

## ■ 改定のポイント6. 「子育て・若年ファミリー世帯の定住促進」の方向性について

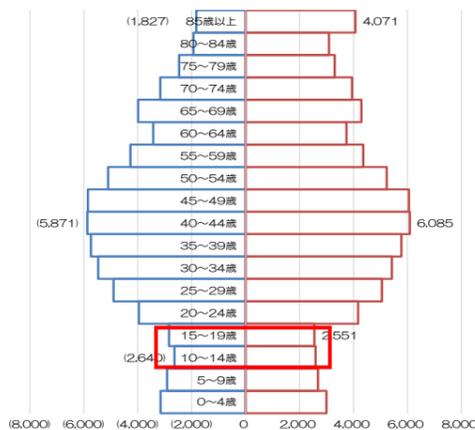
### 1. 人口・世帯の状況

- 子ども、特に中高生の世代(10～19歳)が、他の世代に比べて少ない。(図1-1)
- 年少人口は17,000人程度で全体の約12%、横ばい傾向。(図1-2)
- ファミリー世帯と考えられる世代(2～4歳と30歳代)転出超過。(ただし、平成30年推計は以前の推計よりも30代・40代の転出超過の状況が緩和。)(図1-3)

### 2. 住まい・収入・家賃の状況

- 子育て世帯のうち、最低居住面積水準を達成できていない世帯が、わずかに存在(2.3%)。ただし、近隣区市と比較すると、その比率は小さい。(図2-1)
- 子どもが学童期になると、最低居住面積水準未達となってしまう世帯が生じる。(図2-2)

