

## 第4章

### 現状のまとめ

---

- 4-1 居住者
- 4-2 住宅ストック
- 4-3 住環境



## 4-1 居住者

### 現状の まとめ

#### ○今後 15 年間、人口は増加

- ・人口は、今後も増加するものと推計され、令和 20 (2038) 年に約 25.9 万人とピークを迎えると推計されています。
- ・高齢化率は東京都を下回っていますが、10 年後には高齢者は約 5 万人 (20.1%) に、20 年後には高齢化率が 23.8%になると推計されています。

#### ○単身世帯が全体の約 60%、単身世帯のうち 34 歳以下の若年世代が 40%

- ・世帯のうち 57.9%が単身世帯で、夫婦のみの世帯が 14%となっています。親子の世帯が 25%、このうち 18 歳未満の子がいる子育て世帯は約 15%ですが、その数は増加傾向にあります。このような世帯構成は、都心 6 区と同様の傾向です。
- ・単身世帯のうち 34 歳以下の若年世代が 40%を占め、65 歳以上の高齢単身は約 20%を占めています。
- ・単身世帯の住宅は、民間借家が約 61%、持ち家が約 28%で、東京都、特別区に比べ単身世帯の持ち家率が高いことが特徴です。

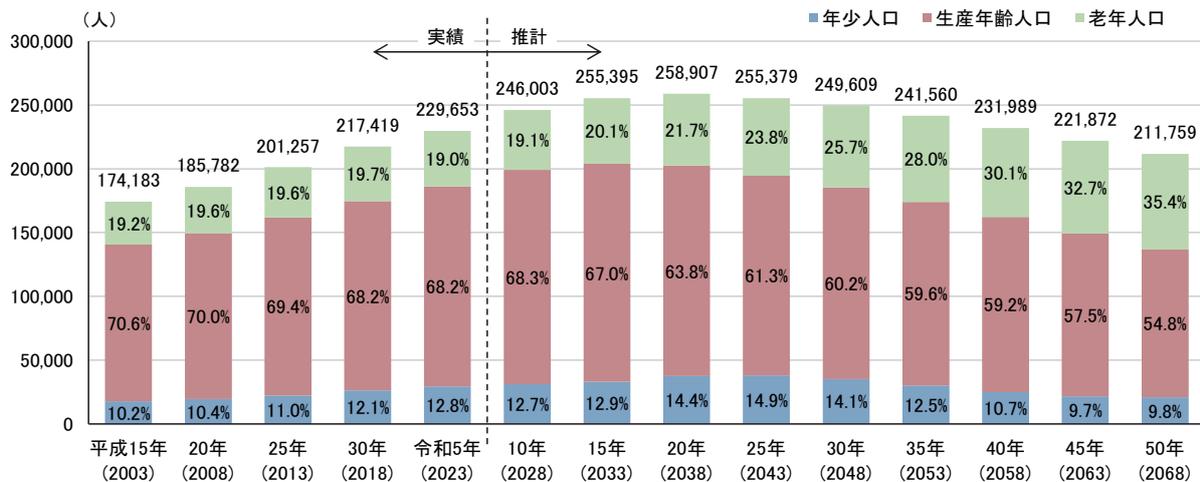
#### ○単身・若中年夫婦・子育て世帯の半数に今後 10 年で住み替え等の意向

- ・今後 10 年程度の住み替えやリフォーム・建て替えについて、高齢以外の単身世帯、若中年夫婦、子育て世帯の半数程度に意向・計画があります。
- ・その理由は、ライフステージの変化が最も多く、特に民間借家 (共同住宅) では約 68%となっています。また、持ち家 (戸建て) では、ライフステージの変化とともに、高齢期の備えを理由とする割合が約 46%となっています。

