

東京の住宅事情について

<目次>

- 1 人口の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 2 住宅ストックの状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
- 3 住宅市場の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・26
- 4 少子・高齢社会等の状況・・・・・・・・・・・・・・・・42

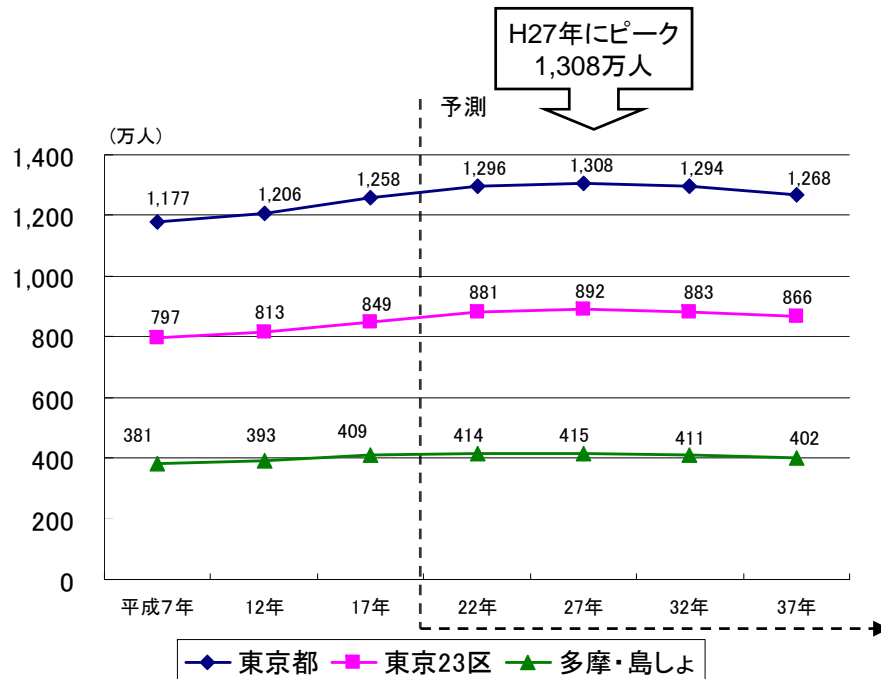
人口の動向

- 人口・世帯数の推移と将来推計

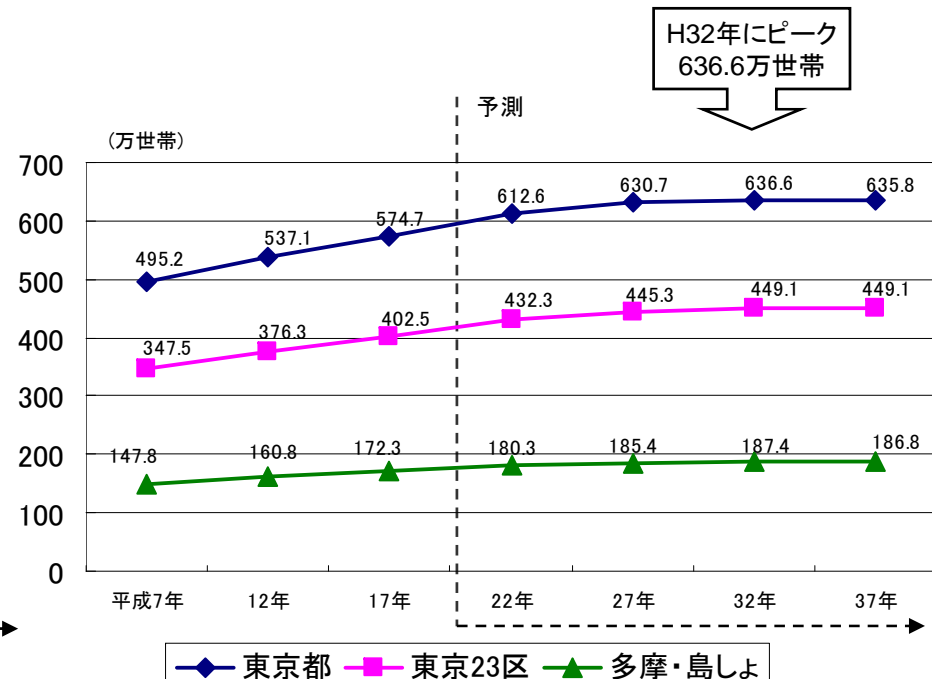
◇東京都の総人口は平成27年に1,308万人とピークを迎え、その後は減少が続くと推計されている。

◇東京都の世帯数は、平成32年の636.6万世帯まで増加が続き、その後減少して平成37年には635.8万世帯となると推計されている。

都内の人口の推移



都内の世帯数の推移



(資料)・国勢調査

・東京都区市町村別人口の予測(平成19年)／東京都総務局

(資料)東京都世帯数の予測(平成21年)／東京都総務局

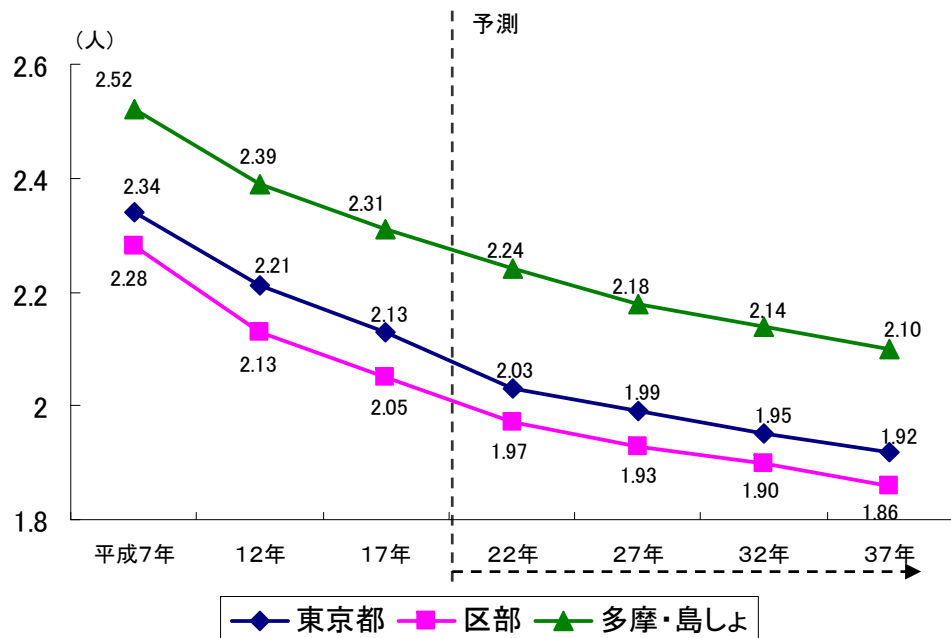
人口の動向

- 世帯当たり人員・家族類型の推移と将来推計

◇1世帯当たり人員は一貫して減少し、平成37年には1.92人になると推計されている。

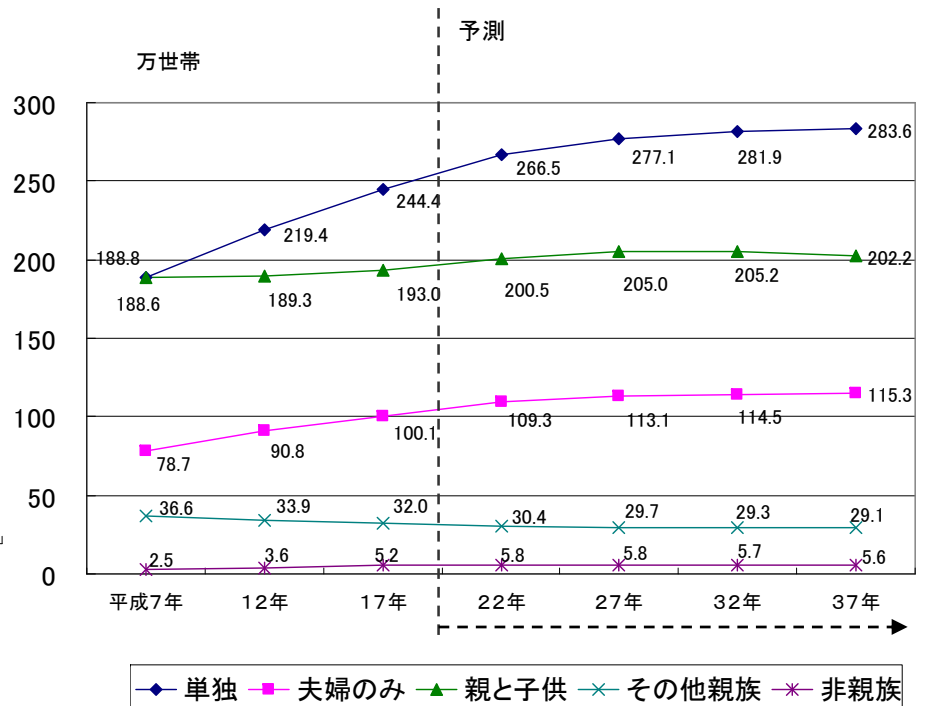
◇家族類型別では、単独世帯と夫婦のみ世帯は、平成17年以降も継続して増加すると推計されている。

都内の1世帯当たり人員の推移



(資料)東京都世帯数の予測/東京都総務局

都内の家族類型別世帯数の推移



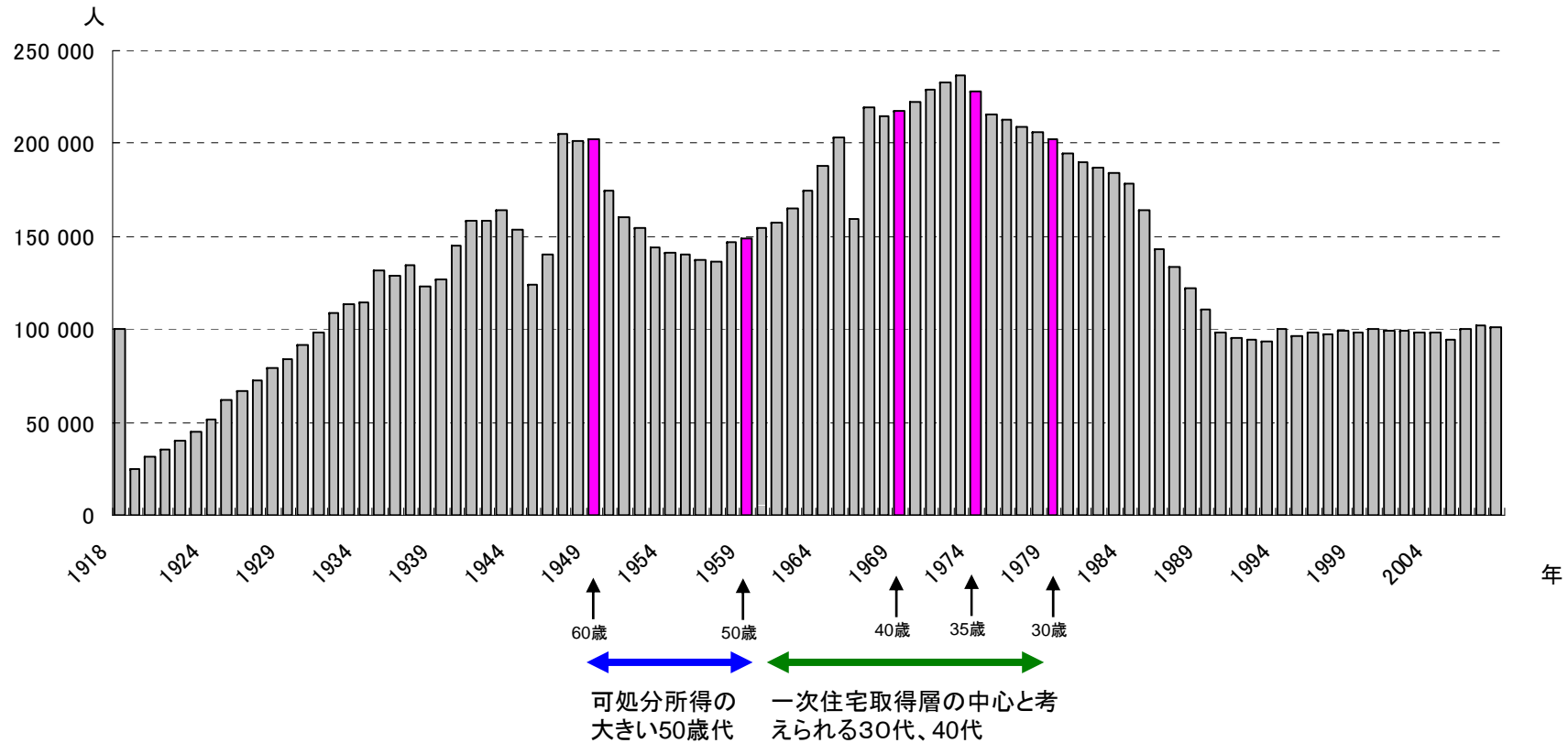
(資料)東京都世帯数の予測(平成21年)/東京都総務局

人口の動向

- 生年別人口の分布(東京都)

◇東京では、生年別人口の分布の傾向が全国とは異なり、住宅の一次取得層の中心と考えられる30歳代、40歳代は、今後しばらく増加した後減少。

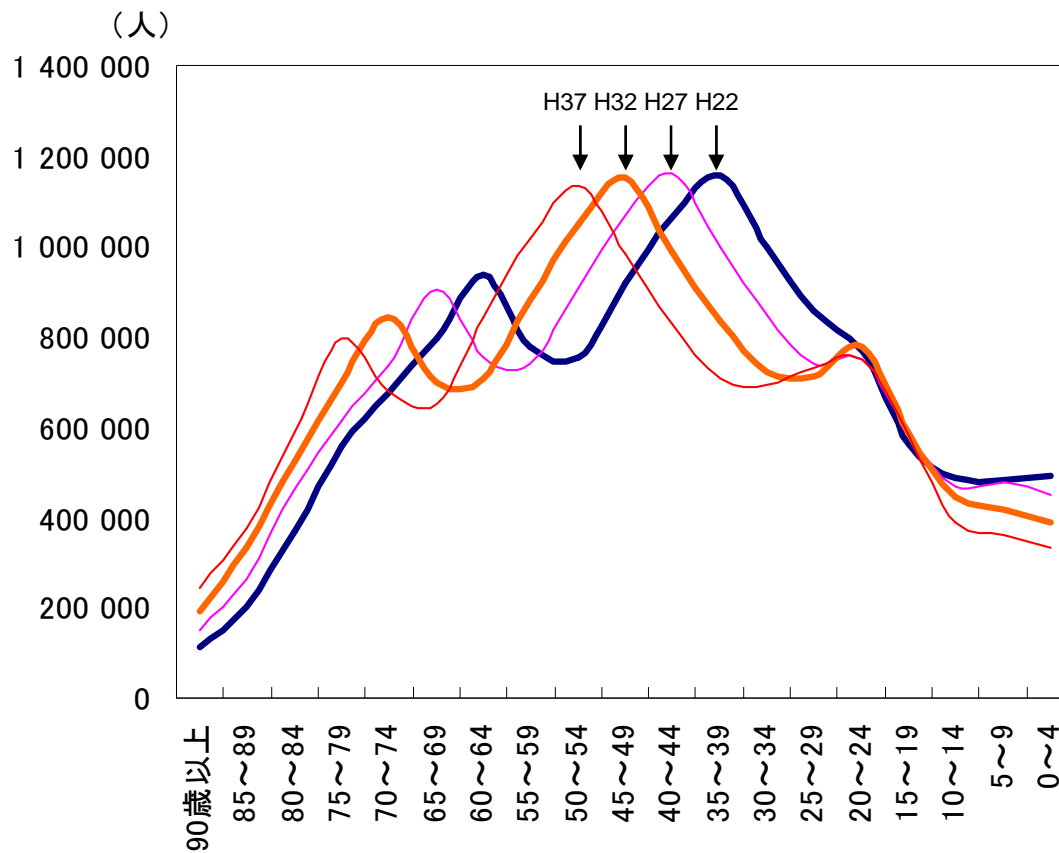
◇可処分所得が比較的大きい50歳代は、今後数年は減少した後、10年以上にわたり増加。



人口の動向

- 年齢別人口の予測(東京都)

◇平成22年からの10年間で20代は約10万人の減少、30代は約60万人減少、40代は約20万人増加、50代は約40万人増加すると推計されている。



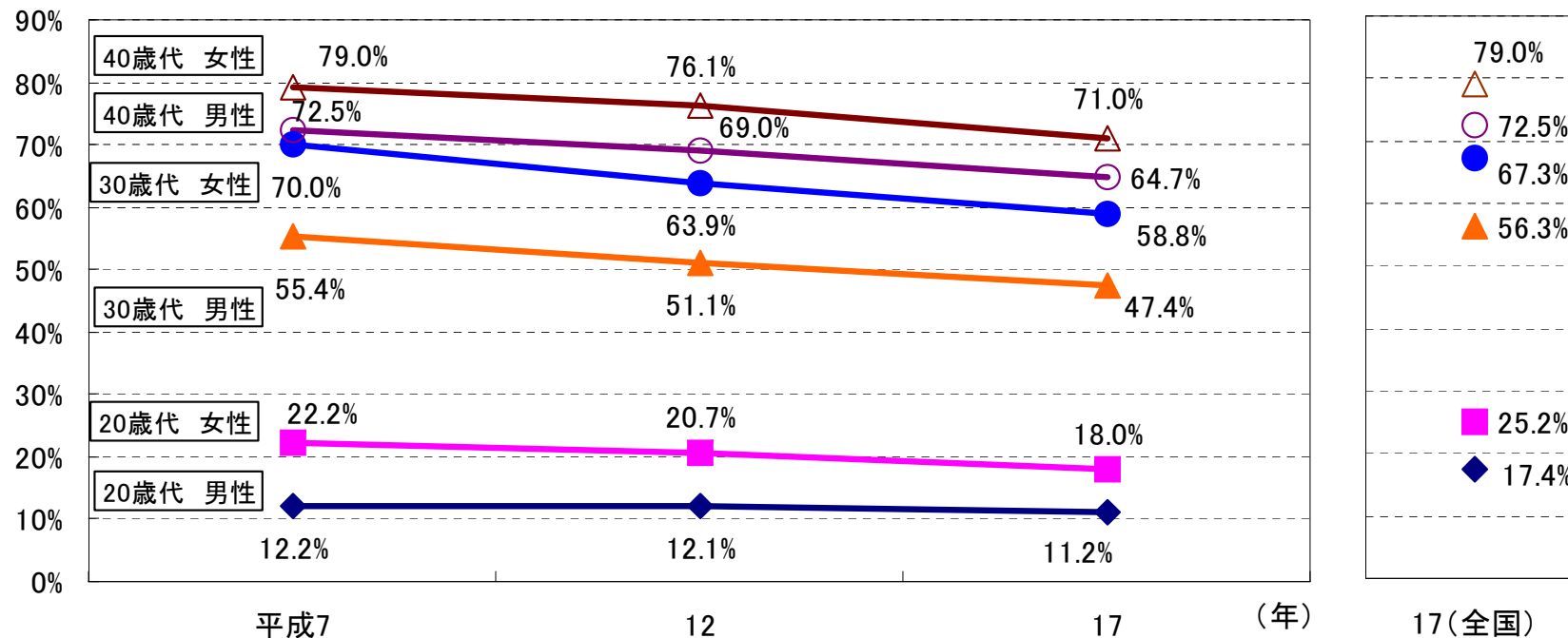
	(万人)						
	H22		H27		H32		H37
20代	162.6	↘	149.1	↘	148.9	↘	148.1
30代	215.0	↘	184.2	↘	155.3	↘	139.9
40代	197.8	↗	223.0	↗	214.3	↗	181.0
50代	153.3	↗	165.2	↗	193.0	↗	214.9

(資料)東京都男女年齢(5歳階級)別人口の予測/東京都総務局

人口の動向

- 年齢別人口に占める「有配偶」人口の割合

◇いずれの世代でも下落傾向が見られ、全国よりも低い割合となっている。
 ◇平成7年からの10年間は、40歳代女性が8ポイント、40代男性が7.8ポイント、30歳代女性が11.2ポイント、30代男性が8ポイント減少している。



人口の動向

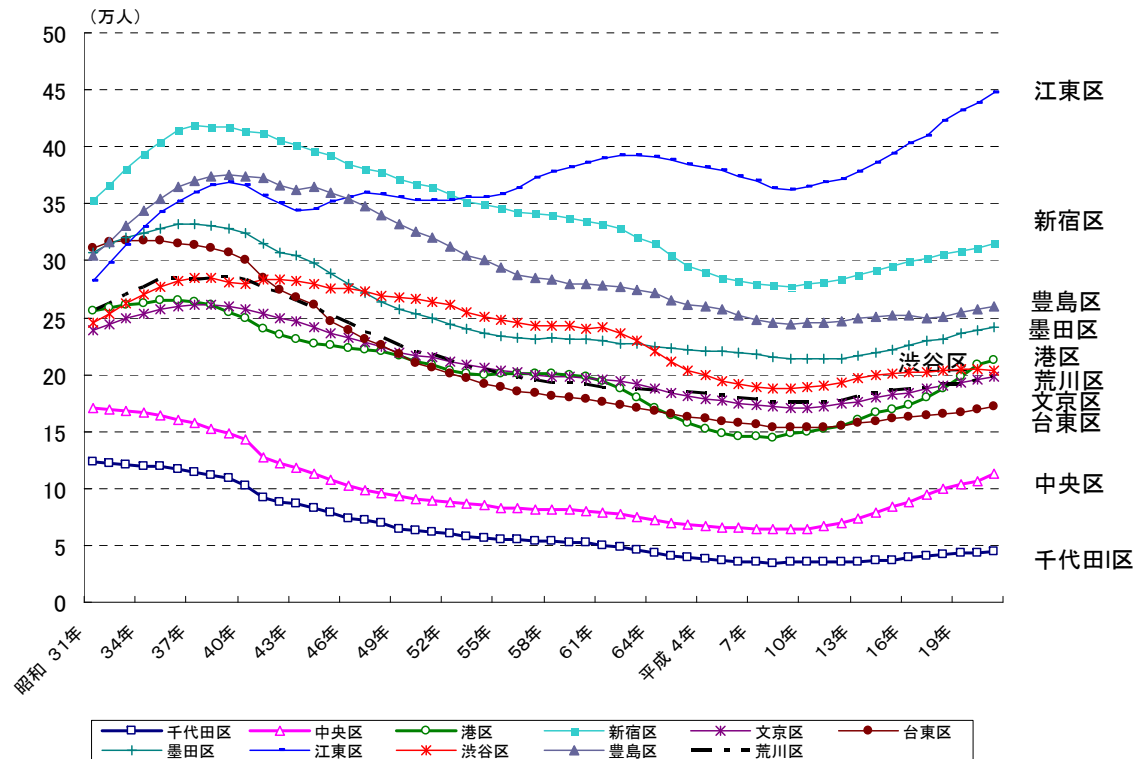
● 都心地域の人口の推移

◇都心地域※の人口は、平成9年に最も少なくなったが、その後上昇に転じ、人口の都心回帰が進んでいる。

※ここでは、都心地域を、センターコアエリア(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区、荒川区の11区)とした。

◇最近10年(平成11年～21年まで)の人口上昇率を見ると、中央区(69.8%)、港区(39.3%)、千代田区(27.2%)、江東区(21.5%)の順となっている。