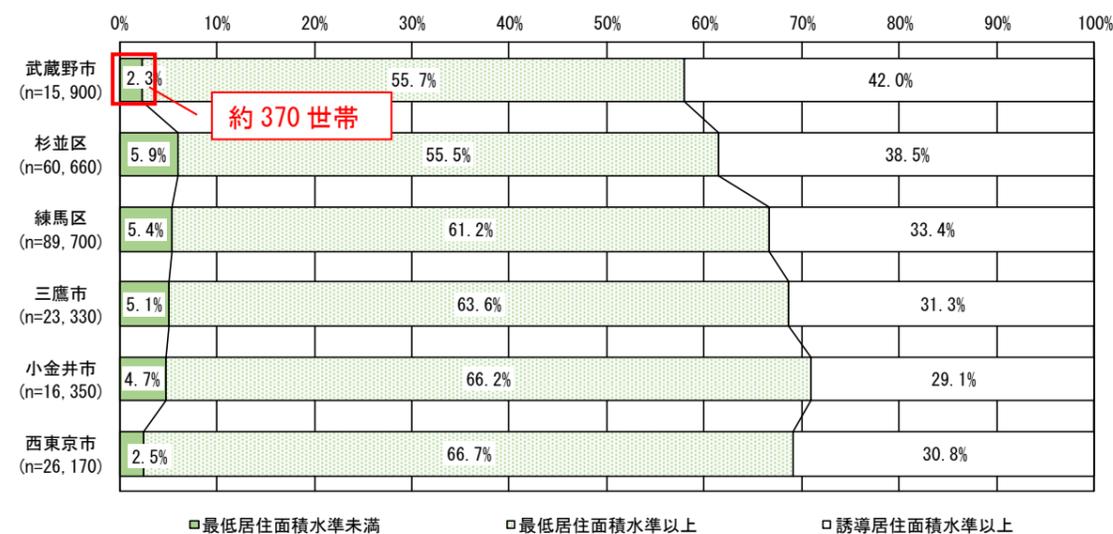
■ 図1-1：5歳階級別人口（武蔵野市）



■ 図1-2：年齢3区分人口の推移（武蔵野市）



■ 図2-1：子育て世帯の居住面積水準の達成状況（武蔵野市）（隣接区市比較）



注：平成30(2018)年時点、総人口

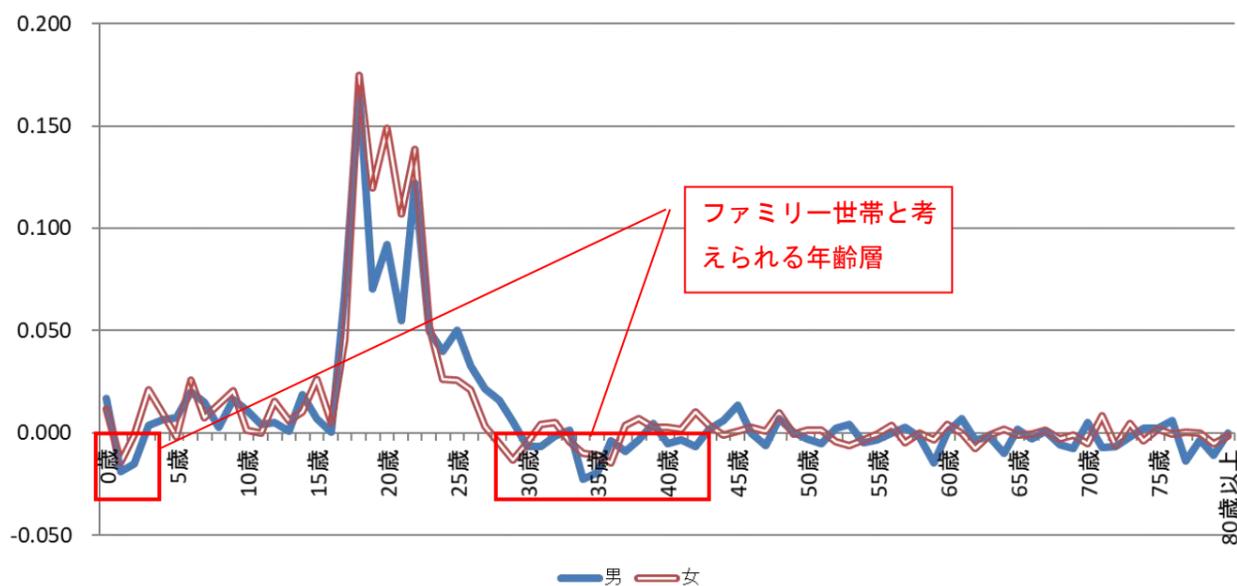
