

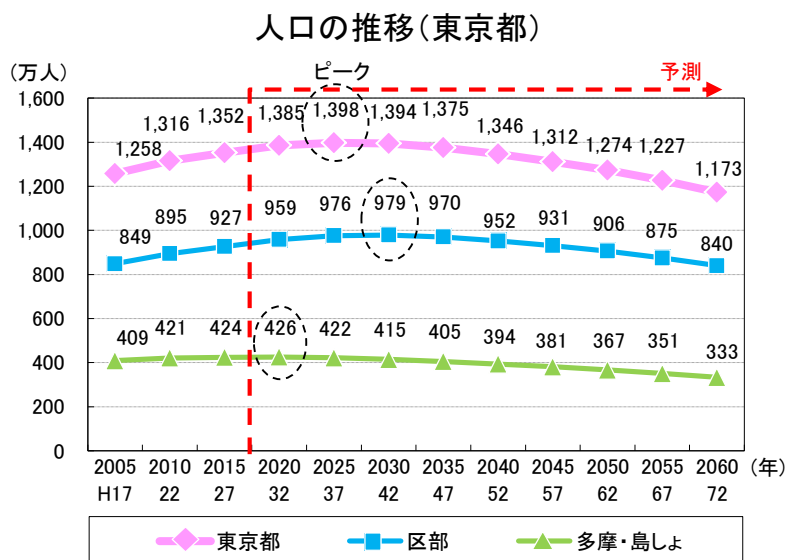
第1章 住宅政策をめぐる現状

1 社会経済等の動向

(1) 人口

- 2015(平成27)年における東京都の人口は1,350万人を超え、過去最高となりました。今後もしばらく増加を続け、2025(平成37)年の1,398万人をピークに減少に転じると見込まれます。

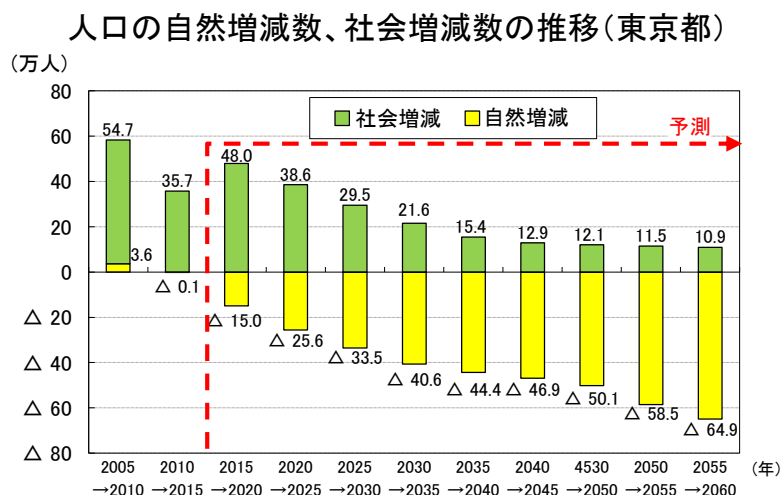
多摩・島しょ部においては、これより早く、2020(平成32)年以降、減少に転じると予測されます。



(資料)「国勢調査」／総務省、「都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン～」／東京都政策企画局
(注) 四捨五入しているため、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

- 人口の推移を5年間単位の自然増減数、社会増減数で見ると、自然増減は2010～2015(平成22～27)年に減少に転じ、その後も拡大すると予測されます。

一方、社会増減は2015～2020(平成27～32)年以降も増加が継続すると予測されています。



(資料)「国勢調査」／総務省、「都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン～」／東京都政策企画局
(注) 各予測期間の期首は10月1日、期末は9月30日

- 区市町村別に過去 10 年の人口増減率を見ると、中央区(44.0%)、千代田区(30.8%)及び港区(18.4%)の都心 3 区を中心とした人口の増加傾向が顕著であり、3 区以外では、豊島区(19.1%)、江東区(16.0%)が高くなっています。多摩地域でも、稲城市(14.4%)をはじめ東南部を中心に人口増加が続いています。

過去 10 年の区市町村別人口増減率(都内)



(資料)「人口の動き」／東京都総務局

(注) 期間は、2006(平成18)年から2016(平成28)年までの10年間

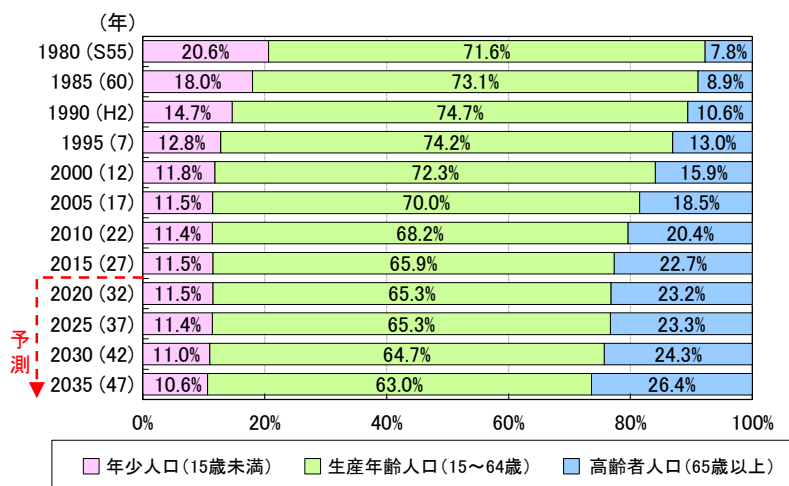
(2) 年齢構成

- 年齢階層別人口構成比の推移を見ると、年少人口の構成比は低下し、1980(昭和55)年の20.6%から、2035(平成47)年には10.6%になると予測されます。

生産年齢人口構成比も1990(平成2)年をピークに低下しており、今後も低下していくと予測されます。

一方で、65歳以上の高齢者人口の構成比は一貫して上昇し、1980(昭和55)年の7.7%から、2010(平成22)年には20%を超え、2035(平成47)年には26.4%に達すると予測されます。

年齢階層別人口構成比の推移(東京都)

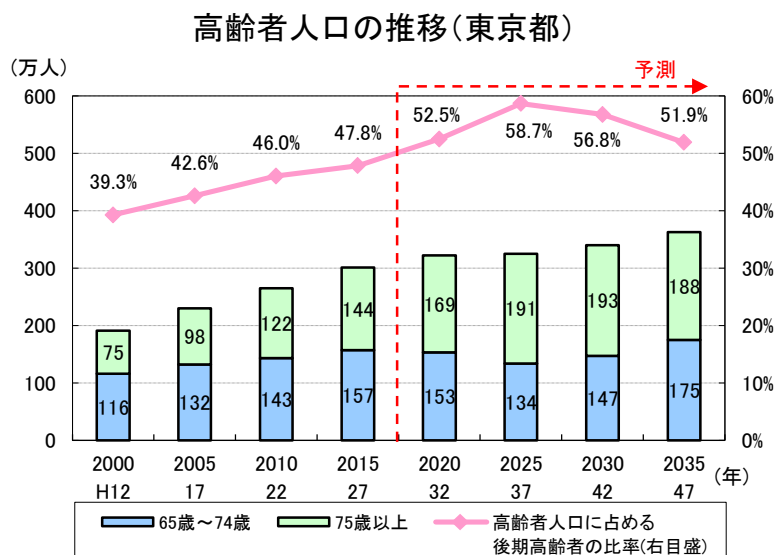


(資料)「国勢調査」／総務省、「都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン～」／東京都政策企画局

(注) 四捨五入しているため、内訳の合計が100%にならない場合がある。

- 高齢者人口を 65 歳から 74 歳までの前期高齢者と 75 歳以上の後期高齢者に分けて見てみると、2020（平成 32）年には、後期高齢者の数が前期高齢者の数を上回ると予測されます。

また、高齢者人口に占める後期高齢者の比率は継続して上昇し、2025（平成 37）年には、58.7%まで上昇しますが、その後は減少すると予測されます。



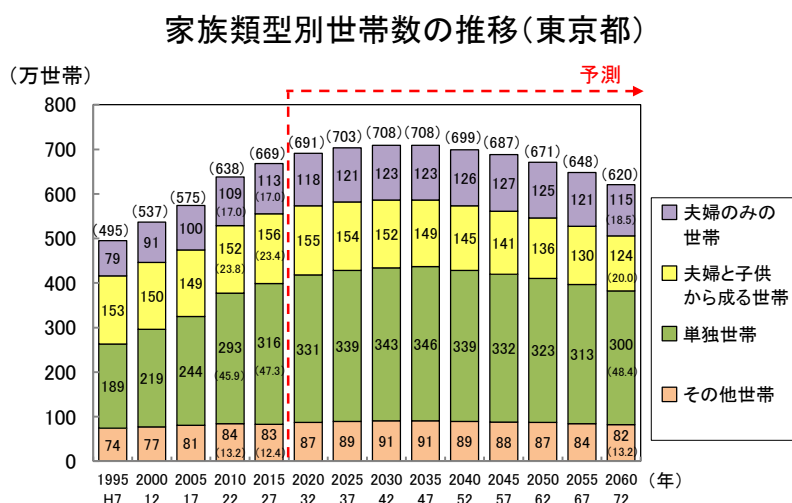
（資料）「国勢調査」／総務省、「都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン～」／東京都政策企画局

（３）世帯

- 2015（平成 27）年の東京都の世帯数は、669 万世帯となっています。直近 5 年間では、2010（平成 22）年から 2015（平成 27）年までで 31 万世帯増加しました。

増加傾向は 2030（平成 42）年まで継続し、708 万世帯まで増加した以降、減少すると予測されます。

家族類型別世帯数の推移を見ると、1995（平成 7）年の単独世帯は 189 万世帯でしたが、2015（平成 27）年は 316 万世帯と約 1.67 倍になりました。その後は緩やかに増加し、2035（平成 47）年には 346 万世帯になると予測されます。



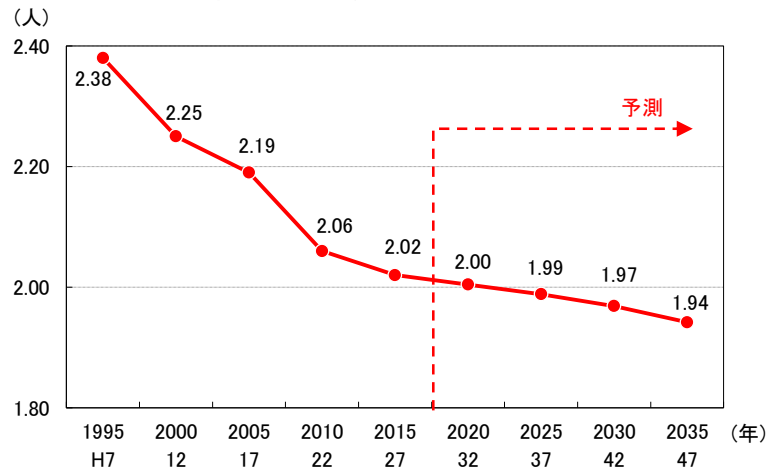
（資料）「都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン～」／東京都政策企画局

（注）・内訳の（ ）内の数字は世帯数に占める割合

・四捨五入しているため、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

- 1世帯当たり人員の推移を見ると、減少傾向が続いています。2020(平成32)年には2.0人となり、以降も減少が進むと予測されます。

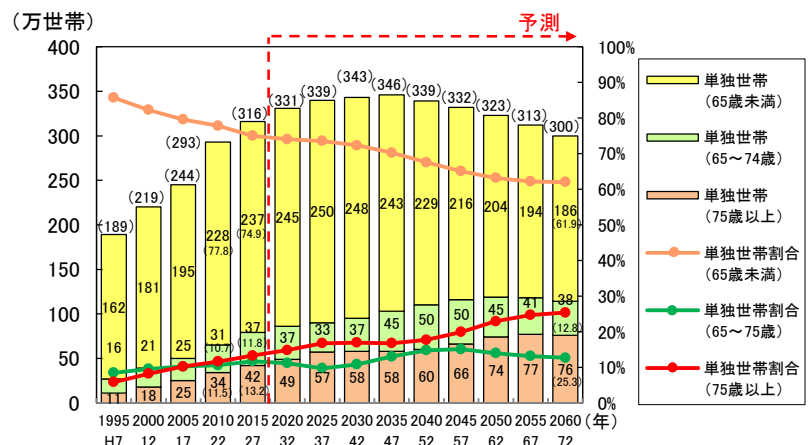
1世帯当たり人員の推移(東京都)



(資料)「国勢調査」／総務省、「都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン～」／東京都政策企画局
(注)1世帯あたり人員は、人口を世帯数で除した数値

- 65歳以上の高齢者の単独世帯は、2015(平成27)年の79万世帯から2060(平成72)年には114万世帯になると予測されます。

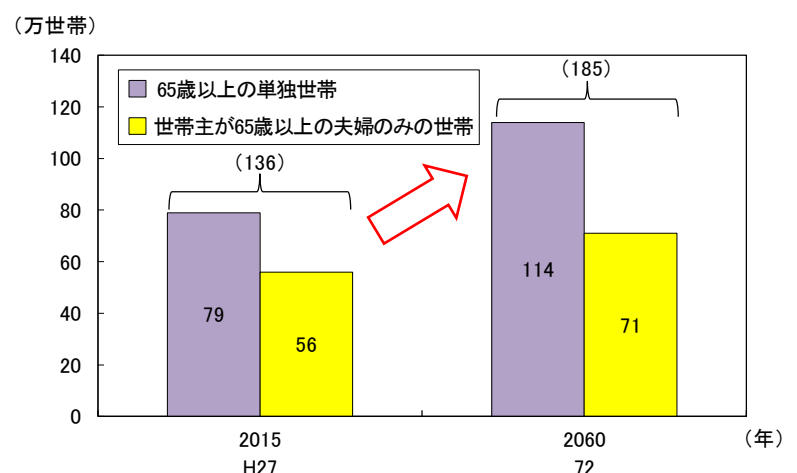
世帯主の年齢階級別の単独世帯の推移(東京都)



(資料)「都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン～」／東京都政策企画局
(注)・内訳の()内の数字は世帯数に占める割合
・四捨五入しているため、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

- 65歳以上の単独世帯に、世帯主の年齢が65歳以上の夫婦のみの世帯を合わせた世帯数は、2015(平成27)年の136万世帯から2060(平成72)年には185万世帯になると予測されます。

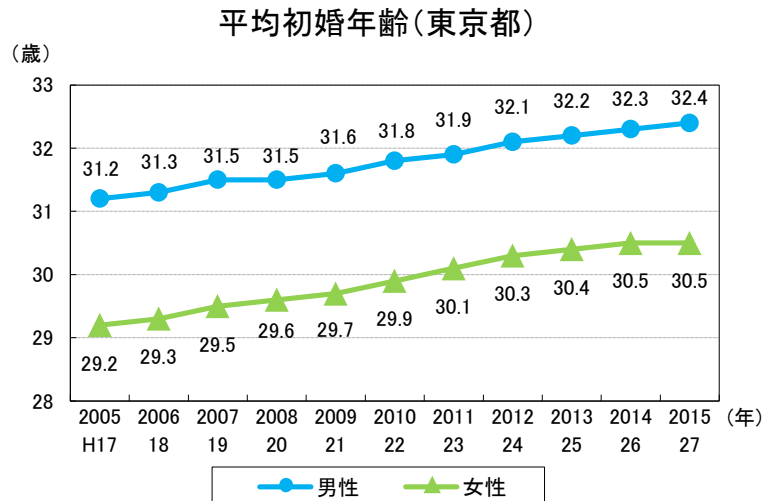
世帯主が65歳以上の単独世帯と夫婦のみの世帯の推移(東京都)



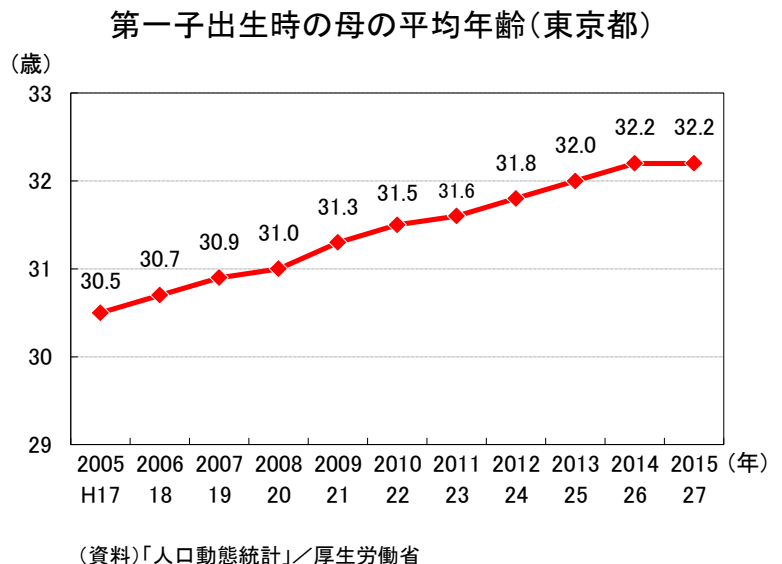
(資料)「国勢調査」／総務省、「都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン～」／東京都政策企画局
(注)四捨五入しているため、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

(4) 結婚・出産・保育の状況

- 2015(平成27)年の東京都の平均初婚年齢は、男性は 32.4 歳、女性は 30.5 歳であり、女性の年齢と比べ、男性の年齢が高くなっています。男性、女性ともに、緩やかに上昇を続けており、晩婚化が進行しています。

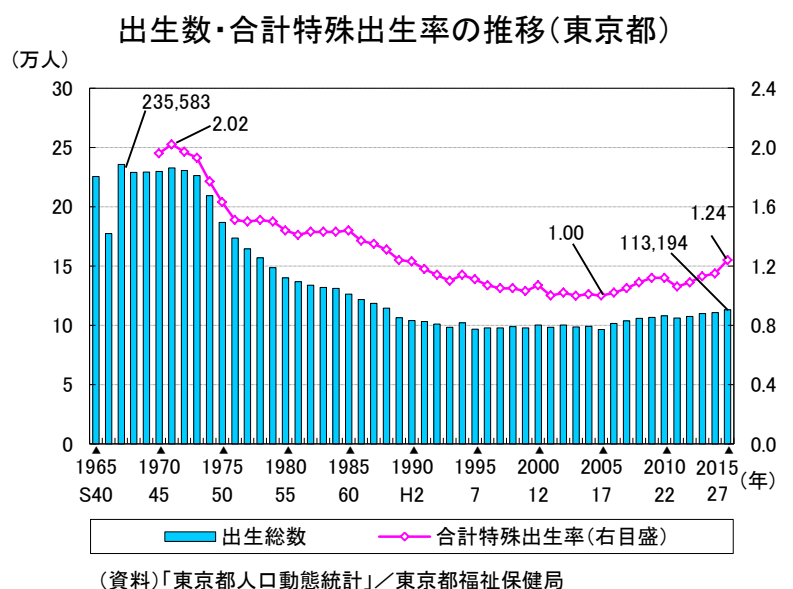


- 2015(平成 27)年の東京都の第一子出生時の母の平均年齢は 32.2 歳であり、2005(平成 17)年以降、出産年齢はおおむね上昇傾向にあります。

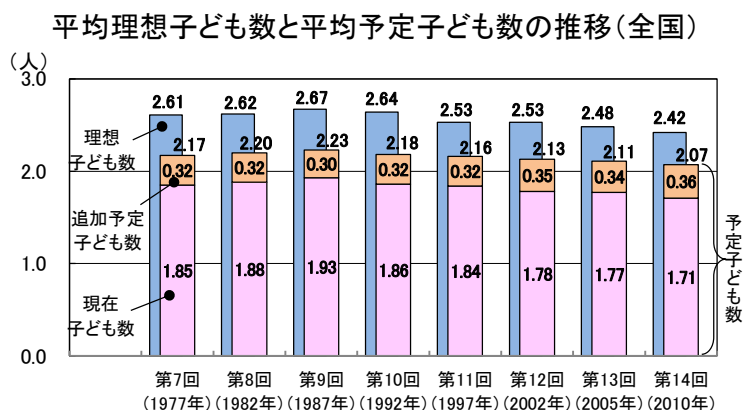


- 2015(平成27)年の東京都における合計特殊出生率は 1.24 で、前年より高くなっています。依然として、人口維持のため必要と言われる 2.08 に比べ数値は低いものの、2005(平成 17)年の 1.00 を底にして、増加傾向を示しており、合計特殊出生率は回復する傾向にあります。