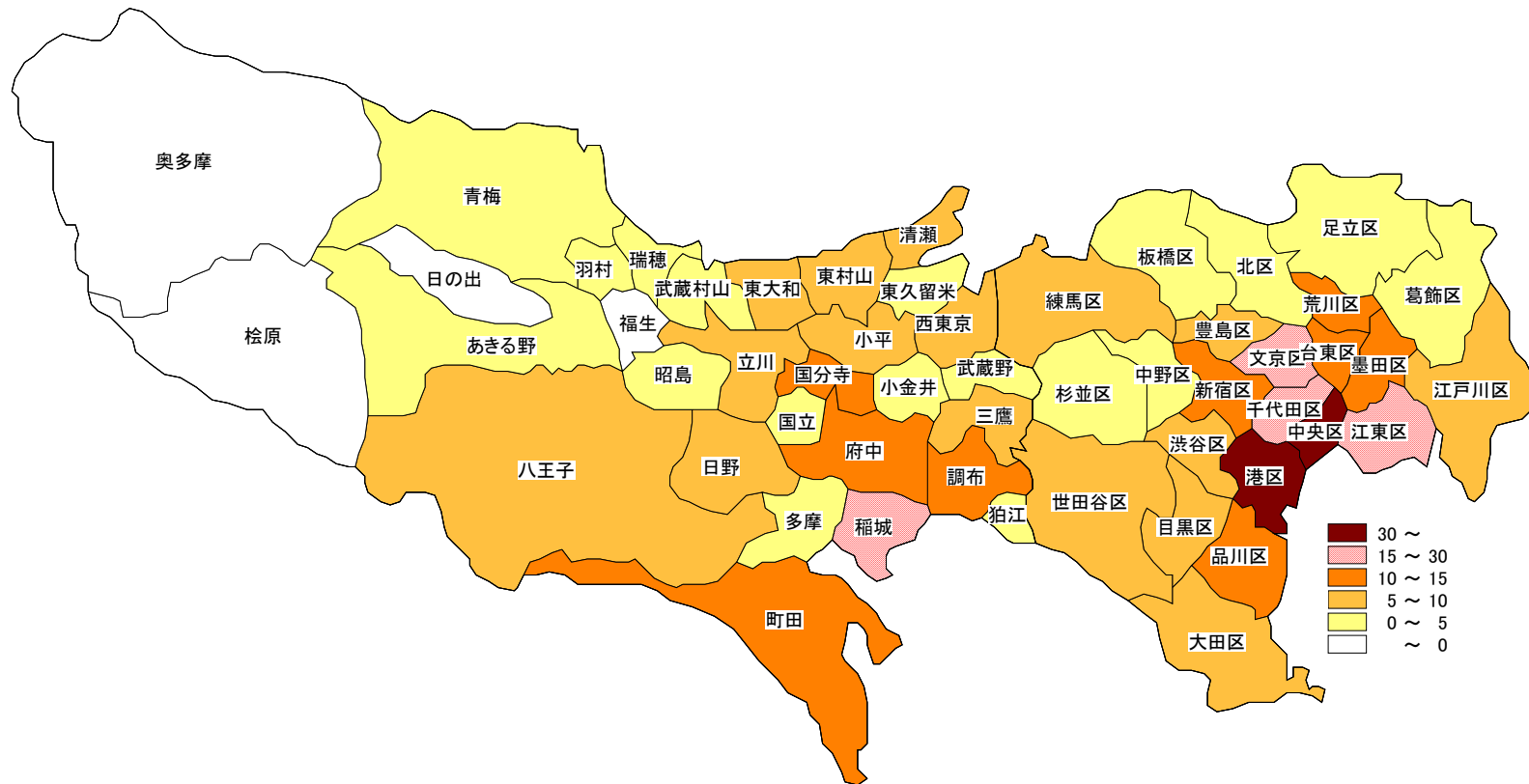
センター・コア・エリア(都心11区)の人口の推移



人口の動向

- 人口の都心回帰

◇最近10年(平成11年～21年まで)の人口上昇率を見ると、中央区(69.8%)、港区(39.3%)、千代田区(27.2%)、稲城市(24.7%)、江東区(21.5%)、文京区(15.2%)の順となっている。

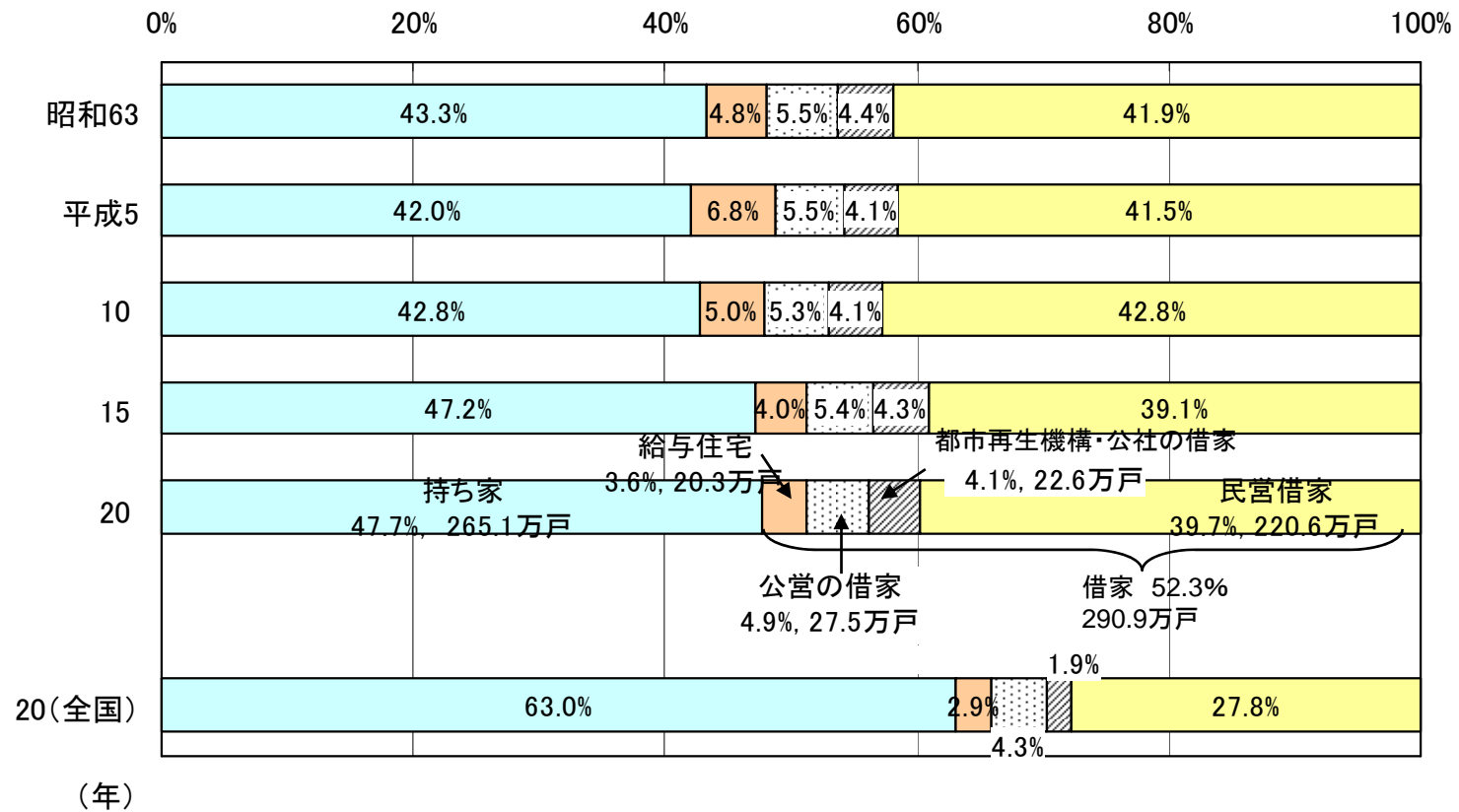


住宅ストックの状況

- 所有関係別住宅ストック構成比の推移

◇東京都における持ち家率は増加しており、平成20年においては約48%となっている。

住宅の所有関係別住宅ストック構成比の推移



□ 持ち家 □ 給与住宅 □ 公営の借家 □ 都市再生機構・公社の借家 □ 民営借家

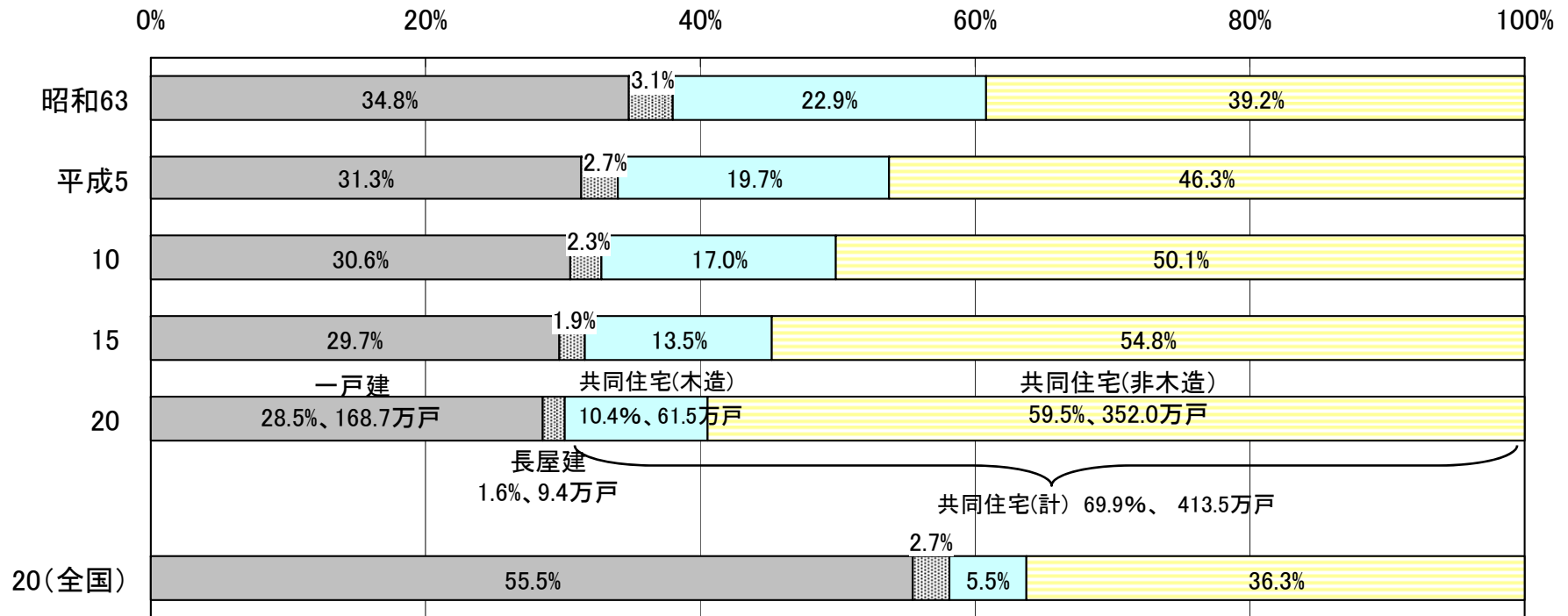
(資料)住宅・土地統計調査／総務省

住宅ストックの状況

- 建て方別住宅ストック構成比の推移

◇東京都における共同住宅(非木造)の割合は増加しており、平成20年では約6割となっている。

住宅の建て方別住宅ストック構成比の推移



(年)

■ 一戸建 ■ 長屋建 ■ 共同住宅(木造) ■ 共同住宅(非木造)

(資料)住宅・土地統計調査／総務省

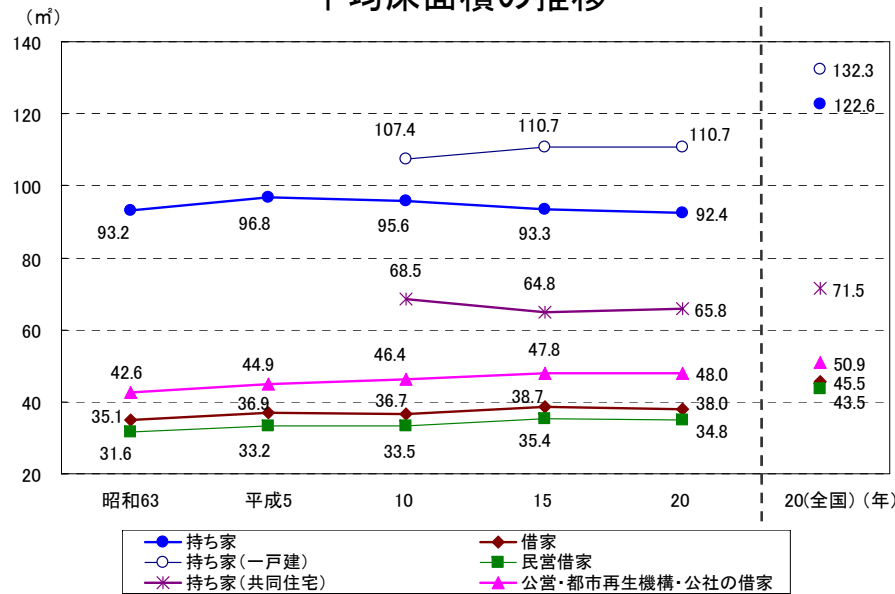
住宅ストックの状況

住宅ストックの平均床面積の推移

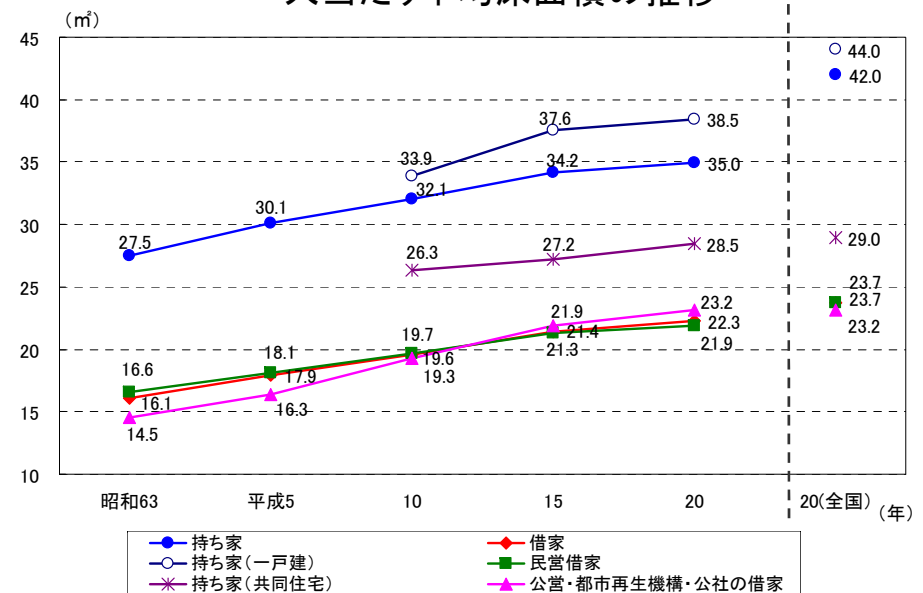
◇東京都における1住宅当たりの平均床面積を所有関係別に見ると、持ち家(92.4㎡)と借家(38.0㎡)では大きな差がある。また、持ち家の建て方別に見ると、一戸建(110.7㎡)と共同住宅(65.8㎡)では大きな差がある。

◇東京における一人当たり床面積は年々増加している。借家の一人当たり床面積(22.3㎡)は、持家(35.0㎡)に比べ12.7㎡小さい。

所有関係別及び建て方別住宅ストックの
平均床面積の推移



所有関係別及び建て方別住宅ストックの
一人当たり平均床面積の推移



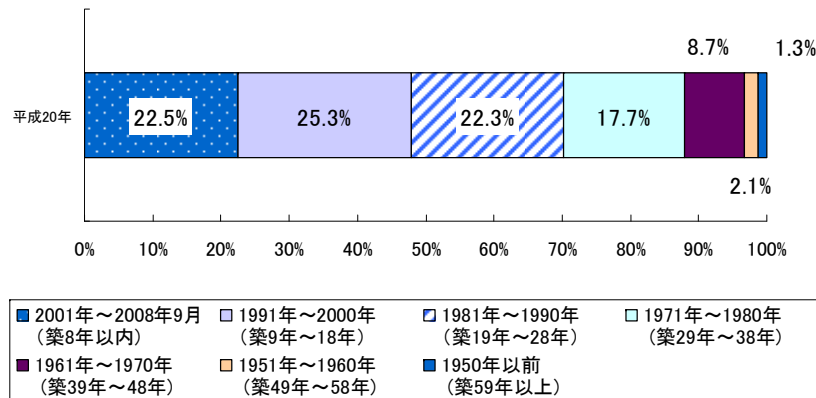
(資料)住宅・土地統計調査/総務省

住宅ストックの状況

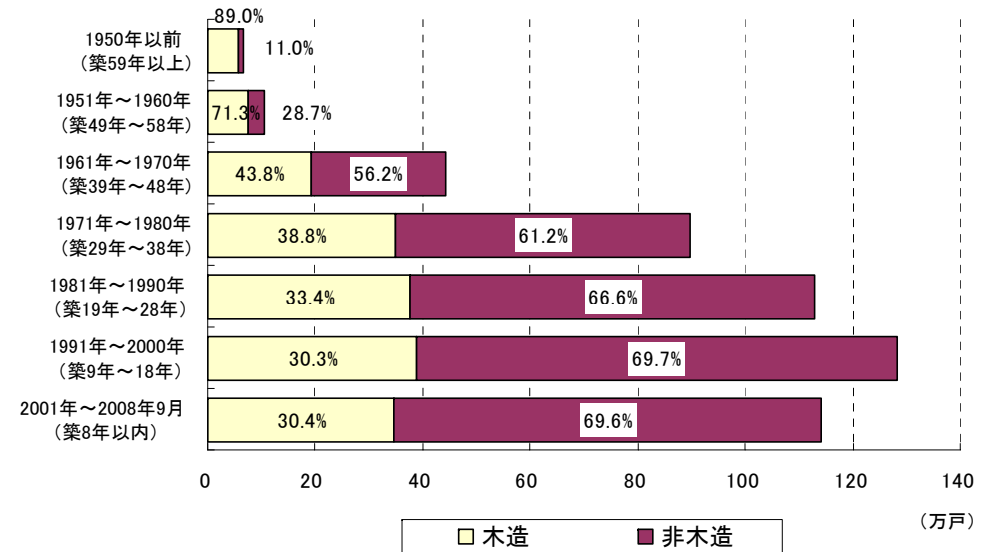
- 住宅の築後経過年数

◇東京都における築39年以上を経過した住宅ストック(1970年以前)は全体の12.1%である。

住宅の築後経過年数別ストック構成比



住宅の建築の時期・構造別ストック構成比



(資料)平成20年住宅・土地統計調査／総務省

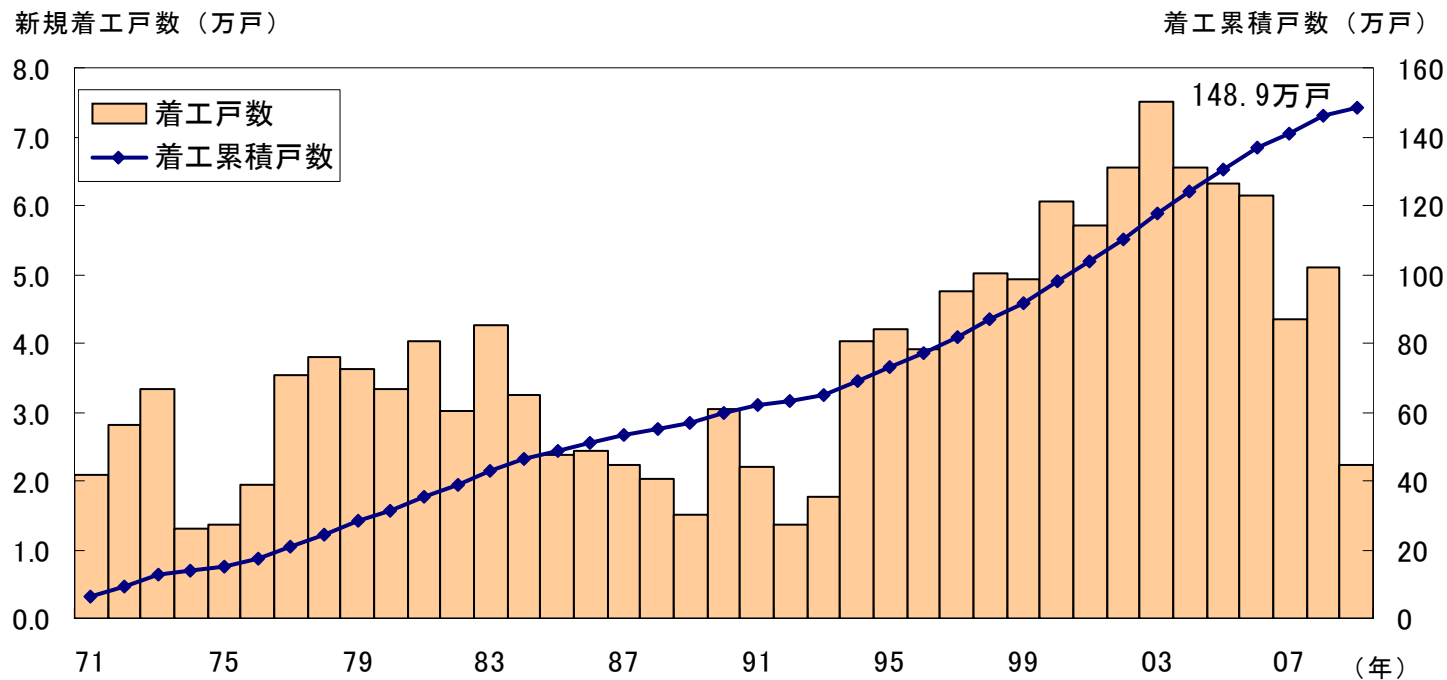
住宅ストックの状況

- 分譲マンションストックの状況

◇都内の分譲マンションストックは150万戸に迫っている。

◇都内における分譲マンションの新規着工戸数の推移を見ると、バブル期の前後(1985年から1993年)では、毎年2万戸前後の着工戸数であったが、1994年以降急激に増加し、1997年以降は、毎年4万戸を超える戸数が着工されている。

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

(注)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

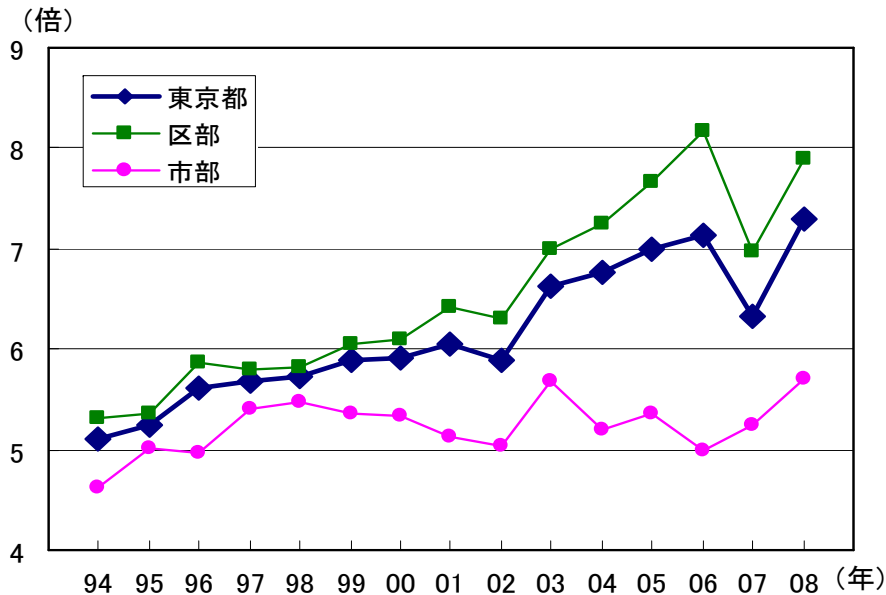
住宅ストックの状況

- マンションの高層化の現状

◇新規分譲マンションの建築面積に対する述べ床面積の倍率は、7.3倍に増加し、マンションの高層化が進んでいる。

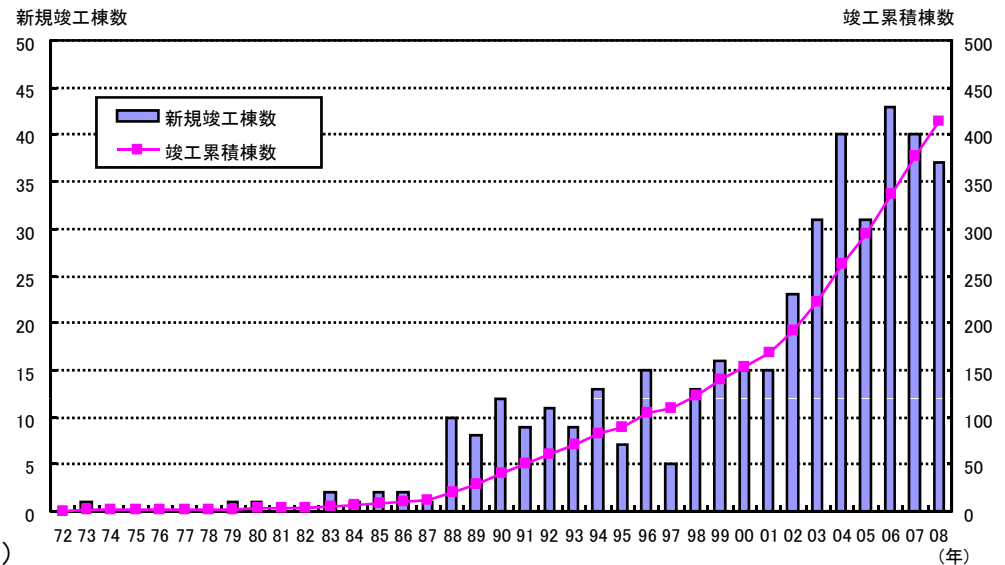
◇都内の超高層マンションの竣工棟数は1988年以降急激に増加し、2008年の竣工累積棟数は400棟を超えている。