資料：武蔵野市の将来人口推計（平成30(2018)年～平成60(2048)年）

資料：武蔵野市の将来人口推計（平成30(2018)年～平成60(2048)年）について

について

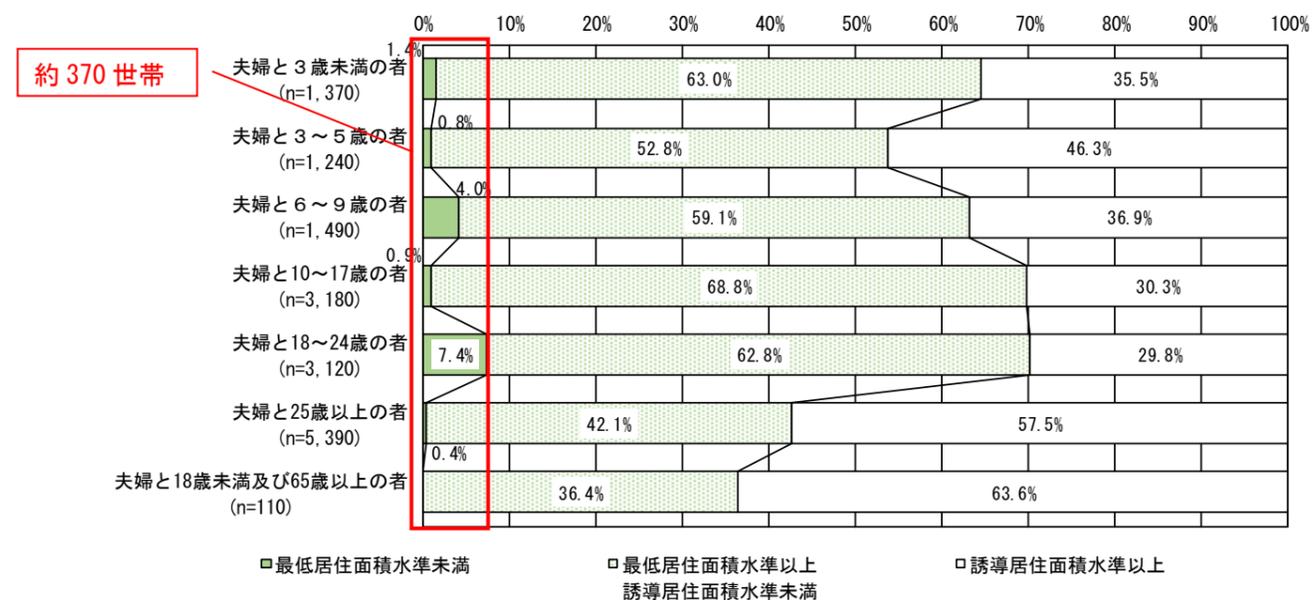
注：世帯の型(14区分)から18歳未満の者がいる世帯を集計した。  
資料：平成30年住宅・土地統計調査