また、2015(平成 27)年の出生数は 113,194 人で、前年の 110,629 人より 2,565 人増加し、2006(平成 18)年以降 10 年連続で 10 万人を上回っています。



- 2010(平成22)年の調査によると、理想の子供数が2.42人であるのに対し、実際の子供数は1.71人となっています。

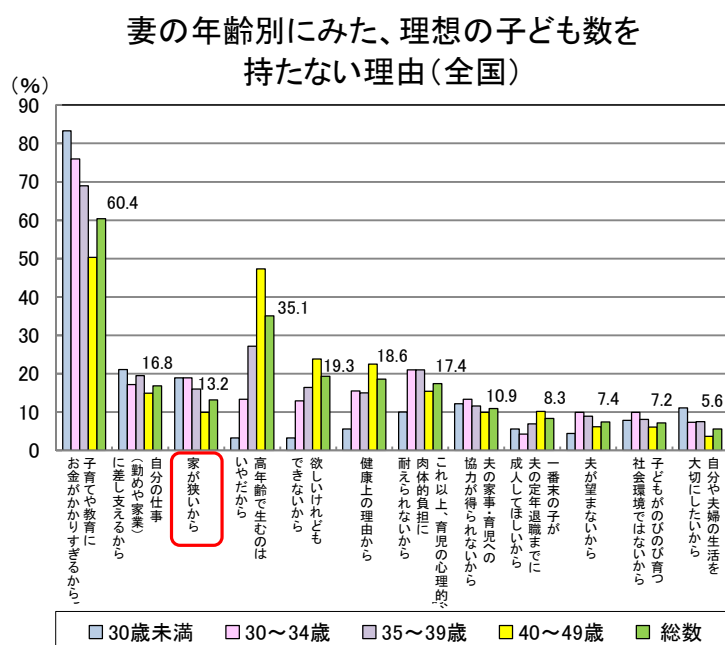


(資料)「第14回出生動向基本調査(夫婦調査)の結果概要」/国立社会保障・人口問題研究所

(注)対象は妻の年齢50歳未満の初婚どうしの夫婦。予定子ども数は現存子ども数と追加予定子ども数の和として算出。総数には結婚持続期間不詳を含む。各調査の年は調査を実施した年である。

- 理想の子供数を持たない理由として、約1割が「家が狭いから」と回答しています。

また、年齢が若いほど、「家が狭いから」を理由に挙げる割合が高くなっています。



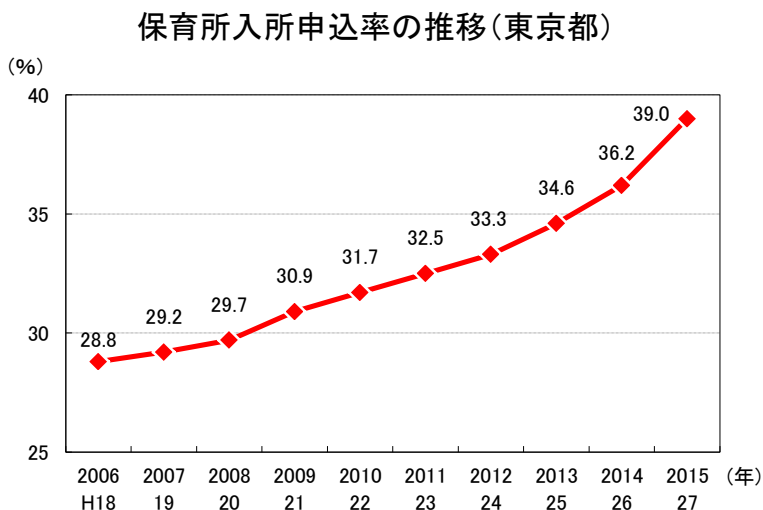
(資料)「第14回出生動向基本調査(夫婦調査)の結果概要」/国立社会保障・人口問題研究所

(注)・対象は予定子ども数が理想子ども数を下回る初婚どうしの夫婦。予定子ども数が理想子ども数を下回る夫婦の割合は32.7%。

・調査時点は2010(平成22)年6月1日

- 2015(平成27)年の東京都における保育所入所申込率は39.0%で、近年、申込率が上昇しています。

この背景としては、出生数の増加や人口流入による就学前児童人口の増加、女性の社会進出による保育ニーズの増大等が考えられます。

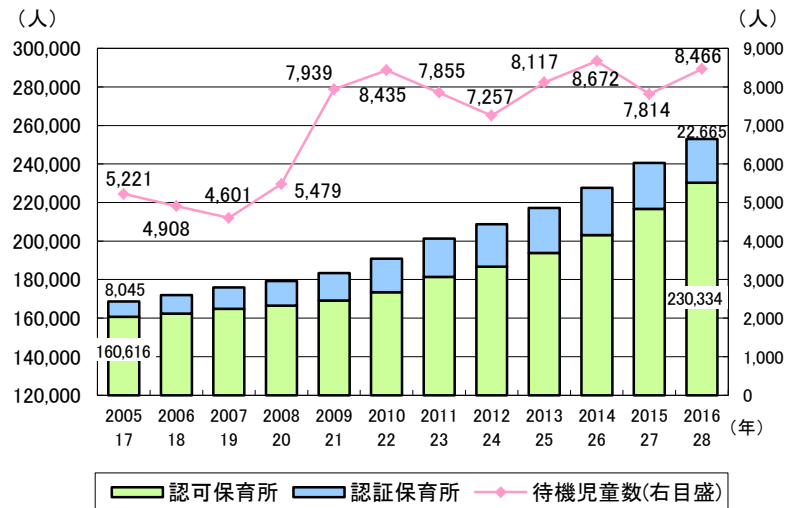


(資料)東京都福祉保健局

(注)保育所入所申込率は、就学前児童人口に占める保育所入所申込者数の割合

- 東京都における保育所等の設置状況（定員）と待機児童数の推移を見ると、保育所の定員は年々増加しています。しかし、保育ニーズの増大等により保育所等の利用申込者は増加しており、待機児童数は、都全体で 2015(平成 27)年は 7,814 人、2016(平成 28)年は 8,466 人と、昨年から 652 人増加しています。

保育所等の設置状況(定員)と
待機児童数の推移(東京都)

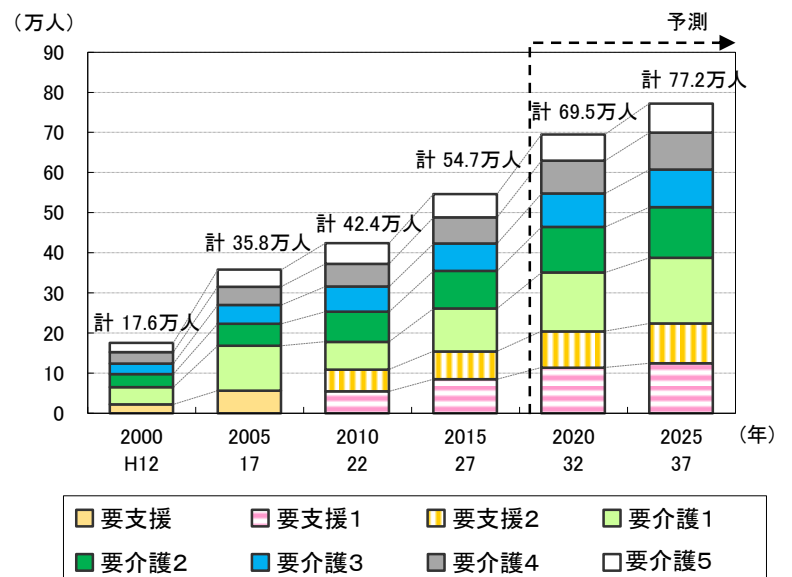


(資料)東京都福祉保健局
(注)数字は各4月1日時点

(5) 介護の状況

- 2000(平成 12)年の介護保険制度開始以来、要介護認定者数(要支援者を含む。)は増加を続けており、2015(平成 27)年には 55 万人に迫り、15 年前の 3 倍以上に上っています。

要介護度別認定者数の推移(東京都)



(資料)「介護保険事業状況報告(月報)」／厚生労働省
(注)数字は各4月時点、2020(平成32)年、2025(平成37)年については、「高齢者保健福祉計画H27～29」の推計値

- 2016(平成 28)年における要介護認定者数の割合は、後期高齢者については、前期高齢者の約 6.9 倍となっています。

要介護認定率 (東京都)

	第1号 被保険者数	要介護(要支援) 認定者数	要介護 認定率
前期高齢者	1,558,353人	72,918人	4.7%
後期高齢者	1,468,345人	476,464人	32.4%

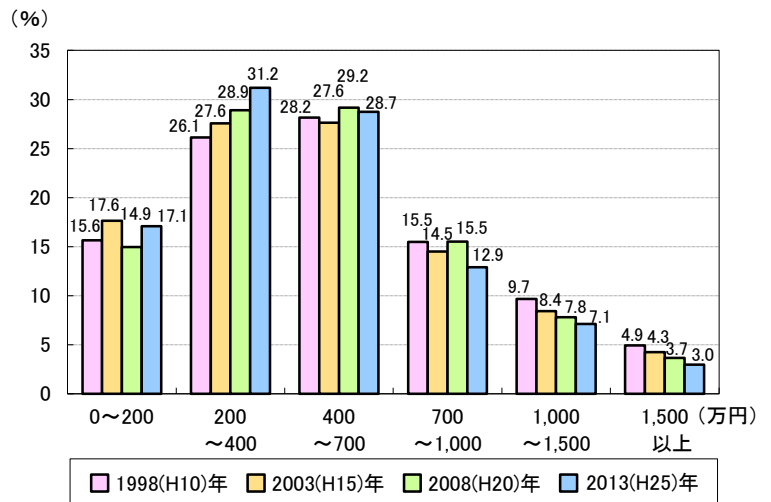
(資料)「介護保険事業状況報告(月報)」／厚生労働省
(注)2016(平成28)年4月末現在

(6) 収入・支出・就業の状況

- 世帯の所得階層別構成比を見ると、2008(平成20)年から2013(平成25)年までの5年間に、200万円未満の階層は14.9%から17.1%、200～400万円の階層は28.9%から31.2%となり、低所得階層が増加しています。

700万円以上の所得階層は、構成比が低下する傾向にあります。

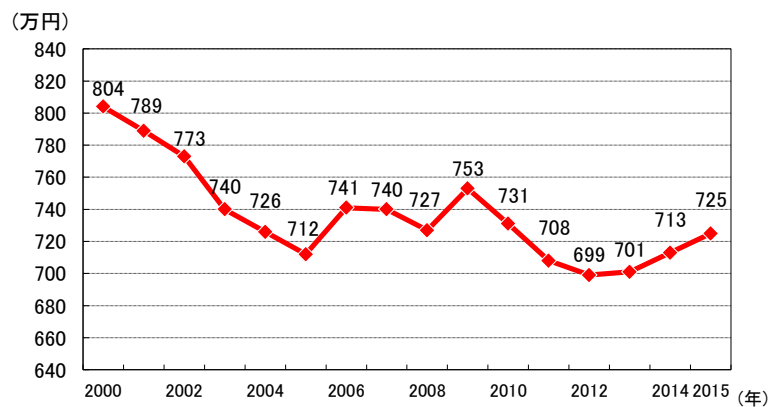
世帯の所得階層別構成比(東京都)



(資料)「住宅・土地統計調査」／総務省

- 2人以上世帯における平均年収の推移を見ると、2000(平成12)年以降減少傾向が続き、2005(平成17)年以降はやや増加傾向が続きました。しかし、2009(平成21)年以降は再び減少傾向となり、2013(平成25)年以降は増加傾向に転じています。

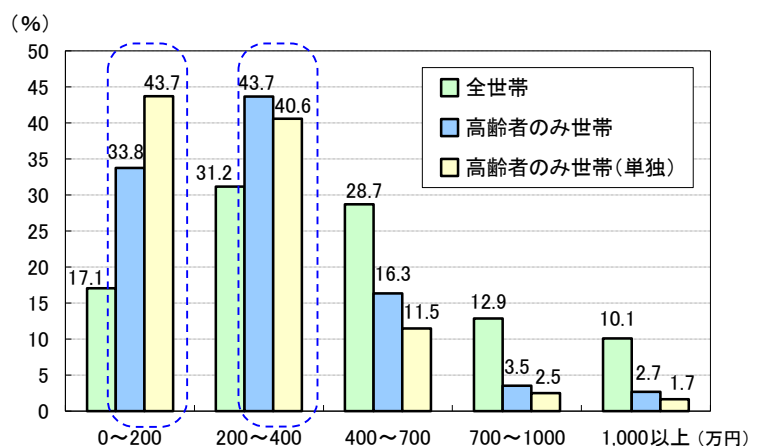
2人以上世帯における平均年収の推移(東京都)



(資料)「東京都生計分析調査」／東京都総務局

- 高齢者のみ世帯の所得階層別構成比は、年間所得額200万円以下が33.8%、400万円以下まで加えると77.5%となっています。高齢者単独世帯では400万円以下が84.3%です。高齢者のみ世帯や高齢者単独世帯は今後増加すると予測され、所得が400万円以下の世帯も増加すると考えられます。

高齢者のみ世帯の所得階層別構成比(東京都)



(資料)「平成25年住宅・土地統計調査」／総務省

1か月の支出のうち住居費が占める割合(東京都)

- 1か月の支出のうち住居費が占める割合は、勤労世帯では民間賃貸住宅世帯が、無職世帯では持家以外世帯が20%を超えており、持家世帯に比較して、住居費の占める割合が高くなっています。

勤労世帯における住居費の金額については、持家世帯が約7万2千円、民間賃貸住宅世帯が約9万2千円であり、約2万円の差があります。

	住居所有形態	支出(円)	住居費(円)	支出のうち住居費が占める割合
勤労世帯	持家	548,731	71,994	13.1%
	民間賃貸住宅	459,639	92,262	20.1%
	公営借家	336,957	56,820	16.9%
	給与住宅	459,662	36,623	8.0%
無職世帯	持家	320,801	30,419	9.5%
	持家以外	263,657	62,929	23.9%

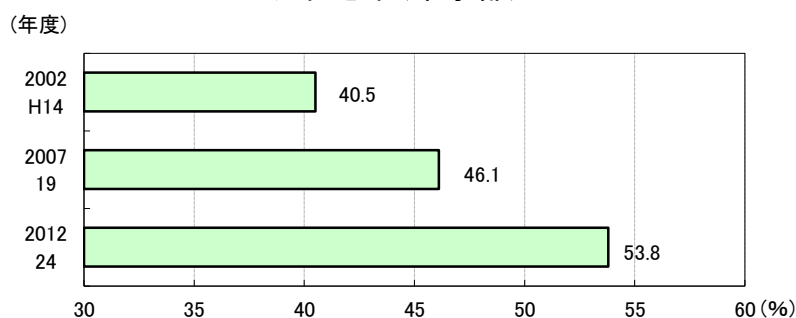
(資料)「平成27年東京都生計分析調査」/東京都総務局

(注)・数値は、年平均1か月のもの

- ・支出とは、実支出に「土地家屋借金返済」を加算
- ・持家世帯の住居費とは、「土地家屋借金返済」、「家賃地代」、「設備修繕・維持費」及び住宅に関連する税金等の合計
- ・民間賃貸住宅、持ち家以外世帯の住居費とは、「家賃地代」、「設備修繕・維持費」、「土地家屋借金返済」の合計

小学生までの子供のいる家庭における共働き率(東京都)

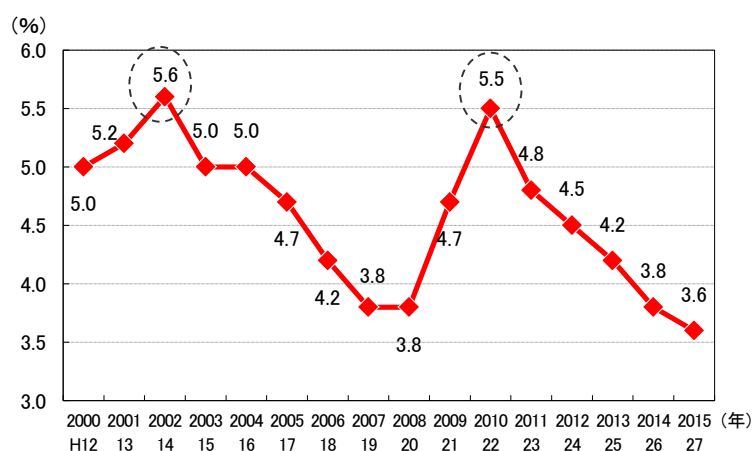
- 東京都における小学生までの子供のいる家庭における共働き率は、2002(平成14)年以降上昇しており、2012(平成22)年では53.8%となっています。



(資料)「東京の子供と家庭報告書」/東京都福祉保健局

完全失業率の推移(東京都)

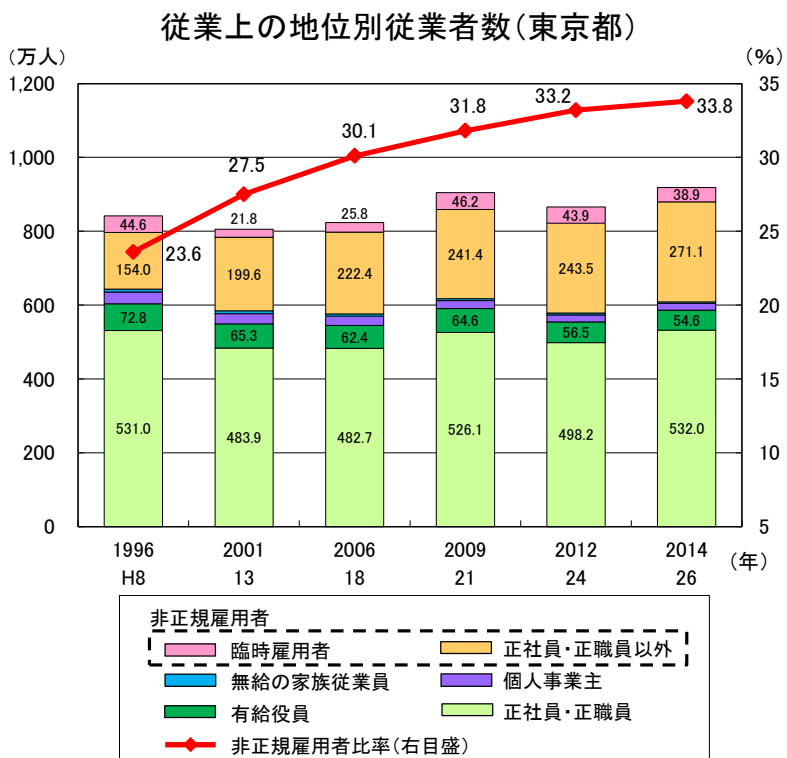
- 完全失業率は2002(平成14)年以降低下していましたが、世界的な景気後退の影響などを受けて、2008(平成20)年から急激な上昇に転じ、2010(平成22)年には5.5%となりました。その後は次第に低下し、2015(平成27)年には3.6%となっています。



