

# 住宅政策を取り巻く動向 【資料集】

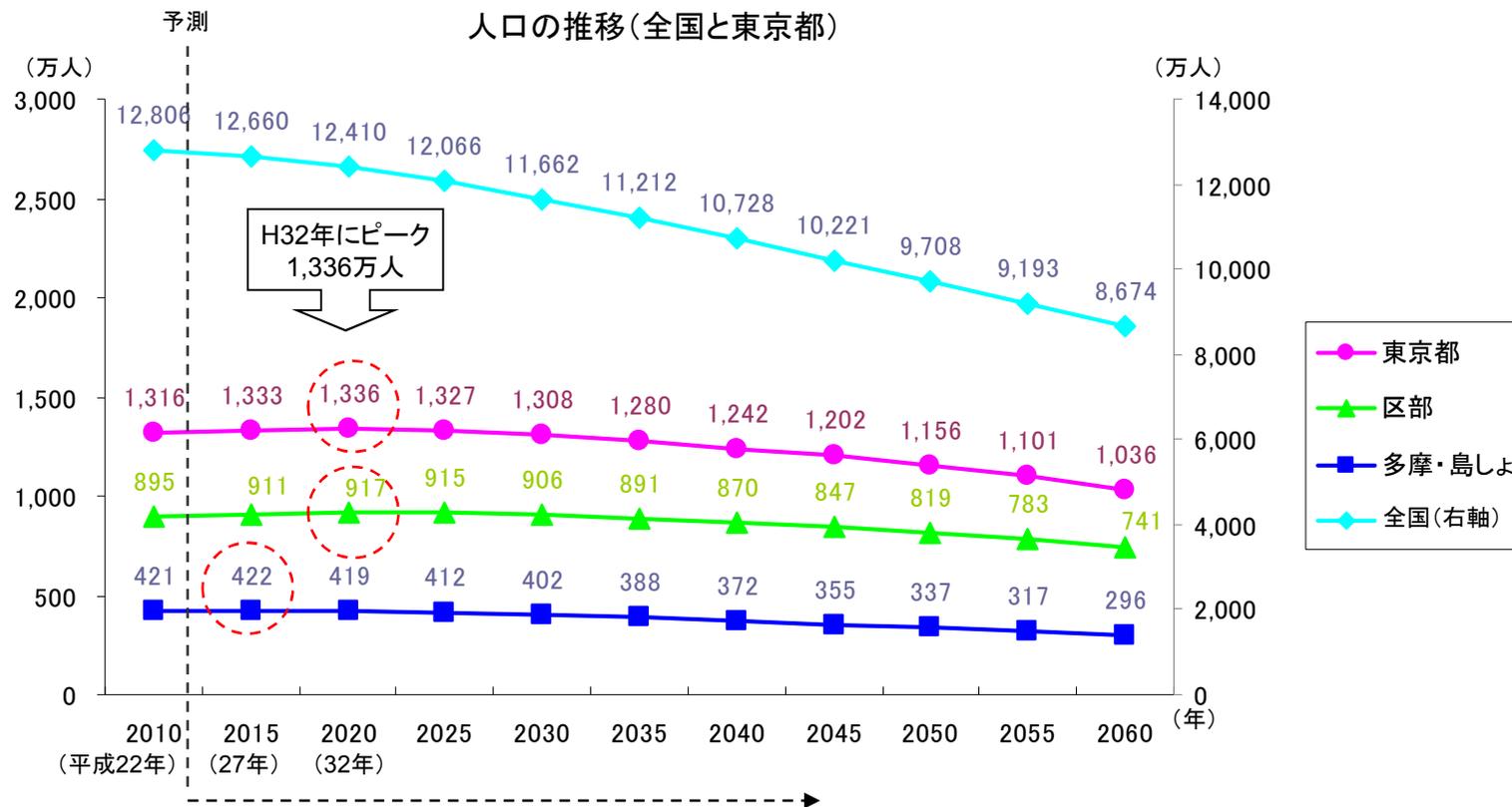
## <目次>

1	人口減少とストック縮小	1
2	住宅セーフティネット	5
3	高齢者世帯の対応	6
4	子育て世帯の対応	9
5	福祉政策との連携	12
6	空き家・空き家活用	14
7	既存住宅流通、マンション管理等	15
8	防災	17
9	新しい住まい方	21
10	区市町村との連携	23
11	その他	24

# 人口の減少

• 人口の推移

◇東京都の総人口は、2020年(平成32年)にピーク(1,336万人)を迎え、その後は減少が続く(多摩・島しょ部のピークは2015年(平成27年)と区部に比べて5年早い。)

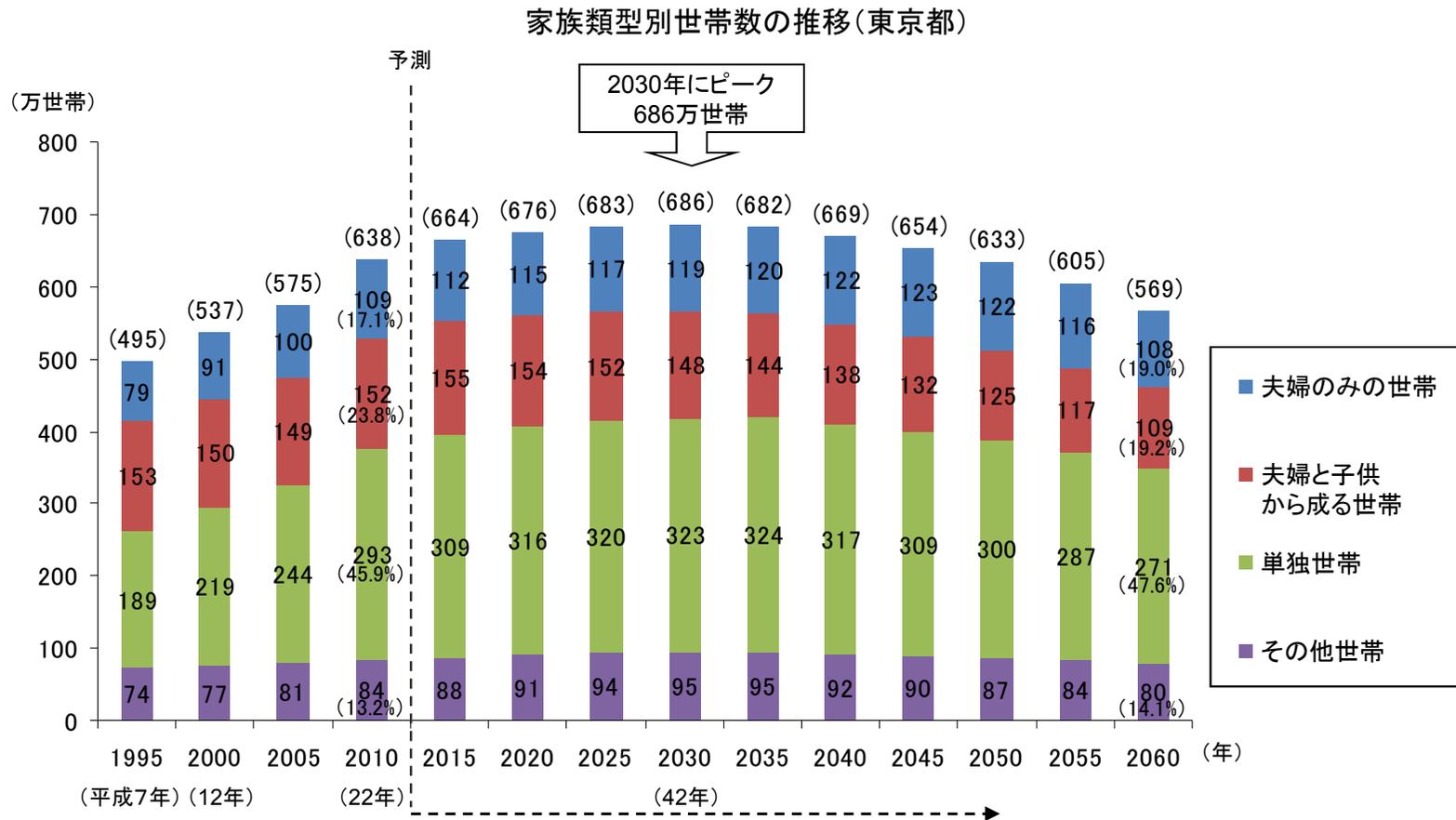


(資料) 東京都男女年齢(5歳階級)別人口の予測(平成25年3月)/東京都総務局、国勢調査/総務省、日本の将来推計人口(平成24年1月推計)/国立社会保障・人口問題研究所 等より作成  
 (備考) 2015年以降は知事本局による推計

