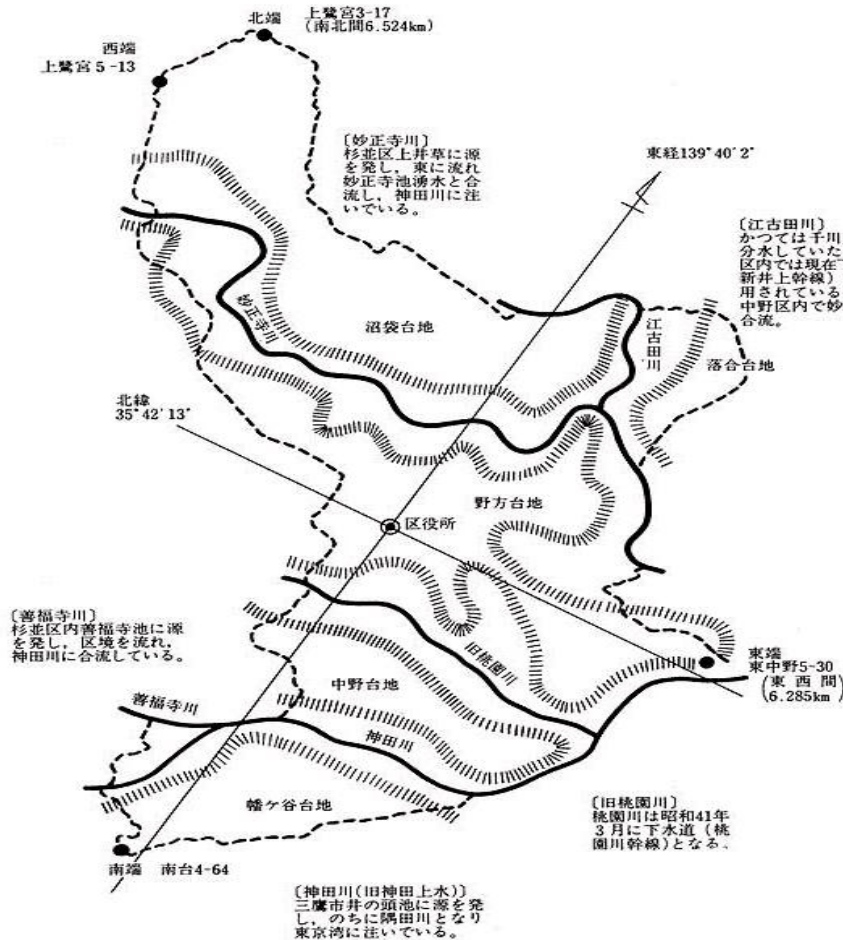
- I. 中野区の概況
 - I-1. 中野区の位置と面積
 - I-2. 中野区の地形と地質
 - I-3. 中野区の人口
- II. 中野区の住宅環境
 - II-1. 住環境の特徴
 - II-2. 火災危険度
- III. 中野区の住宅政策
 - III-1. 土地利用方針
 - III-2. 区のサービス
 - III-3. 地区計画
 - III-4. 環境の変化
 - III-5. 施策の方向
 - III-6. 主な取り組み
- IV. 中野区の住宅政策の課題

I. 中野区の概況 <1.中野区的位置>



- 面積15.59ha
- ・東京都の総面積 (2,187.09平方キロメートル) の0.71%
- ・区部面積 (621.49平方キロメートルの2.51%)
- ・23区中 14番目の広さ

I. 中野区の概況 <2.中野区の地形と地質>



中野区の地形

○中野区には沼袋・野方・中野・幡ヶ谷・落合の5つの台地があります。その台地の間を江古田川、妙正寺川、旧桃園川、神田川、善福寺川の五つの川が流れています。これらの川は神田川と合流し、さらに下流で隅田川に流れ込み、東京湾に注いでいます。

標高は、台地面では約40メートルのところが多く、神田川の流域などでは30メートル以下となっています。

区内の地表面は、多量の腐植土を含む黒土層で、その下は関東ローム層とよばれる火山灰の赤土が厚く堆積しています。さらにその下には、れき層、東京層、三浦層の順に重なっています。