(資料)「東京の労働力」/東京都総務局

○ 「正社員・正職員」の数は、1996(平成8)年の531万人以降、減少、増加を繰り返し、2014(平成26)年には532万人となっています。

これに対し、「臨時雇用者」は横ばい状況ですが、「正社員・正職員以外」はほぼ一貫して増えています。2014(平成26)年の非正規雇用率は33.8%と、3人に1人が非正規の雇用形態にあります。



(資料)「事業所・企業統計調査」／総務省、「経済センサス-基礎調査」／総務省
 「経済センサス-活動調査」／総務省・経済産業省

(注)・臨時雇用者: 1か月以内の期間を定めて雇用されている人又は日々雇用されている人
 ・正社員・正職員以外: 嘱託、パートタイマー、アルバイト等

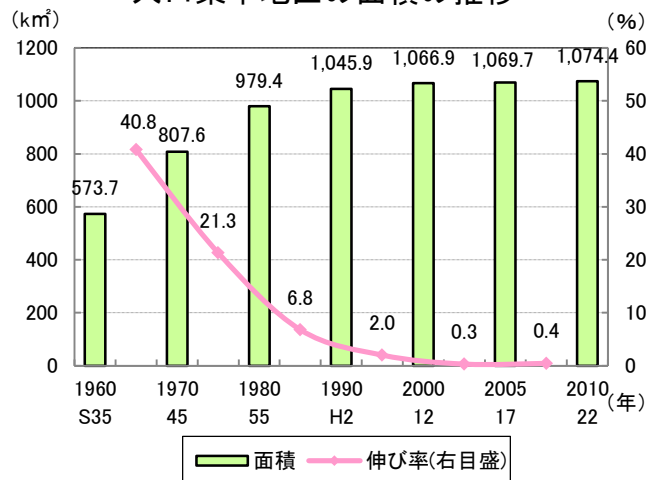
2 東京における居住の現状

(1) 住宅市街地の変遷

○ 東京の住宅市街地について、人口集中地区が設定されるようになった 1960(昭和 35)年以降の人口集中地区の拡大状況を見ると、1960 年代の 10 年間で約 41%、1970 年代が約 21%、1980 年代が約 7%、1990 年代が 2%の拡大となっています。1980 年頃までは高度経済成長期の大量の人口流入に伴い、人口集中地区が急速に拡大し、1980 年以降は拡大のペースが弱まり、バブル経済期の頃までにはほぼ終息しました。1990(平成 2)年には、2010(平成 22)年の人口集中地区(約 1,074 km²)のうち、約 97%(約 1,046 km²)が既に人口集中地区となっています。

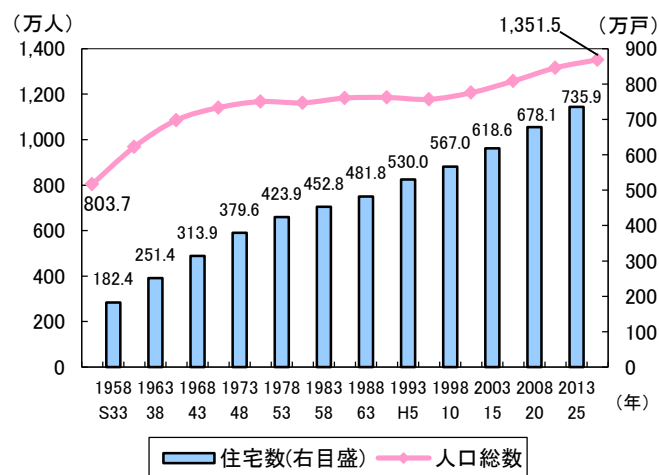
一方、東京の住宅数の増加の状況については、人口集中地区の拡大がほぼ終息した 1988(昭和 63)年の約 482 万戸から、2013(平成 25)年には約 736 万戸へと、約 53%増加しており、バブル経済期以降も、一貫して増加を続けています。東京の住宅の建築時期を見ると、全住宅ストックのうち約 75%が築年数 30 年未満となっており、比較的新しい建物が多いことから、近年では、住宅は、既成市街地の中での更新を通じて供給されるようになっていることが分かります。

人口集中地区の面積の推移



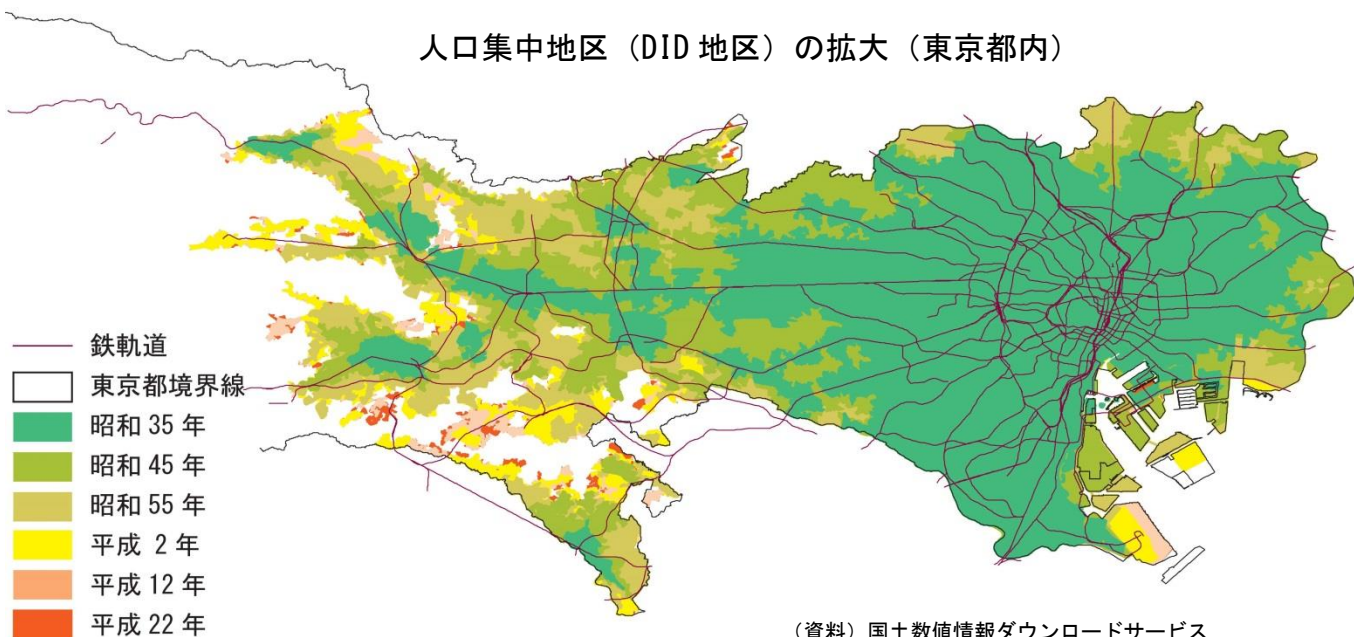
(資料) 「国勢調査」／総務省

人口と住宅ストック数の推移(東京都)



(資料) 「東京の人口」／東京都総務局
「住宅・土地統計調査」／総務省

人口集中地区 (DID 地区) の拡大 (東京都内)

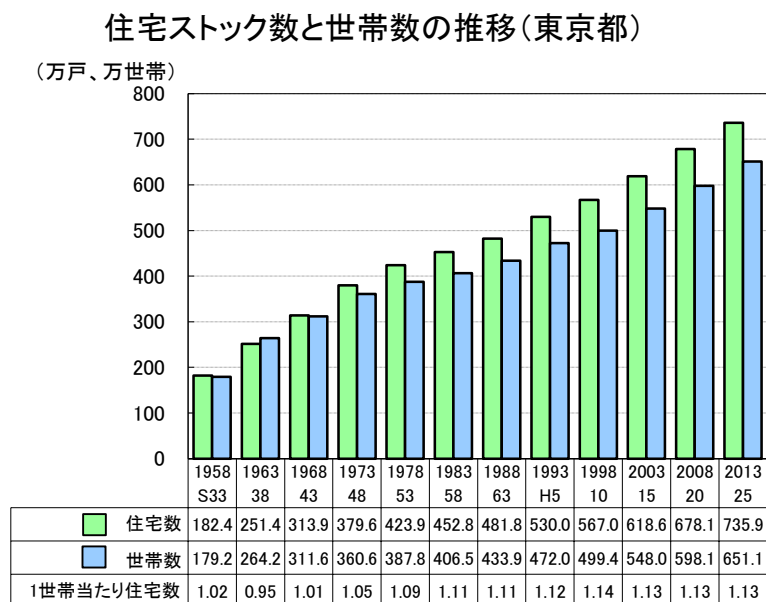


(資料) 国土数値情報ダウンロードサービス

(2) 住宅ストック

- 2013(平成25)年における東京都の住宅ストックは約736万戸であり、一貫して増え続けています。

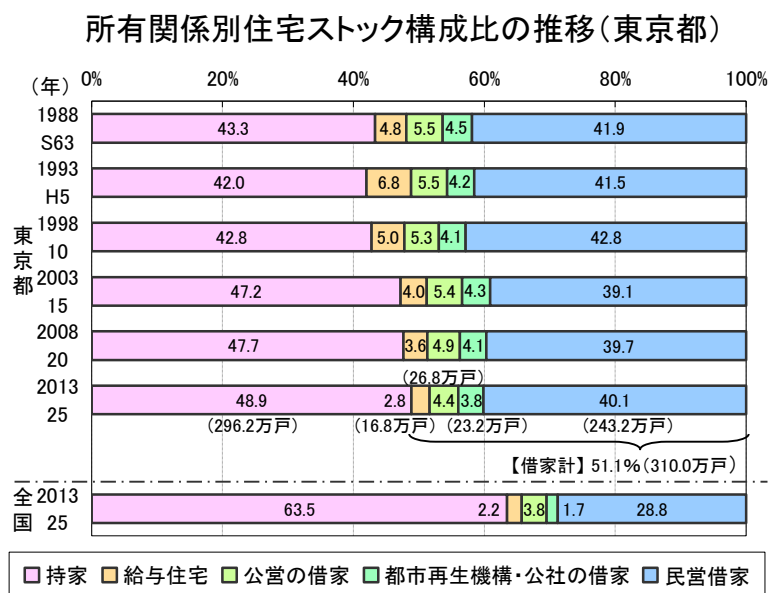
住宅ストックは、1968(昭和43)年に世帯数を上回って以降、徐々に世帯数との差が拡大し、2013(平成25)年には、総世帯数約650万に対し、ストック数は1.13倍で、住宅数が世帯数を約85万戸上回っています。



(資料)「住宅・土地統計調査」／総務省

- 住宅ストックを所有関係別の構成比で見ると、2013(平成25)年の持家率は48.9%、借家率は51.1%となっています。全国と比較すると低いものの、持家率は1993(平成5)年以降増加傾向にあります。

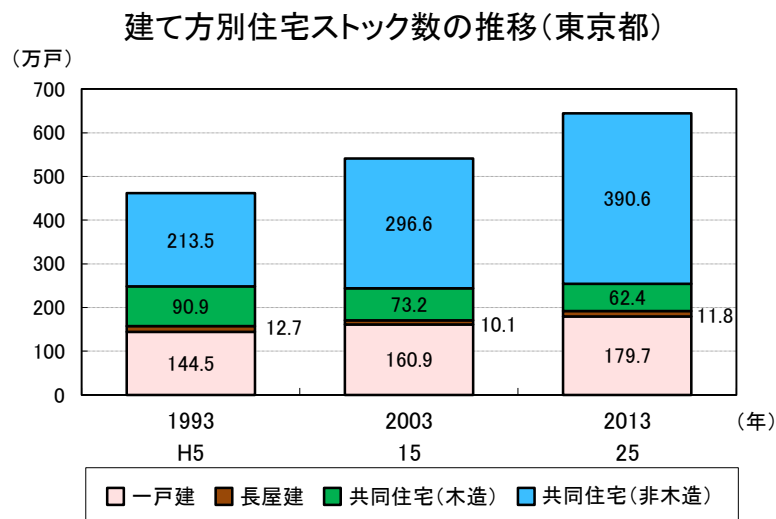
一方、借家については、民間借家率の割合が40.1%、公営の借家が4.4%、都市再生機構・公社の借家が3.8%、給与住宅が2.8%となっており、いずれも全国と比較して高い値になっています。



- 建て方別住宅ストック数の推移を見ると、共同住宅(非木造)は、1993(平成5)年の約214万戸から2013(平成25)年の約391万戸へと、約1.8倍に増加しています。

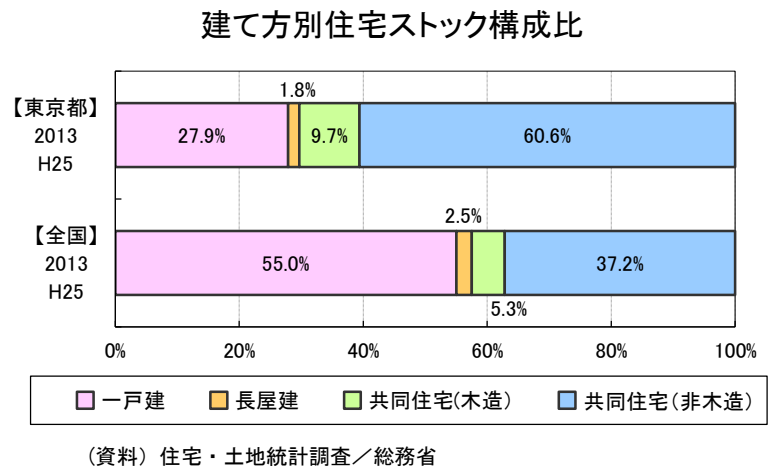
一方で、木造の共同住宅は約91万戸から約62万戸に減っています。

また、戸建住宅については、約145万戸から約180万戸に増えています。



- 住宅ストックの建て方別構成比を全国と比較すると、東京都では、2013(平成25)年における一戸建ての割合は27.9%、共同住宅(木造)の割合は9.7%、共同住宅(非木造)の割合は60.6%となっています。

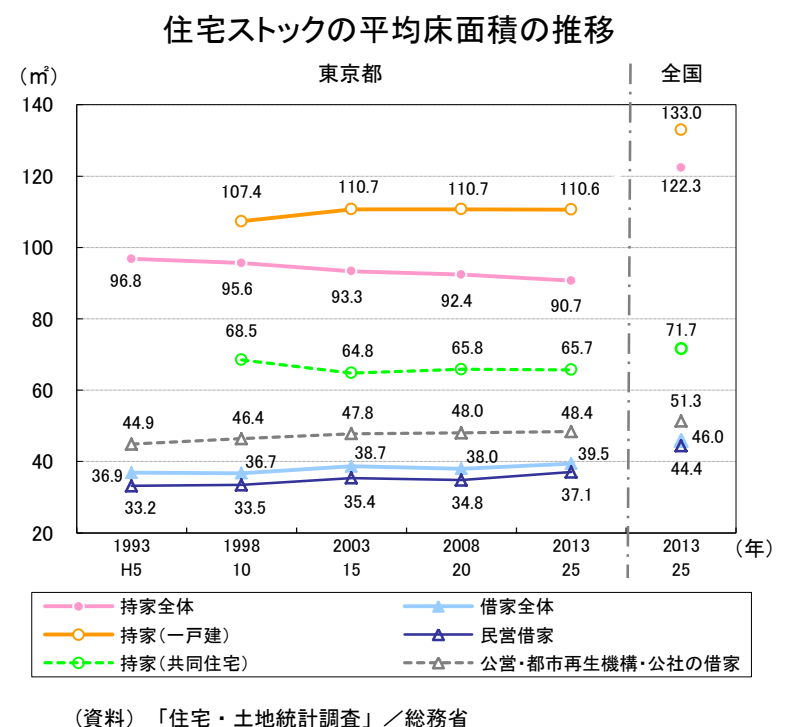
全国と比較すると、全国では一戸建てが55.0%と共同住宅より高いのに対し、東京では非木造共同住宅ストックの割合が高くなっています。



- 住宅ストックを平均床面積の推移で見ると、持家は、2013(平成25)年に90.7㎡であり、1993(平成5)年から微減傾向で推移しています。一方、借家の面積は増加傾向にあるものの、2013(平成25)年では39.5㎡と持家に比べ狭くなっています。

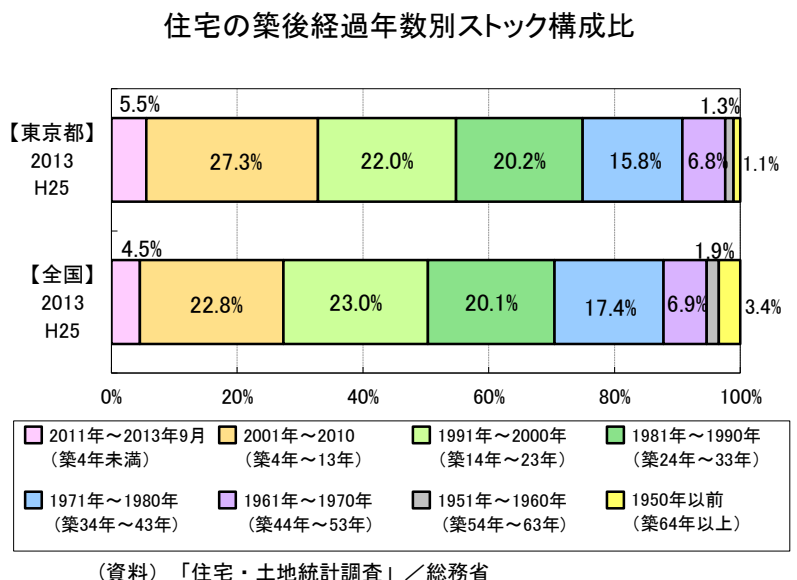
持家の平均床面積を建て方別に見ると、一戸建ては110.6㎡、共同住宅は65.7㎡となっています。

また、全国と比較すると、所有関係別・建て方別共全ての平均床面積が小さく、持家では全国の122.3㎡に対し約30㎡の差があります。

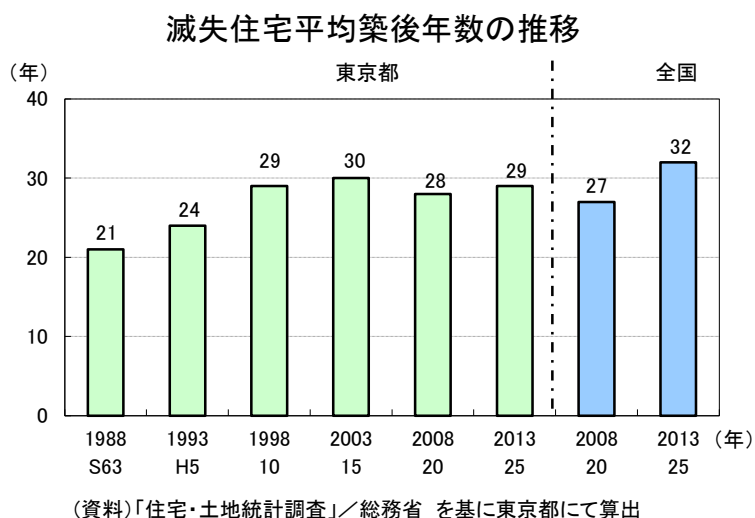


- 住宅ストックを築後経過年数別で見ると、2013(平成25)年時点で、1981(昭和56)年の新耐震基準施行以降に建てられた、築33年以下である住宅ストックは約75%であり、全国と比較しても、新しいストックが多くなっています。