# 世帯数の推移

• 家族類型別世帯数の推移

- ◇ 単独世帯の増加を背景に2030年(平成42年)まで増加し、その後減少する。
- ◇ 世帯別に見ると、単独世帯の割合が増加する。

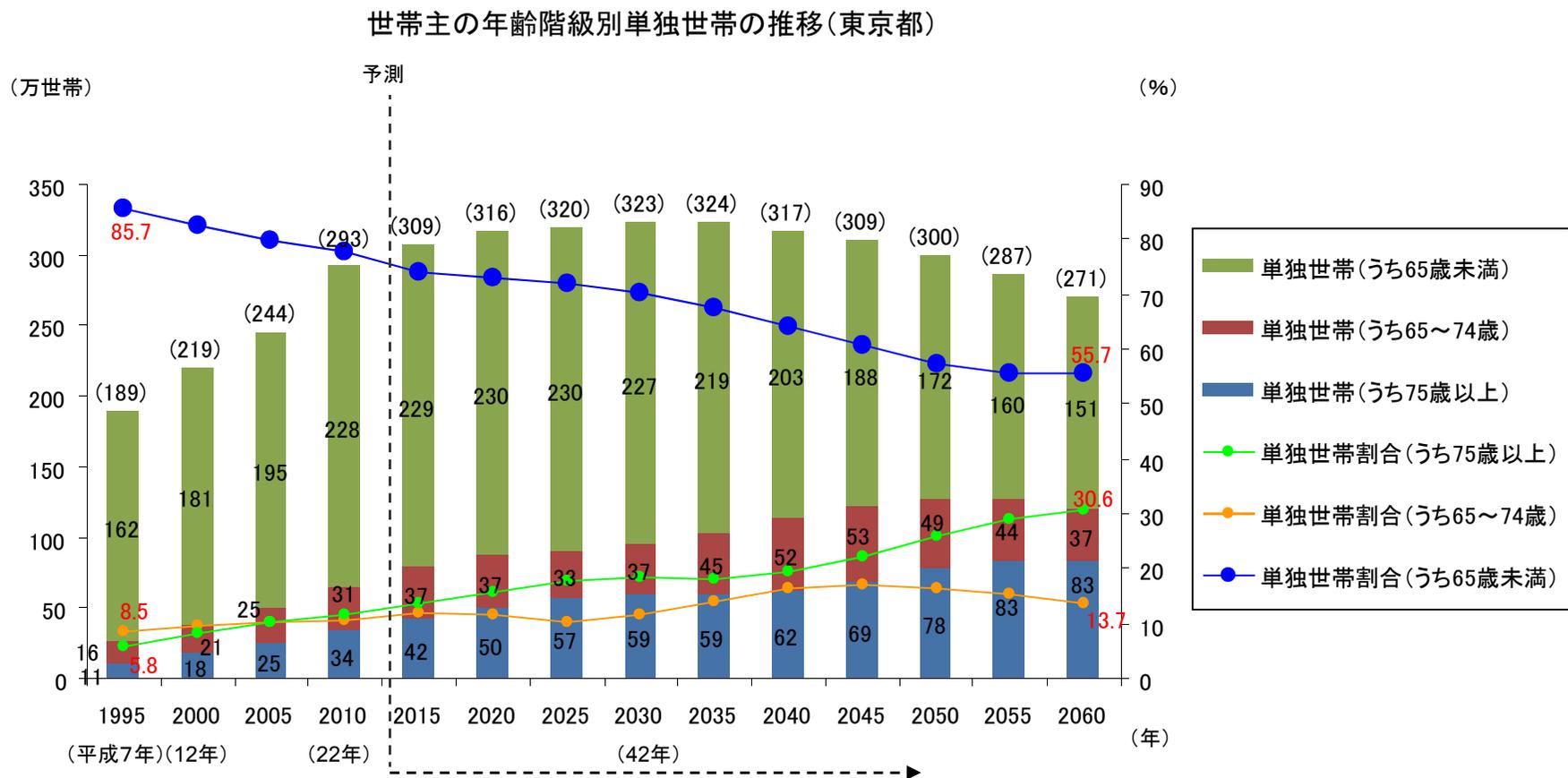


(資料) 国勢調査/総務省等より作成  
 (備考) 2015年以降は知事本局による推計  
 表章単位未満で四捨五入しているため、内訳の合計は必ずしも総数とは一致しない。

# 世帯数の推移

• 世帯主の年齢階級別単独世帯の推移

- ◇単独世帯に占める高齢単独世帯の割合は、今後とも増加していく。
- ◇とりわけ75歳以上の割合が伸びる。



(資料) 国勢調査/総務省等より作成  
 (備考) 2015年以降は知事本局による推計  
 表章単位未満で四捨五入しているため、内訳の合計は必ずしも総数とは一致しない。

# 住宅ストックの状況

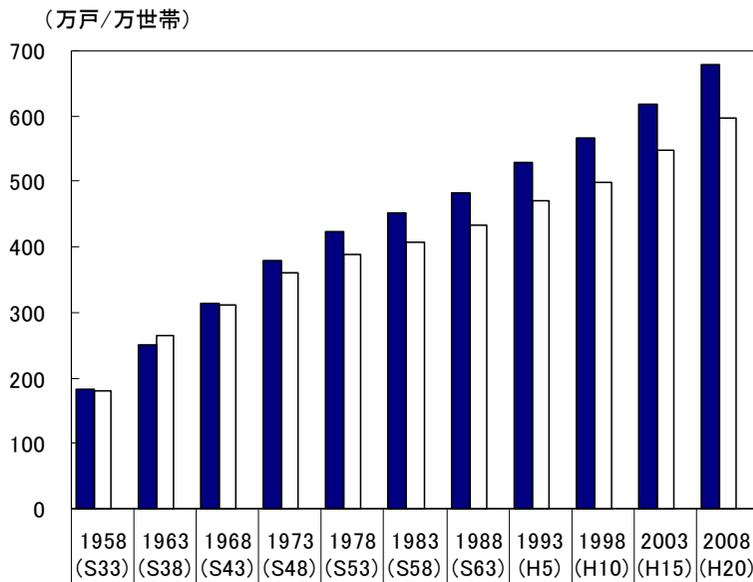
- 住宅ストック数、空き家数・空き家率の推移

◇2008年(平成20年)において住宅ストック数(約678万戸)は、総世帯数(約598万世帯)に対し1.13倍となっている。

◇空き家数は約75万戸であり、空き家率は1998年(平成10年)からほぼ横ばいである。

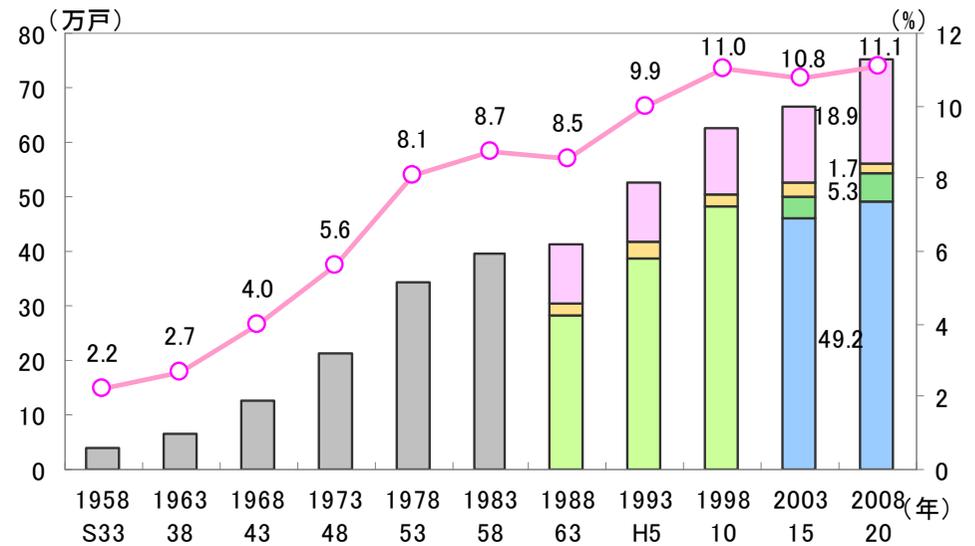
住宅ストック数と世帯数の推移(東京都)

空き家数及び空き家率の推移(東京都)



■ 住宅数	182.4	251.4	313.9	379.6	423.9	452.8	481.8	530.0	567.0	618.6	678.1
□ 世帯数	179.2	264.2	311.6	360.6	387.8	406.5	433.9	470.2	499.4	548.0	598.1
1世帯当たり住宅数	1.02	0.95	1.01	1.05	1.09	1.11	1.11	1.13	1.14	1.13	1.13

(資料)平成20年住宅・土地統計調査/総務省



■ 賃貸・売却用	■ 賃貸用	■ 売却用
■ 二次的住宅(別荘等)	■ 長期不在・取壊し予定	○ 空き家率(右目盛)

(資料)平成20年住宅・土地統計調査/総務省

# 公的住宅のストック状況

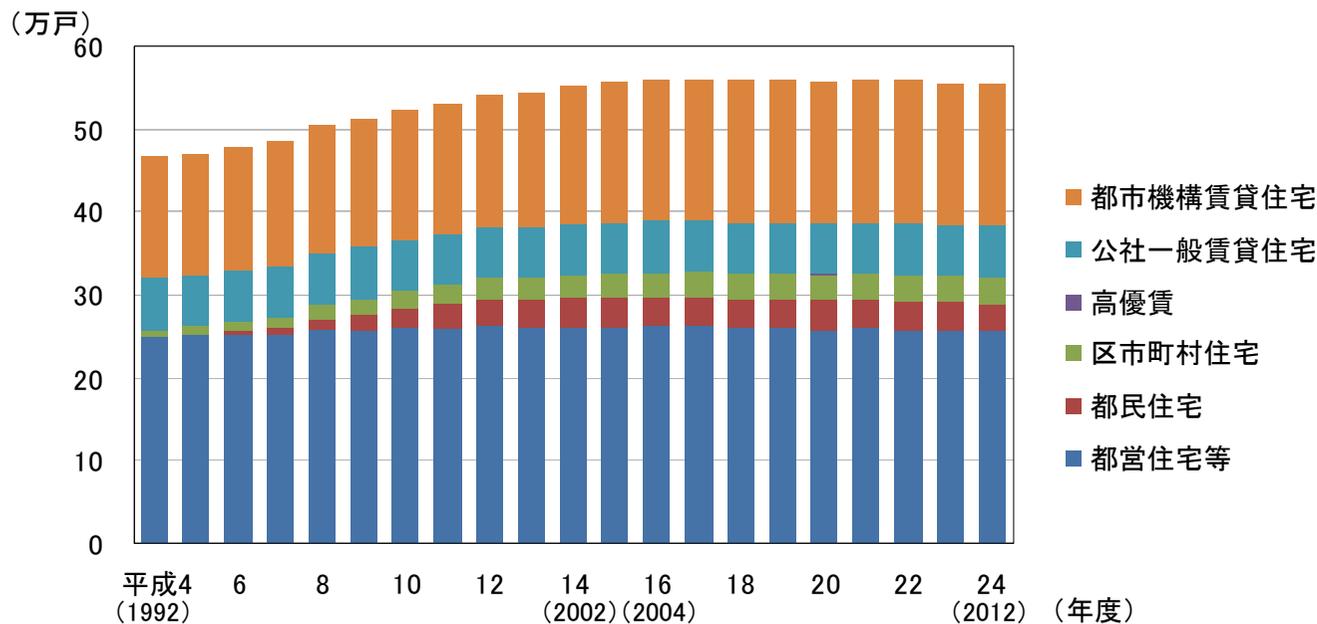
• 公的住宅の管理戸数及び推移

◇都内には、約55万戸の公的住宅ストックがある。  
 ◇公的住宅の管理戸数は、2004年度(平成16年度)以降ほぼ横ばいである。

公的住宅の管理戸数（平成25年3月末現在）

	都営住宅等	都民住宅			区市町村住宅		高優賃		公社一般 賃貸住宅	都市機構 賃貸住宅	【計】
		都施行	公社施行	その他	公営	その他	都施行	区市施行			
総数	257,700	3,891	9,127	19,401	21,177	10,123	60	994	62,652	168,599	553,724

公的住宅の管理戸数の推移



(資料)東京都都市整備局

(備考)

- ・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、福祉住宅、引揚者住宅及び小笠原住宅を含む。
- ・区市町村住宅の公営は公営住宅、借上公営住宅の戸数で、その他は特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅、区市町村単独住宅等の戸数。

