

杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会

答 申

平成 28 年 1 月 18 日

—目次—

I	はじめに	1
II	区の住まいに関わる現状と課題	2
II-1	区全体の住まいに関わる現状	2
	(1) 人口動向等	2
	(2) 子育て世代の転出入	2
	(3) 住宅ストック	3
	(4) 施設整備の状況	4
II-2	住宅確保要配慮者等の住まい環境に関する状況	6
	(1) 高齢者	6
	(2) 障害者	6
	(3) 子育て世帯	7
	(4) ひとり親世帯	7
	(5) 低所得者等	8
II-3	課題	9
III	区の施策への提言	10
III-1	多様な暮らしに応じた住まいを提供していくために	10
	(1) 自己所有する住居の活用に向けて	10
	(2) 賃貸住宅の供給促進に向けて	11
	(3) 区有財産等を活用した住宅供給に向けて	12
	(4) 住宅確保要配慮者の住まいの確保に向けて	13
III-2	暮らしを支える仕組みづくりのために	15
	(1) 暮らしを支える総合的なまちづくりの推進に向けて	15
	(2) ライフステージに応じた住み替え等の促進に向けて	15
	(3) 住み続けられる住環境の形成に向けて	15
III-3	人と住まいをつなぐために	17
	(1) 住宅ストックと居住ニーズをつなぐ仕組みに向けて	17
IV	おわりに	19
V	資料編	21

I はじめに

杉並区は、少子高齢化の進展や東日本大震災の教訓を踏まえ、安全・安心なまちづくりや社会福祉施設の整備等について、住宅マスタープランや保健福祉計画等に基づく施策を推進してきました。

日本は既に平成20年から人口減少局面に入ったと言われており、区においても、今後、人口が減少してくことが予測されています。さらに、高い住宅価格・家賃を背景として、子育て世帯が広い住宅を求めて区外へ転出している傾向もうかがえます。高齢者や障害者を支える包括的な支援体制の構築が重要なテーマであり、区としても精力的な取組みを始めている一方、その在宅生活を支える住まいや生活支援、介護、医療等の充実に向けた取組みについては、まだ課題が多く残されています。こうした状況の中で、住まいについては、最近、空家の増加が話題になっているように、既存の住まいや施設等の住宅ストックの有効活用も課題となっています。

このように、様々な課題がありますが、社会経済状況の変化や厳しい財政事情等を背景として、住まいに関する区の施策も転換期を迎えています。限られた社会資源等を有効に活用し、課題解決の手法を選択のうえ、適切に対応していくことが求められています。

こうした背景により、「杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会」が設置され、「誰もが安心して生活を継続できる多様な住環境の実現に向けた総合的な住まいのあり方」が諮問されるに至りました。審議会は平成27年5月から平成28年1月の間に延べ7回開催されました。

「総合的な住まいのあり方」を検討していくうえでは、「多様な居住者の視点に立つこと」が重要であると考えます。そこで、居住施設も含めて、多様な区民の生活状況や必要に応じた住まいをいかにバランスよく提供していくかを念頭に検討してきました。

また、「総合的な住まい」は住まいを取り巻く、福祉、子育て、医療、まちづくり、教育、生活支援、雇用、環境、防災等の様々な政策領域と関連させる必要があります。

その結果が本答申であり、広範なテーマに対してできうる限り、望ましい方向性を提示することに努めました。実現には様々な課題がありますが、この提言が、今後、貴区で展開される「総合的な住まい」に関する施策の推進に結びつくことを期待いたします。

平成28年1月18日

杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会
会長 大原 一興

Ⅱ 区の住まいに関わる現状と課題

Ⅱ－１．区全体の住まいに関わる現状

(1) 人口動向等

①将来人口・世帯数

杉並区の人口は現在 55 万 3 千人、世帯数は 30 万 9 千世帯であるが（住民基本台帳、平成 27 年 10 月）、将来人口推計によると、出生率が向上しても減少傾向は変わらず、30 年後の平成 57 年には 50 万 4 千人と推計されている。

しかし、平成 22 年の国勢調査によると、杉並区の世帯数は 30 万 2 千世帯であり、平成 17 年と比較すると約 2 万 5 千世帯程増加し、年々増加幅が大きくなっている。

したがって、平均世帯人員については、平成 22 年では 1 世帯当たり 1.81 人であり、平成 17 年調査時の 1 世帯当たり 1.90 人よりさらに減少しており、平成 7 年、12 年調査時より一貫して減少傾向が続き、小世帯化が進んでいる。

②高齢化率と要介護認定者数

平成 27 年 4 月 1 日現在、65 歳以上の高齢者は 115,553 人で高齢化率は 21.0%である。75 歳以上の後期高齢者数は 58,012 人であり、既に 65～74 歳の前期高齢者の 57,541 人を上回っている。

団塊の世代が後期高齢者となる平成 37 年までは、高齢化率は 21%前後で横ばいに推移するが、後期高齢者は 5,600 人増加すると見込まれている。

一方、平成 27 年 3 月 31 日現在、要介護認定者は 23,336 人であり、身の回りの世話や排泄が一人では困難な要介護 3 以上の高齢者は、このうち 7,696 人で、65 歳以上の高齢者人口 115,553 人の 6.7%である。要介護認定者は 3 年後の平成 29 年度には 26,086 人で、そのうち要介護 3 以上の高齢者は 7,960 人になると見込まれている。

③子育て世代・出生率の状況

平成 27 年 4 月 1 日現在、子育て世代（20～49 歳）の人口は 266,447 人で、区全体の人口約 55 万人の 48.4%を占めているが、未就学児がいる世帯は 19,842 世帯で、区の総世帯数 307,131 世帯の 6.46%となっている。

また、区の合計特殊出生率は 0.99（平成 26 年）であり、国の 1.42、都の 1.15 を大きく下回り、23 区内でも下から 2 番目となっている。

出産順位別に見ると第 1 子は 60.9%、第 2 子 30.8%、第 3 子以降は 8.4%となり、第 2 子以降の出産は比較的少なくなっている。

(2) 子育て世代の転出入

転出入を年齢階層別に見ると、全体的に 20～39 歳の転出入が活発であり、20 歳代は転

入超過であるが、30歳・40歳代の子育て世代は転出超過となっている。

転入の理由は、「仕事・学校の都合（就職、転勤・進学など）」が37.3%と最も高い割合を占めており、次いで「結婚または離婚」が20.2%となっている。

また、「住居を購入するため」「住居が手狭になったため」「住居の契約更新・家賃値上げ等のため」の住居そのものに起因する転入の理由が全体の21.8%であるのに対し、転出のきっかけとしている者は全体の32.1%と高くなっている。

（3）住宅ストック

①持ち家、共同住宅の状況と耐震基準

平成25年住宅・土地統計調査では、区内の持ち家は33.7%、借家は46.0%となっており、また、持ち家・借家を建て方別に見ると、一戸建は20.3%、共同住宅が56.5%、長屋建て2.8%、その他0.1%となっている。また、上記以外の構成率としては、空家10.5%、建築中・不明等9.8%がある。

建築時期別に見ると、旧耐震基準の昭和56年以前の住宅が61,060戸で住宅総数の20.2%となっており、このうち持ち家は55.2%、借家は44.8%が旧耐震基準となっている。

②住宅の居住面積水準・家賃

1住宅あたりの面積は持ち家が94.36㎡、借家が35.61㎡と2.6倍の開きがあり、特別区平均と比較して持ち家は広く、借家は狭いことが特徴である。また、家賃水準は、民営借家の延べ床面積1㎡当り家賃が、杉並区2,617円であり、特別区の平均2,571円と比較するとやや高い水準となっている。

③公的賃貸住宅

平成27年4月1日現在、公的賃貸住宅は、区営住宅32団地944戸、高齢者住宅15団地375戸、区民住宅（特優賃）3団地37戸、応急一時居室62戸、都営住宅36団地3,116戸がある。

④空家の状況及び利活用

平成25年住宅・土地統計調査では、区内の住宅数340,000戸のうち、空家は35,690戸（10.5%）となっており、このうち「賃貸用」の空家が26,680戸と空家全体の74.8%であり、次いで「その他の空家」が7,560戸と空家全体の21.1%を占めている。

平成25年度の区による空家実態調査では、現地調査の結果、区全域で408件が空家と推定され、地域別に見ると、下高井戸（48件）、方南（48件）、阿佐谷南（37件）、高井戸西（18件）の順で多く見られたが、地域ごとの空家比率が1.0%から0.1%未満に分布しており、地域差が大きい状況にある。

また、空家所有者が確認できた先へのアンケート調査によると、所有者から空家として確認できた46件のうち、旧耐震基準である築35年以上の物件が76%となっている。

空家となった原因としては、最も多いのが「転勤等で長期不在」であり、次いで「税法上の理由で取り壊しを控えている」、「相続により取得したが入居していない」の順となっている。

(4) 施設整備の状況

①特別養護老人ホーム・有料老人ホーム

高齢者の居住系施設の平成 27 年 4 月現在の定員は次のようになっている。

特別養護老人ホームについては、区は高齢者人口の増加にあわせて低所得者でも入所できる特別養護老人ホームの整備を推進しており、介護保険制度が導入された平成 12 年から 700 人以上定員を増やし、1,538 人の定員を確保している。認知症高齢者グループホームは、21 か所 337 人と区内各所において整備が進んできているが、平成 22 年 4 月以降、低所得者向けとして東京都で整備を促進している都市型軽費老人ホームは、1 か所 20 人と整備が進んでいない。

また、有料老人ホームは、平成 12 年から 10 倍以上定員が増え、1,483 人となっている。サービス付き高齢者向け住宅は 2 か所 47 戸が開設されているものの、民間事業者の参入が進んでいない。なお、開設された有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅については、都市部の地価相場により利用料が高くなる傾向があり、一定収入以上の者に利用者が限定されている。

②高齢者の在宅生活を支えるサービス

区内における通所介護や訪問介護などの在宅サービスは多数の民間事業者が参入しているものの、在宅生活を 24 時間支える定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所は 3 か所、小規模多機能居宅介護事業所も 3 か所しか整備されておらず、また、整備地域が偏在している。

高齢者等が集う「地域サロン」は区内 80 か所で活動していることが把握されており、区立施設活用型、民間施設活用型、自宅開放型等がある。

③重度の障害者を対象としたグループホーム

グループホームは平成 27 年 4 月現在 45 か所(定員 251 名)が整備されているものの、平成 27 年 2 月に開設した重度身体・知的障害者のグループホームについては定員 15 名に対し、60 名の入所申込みがある。

障害者支援施設は区内に 2 施設(区枠定員 49 名)あるものの、区外の施設に 243 名が入所しており、区内施設で対応しきれない現状にある。

障害者支援施設入所者のうち 51 名が 65 歳以上である。65 歳になっても特別養護老人ホーム等の受け皿が十分ではないことや障害の特性から障害者支援施設に留まらざるをえない状況にある。国の基本方針として、入所施設や病院から地域生活への移行を促進しており、平成 26 年度は 11 名が地域移行を行っている。

④障害者通所施設

平成 27 年 4 月現在、障害者通所施設は 34 施設あり、定員合計 1,294 人となっている。事業内容は一般企業等での就労が困難な人に、働く場や生産活動の機会の提供、就労のための訓練を行う就労継続支援施設が中心となっている。

また、平成 27 年 4 月現在、視覚障害者会館や地域活動支援センター等の活動拠点は 6 か所ある。

Ⅱ－２．住宅確保要配慮者等の住まい環境に関する状況

(1) 高齢者

高齢者世帯の持ち家率は、高齢単身世帯 62.4%、高齢夫婦世帯 81.8%、高齢者がいる世帯 73.3%となっており、全国平均のそれぞれ 65.6%、86.8%、82.9%と比較していずれも低い割合となっている。

また、介護等の必要のない高齢者の 64%は、将来の希望として、「現在の住まいで介護を受ける」ことを望んでいる。

一方、居住環境は、バリアフリーのための何らかの住宅改修がされている住宅は、持ち家が約 64%、賃貸住宅が約 22%であり、バリアフリー改修等が必要な住宅は依然として多くなっている。区内の住宅全体の 20.2%が昭和 55 年以前の築 35 年以上となっており、高齢者の持ち家の老朽化や維持管理の必要性も深刻である。

また、居住面積水準は、高齢夫婦世帯では、最低居住面積水準（注 1）未满是 8.1%、最低居住面積水準以上誘導居住面積水準（注 2）未满是 24.4%、誘導居住面積水準以上は 67.3%となっている。

なお、子との同居、近居の状況については、65 歳以上の単身及び夫婦のみ世帯の子との近居・同居状況を見ると、子と同居している高齢者世帯は 12.9%、子が片道 15 分未満の場所に住んでいる高齢者世帯は 16.6%となっている。

（注 1）最低居住面積水準とは、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関して国が定めた水準であり、4 人家族の場合は 50 平方メートルになっている。

（注 2）誘導居住面積水準とは、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、一般型誘導居住面積水準(4 人家族の場合 125 平方メートル)と都市型誘導居住面積水準(4 人家族の場合 95 平方メートル)で構成されている。

(2) 障害者

障害者の住まいについては、「持ち家（戸建て）」が 50.5%、「持ち家（マンション等）」が 14.1%、「民間賃貸住宅」が 19.8%となっており、障害者全体の同居家族は、「母親」が 36.4%、「父親」が 28.0%、「配偶者」が 31.2%となっている。精神障害者保健福祉手帳所持者の 31.9%はひとり暮らしとなっている。

障害者に配慮された住まいの状況として、区営住宅の車いす使用者世帯向け住宅は 944 戸中 10 戸にすぎず、民間では車いす使用者向けの住宅の確保に苦労しているのが実情である。一方で、グループホームは、整備に適した土地の確保が困難であることや土地代が高いこと、福祉施設としての仕様が求められ建築費も高くなることから、整備が進みにくい状況にある。

また、民間賃貸住宅物件の契約にあたっては、障害に対する理解不足や緊急時・トラ

ブル発生時の対応を危惧して、入居を断られるケースが見受けられる。

障害者本人の 51.5%が、将来暮らしたい場所として現在の住まいをあげている。条件が整えば一般住宅にも住み続けられる障害者がいる一方、施設や病院など十分な生活支援環境が欠かせない障害者もいる。また、見守りや軽度の生活支援があれば、親元から離れ自立して生活を送ることや、施設や病院から出て地域で暮らすことのできる障害者も少なくない。

なお、障害者の介護の状況については、介護者の年齢は「60歳以上」が 49.6%、そのうち「75歳以上」が 15.4%であることから、介護者の高齢化が進んでいる。

愛の手帳所持者と重度の身体障害と知的障害を重複している人の約 20%は、将来暮らしたい場所としてグループホームをあげており、在宅やグループホーム等で生活が継続できるよう、日中活動や交流の場、相談等、地域で安心して生活するための地域拠点の機能を持った住まいの確保が必要である。

さらに、障害者の重度化・高齢化によって心身機能の低下が進むことを背景にして、常時介護や医療的ケアが必要となるケースが増加し、グループホームの新規入所希望や入居後に介護が必要となるケースへの対応が必要となっている。

(3) 子育て世帯

17歳未満の子どもがいる世帯の状況では、最低居住面積基準を満たしていない世帯の割合が 13.1%と特別区の平均 9.4%より高くなっており、望ましい面積基準である誘導居住面積水準以上の世帯の割合は 30.3%、0歳から5歳の子どもがいる子育て世代の持ち家率は 31.5%で、いずれも特別区の平均 42.1%より低くなっている。

30歳代の転出者の転出後の部屋数の増減では、約 8割が現在住んでいる部屋数以上の住宅に転出している。

また、「結婚・出産・子育てに関する意識調査（平成 27 年 5 月）」では、今後、子どもを持つ場合の条件として「地域の保育サービスが整うこと（保育所や一時預かりなど）」、「働きながら子育てができる職場環境であること」等の回答が上位を占めており、配偶者や配偶者以外の家族に家事・育児への協力を期待する声も多くなっている。

(4) ひとり親世帯

平成 27 年 4 月 1 日現在、ひとり親家庭の世帯数は 2,925 世帯（児童育成手当受給世帯数）であり、これは全世帯の 0.95%に相当する。

また、ひとり親の年収は、200～250 万円の世帯が最も多い。その住まいは、民間賃貸住宅が 42.6%と最も多く、住居費は月 5～8 万円の世帯の割合が 23.8%と高くなっており、年収に占める住居費の割合が大きくなっている。

「ひとり親家庭実態調査（平成 27 年 5 月）」によると、「ひとり親と子のみの世帯」は 73%、また、約半数の世帯は「近居の親族もいない」ことが明らかになっている。家庭状況などから子育て等の支援が得られないことも多く、約 1割は相談相手もいないな