また、築54年以上を経過した住宅ストックは2.3%と、全国の5.3%と比べ少なくなっています。

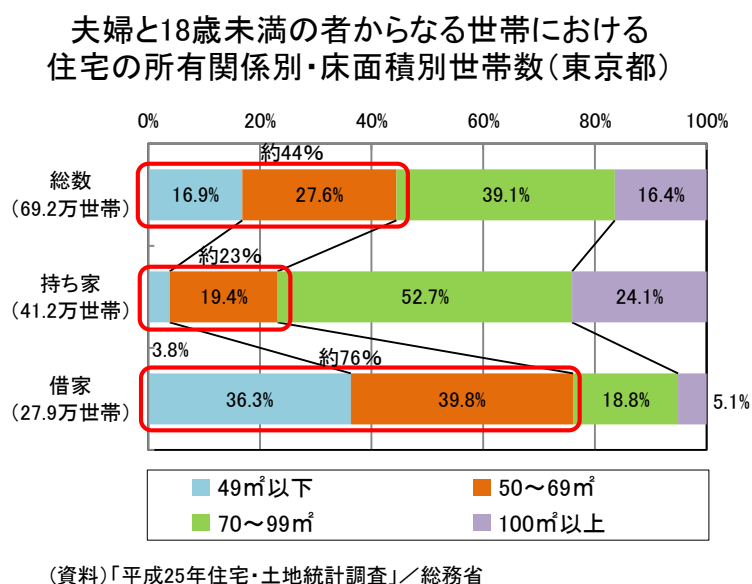


- 東京都における滅失住宅の平均築後年数の推移を見ると、1988(昭和63)年以降、年を追うごとに伸びていましたが、2008(平成20)年には28年、2013(平成25)年には29年となっています。全国においては、2008(平成20)年から2013(平成25)年では、27年から32年へと伸びています。

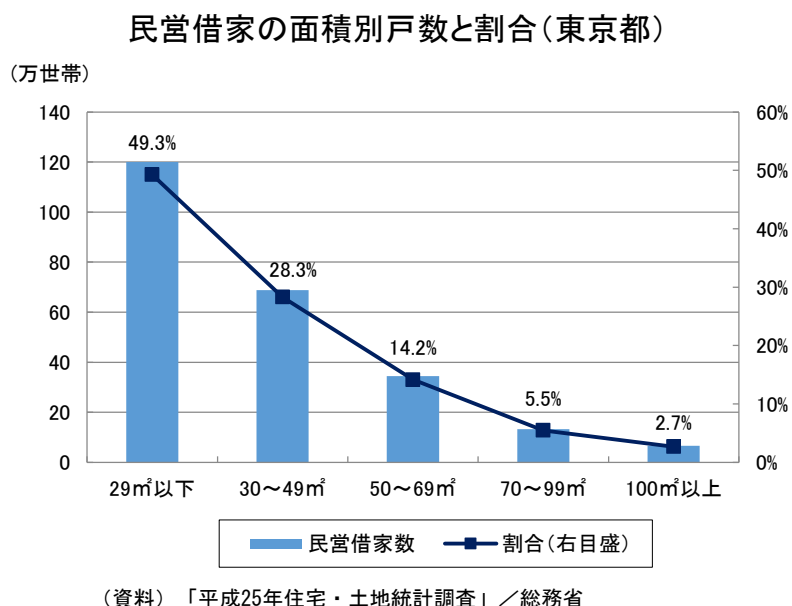


(3) 子育て世帯の住まい

- 2013(平成25)年における夫婦と18歳未満の者からなる世帯が居住する住宅の床面積を見ると、約44%が70㎡未満となっています。持ち家世帯は約77%が70㎡以上となっていますが、借家世帯は、約76%が70㎡未満となっています。

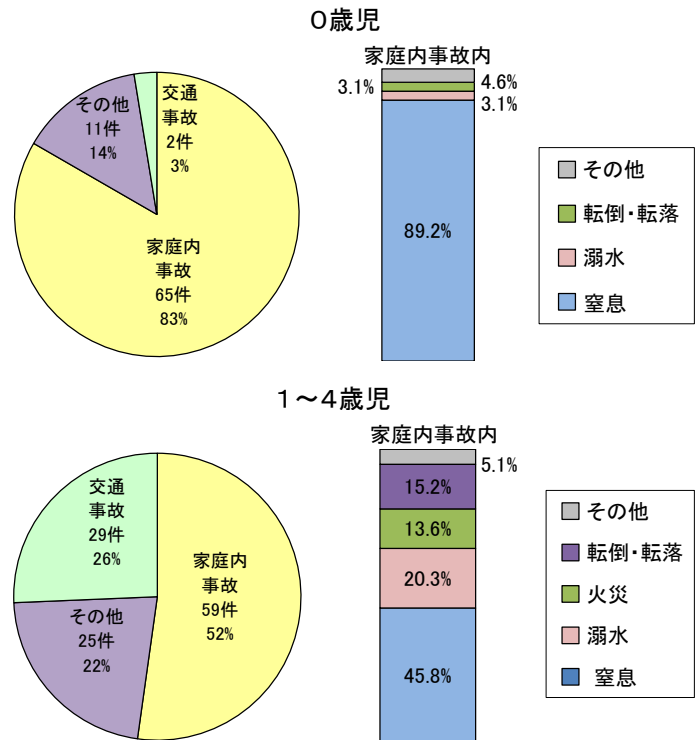


- 2013(平成25)年における都内の民営借家を面積別に見ると、29㎡以下が約5割、50㎡以下が約8割となっており、小さな面積の借家が多いことを示しています。



乳幼児の不慮の事故死（全国）

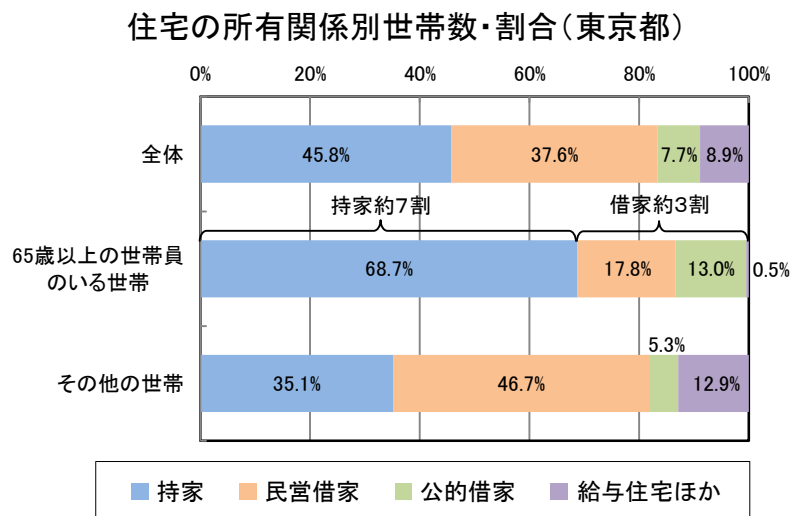
- 乳幼児の不慮の事故死を見ると、家庭内事故死が、0歳児では8割以上、1歳児から4歳児では5割以上となっています。



（資料）「平成 26 年人口動態調査」／厚生労働省

（４）高齢者の住まい

- 住宅の所有関係を見ると、65歳以上の世帯員のいる世帯では、持家が約7割、借家が約3割となっており、全体に比べて持家の割合が高くなっています。

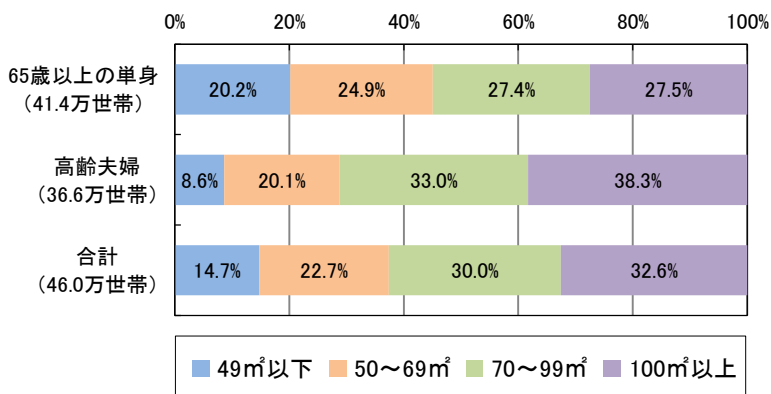


（資料）「平成25年住宅・土地統計調査」／総務省

（注）「給与住宅ほか」には住宅の所有関係不詳を含む。

- 65 歳以上の単身及び高齢夫婦の持家世帯の住まいの床面積を見ると、32.6%が 100 m²以上の比較的広い住宅に住んでいます。

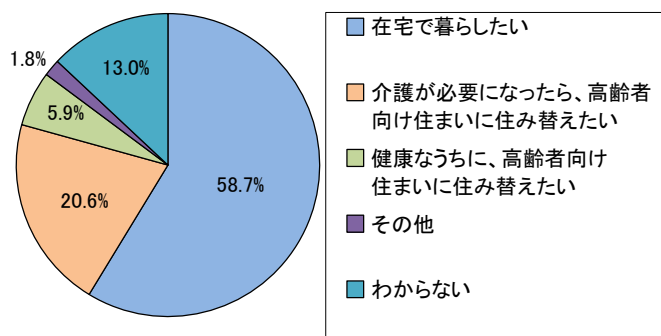
65歳以上の単身及び高齢夫婦の持家世帯における床面積別世帯割合（東京都）



（資料）「平成25年住宅・土地統計調査」／総務省

- 65 歳以上の在宅の高齢者が希望する高齢期の住まいについては、「在宅で暮らしたい」人の割合が 58.7%と最も多く、次いで「介護が必要になったら、高齢者向け住まいに住み替えたい」となっています。

希望する高齢期の住まい（東京都）

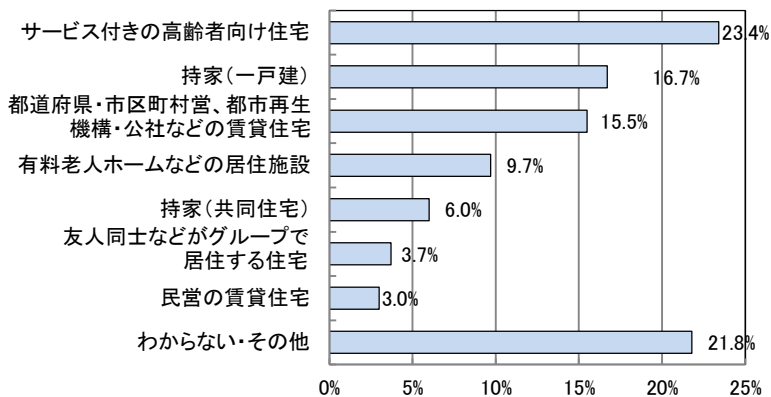


（資料）「在宅高齢者の実態調査」／東京都福祉保健局

（注）高齢者向け住まいとは、特別養護老人ホーム、有料老人ホーム、軽費老人ホーム（ケアハウス）、サービス付き高齢者向け住宅、シルバーピアを指す。

- 高齢期に住み替えを考えている世帯の「高齢期における住み替え先として望ましい居住形態」を見ると、「サービス付きの高齢者向け住宅」が 23.4%と最も高くなっており、次いで「持家（一戸建）」が 16.7%となっています。

高齢期に備えた住み替え先として望ましい居住形態（東京都）

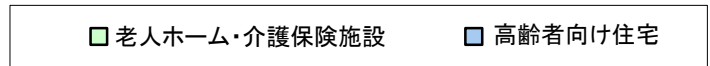
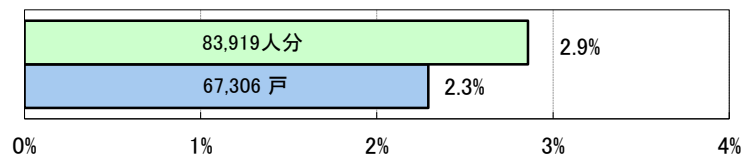


（資料）「平成20年住生活総合調査 調査報告書」／東京都都市整備局

高齢者人口に対する 施設・高齢者住宅等の割合（東京都）

- 2015（平成 27）年 3 月 1 日現在における老人ホーム・介護保険施設は約 84,000 人分、高齢者向け住宅は約 67,000 戸です。

65 歳以上の高齢者人口に対する割合は、老人ホーム・介護保険施設が 2.9%、高齢者向け住宅が 2.3%となっています。



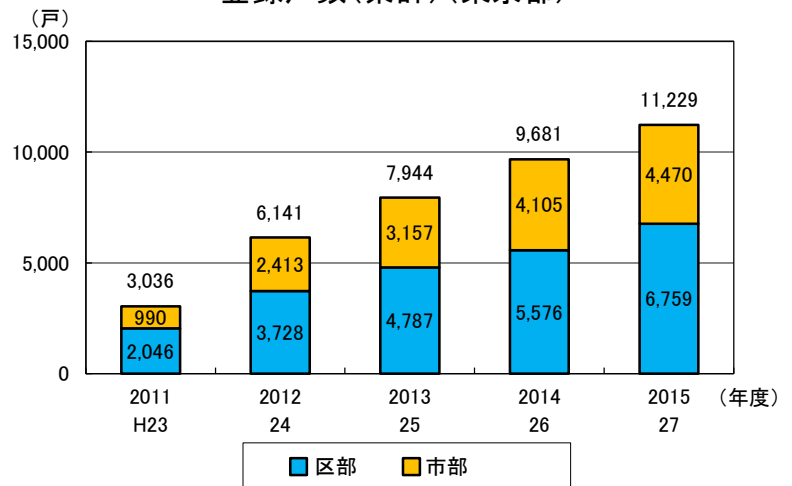
老人ホーム・介護保険施設		高齢者向け住宅
特別養護老人ホーム	軽費老人ホーム	サービス付き高齢者向け住宅
養護老人ホーム		東京都高齢者向け優良賃貸住宅
認知症高齢者グループホーム	介護老人保健施設	シルバーピア
介護療養型医療施設		有料老人ホーム

（資料）「国勢調査」／総務省、「高齢者の居住安定確保プラン」／東京都福祉保健局、都市整備局

（注）各施設・高齢者住宅等の数字は2015(平成27)年3月1日時点
・高齢者向け住宅は、1戸で1人として割合を算出

サービス付き高齢者向け住宅の 登録戸数(累計)（東京都）

- サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数は、2016(平成 28)年 3 月末までで約 1 万 1 千戸であり、登録開始以降、年々増加しています。



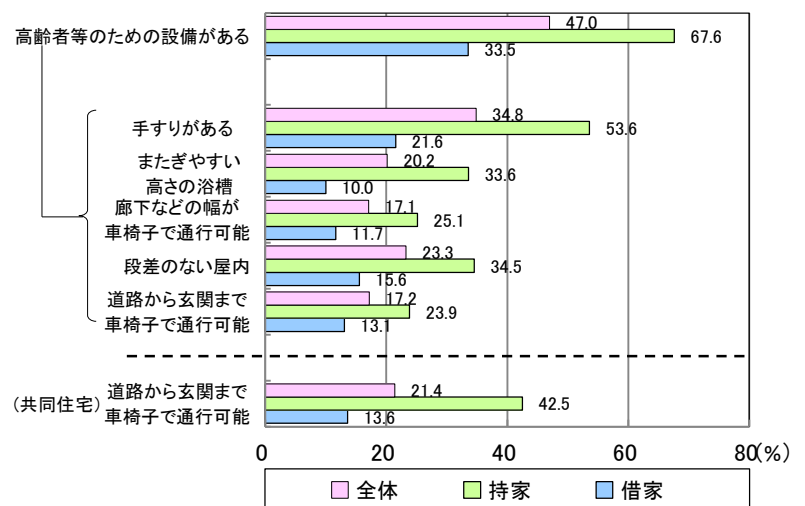
（資料）東京都都市整備局

- 東京都における、手すりやまたぎやすい高さの浴槽などの高齢者等のための設備がある住宅の割合は、2013(平成 25)年時点で、住宅全体の 47.0%となっています。

所有形態別に比較すると、持家は 67.6%に高齢者等のための設備があるのに対し、借家は 33.5%にとどまっており、借家における高齢者等のための設備の普及は進んでいません。

また、共同住宅の共用部分のバリアフリー化率は 21.4%にとどまっています。

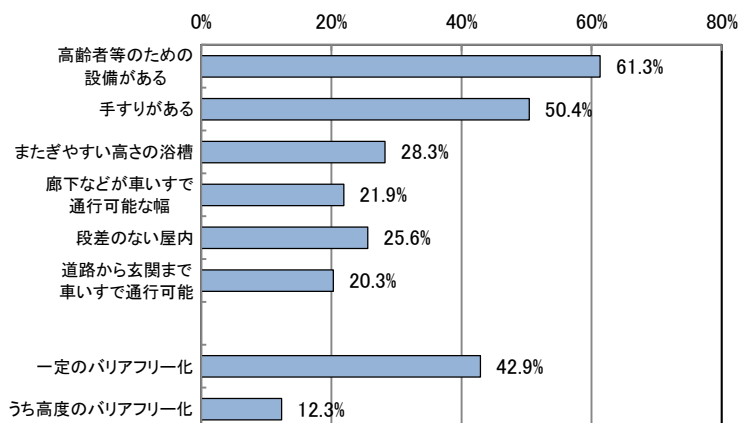
バリアフリー化の状況（東京都）



（資料）「平成25年住宅・土地統計調査」／総務省

高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率（東京都）

- 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率を見ると、2か所以上の手すりの設置など一定のバリアフリー化をした住宅は、42.9%にとどまっています。



（資料）「平成25年住宅・土地統計調査」／総務省

（注）・一定のバリアフリー化：「2か所以上の手すりの設置」又は「段差のない屋内」を満たす住宅
 ・高度のバリアフリー化：「2か所以上の手すりの設置」、「段差のない屋内」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」のいずれも満たす住宅

（５）公共住宅等

- 都内には、都営住宅等（約 26 万戸）、東京都住宅供給公社の賃貸住宅（約 7 万戸、公社施行型都民住宅約 8 千戸を含む。）、都市再生機構の賃貸住宅（約 17 万戸）等の公共住宅等ストックがあります。

都営・区市町村・公社・都市機構等賃貸住宅管理戸数一覧

（単位：戸）

	都営住宅等	区市町村住宅		公社一般 賃貸住宅	都市機構 賃貸住宅	都民住宅			計
		公営	その他			都施行	公社施行型	その他	
総数	256,088	21,595	9,274	63,622	167,280	3,875	7,859	14,728	544,321

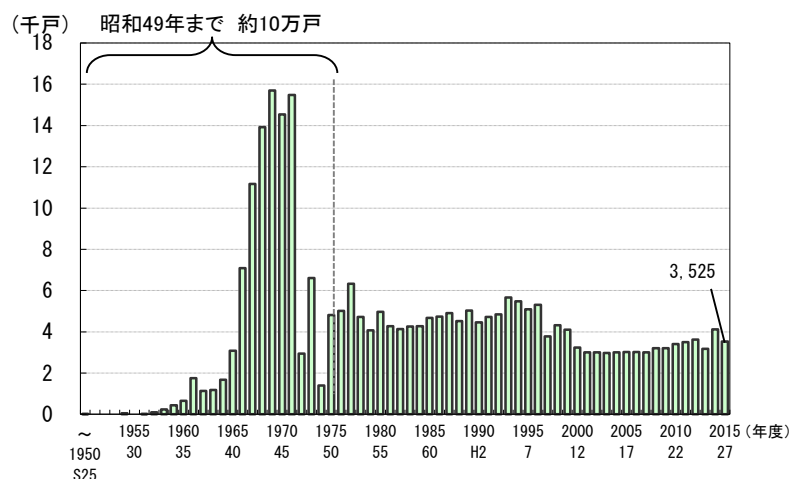
（資料）東京都都市整備局

（注）・各数字は 2015（平成 27）年度末時点

・都営住宅等には、改良住宅、再開発住宅、コミュニティ住宅、更新住宅、従前居住者用住宅及び福祉住宅を含む。

都営住宅の建設年度別ストックの状況

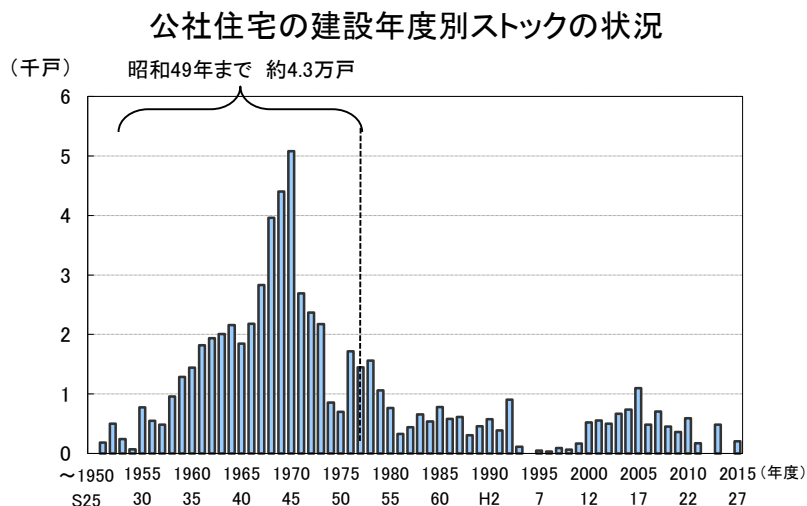
- 都営住宅ストック総数は約 26 万戸であり、そのうち約 10 万戸は、昭和 40 年代以前に建設されています。
- 現在、昭和 40 年代以前に建設されたストックについて順次建替えを進めており、2015（平成 27）年度には、3,525 戸の建替えが行われています。