■ 図1-3：社会増減（武蔵野市）



資料：武蔵野市の将来人口推計（平成30(2018)年～平成60(2048)年）について

■ 図2-2：子育て世帯の居住面積水準の達成状況（子の年齢別）（武蔵野市）

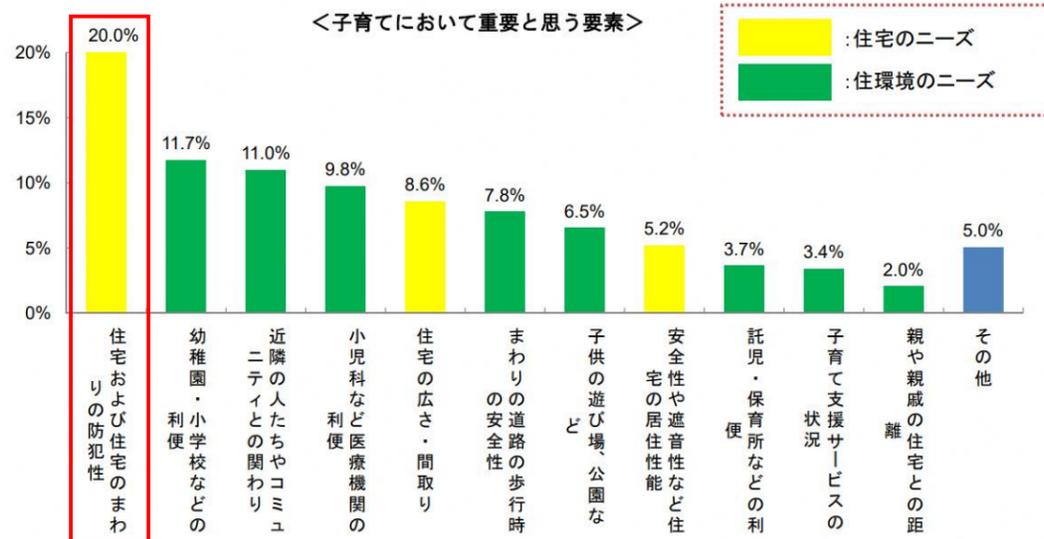


注：「…歳の者」については、夫婦以外の世帯員の年長者の年齢によって区分した。なお、それ以外の世帯員の年齢は問わない。  
資料：平成30年住宅・土地統計調査

### 3. 住宅・居住に係るニーズ

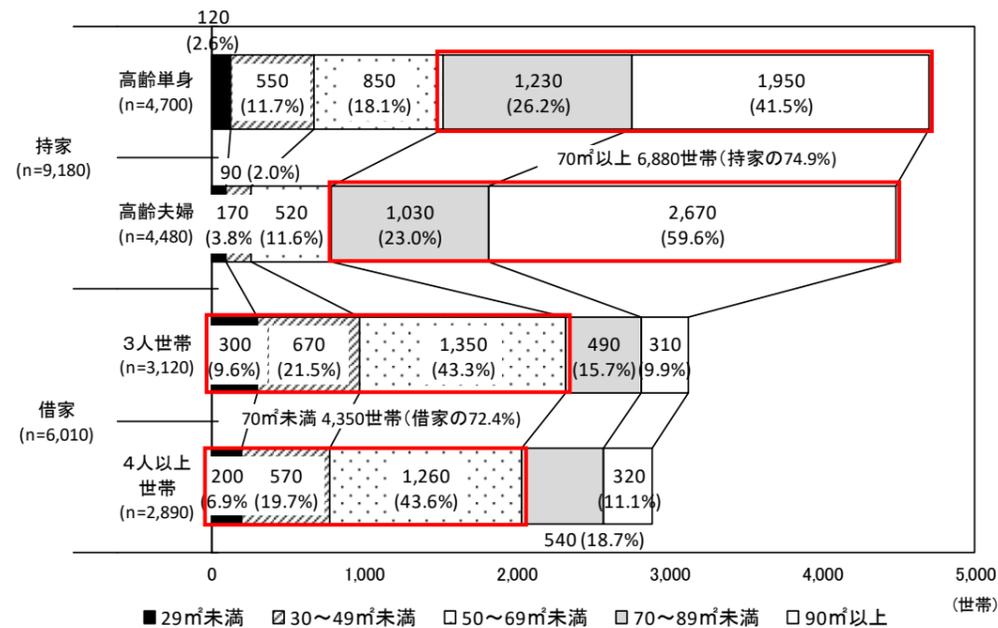
- 全国的に見ると、子育て世代は、広さ・間取りよりも防犯性の方がニーズが高い。(図3-1)
- 持ち家高齢者は、単身又は夫婦で広い住宅に在るのに比べ、借家に住む3~4人家族は狭い住宅で暮らしている。住宅規模と世帯人数にミスマッチが生じ、ファミリー世帯が適切な規模の住宅を確保できていない。(図3-2)
- 本市では、家賃や生活費が高いことが転出意向の理由となっている。(図3-3)
- 子どもの数が少ない理由として「子育てや教育にお金がかかりすぎる」に次いで「家が狭い」が多い。(図3-4)

■図3-1：子育て世帯のニーズ（全国）



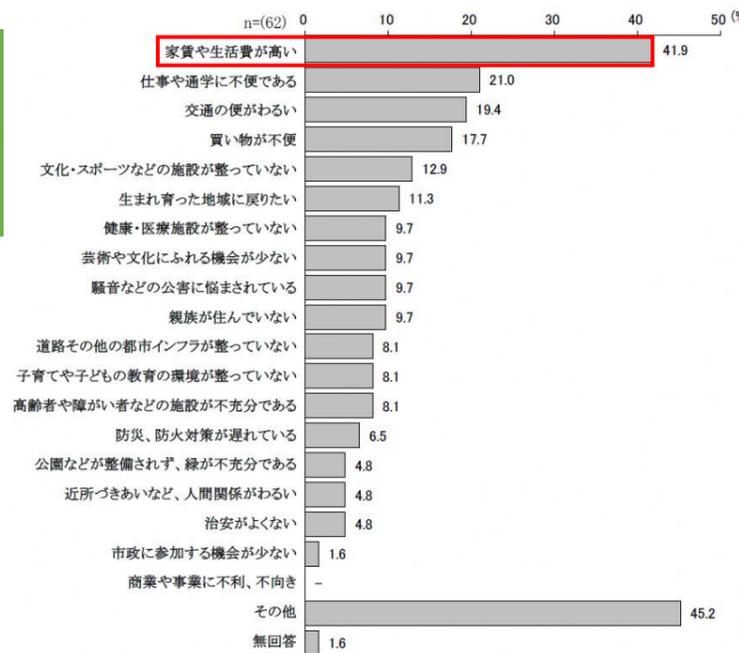
資料：国土交通省 安心居住政策研究会 第3回研究会 資料2 子育てに適した住宅の基準について