ど孤立している状況となっている。

なお、ひとり親が民間賃貸住宅を借りる際、ひとり親であることや小さい子どもがいること、保証人の問題などで入居を断られるケースがある。また、公営住宅の入居に際して、ひとり親家庭には優遇資格はあるものの、希望者も多いため入居が難しい状況となっている。

(5) 低所得者等

平成 27 年 6 月末の杉並区内の生活保護受給世帯数は 6,693 世帯で、保護率（人口に占める保護受給者数の割合）は 1.42% である。平成 18 年度以降、増加傾向が続いている。

生活保護受給世帯の住居形態は、平成 27 年 2 月現在、民間賃貸住宅 78.8%、公営賃貸住宅 8.5%、持家 1.3%、その他 11.5% であり、民間賃貸住宅に居住している世帯の割合が大きくなっている。

一方、生活保護受給世帯のうち区営住宅に入居している世帯状況は、平成 27 年 6 月末現在、全入居戸数 919 戸のうち、104 戸である。

生活保護受給世帯が賃貸住宅に入居する際、保証人・緊急連絡先の確保、家賃の滞納や孤独死の懸念などから、契約できないことがある。

また、生活保護未受給者であっても、離職や資産の減少等により生活が困窮した場合、家賃負担の関係などから、低家賃の公営住宅への入居を希望する者が多い。さらに、生活保護未受給の低所得者にも、低家賃の賃貸住宅や老朽化し設備の不十分な持ち家に居住している人々がいる。こうした人々においては、高齢で介護や生活サービス等に支出が増えると生活継続に困窮する事例や住宅改修をすることが困難な状況がみられる。

さらに、自立支援施設や児童養護施設を 18 歳前後で退所した若年層が、低所得の中で生活に困窮しているケースもみられる。

Ⅱ－３．課題

杉並区がめざす「誰もが安心して生活を継続できる多様な住環境」を今後実現していくために、どういった提言が必要であるかを審議するうえで、杉並区における住まいを取り巻く現状を踏まえると、概ね以下のような課題があるものと捉えた。

- (1) これまでの区の施策は、公営住宅の維持管理や居住系施設の整備に重点が置かれ、個人資産である住宅ストックの活用は、市場原理に委ねられていた。これからの住宅施策の展開においては、民間の住宅ストックをうまく活用させるために、行政も積極的に関与していくことが必要である。
- (2) 住み慣れた地域に居住し続けるためには、住まいの供給だけでなく、住む人の多様な暮らし方に応じたサービス提供体制の整備を併せて行う必要があり、今後は総合的な居住政策推進の観点から、対象者が必要とする支援サービスを併せ持つ住まいの確保や対象者のニーズにあった住まい方ができるよう、行政は住まいと支援策をマッチングしていく仕組みを構築することが必要である。
- (3) 区の福祉や住宅政策においては、多様なサービスが提供されているものの、利用状況から見ると、それらが必ずしも十分に活用されているとは言い難い。利用者の安心感・信頼感を高め、住宅市場をうまく機能させるためにも行政の関与は重要であり、こうしたことから住まいに係る的確な情報提供等の仕組みが必要である。
- (4) 住宅・居住政策については、対象者ごとの住宅・施設整備（ハード）や生活支援サービス（ソフト）の取組みが実施・供給されてはいるものの、それぞれの対象者が複数の課題を抱えている場合は、包括的な支援が十分にされていない状況にあり、分野横断的な取組みや地域コミュニティを取り込んだ連携が必要である。

Ⅲ 区の施策への提言

当審議会としては、前章で掲げた4つの課題を解決し、「誰もが安心して生活を継続できる多様な住環境」を実現するために、「多様な暮らしに応じた住まいを提供していくために」、「暮らしを支える仕組みづくりのために」、「人と住まいをつなぐために」の3つの柱立てをして、区の施策への提言として以下のとおり取りまとめた。なお、前章(4)の課題については、この3つの柱に共通した課題として捉えることとした。

Ⅲ-1. 多様な暮らしに応じた住まいを提供していくために

(1) 自己所有する住居の活用に向けて

① 持ち家等のリフォームの推進

生命の安全を図り、最低限の居住水準の確保を図ることは、誰もが望むことであり、耐震診断、耐震補強や断熱改修を促進し、住宅基本性能を高めておくことで、将来的に所有者が既存住宅を転用する場合の利活用も容易となる。

また、居住水準の向上を図るためには、バリアフリー改修の促進も重要である。バリアフリー改修にあたっては、質の確保のための指導や技術的支援等を行う仕組みづくりが必要である。

例えば、障害や虚弱化によって心身の機能が低下しても、安心して自立した生活を送れるよう、耐震・不燃化改修への助成に加え、居住水準の向上を図るための改修費助成制度について、国や東京都の制度活用も含めより拡充していくことが望ましい。

これらの助成による既存住宅の質(基本性能)の向上は、空家発生予防に大きな効果があるとともに、住宅確保要配慮者への入居促進にもつながり、地域の価値向上につながる投資であると考えられる。

② 住宅資産の有効活用

持ち家の世帯人員が少なくなる中で、持ち家を有効活用することによって、多様な住まいを確保していくことが考えられる。

そのためには、資産活用の制度や助成等が十分活用されることが望ましい。また、ひとり暮らし高齢者や障害者及びその親が、持ち家を共同生活できるような住まいに改修することで、高齢者や障害のある人々がそのまま住み続けられ、かつ資産としての活用を図る方策を検討していくことも考えられる。

子育て世代やひとり親家庭への住宅供給策として、空いた部屋を活用した様々な世代が住むシェアハウス等、住まい方の多様なモデルの提供も考えられる。

これら住宅資産の活用においては、区が活用方法を考えている所有者情報を収集し、事業の運営法人、改修事業者、不動産仲介事業者に関する情報を提供して、所有者に対して継続的に関わっていく相談機能も必要である。

(2) 賃貸住宅の供給促進に向けて

①定期借家制度の活用

地価の高い都市部においては、契約時に柔軟に入居期間を設けることができ、家主が安心して自己所有の住宅を貸すことのできる定期借家制度の活用を促進することは、賃料の安い賃貸住宅の供給を増やすうえでの効果が期待できる。

また、定期借家制度の普及により、持ち家の賃貸住宅化などによるファミリー向けの賃貸物件の供給が促進されるとともに、賃料の低廉化や、普通借家契約で発生する更新料負担も発生しないため、低所得者や経済的負担の大きい子育て世帯にメリットの大きい住宅の供給が可能になる。定期借家制度の普及には、取組の成功例(良いモデルケース)を地権者等に示していくことが肝要であり、区内不動産事業者等との十分な意見交換を行い、モデル的取組の実施に向けた検討が必要である。

②既存住宅(空家を含む)のリノベーションの推進

リフォームは、その住宅がもともと有している機能・性格を変えることなく、新装当時のものに復元するという意味合いが強いものであるが、リノベーションは、建物の機能や用途を抜本的に変更するための大規模な改修・改良工事である。

そこで住宅供給促進策の一つとして、空家を含む既存物件の一戸建て、集合住宅あるいはその中の一室をリノベーションの手法を取り入れ、耐震化はもとより、居室内部の間仕切りの抜本的な変更など、建物の基本的性能を作り替えるなどして資産価値を高め、良質な賃貸住宅の供給を行うなどの検討が必要である。

さらに、高齢者・障害者、あるいは子育て世帯へ、安心して地域で住み続けることのできるよう、賃貸住宅改修への支援を行い、区が家賃条件や利用方法の基準等を設けることで、これらの人々が利用しやすい賃貸住宅の供給を誘導することも必要である。

③子育て世代向けの良質な住宅提供策の推進

杉並区内における子育て世代が抱える住宅事情から推察すると、区が今後子育て世代の定住促進を図るうえでは、入居したいと思える物件が、区内の不動産市場で常に流通していることが理想の状態といえる。

そのためには、安全かつ安心な生活環境のもと、子育てしやすい機能や設備を兼ね備えた住宅が供給され、市場で流通していく仕組みが必要である。

具体的には、後述する居住支援協議会と連携して空き家等のリフォームを支援する「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」に取り組み、居住支援協議会内に総合相談窓口を設置し、事業者やオーナーに対して直接働きかける方法などが考えられる。

また、子育てファミリー向け住宅整備に補助を行う国の「地域優良賃貸住宅制度」の活用などについても併せて周知することも有効である。

このほか、区の「杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱」を活用して建設された、一定割合以上がファミリー型式である、あるいは子育て支援施設がある大規模集合住宅を、子育てに優しい住宅として区ホームページ等で紹介すること

も効果があると考える。

④借家人によるDIYリフォームの推進

借主側が自らの趣向に合わせたDIY（注3）リフォームの手法は、空家予防策としても有効であり、今後は注目されてくるものと思われる。現実的にこの手法をとるためには、家主側の十分な理解が前提となるとともに、借主側からすれば、賃貸借終了後の原状回復の負担という課題もある。

しかし、改修投資のできない家主が多いため、借主側がリフォーム費用を負担し、安く借りることができれば双方にとってメリットがあることから、セミナーの実施等、DIY型リフォームの普及に向けた啓発の推進が望まれる。

（注3）DIY（ディー・アイ・ワイ）とは、専門業者ではない人が自身で何かを作ったり、修繕したりすること。Do It Yourself（ドゥ イット ユアセルフ）の略語。

（3）区有財産等を活用した住宅供給に向けて

①区営住宅の有効活用

区営住宅は既に低所得者向けの住宅として提供されているが、子育て世帯の居住支援をより充実させるためには、児童がいる世帯や孫の世話をする世帯等への優遇抽せんの拡大を図り、障害者世帯に対しては、障害者世帯向住宅として募集する範囲を拡大するなど、子育て世帯や障害者世帯が安全・安心に生活できる住環境整備が必要と考える。

今後は、都営住宅の移管や耐用年数を迎える区営住宅の建替時、あるいは入居者の需要と供給バランスの状況によっては、区営住宅の前倒し建替時期に、単身用住戸を増やすと同時に、高齢者・保育施設等の併設など、地域に求められている機能を含め開放的な施設としていくことが必要である。従来の公営住宅のように区が自ら整備するだけでなく、民間事業者との協働による整備やその公的補助も積極的に検討すべきである。

②区有地等を活用したモデル事業の展開

区有地に限らず、国有地や都有地など公有地を活用する場合は、複合的な課題に応えられる用地の活用が重要である。また、財政支出を少しでも抑制するといった観点から、定期借地制度を活用することも有効と考える。特に、居住系施設建設にあたっては、できるだけ空間のある、質の高いものとなるような設計が望ましく、そのプロセスにおいては住民の参加はもとより、事業者選考にあたっては運営者と設計者の二段階選考をして施設の質的向上を図る仕組みを積極的に導入することが望ましい。

今後、区内の顕著な高齢化に備えるとともに、子育て世代の定住化促進につなげることができる施設のモデル事業として、サービス付き高齢者向け住宅と子育て世帯用住宅の併設、あるいは特別養護老人ホーム、障害者施設の建設などにおいて、地域や時代のニーズにあわせた機能・役割を持たせることも検討すべきである。

(4) 住宅確保要配慮者の住まいの確保に向けて

①国制度等を活用した賃貸住宅の供給

平成27年7月、国から住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）に基づく「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の実施が発表されている。この事業は、後述の居住支援協議会が設置されていないと活用できないが、空家の改修等により、一定の所得以下の高齢者等、現に住宅に困窮している世帯を対象に賃貸住宅を提供するとともに、空家の利活用にもつながる制度である。今後はこの制度も活用して、広く住宅確保要配慮者向けの住宅供給の促進を図るべきである。

また、低所得高齢者に生活支援サービス等を実施する、地価の高い都市部の実情に配慮した、設備・人員基準が緩和された都市型軽費老人ホームなどの整備にあたっては、東京都の補助制度を活用するなど、さまざまな形態の住居を確保する場合、各種制度を活用し、住宅供給の促進を図る必要がある。

②グループホーム等の整備促進に向けた取組みの強化

障害者が希望する地域で安心して暮らしていくために、国の基本方針として入所施設や病院から地域生活への移行を促進しており、その受け皿となるグループホーム等の住まいの確保が必要である。

障害者については、特に民間事業者のみでは整備が困難な重度障害者向けの住まいについて、区有地の活用等が有効であると考ええる。

また、高齢者が在宅で生活していくうえでは、住まいと支援サービスの双方が相乗していく必要があり、小規模多機能型居宅介護事業所（注4）を増やし、介護が必要になっても在宅で生活を継続できるサービスを整備していくべきである。

これらの整備にあたっては、戸建住宅や小規模の集合住宅などの一般の既存建築物の活用性が高く、地域に密着した施設の整備のために最小限必要な構造上・防災上の建築基準を満たすよう、制度の柔軟な対応が求められる。

（注4）小規模多機能型居宅介護事業所とは、介護が必要となった高齢者が住み慣れた自宅や地域での生活を継続することができるよう、状態や必要に応じて「通い」を中心とした短期間の「泊まり」、自宅への「訪問」を組み合わせ提供する介護サービス事業所。

③高齢者等アパートあっせん事業の強化

現在区で行われている高齢者・障害者・ひとり親家庭・災害被災者・犯罪被害者等の住宅確保要配慮者に対する、宅地建物取引業協会杉並区支部を通じた物件情報提供や不動産店紹介など、不動産業界との連携を今後もさらに強化し、区内の賃貸住宅ストックの有効活用策の一つとして、住宅確保要配慮者と賃貸人の双方に対する情報提供を十分に行い、より一層の成約率の向上を図ることが望ましい。

④住宅確保要配慮者への支援制度の活用の促進

単身高齢者、ひとり親家庭、障害者、低所得者などは、保証人の確保が困難であることなどにより、民間賃貸住宅への入居に困窮するケースがある。こうした住宅確保要配慮者に対する支援制度として、東京都の総合支援資金貸付制度などがあるほか、杉並区でも、家賃等債務保証制度や民間住宅入居者の見守りサービス、葬儀の実施・残存家財の撤去預託制度を設けている。

今後は入居時の後見・保証の仕組み、入居後のフォローや生活状況等に関する報告等についても検討の必要がある。

高齢化の進展や厳しい経済状況を背景として、住宅確保要配慮者が増加傾向にあることから、住む側と貸す側の双方が安心できる制度を広く周知し、活用を促進する必要があり、又あっせんなど居住者側への公的支援の柔軟な対応のあり方についても検討の必要がある。

Ⅲ－２．暮らしを支える仕組みづくりのために

(1) 暮らしを支える総合的なまちづくりの推進に向けて

安心して地域に住み続けるためには、今後も都市基盤や公共サービスの充実に向けて、官民双方で多様な住環境づくりを進めていく必要がある。

その住環境づくりにおいては、戸建て住宅地や集合住宅地、住宅密集地など様々な地域特性に応じて、既存の区民の自主組織、地域包括支援センター、社会福祉施設などと連携してまちづくりを進めていくことにより、地域支え合いのしくみづくりと一体となった居住環境整備を構築することが求められている。

また、住まいに関することに加え、保育サービスの提供や公園の整備、地域コミュニティを活用した見守り環境の充実等も重要である。

一方、施設が整備されていても、そこまで安全に行くことができなければ意味がなく、道路の整備や周辺の治安がしっかりしていなければならない。

環境づくりにおいては、これらの視点を踏まえつつ、地域において住み続けやすい環境かどうかを考慮しながら整備していく必要がある。

(2) ライフステージに応じた住み替え等の促進に向けて

住まいのあり方は、子育て世代から高齢世代、仕事や家族構成の変化等、時間の経過によって変化していくものである。

ライフステージに応じた住まいが住み慣れた環境の中で確保されるよう、区内での住み替えが容易になっている必要がある。広い家から狭い家へ、段差のある家からバリアフリーの家へなど、個人の資産活用をはじめ、定期借地や定期借家、住宅のリノベーションや既存建築物からのコンバージョンの活用など、さまざまな手法を用いて、年齢や世帯構成に合った住まいモデルを明らかにし、提供していく仕組みづくりが必要である。いろいろな住まい方を提供するには、提案のできる人材が必要である。行政においては、コーディネーターの紹介やコンサルタントの派遣といった支援ができないか検討する必要がある。

また、区が進めている退職後の元気な高齢者をはじめとする方々が一定期間移住する「お試し移住」については、住み替えのひとつの選択肢としてとらえている。お試し移住する人の現地での生活を豊かにするための健康づくりや生きがい活動等については、相手方の自治体と連携して考えていく必要がある。

(3) 住み続けられる住環境の形成に向けて

①地域で住み続けられるための包括的な支援体制の構築

住み慣れた地域で誰もが安心して暮らし続けるためには、官民で協力して保健・医療・看護・介護・生活支援などのサービスが一体となって提供され、地域住民が行政に求め

ているものを勘案し、地域包括ケアシステムなど地域特性に合った包括的な支援体制を構築していく必要がある。

そのためには、社会保障制度や市場原理によるサービス提供では満たされない生活課題の解決、社会福祉法人のこれまで培ったノウハウの活用や更なる地域貢献活動への協力を得ていくことに加え、人的な見守りだけでなく ICT（注5）を活用した在宅における安否状況や健康状態の確認を行うなど、見守りの幅を広げる必要がある。