(資料)東京都都市整備局

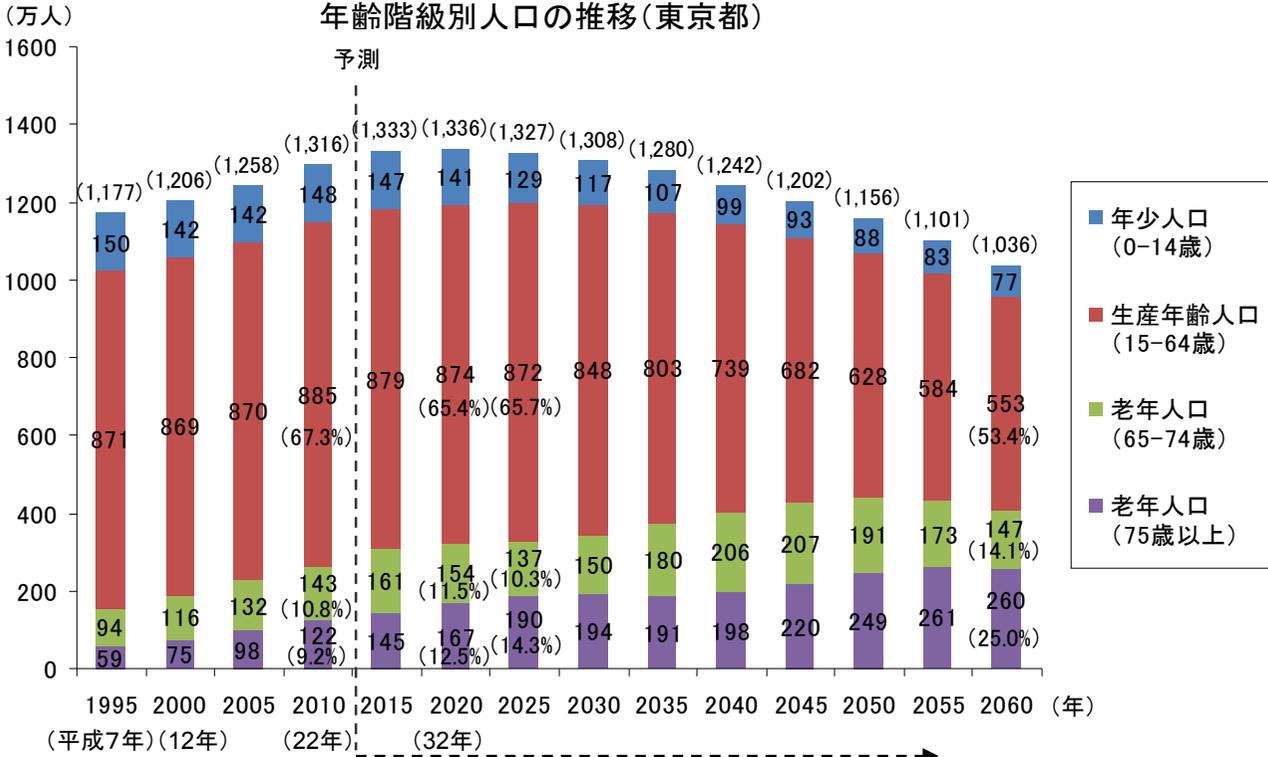
# 高齢化の進行

- 高年齢人口に占める後期高齢者人口の推移

◇高齢化が一層進行し、老年人口の割合は、2010年(平成22年)の20%から2025年には25%、2060年には39%に上昇する。

◇2010年(平成22年)には現役世代(生産年齢人口)3.3人で1人の高齢者を支えていたが、2060年には1.4人で1人の高齢者を支えることになる。

◇2020年(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見込まれる。

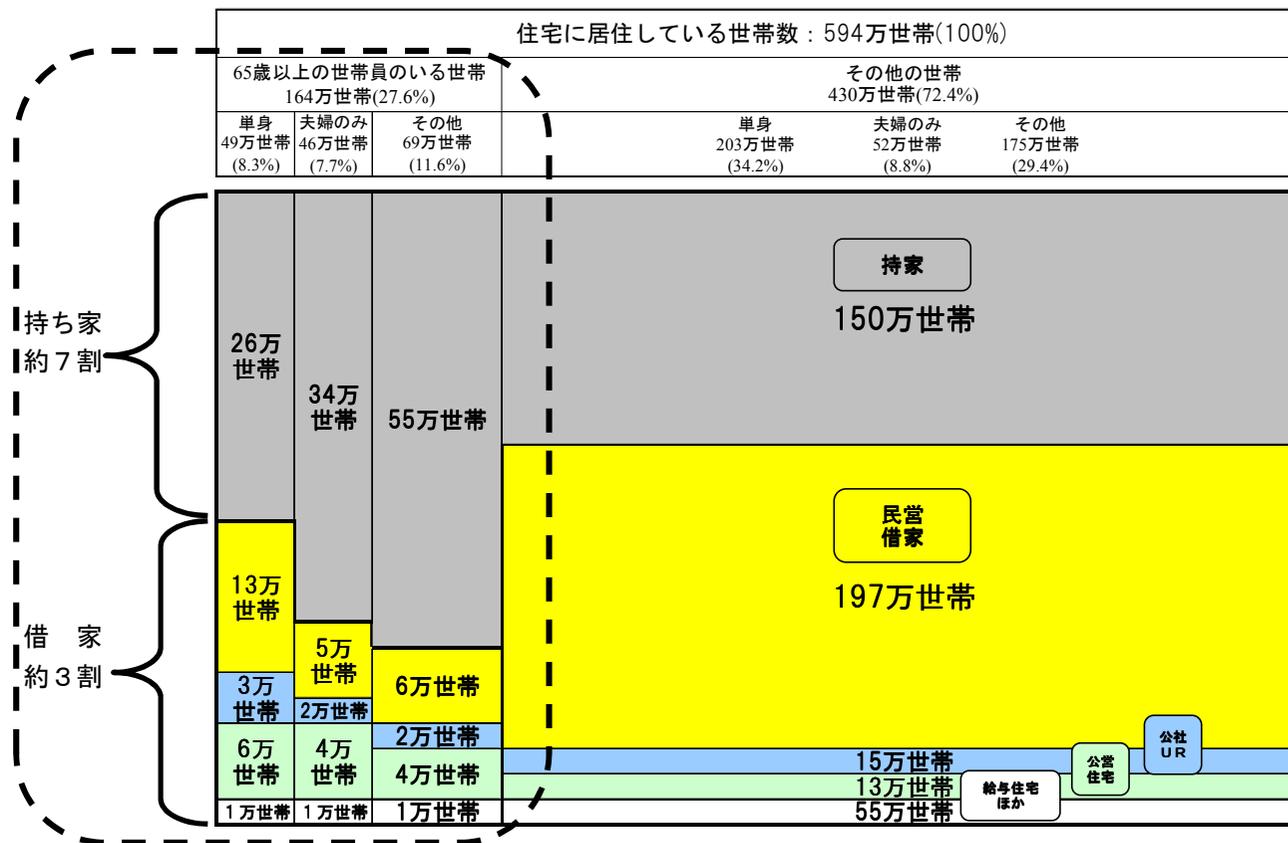


(資料) 東京都男女年齢(5歳階級)別人口の予測(平成25年3月)/東京都総務局、国勢調査/総務省等より作成  
 (備考) 2015年以降は知事本局による推計  
 表章単位未満で四捨五入しているため、また実績には年齢不詳が含まれるため、内訳の合計は必ずしも総数とは一致しない。

# 高齢者の住まい

- 都内高齢者の「すまい」の現状

◇65歳以上の世帯員のいる世帯(約164万世帯(27.6%))についてみると、持ち家は約7割、借家は約3割となっており、その他の世帯約430万世帯(72.4%)に比べ持ち家の比率が高くなっている。