■図3-2：所有関係・世帯人員別の延べ面積（武蔵野市）



資料：平成25年住宅・土地統計調査（東京都特別集計）

■図3-3：転出意向のある市民の転出理由（武蔵野市）



資料：平成30年武蔵野市民意識調査

■図3-4：子どもの数が少ない理由（単数回答）（武蔵野市）



資料：武蔵野市子ども・子育て支援に関するアンケート調査報告書（H31.3）

#### ■既往調査やヒアリングから把握された実態

##### ○関連各課ヒアリング

- ・区部に匹敵する高家賃水準のため、子育て世帯には家賃負担が大きい
- ・家族人数に見合う広さ・部屋数のアフォーダブルな（適切な費用負担の）住まいが少ない

##### ○有識者ヒアリング 東京都宅地建物取引業協会 武蔵野中央支部 / 全日本宅地取引業協会 多摩東支部

##### ●子どもの小学校入学が住宅購入の契機 = 転出の契機

- ・子どもの小学校入学を機会とした住宅購入が一般的。ただし、本市の既存ストックは価格が高止まり。ファミリー向け賃貸も高家賃のため、子育て層の市外転出傾向がある

##### ●住宅地としてのブランド化、住宅の高価格化など

- ・本市の教育環境や豊かな自然環境が、住宅地としての評価を高めており、周辺市に比較し富裕層が住宅を購入。物件のスペックが多少低くとも、地域ブランドが勝り価格が高止まり傾向
- ・良好な環境形成の要因の1つに、厳しい最低敷地面積基準\*の存在がある。一方、敷地規模が一定以上となることから戸建住宅の高価格化に繋がっている

\*新たに建物の敷地を分割する際の敷地面積を制限するもので、敷地の細分化を防ぐことによって、日照、通風、防災などの環境の保全を図っていきます。敷地面積の最低限度は、建ぺい率40%以下の地域は120㎡、50%以上では100㎡としています。

#### 4. 子育て世帯の定着を図るための先進事例等

- ・子育て世帯の定着を図るためには、良質な住宅がアフォーダブルに供給されることが重要。
- ・ガイドラインやリフォーム補助等による誘導のほか、近年は、子育て世帯が集まることで助け合いを促すようなコンセプトの民間賃貸住宅が供給され、好評を得ている。

#### ■長期優良住宅化リフォーム推進事業「子育て世帯向け改修工事」(国土交通省)

**1. 概要** 子育てしやすい環境整備の支援として、下表1にある9分野にを補助対象とする

【表1：補助の対象となる工事】

記号	分野
ア	住宅内の事故防止
イ	子どもの様子の見守り
ウ	不審者の侵入防止
エ	災害への備え
オ	親子がふれあえる空間づくり
カ	子どもの成長を支える空間づくり
キ	生活騒音への配慮
ク	子育てに必要な収納の確保
ケ	家事負担の軽減



#### 2. 工事発注者に関する要件

以下のいずれかの要件に適合すること

- ・若者：令和元年12月13日(閣議決定日)時点で発注者が40歳未満であること
- ・子育て世帯：令和元年12月13日(閣議決定日)又は交付申請日時点で18歳未満の子どもがいること