また、障害者とその保護者が抱える「親なき後」の不安に応えるためには、高齢者や障害者の施策制度間の連携とその隙間を埋める支援ネットワークの構築や、複合的な課題を抱えた家族が安心して住み続けられるための施策が必要である。具体的には、地域生活への移行を促進し、障害者の生活や就労を地域全体で支える支援体制（＝地域生活支援拠点等（注6））を構築していくことである。このためには、住宅はもちろん交通や都市環境のバリアフリー化も必要となる。

そして、人材の確保、育成の支援、グループホーム相互や関係機関との連携強化、グループホームへの専門職による訪問指導、助言など、グループホームでの生活を支える仕組みづくりを積極的に進めていくとともに、グループホーム等の重度の障害者の受入れ促進のための新たな補助制度等の検討を進めていくことも必要である。

さらに、女性の就業率の高まりや核家族化が進展する中、子育て世帯が安心して子育てをするためには、保育園や学童クラブなど働きながら子育てができる施設を需要に合わせて整備するとともに、子育ての不安や悩みを抱えることがないよう身近な地域での相談支援窓口の充実を図るなど、切れ目のない支援体制を強化する必要がある。

（注5）ICT（アイ・シー・ティー）とは、情報・通信に関する技術の総称。Information and Communication Technology（インフォメーション アンド コミュニケーション テクノロジー）の略語

（注6）地域生活支援拠点等とは、障害者の重度化・高齢化や「親なき後」を見据え、相談、体験の機会・場、緊急時の受入れ対応、専門性、地域の体制づくりの5つの機能を強化するため、グループホームや障害者支援施設に付加した拠点（地域生活支援拠点）又は地域における複数の機関が分担してそれらの機能を担う体制（面的な体制）のこと。

②施設の多機能化等によるサービス提供機能の充実

入所系や居住系の福祉施設には、単に利用者だけではなく、地域や在宅で生活していく上で必要となる相談機能や在宅サービス提供機能、地域の交流機能など、地域全体で活用できる多機能化を図ることが望ましい。そうすることで、施設が、地域に開かれた貴重な資源となるとともに、専門技術職が集約されれば福祉人材不足解決につながることも期待できる。

また、住まいを個室、道路を廊下に見立て、地域が介護施設となり得るような在宅型の老人ホームの事業者誘致を各生活圈域で進めていくような取組み、区内の有料老人ホームが社会的資源となるような取組みが必要である。

Ⅲ－３．人と住まいをつなぐために

(1) 住宅ストックと居住ニーズをつなぐ仕組みに向けて

①相談体制の構築

人と住まいをつなぐためには、住宅確保要配慮者の住まいに関するニーズ（情報）や利活用を希望する住宅所有者の情報などが一元化される仕組みとなる情報プラットフォームの確立が必要である。そのための窓口は、相談者の利便性などにも充分配慮し、入居支援に係る情報提供、住宅の改修に関する支援や空家の利活用支援などが円滑に進められることが望ましい。なお、設置にあたっては、区民や関係団体との協働なども含めて検討していくことが望まれる。

この窓口は、住まい探しの情報提供のみならず、個々の家庭の抱える事情に応じて、きめ細やかに対応する総合的な相談支援や高齢者・障害者など個別分野ごとの相談機関と常に連携・情報の共有化が図れる体制が望ましい。例えば、高齢者・障害者・ひとり親の方は、保証人の確保や家賃支払い能力など、さまざまな理由から入居を断られることが多い。窓口ではこうした問題を十分に理解し、きめ細かな相談と希望に合った物件情報を提供するとともに、家賃等債務保証制度等を案内するなど必要な支援につなげることも肝要である。

②マッチングシステムの構築

住宅の提供においては、民間の情報だけでなく、公的な仕組みにより収集された情報により、所有者と利活用を希望する事業者等との適切な引き合わせや住宅確保要配慮者への住宅提供が行われる、すなわち、マッチングが大切である。

特に、空家については、今後も区内で増加していくと想定されるが、マッチングが上手に機能すれば、住まいに関する選択肢が増えるとともに、円滑な空家の利活用が進むものとする。さらには、空家の増加がもたらす都市のコミュニティの希薄化や居住環境の悪化といったものも解消し、空家の予防・減少へとつながっていく。

なお、空家対策においては、国の空家再生事業に対する補助制度などを活用することで、所有者・利活用事業者等への支援を強化し、空家利活用の促進化を図るべきである。

また、お試し移住中の区内住居所有者から貸し出し希望がある場合には、定期借家制度などを活用し、若い世代等に賃貸するなどのマッチングも検討していくべきと考える。

③居住支援協議会の設立と役割

ライフステージや個々の事情にあわせて安心して暮らすことができる住まいを確保していくためには、住む人が住宅に関する正しい知識を持って判断し選択できるよう適切な情報や考え方を提案できるコーディネーターやアドバイザーの存在が欠かせない。住まいに関する正しい知識や情報を普及啓発することを通して、住宅を住まいとして使いこなしていくという「住む人の力」をつけていくことが重要である。

そうした、住まいの情報や知識の普及を進めるとともに、制度からこぼれてしまわな

いよう、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅への円滑な入居促進や空き家の利活用を効率的に進めていく居住支援協議会（注7）を設置する方向で検討を進めるべきである。

居住支援協議会については、点在する住まいに関する情報・ニーズをつなぐ役割を担うものであることから、協議会の構成や前述した相談窓口、マッチングシステムなど、支援体制・活動内容の詳細については、区が中心となり区内の不動産関係団体や社会福祉協議会などの社会福祉法人等の各種関係機関との連携が十分確保されるよう仕組みづくりを行うことが重要である。

さらに、住まいの相談に関しては、待ちの姿勢ではなく積極的に正しい知識や情報を提供し、その情報提供の内容や仕組みについても、行政側から最新情報を伝えるプッシュ型通知の方法やSNS（注8）を活用して、区民にとって簡易で、利用しやすいものを居住支援協議会で今後検討していくべきと考える。

（注7）居住支援協議会とは、地方公共団体、不動産関係等団体や社会福祉法人、その他 NPO などの居住に係る支援を行う団体、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進の支援を行う者などで連携し、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅の賃貸人双方に対する情報提供等の支援や円滑な入居促進に関し、必要な事項について協議するための機関

（注8）「人同士のつながり」を電子化するサービス。自己情報のコントロールや人との出会いといった目的を掲げ、各社がサービスを行っており、「コミュニティ」を通じた「友達の輪」のネットワーク型組織として、日本では mixi、世界では Facebook や Twitter などが知られている。

IV おわりに

「住宅都市」をうたう杉並区においては、住まいが生活の基盤として安定的に保障されることによって区民自らが活力を得て、より住みやすい住宅地を形成しようと努めることにつながるような、好循環を促す住宅保障のあり方が求められている。

本審議会で、現状の杉並区における居住関連事情を検討したところ、住みたい都市となるために杉並区における共通の課題として通底した概念は、「多様性」と「継続性」であった。すなわち、杉並区に住みたいとする様々な区民の生活ニーズに対応し、障害の有無や経済的状況、家族構成等に関わらず誰もが暮らしやすい社会を形成することと、家族や生活または住宅そのものの時間的な諸変化に対応して、住み続けたいとする区民の意志を尊重し支援すること、これらが施策の目標となる。

「多様性」については、居住者対象別に分断化され整備されてきたこれまでの制度・施設や施策を見直し、総合的に捉え直す施策の視点形成が必要とされている。行政には直接的・間接的な住まいの確保と維持向上のために公民の連携に機能する積極的な住宅施策を展開していくこと、そして、区民の多様なニーズに基づく、生活支援サービスと一体化した居住関連施策を各部署で講じていくことが求められる。家族の変化とライフスタイルの多様化に伴い生じてきたコレクティブハウス（家事や育児等を共同で行うことを想定した共同居住型集合住宅）やシェア居住など、新しい住まい方に対する知識の提供や情報交流なども有効である。

「継続性」については、高齢者、障害者の心身機能の変化や、子育て前後期の世帯の変化、定年などによるライフスタイルの変化など、区民のニーズに対応した移行が滞りなく行えるよう支援することが必要である。地域に住み続けたいとする意思にできるだけ沿えるように対応することが住宅都市としての杉並区の持つべき基本的な姿勢と言えよう。これには、多様なライフスタイルに対応した住まいのあり方の区民への住環境リテラシー形成、DIY やリフォーム等への技術的な支援、あっせんや住情報提供などによる住み替え支援、持ち家資産の処分や有効活用への支援などの個別のコーディネートが必要とされる。

具体的に住宅を確保するための手法としては、民間整備の良好な誘導・活用と公的な制度による供給、間接的な居住支援策により適切で質を確保した新規供給を図るとともに、空家や既存建築物の転用改修などによる多様な居住の場の確保に支援策を講じることがより一層重要となる。このためには、適切な用途転用改修となるような技術的支援やコーディネート、そのための施策や補助制度の整備、区民や民間事業者への有効な情報提供等が必要である。既存住宅のリフォームやバリアフリー化においては、補助制度などの促進策とともに、消費者保護の立場から、工事業者の主導に任せることなく、居住者の生活と身体ニーズとの適合の評価と計画による質の保証、フォローアップ（身体

状況に対応できているかの工事後の点検)等、専門的な視点からの住宅改修プロセスの適正な遂行が求められている。

住宅関連の各施策を今後とも推進していくためには、その総合的な進行管理と横断的な情報提供を行うことが必要となり、住宅関連施策において行政によるより積極的な関わりが重要となってくる。住宅施策担当業務のさらなる強化とともに、関連する居住環境や生活支援を推進する福祉をはじめとした各部署、また社会福祉協議会や、地域包括支援センター、地域の社会福祉法人、NPO、不動産関連業者、介護等事業者、地域住民など、関連団体との協力連携が必要となる。このためには、区有地活用の機会などを捉え、具体的な地域においてモデル事業を総合的に計画・実施することにより、実践的に検討することが有効である。

最後に、住宅確保要配慮者に向けて、新たに居住支援協議会を設置することが急務の具体的な課題である。住宅や居住に関連する相談業務や住情報の収集と提供、住宅を必要としている居住者や運営者と住宅・不動産の所有者とのマッチング、さらにその後のフォローアップや後見、保証等を行う組織として、非常に重要な立場となる。従って、居住支援協議会の具体的な組織化と実質化については、他事例などを参照し、早急に検討し具体化することが必要である。このための情報プラットフォームも必要となり、継続的に住まいのデータを更新するための横断的な協力の仕組みづくり、さらには、活用やマッチングのための工夫や手法の開発には多くの人々の参加により柔軟に議論のできる場も必須である。

V 資料編

図表 1	将来人口推計	23
図表 2	高齢者人口及び比率	23
図表 3	高齢者人口推計	24
図表 4	要支援・要介護認定者及び比率	24
図表 5	要介護認定者数の推計	25
図表 6	子育て世代の世帯数及び比率	25
図表 7	杉並区の出生数と合計特殊出生率の推移	26
図表 8	東京 23 区の合計特殊出生率	26
図表 9	杉並区における出産順位別出生数	27
図表 10	転入数・転出数の比較	28
図表 11	杉並区へ転入する大きなきっかけ	29
図表 12	杉並区から転出する大きなきっかけ	30
図表 13	所有関係別・建て方別住宅数の推移	31
図表 14	1 住居あたりの面積の比較	32
図表 15	民営借家の延べ床面積 1 m ² 当りの家賃	32
図表 16	空家の分布状況	33
図表 17	空家となった原因	34
図表 18	高齢者人口・居住系施設の推移	35
図表 19	定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所分布図	36
図表 20	地域のサロン会場形態別分布図	36
図表 21	グループホーム・入所（身体・知的障害者）施設分布図	37
図表 22	障害者活動拠点分布図	37
図表 23	高齢者世帯の所有関係別比率	38
図表 24	所有関係別高齢者等のための設備の設置状況	38
図表 25	世帯類型別居住面積水準達成状況	39
図表 26	65 歳以上の単身及び夫婦のみ世帯に係る子との近居・同居状況	39
図表 27	障害者の現在の住まい	40
図表 28	障害者の同居家族	41
図表 29	障害者の将来暮らしたい場所	42
図表 30	障害者の主な介護者の年齢	42
図表 31	0 歳から 5 歳までの子どもがいる世帯の持家率・借家率の比較	43
図表 32	杉並区から転出した人の転出後の部屋数の増減	44
図表 33	今後、子どもを持つ場合の条件	45
図表 34	被生活保護世帯数の推移	46

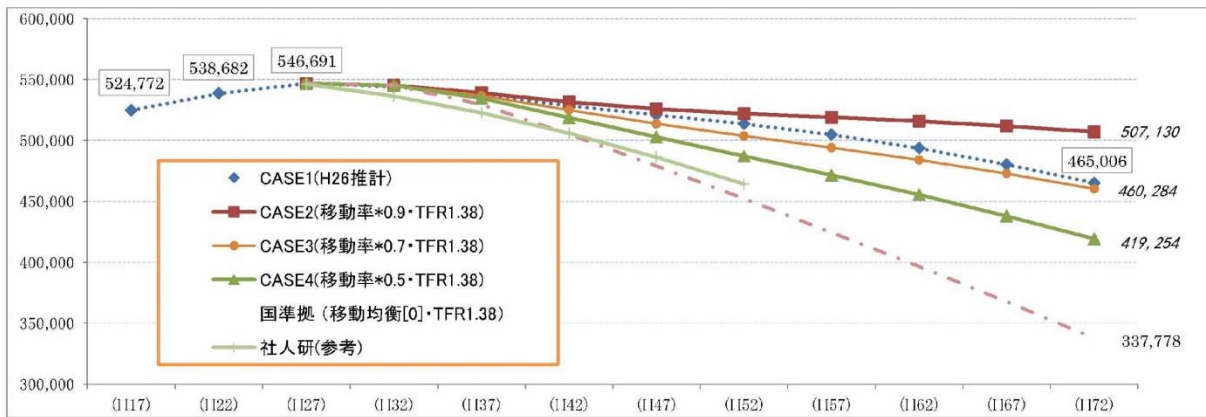
杉並区における総合的な住まいのあり方について（諮問）	47
杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会委員名簿	48
杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会条例	49
杉並区住まいのあり方審議会審議経過について	51

図表 1 将来人口推計

(単位：人)

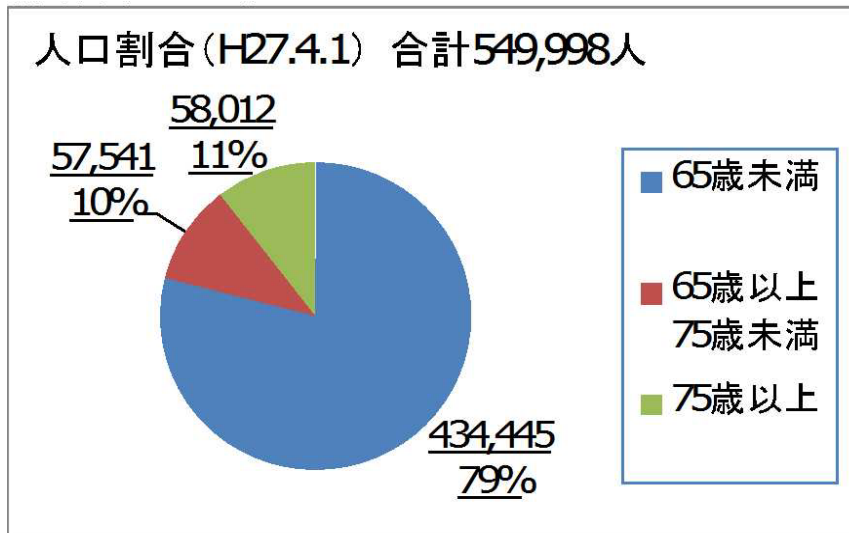
	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (H32)	2025 (H37)	2030 (H42)	2035 (H47)	2040 (H52)	2045 (H57)	2050 (H62)	2055 (H67)	2060 (H72)	基準人口(H26)と 最終年(H72)の差	減少率
CASE1(H26 推計)			518,691	544,120	537,019	528,572	521,007	513,695	504,800	493,719	480,253	465,006	▲ 77,950	-14.4%
CASE2 (移動率*0.9・TFR1.38)				545,160	539,139	531,690	525,859	522,029	519,108	515,905	511,770	507,130	▲ 35,826	-6.6%
CASE3 (移動率*0.7・TFR1.38)	524,772	538,682	546,722	545,160	536,890	525,005	513,795	503,729	494,098	484,040	472,781	460,284	▲ 82,672	-15.2%
CASE4 (移動率*0.5・TFR1.38)				545,160	534,704	518,780	502,761	487,128	471,538	455,462	438,103	419,254	▲ 123,702	-22.8%
国準拠 (移動均衡・TFR1.38)				545,160	529,535	505,067	479,171	452,170	421,460	396,404	367,580	337,778	▲ 205,178	-37.8%
(参考) 社人研推計	-	-	546,130	536,457	522,578	505,876	486,327	464,151	-	-	-	-	-	-