I. 中野区の概況 <3.中野区の人口>

●中野区の人口の推移

- ・関東大震災後の人口増加、昭和20～30年代に爆発的に増加
- ・昭和45年をピーク(約37万人)に減少に転じ、平成7年で減少に歯止めがかかり、平成12年から微増傾向となる。

- 総人口308,604人 世帯数は175,324世帯。23区中では中位。人口密度は1平方キロメートルあたり19,789人で23区中1位。

JR中央線を境に南の地域が比較的高く、

1平方キロメートルあたり3万人を超える地区もある

(平成17年1月1日現在)

●中野区の課題

- ・若者が転入してくるが進学や就職を機会に区外に転出してしまいう傾向が見られる。
- ・結婚期及び子育て期(30代前半から40代前半)の人々の転出超過も目立つ。

↑

- (背景)
- ・低廉な小規模住宅が多く、良質なファミリー向け住宅が少ないこと
 - ・密集住宅地が多いこと

Ⅱ. 中野区の住宅環境 <1.住環境の特徴>

●住宅

- ・総面積の約74%が住居系の用途地域
- ・住宅総数に占める木造賃貸住宅の割合は、平成10年に約26%、平成15年には約21%と徐々に減ってはいるが、依然として23区中一位。（戦後の急速な木造賃貸住宅の建設による）
- ・木造住宅の密集地域は広範囲に広がる。
- ・持ち家が約35%と少なく、住宅の狭小化,老朽化,日照・通風等課題多い

●道路

- ・幅員4m未満の道路に接する住宅の割合、47.5%
23区平均は33.5%で、23区中一位。
- ・都市計画道路の完成率約39%。（23区全体55%）
- ・区内に国道はなく、都道が幹線道路の役割を果たし、これを相互に結ぶ区道は、その約60%が幅員4m未満の狭隘道路であり、交通や防災面で課題多い。

Ⅱ. 中野区の住宅環境 <2.火災危険度>

- 出火危険度 23区中 ワースト5
- 延焼危険度 23区中 ワースト1

<主な関連データ>

●建蔽率

23区平均 23.6
・中野区 29.1

●大規模な空地の割合

(延焼阻止に密接に関係)