都内の新規分譲マンションの建築面積に対する述べ床面積(倍率)の推移



(資料) ㈱不動産経済研究所資料に基づき東京都都市整備局作成

都内の超高層マンション(高さが60mを超えるもので、賃貸マンションを含む)の竣工棟数の推移



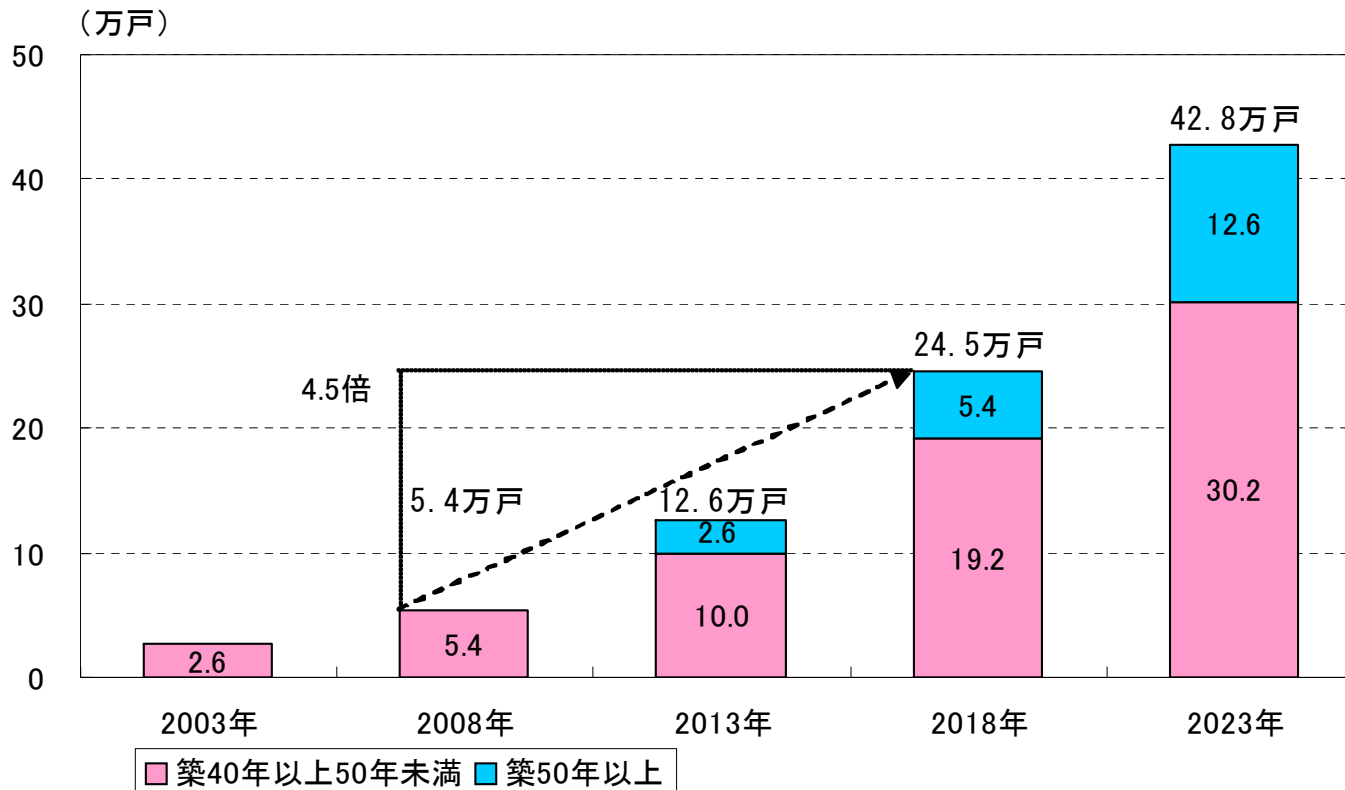
(資料) 建築統計年報/東京都都市整備局

住宅ストックの状況

- 分譲マンションの高経年化

◇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年に比べ、2018年には4.5倍に達する見込み。

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)住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/国土交通省

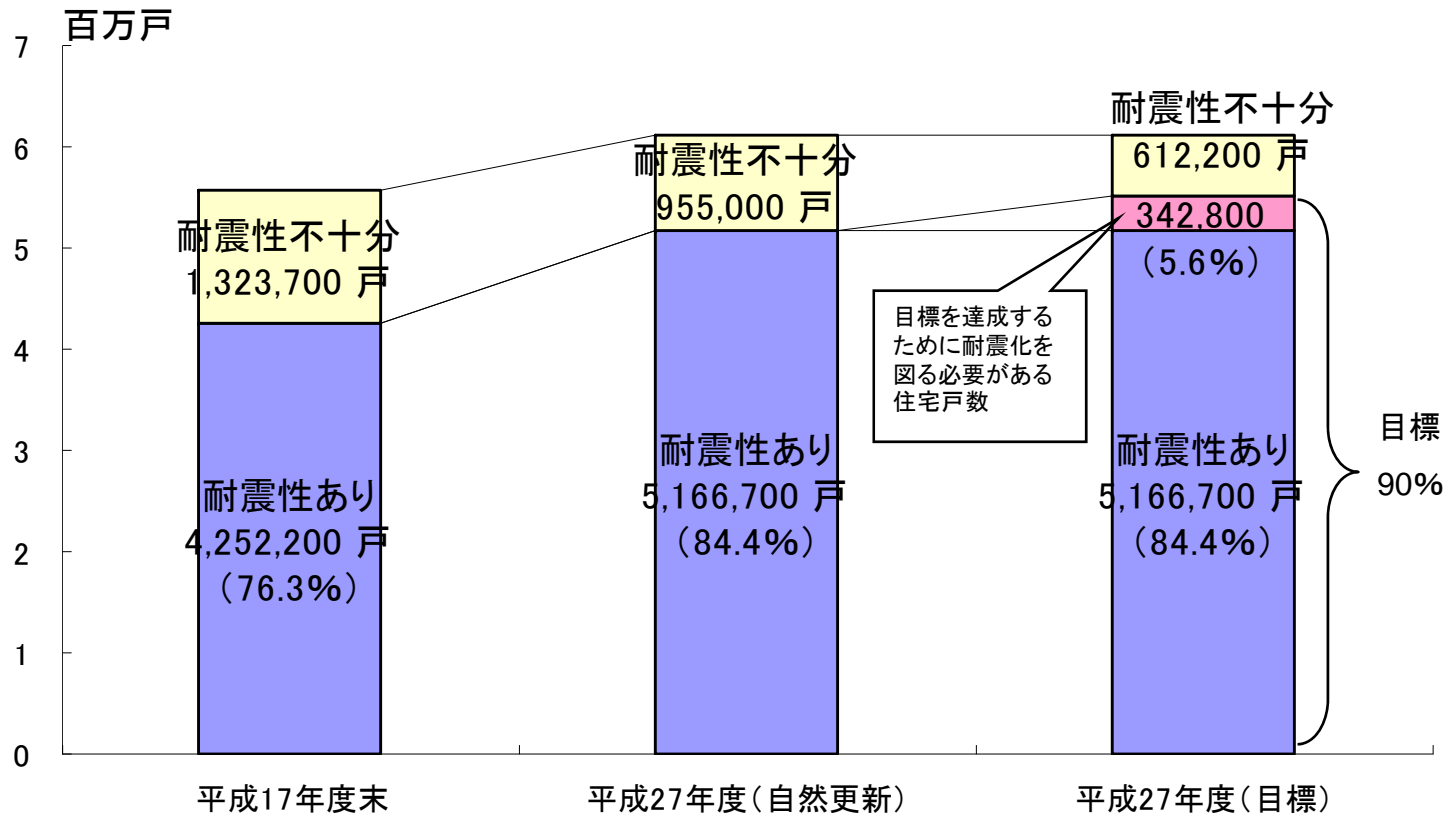
(備考)築50年以上のマンション(5年前及び現在)については、不明のため0推計とした。

住宅ストックの状況

- 住宅の耐震化の状況

◇平成17年度末における耐震性がある住宅の割合は、約76%である。

耐震化の目標達成に必要な住宅の数



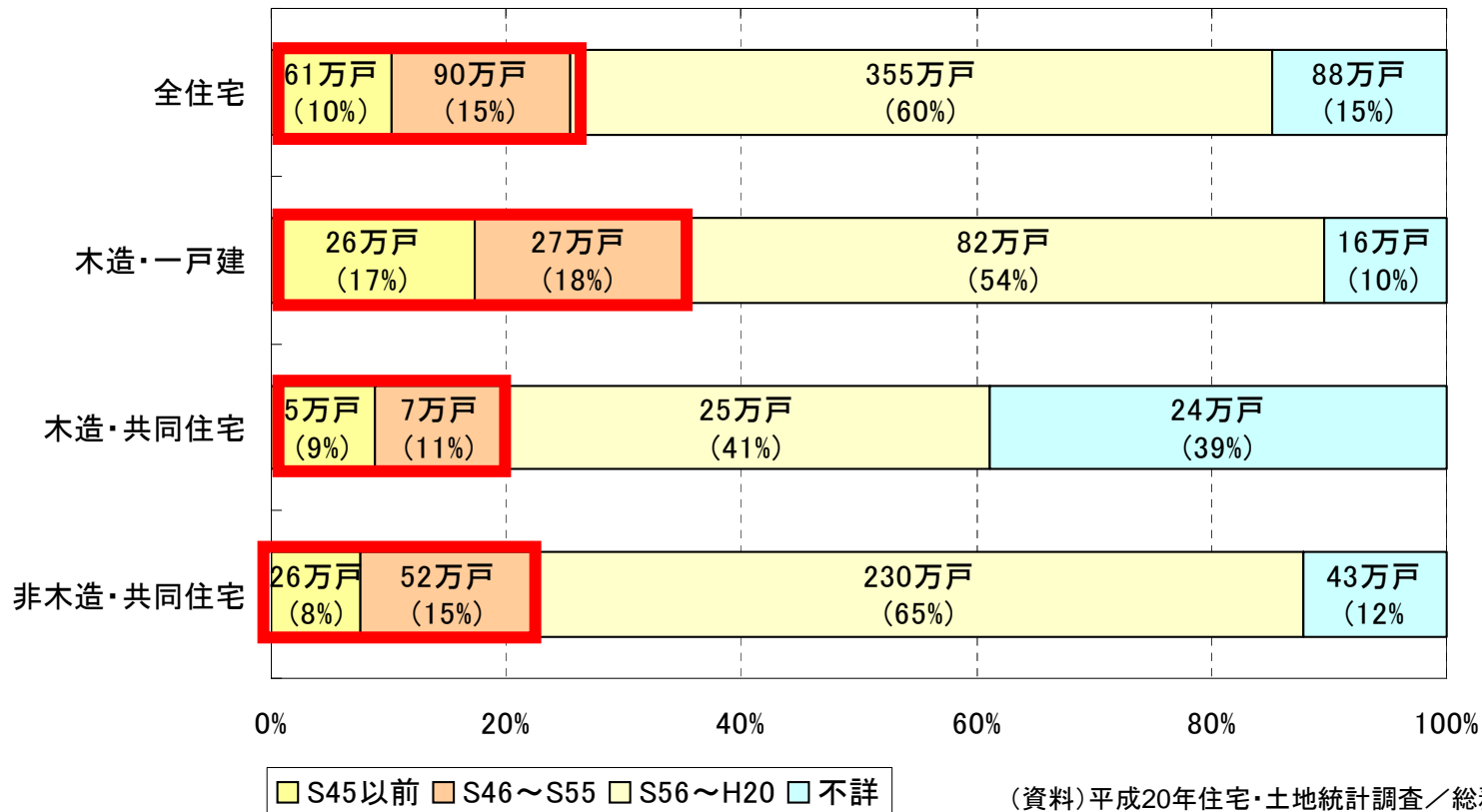
(資料)東京都耐震改修促進計画/東京都都市整備局

住宅ストックの状況

- 住宅の建築時期別ストック数

◇全住宅ストックの約25%、木造戸建住宅の約35%が新耐震基準導入以前(昭和55年以前)に建築。

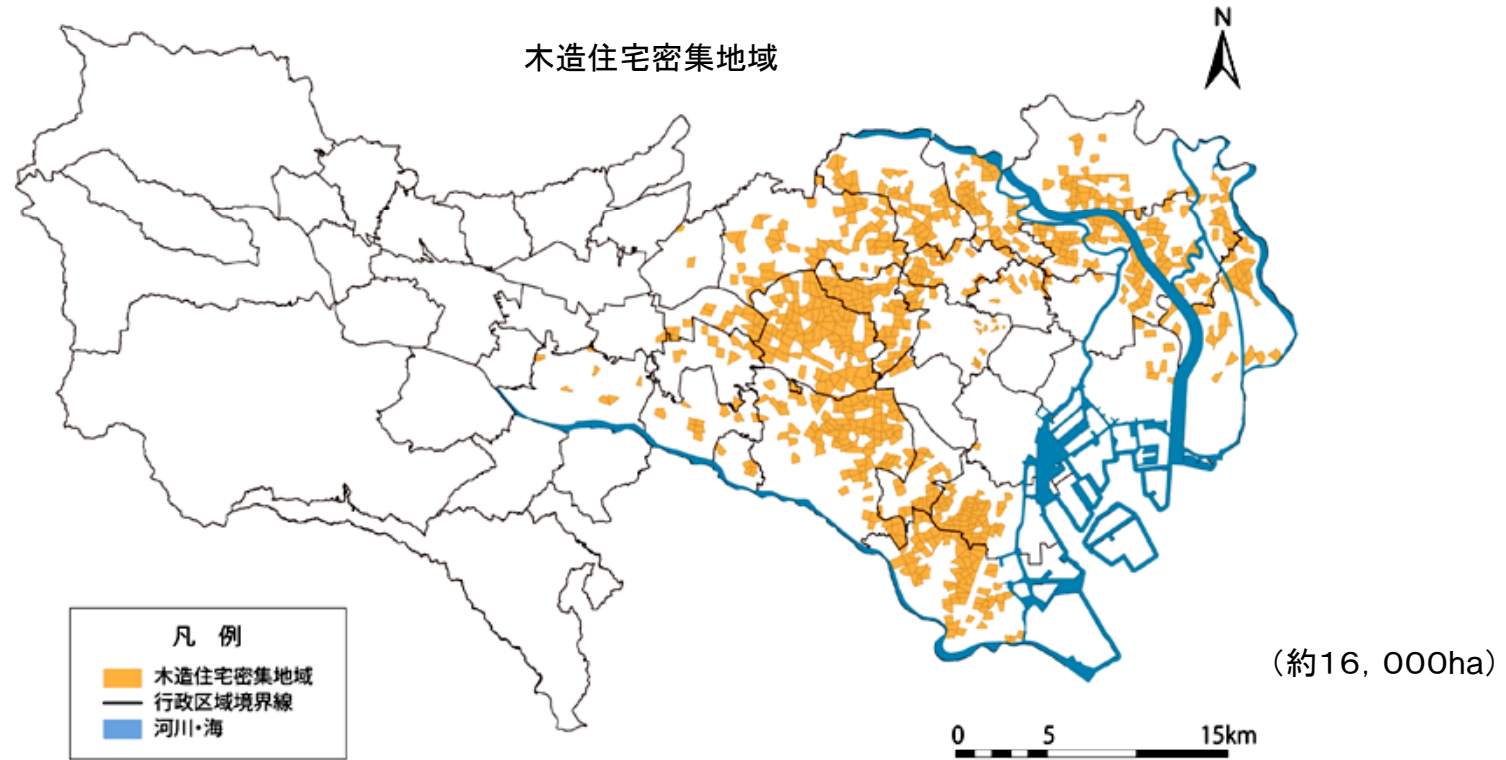
建築時期別ストック数(東京都)



住宅ストックの状況

- 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

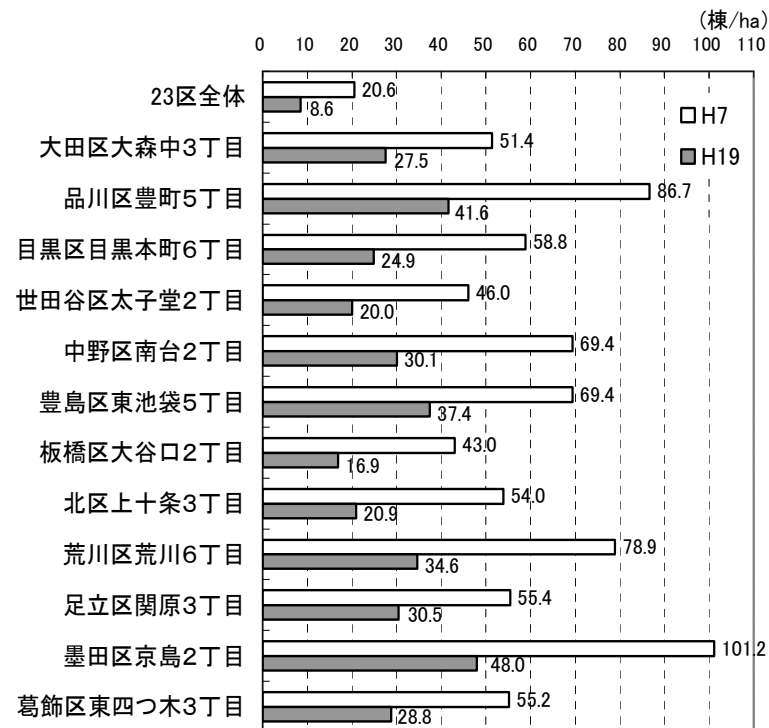
(資料)防災都市づくり推進計画(平成21年)/東京都都市整備局

住宅ストックの状況

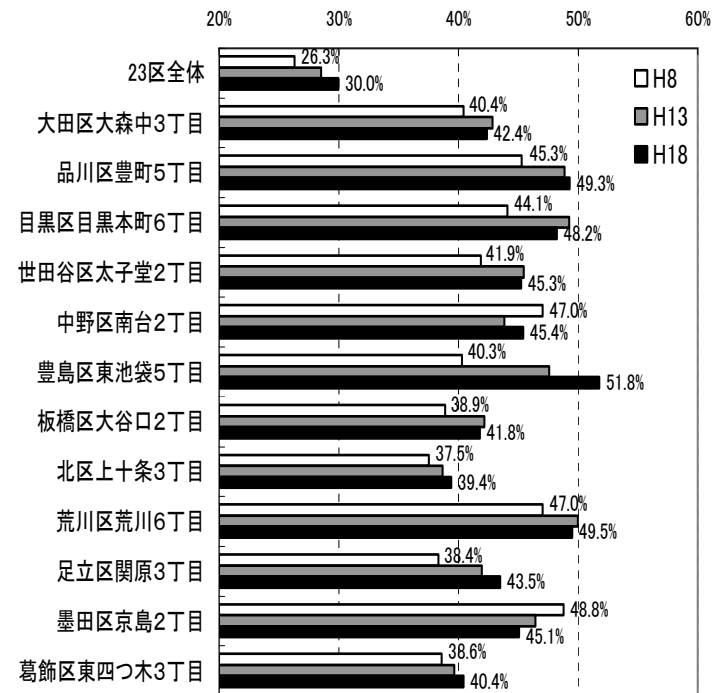
- 木造住宅密集地域の建物の状況

◇木造住宅密集地域では、昭和55年以前の老朽木造建物の棟数密度が高い。木造住宅密集地域では、建ぺい率が23区平均に比べ高く、かつ増加傾向にある。

S55以前木造建物の棟数密度の推移



建ぺい率※の推移



※各町丁目のエリア面積対する全建物の建築面積の割合

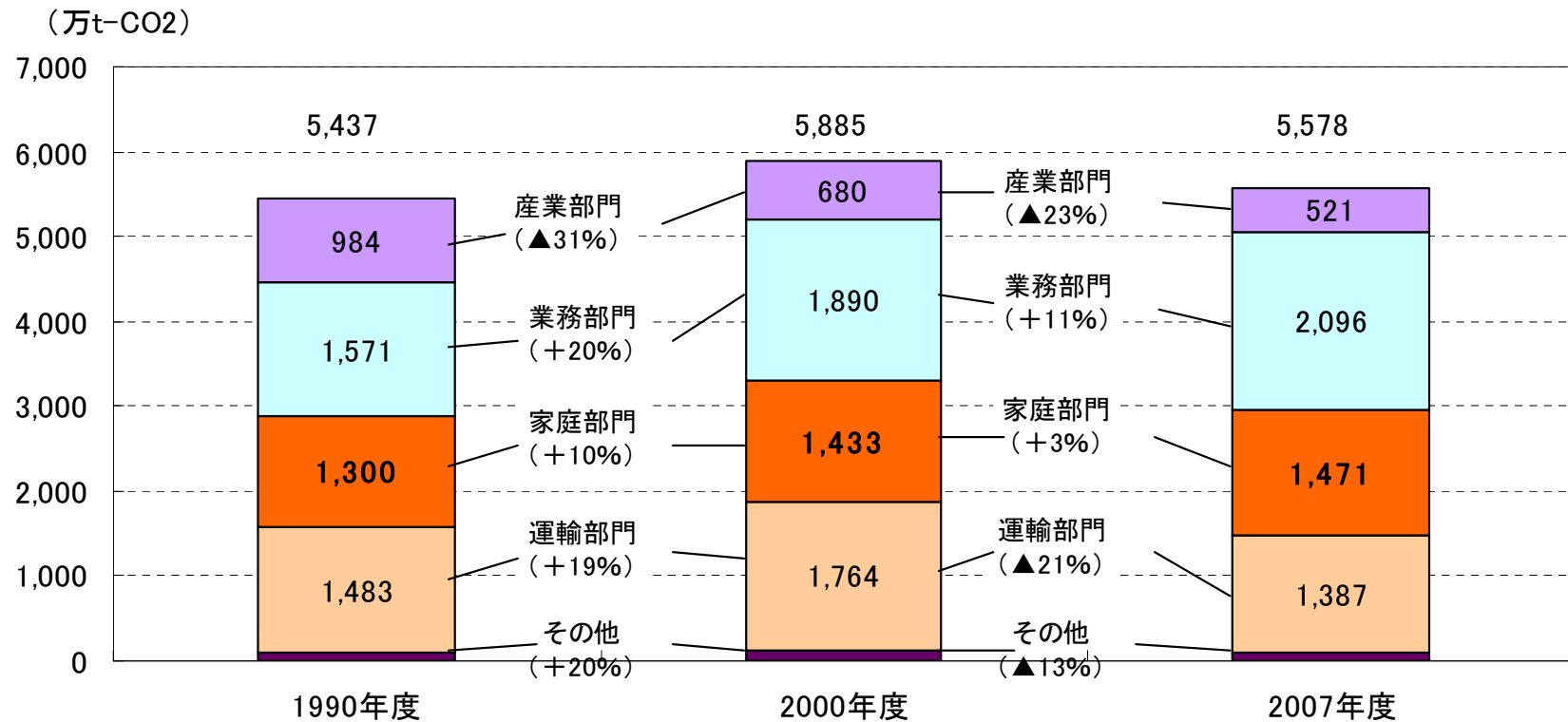
(資料)各年固定資産課税台帳

住宅ストックの状況

- 部門別CO2排出量の状況

◇家庭部門のCO2排出量は、世帯数の増加や家電製品の増加等を背景に、2000年比2.6%増加している。

東京都におけるCO2排出量の部門別推移



(資料)東京都環境局

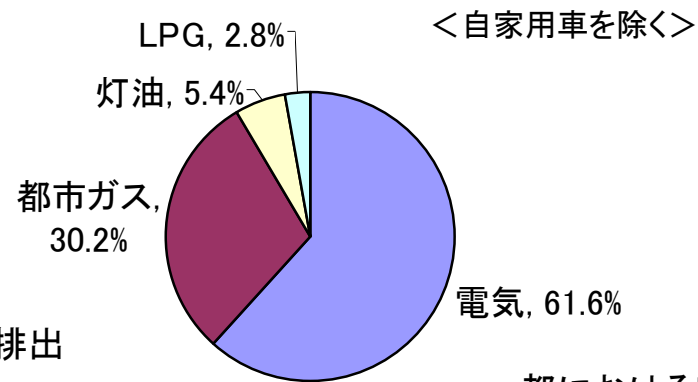
(備考)排出量はいずれも2002年度以降の原子力発電の長期停止による影響を除外して算出した値

住宅ストックの状況

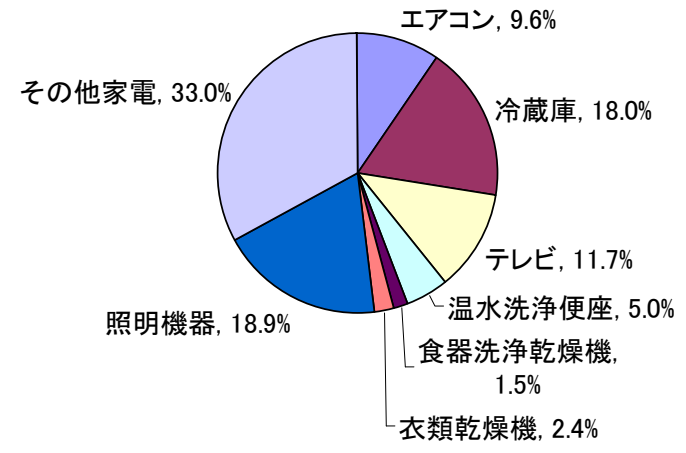
- 都内の家庭部門におけるCO2排出量・エネルギー消費量の状況

- ◇家庭におけるCO2排出量を燃料種別に見ると、約6割が電気の使用によるものとなっている。
- ◇用途別のエネルギー消費では、冷暖房で17.1%、給湯で34.7%のエネルギーを消費している。