※社人研推計…国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」(平成 25 年 3 月推計)



出典：杉並区人口ビジョン（平成 27 年 9 月）

図表 2 高齢者人口及び比率



出典：住民基本台帳（平成 27 年 4 月 1 日）

図表3 高齢者人口推計

(単位：人)

区分	総人口	40歳~64歳	65歳~	65歳~74歳	75歳~	高齢化率
平成26年(2014)	542,952	182,257	112,040	55,165	56,875	20.64%
平成27年(2015)	546,691	183,969	114,584	57,376	57,208	20.96%
平成28年(2016)	546,873	185,844	115,207	57,482	57,725	21.07%
平成29年(2017)	546,794	188,251	115,210	56,801	58,409	21.07%
平成30年(2018)	546,056	190,628	115,094	56,206	58,888	21.08%
平成31年(2019)	545,158	193,248	114,776	55,209	59,567	21.05%
平成32年(2020)	544,120	195,876	114,377	54,722	59,655	21.02%
平成33年(2021)	542,903	197,967	113,970	55,142	58,828	20.99%
平成34年(2022)	541,560	200,085	113,416	54,089	59,327	20.94%
平成35年(2023)	540,140	201,905	113,025	51,667	61,358	20.93%
平成36年(2024)	538,603	203,624	112,807	50,172	62,635	20.94%
平成37年(2025)	537,019	205,024	112,688	49,023	63,665	20.98%

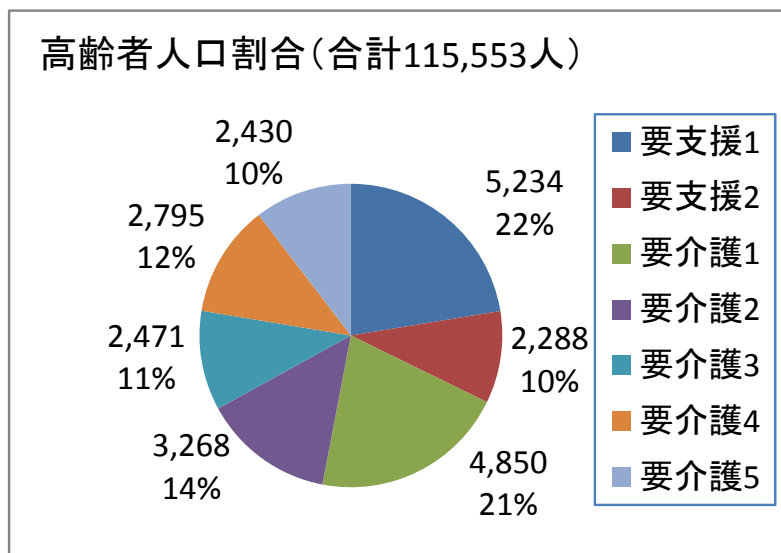
※人口推計は、平成26年1月1日現在の実績をもとに、区が独自に推計した値です。

注1 各年1月1日の推計値です（平成26年は実績値）。

注2 住所地特例者は含まれていません。

出典：第6期介護保険事業計画

図表4 要支援・要介護認定者数及び比率



出典：高齢者施策課調べ（平成27年3月31日）

図表5 要介護認定者数の推計

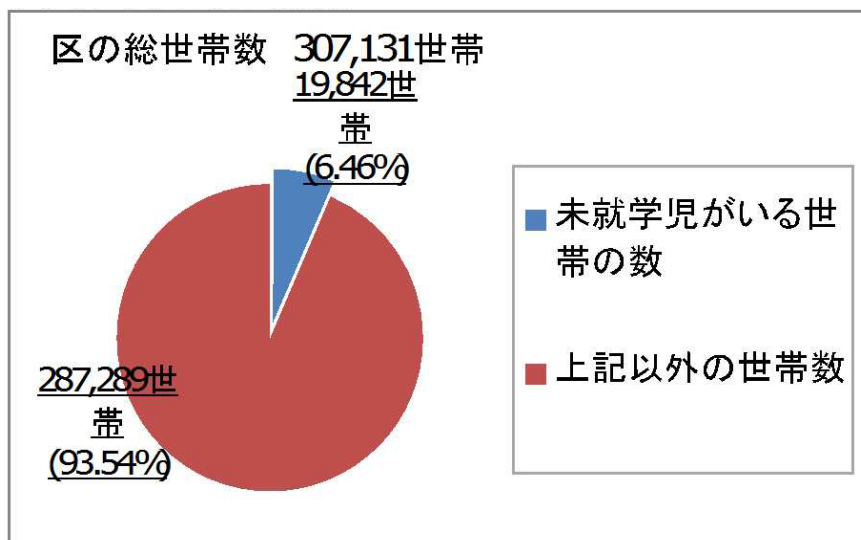
区 分	平成27年度	平成28年度	平成29年度
第1号被保険者(65歳以上)(人)	116,113	116,283	116,239
要介護等認定者(人)	24,483	25,266	26,086
要介護等認定者の第1号被保険者に占める割合(%)	21.1%	21.7%	22.4%

注1 表中の人数は、各年度10月1日の人数です。

注2 表中の要介護等認定者には、第2号被保険者を含みます。

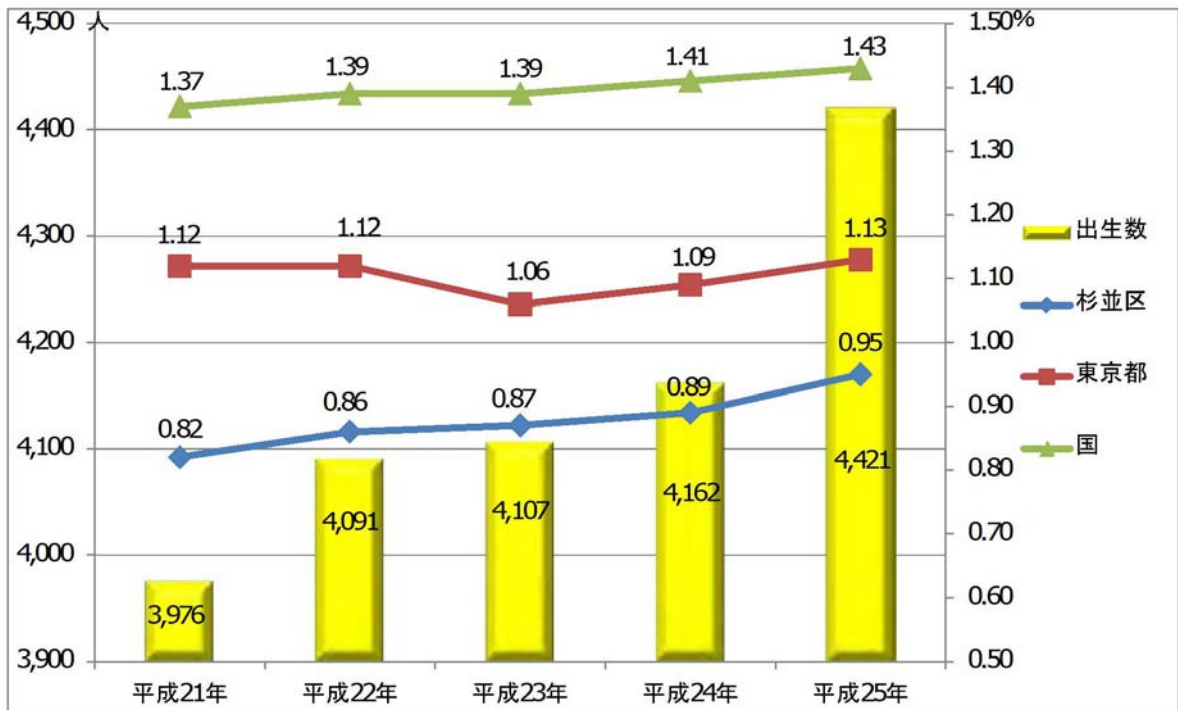
出典：第6期介護保険事業計画

図表6 子育て世代の世帯数及び比率



出典：住民基本台帳（平成27年4月1日）

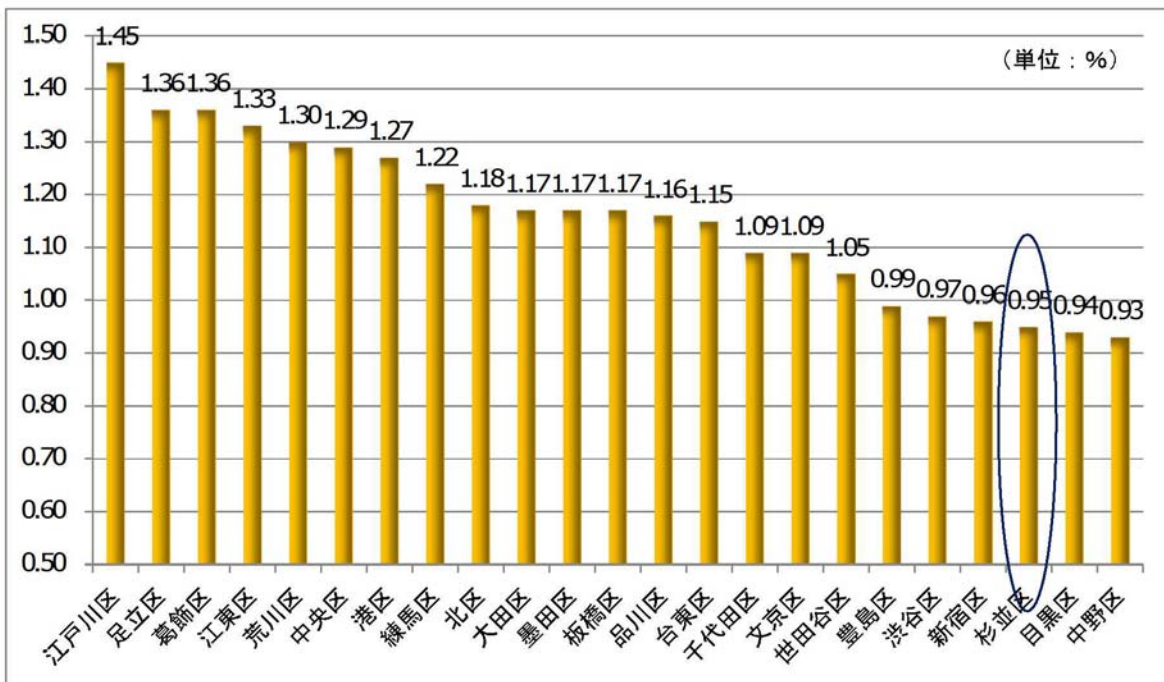
図表7 杉並区の出生数と合計特殊出生率の推移



参考：杉並区における平成26年の出生数 4,537人

出典：杉並区の人口動態（平成25年）

図表8 東京23区の合計特殊出生率



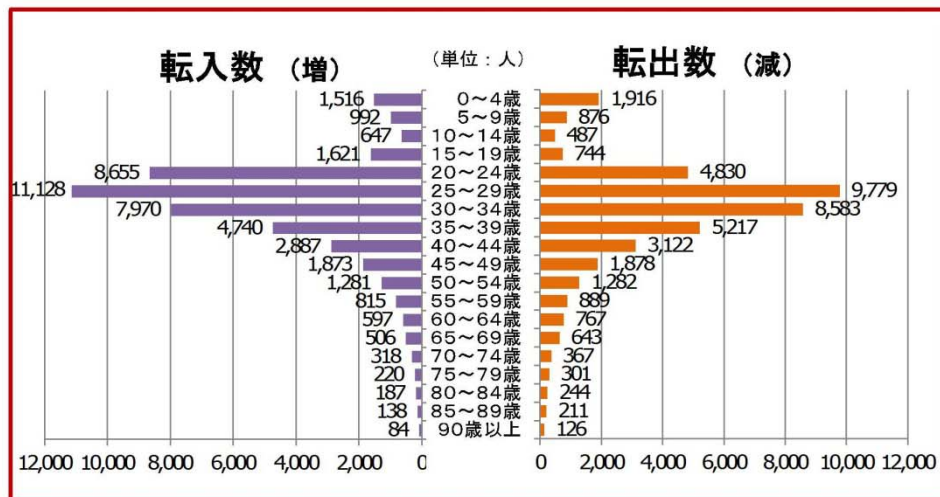
出典：東京都の人口動態統計（平成25年、東京都福祉保健局）

図表9 杉並区における出産順位別出生数

期間	総数	出産順位			
		第1子	第2子	第3子以降	不詳
平成25年1月～12月	4,421	2,594	1,484	334	9
平成24年1月～12月	4,162	2,549	1,272	335	6
平成23年1月～12月	4,107	2,520	1,230	344	13

出典：杉並区の人口動態（平成25年）

図表 10 転入数・転出数の比較



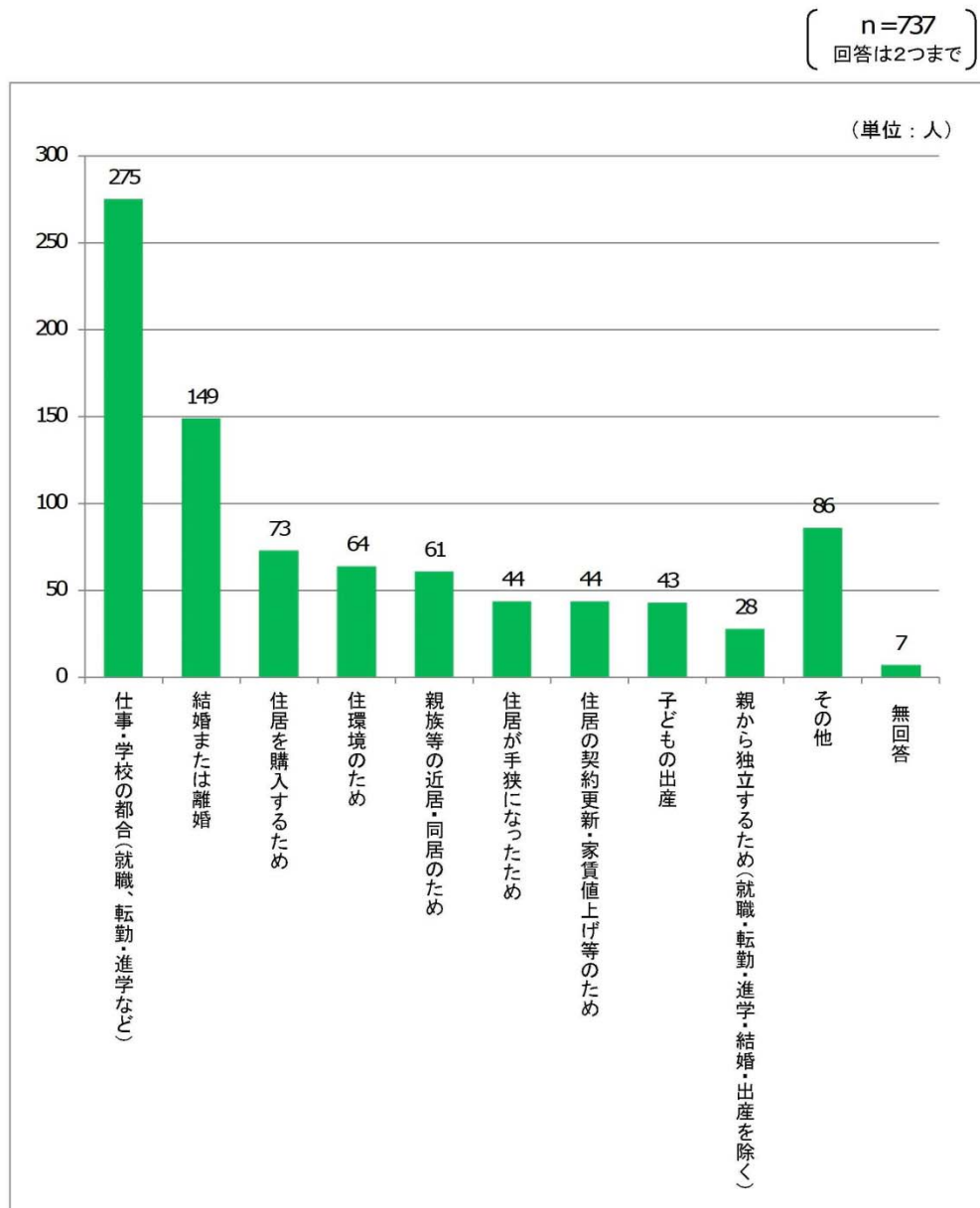
転入数・転出数 比較

(単位:人)