#### ○これからの課題

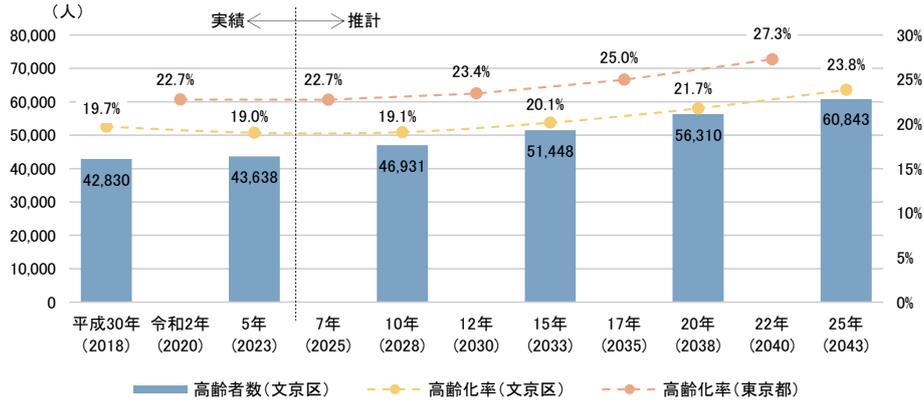
- ・単身世帯の家族形成や世帯構成の変化、高齢期への備えなど、各世帯が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じて、柔軟に住まい方を選択できる環境整備が必要であると考えます。

図表 4-1 人口の推移及び推計



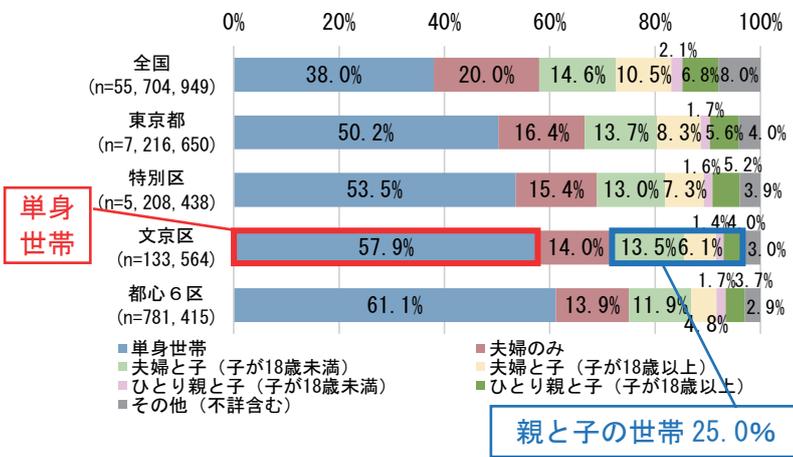
資料：企画課作成資料

図表 4-2 高齢者数・高齢化率の推移及び推計（文京区、東京都）



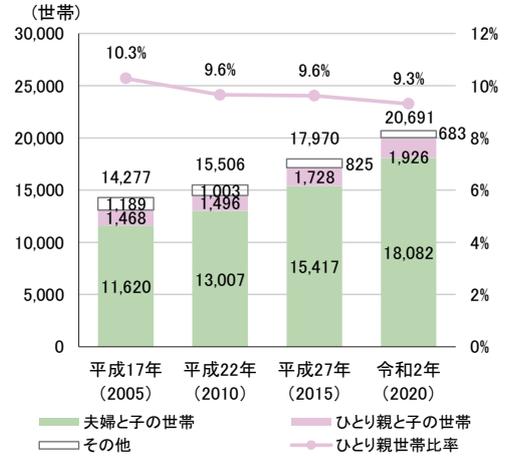
資料：高齢者数・高齢化率（文京区）：企画課作成資料  
 高齢化率（東京都）：東京都『未来の東京』戦略（令和5（2023）年1月）

図表 4-3 世帯類型別世帯数の割合（他都市比較）



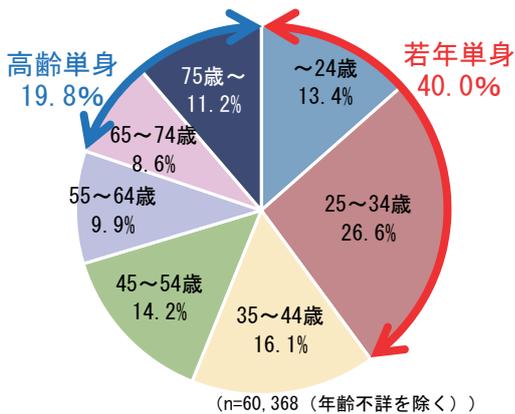
資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）