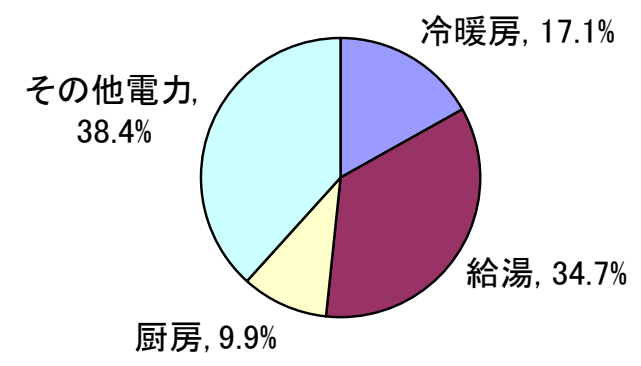
都内家庭部門の燃料種別CO2排出量(2006年度)



都における家電製品使用によるCO2排出量構成比(2006年度)



都における家庭部門のエネルギー消費量用途別構成比(2006年度)



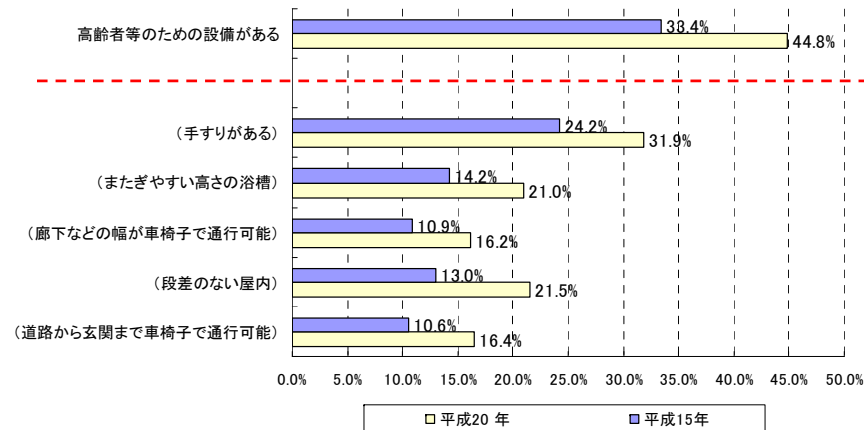
住宅ストックの状況

● 住宅のバリアフリー化の状況

◇借家における高齢者等のための設備の普及は、持ち家に比べ低い。

◇平成15年から20年にかけて高齢者等のための設備がある住宅の割合が11.4ポイント上昇した。

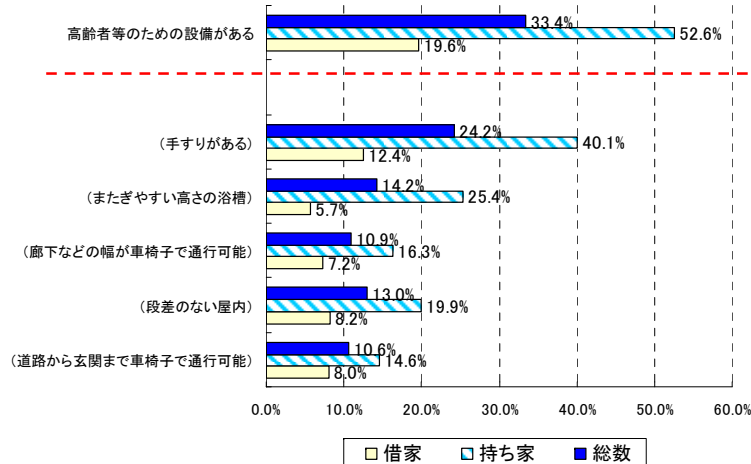
高齢者等のための設備がある住宅の割合(平成15年・20年)



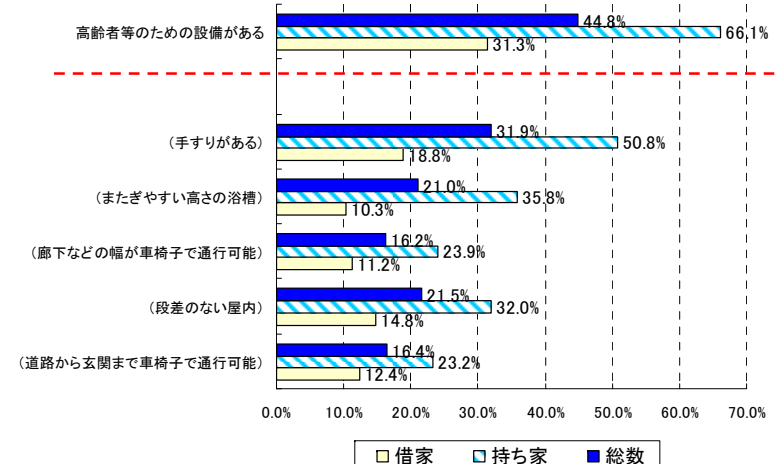
平成15年

高齢者等のための設備がある住宅の割合

平成20年



(資料)住宅・土地統計調査/総務省

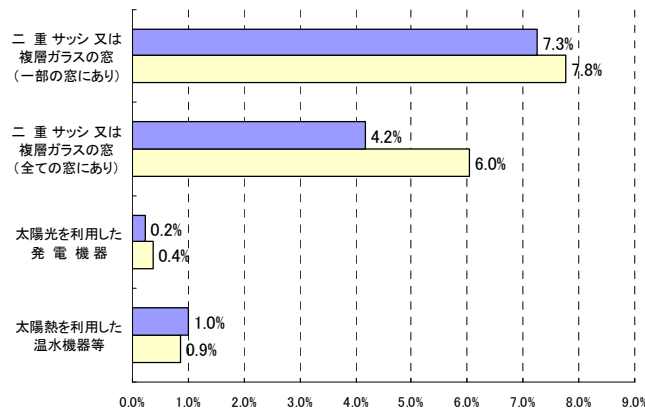


住宅ストックの状況

住宅の省エネルギー化の状況

- ◇借家における省エネルギー設備等の普及は、持ち家に比べ低い。
- ◇平成15年から20年にかけて、太陽熱温水機器は減少したが、その他の省エネルギー設備等の設置割合は増加した。

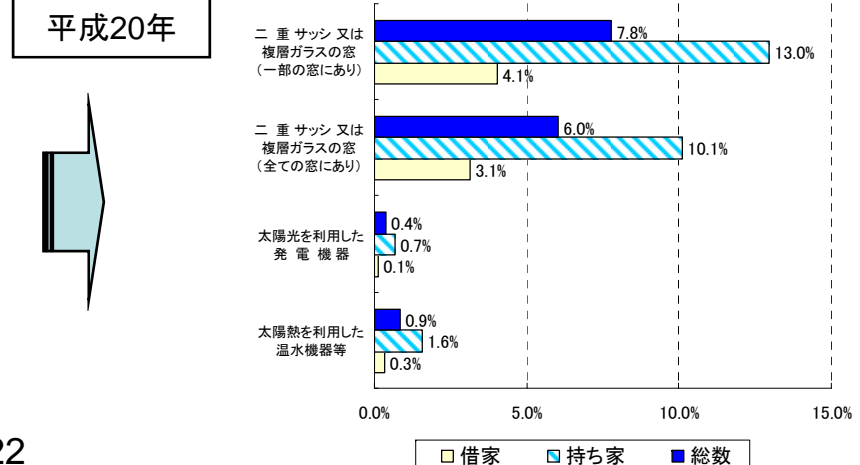
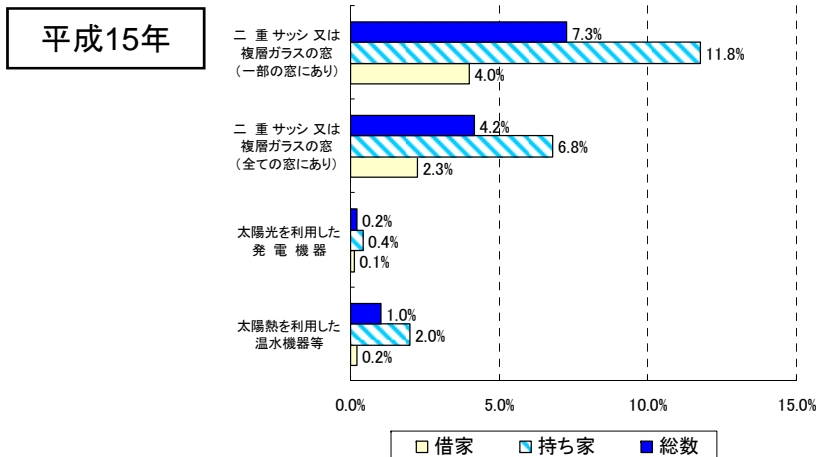
住宅の省エネルギー設備等の設置割合(平成15年・20年)



(資料)住宅・土地統計調査/総務省

住宅の所有関係別省エネルギー設備等の設置割合

□ 平成20年 □ 平成15年

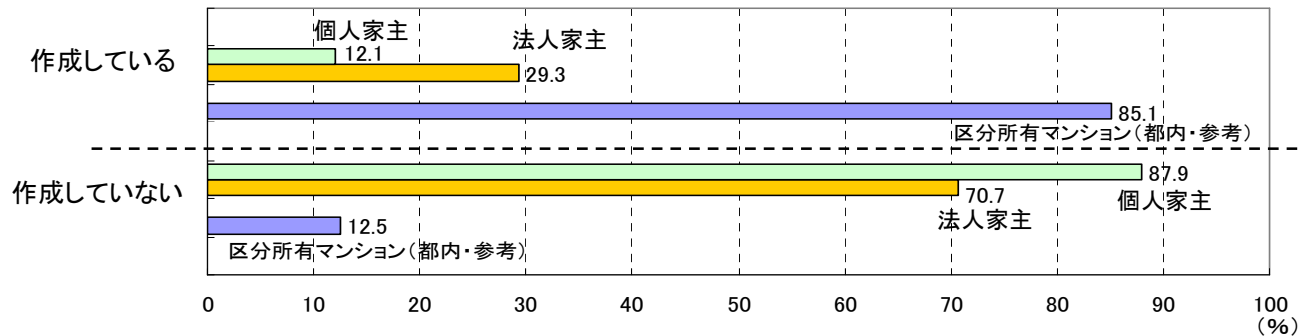


住宅ストックの状況

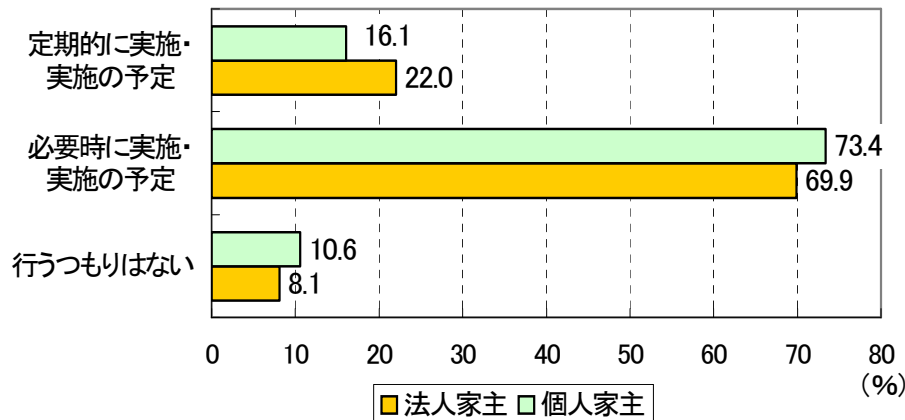
● 賃貸住宅の修繕

- ◇ 個人家主、法人家主ともに、長期修繕計画を作成している割合が少ない。
- ◇ 大規模修繕を行うこととしている家主が多数を占めるが、定期的に実施(予定)する家主の割合は低い。
- ◇ 資金的余裕がない、最低限の修繕で十分と考える家主の割合が高い。

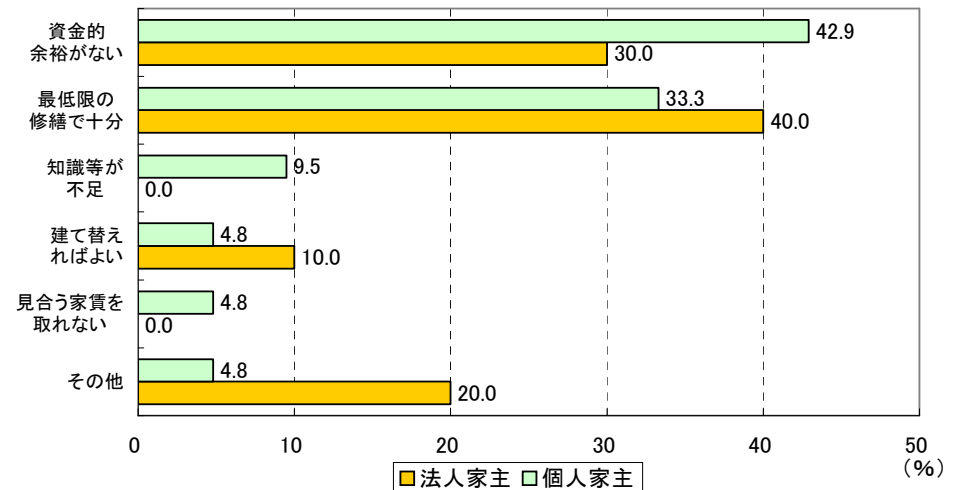
■ 長期修繕計画の作成状況 (全国)



■ 大規模修繕の予定 (全国)



■ 大規模修繕を行わない理由 (全国)

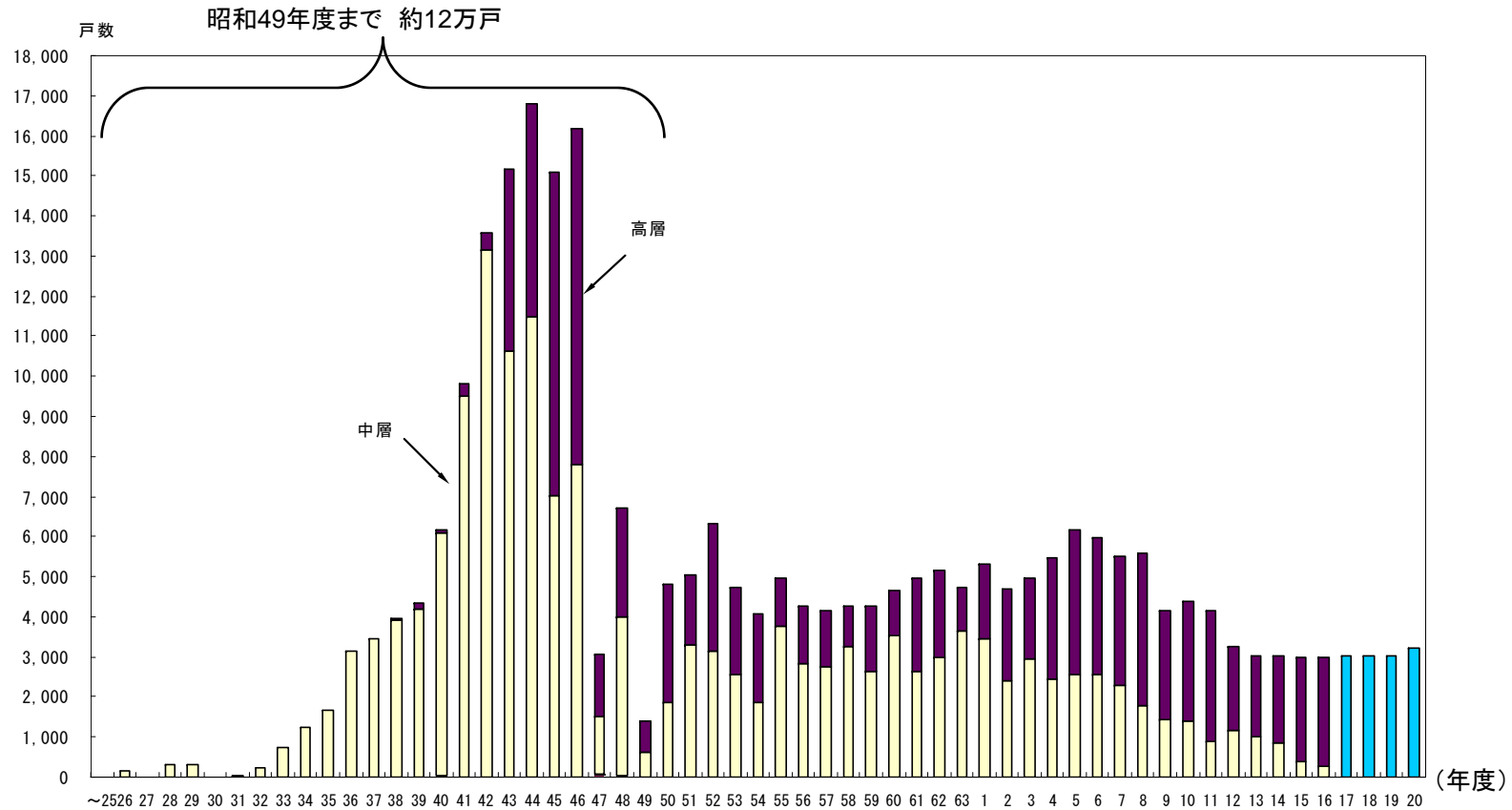


(資料) 賃貸住宅の修繕に関する調査/(財)日本賃貸住宅管理協会(平成21年)

住宅ストックの状況

- 都営住宅の建設年度別ストックの状況

◇都営住宅ストック約26万戸のうち約12万戸は、昭和40年代以前に建設されており、順次建替えを進めている。



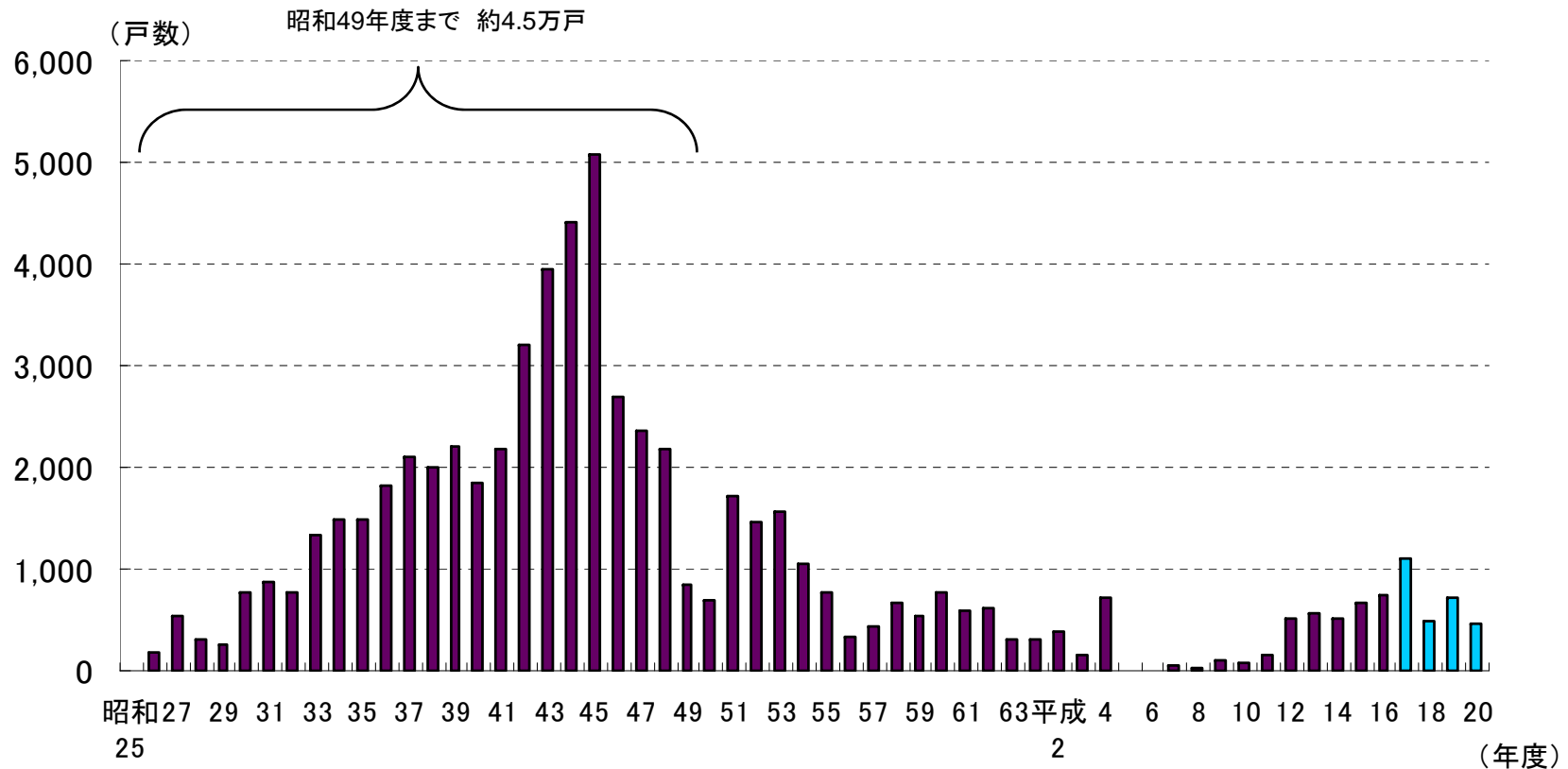
(資料)東京都都市整備局(平成21年3月31日現在)

(備考)平成16年度までは建設年度別の管理戸数、平成17年度以降は建設戸数(契約ベース)

住宅ストックの状況

- 公社一般賃貸住宅の建設年度別ストックの状況

◇公社一般賃貸住宅のストック約6万戸のうち約4.5万戸は、昭和40年代以前に建設されており、順次建替えを進めている。



(資料)東京都住宅供給公社事業概要等より東京都都市整備局作成(平成21年3月31日現在)

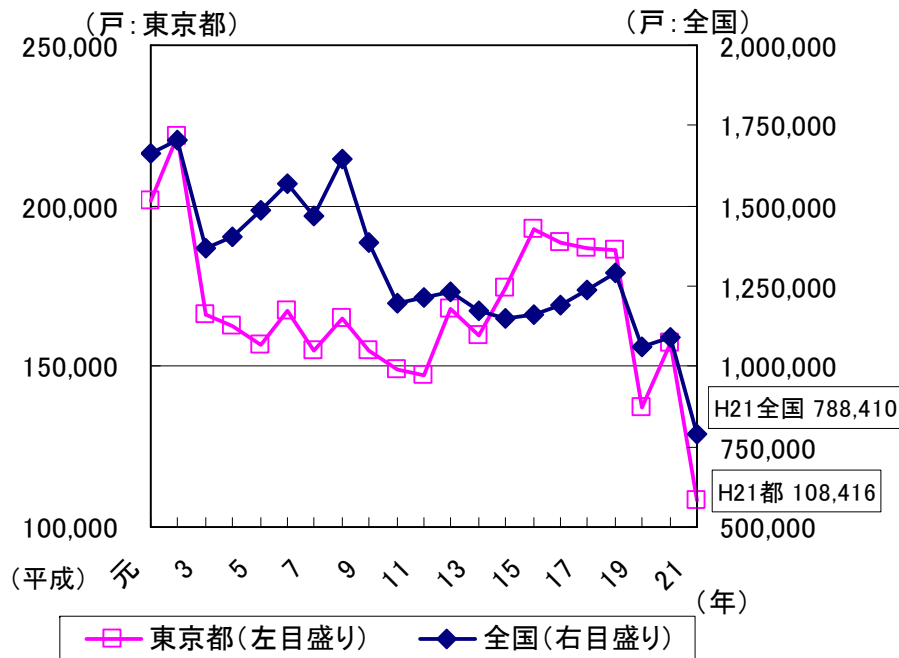
(備考)平成16年度までは建設年度別の管理戸数、17年度以降は建設戸数

住宅市場の動向

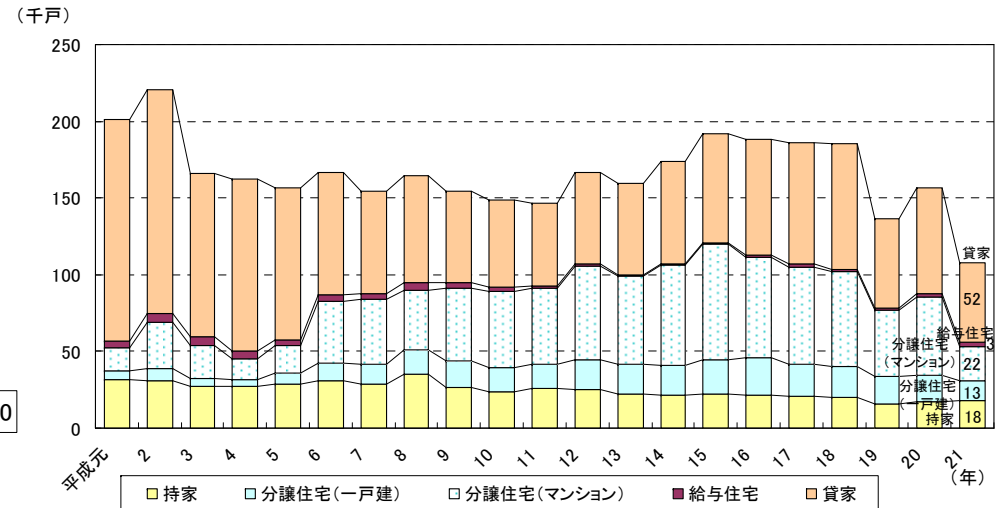
- 新設住宅着工戸数の推移及び利用関係別新設住宅着工戸数の推移

- ◇平成21年の新設住宅着工戸数は、108,416戸となり、対前年比31.0%の減少となった。
- ◇平成21年の利用関係別新設住宅着工戸数を見ると、分譲住宅の落ち込みが大きく、とくにマンションが対前年比56.4%減と大幅に減少した。
- ◇平成以降では、分譲住宅が増加しており、持家、貸家が減少している。