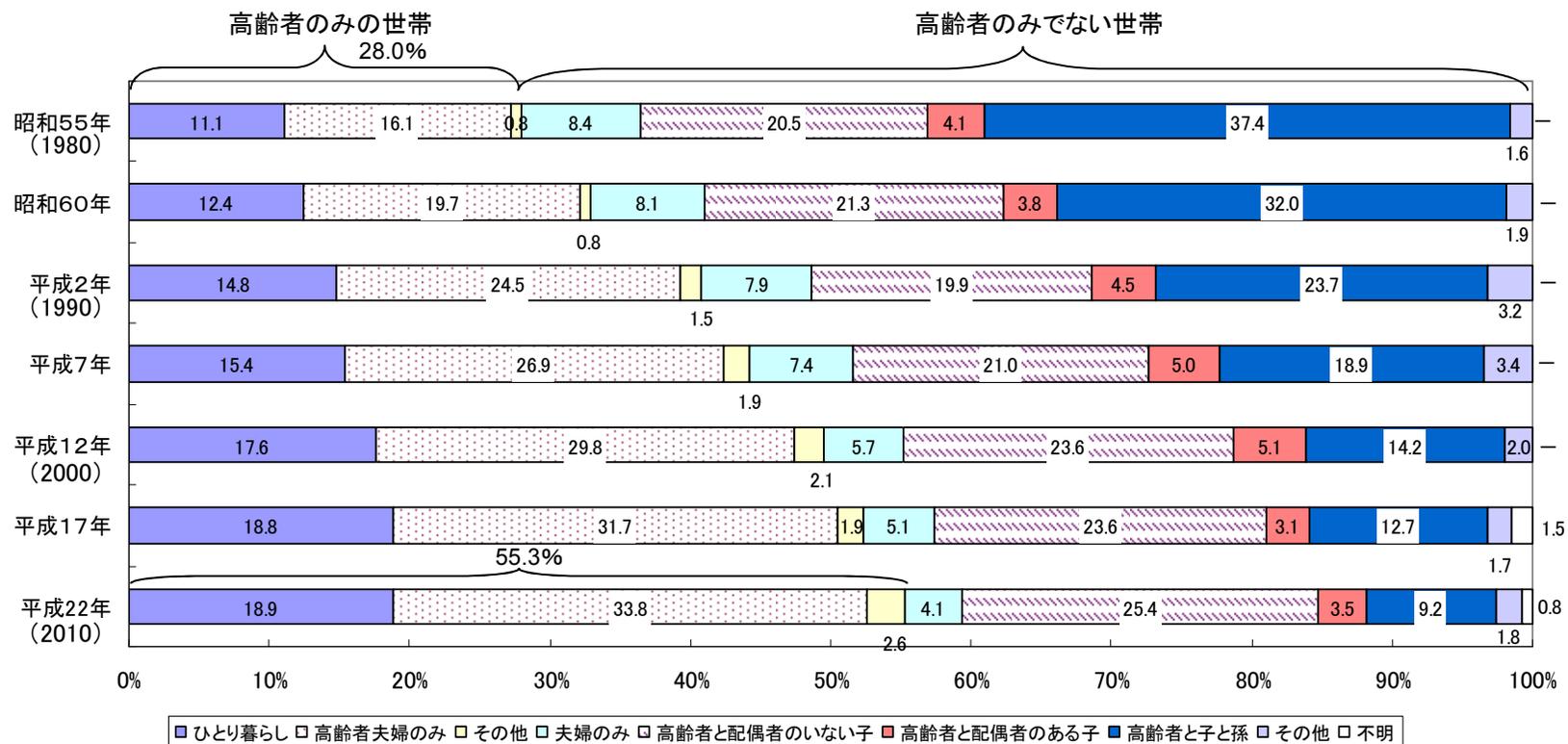
(資料)平成20年住宅・土地統計調査／総務省

# 高齢者世帯

- 高齢者世帯類型の推移

◇65歳以上の高齢者を含む世帯のうち、高齢者のみの世帯(ひとり暮らし、高齢者夫婦のみ、その他)の割合は、30年間でほぼ2倍となり、半数を超えている。

高齢者を含む世帯類型の推移



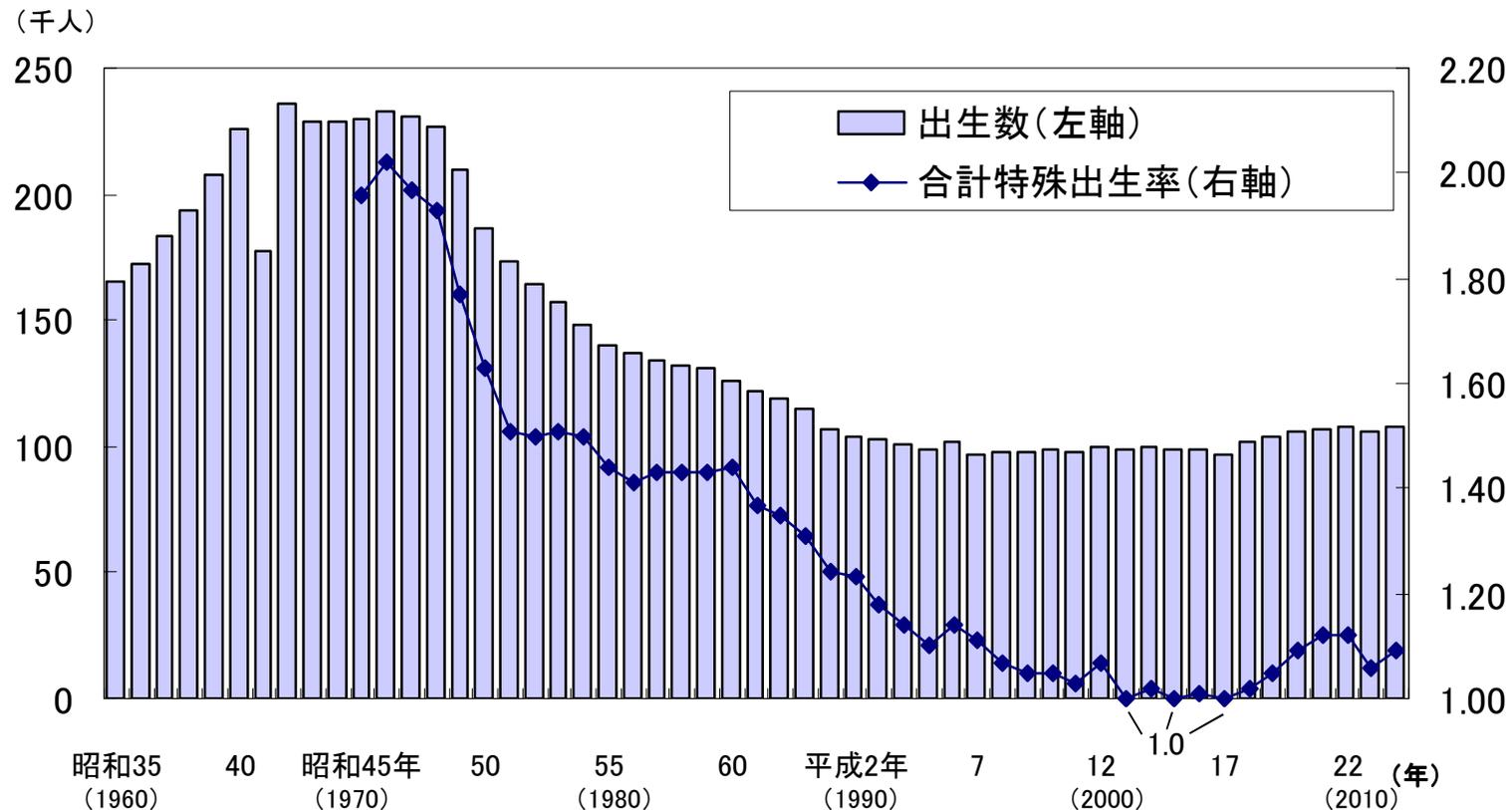
(資料)東京都社会福祉基礎調査「高齢者の生活実態」(平成22年)／東京都福祉保健局

# 少子化の進行

- 出生数及び合計特殊出生率の推移

◇2012年(平成24年)の東京都における出生数は107,401人で、対前年比1.3%の増加となった。合計特殊出生率は1.09で、前年より0.03ポイント増加した(全国平均は1.41 前年より0.02ポイント増加)。

出生数及び合計特殊出生率の年次推移(東京都)



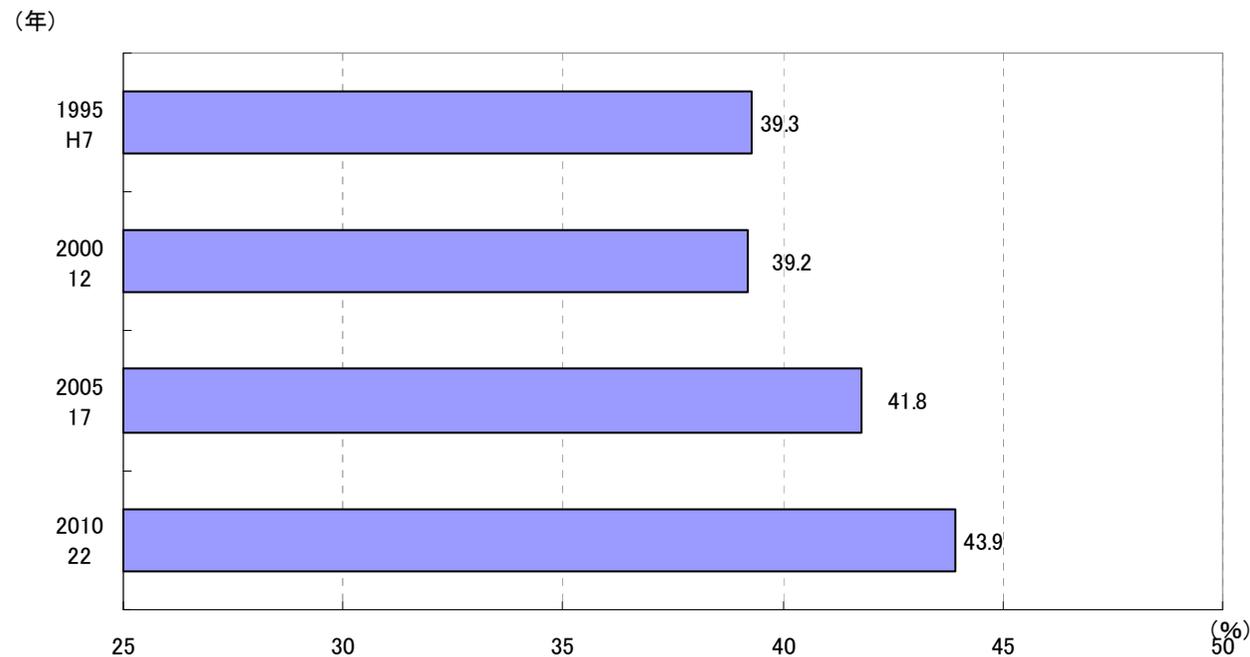
(資料)平成23年東京都人口動態統計年報/東京都福祉保健局  
平成24年人口動態統計/厚生労働省

## 共働きの世帯数

- 最年少の子供が15歳未満の家庭における共働き率

◇最年少の子供が15歳未満の家庭の共働き率は、1995年(平成7年)から2000年(平成12年)は、ほぼ横ばいだったが、それ以降、上昇を続けている。

最年少の子供が15歳未満の家庭における  
共働き率(東京都)



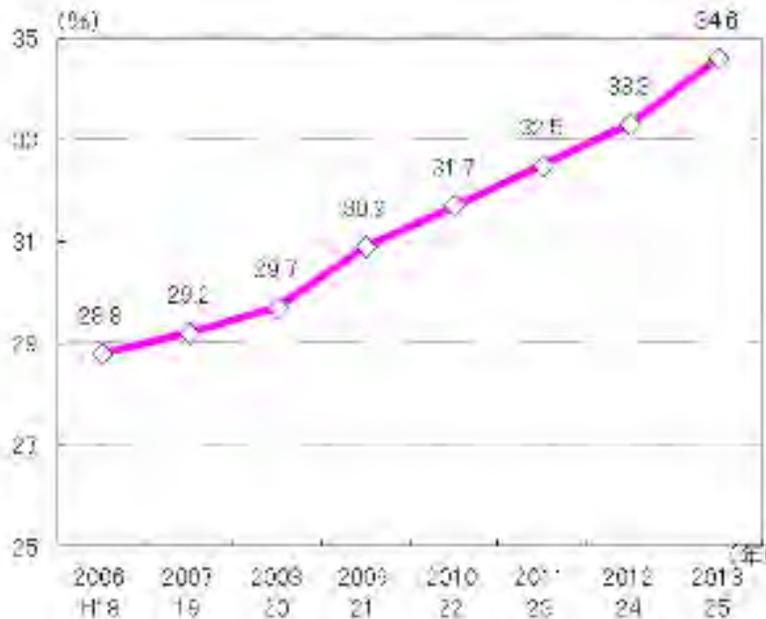
(資料)「国勢調査」(総務省)より作成

# 保育所の状況

- 保育所入所申込率の推移
- 保育所等の設置状況(定員)と保育所待機児童数の推移

◇2013年(平成25年)の保育所入所申込率は34.6%で、近年、申込率が上昇を続けている。  
 ◇保育所等の設置状況(定員)と保育所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るにもかかわらず、待機児童数はほぼ横ばいの状況である。

保育所入所申込率の推移(東京都)



(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

保育所等の設置状況(定員)と  
 保育所待機児童数の推移(東京都)