年齢階層	転入 (増)	転出 (減)	比較
0~4歳	1,516	1,916	-400
5~9歳	992	876	116
10~14歳	647	487	160
15~19歳	1,621	744	877
20~24歳	8,655	4,830	3,825
25~29歳	11,128	9,779	1,349
30~34歳	7,970	8,583	-613
35~39歳	4,740	5,217	-477
40~44歳	2,887	3,122	-235
45~49歳	1,873	1,878	-5
50~54歳	1,281	1,282	-1
55~59歳	815	889	-74
60~64歳	597	767	-170
65~69歳	506	643	-137
70~74歳	318	367	-49
75~79歳	220	301	-81
80~84歳	187	244	-57
85~89歳	138	211	-73
90歳以上	84	126	-42
合計	46,175	42,262	3,913

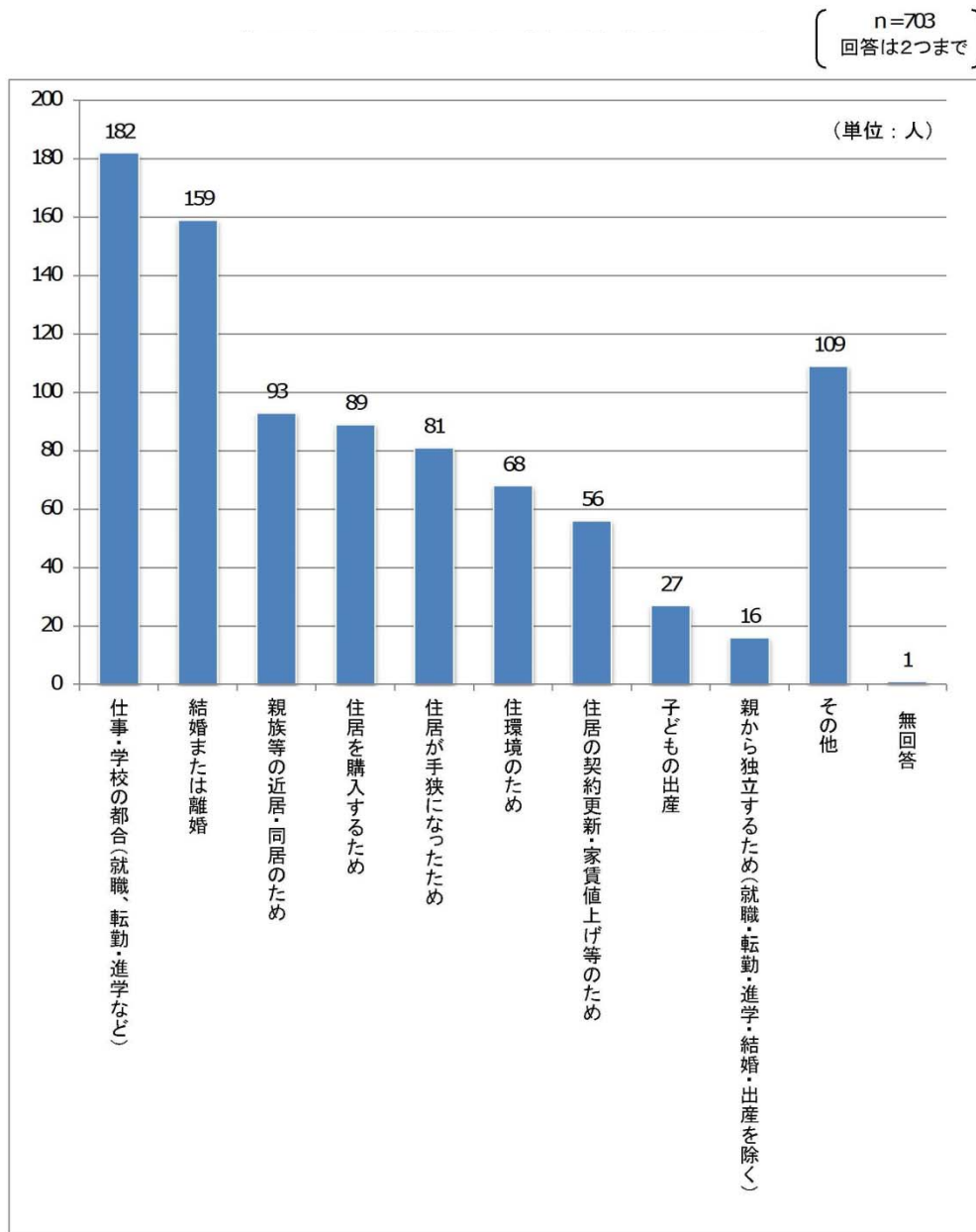
出典：住民基本台帳（平成26年1～12月）

図表 11 杉並区へ転入する大きなきっかけ



出典：杉並区への転入に関する調査（平成 27 年 5 月）

図表 12 杉並区から転出する大きなきっかけ



出典：杉並区からの転出に関する調査（平成 27 年 5 月）

図表 13 所有関係別・建て方別住宅数の推移

		平成10年		平成15年		平成20年		平成25年	
区内住宅の全体戸数		279,720戸	100.0%	292,830戸	100.0%	315,920戸	100.0%	340,730戸	100.0%
持ち家		82,580戸	29.5%	94,560戸	32.3%	108,480戸	34.3%	114,750戸	33.7%
内 訳	一戸建て	54,510戸	19.5%	58,050戸	19.8%	62,500戸	19.8%	63,520戸	18.6%
	共同住宅	24,550戸	8.8%	31,370戸	10.7%	40,270戸	12.7%	45,310戸	13.3%
	長屋建て	2,870戸	1.0%	4,530戸	1.5%	5,000戸	1.6%	5,590戸	1.7%
	その他	650戸	0.2%	610戸	0.2%	710戸	0.2%	330戸	0.1%
借家		157,400戸	56.3%	131,500戸	44.9%	151,240戸	47.9%	156,830戸	46.0%
内 訳	一戸建て	5,600戸	2.0%	5,180戸	1.8%	5,080戸	1.6%	5,730戸	1.7%
	共同住宅	147,980戸	52.9%	124,120戸	42.4%	143,380戸	45.4%	147,300戸	43.2%
	長屋建て	3,160戸	1.1%	1,980戸	0.7%	2,380戸	0.8%	3,690戸	1.1%
	その他	660戸	0.2%	220戸	0.1%	400戸	0.1%	110戸	0.0%
空き家		28,300戸	10.1%	33,470戸	11.4%	32,690戸	10.3%	35,690戸	10.5%
一時現在者のみ		4,350戸	1.6%	3,070戸	1.0%	3,830戸	1.2%	2,060戸	0.6%
建築中		510戸	0.2%	1,080戸	0.4%	580戸	0.2%	1,300戸	0.4%
不詳		6,580戸	2.4%	29,150戸	10.0%	19,100戸	6.0%	30,100戸	8.8%