新設住宅着工戸数の推移(東京・全国)



利用関係別新設住宅着工戸数の推移



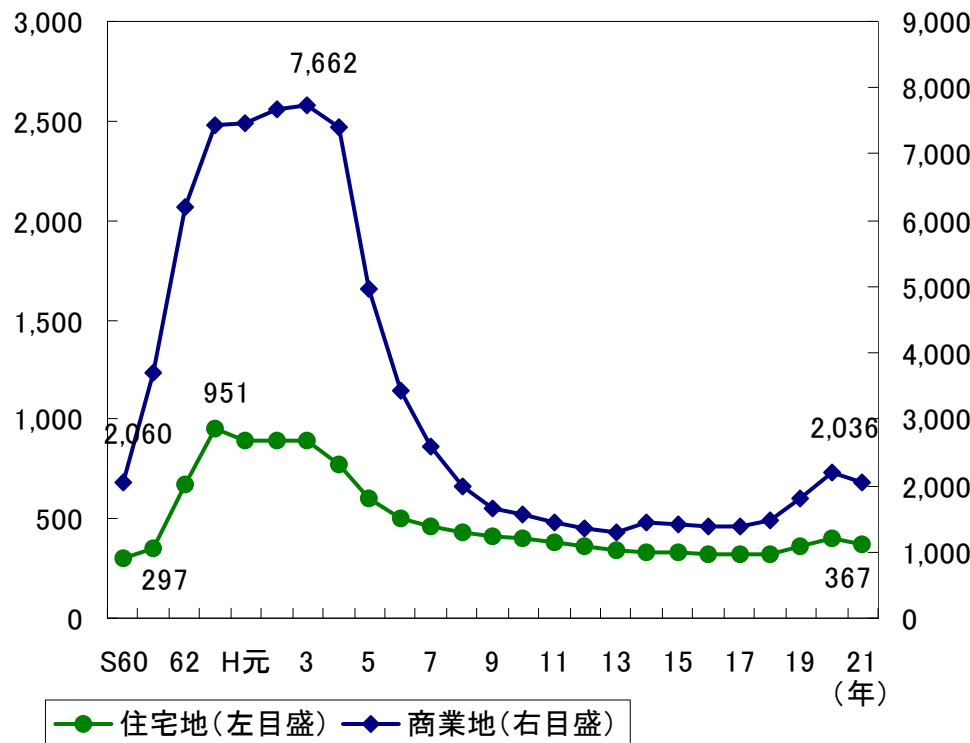
(資料) 建築統計年報、住宅着工統計 / 東京都都市整備局

住宅市場の動向

- 地価、建築費の推移

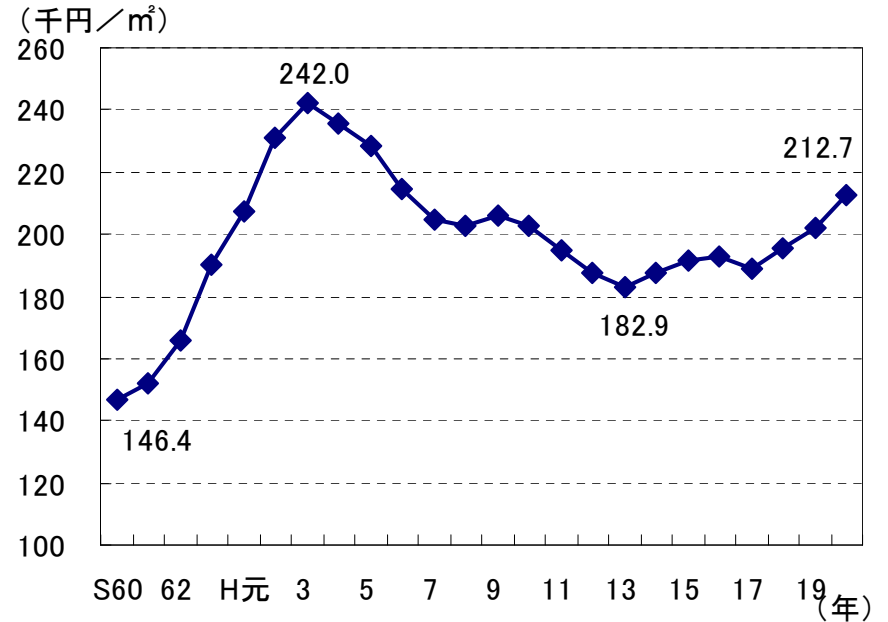
- ◇東京の地価水準は、ピーク時に比べ、住宅地においては4割にまで下落した。
- ◇建築費は平成3年をピークに下落が続いていたが、ここ数年は上昇傾向。

(千円/㎡) 東京都の地価の推移(住宅地・商業地) (千円/㎡)



(資料)地価公示/国土交通省

東京都における建築費の推移



※居住専用建築物の工事予定額による

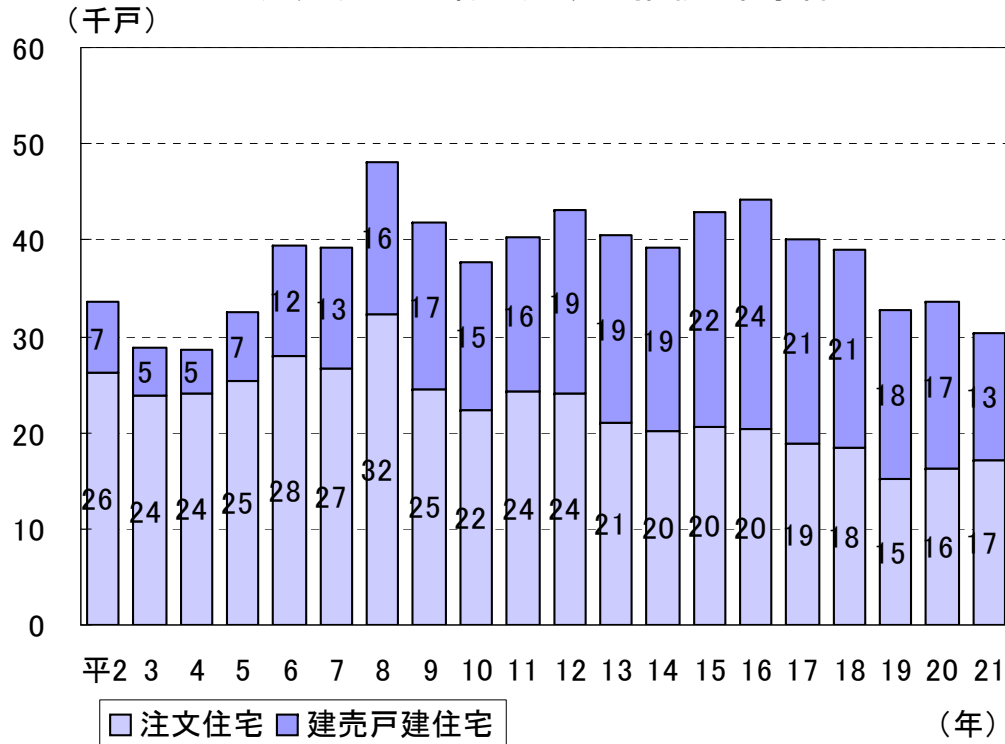
(資料)建築統計年報/東京都都市整備局

住宅市場の動向

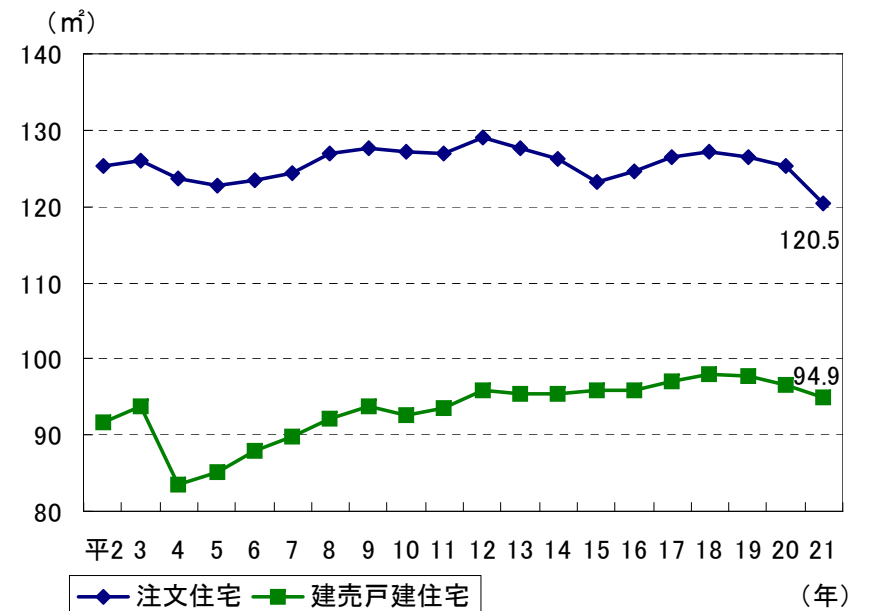
- 戸建住宅の着工数及び戸当たり床面積

- ◇戸建住宅の着工戸数は、下落傾向で推移。
- ◇戸当たり床面積は、注文住宅・建売住宅ともに横ばい。

戸建住宅の着工戸数の推移(東京都)



新築戸建住宅の戸当たり床面積の推移(東京都)



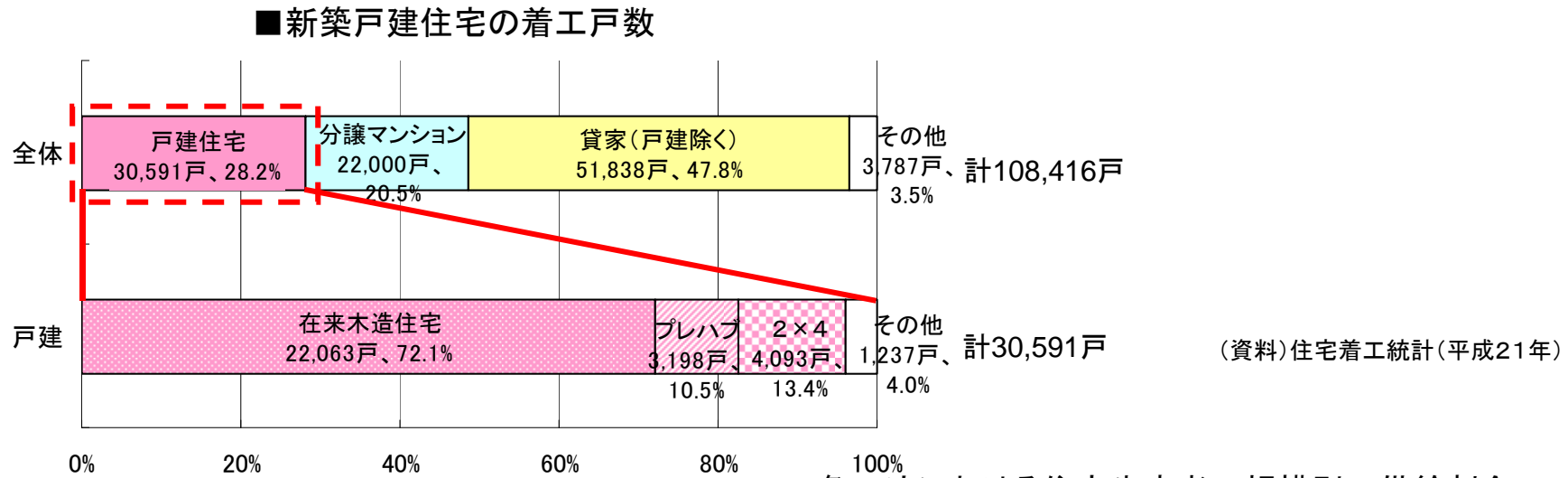
(資料)建築統計年報/東京都都市整備局

(資料)建築統計年報/東京都都市整備局

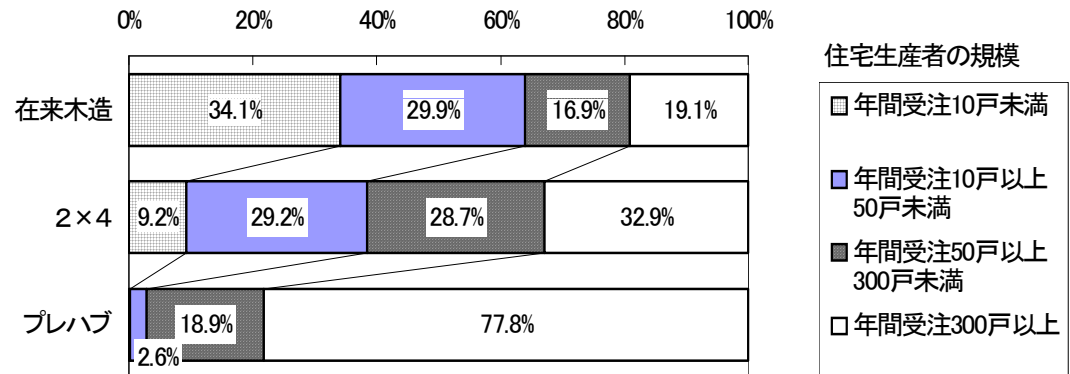
住宅市場の動向

- 新築戸建住宅の供給の状況

◇東京都における新築戸建住宅の約7割は、在来木造であり、その供給の主な担い手は、中小の住宅生産者である。



■各工法における住宅生産者の規模別の供給割合

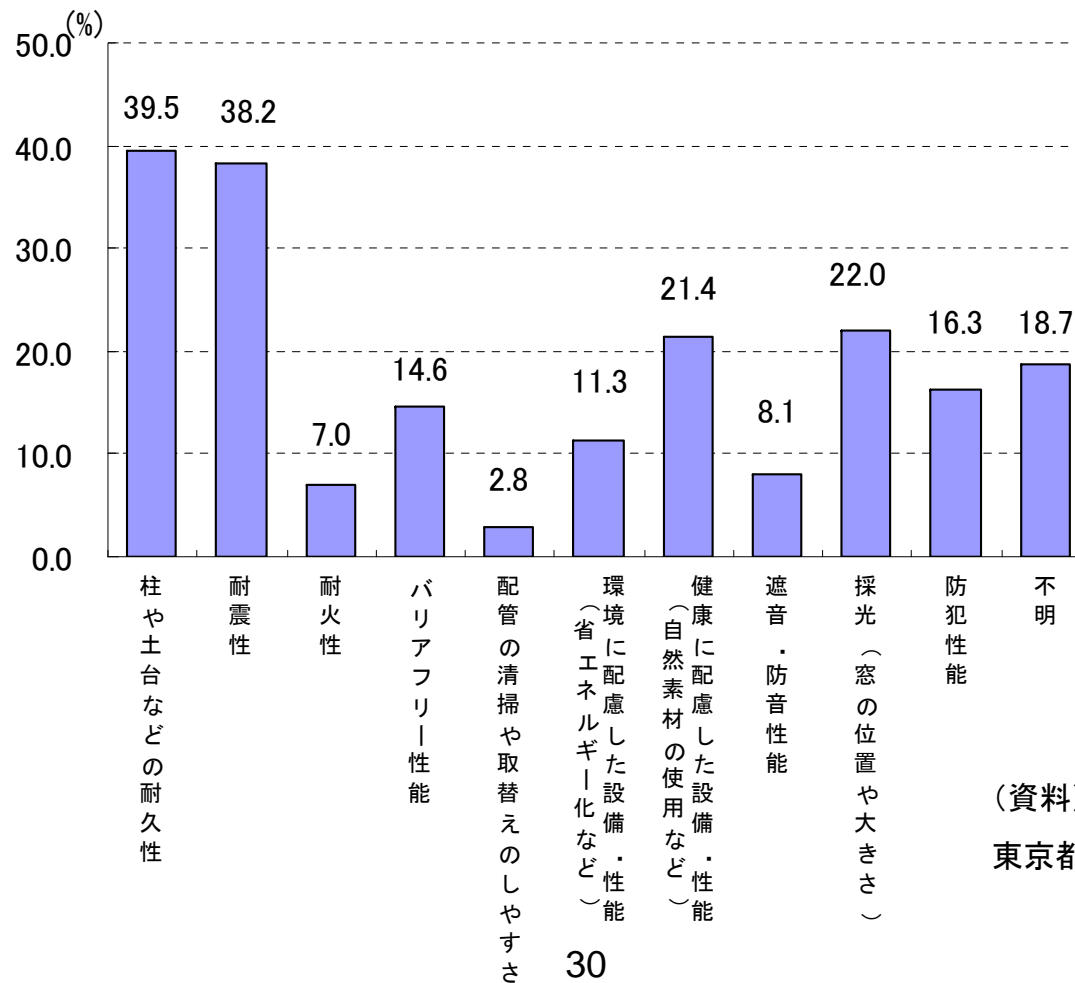


(資料) 「住宅金融公庫融資物件の戸建住宅の抽出調査」 1999(平成11)年・全国ベース(住宅金融公庫)