（資料）東京都都市整備局

（注）建設年度は着工年度であり、管理廃止したものを除いている。

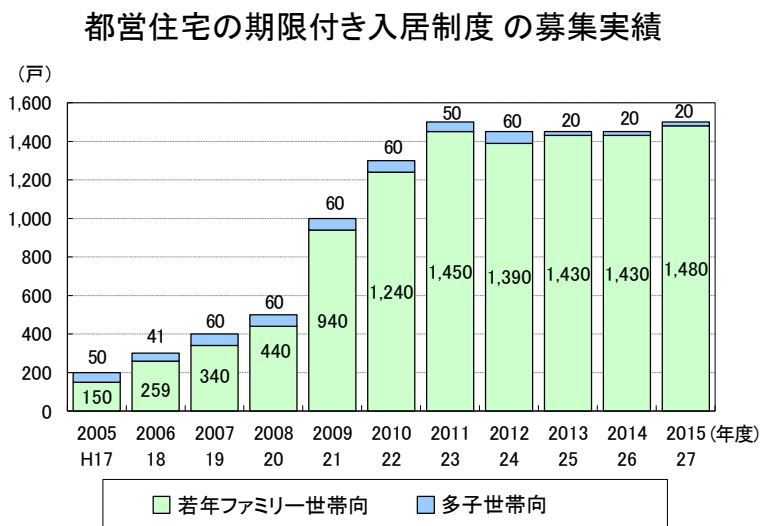
- 東京都住宅供給公社一般賃貸住宅（以下「公社住宅」という。）ストック総数は約 6.4 万戸であり、そのうち総数の 67%に当たる、約 4.3 万戸は、昭和 40 年代以前に建設されています。



(資料)「東京都住宅供給公社事業概要」等を基に東京都にて作成
(注)建設年度は着工年度であり、管理廃止したものを除いている。

- 利用機会の公平性の確保や子育て支援を目的とする都営住宅の期限付き入居制度の募集戸数は、制度を開始した 2001 (平成 13) 年度の 37 戸から、2015 (平成 27) 年度には 1,500 戸と拡大しています。

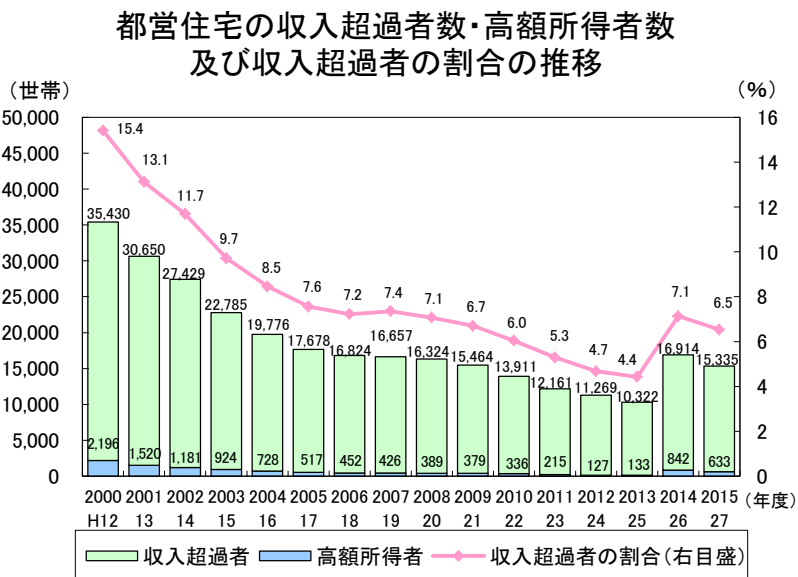
2005 (平成 17) 年度からは、若年ファミリー世帯向に加え、多子世帯向にも募集種別を広げています。



(資料) 東京都都市整備局

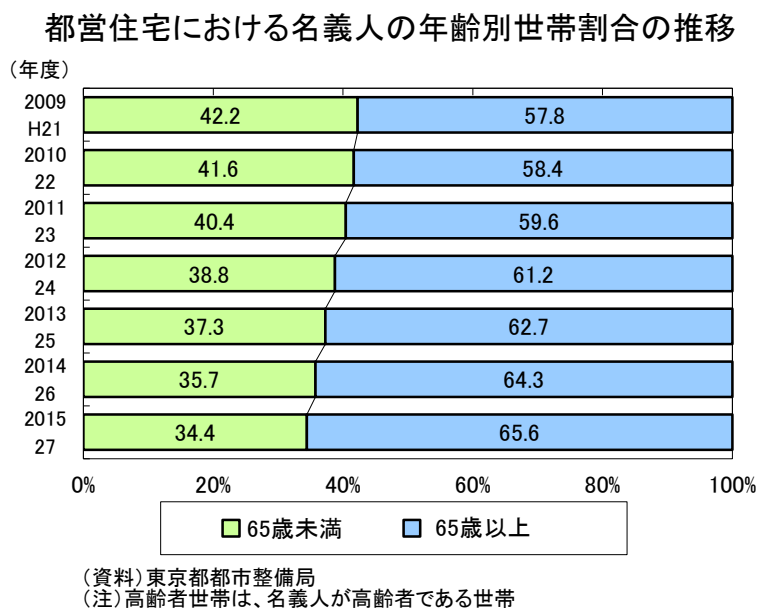
- 都営住宅入居後に、収入の基準額を超えた収入超過者は、2000 (平成 12) 年度の約 3 万 5 千世帯から 2015 (平成 27) 年度には約 1 万 5 千世帯に、高額所得者は 2,196 世帯から 633 世帯に減少しています。

2014 (平成 26) 年度は収入基準の引下げに伴う経過措置が終了したことに伴い、一旦増加しましたが、その後減少に転じています。都営住宅の入居者管理の適正化を進め、社会的公平の確保を図っています。



(資料) 東京都都市整備局
(注) 高額所得者数は収入超過数の内数である。

○ 都営住宅の名義人について、2009（平成 21）年度には 58%であった 65 歳以上の割合は、6 年間で 8 ポイント上昇し、2015（平成 27）年度には 66%に上っており、名義人が 65 歳以上の世帯割合は、一貫して上昇を続けています。

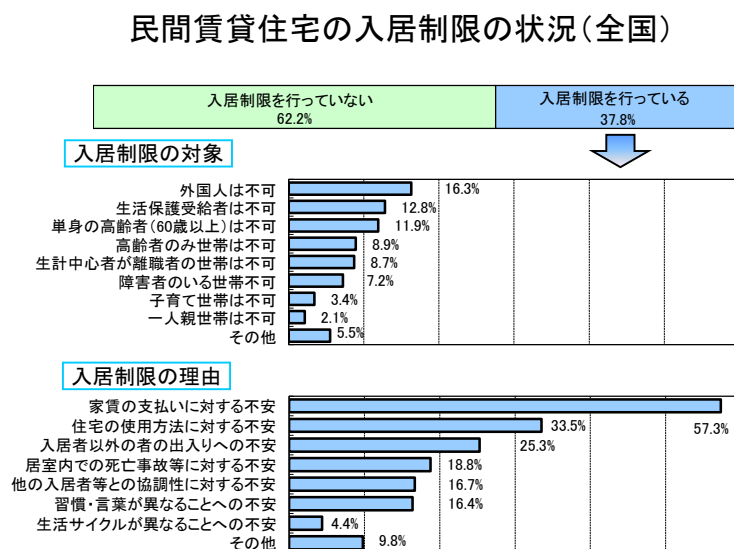


（６）民間賃貸住宅の入居制限の状況

○ 住宅確保要配慮者の入居に対して、家主の約 4 割は入居制限を行っています。

具体的な入居制限を行っている対象は、外国人が 16.3%、生活保護受給者 12.8%、単身の高齢者 11.9%となっています。

また、入居制限の理由を見ると、「家賃の支払いに対する不安」、「住宅の使用方法に対する不安」、「入居者以外の者の出入りへの不安」などが高い割合となっています。



(資料)「家賃債務保証会社の実態報告書」(H26 年度)
／公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

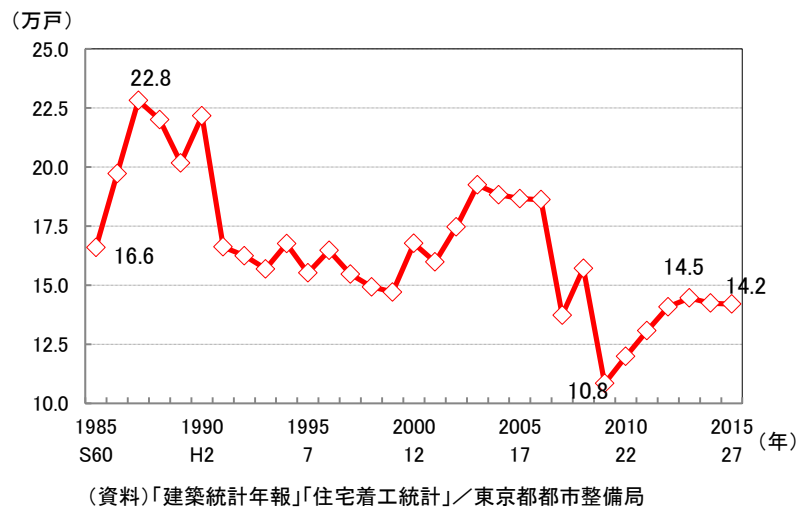
(7) 住宅市場

○ 東京都における新設住宅着工戸数の推移を見ると、バブル経済期は年間 20 万戸程度で、1991(平成 3)年から 2001(平成 13)年までは、年 15 万から 16 万戸程度で推移しています。2002(平成 14)年以降増加したもの、2007(平成 19)年に急激に減少し、2009(平成 21)年には年間 10 万戸程度となり、1987(昭和 62)年の約半分となりました。2010(平成 22)年から再び増加しましたが、2013(平成 25)年に年間約 14.5 万戸となって以降は、ほぼ横ばいとなっています。

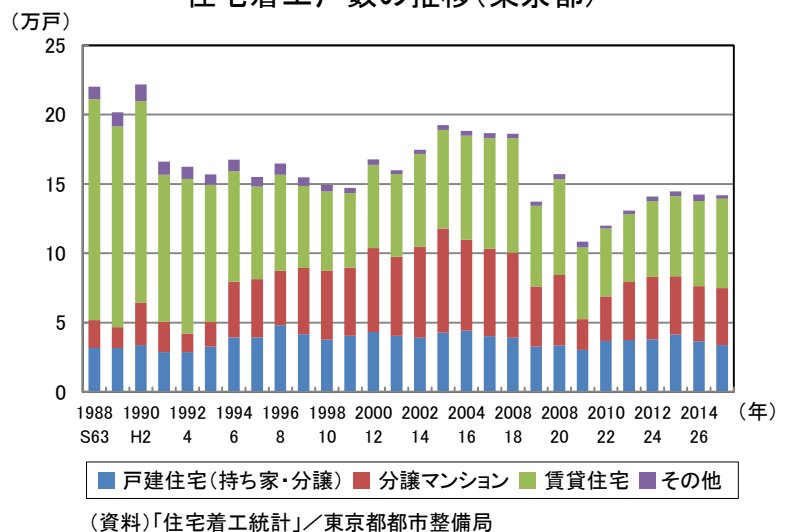
○ 戸建住宅の年間着工戸数は、おおむね 3 万戸から 4 万戸の間で推移しています。

○ 戸建住宅の利用関係別の着工は、2011(平成 23)年以降、分譲が過半を占め、構造別に見ると約 9 割が木造となっています。

新設住宅着工戸数の推移(東京都)

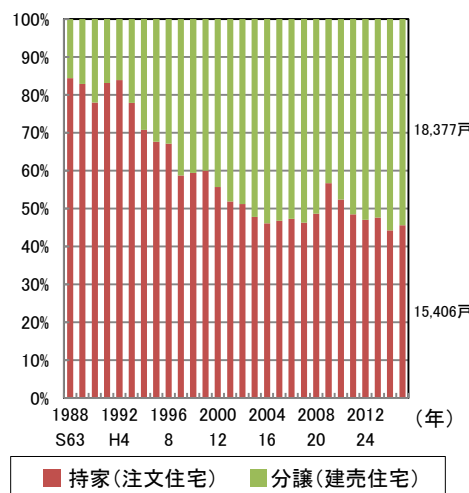


住宅着工戸数の推移(東京都)

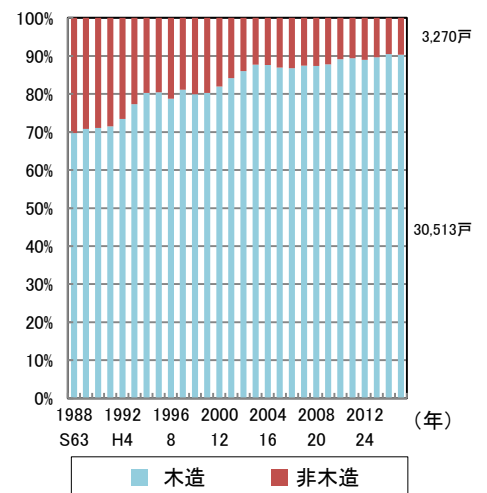


戸建住宅の利用関係別・構造別着工戸数(東京都)

【利用関係別割合】

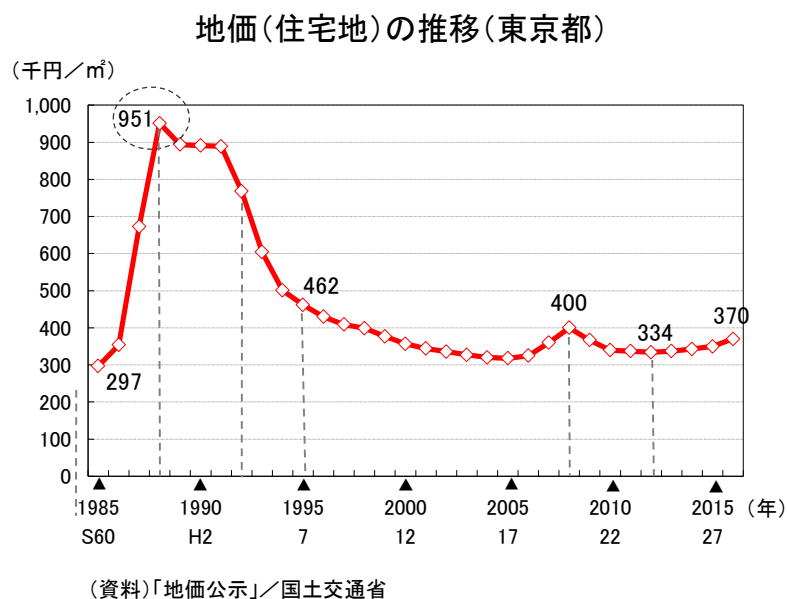


【構造別割合】

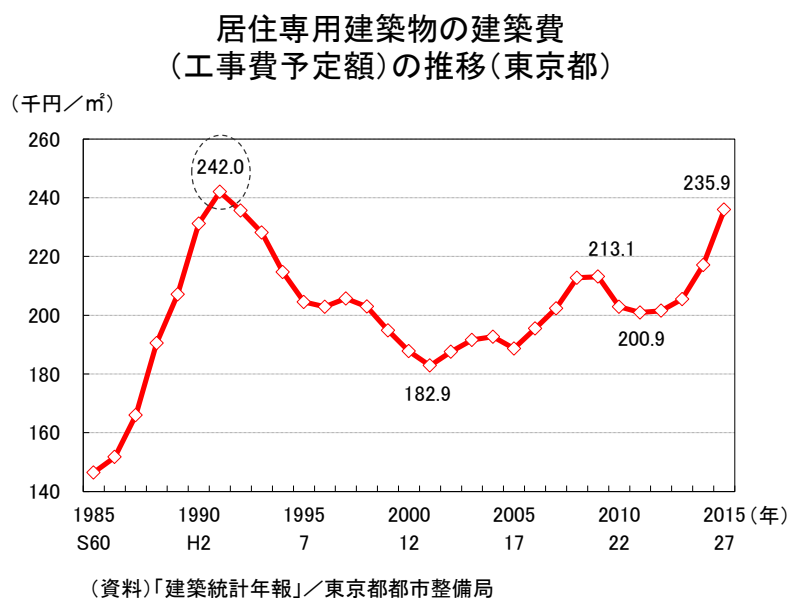


- 東京都の住宅地の地価は、1992(平成 4)年から大幅に下落しました。1995(平成 7)年頃以降は緩やかに下降し続け、2006(平成 18)年から上昇に転じましたが、2009(平成 21)年から再び下降し、2012(平成 24)年以降は僅かな上昇傾向を示しています。

2016(平成 28)年には、住宅地における平均公示価格は 370 千円/㎡と、1988(昭和 63)年の 4 割程度になっています。

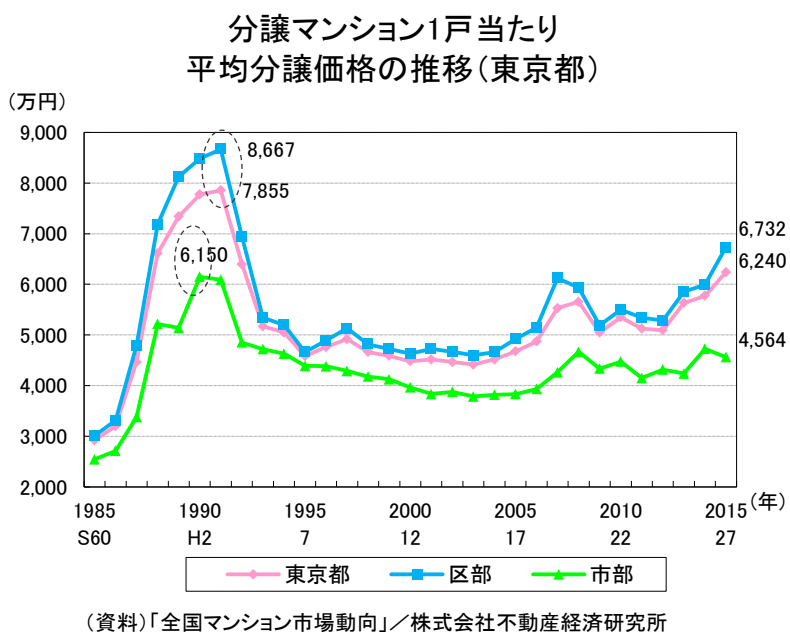


- 建築費の推移を見ると、1991(平成 3)年に 242 千円/㎡まで上昇したものの、その後下落し、2001(平成 13)年には 183 千円/㎡とピーク時の約 4 分の 3 となりました。その後はおおむね上昇傾向が続き、2010(平成 22)年には下落したものの、その後再び上昇し、2015(平成 27)年にはピーク時に迫る 236 千円/㎡となっています。