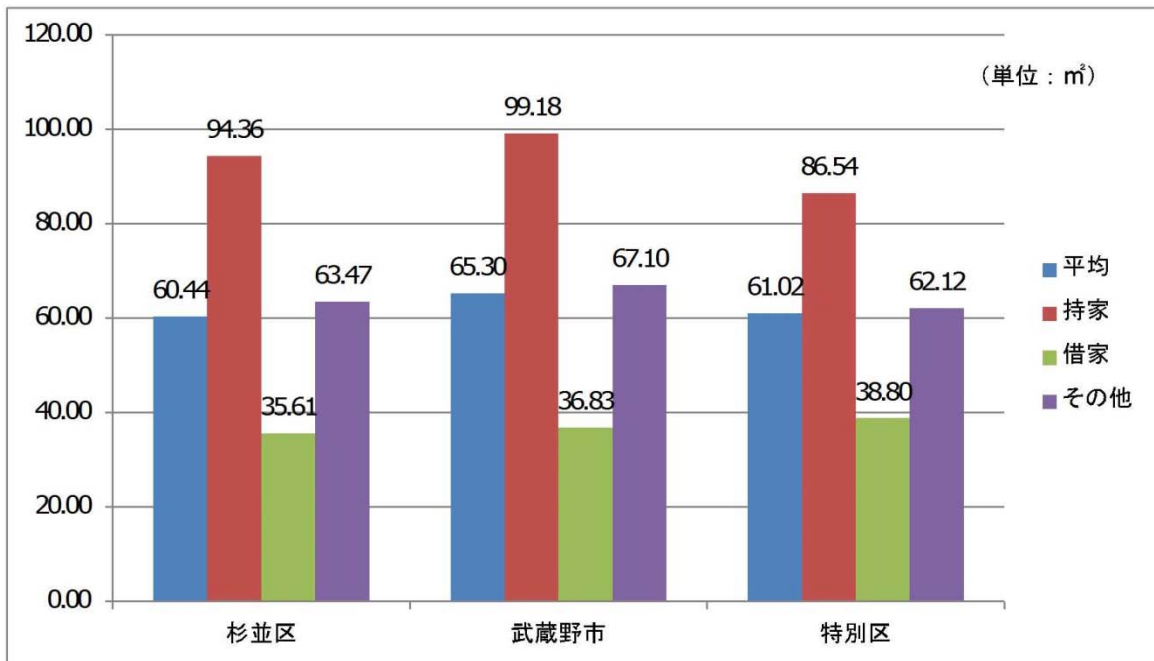
杉並区内の住宅について

* 「住宅・土地統計調査」(平成10・15・20・25年実施:総務省統計局)による。

* 公的住宅等は共同住宅に含まれる。

出典:平成10,15,20,25年住宅・土地統計調査

図表 14 1住居あたりの面積の比較（杉並区、武蔵野市、特別区平均）



出典：平成 25 年住宅・土地統計調査（第 13 表）

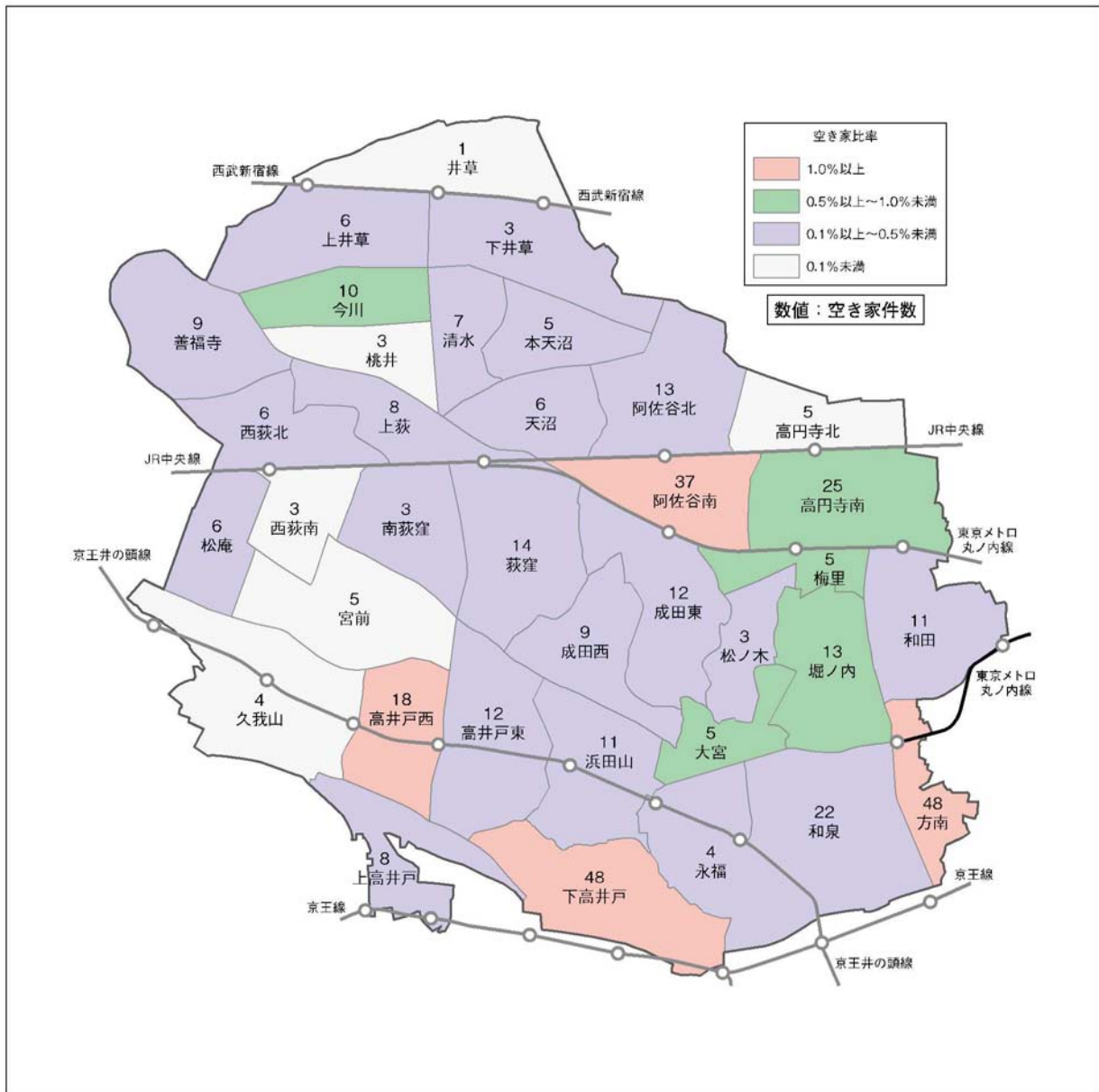
図表 15 民営借家の延べ床面積 1 m²当りの家賃

自治体名	家賃 (円)
杉並区	2,617円
武蔵野市	2,613円
特別区部	2,571円

※ 家賃 0 円の借家は含まない

出典：平成 25 年住宅・土地統計調査（第 77 表）

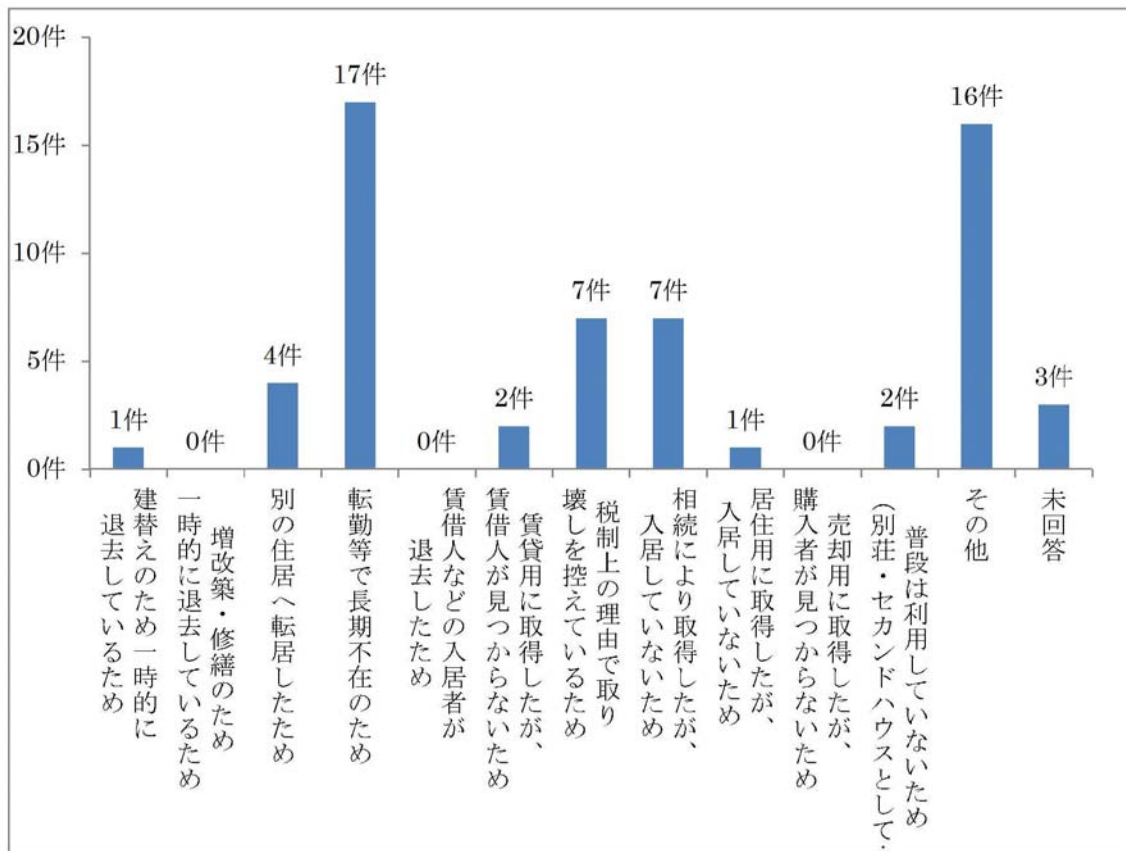
図表 16 空家の分布状況



出典：杉並区空き家実態調査報告書（平成 25 年 11 月）

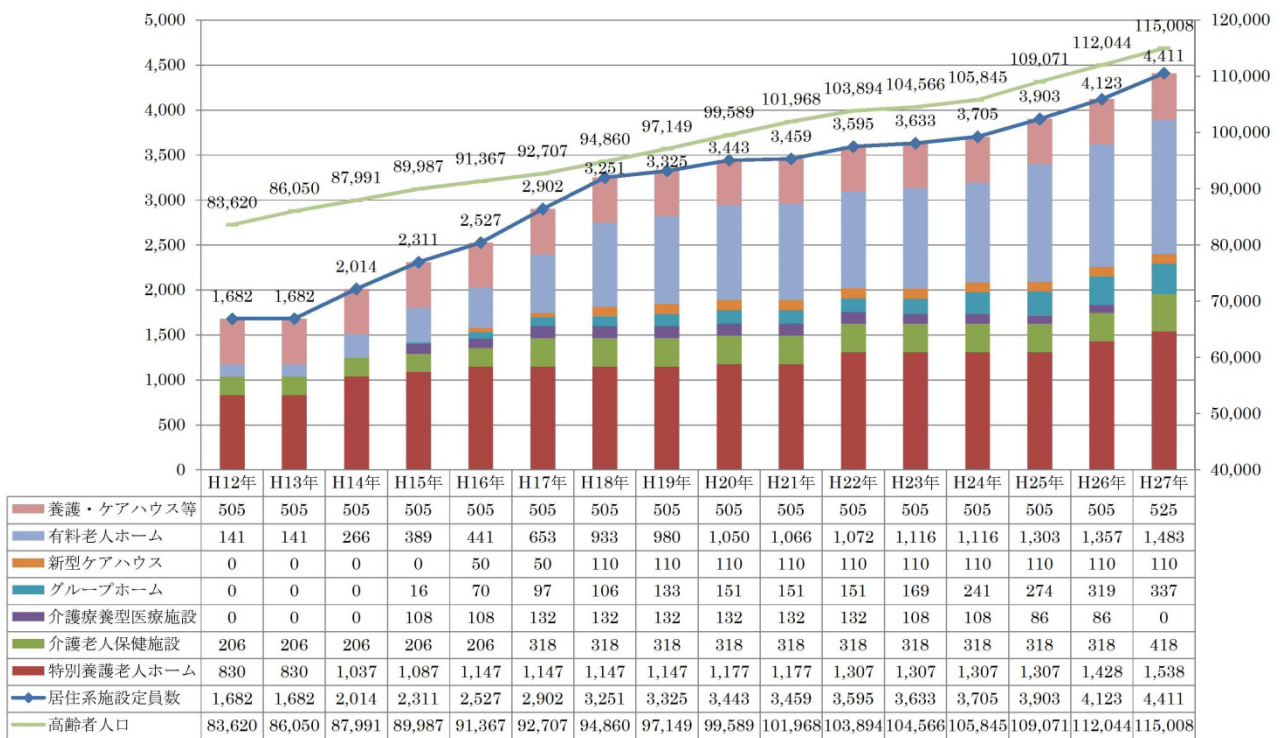
図表 17 空家となった原因

【有効回答数 88 件中、「所有住宅を使用していない」と回答の 46 件が複数回答したため
下記グラフの合計は 60 件（延件数）】



出典：杉並区空き家実態調査報告書（平成 25 年 11 月）

図表 18 高齢者人口・居住系施設の推移



※高齢者人口は各年1月1日、各施設の定員は各年4月1日の数値

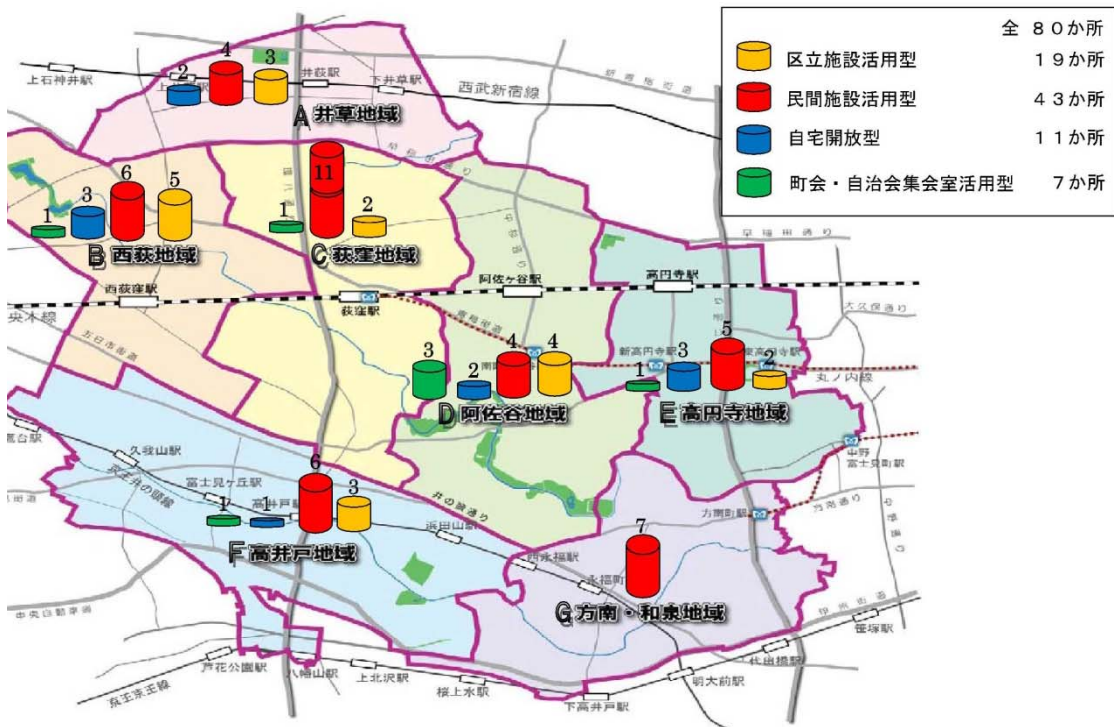
出典：高齢者施策課調べ

図表 19 定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所分布図



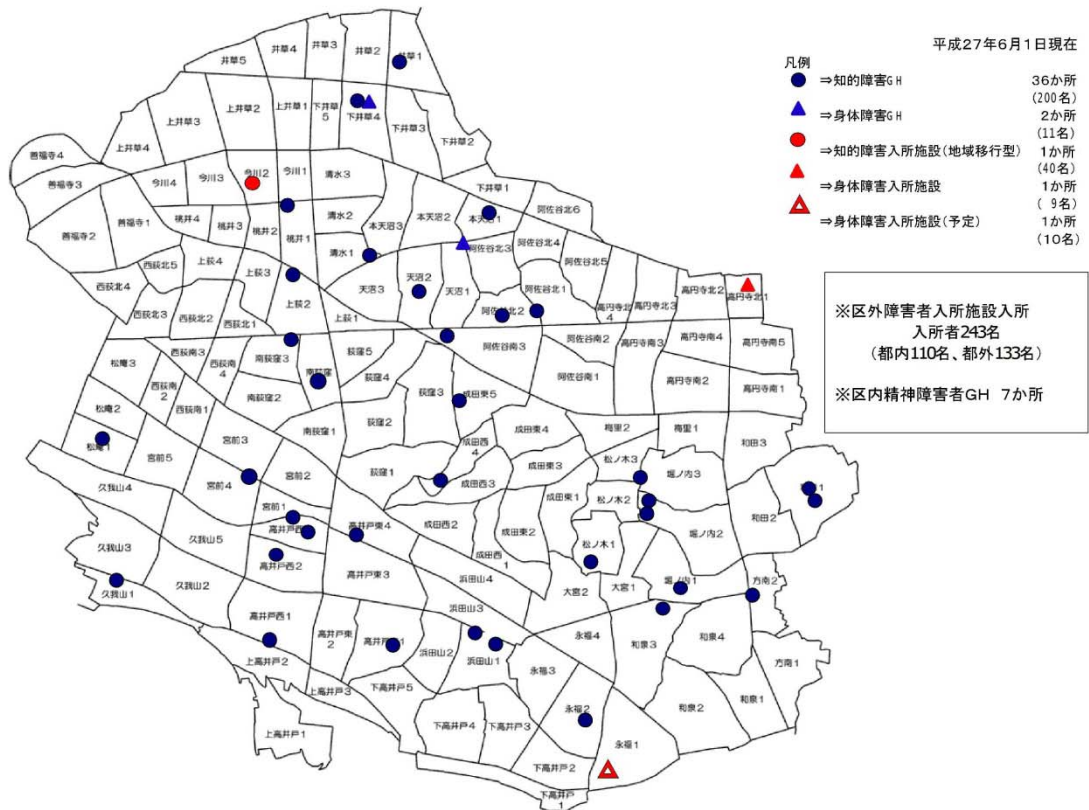
出典：高齢者施策課調べ（平成 27 年 5 月）

図表 20 地域のサロン会場形態別分布図



出典：高齢者施策課調べ（平成 27 年 5 月）

図表 21 グループホーム・入所（身体・知的障害者）施設分布図



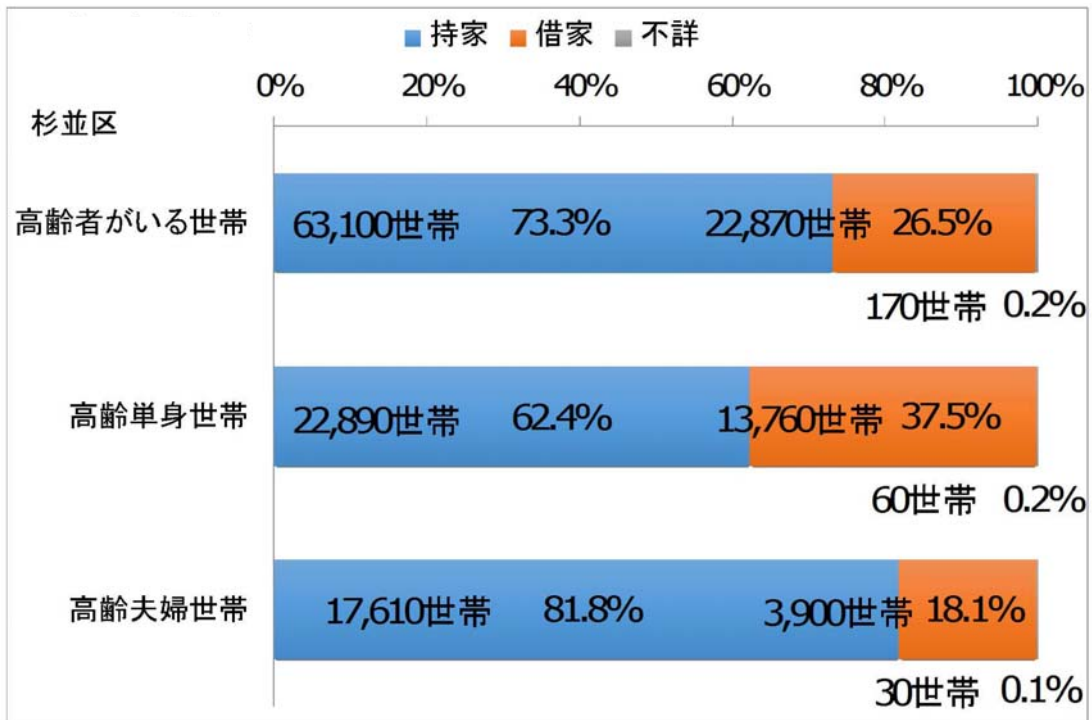