(資料)東京都福祉保健局より作成  
 (注)数字は各4月1日時点

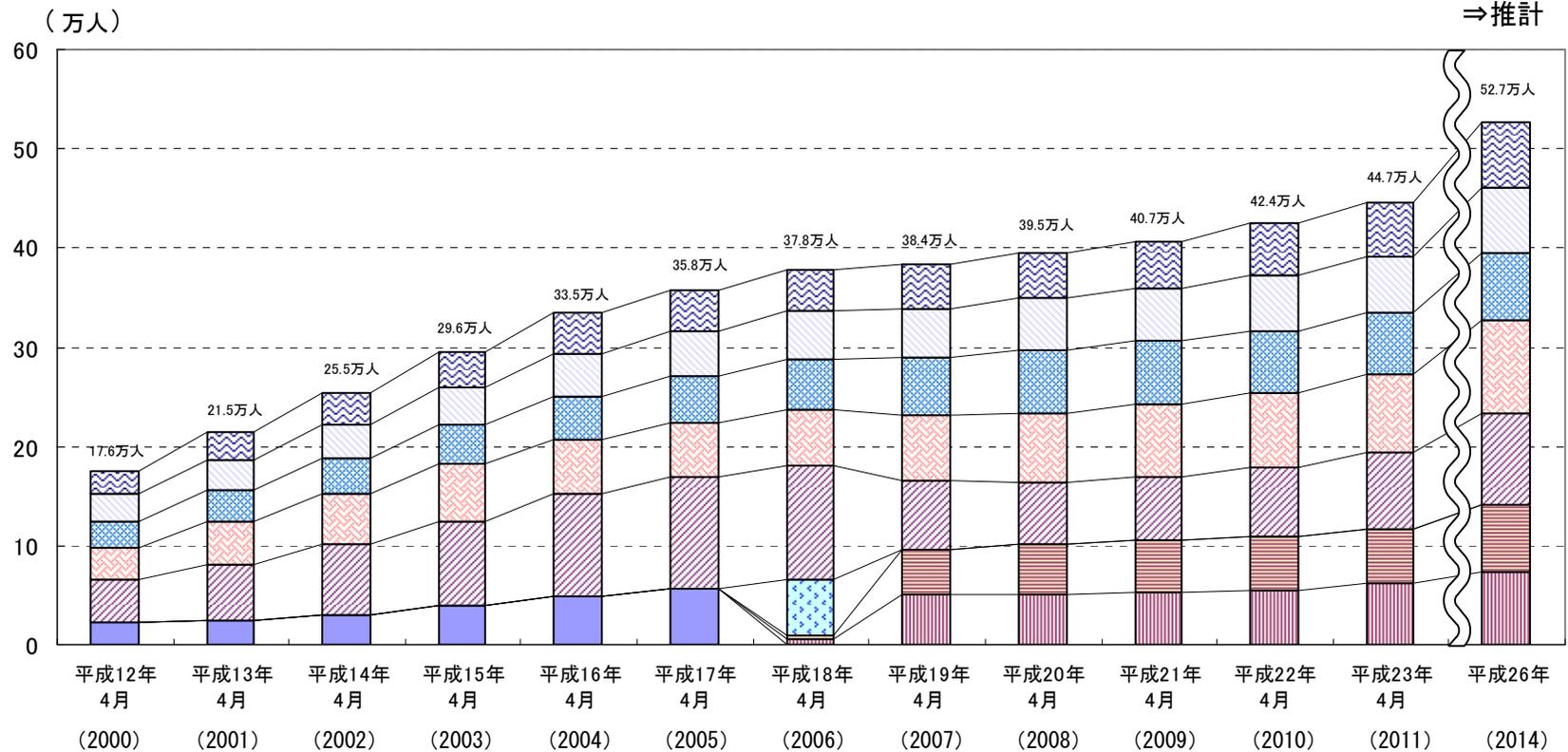
# 要介護認定者の増加

- 要介護度別認定者数の推移

◇2000年(平成12年)の介護保険制度開始以来、要介護認定者数は確実に増加している。

要介護度別認定者の推移(東京都)

■ 要支援 ■ 要支援1 ■ 要支援2 □ 経過的要介護 ■ 要介護1 □ 要介護2 ■ 要介護3 □ 要介護4 ■ 要介護5



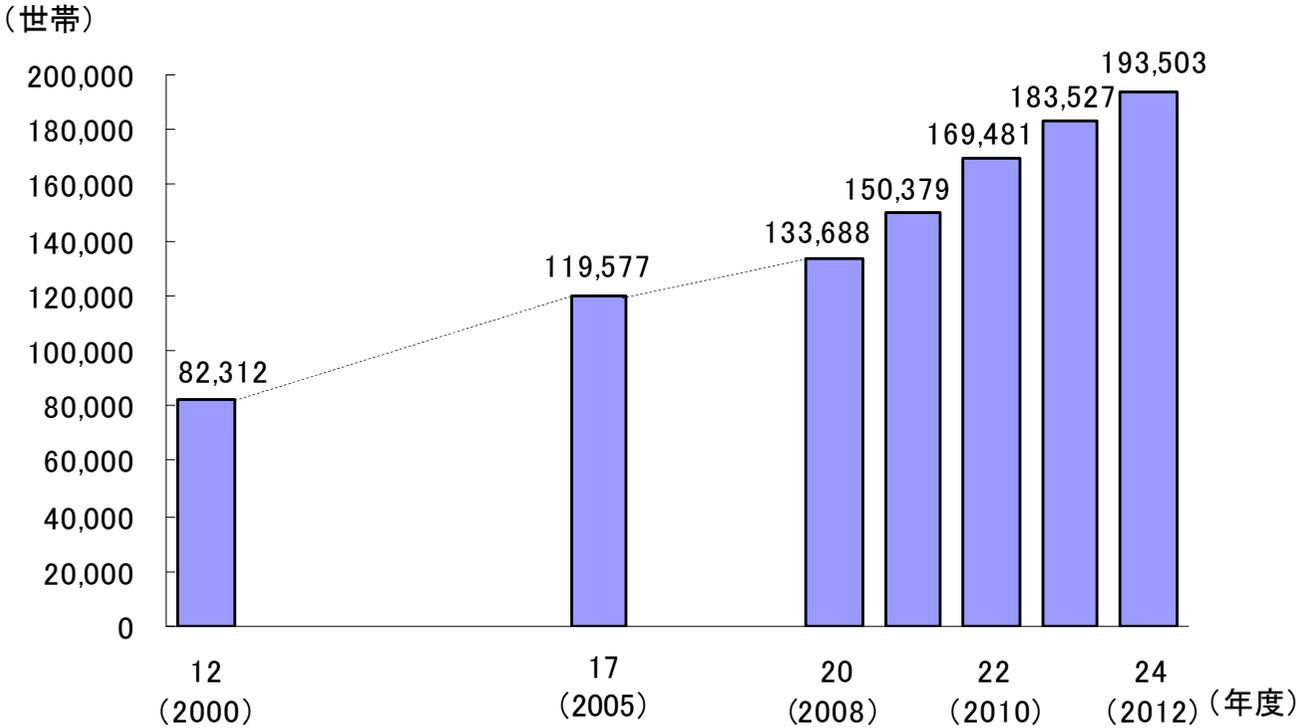
(資料)【2000(平成12)年～2011(平成23)年の数値】「介護保険事業状況報告(月報)」/東京都福祉保健局  
 【2014(平成26)年の数値】都内各区市町村が第5期介護保険事業計画策定のために推計した見込値の集計

# 生活保護(住宅扶助)の被保護世帯数

- 生活保護(住宅扶助)の被保護世帯数の推移

◇住宅扶助を受けている世帯は年々増加しており、2008年度(平成20年度)から増加率が高くなっている。

生活保護(住宅扶助)の被保護世帯数の推移(東京都)



(資料)福祉・衛生統計年報/東京都福祉保健局

# 空き家の状況

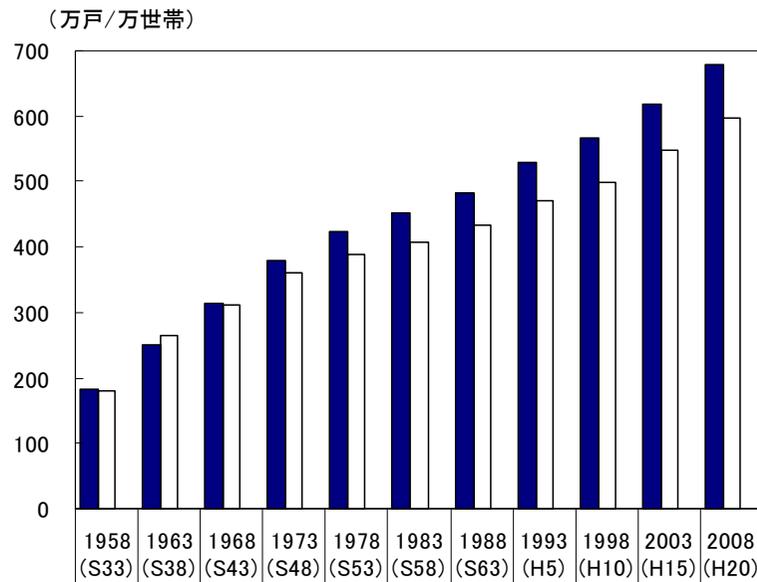
- 住宅ストック数、空き家数・空き家率の推移

◇2008年(平成20年)において住宅ストック数(約678万戸)は、総世帯数(約598万世帯)に対し1.13倍となっている。

◇空き家数は約75万戸であり、空き家率は1998年(平成10年)からほぼ横ばいである。

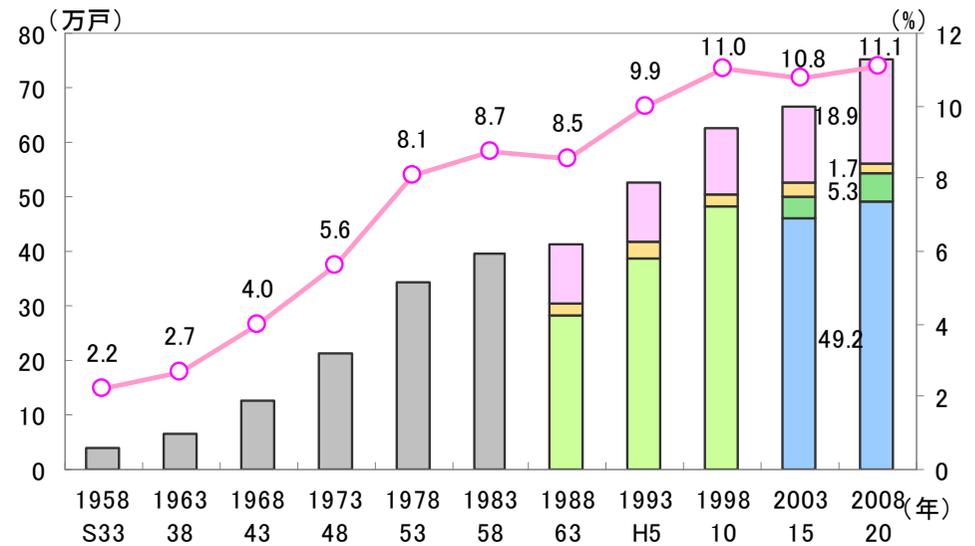
住宅ストック数と世帯数の推移(東京都)(再掲)

空き家数及び空き家率の推移(東京都)(再掲)



■ 住宅数	182.4	251.4	313.9	379.6	423.9	452.8	481.8	530.0	567.0	618.6	678.1
□ 世帯数	179.2	264.2	311.6	360.6	387.8	406.5	433.9	470.2	499.4	548.0	598.1
1世帯当たり住宅数	1.02	0.95	1.01	1.05	1.09	1.11	1.11	1.13	1.14	1.13	1.13

(資料)平成20年住宅・土地統計調査/総務省



■ 賃貸・売却用	■ 賃貸用	■ 売却用
■ 二次的住宅(別荘等)	■ 長期不在・取壊し予定	○ 空き家率(右目盛)