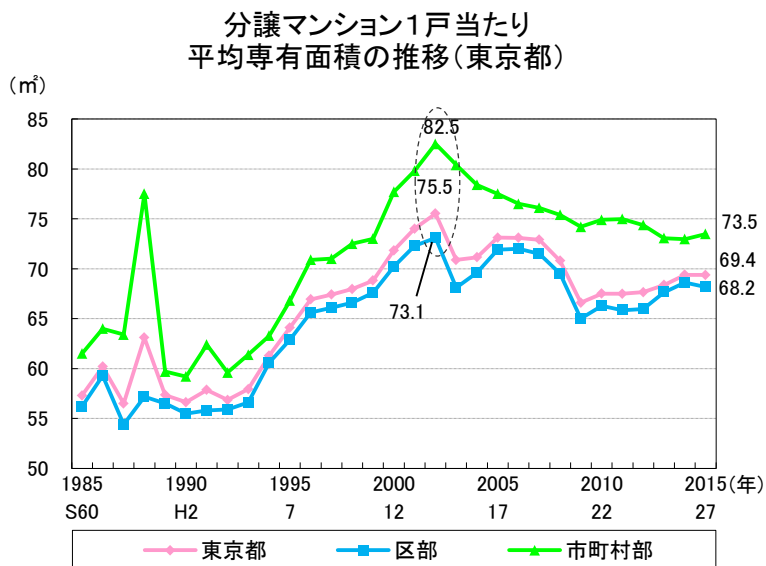


- 2015(平成 27)年における都内の分譲マンション 1 戸当たり平均分譲価格は 6,240 万円となっています。

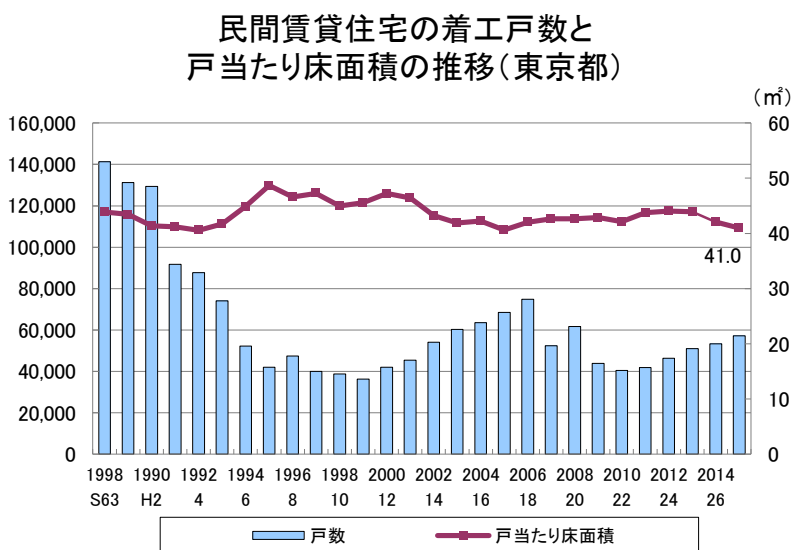
東京都における分譲マンション 1 戸当たり平均分譲価格の推移を見ると、1991(平成 3)年に 7,855 万とピークを迎え、以降大幅に下落し、その後は 5,000 万円前後で推移しましたが、2013(平成 25)年以降上昇しています。



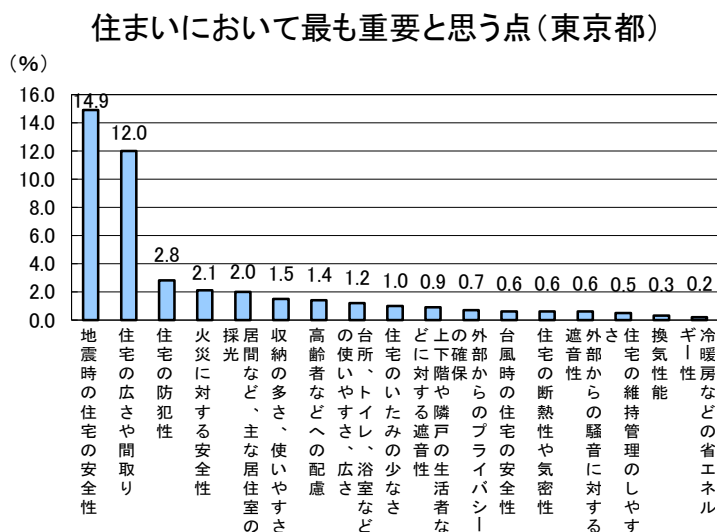
- 分譲マンション 1 戸当たり平均専有面積の推移を見ると、区部・市町村部共に 1993(平成 5)年以降、専有面積は増加し、2002(平成 14)年にはピークに達し、市町村部では 1 戸当たりの面積は 80 m²を超えました。その後、年によって増減しながら推移し、2015(平成 27)年の平均専有面積は、区部で 68.2 m²、市町村部で 73.5 m²になっています。



- 民間賃貸住宅については、2010(平成 22)年以降、着工戸数が増加していますが、戸当たりの床面積は 40 m²程度と大きな変化は見られません。



- 住まいにおいて最も重要視する点として、「地震時の住宅の安全性」を選んだ人が 14.9%、「住宅の広さや間取り」を選んだ人が 12.0%となっており、他の項目に比べ突出して高くなっています。

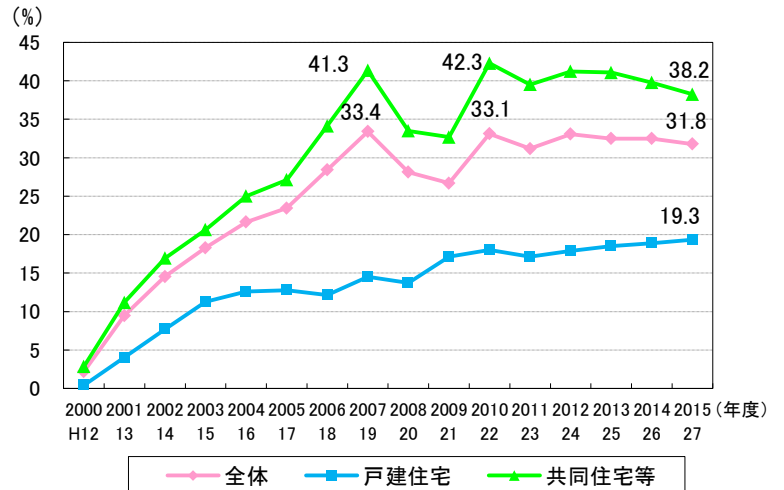


(8) 住宅性能表示制度

○ 東京都内の住宅性能評価書交付状況を見ると、共同住宅等における実施率は、2000(平成12)年度の制度創設以降上昇し、2007(平成19)年度に41.3%に達した後、一旦減少しましたが、2010(平成22)年度以降は40%前後で推移しています。

一方、戸建住宅は、制度創設以降緩やかな上昇を続け、2015(平成27)年度に19.3%となっています。全体では2015(平成27)年度に31.8%となっています。

住宅性能評価書交付状況(東京都)



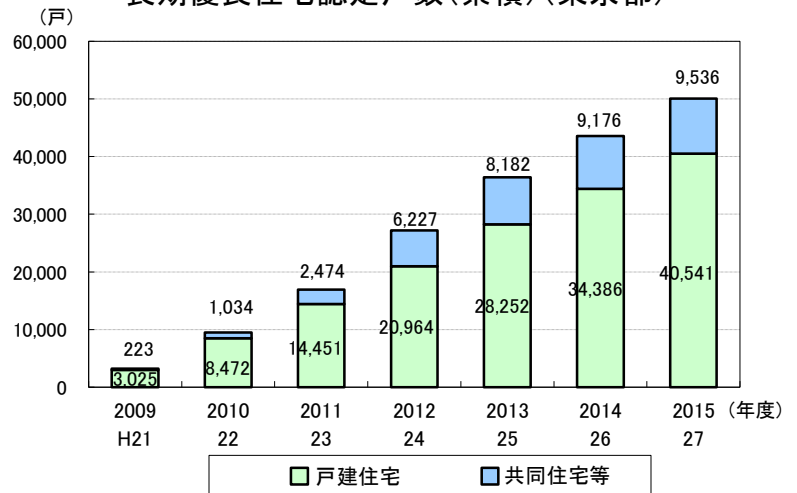
(資料)「新設住宅着工統計」/国土交通省、一般財団法人住宅性能評価・表示協会統計資料

(9) 長期優良住宅

○ 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅として、2009(平成21)年6月から長期優良住宅の認定が開始されました。東京都内における累積の認定戸数は年々増加し、2015(平成27)年には約5万戸となっています。

共同住宅等に比べ戸建住宅の認定戸数が多く、2015(平成27)年では全認定戸数の8割以上となっています。

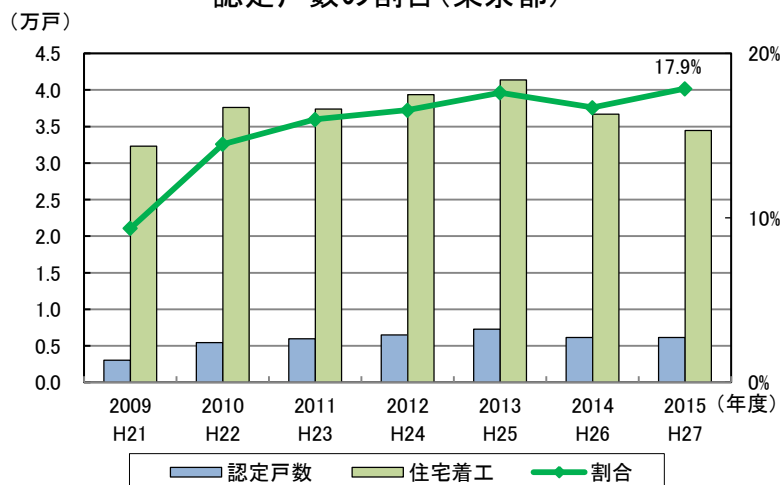
長期優良住宅認定戸数(累積)(東京都)



(資料)東京都都市整備局

戸建住宅における長期優良住宅 認定戸数の割合(東京都)

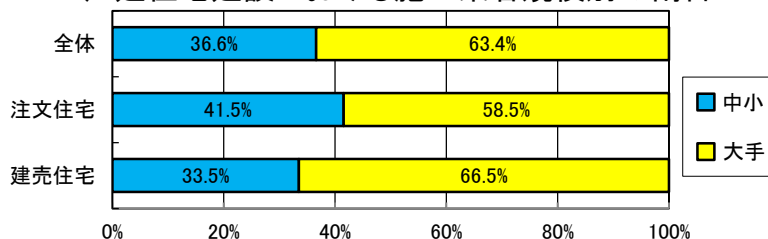
- 戸建住宅における長期優良住宅の認定戸数の割合は、認定開始以降上昇傾向にありましたが、2014(平成26)年度は前年度に比べ減少し、2015(平成27)年度には持ち直し、17.9%となっています。



(資料)東京都都市整備局

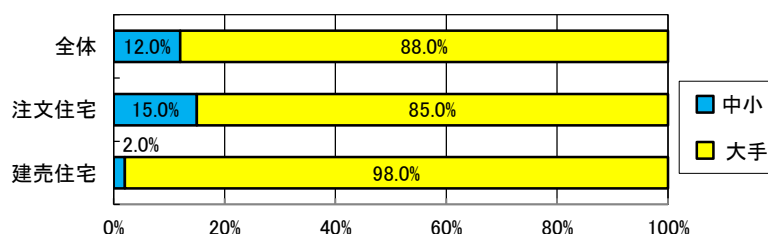
- 中小事業者は、戸建住宅建設において大きなシェアを占めていますが、大手に比べ長期優良住宅を建設したことがないという傾向があります。

戸建住宅建設における施工業者規模別の割合

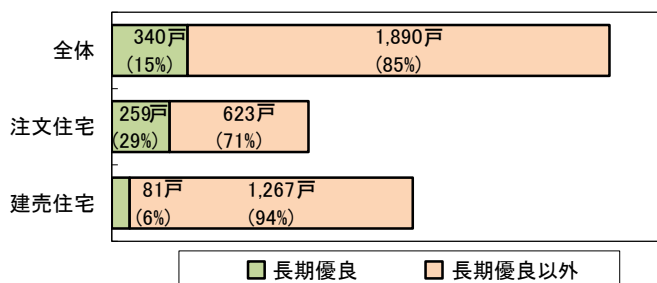


また、注文住宅に比べ、建売住宅において長期優良住宅が普及していません。

長期優良住宅建設における施工業者規模別の割合



戸建住宅における長期優良住宅認定の取得状況



(資料)東京都都市整備局

(注) 多摩建築指導事務所建築指導第一課所管の7市(昭島市、国立市、東大和市、狛江市、武蔵村山市、多摩市、稲城市)について、2014(平成26)年度における戸建住宅の建築確認件数と長期優良住宅の認定件数を集計した。

中小: 中小企業法に規定する資本金3億円以下、常時使用する従業員数が300人以下の事業者

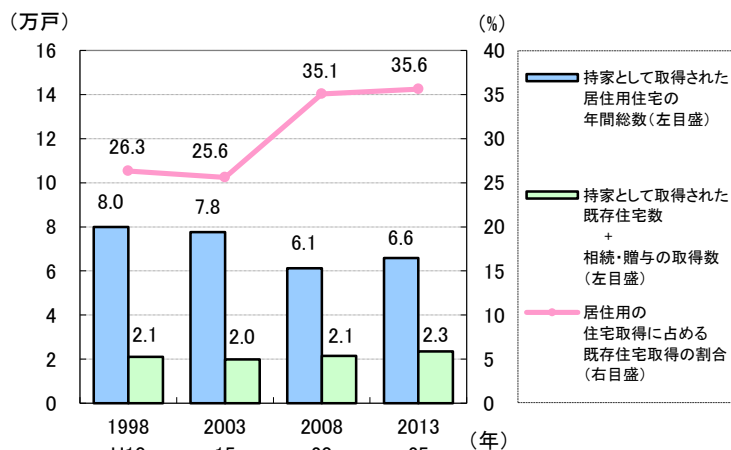
大手: 「中小」以外の事業者

(10) 既存住宅

- 2013(平成25)年の東京における居住用の住宅取得に占める既存住宅取得の割合は、35.6%でした。

持家として取得された居住用住宅の年間総数は、減少傾向にありましたが、2013(平成25)年は増加に転じています。持ち家のうち既存住宅は約2万戸程度で、横ばいで推移しており、居住用の住宅取得に占める既存住宅取得の割合は2003(平成15)年以降上昇しています。

居住用の住宅取得に占める 既存住宅取得の割合(東京都)

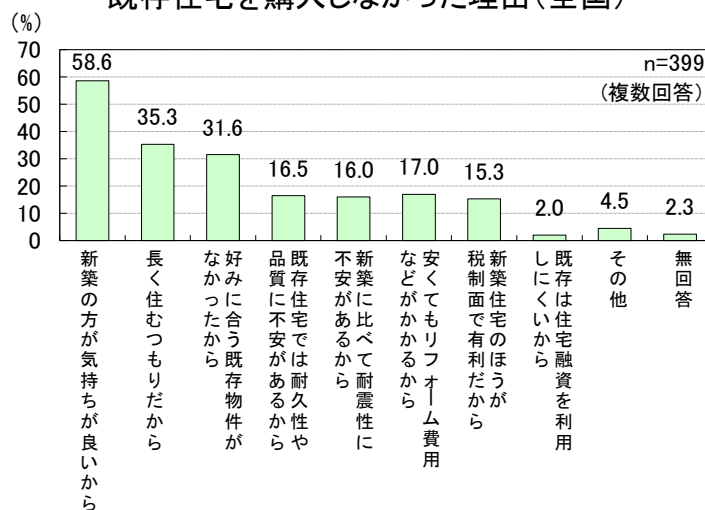


(資料)「住宅・土地統計調査」／総務省

(注)居住用の住宅取得に占める既存住宅取得の割合とは、(持家として取得した既存住宅数+相続・贈与の取得数)／持家として取得された居住用住宅の年間総数

- 新築住宅を取得した人が既存住宅を購入しなかった理由は、「新築の方が気持ちがよいから」が58.6%で最も多く、次いで「長く住むつもりだから」が35.3%、「好みに合う既存物件がなかったから」が31.6%となっています。

既存住宅を購入しなかった理由(全国)

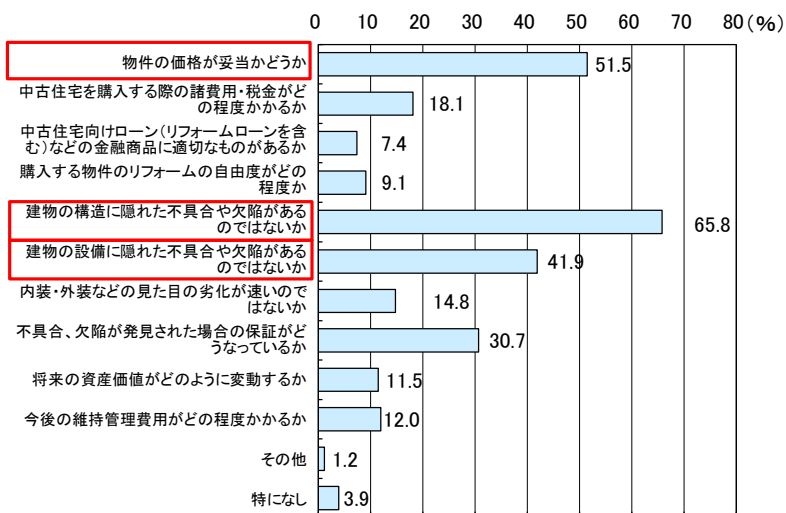


(資料)「第21回不動産流通業に関する消費者動向調査(平成28年)」

／一般社団法人不動産流通経営協会

- 新築住宅と比べ、中古住宅を購入する場合の不安点として、「建物構造、設備の隠れた不具合、欠陥」や「物件価格が妥当かどうか」について不安を感じる人が多くなっています。

新築住宅と比べ、中古住宅を購入する場合の不安点

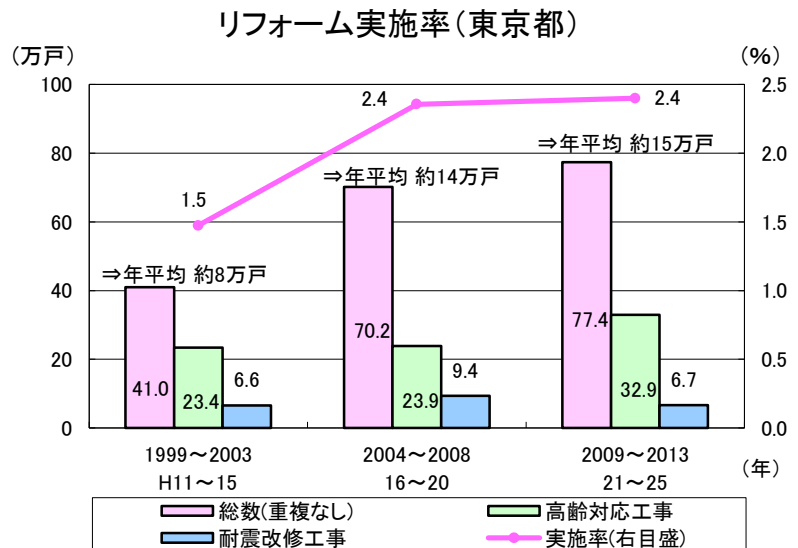


(資料)「中古住宅流通市場の活性化に向けた検討調査報告書(平成26年)」

／東京都都市整備局

(11) リフォーム

- 東京都における、2009(平成 21)年から 2013(平成 25)年までの 5 年間の年平均リフォーム実施件数は約 15 万戸、居住世帯のある住宅総数に対する実施率は 2.4%であり、2004(平成 16)年から 2008(平成 20)年のリフォーム実施件数に比べ、年平均約 1 万戸多くなっています。