図表 4-4 子育て世帯数・率の推移



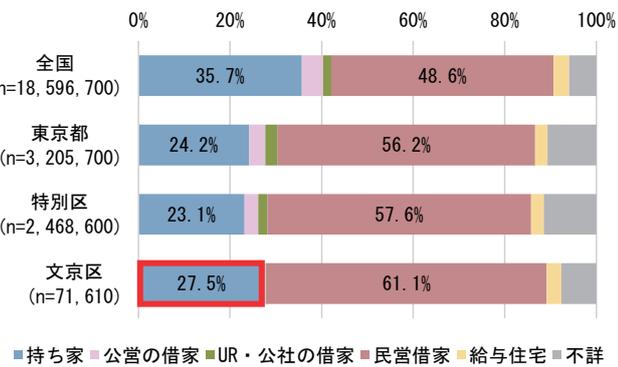
資料：総務省「国勢調査」（各年）

図表 4-5 単身世帯の年齢



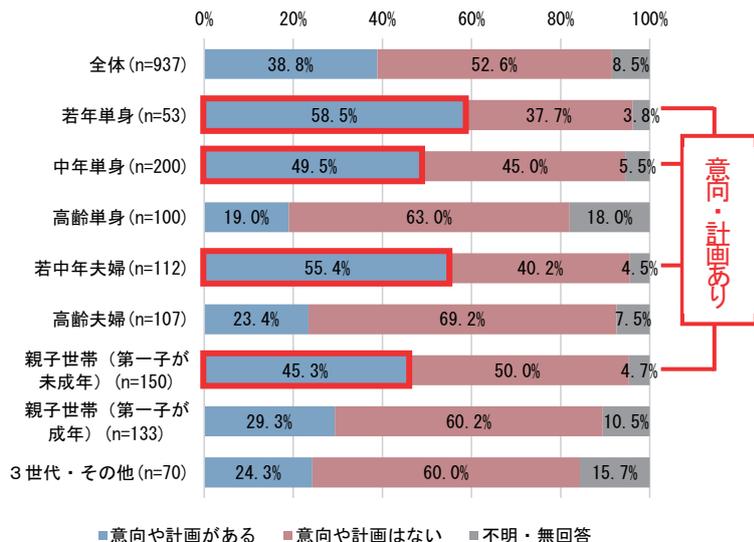
資料：総務省「国勢調査」（令和2（2020）年）

図表 4-6 単身世帯の住宅の所有関係（他都市比較）



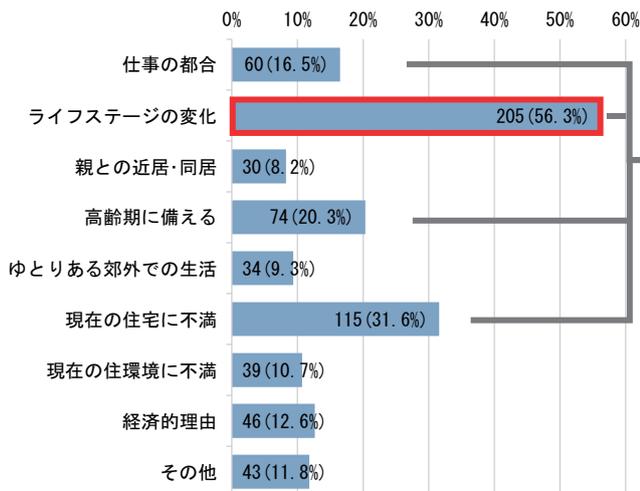
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