出典：障害者生活支援課調べ（平成27年6月）

図表 22 障害者活動拠点分布図



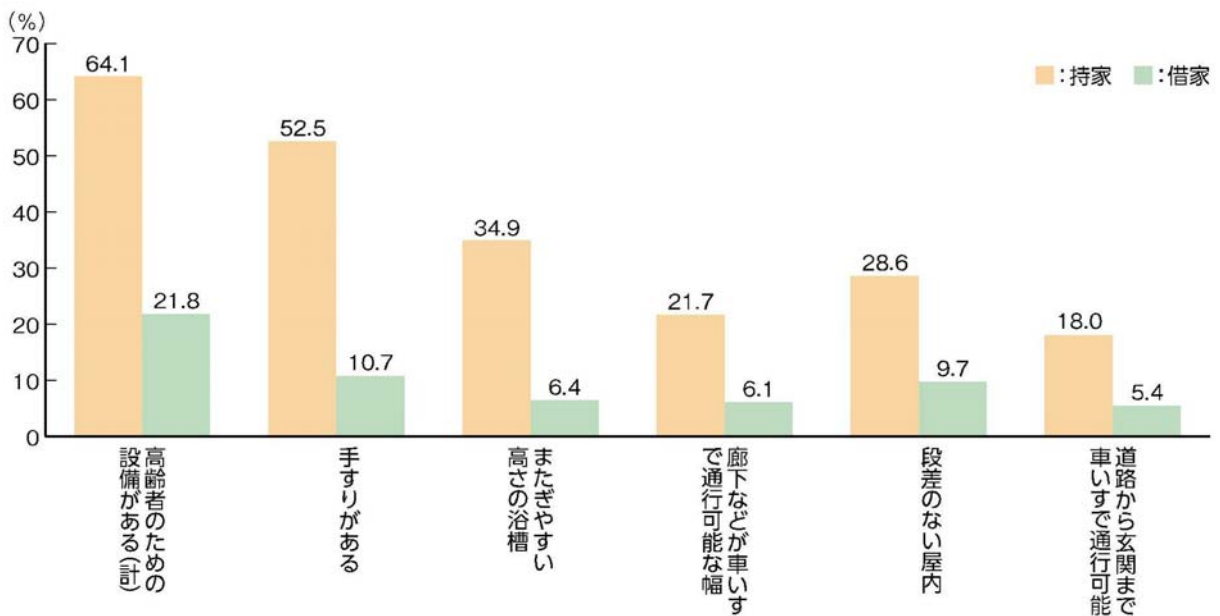
出典：障害者生活支援課調べ（平成27年4月）

図表 23 高齢者世帯の所有関係別比率



出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

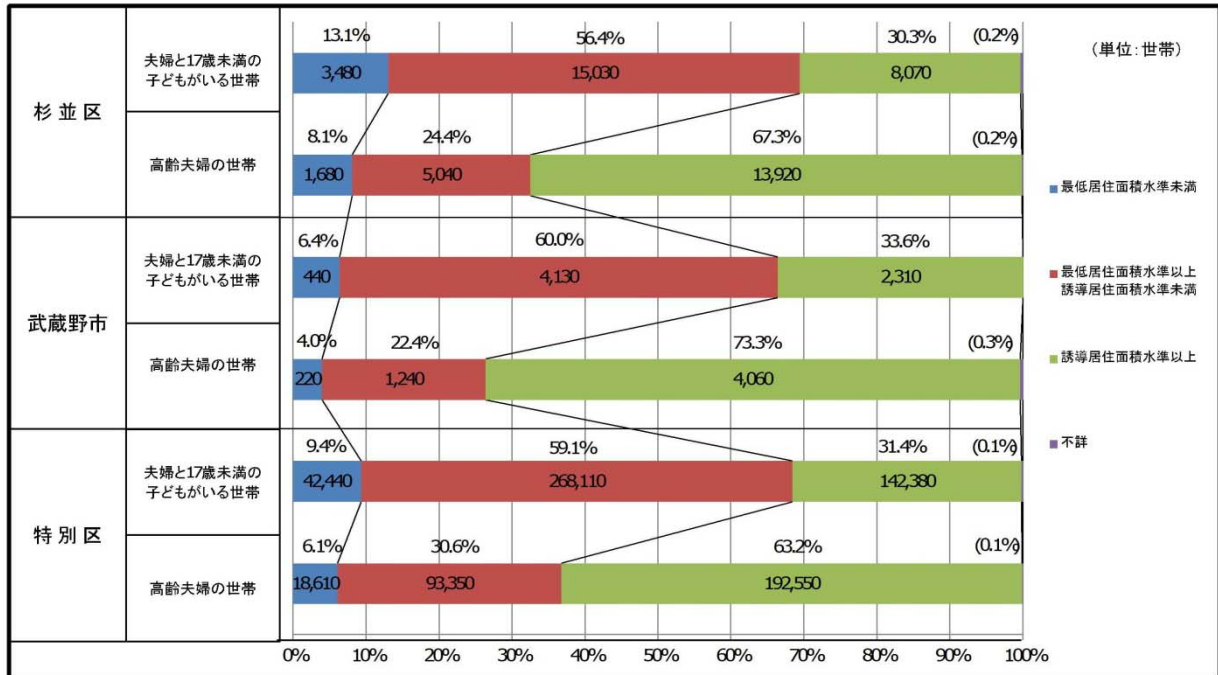
図表 24 所有関係別高齢者等のための設備の設置状況



出典：杉並区住宅マスタープラン（平成 26 年 3 月）

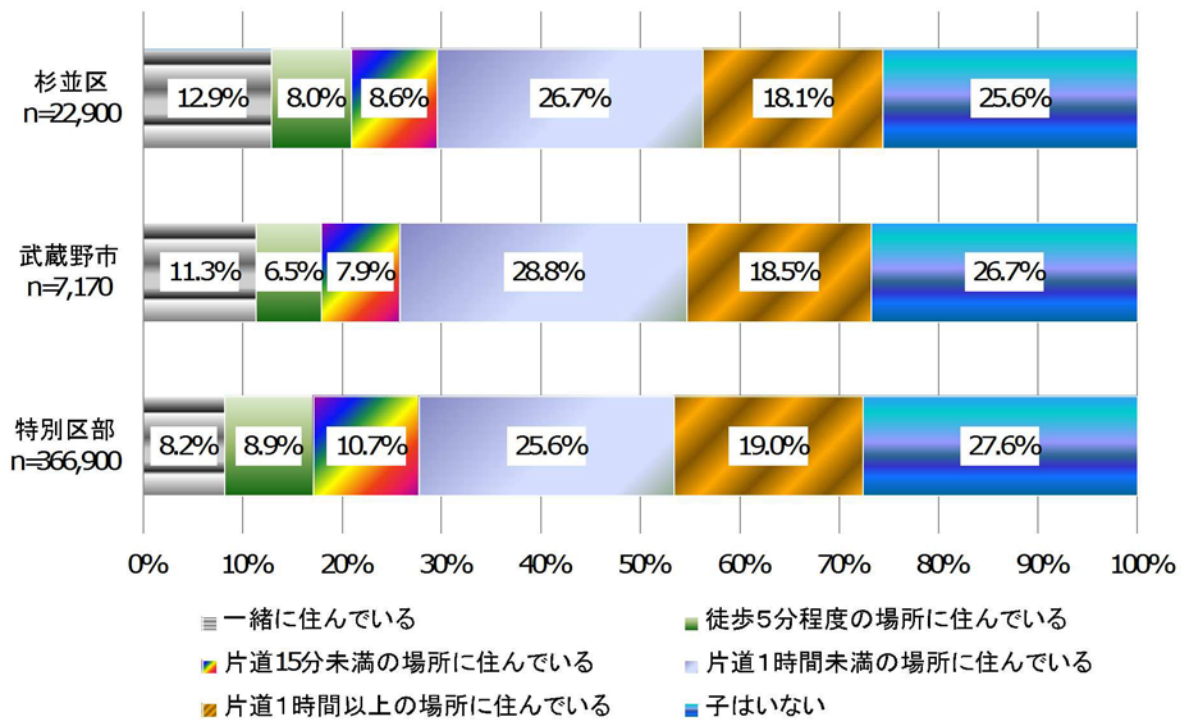
図表 25 世帯類型別居住面積水準達成状況

「夫婦と17歳未満の子どもがいる世帯」「高齢夫婦の世帯」別の居住面積水準達成状況
(杉並区、武蔵野市、特別区平均)



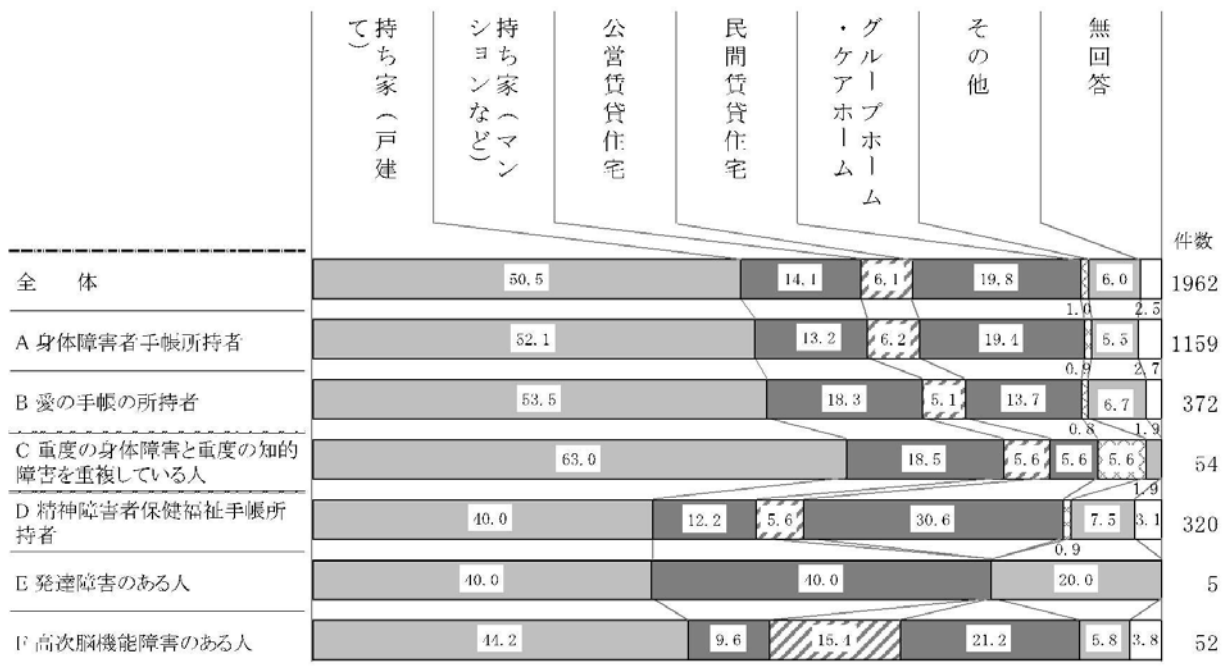
出典：平成 25 年住宅・土地統計調査（第 47 表）

図表 26 65 歳以上の単身及び夫婦のみ世帯に係る子との近居・同居状況



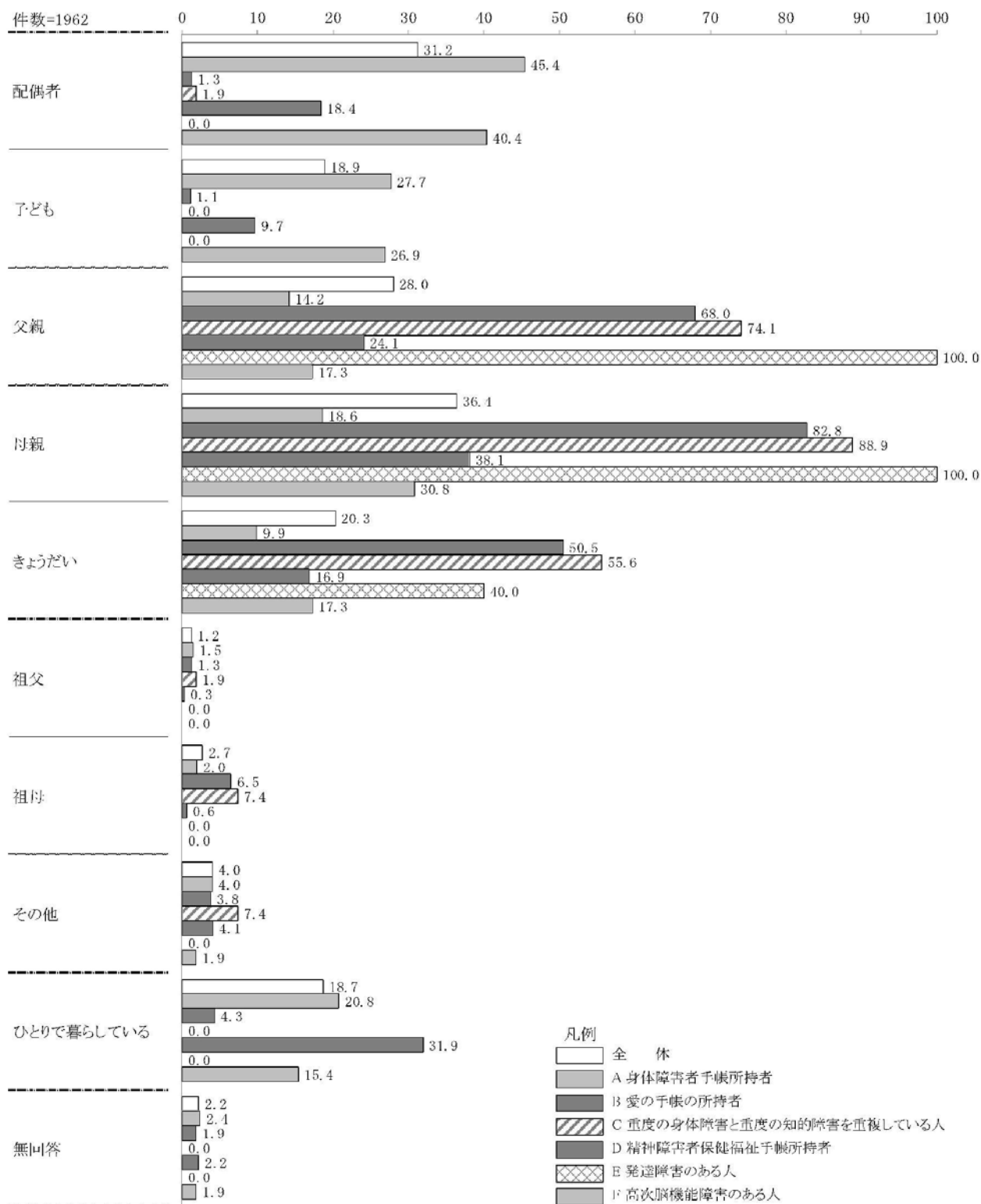
出典：平成 25 年住宅・土地統計調査（第 45 表）

図表 27 障害者の現在の住まい



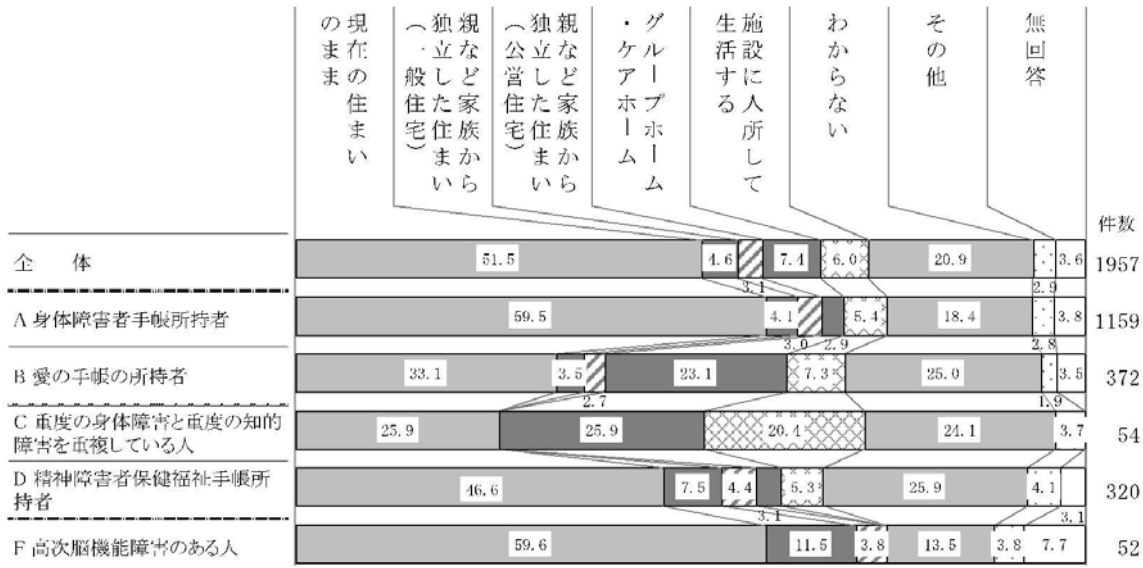
出典：地域生活に関する調査報告書（概要版）（平成 26 年 3 月）

図表 28 障害者の同居家族（複数回答）



出典：地域生活に関する調査報告書（概要版）（平成 26 年 3 月）

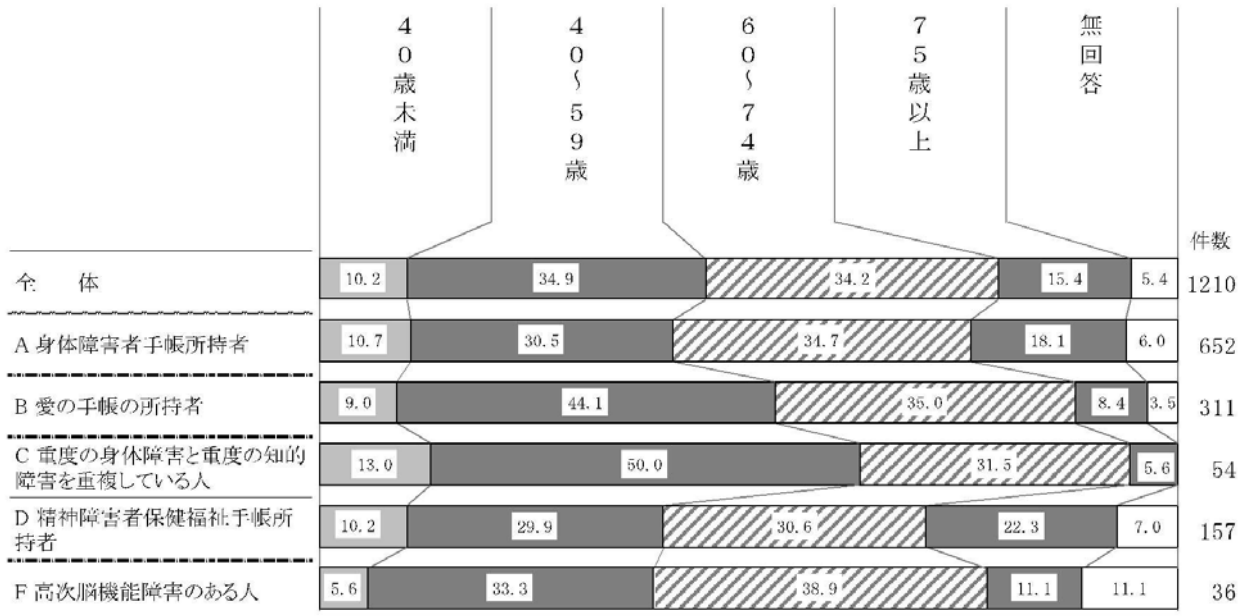
図表 29 障害者の将来暮らしたい場所



(※E発達障害のある人の調査にはこの設問を設定していない。)

出典：地域生活に関する調査報告書（概要版）（平成 26 年 3 月）

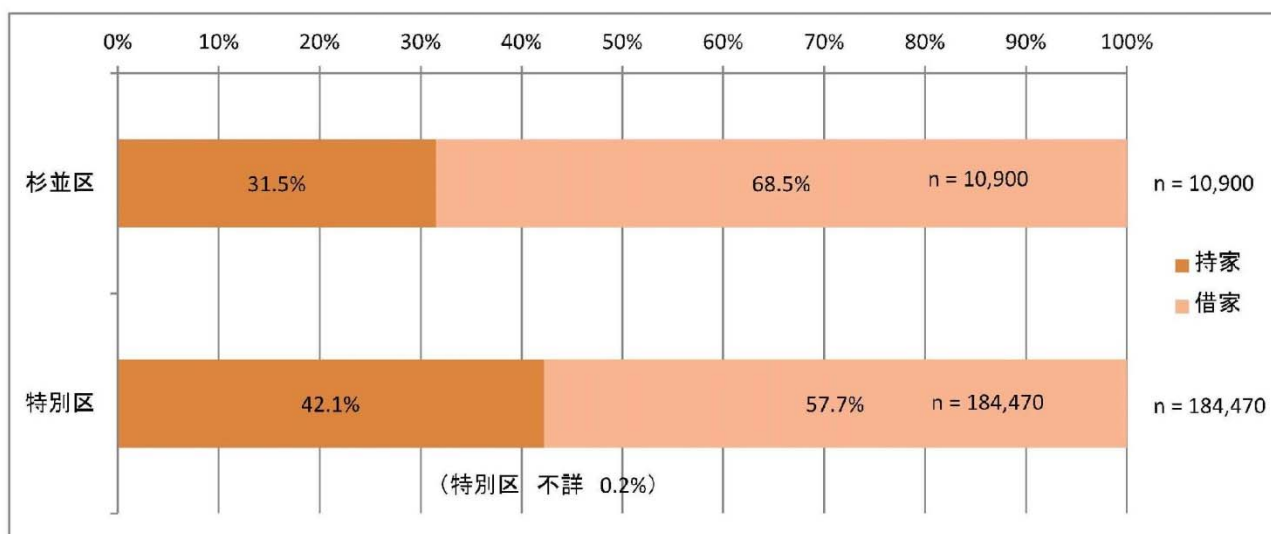
図表 30 障害者の主な介護者の年齢



(※E発達障害のある人の調査にはこの設問を設定していない。)