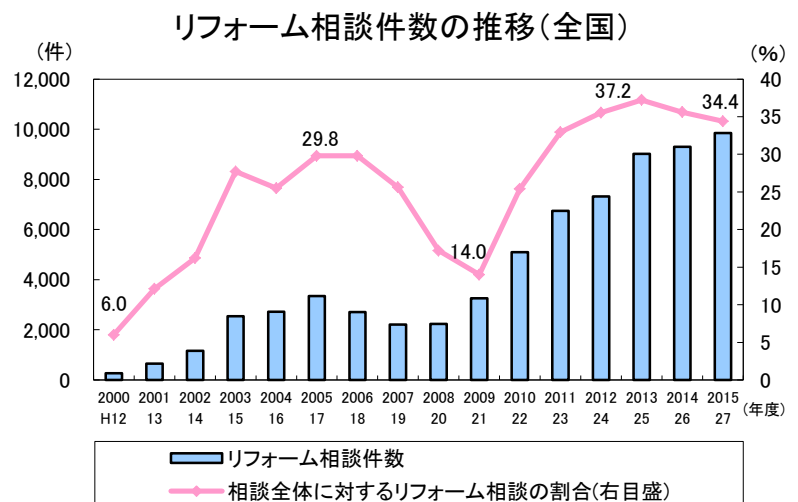


(資料)「住宅・土地統計調査」/総務省

(注)ここでのリフォーム実施率とは、実施総数/居住世帯のある住宅総数

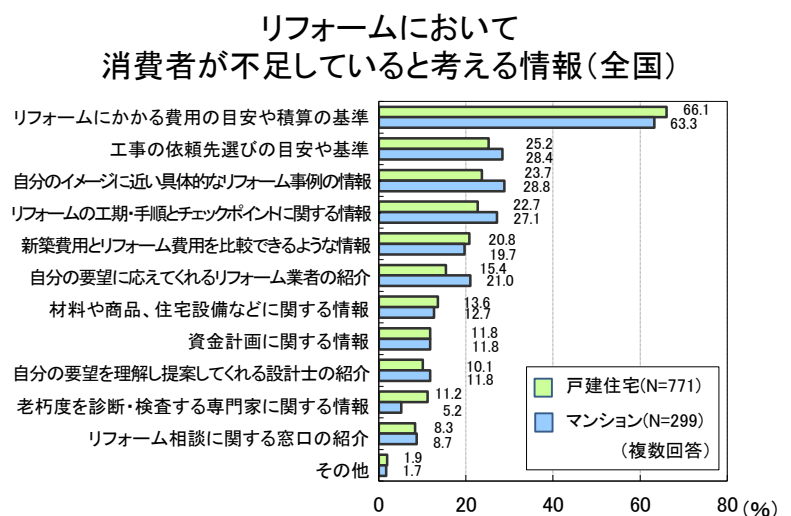
- 公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターに寄せられた、全国におけるリフォームに関する相談件数の推移を見ると、2008(平成 20)年度から増加に転じ、2015(平成 27)年度は 9,852 件となりました。

また、相談全体に対するリフォーム相談件数の割合については、2009(平成 21)年度から 2011(平成 23)年度まで大きく増加しましたが、それ以降は 35%前後で推移しています。



(資料)公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター

- 住宅のリフォームを考えている消費者が「不足している」と感じている情報を見ると、戸建住宅とマンションのいずれにおいても、「リフォームにかかる費用の目安や積算の基準」との回答が 60%を超えています。2～4 番目に多いのは、「工事の依頼先選びの目安や基準」、「自分のイメージに近い具体的なリフォーム事例の情報」、「リフォームの工期・手順とチェックポイントに関する情報」となっており、25%前後の消費者が不足している情報と感じています。

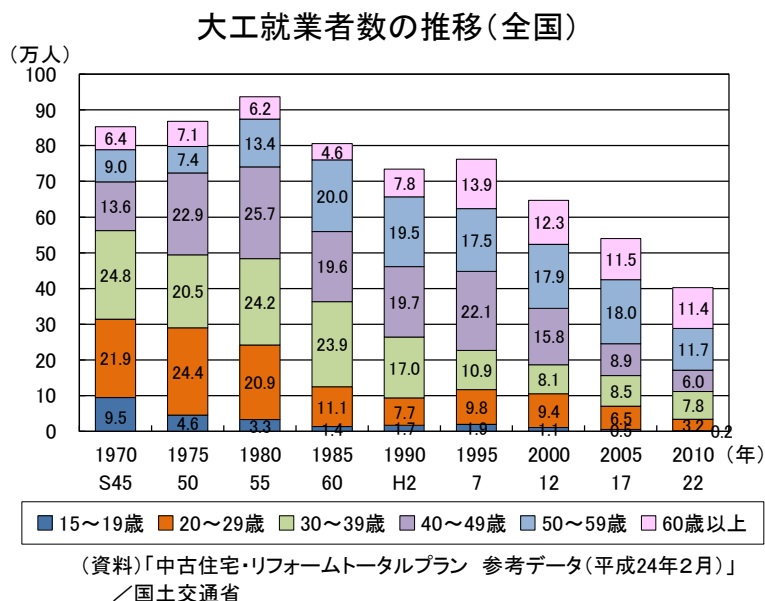


(資料)「平成27年度インターネットによる住宅リフォーム潜在需要者の意識と行動に関する第9回調査報告書」/一般社団法人住宅リフォーム推進協議会

(12) 大工就業者

- 1980(昭和 55)年以降、全国の大工就業者数は減少傾向となっています。

また、就業者の年齢を見ると、2010(平成 22)年には、50 歳以上の就業者が半数以上となっており、高齢化が進行しています。

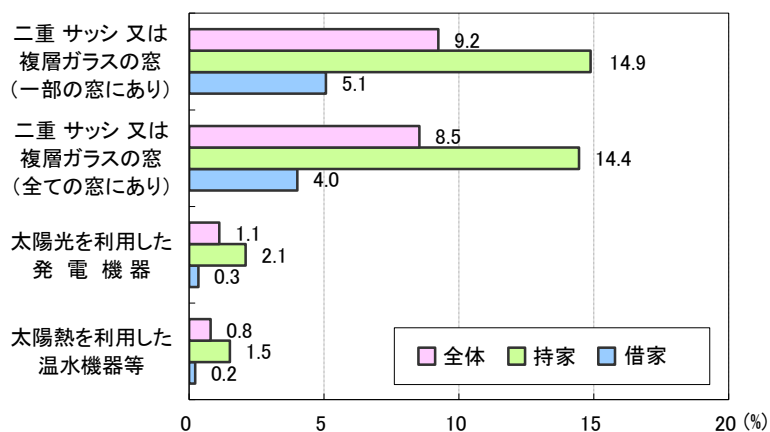


(13) 省エネルギー設備

- 東京都における住宅の省エネルギー設備等の設置状況を見ると、2013(平成 25)年時点で、二重サッシ又は複層ガラスの窓を一部でも設置している住宅は全体の 9.2%、太陽光や太陽熱を利用した設備を設置している住宅はそれぞれ全体の 1.1%、0.8%と低い設置状況にあります。

所有形態別に比較すると、いずれの設備も、借家における設置状況は持家に比べ低くなっています。

住宅の省エネルギー設備等の設置割合(東京都)

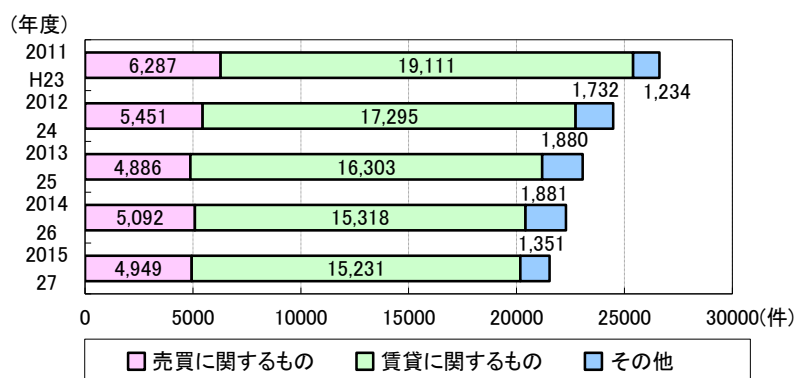


(14) 不動産取引

- 東京都が実施する不動産取引に関する相談件数は、2015(平成 27)年度は 2011(平成 23)年度と比べて約 5,000 件減少し、全体で 21,531 件でした。

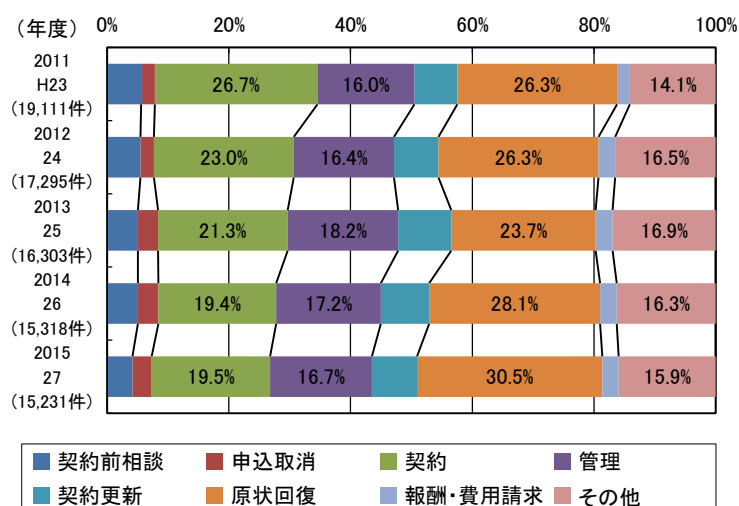
内容を見ると、賃貸住宅に関する相談件数が 15,231 件と全体の約 7 割に上り、賃貸に関する相談の割合が高くなっています。

不動産取引相談に寄せられた相談件数の推移(東京都)



不動産取引相談に寄せられた 賃貸に関する相談(東京都)

- 東京都に寄せられた不動産取引の相談のうち賃貸に関する相談を見ると、2015(平成 27)年度では、「原状回復」に関する相談が最も多く、次いで「契約」となっています。



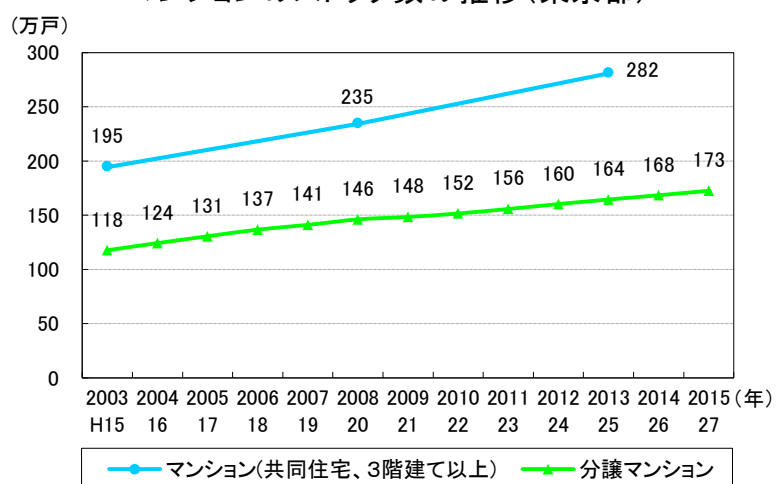
(資料) 東京都都市整備局

(15) マンション

- 東京都のマンション（共同住宅、3階建て以上）のストック数の推移を見ると、2013(平成 25)年の住宅・土地統計調査によれば、持家・借家を合わせた総数は 282 万戸に上り、2003(平成 15)年に比較して、87 万戸以上増加しました。

また、分譲マンションストック数について、住宅着工統計による着工累計では、2015(平成 27)年には 173 万戸となっており、2003(平成 15)年と比較して、55 万戸増加しています。

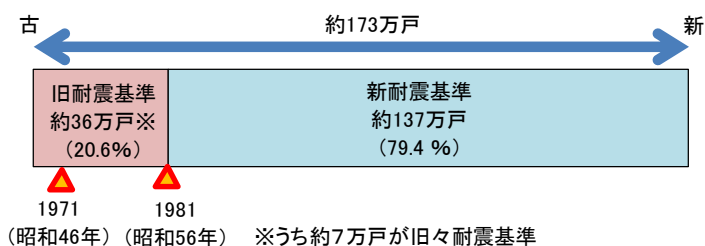
マンションのストック数の推移(東京都)



(資料) マンション戸数は、「住宅・土地統計調査」/総務省 を基に東京都にて算出。分譲マンション戸数は、「住宅着工統計」を基に東京都にて算出
 (注) マンション戸数は、共同住宅、3階建て以上の非木造の専用住宅

- 都内の分譲マンションストック約 173 万戸のうち、約 2 割の約 36 万戸は、1981(昭和 56)年以前の旧耐震基準で建築されています。

建築時期別分譲マンション戸数(東京都)

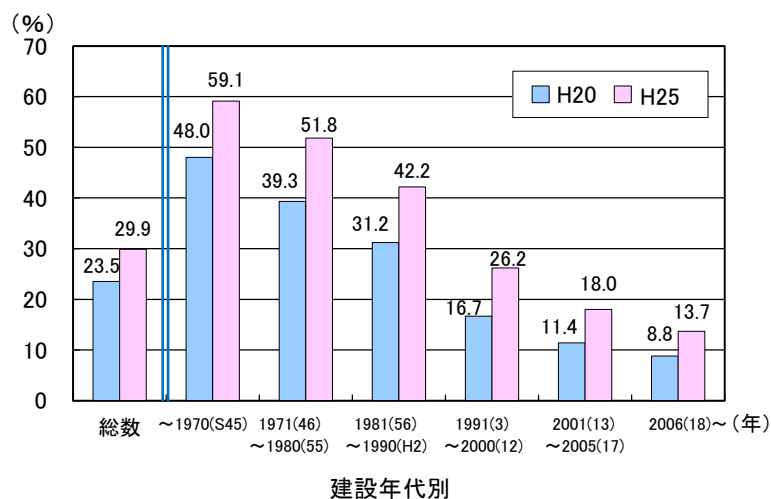


(資料) 「住宅・土地統計調査」/総務省、
 「建築統計年報」、「住宅着工統計」/東京都都市整備局
 (注) 2015(平成27)年末現在

- 分譲マンションの世帯主の年齢が65歳以上である割合は、2013(平成25)年で29.9%となっています。

建築時期が1970(昭和45)年以前のマンションでは59.1%、1971(昭和46)年から1980(昭和55)年のマンションでは51.8%となり、1980年以前に建設されたマンションの世帯主のうち半分以上の世帯主が65歳以上の高齢者となっており、居住者の高齢化が進んでいます。

建築時期別世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合

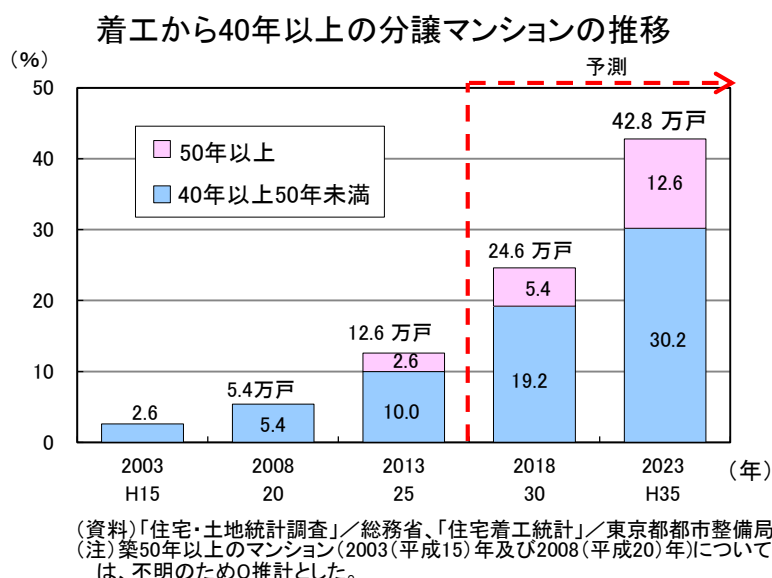


(資料)「住宅・土地統計調査」／総務省
(注)持家、共同住宅、非木造の住宅数を集計

- 2013(平成25)年における、着工から40年以上経過した分譲マンションは12.6万戸あり、そのうち2.6万戸は50年以上経過しています。

着工から40年以上のマンションは、2023(平成35)年に42.8万戸になるものと予測されています。

居住者の高齢化と併せて、マンションストックの高経年化が進んでいきます。

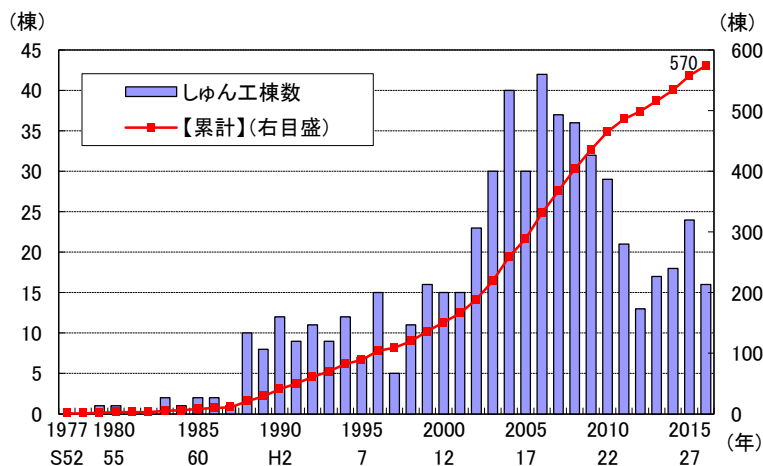


(資料)「住宅・土地統計調査」／総務省、「住宅着工統計」／東京都都市整備局
(注)築50年以上のマンション(2003(平成15)年及び2008(平成20)年)については、不明のため0推計とした。

- 都内の超高層マンション(高さ60m超)のしゅん工棟数は、1988(昭和63)年以降、大きく増加しています。2016(平成28)年の新規しゅん工棟数は16棟、しゅん工累積棟数は570棟に上っています。

しゅん工棟数は2006(平成18)年の年42棟をピークに、減少しています。

都内の超高層マンションの竣工棟数の推移

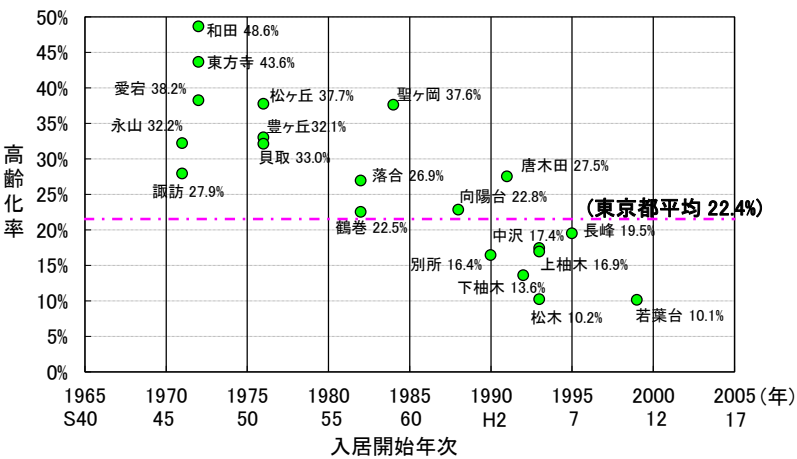


(資料)「建築統計年報」／東京都都市整備局
(注)超高層マンションは、高さが60mを超えるもので賃貸マンションを含む。

(16) 郊外住宅市街地等

○ 大規模住宅団地の開発年次と地区の高齢者人口比率には、高い相関が見られ、入居開始からの経過年数が長いほど、高齢化率が高い傾向が見られます。入居から 40 年以上の多摩ニュータウンの和田で 48.6%、東方寺で 43.6 % など、東京都平均（2016(平成 28)年）の 22.4%と比較して、高齢者人口比率が高くなっています。