図表 4-7 住み替えやリフォーム・建て替えの意向や計画



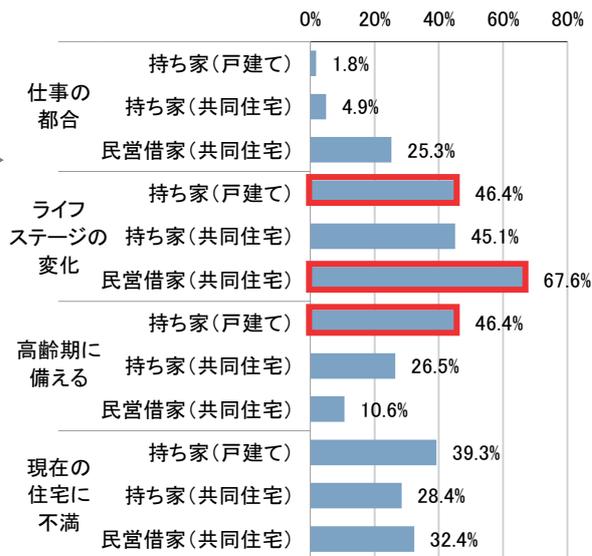
資料：文京区「区民意識調査」(令和4 (2022) 年)

図表 4-8 住み替えやリフォーム・建て替えの理由 (複数回答 n=364)



注：本図は不明・無回答を除いて表示  
資料：文京区「区民意識調査」(令和4 (2022) 年)

図表 4-9 所有関係別理由 (理由上位4項目、複数回答)



注：本図は所有関係別の母数に対する比率を表示  
資料：同左

## 4-2 住宅ストック

### 現状の まとめ

#### ○住宅総数は増加しており、住宅は量的に充足している

- ・住宅総数は、平成10(1998)年の約9万戸から、平成30(2018)年には約14万戸へと増加しました。この間に増加した住宅は、持ち家共同住宅と民間借家共同住宅で、それぞれ2倍以上に増加しています。
- ・居住世帯のない住宅は20年間で1.3~1.4万戸程度の横ばいで推移しています。空き家の約80%は賃貸用・売却用の住宅で、一時的に空室・空き家となっているものです。
- ・平成10(1998)年と平成30(2018)年の建築時期別住宅比率をみると、築28年超の住宅ストック比率は増加していますが、一方で昭和45(1970)年以前の住宅は減少傾向にあり、高経年住宅が更新されていることが伺えます。
- ・平成13(2001)年以降に建築された住宅が約40%を占めています。特別区平均を5ポイント程度、周辺の新宿区、豊島区、北区、荒川区を6~9ポイント程度上回っています。
- ・居住世帯のある住宅数約12.5万戸のうち、マンション<sup>※</sup>は約3.3万戸あり、マンション化率<sup>※</sup>は約26%で特別区平均を5.5ポイント上回っています。

#### ○民間借家に居住する世帯の住宅性能への満足度は低い傾向

- ・住宅全体の省エネ性能やバリアフリー性能は特別区平均程度ですが、持ち家のほうが住宅性能が良く、持ち家・借家で格差があります。
- ・民間借家に住む世帯は、省エネ性能、バリアフリー性能等に対する満足度が低く、持ち家に比べて全般的に満足度が低い状況です。

#### ○新築住宅の平均面積は概ね横ばいで推移。中年単身世帯で最低居住面積水準未達の割合が高い

- ・新築住宅の平均床面積は、分譲住宅、貸家ともに概ね横ばいで推移しています。
- ・世帯類型別にみると、中年単身世帯は最低居住面積水準未達率が30%弱と他に比べて高くなっています。
- ・最低居住面積水準未達の比率は、東京都・特別区・都心6区の中では最も低く、誘導居住面積水準以上の世帯の比率は最も高くなっています。