住宅市場の動向

- 戸建住宅の建設・購入において重視する性能

◇戸建住宅を建設又は購入する際に消費者が最も重視する性能は、「柱や土台などの耐久性」が39.5%と最も多く、続いて「耐震性」の38.2%となっている。



(資料)平成15年住宅需要実態調査
東京都拡大調査/東京都都市整備局

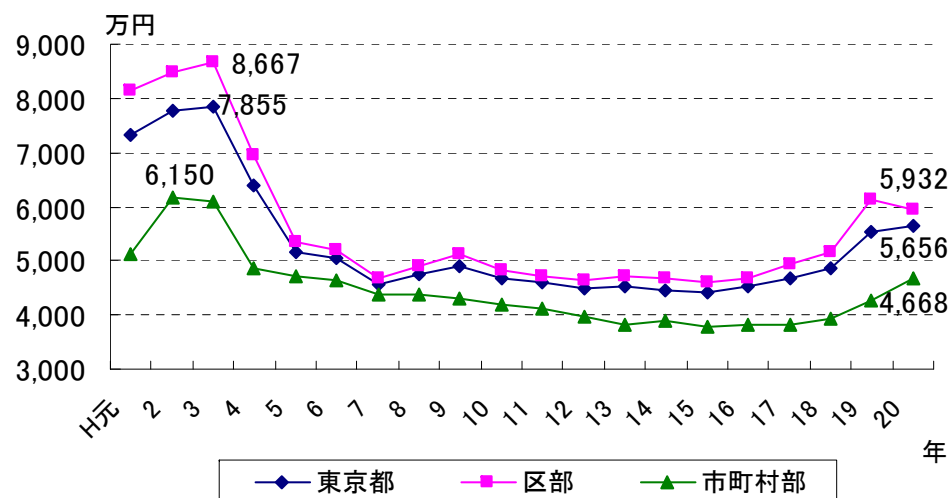
住宅市場の動向

- 新築分譲マンションの平均分譲価格及び平均専有面積

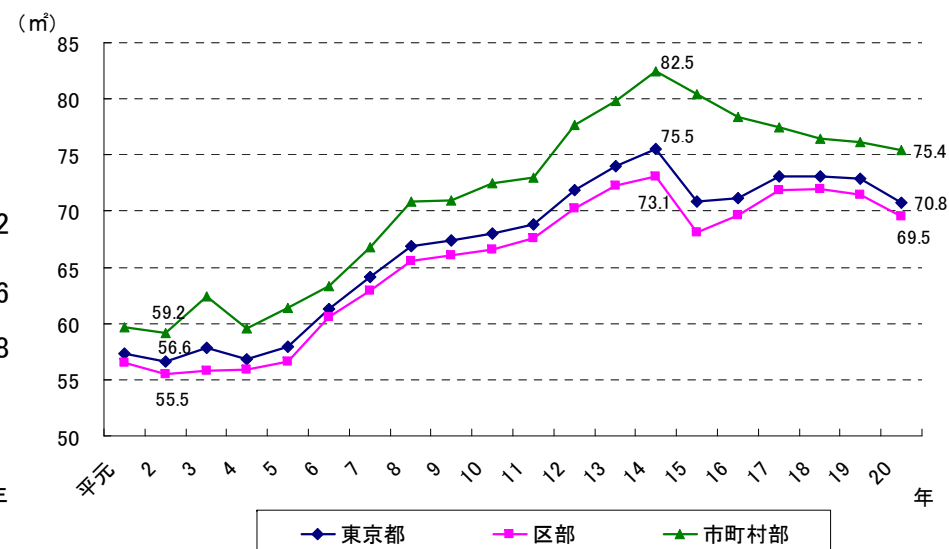
◇バブル以降、新築分譲マンション価格は下降したが、ここ数年上昇傾向にある。

◇新築分譲マンションの一戸当たり平均専有面積は、バブル以降増加したが、ここ数年減少傾向にある。

分譲マンション1戸当たり平均分譲価格の推移



分譲マンション1戸当たり平均専有面積の推移



(資料) 全国マンション市場動向 / (株) 不動産経済研究所

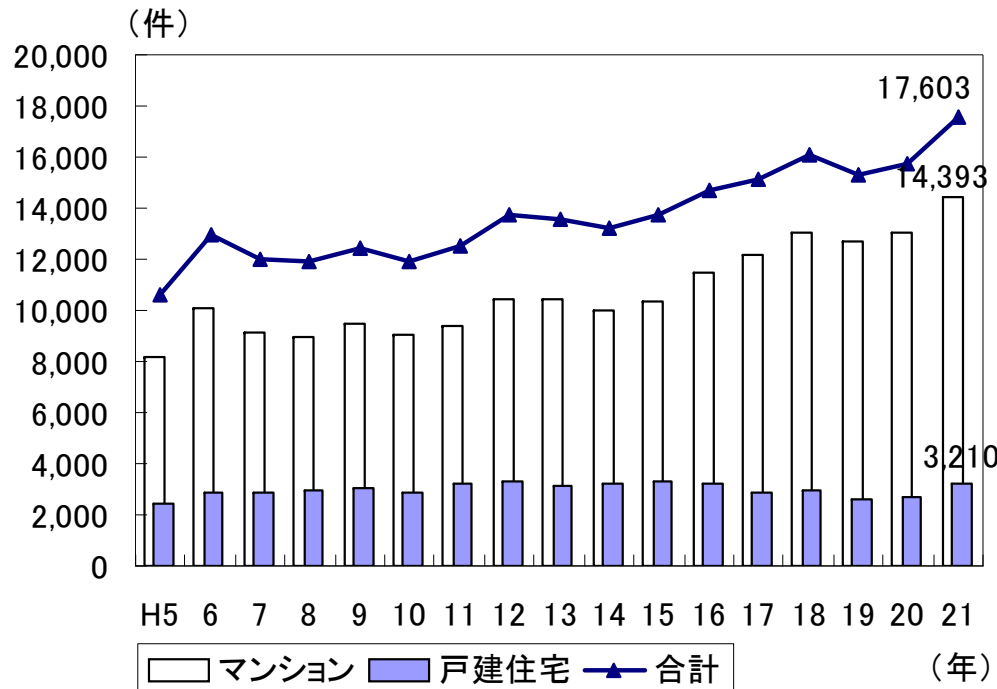
住宅市場の動向

- 既存住宅市場の成約件数及び平均成約価格

◇東京における既存住宅の成約件数を見ると、全体では増加傾向（マンションは増加傾向、戸建住宅は横ばい）。

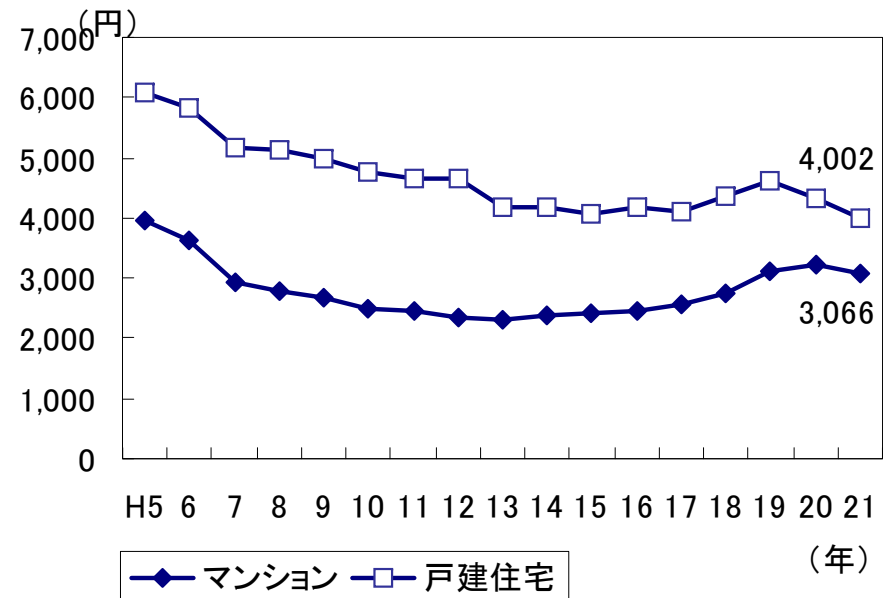
◇成約価格はマンション・戸建とも下落傾向。

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）



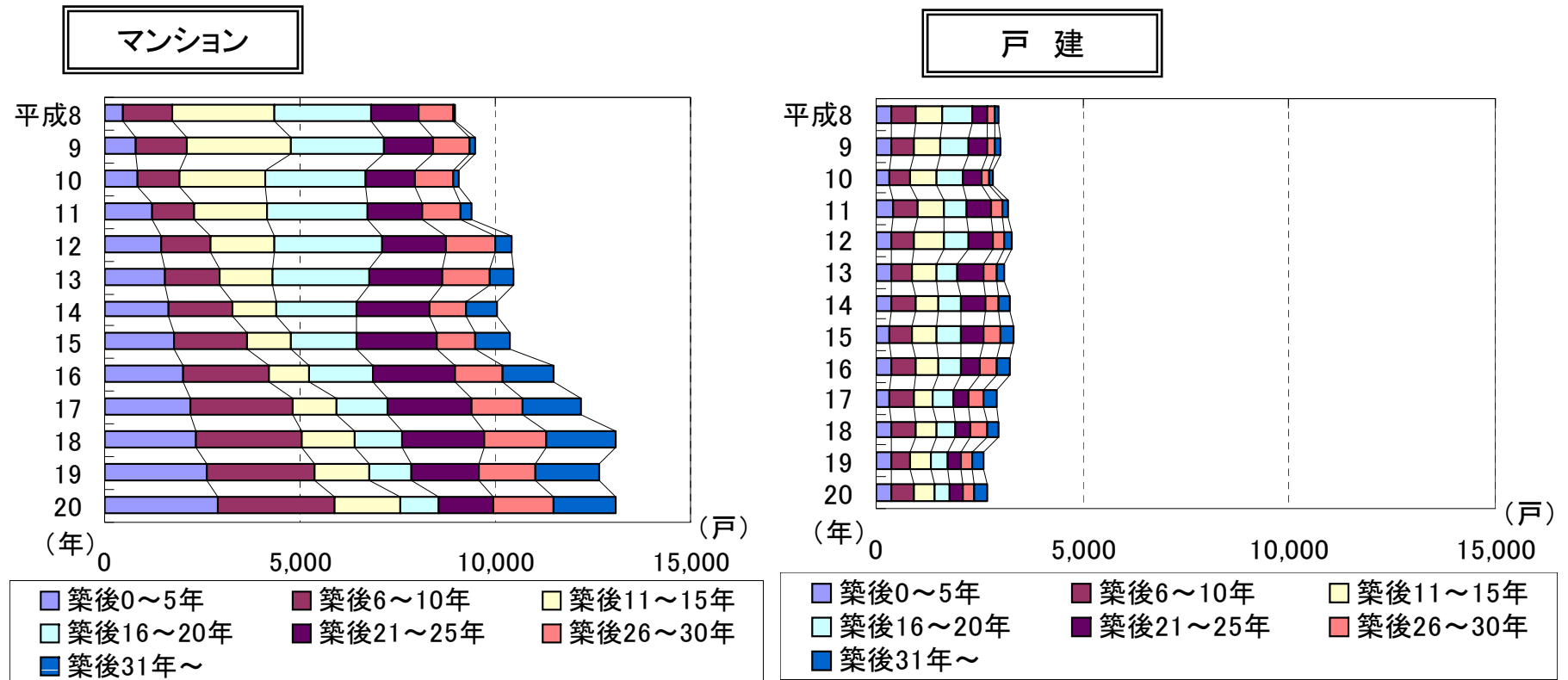
(資料)(財)東日本不動産流通機構

住宅市場の動向

- 既存住宅取引における築後年帯別成約件数

◇マンションは築後10年以内が約半数を占め、築年数の新しい住宅の流通が拡大している。また、築後20年以上も増加傾向にある

既存住宅の取引における築後年帯別成約件数の推移(東京都)



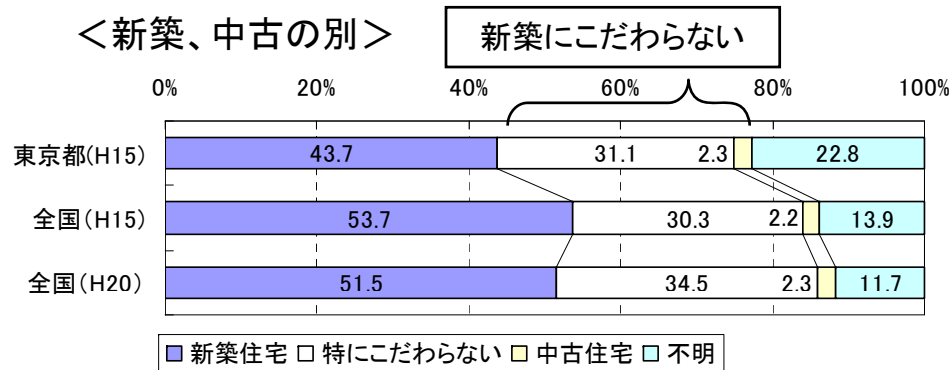
(資料)(財)東日本不動産流通機構

住宅市場の動向

● 既存住宅に関する消費者の意識

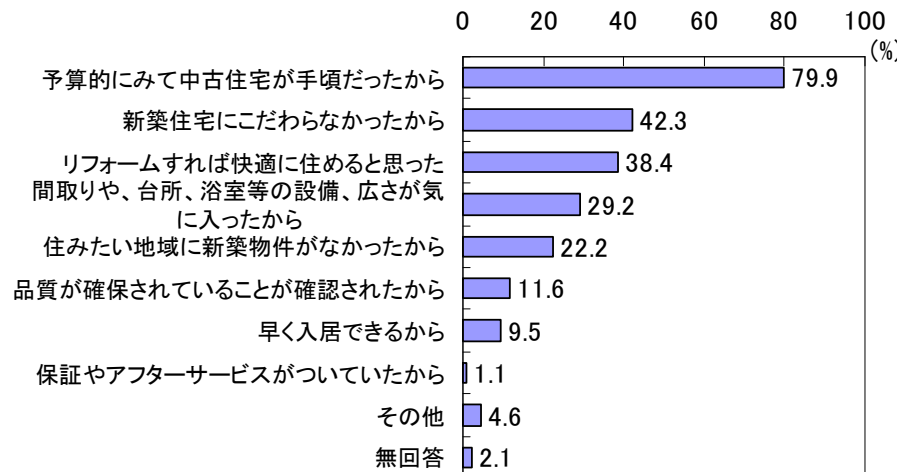
- ◇新築住宅を購入する際に、新築にこだわらない人は3割以上いる。
- ◇中古住宅の購入資金は増加傾向にあり、平成21年度は平成17年度以降最高額となっている。
- ◇中古住宅を購入した理由:①手頃な価格だったから、②新築住宅にこだわらなかった など
- ◇中古住宅にしなかった理由:①新築住宅にこだわったから、②隠れた不具合が心配だった など

■ 今後の住まいに関する意向

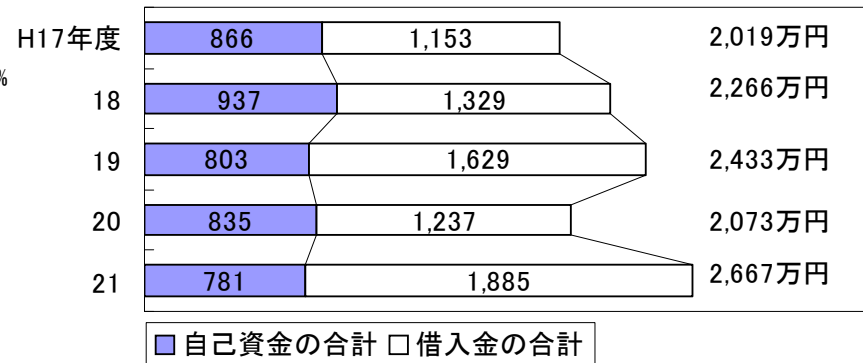


(資料) 平成15年住宅需要実態調査・平成20年住生活総合調査/国土交通省

■ 中古住宅にした理由(大都市圏)

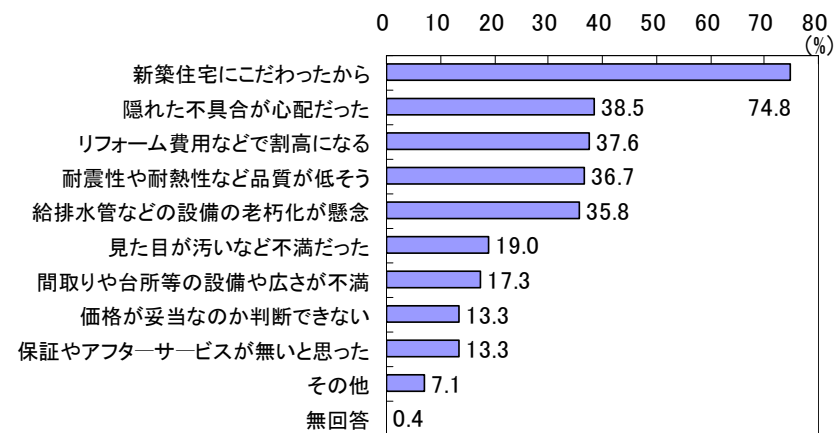


■ 中古住宅購入資金(大都市圏)



(資料) 平成21年度住宅市場動向調査/国土交通省

■ 中古住宅にしなかった理由(大都市圏)



(注) 分譲住宅を購入した世帯のうち「新築住宅だから」と回答した世帯のみ回答

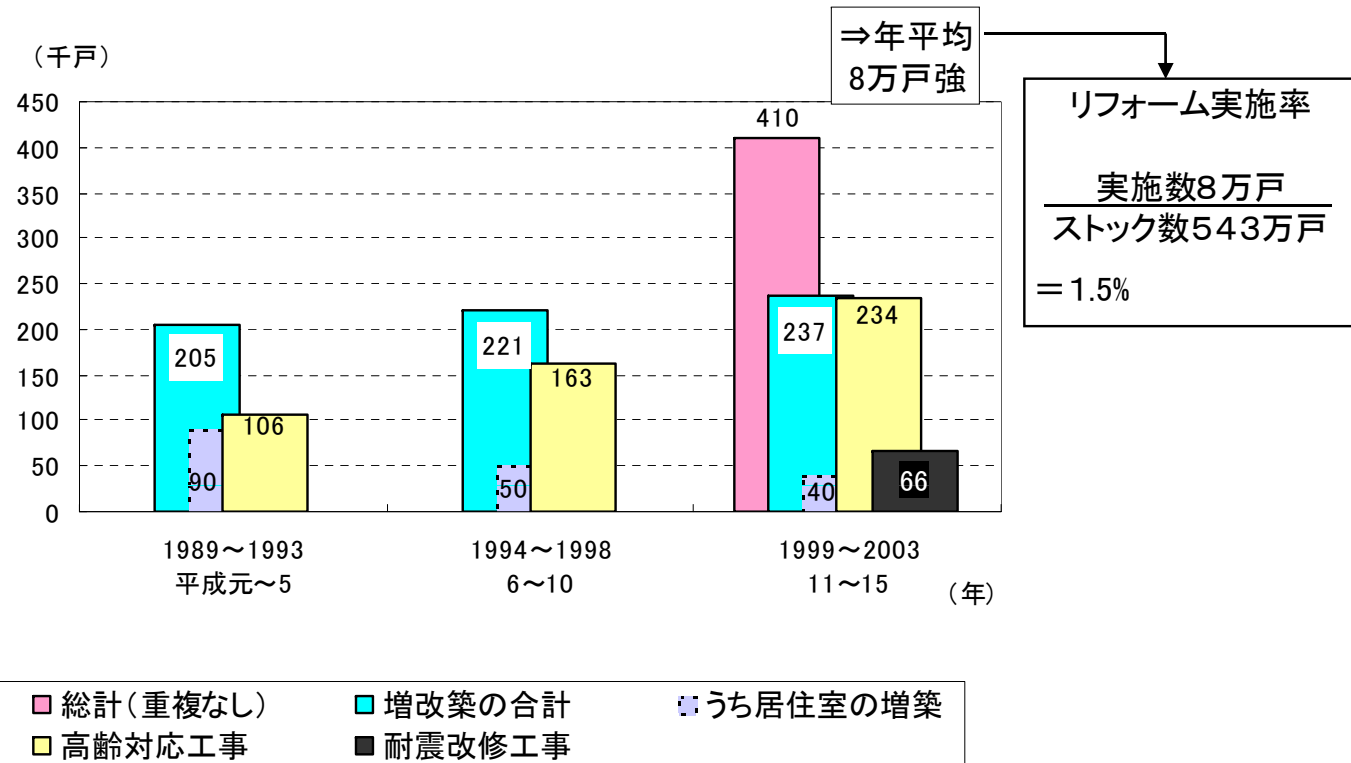
(資料) 平成21年度住宅市場動向調査/国土交通省

住宅市場の動向

リフォーム実施率の推移

◇東京における年平均リフォーム実施件数約8万件は、住宅ストック全体の約1.5%にあたる。

東京都におけるリフォーム実施率の推移



(資料)「住宅・土地統計調査」4年9か月分を5年に補正/総務省

(備考)・「居住室の増築」は「増改築の合計」の内数

・「増改築の合計」は省エネ工事や設備改修工事等を含んでいる

・「増改築」「高齢対応住宅」「耐震改修工事」には重複がある

・「耐震改修工事」は1999(平成11)年~2003(平成15)年のみ調査

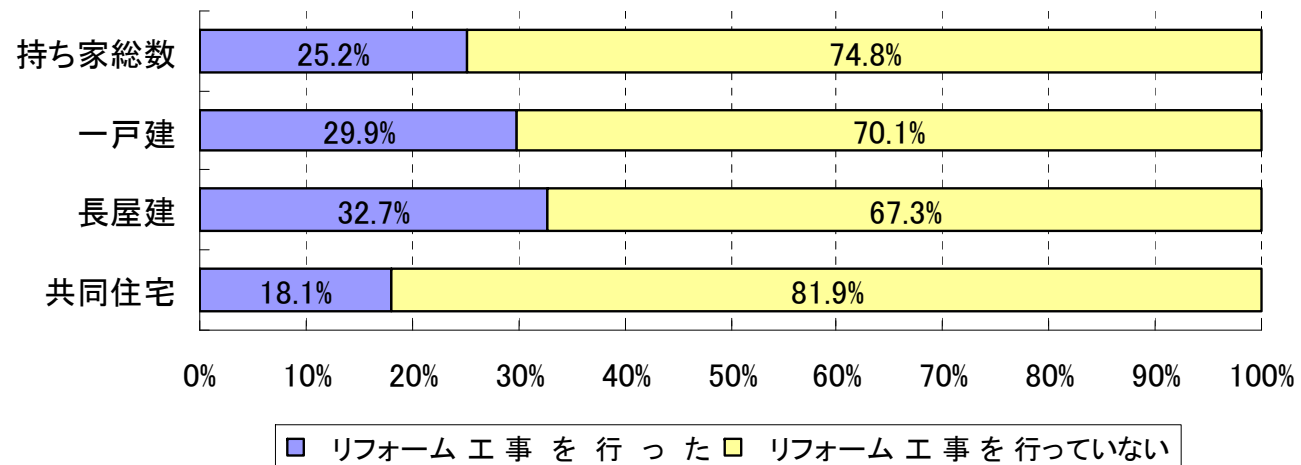
住宅市場の動向

- リフォーム実施状況

◇持ち家において、リフォームを実施したことの住宅の割合は、約25%である。

◇共同住宅に比べ、一戸建及び長屋建において、リフォームを実施している割合が高い。

住宅の建て方別持ち家のリフォーム実施割合



(資料)平成20年住宅・土地統計調査/総務省

(備考)

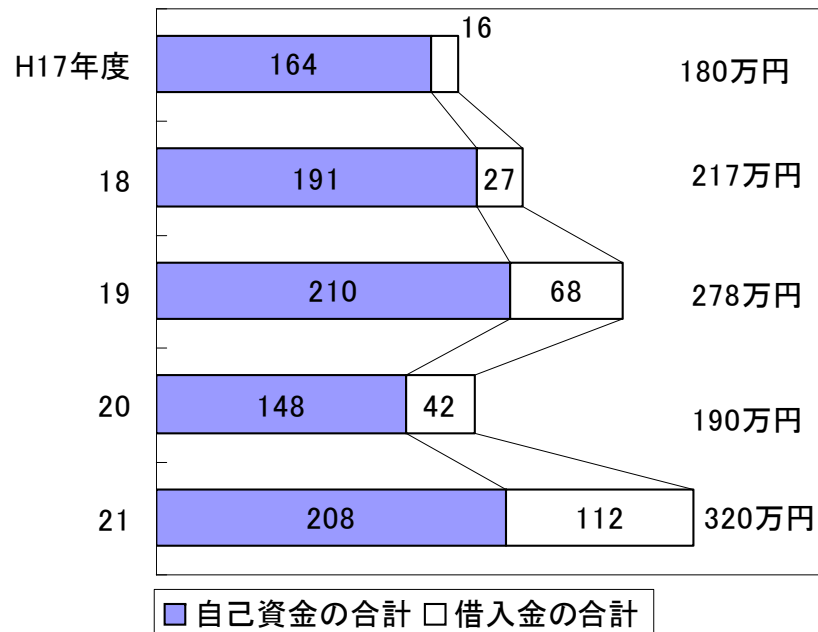
・「リフォーム工事を行った」とは、「持ち家」について、「住宅の増改築や改修工事等をした」、「高齢者等のための設備の工事をした」、「住宅の耐震改修工事をした」のいずれかに該当する場合のことをいう。

住宅市場の動向

● 住宅リフォームの資金

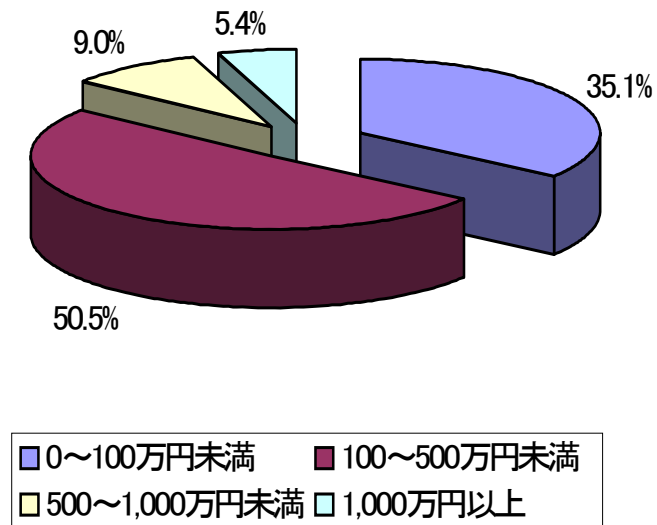
- ◇平成21年度のリフォーム資金総額は平成17年度以降最高額となっている。
- ◇消費者が住宅リフォームにかける金額として、100万円未満がおよそ4割を占め、500万円未満ではおよそ9割を占める。

リフォーム資金(大都市圏)



(資料) 平成21年度住宅市場動向調査報告書/国土交通省

住宅リフォームの投資金額(全国)



(資料) 平成19年住宅市場動向調査/国土交通省

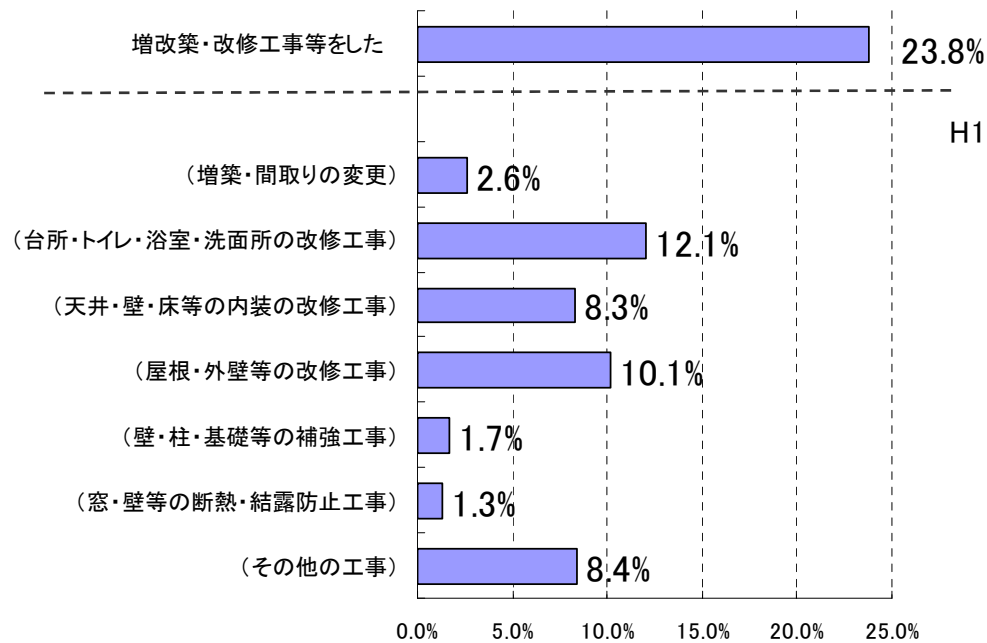
住宅市場の動向

住宅リフォームの内容及びリフォーム時の世帯主の年齢

◇東京都における平成16年以降に増改築・改修工事等を行った持ち家は、持ち家全体の約23.8%である。

◇リフォーム時の世帯主の年齢は「30歳代」が最も多く、次いで「40歳代」となっている。

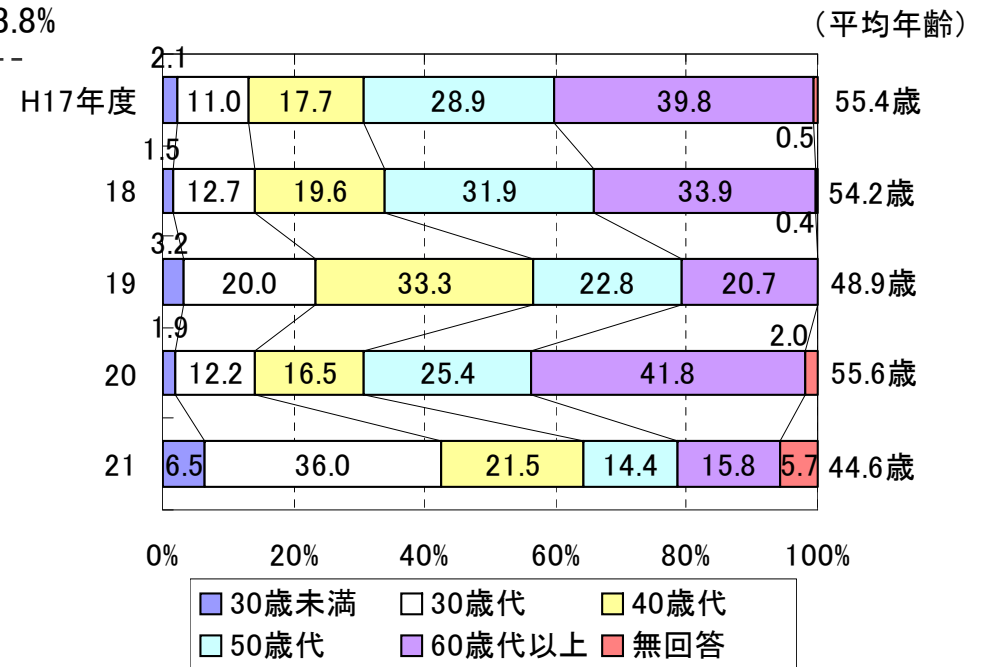
平成16年以降に増改築・改修工事等を行った持ち家の工事内容



(資料)平成20年住宅・土地統計調査/総務省
(備考)

「増改築・改修工事等をした」とは「持ち家」について、平成16年1月以降にその世帯が使用するために上記グラフの区分のとおり、増改築(建て替え及び新築を除く。)や改修工事等を行ったものをいう。

リフォーム時の世帯主の年齢(大都市圏)