大規模住宅団地の入居開始年次と高齢者人口比率



(資料)「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」／東京都総務局
(注) 2016(平成28)年10月1日時点。東京都平均は、2016(平成28)1月1日時点

(17) 首都直下地震による被害想定

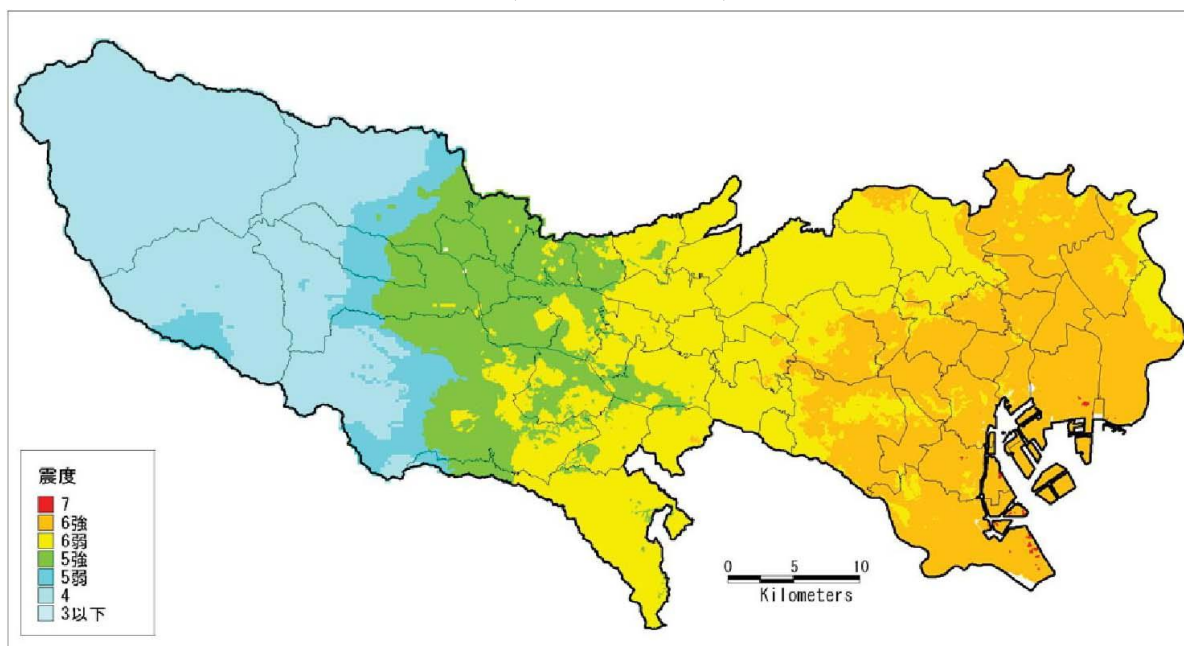
○ 首都直下地震では、都内で死者最大約 9,700 人の人的被害が生じ、このうち、揺れによる建物の倒壊による死者は約 5,400 人、地震火災による死者は約 4,100 人と想定されるほか、約 30 万棟の建物被害、約 18%の電力施設の被害などが発生するとされています。

東京湾北部地震（M7.3）の主な被害の概要
冬の夕方 18 時・風速 8 m/秒

人的被害	死者	9,641	人
	ゆれによる建物全壊	5,378	人
	急傾斜地崩壊による建物全壊	76	人
	地震火災	4,081	人
	ブロック塀	103	人
	落下物	4	人
物的被害	建物被害	304,300	棟
	ゆれ液状化などによる建物全壊	116,224	棟
	地震火災	201,249	棟
	電力施設	17.6	%
	通信施設	7.6	%
	ガス施設	26.8～74.2	%
	上下水道施設	34.5	%
	下水道施設	23.0	%

(資料)「首都直下地震等による東京の被害想定(平成 24 年4月 18 日公表)」
(注)・小数点以下の四捨五入により合計は合わないことがある。
・建物被害:ゆれ液状化等による建物全壊と地震火災の重複を除去しているため、原因別の被害の合算値とは一致しない。

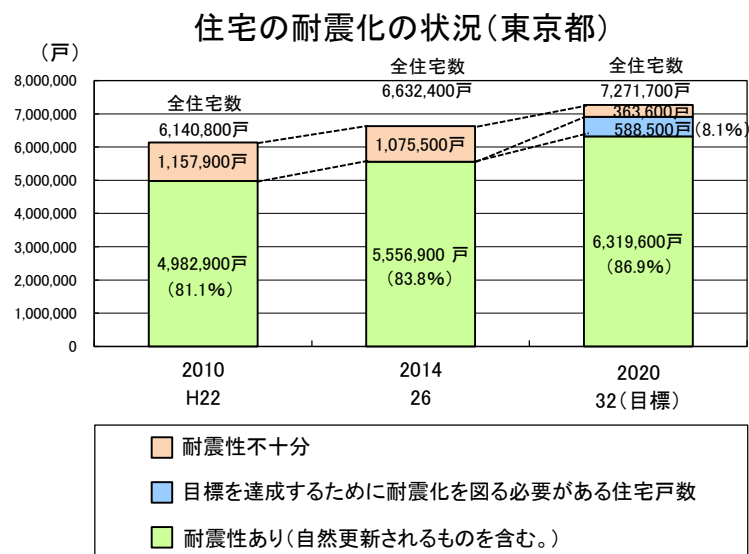
東京湾北部地震（M7.3）の震度分布図



（資料）「首都直下地震等による東京の被害想定（平成 24 年 4 月 18 日公表）」／東京都総務局

（18）住宅の耐震化

○ 東京都における住宅の耐震化の状況を見ると、2014(平成 26)年度末において耐震性がある住宅は約 556 万戸、全住宅数における割合は 83.8% でした。2020(平成 32)年度には、自然更新によって 86.9%まで上昇するものの、目標とする 95%まで達するためには、既存住宅を約 59 万戸耐震改修する必要があると推計されます。



（資料）「東京都耐震改修促進計画」／東京都都市整備局

（注）数字は各年度末時点のもの

○ 2014(平成 26)年度末時点の住宅の種別の耐震化状況を見ると、木造戸建住宅では 77.5%、マンション等の非木造共同住宅では 87.5%となっています。

住宅の耐震化の現状（東京都）

（単位：戸）

住宅		昭和56年以前の住宅 a	昭和57年以降の住宅 b	住宅数 a+b=c	耐震性を満たす住宅数 d	耐震化率 (H26年度末) d/c
種別	構造					
戸建て	木造	558,900	1,179,400	1,738,300	1,348,000	77.5%
	非木造	45,200	172,900	218,100	202,100	92.7%
	計	604,100	1,352,300	1,956,400	1,550,100	79.2%
共同住宅	木造	187,400	448,200	635,600	472,700	74.4%
	非木造	930,600	3,109,800	4,040,400	3,534,100	87.5%
	計	1,118,000	3,558,000	4,676,000	4,006,800	85.7%
合計		1,722,100	4,910,300	6,632,400	5,556,900	83.8%

（資料）「東京都耐震改修促進計画」／東京都都市整備局

（注）・平成 25 年住宅・土地統計調査を基にした 2015(平成 27)年3月末時点の推計値

・共同住宅には、特定建築物である賃貸共同住宅を含む。

公共住宅等の耐震化状況(東京都)

(単位:棟数(上段)、戸数(下段))

- 公共住宅等については、2014(平成26)年度末時点で 83.7%が耐震性を満たしていると見込まれます。都営住宅等では 82.7%、公社住宅では 95.2%となっています。

種別		昭和56年以前の住宅 a	昭和57年以降の住宅 b	住宅数 a+b=c	耐震性を満たす住宅数 d	耐震化率 (H26年度末) d/c
公営住宅等	都営住宅等	3,103	2,939	6,042	4,848	80.2%
		129,144	130,400	259,544	214,594	82.7%
	市区町村住宅	593	944	1,537	1,284	83.5%
		6,633	14,845	21,478	20,358	94.8%
都住宅供給公社住宅		1,059	252	1,311	1,231	93.9%
		51,015	22,235	73,250	69,704	95.2%
都市再生機構住宅		1,426	1,029	2,455	2,180	88.8%
		93,514	73,678	167,192	131,703	78.8%
合計		6,181	5,164	11,345	9,543	84.1%
		280,306	241,158	521,464	436,359	83.7%

(資料)「東京都耐震改修促進計画」/東京都都市整備局

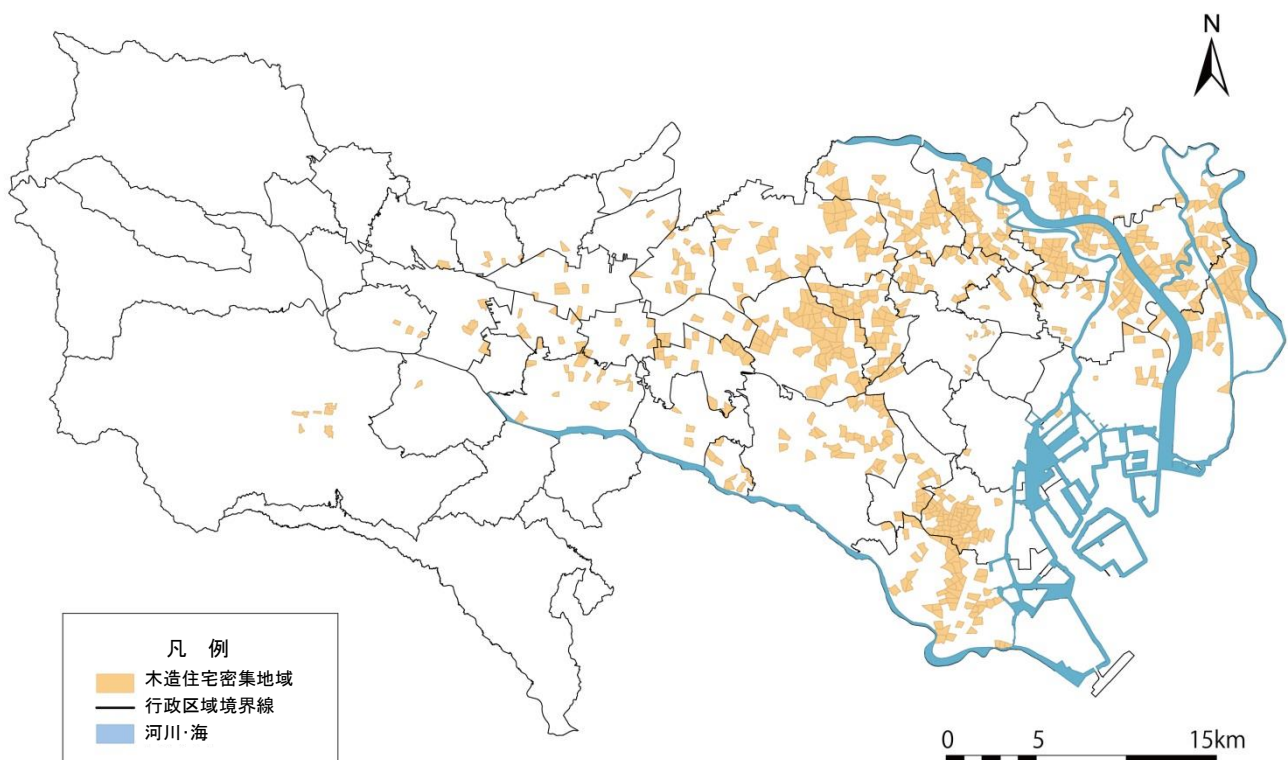
(注)・2015(平成27)年3月末時点の集計値

・都営住宅等には、都営住宅のほか、地域特別賃貸住宅、特定公共賃貸住宅、福祉住宅等を含む。

(19) 木造住宅密集地域

- 戦後の急速な市街化などにより形成された木造住宅密集地域は、2016(平成28)年3月時点で都内約 13,000ha に上っており、山手線外周部を中心に広範に分布しています。

都内における木造住宅密集地域の分布状況



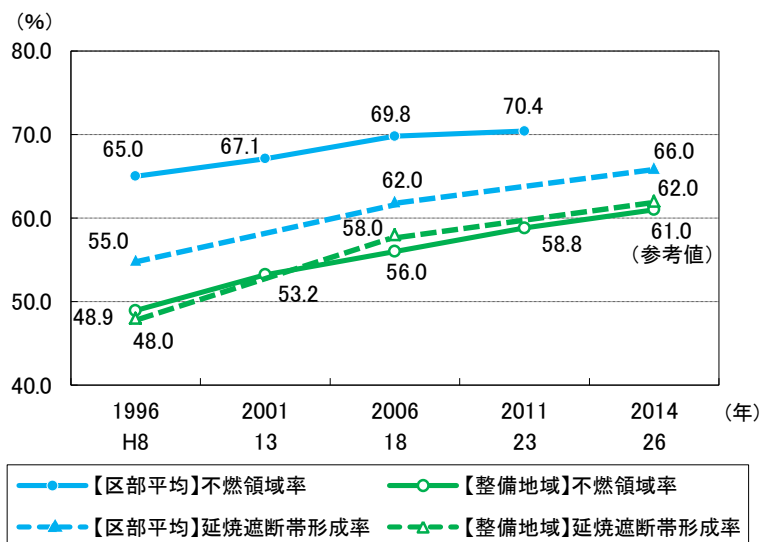
(資料)「防災都市づくり推進計画」/東京都都市整備局

- 木造住宅密集地域の中でも、震災時の甚大な被害が想定される整備地域(以下「整備地域」という。)は約6,900haとなっています。

整備地域における、2011(平成23)年の不燃領域率は58.8%で、1996(平成8)年と比較して、10ポイント改善しましたが、区部平均と比較すると12ポイント低い状況にあります。

延焼遮断帯形成率については、整備地域では2014(平成26)年には62%となり、1996(平成8)年と比較して、14ポイント改善しました。

不燃領域率及び延焼遮断帯形成率の推移(東京都)



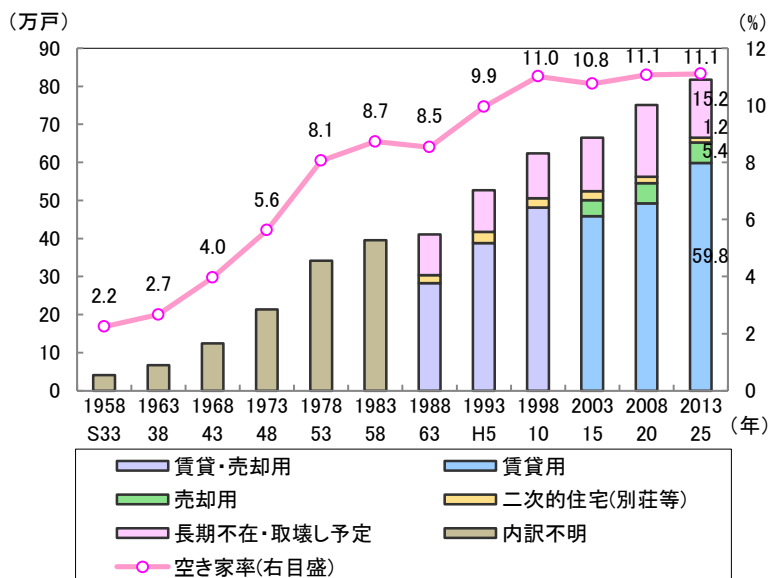
(資料)「防災都市づくり推進計画」/東京都都市整備局
(注)整備地域不燃領域率の2014(平成26)年値は参考値

(20) 空き家

- 1958(昭和33)年以降、住宅ストックの増加に伴い空き家率は増加し、1998(平成10)年の11%以降、ほぼ横ばいで推移しています。

空き家総数は、住宅ストック総数の増加に伴い増加し、2008(平成20)年の約75万戸から2013(平成25)年には約82万戸と、約7万戸増加しました。このうち、賃貸用の空き家は59.8万戸、長期不在の空き家は15.2万戸となっています。

空き家数及び空き家率の推移(東京都)



(資料)「住宅・土地統計調査」/総務省
(注)・1983(昭和58)年までは、総数のみ
・空き家については、調査員が外観等から判断して調査

- 活用が難しい「腐朽・破損あり」の空き家は、空き家総数の約2割（約16万戸）を占めています。

活用可能と考えられる「腐朽・破損なし」の空き家は約66万戸存在し、このうち、賃貸用の空き家は約49万戸、長期不在等の空き家は約11万戸となっています。

空き家総数（約82万戸）の内訳（東京都）

（単位：万戸）

（単位：万㎡）

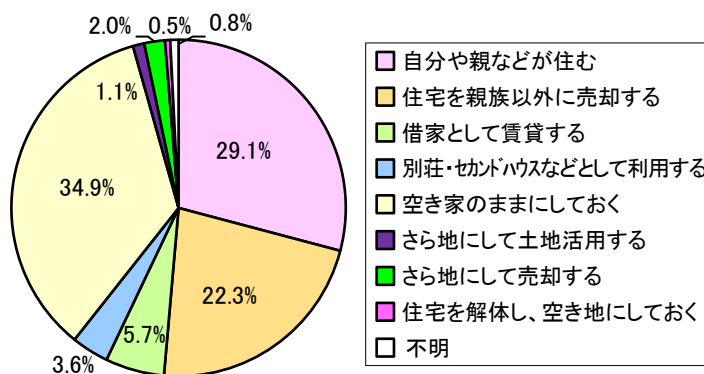
	賃貸用					その他（居住世帯が長期不在等）					二次的住宅 （別荘等）	売却用
	戸建	長屋建	共同住宅		その他	戸建	長屋建	共同住宅		その他		
			木造	非木造				木造	非木造			
腐朽・破損なし （65.6）	1.1	0.7	10.1	37.0	0.1	4.9	0.3	0.9	4.7	0.2	1.0	4.6
	49.0					11.0						
腐朽・破損あり （16.1）	10.9					4.2					0.2	0.8
合計 （81.7）	59.8					15.2					1.2	5.4

（資料）「平成25年住宅・土地統計調査」／総務省

（注）・長期不在等：転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など
・四捨五入しているため、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。
・空き家については、調査員が外観等から判断して調査

空き家の活用意向（東京都）

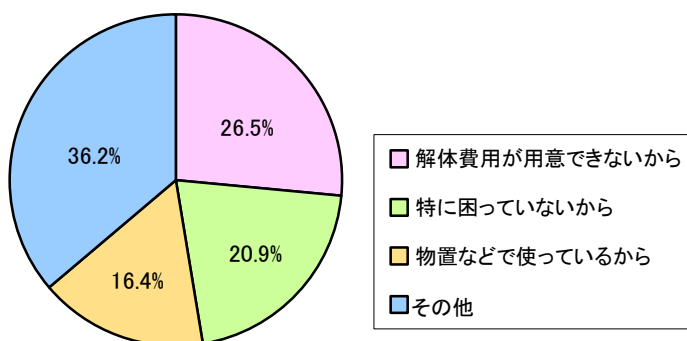
- 空き家の活用意向では、「自分や親などが住む（29.1%）」、「住宅を親族以外に売却する（22.3%）」で半分以上を占めていますが、「空き家のままにしておく」が3割以上となっています。



（資料）「平成25年住生活総合調査 調査報告書」／東京都都市整備局

空き家のままにしておく理由（東京都）

- 空き家のままにしておく理由は、「解体費用が用意できないから」が26.5%と多く、次いで、「特に困っていないから」という所有者が20.9%となっています。



（資料）「平成25年住生活総合調査 調査報告書」／東京都都市整備局