(資料)平成20年住宅・土地統計調査/総務省

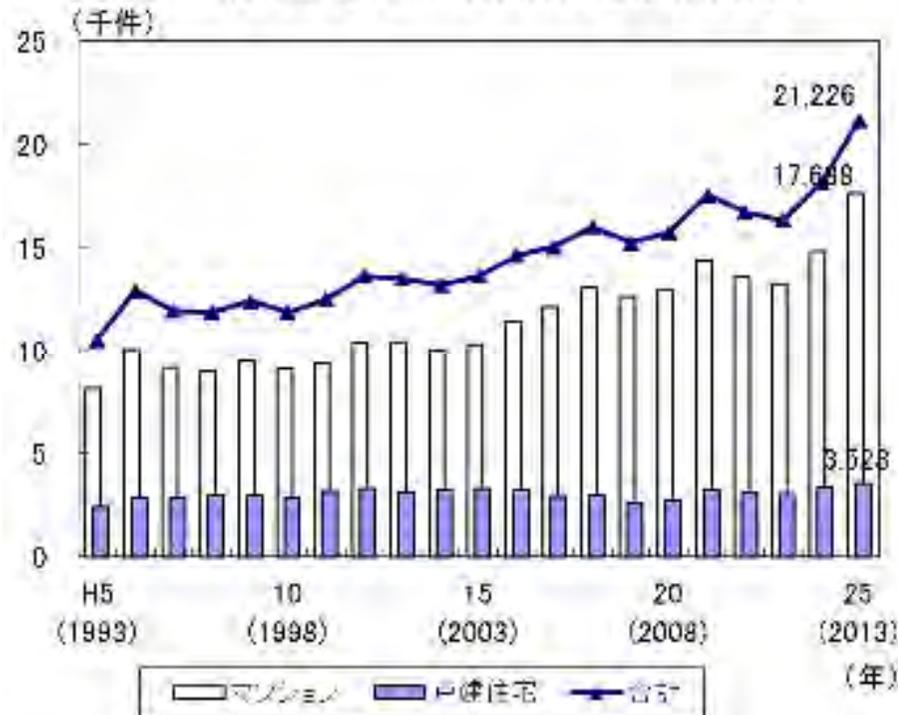
# 既存住宅の成約状況

- 既存住宅市場の成約件数及び平均成約価格の推移

◇既存住宅の成約件数は、全体では増加傾向となっている(マンションは増加傾向、戸建住宅は横ばい)。

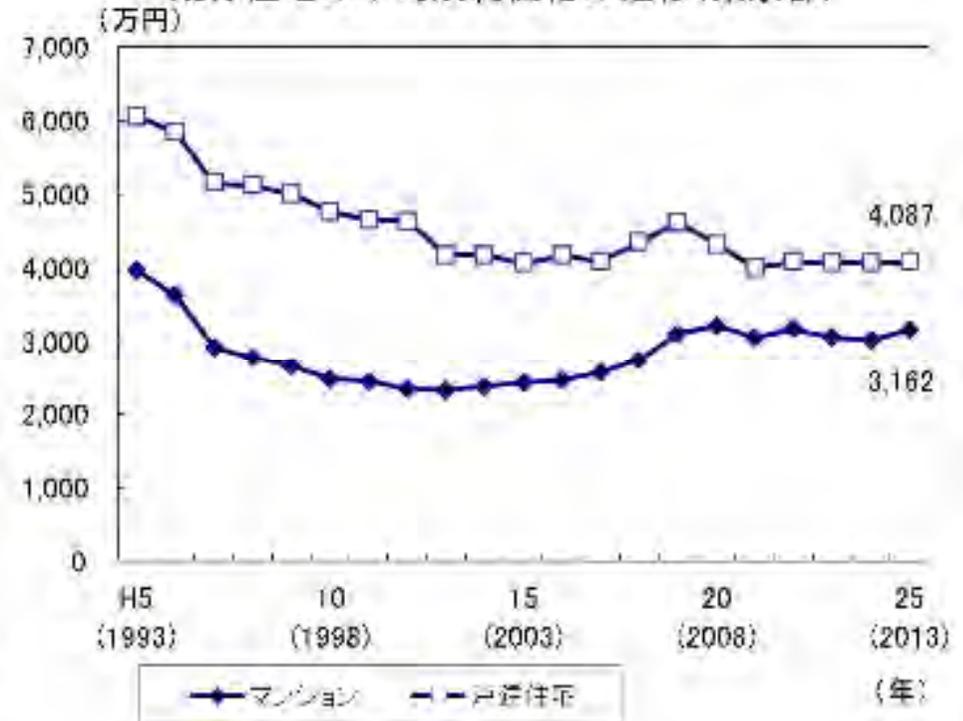
◇成約価格は、マンション・戸建住宅とも近年ほぼ横ばいで推移している。

既存住宅の成約件数の推移(東京都)



(資料)(財)東日本不動産流通機構

既存住宅の平均成約価格の推移(東京都)



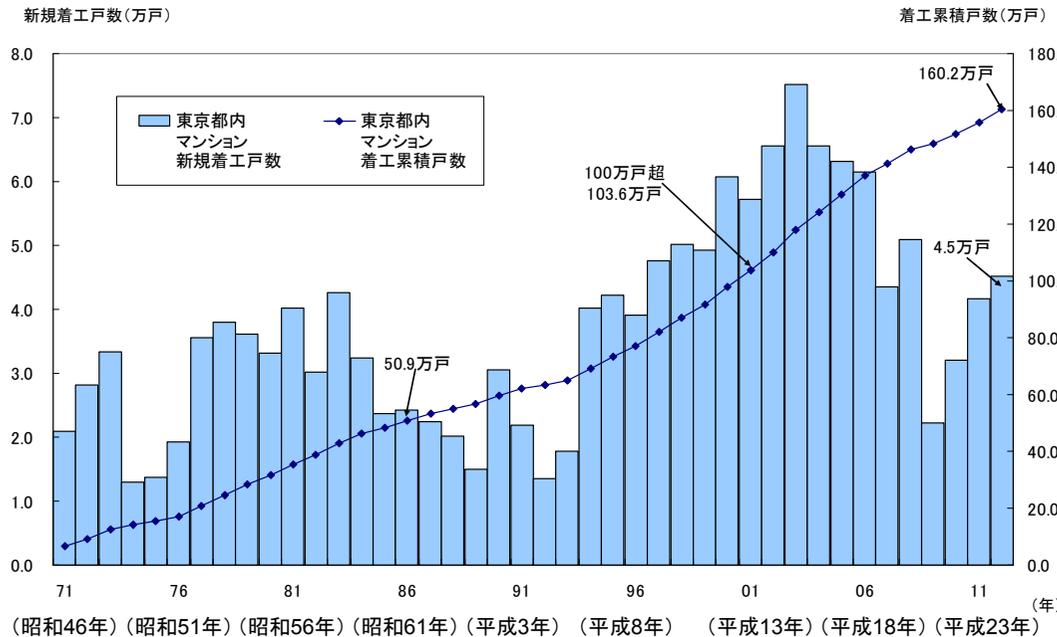
(資料)(財)東日本不動産流通機構

# 分譲マンション

- 分譲マンションストックの状況と高経年化

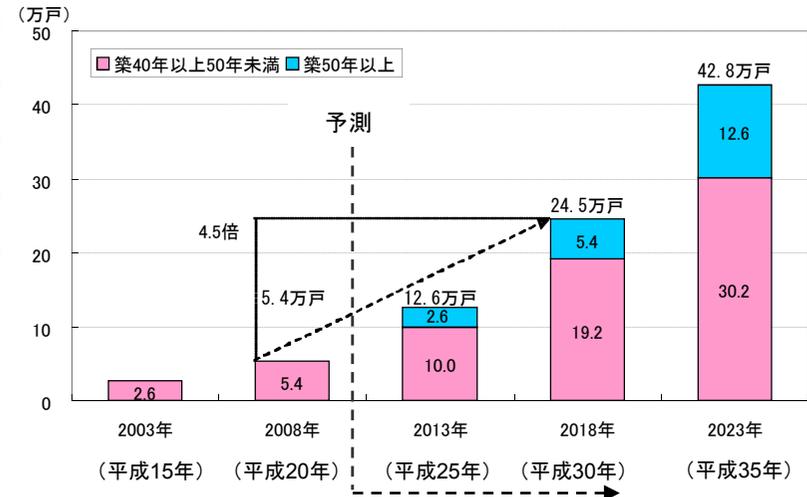
◇都内の分譲マンションストックは160万戸超である。  
 ◇築年数を経過したマンションが年々増加し、築40年以上のマンションは2008年(平成20年)に比べ、2018年(平成30年)には4.5倍に達する見込み。

都内の分譲マンション新規着工戸数・着工累積戸数



(資料)住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/国土交通省  
 (備考)1970(昭和45)年以前のストック集計は「平成10年住宅・土地統計調査」による。  
 以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算

都内における築40年以上の分譲マンション戸数の見込み



(資料)平成20年住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/国土交通省  
 (備考)築50年以上のマンション(2003年及び2008年)については、不明のため0推計とした。

# 住宅の耐震化

- 首都直下型地震による被害想定

◇南関東では、今後30年以内にマグニチュード7クラスの大地震が70%の確立で発生すると予測されている。

◇首都直下地震による東京の被害想定によると、最大で約9,700人の人的被害及び、約30万棟の物的被害が発生するとされている。

首都直下地震による被害想定(主な被害を抜粋)