#### 3. 申請タイプに関する要件

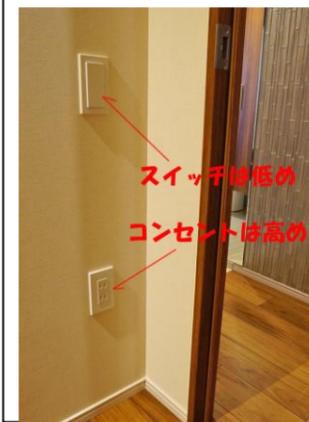
戸建住宅、又は共同住宅等の一住戸の補助対象事業であること（「住戸申請」であること）  
 ※共同住宅等の建物全体を補助対象とする「一棟申請」は対象外

#### ■東京都子育て支援住宅認定住宅「ハウス武蔵境」

新築	必須項目		選択項目				総項目数
	項目数	適合項目数	項目数	適合項目数	各基準別必要適合項目数	総必要適合項目数	
別表1	立地に関する基準	1	1	4	3	1	5
別表2-1	住戸内に関する基準	基本性能等に関する基準	12	12	1	0	13
別表2-2	住戸内に関する基準	単位空間別の基準	25	25	15	10	40
別表2	計		37	37	16	10	53
別表3-1	共用部分に関する基準	基本性能等に関する基準	3	3	0		3
別表3-2	共用部分に関する基準	単位空間別の基準	9	9	3	1	12
別表3	計		12	12	3	1	15
別表4	子育て支援施設やキッズルーム等に関する基準		0		5	3	5
別表5	子育て支援サービスの提供に関する基準		0		1	1	1
別表4、5	計		0		6	4	6
別表6	区市町村からの意見の反映に関する基準		0		1	0	1
別表7	管理・運営に関する基準		6	6	1	0	7
合計			56	56	31	18	87
チェック結果			OK		OK		

資料：東京都HP 写真：ハウス武蔵境HP

#### 専有部分の配慮事項



#### 共用部分の配慮事項（コミュニティガーデン）



#### 5. 本市の子育て・若年ファミリー世帯の定住促進に向けた取組の方向性

- 本市の課題は、高家賃・高価格のため、子どもの年齢・人数にみあった広さの住宅確保が困難であること。
- そのため、既存ストックの流通を促進し、子育て世帯にまわすことが肝要である。
- 取組としては、所有者側(主に高齢者等)と購入者側(主に子育て世帯)への情報提供・意識啓発がメインとなる。
- 留意点
  - ・住宅政策のみでは対応しきれないため、身近な緑環境の充実など、子育て世帯のニーズに応じた施策を庁内横断的に取組むことが必要。
  - ・また、市の取組を上手に子育て世代に届くように周知することが重要。

取組課題	考えられる今後の取組事例案
○子育て世代の中心である30歳代の転出超過の抑制	○既存ストックの循環を促進 ⇒事例：JTIの住み替え制度※1の周知(賃貸層向け) ⇒事例：インスペクション※2への経済的支援(購入層・家主向け)
○ファミリー世帯に適切な広さの住宅を供給	○公的住宅による対応 ○家賃助成
○高家賃水準への対応	第2回策定委員会で検討済
○耐震・断熱・省エネ・防犯性能の高い住宅・住環境の確保	○既存ストックの質の向上を促進 ⇒事例：長期優良住宅化リフォーム推進事業(子育て世帯向け改修工事、三世帯同居対応改修工事等)の周知 ⇒例えば、インスペクション※2への支援が考えられる
○上記について適切な情報を必要な世帯に届ける工夫	○あらゆる機会を通じて地域で子どもたちを見守る取組の推進
	○信頼性のある情報を提供 ⇒例えば、経済的支援や多様な住まい方の選択肢を紹介することが考えられる
	○若い世代向けに工夫した情報発信 ⇒例えば、SNSやメルマガなどが考えられる
	○体験型の学習機会の創出 ⇒例えば、ワークショップや交流会などが考えられる

※1：本市と開発公社の連携により、(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)が行う「マイホーム借上げ制度」を活用した制度。JTIがシニア(50歳以上)のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保障するもので、本市では平成23年度から実施。

※2：専門的な知見を有する者が、建物の劣化事象及び不具合事象の状況を、目視・計測等により調査すること。