#### ○小規模で比較的築浅なマンションが多いが、今後高経年化が予測される

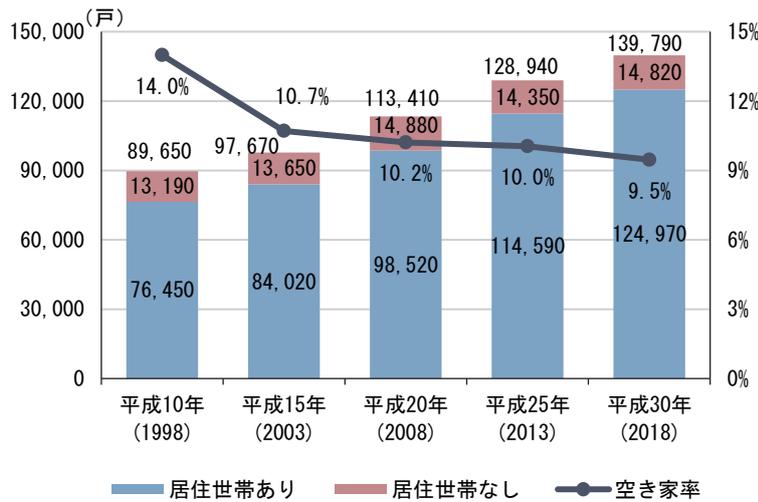
- ・マンション1棟あたりの戸数規模は小さく、30戸以下の小規模マンションが約45%を占めています。
- ・平成13(2001)年度以降に建築されたマンションが40%強、昭和55(1980)年以前に建築されたマンションが20%未満と、現状では比較的新しいマンションが多くなっていますが、今後、徐々に高経年マンションが増加していくことが予測されます。
- ・マンションの価格は特別区の中でも高水準で、近年は平均分譲価格が上昇傾向にあります。

#### ○これからの課題

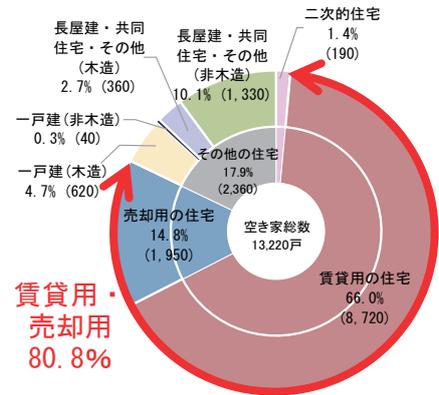
- ・持ち家、借家に関わらず、省エネ化、バリアフリー化、耐震化等の性能向上が求められています。
- ・今後、小規模マンションが高経年化していくのに伴い、区分所有者の修繕費用負担等の増加が予想されます。
- ・管理組合役員の担い手不足や、組合活動等に無関心な区分所有者の増加傾向が見られることから、改善事例など具体的な策の情報共有が必要になると考えられます。

<sup>※</sup>マンション：持ち家・共同住宅・非木造・3階以上  
<sup>※</sup>マンション化率：居住世帯のある住宅総数に占めるマンション戸数の割合