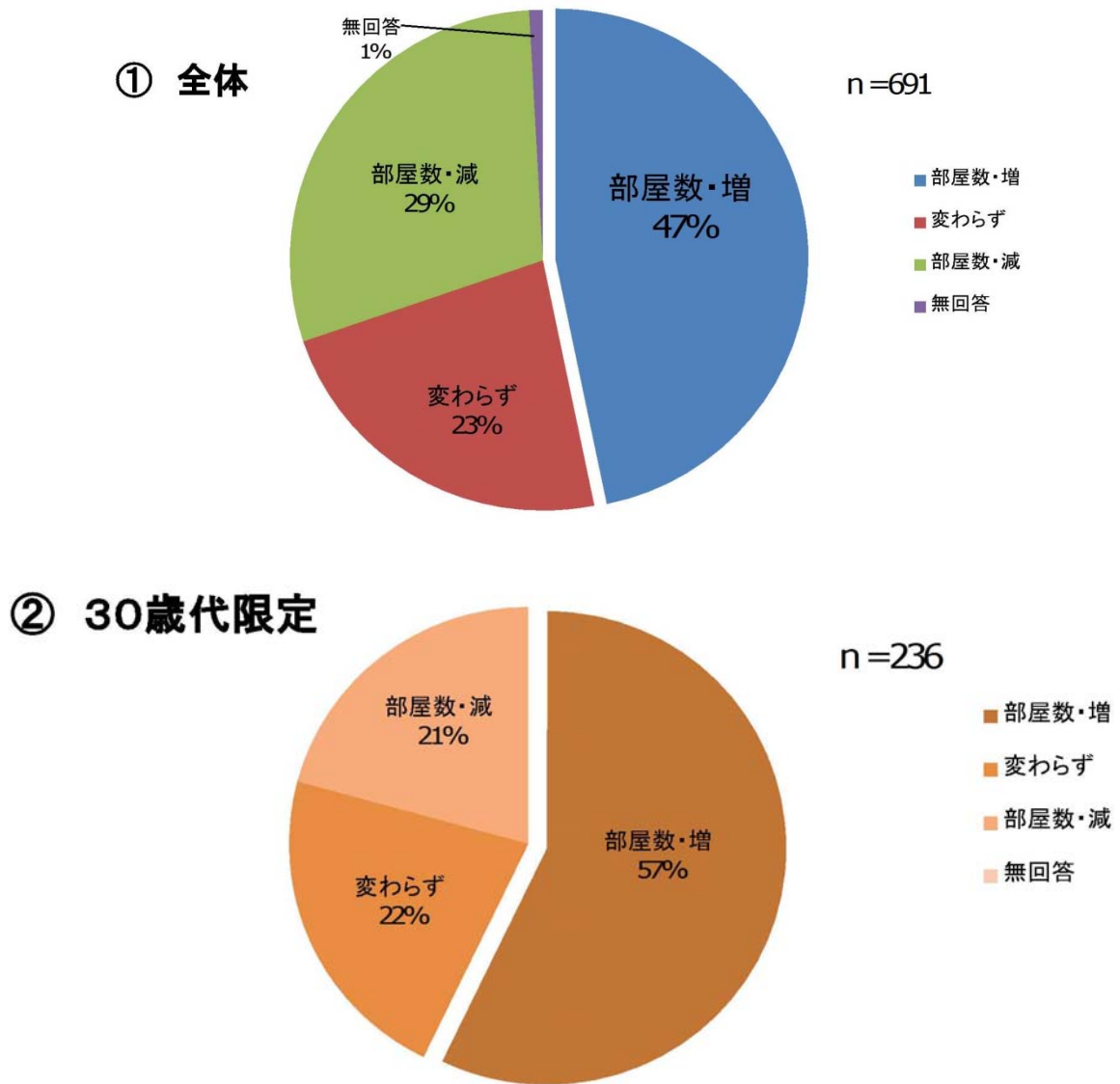
出典：地域生活に関する調査報告書（概要版）（平成 26 年 3 月）

図表 31 0歳から5歳までの子どもがいる世帯の持家率・借家率の比較（杉並区、特別区平均）



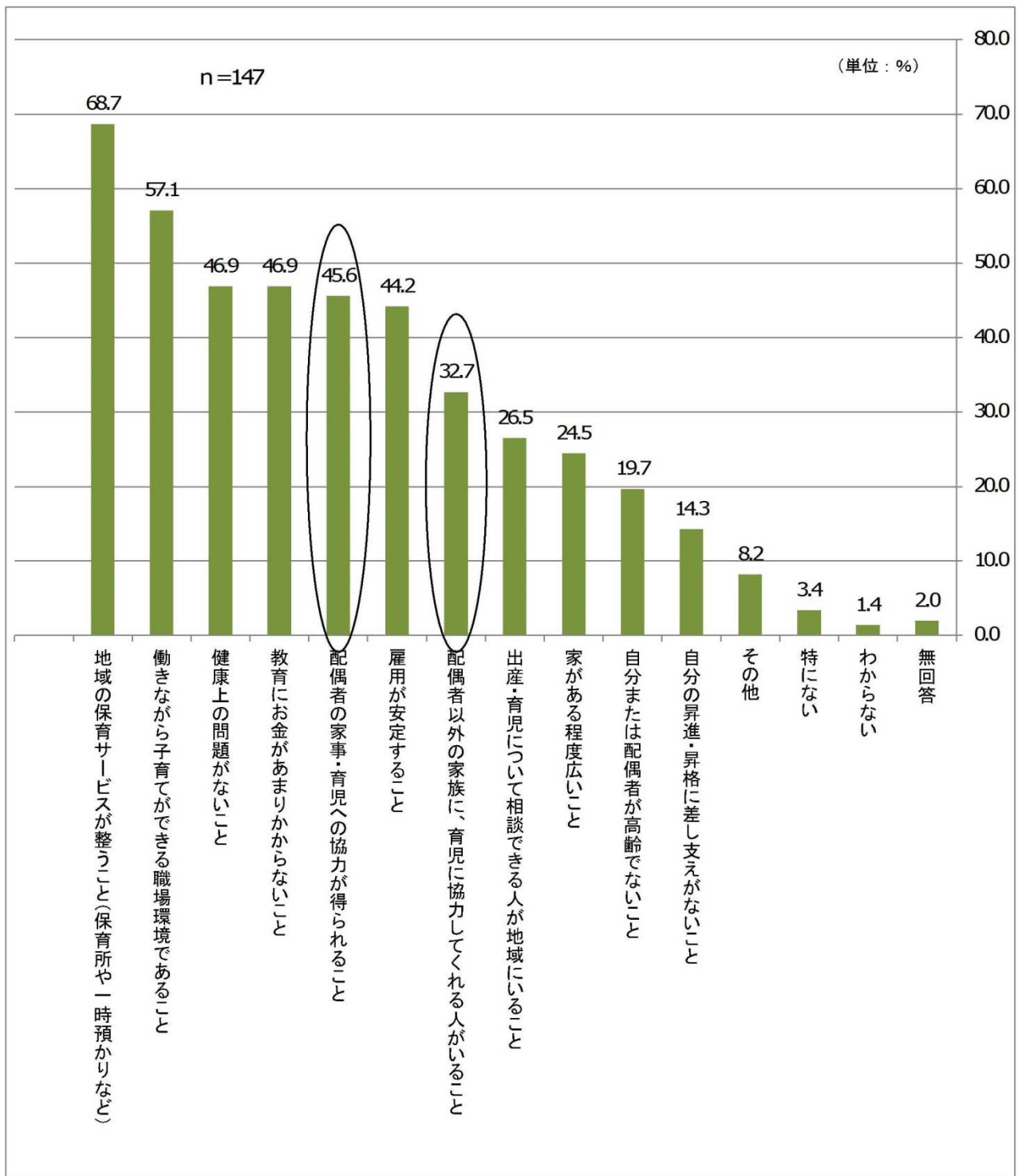
出典：平成 25 年住宅・土地統計調査（第 61 表、第 80 表）

図表 32 杉並区から転出した人の転出後の部屋数の増減



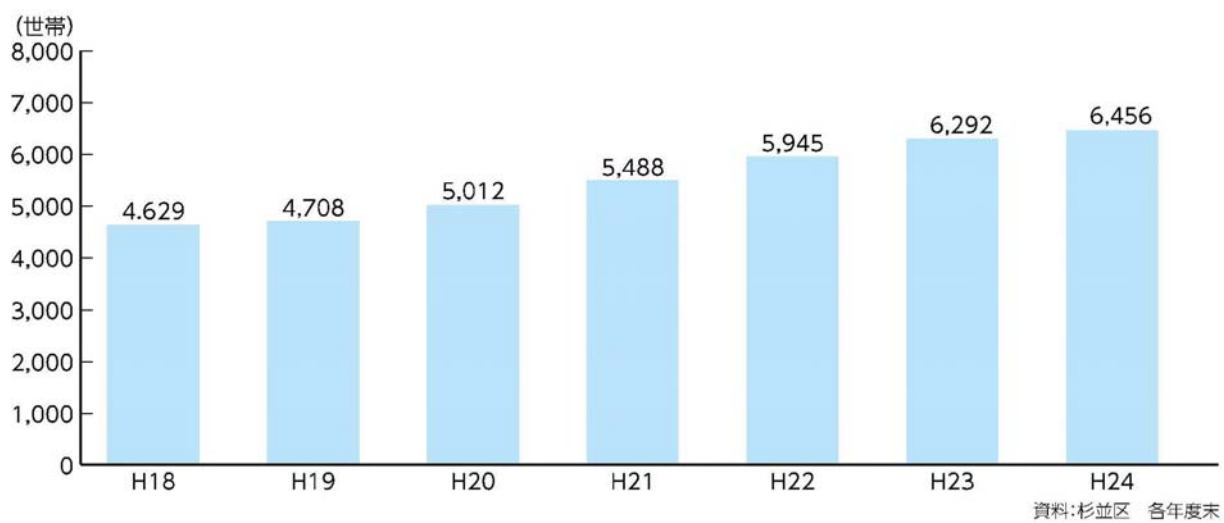
出典：杉並区からの転出に関する調査（平成 27 年 5 月）

図表 33 今後、子どもを持つ場合の条件（複数回答）



出典：結婚・出産・子育てに関する意識調査（平成 27 年 5 月）

図表 34 被生活保護世帯数の推移



出典：杉並区住宅マスタープラン（平成 26 年 3 月）

27 杉並第 4000 号
平成 27 年 5 月 15 日

杉並区総合的な住まいのあり方
に関する審議会

会 長 大 原 一 興 様

杉並区長 田 中 良

杉並区における総合的な住まいのあり方について (諮問)

杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会条例第 2 条の規定に基づき、下記のとおり諮問いたします。

記

1 諮問事項

誰もが安心して生活を継続できる多様な住環境の実現に向けた総合的な住まいのあり方について

2 諮問理由

杉並区では、少子高齢化の進展や東日本大震災の教訓を踏まえ、安全・安心なまちづくりや社会福祉施設の整備等について、住宅マスタープランや保健福祉計画等に基づき施策を推進してきました。

しかし、今後更なる人口減少が予測され、住まいに関する区の施策も転換期を迎えており、限られた行政資源等を有効に活用し、課題解決の手法を選択のうえ、適切に対応していくことが求められています。

このような中、民間の住宅ストック等も勘案しながら、子育て世代、高齢者、障害者等を含めた総合的な住まいのあり方について、専門的な見地から審議していただくため、上記事項について諮問いたします。

杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会委員名簿

(敬称略)

氏名	所属大学	備考
井上 由起子	日本社会事業大学専門職大学院教授	
大原 一興	横浜国立大学大学院教授	会長
齊藤 広子	横浜市立大学教授	
武川 正吾	東京大学大学院教授	副会長
吉田 輝美	昭和女子大学准教授	

※名簿記載は五十音順

※第3回審議会外部説明員

山田 あすか (東京電機大学准教授)

※第4回審議会外部説明員

池本 洋一 (㈱リクルート住まいカンパニー SUUMO 編集長)

杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会条例

平成 27 年 3 月 13 日（杉並区条例第 20 号）

（設置）

第 1 条 杉並区の総合的な住まいのあり方に関して必要な事項を調査審議するため、区長の附属機関として、杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会（以下「審議会」という。）を置く。

（所掌事項）

第 2 条 審議会は総合的な住まいのあり方に関して区長の諮問に応じ、答申する。

（組織）

第 3 条 審議会は、学識経験者のうちから、区長が委嘱する委員 5 人以内をもって組織する。

2 委員の任期は、委嘱の日から前条の規定による答申が行われた日（以下「答申日」という。）までとする。

（会長及び副会長）

第 4 条 審議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

3 審議会に副会長 1 人を置き、会長が指名する委員をもってこれに充てる。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

（会議）

第 5 条 審議会は、会長が招集する。

2 審議会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

4 審議会の会議は、公開とする。ただし、審議会の議決があったときは、非公開とすることができる。

（部会）

第 6 条 審議会に、特定の事項について調査審議するため、部会を置くことができる。

2 部会の委員及び部会長は、第 3 条第 1 項に規定する委員のうちから、会長が指名する。

3 部会の会議は、公開とする。ただし、部会の議決があったときは、非公開とすることができる。

4 前 3 項に定めるもののほか、部会について必要な事項は、審議会が定める。

（委員以外の者の出席等）

第7条 審議会は、調査審議のため必要があると認めるときは、委員以外の者を出席させて意見を聴き、又は委員以外の者から必要な資料の提出を求めることができる。

(委任)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

- 1 この条例は、平成27年4月1日から施行する。ただし、附則第4項の規定は、答申日の翌日から施行する。
- 2 この条例は、答申日の翌日に、その効力を失う。
- 3 杉並区附属機関の構成員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和50年杉並区条例第31号）の一部を次のように改正する。

杉並区附属機関の構成員の報酬及び費用弁償に関する条例別表（第2条関係）、別表の区長の項に「杉並区総合的な住宅施策のあり方に関する審議会」を新設し、報酬の額を「会長日額 14,500円」、「委員日額 12,000円」とする。
- 4 杉並区附属機関の構成員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和50年杉並区条例第31号）の一部を次のように改正する。

杉並区附属機関の構成員の報酬及び費用弁償に関する条例別表（第2条関係）別表の区長の部杉並区総合的な住宅施策のあり方に関する審議会の項を削る。

杉並区住まいのあり方審議会審議経過について

(平成 28 年 1 月 18 日現在)

回数	開催日	審議内容
第 1 回	平成 27 年 5 月 15 日	<ul style="list-style-type: none"> ●杉並区長挨拶・諮問 ●委員挨拶、会長・副会長互選 ●審議会運営方法の確認、各課（高齢者・障害者・子育て世代・住宅施策の各分野）における住まいに関する現状と課題説明及び質疑応答 ●審議会スケジュールの決定 ●現場視察（区営住宅・みどりの里、障害者グループホーム、高齢者施設、上井草四丁目用地<山葉名いこいの森>の 4 か所）
第 2 回	6 月 26 日	<ul style="list-style-type: none"> ●これからの社会情勢に合わせた住まいのあり方について 「高齢化にどう向き合うか」をテーマに、各課の現状と課題説明、論点に対する質疑応答
第 3 回	7 月 31 日	<ul style="list-style-type: none"> ●これからの社会情勢に合わせた住まいのあり方について 「子育て世代・障害者の住まいについて」、各課の現状と課題説明、論点に対する質疑応答 ●「区の目指すべき方向性について」の説明及び質疑応答 ●障害者団体連合会所属の 4 団体代表（杉並区身体障害者協会・杉並区肢体不自由児者父母の会・杉並つくしんぼ会・杉並家族会）からの意見聴取 ●「子育て世代の住まい方について」 東京電機大学准教授より説明 ●上記説明に対する質疑応答
	8 月下旬	<ul style="list-style-type: none"> ●各委員よりヒアリングの実施
第 4 回	9 月 2 日	<ul style="list-style-type: none"> ●「空家の利活用事例と行政との関わり方」について (株)リクルート住まいカンパニー SUUMO 編集長より説明 ●上記説明に対する質疑応答及び空家対策に関する議論 ●8 月の委員ヒアリング事項（まとめ）についての区からの質問及び意見聴取
第 5 回	11 月 9 日	<ul style="list-style-type: none"> ●答申（案）骨子の提出、説明 ●答申（案）骨子に対する委員質疑 ●答申に盛り込むべき重要事項（論点）の整理、各委員からの意見聴取 ●答申（案）作成スケジュールの確認
第 6 回	12 月 17 日	<ul style="list-style-type: none"> ●答申（案）の提出、説明 ●答申（案）に対する委員質疑 ●答申に向けた作業スケジュールの確認
第 7 回	平成 28 年 1 月 18 日	<ul style="list-style-type: none"> ●審議会答申の決定 ●区長へ答申の提出