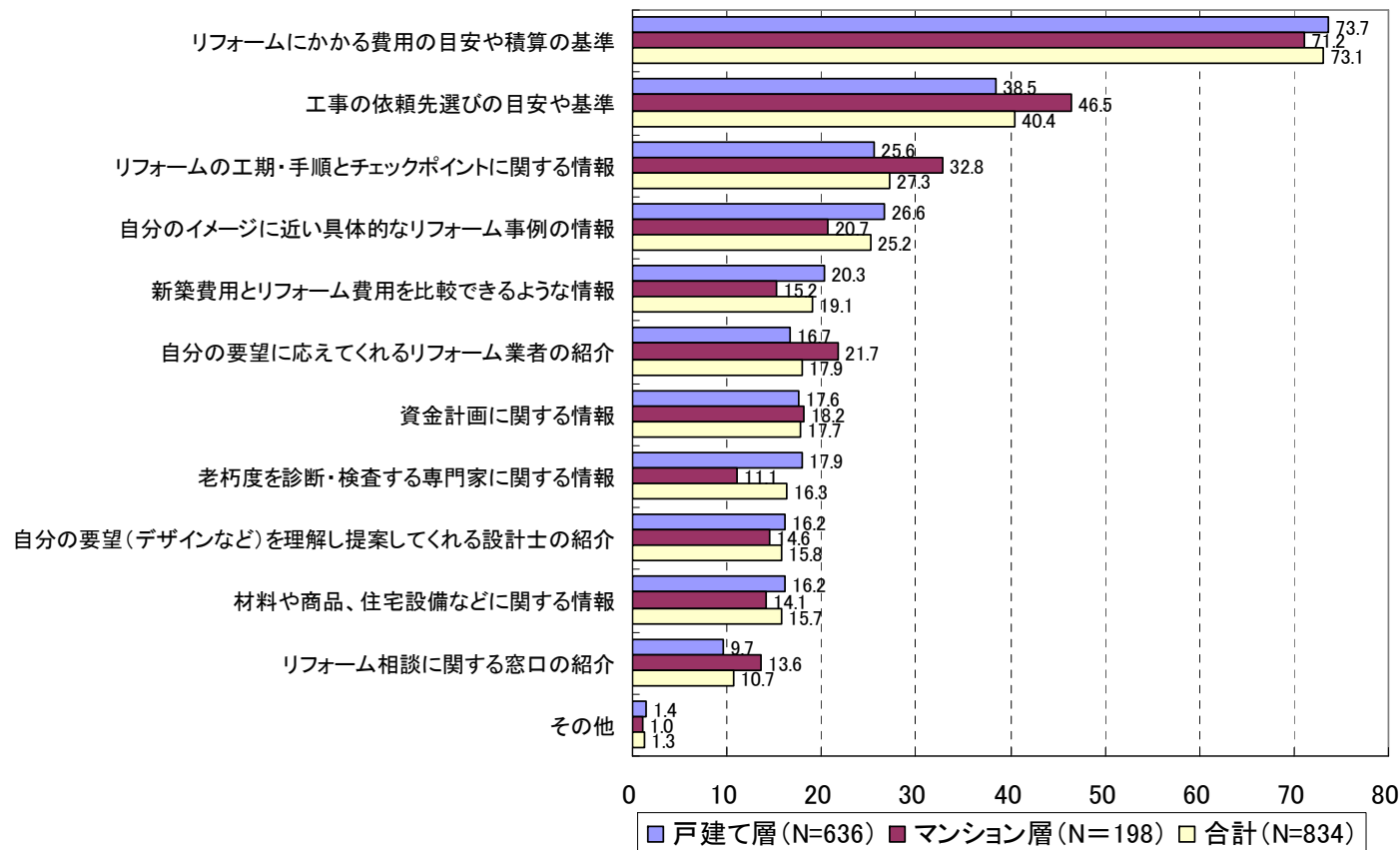
(資料)平成21年度住宅市場動向調査報告書/国土交通省

住宅市場の動向

- 消費者が不足していると考える情報

◇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は、費用の目安や積算基準、工事の依頼先選びの目安や基準などが上位。

■消費者が不足していると考える情報の種類と内容(全国)



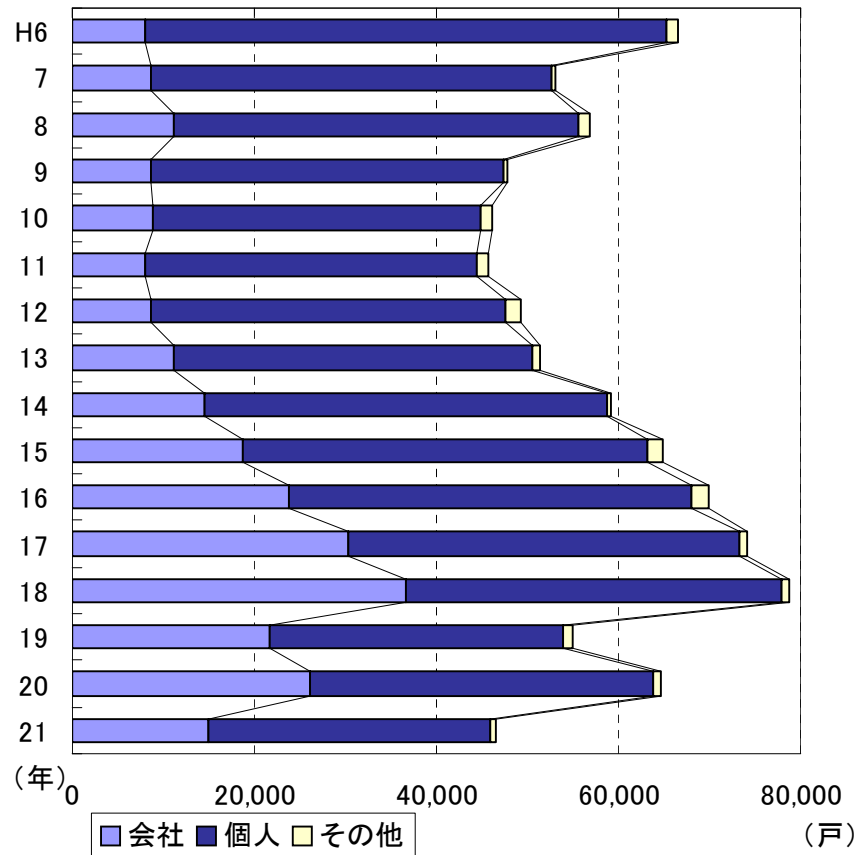
(資料)平成20年度インターネットによる住宅リフォーム潜在需要者の意識と行動に関する第6回調査報告書/一般社団法人住宅リフォーム推進協議会

住宅市場の動向

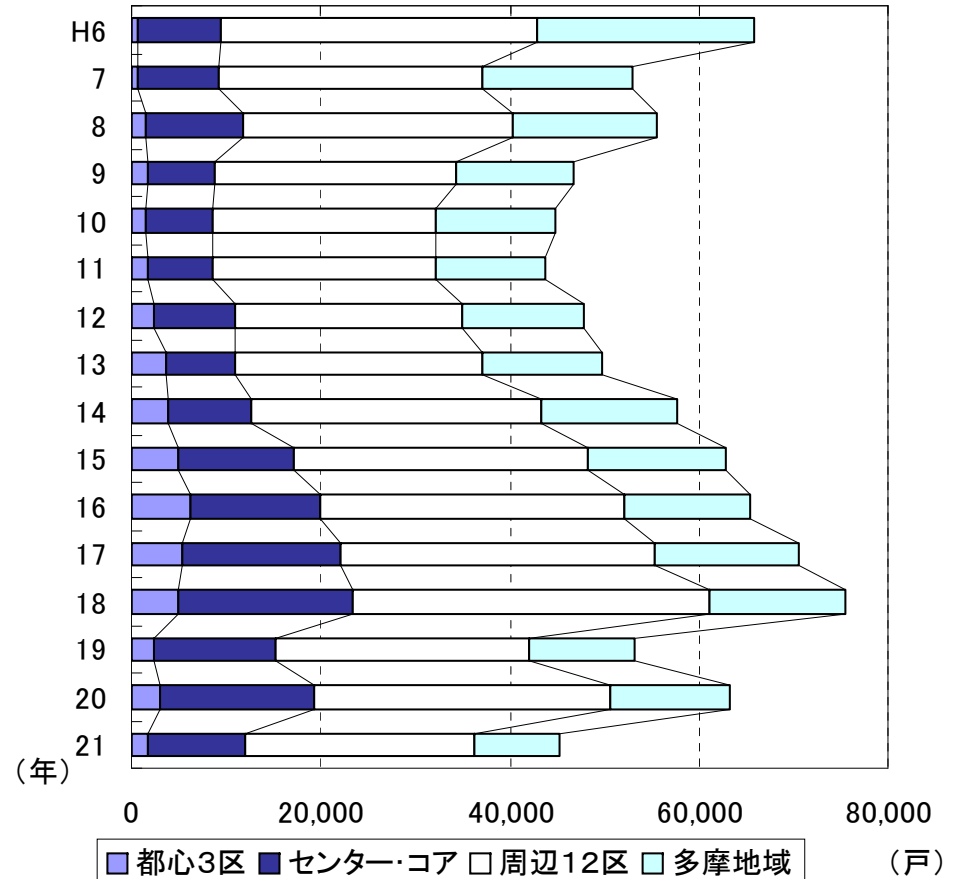
- 民間賃貸住宅の建築主別・地域別着工数

◇建築主別着工戸数では、「会社」の戸数が減少し、「個人」の戸数が増加している。

建築主別民間賃貸住宅着工戸数の推移(東京都)



地域別民間賃貸住宅着工戸数の推移(東京都)



(資料)建築統計年報/東京都都市整備局

住宅市場の動向

● 民間賃貸住宅の入居制限の状況

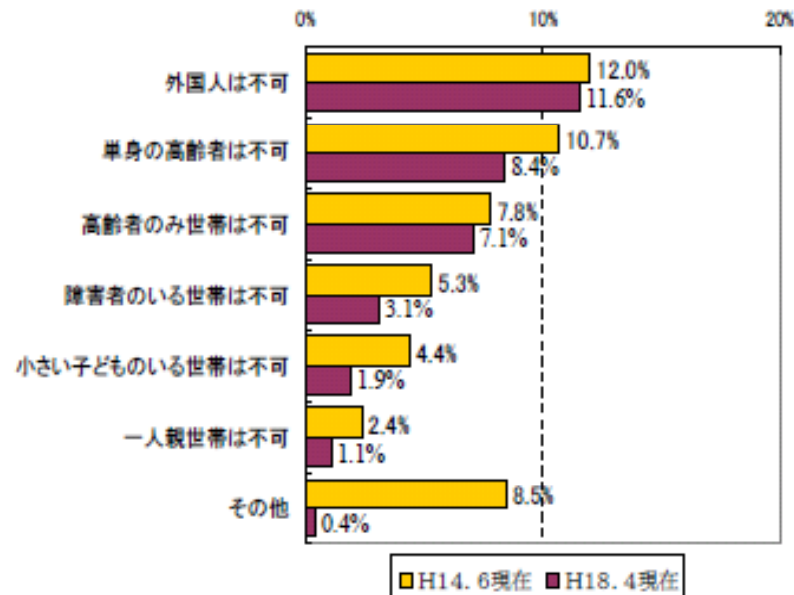
○入居者限定を行っている家主は、全体の15.8%(前回調査より減少)。

○入居者を限定する理由としては、「習慣・言葉の違い」「居室内での死亡事故」「他の入居者との協調性」「家賃の支払い」等に対する不安が多い状況。

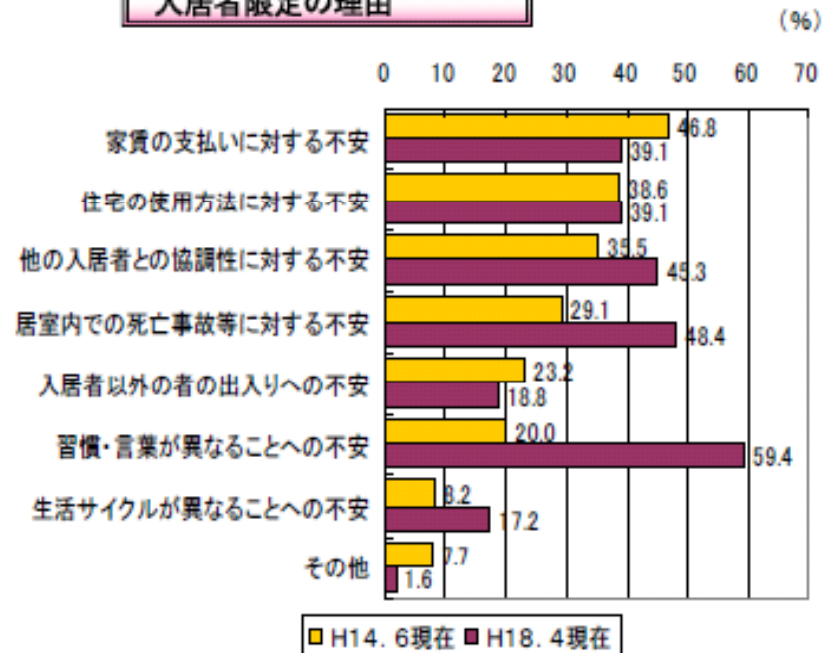
■ 入居者限定を行っている家主の割合

平成14年度：25.3% → 平成18年度：15.8% < Δ9.5% >

入居者限定の対象



入居者限定の理由



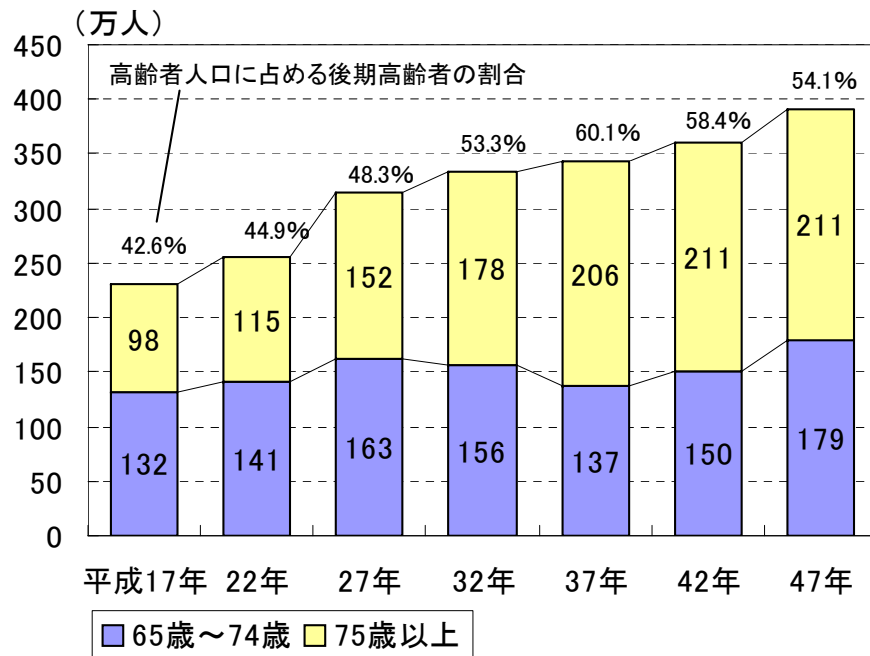
少子・高齢化等の状況

● 高齢者世帯数の推移と将来推計

◇後期高齢者は、平成27年に都内人口の1割を超えて約152万人となり、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ことが見込まれている。

◇世帯主が65歳以上の世帯構成比は、今後も引き続き増加すると推計されている。

後期高齢者の推計

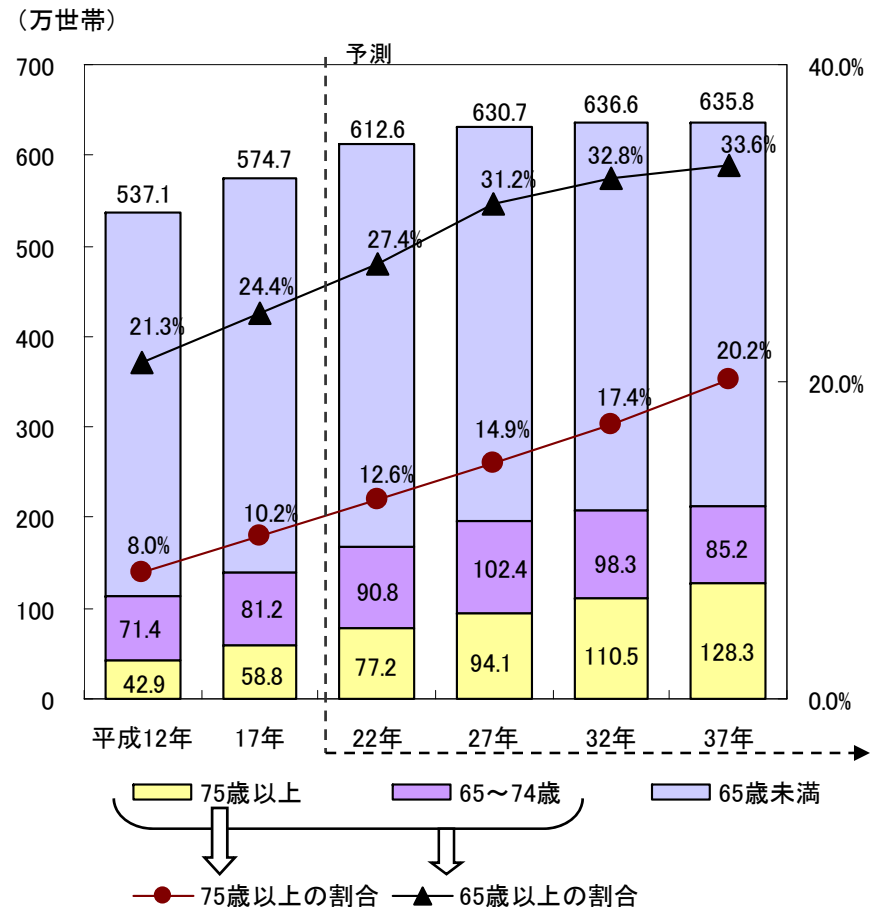


(資料)

・国勢調査(2005年)/総務省

・都道府県の将来推計人口(2007年5月推計)/
国立社会保障・人口問題研究所

世帯主が高齢である世帯の割合の推移



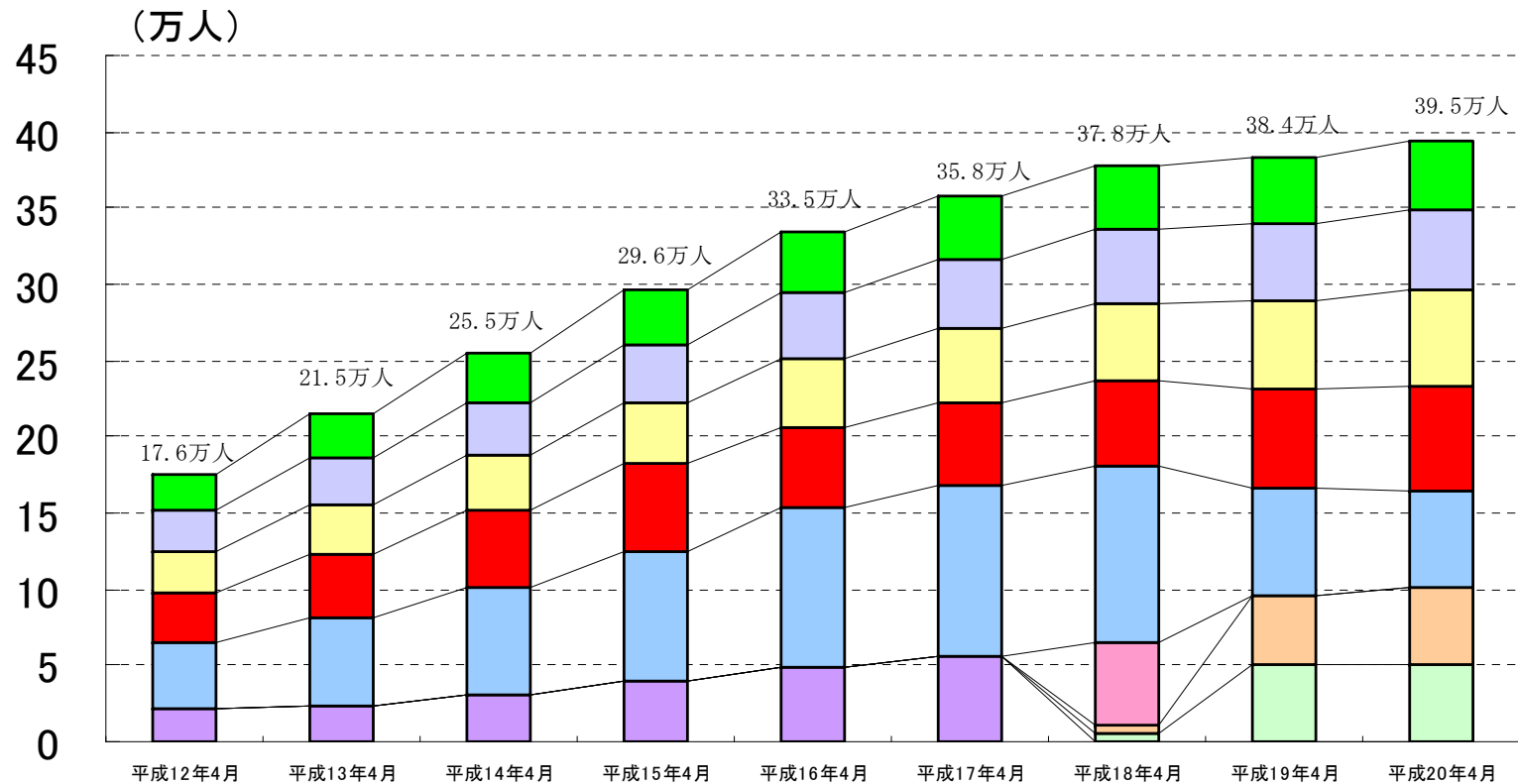
(資料)東京都世帯数の予測(平成21年)/東京都総務局

少子・高齢化等の状況

- 要介護度別認定者数の推移

◇平成12年の介護保険制度開始以来、要介護度別認定者数は確実に増加している。

■ 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)介護保険事業状況報告/東京都福祉保健局

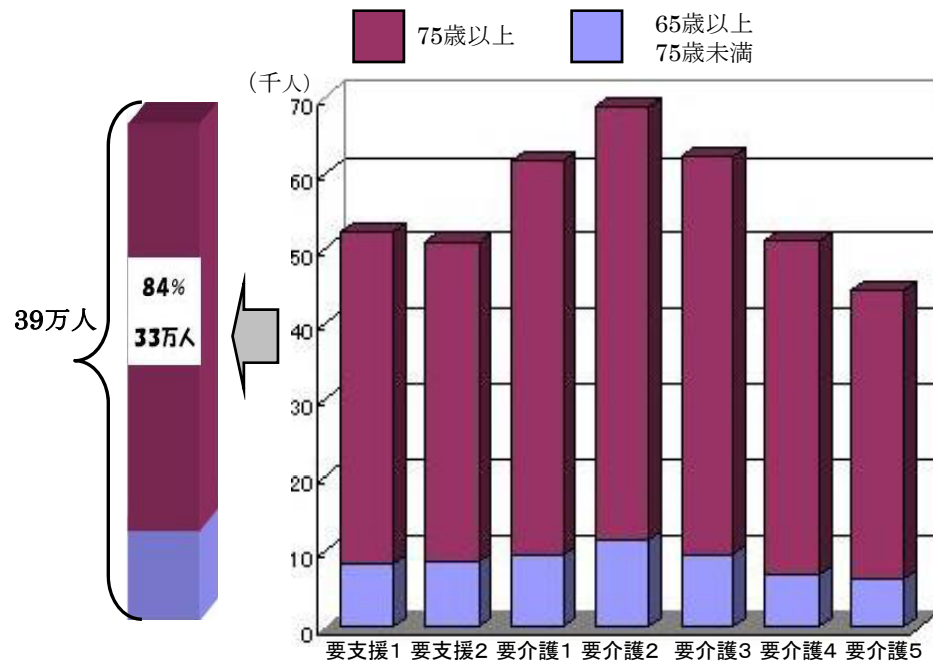
少子・高齢化等の状況

- 要介護認定者数と介護が必要になった場合に望む対応

◇都内の要介護等認定者数(39万人)のうち、75歳以上の占める割合は8割を超えている。

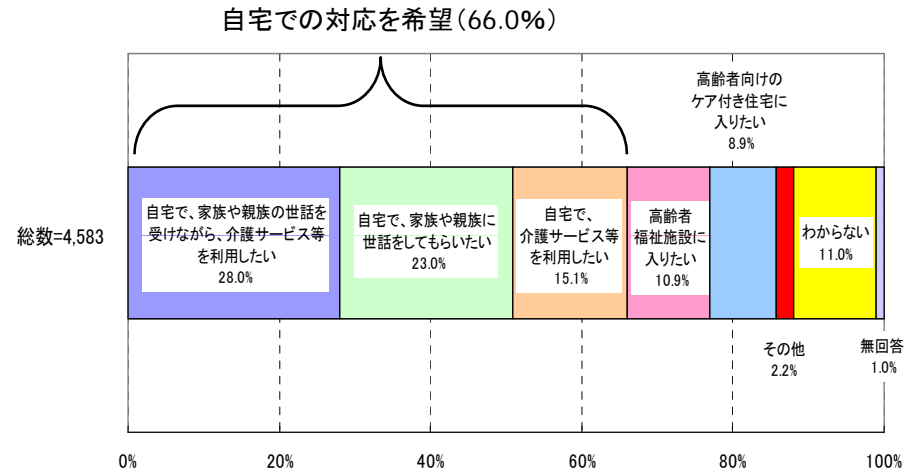
◇65歳以上の在宅高齢者のうち、今後、介護などの支援が必要になった場合、自宅での介護を希望する人は66.0%であり、介護の在宅志向が高い。