23区平均 23.1
・中野区 9.2

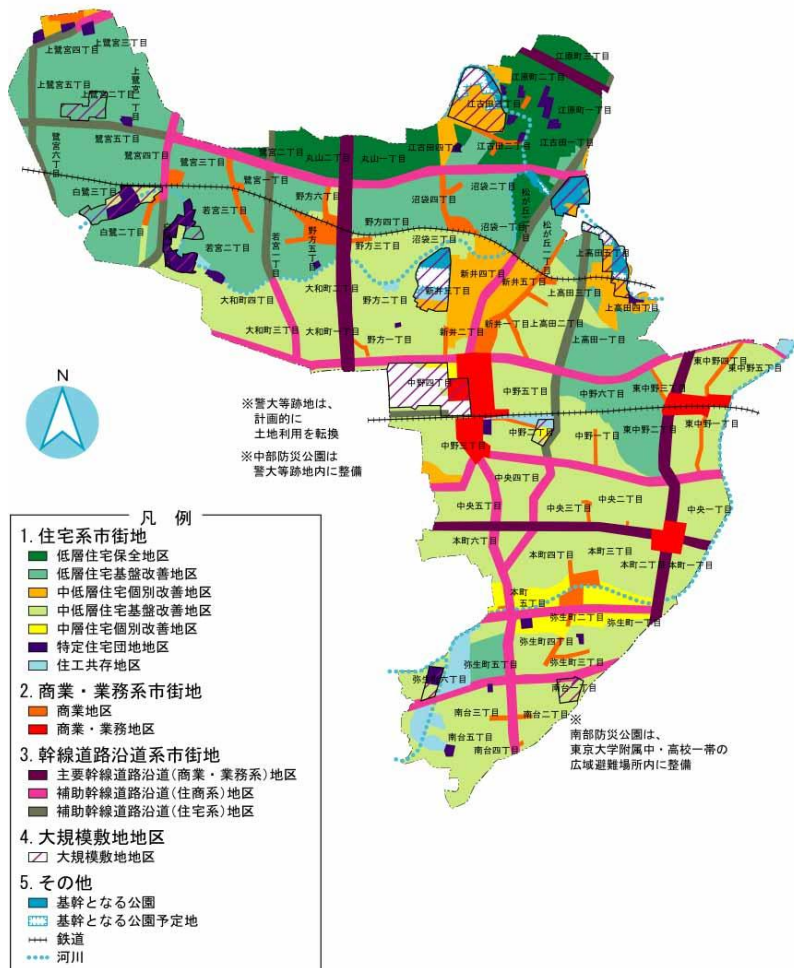
●震災時の通行可能道路面積率

(消防活動用)

23区平均 7.1
・中野区 5.2

Ⅲ. 中野区の住宅施策 <1.土地利用方針>

土地利用方針図



区内全体のみどりの将来像



図-3

Ⅲ. 中野区の住宅施策 <2.区のサービス>

<現況>

●区営住宅	13団地	43戸
●区民住宅	9棟	162戸
●高齢者住宅	8棟	130戸
●福祉住宅	2棟	26戸

<今後>

区による整備、一括借り上げから



民間による住宅供給に対する、
建設費補助、家賃補助政策へ

Ⅲ. 中野区の住宅施策 <3.地区計画>

- 地区計画によるまちづくり
 - 南台四丁目地区
 - 平和の森公園周辺地区
 - 南台一・二丁目
- 木造賃貸住宅建替え促進事業
 - 南台四丁目地区、南台一・二丁目地区
 - 平和の森公園周辺地区
- 建築物不燃化促進事業
 - 平和の森公園周辺地区
 - 環状7号線中野地区（沿道30m）
 - 南台一・二丁目 弥生町一丁目～四丁目
- 建築物共同化促進事業
- 南台まちづくり住宅「リ・ライフ南台」

Ⅲ. 中野区の住宅施策 <4.環境の変化>

- 人口減少傾向と少子高齢化の進展
 - ・人口減少と少子高齢化が東京圏でも現実化してくる。
 - ・高齢社会を前提に、高齢者が永続的に知的生産し続ける、「引退の場」から「生きがいの場」へと転換する必要が出てきた。
 - ・居住機能だけでなく、地元資源を生かした創出性ある魅力作りが必要。
- 安心・安全な暮らしに対する希求が強まる
- 多様な選択肢が求められる。
- 都市の市街地構造が求心型のコンパクト化に向かい、中心部に都心居住を含めた複合的都市機能の集積が求められる。
(背景) 人口減少社会の到来、自治体の財政難
- 地域間での競争激化と同時に、地域住民と民間のアイデア・情熱・力量が問われる。

Ⅲ. 中野区の住宅施策 <5.施策の方向>

<安全・安心。快適>

- 民間による良質な住宅供給を誘導
- 道路やオープンスペースの確保、共同化・不燃化等の推進により住環境の改善と防災性の向上を図っていく。
- 緑のネットワーク
- ユニバーサルデザイン

・ 不燃化率	平成21年度目標 48%	平成26年度目標 50%	(H13 46.7%)
・ 地区計画道路整備率	平成21年度目標 40%	平成26年度目標 50%	(H16 33.2%)

Ⅲ. 中野区の住宅施策 <6.主な取り組み>

<安全・安心。快適>

- 共同化によるまちづくり
- 住宅まちづくりの総合支援
- 地区計画による防災まちづくり
- 都市計画道路の整備
- 公園の整備 緑のネットワーク
- 拠点まちづくり
- 耐震化支援
- 防災機能の強化

IV. 中野区の住宅施策の課題

■課題

- 防災機能
- 障害者、ファミリー層に対する建設費補助の検討
(高齢者に対する建設費補助 有)
- ファミリー層、子育て世代が住める・住み続けられる
魅力・活気あふれる住宅の整備
- まちづくり推進のしくみづくりと区の都市計画権限の強化
- 区と地域住民との連携の取れた、組織運営の強化
- 財源の確保
- 国と東京都との連携
 - ・人脈の構築
 - ・情報交換