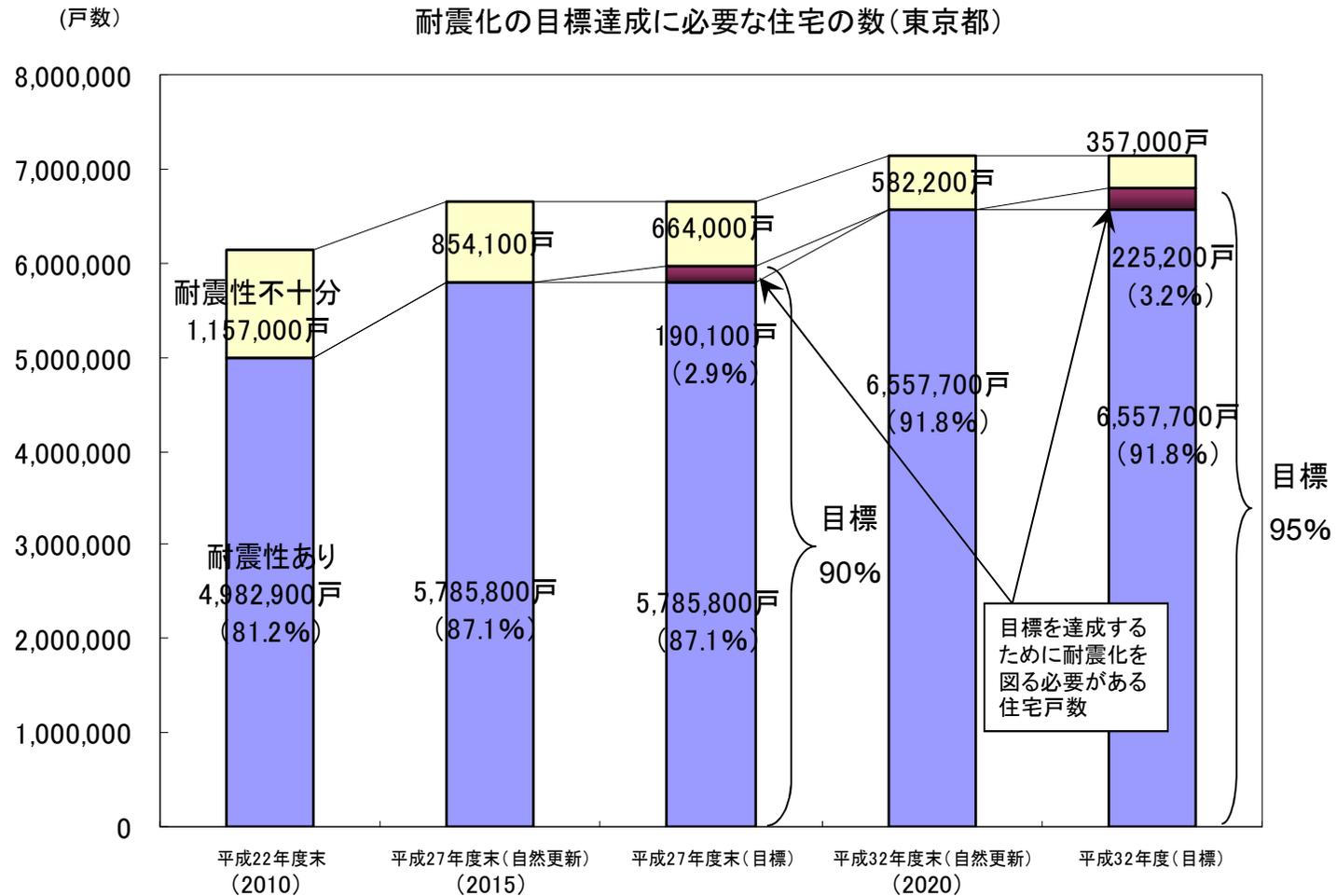
条件	規 模		東京湾北部地震マグニチュード7.3			多摩直下地震マグニチュード7.3		
	時 期 及 び 時 刻		冬の朝5時	冬の夕方18時		冬の朝5時	冬の夕方18時	
	風	速	8m/秒	4m/秒	8m/秒	8m/秒	4m/秒	8m/秒
人的被害	原因別	死 者	7,649人	9,413人	9,641人	5,115人	4,658人	4,732人
		ゆれによる建物全壊	6,927人	5,378人	5,378人	4,489人	3,220人	3,220人
		地 震 火 災	540人	3,853人	4,081人	403人	1,229人	1,302人
		そ の 他	183人	183人	183人	222人	208人	208人
物的被害	原因別	建 物 被 害※	136,297棟	293,153棟	304,300棟	90,947棟	135,118棟	139,436棟
		ゆれ液状化による建物倒壊	116,224棟	116,224棟	116,224棟	75,668棟	75,668棟	75,668棟
		地 震 火 災	21,240棟	189,406棟	201,249棟	15,707棟	61,323棟	65,770棟

※ ゆれ液状化による建物倒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。

# 住宅の耐震化

- 住宅の耐震化の状況

◇2010年度(平成22年度)末における、耐震性がある住宅の割合は、約8割である。



(資料)東京都耐震改修促進計画(平成24年)/東京都都市整備局

# 住宅の耐震化

- 公的住宅の耐震化の状況

◇都営住宅、公社住宅の耐震化は、計画的に進められている。

○都営住宅の耐震化の状況

年度	平成24年度 (2012)	25年度 (2013)	26年度 (2014)	27年度 (2015)	28～32年度 (2016-2020)	計
竣工戸数	48,700戸				4,300戸	53,000戸

24年度末  
(2012)  
実績  
73%

耐震化率の  
目標

27年度末  
(2015)  
90%

32年度末  
(2020)  
100%

(資料)都営住宅 - 東京都都市整備局

○公社住宅の耐震化の状況

年度	平成24年度 (2012)	25年度 (2013)	26年度 (2014)	27年度 (2015)	28～32年度 (2016-2020)	計
竣工戸数	9,100戸				1,700戸	10,800戸

24年度末  
(2012)  
実績  
89%

耐震化率の  
目標

27年度末  
(2015)  
90%

32年度末  
(2020)  
100%

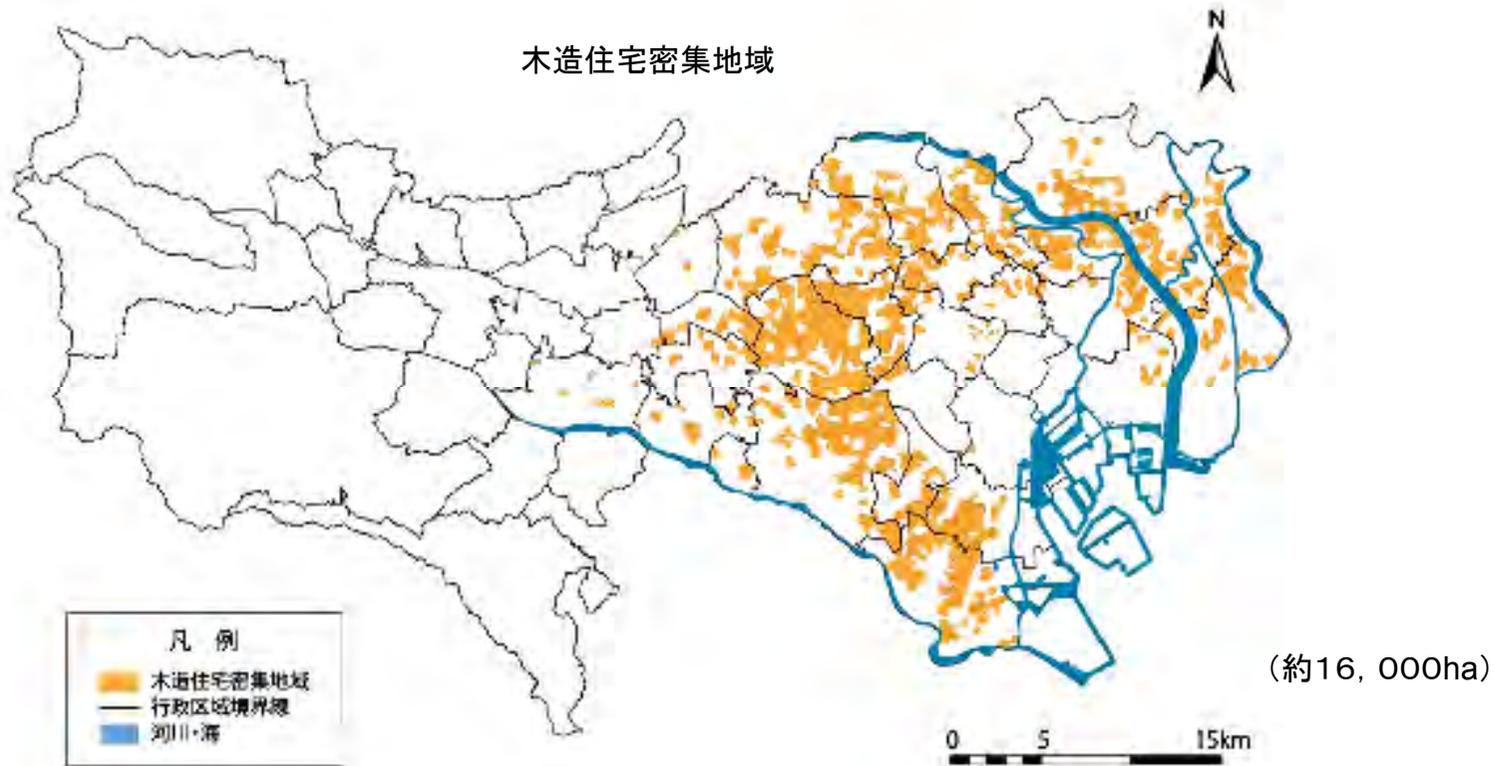
(資料)公社住宅 - 東京都住宅供給公社

○都市機構賃貸住宅の耐震化率は、全国で約90%(平成25年11月末)、都内で約84%(平成25年3月末)

# 木造住宅密集地域

- 木造住宅密集地域の分布状況

◇木造住宅密集地域は、山手線外周部を中心に広範に分布している(約16,000ha)。



木造住宅密集地域：木造住宅密集地域整備プログラム(平成9年 東京都)で指定した地域のうち、平成18、19年の土地利用現況調査による不燃領域率60%未満の地域  
 なお、木造住宅密集地域整備プログラムでは、以下の各指標のいずれにも該当する地域(町丁目)を木造住宅密集地域として抽出

- ・木造建築物棟数率 70%以上
- ・老朽木造建築物棟数率 30%以上
- ・住宅戸数密度 55 世帯/ha 以上
- ・不燃領域率 60%未満

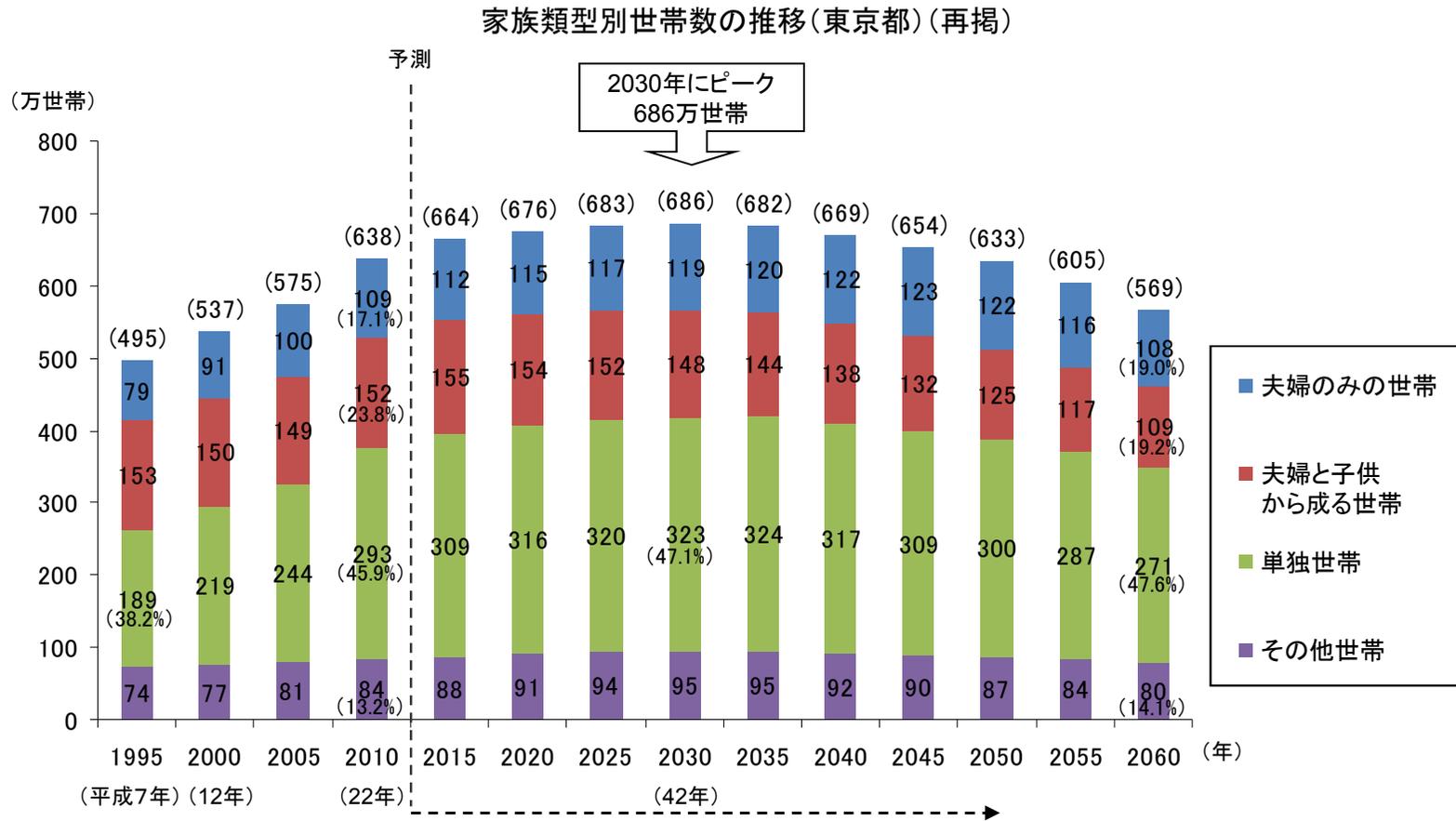
木造建築物棟数率：木造建築物棟数/全建築物棟数  
 老朽木造建築物棟数率：昭和45年以前の木造建築物棟数/全建築物棟数