要介護度別要介護認定者に占める75歳以上の高齢者の割合



(資料)介護保険事業状況報告(2009年3月)

介護が必要になった場合に望む対応

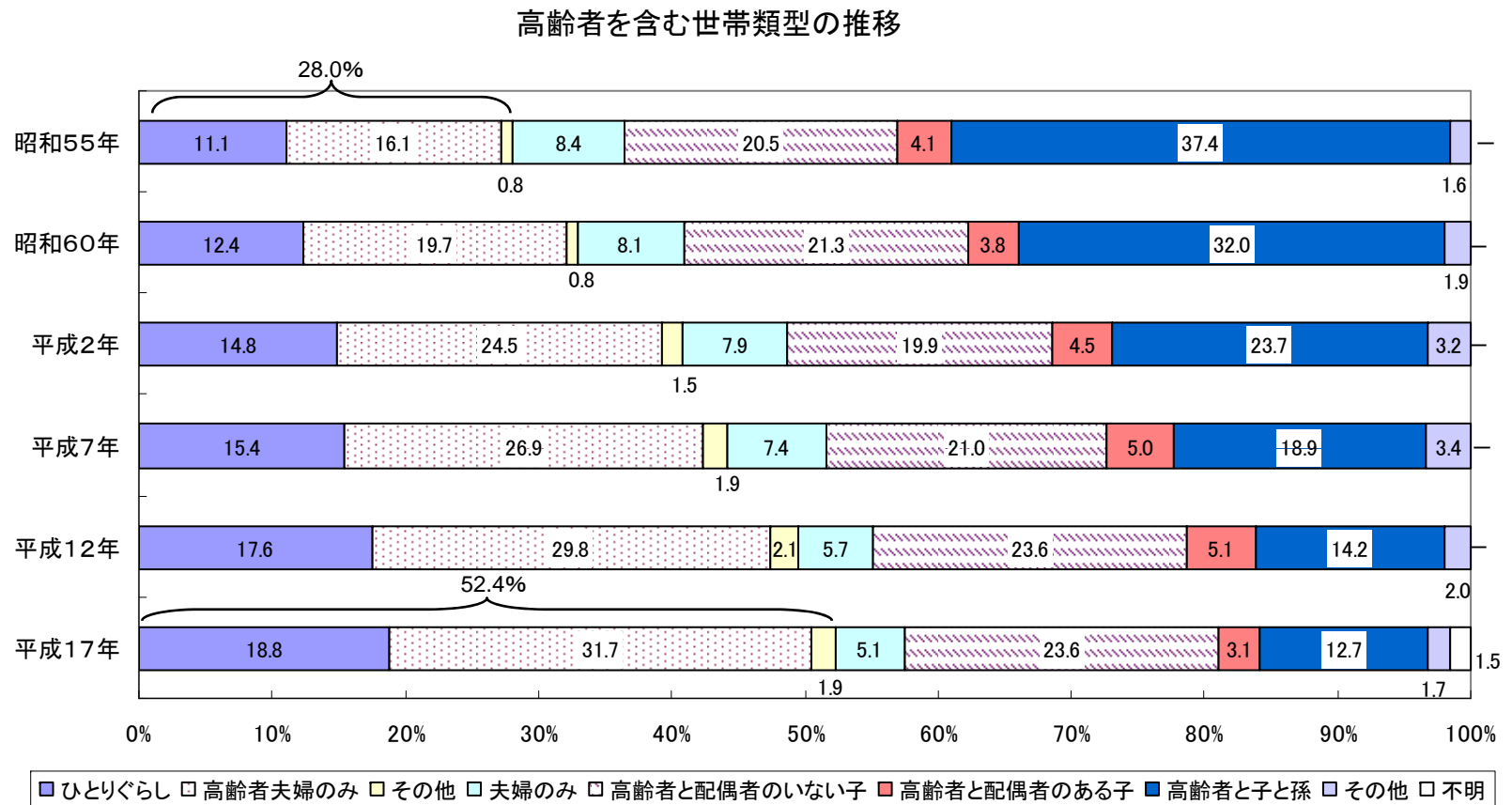


(資料)東京都社会福祉基礎調査「高齢者の生活実態」(平成17年)
／東京都福祉保健局

少子・高齢化等の状況

- 高齢者世帯類型の推移

◇高齢者を含む世帯のうち、高齢者のみの世帯(ひとりぐらし、高齢者夫婦のみ、その他)の割合は、25年間でほぼ2倍となり、半数を超えている。

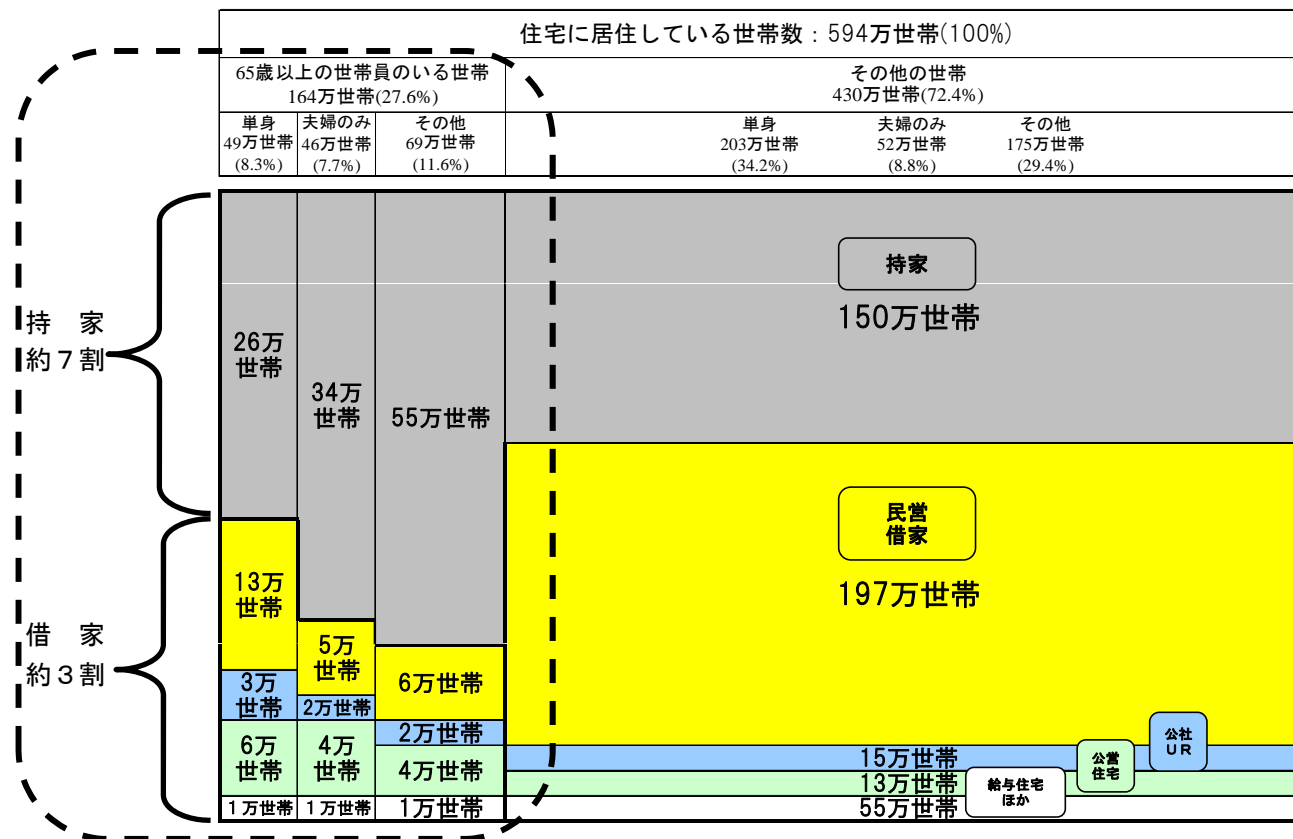


(資料)東京都社会福祉基礎調査「高齢者の生活実態」(平成17年)／東京都福祉保健局

少子・高齢化等の状況

- 都内高齢者の住宅の現状

◇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

少子・高齢化等の状況

公共住宅における高齢化の状況

◇名義人等の年齢区分が65歳以上である世帯の割合は、都営住宅56.6%、公社一般賃貸住宅40.9%、都市再生機構住宅34.9%である。

公共住宅における名義人等の年齢区分別世帯の割合

名義人・世帯主の年齢区分	都営住宅 (名義人) (平成21年3月31日現在)	公社住宅 (名義人) (平成21年11月30日現在)	都市再生機構住宅 (世帯主) (平成20年)
～ 64歳	43.4%	59.1%	65.1%
65歳～	56.6%	40.9%	34.9%

(資料)・都営住宅 — 東京都都市整備局

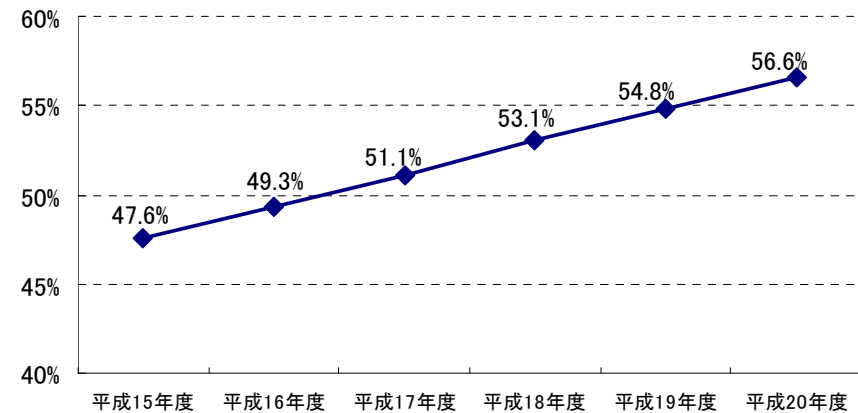
・公社住宅 — 東京都住宅供給公社

・都市再生機構住宅 — 都市再生機構

(備考)・都営住宅には改良住宅等を除く。

・名義人とは世帯の代表者で、同居者は含まれない。

都営住宅における名義人が65歳以上の世帯割合の推移



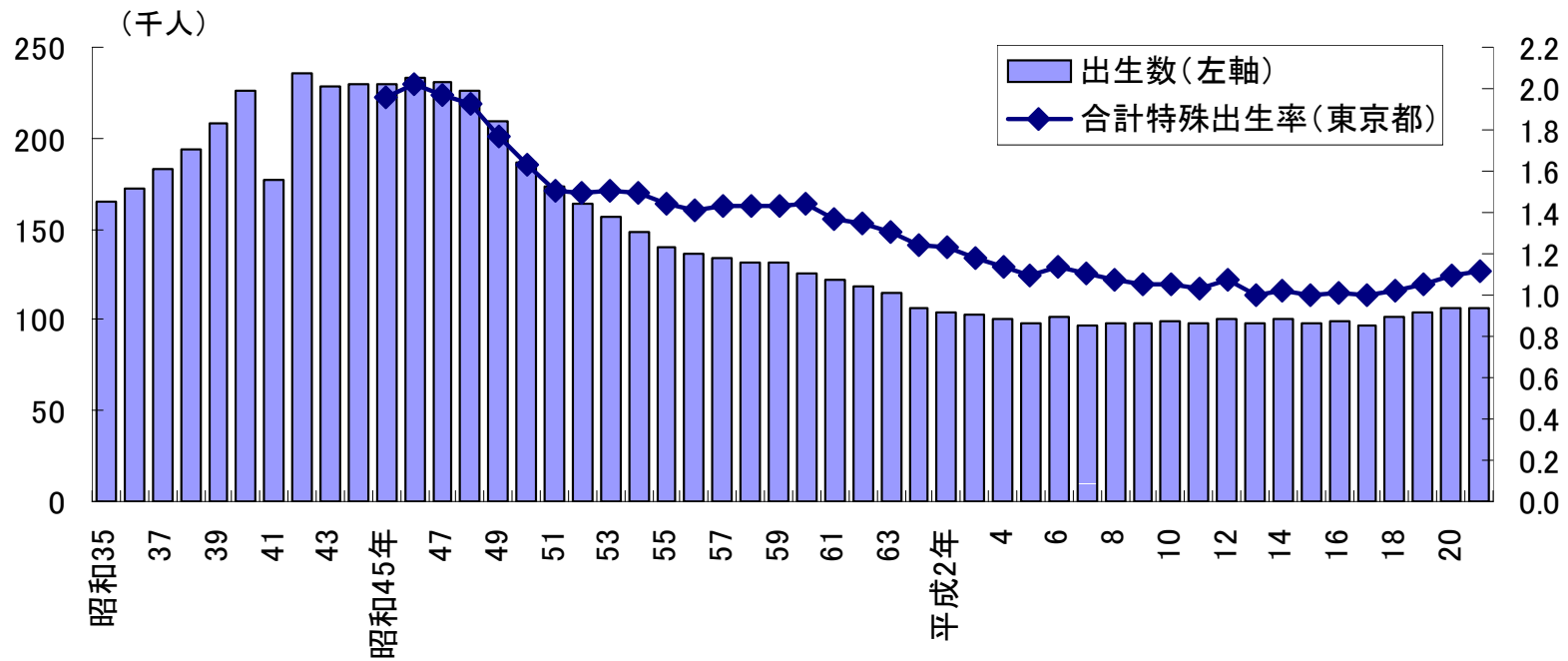
(資料) 東京都都市整備局

少子・高齢化等の状況

- 少子化の現状

◇平成21年の東京都における出生数は106,613人で、前年よりも0.6%増加した。合計特殊出生率は1.12で、前年より0.03ポイント増加した。(全国平均は1.37)

東京都における出生数及び合計特殊出生率の年次推移



(資料)平成20年東京都人口動態統計年報／東京都福祉保健局

少子・高齢化等の状況

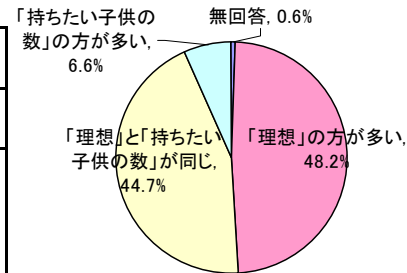
● 子供の数に関する都民の意識

◇「持ちたい子供の数(現在の子供の数+今後持ちたい子供の数)」の平均は1.90人であり、「理想的な子供の数」の平均2.52人よりも0.62人少なくなっている。

◇「持ちたい子供の数」が、「理想的な子供の数」を下回っている理由は、「子育てや教育にお金がかかりすぎるから」が42.3%で最も多く、以下、「ほしいけれども授からないから」、「高年齢で持つのはいやだから」、「家が狭いから」などの順になっている。

理想的な子供の数と持ちたい子供の数の差

	東京都	全国
理想的な子供の数	2.52人	2.56人
持ちたい子供の数 (現在の子供の数) (今後持ちたい数)	1.90人 (1.4人) (0.5人)	2.13人



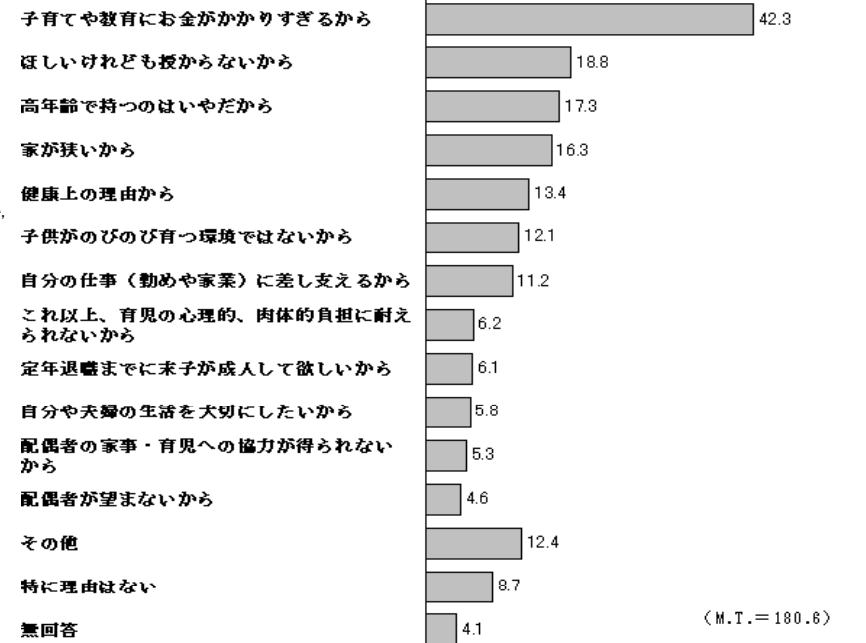
(東京都資料)次世代育成支援に関する世論調査(平成21年)／東京都生活文化スポーツ局

(全国資料)平成17年版国民生活白書/内閣府

(備考)全国における「持ちたい子供の数」は、平成17年版国民生活白書の「予定子供数」による。

持ちたい子供の数が理想より少ない理由

(n = 849)



(資料)次世代育成支援に関する世論調査(平成21年)／東京都生活文化スポーツ局

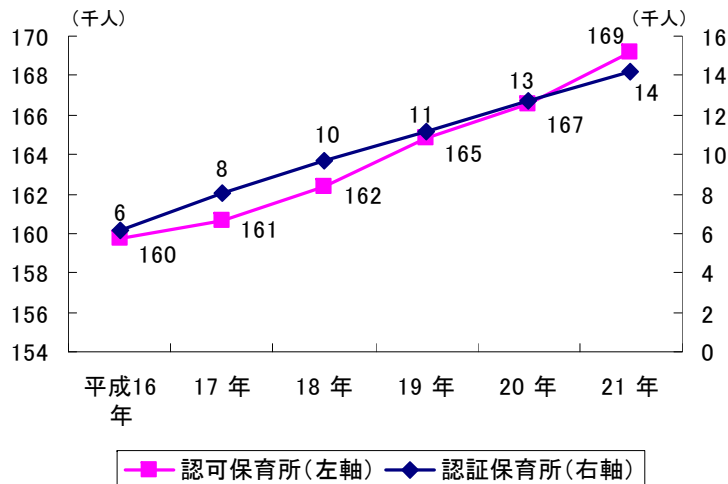
少子・高齢化等の状況

● 保育所設置及び待機児童数の状況

◇平成21年4月の保育サービス定員は、認可保育所・認証保育所・認定こども園・家庭福祉員の合計で186,311人となり、平成20年より4,629人増加した。

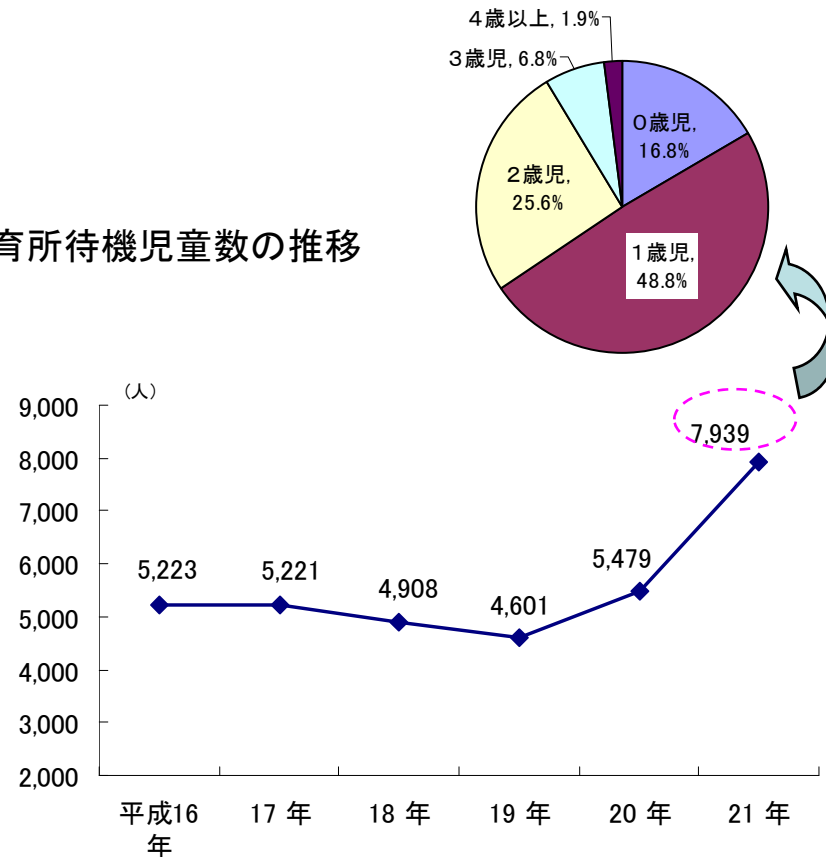
◇平成21年4月の待機児童数は、前年と比べ2,460人増加し、都全体で7,939人となり、前年比で1.4倍になった。

保育所等の設置状況(定員)



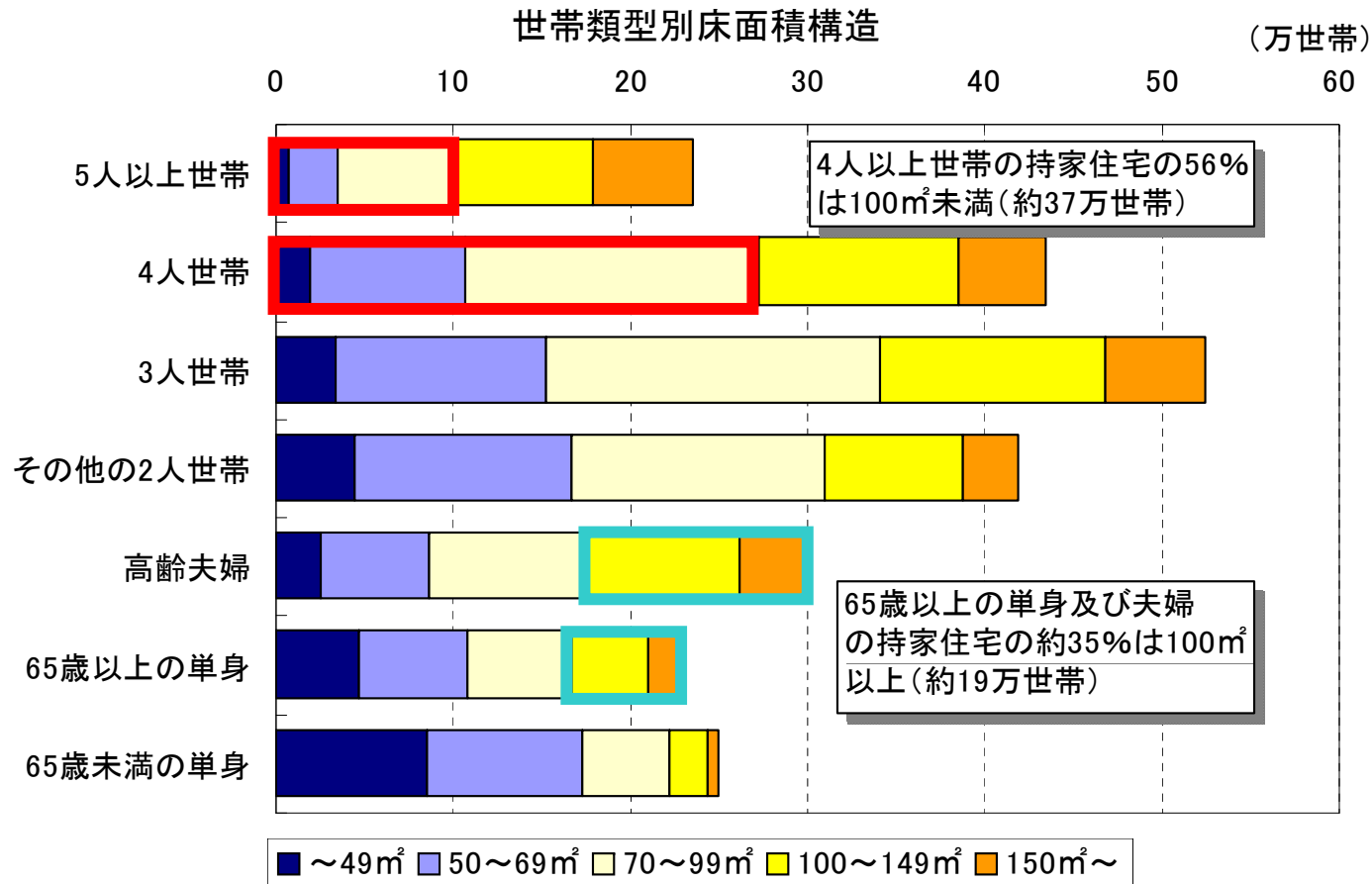
(資料) 東京都福祉保健局
(備考) 各年4月現在

保育所待機児童数の推移



少子・高齢化等の状況

◇東京都においては、65歳以上の単身及び夫婦の持家世帯の3割強が100㎡以上の広い住宅に住む一方で、4人以上世帯の約半数が100㎡未満の住宅に住むなど住宅ストックとニーズのミスマッチが存在。



(資料)平成15年住宅・土地統計調査(総務省)をもとに東京都都市整備局推計