(資料)防災都市づくり推進計画(平成21年)/東京都都市整備局

# 単身世帯の増加

- 家族類型別世帯数の推移

◇世帯別に見ると、単身世帯の割合が増加する。

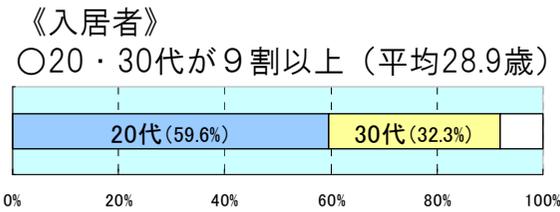
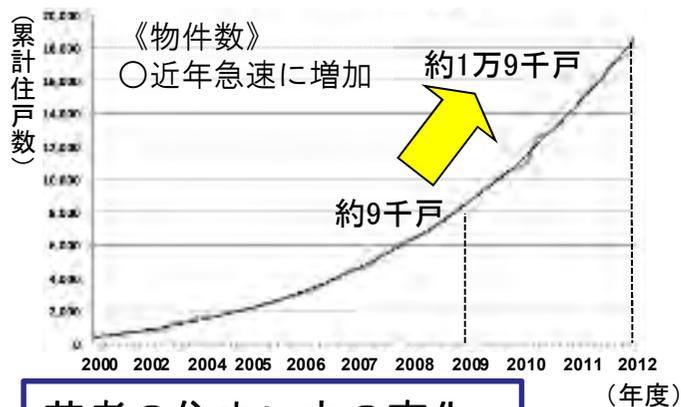


# 住まい方の多様化

- 住まい方の多様化

◇シェアハウスの物件が増加し、若者の住まい方が変化している

## シェアハウスの現状等



- 女性が約8割
- 正社員が最も多い（約4割）

※資料提供：㈱ひつじインキュベーション・スクエア

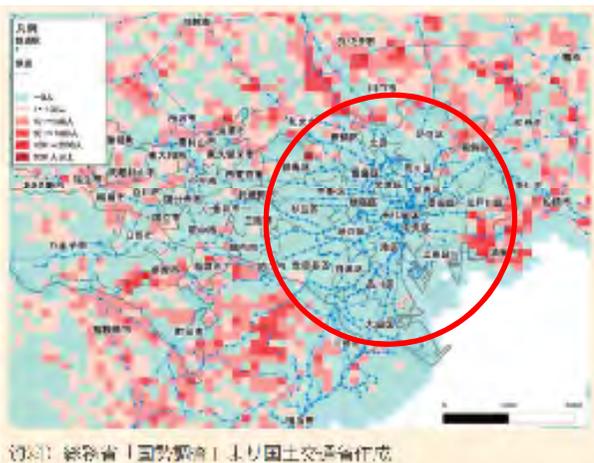
## 《事業者ヒアリングからの考察》

- プライバシーを確保しつつ、入居者同士の交流を重視
- 一方で、高齢者との同居や交流はあまり進んでいない
- 入居者をファミリー層に広げることや、地域住民との交流などに共用部を活用することに前向きな事業者も存在

※平成25年度 都（都市整備局等）のヒアリングによる  
（ヒアリング対象：シェアハウス事業者、大学、NPO等）

## 若者の住まい方の変化

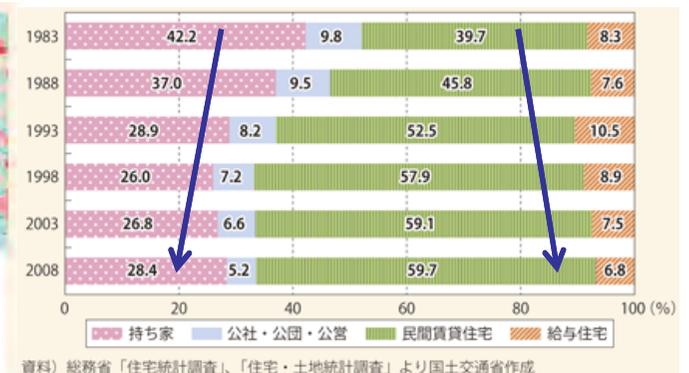
東京圏における若者人口の社会増減  
(1985年20代⇒1995年30代)



東京圏における若者人口の社会増減  
(2000年20代⇒2010年30代)



若者(40歳未満)の住宅の所有関係の推移



## 区市町村による住宅政策

- 区市町村の住宅マスタープラン策定状況

◇22区16市において住宅マスタープランが策定されているなど、地域における住宅政策の取組が進んできている。

- 区市町村が実施している家賃助成制度の状況

◇少子高齢化が進展し、居住継続や定住促進など、地域の課題への対応が求められる中、14区7市において、独自の施策目的による家賃助成制度を実施している。

助成対象	家賃助成制度を実施している区市町村	目的
高齢者世帯	12区4市	主に 居住継続など
障害者世帯	9区4市	
ひとり親世帯	9区4市	
子育て世帯	7区	主に 定住促進など
その他	単身世帯(2区)、被災世帯(1区) など	

(資料)東京都都市整備局作成

(注1)区市町村が独自に実施している民間賃貸住宅に対する家賃助成制度(平成26年2月現在)

(注2)それぞれの家賃助成制度には、助成を受けられる世帯について、個別の条件が設定されている。

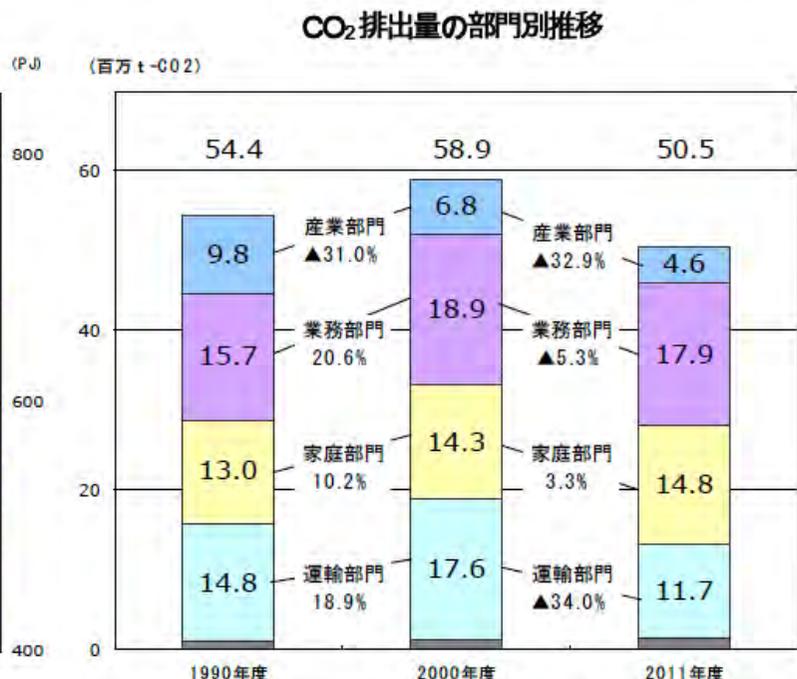
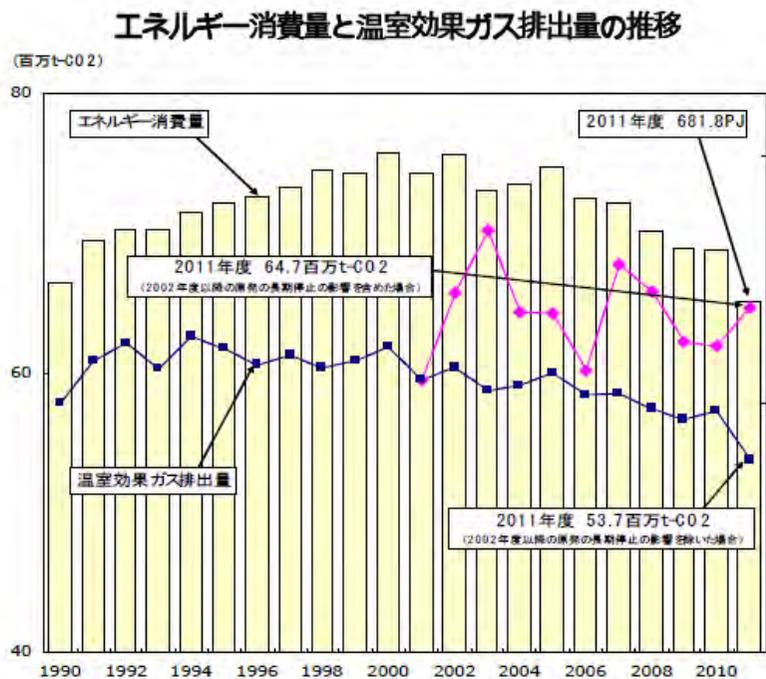
(注3)ある家賃助成制度が複数種類の世帯を対象としている場合、それぞれでカウントしている。

# 再生可能エネルギー活用の推進

- 都内の温室効果ガス排出量及びエネルギー消費量

◇温室効果ガスは、2000 年度比で13.2%の減となっている。  
 ◇CO2排出量の部門別では、家庭部門において3.3%の増加となっている。

**温室効果ガス排出量**  
 2011 年度の温室効果ガス排出量は53.7 百万t-CO2  
 ※ 2002 年度以降の原子力発電所の長期停止の影響を除くため、電力のCO2排出係数を2001 年度の係数に固定して算出した場合



※2002 年度以降の原子力発電所の長期停止の影響を除いた場合の CO2 排出量

(資料) 2011年度 都内の温室効果ガス排出量及びエネルギー消費量(速報値)／東京都環境局