図表 4-10 住宅総数及び空き家率の推移



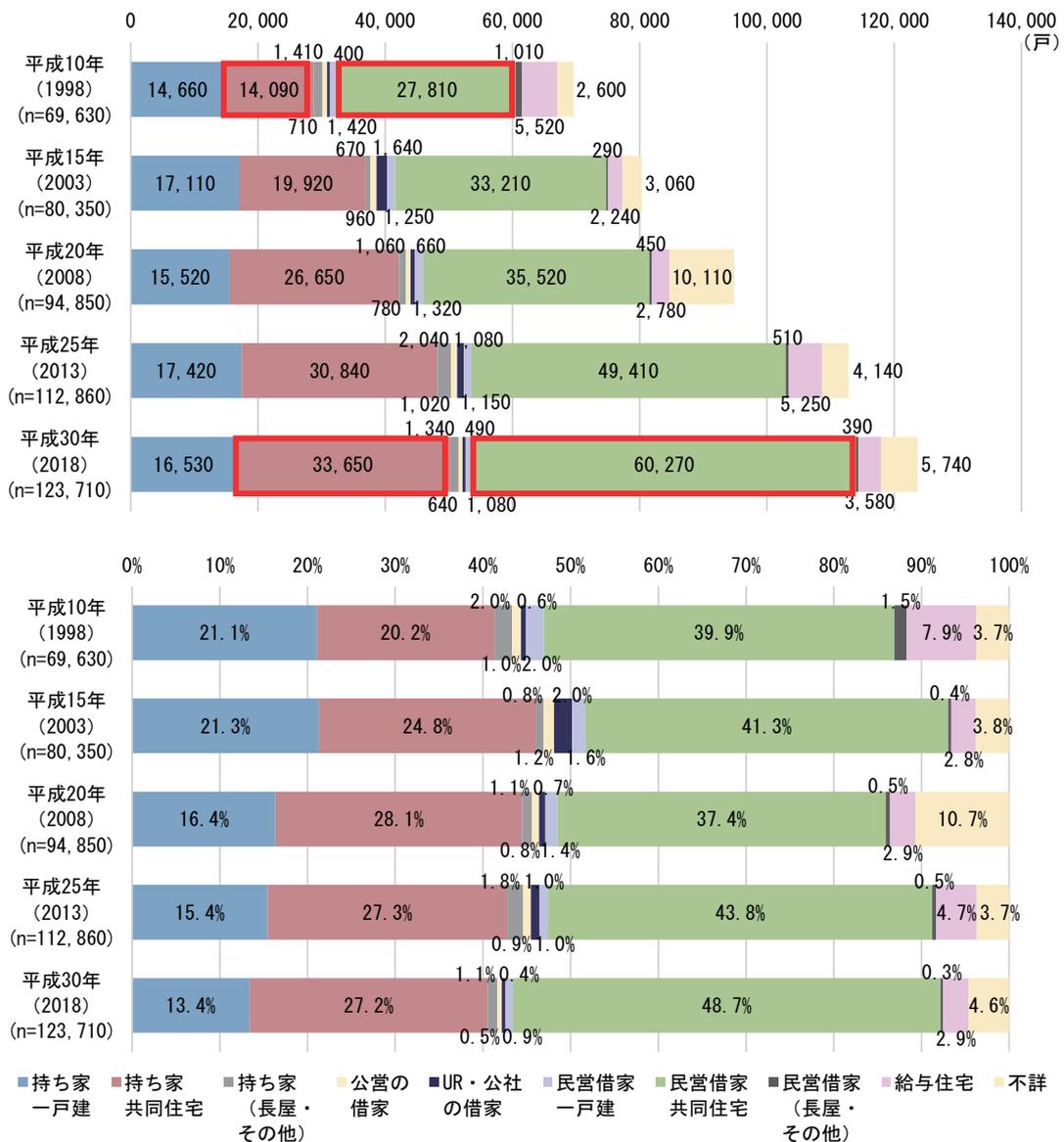
図表 4-11 空き家の内訳



資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

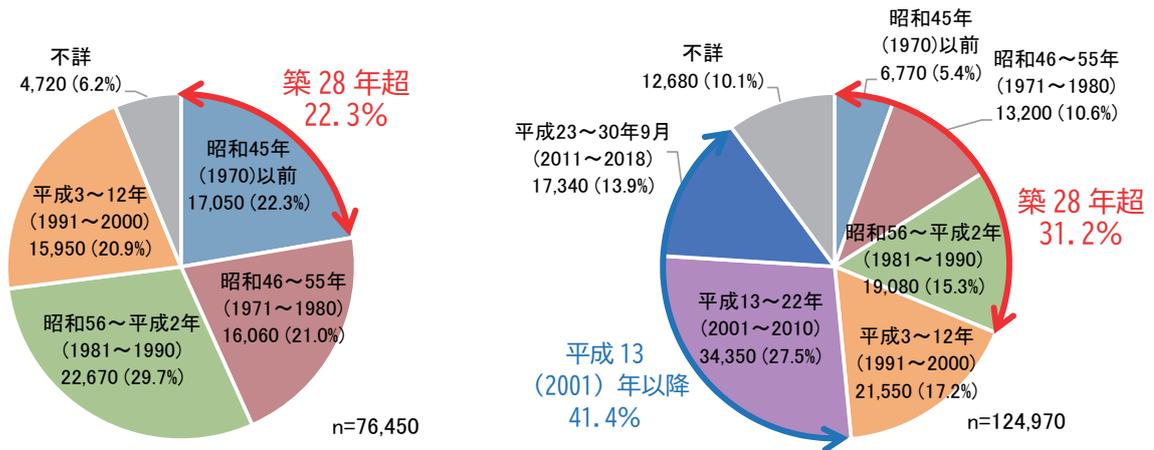
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

図表 4-12 建て方別所有関係別住宅数・率の推移



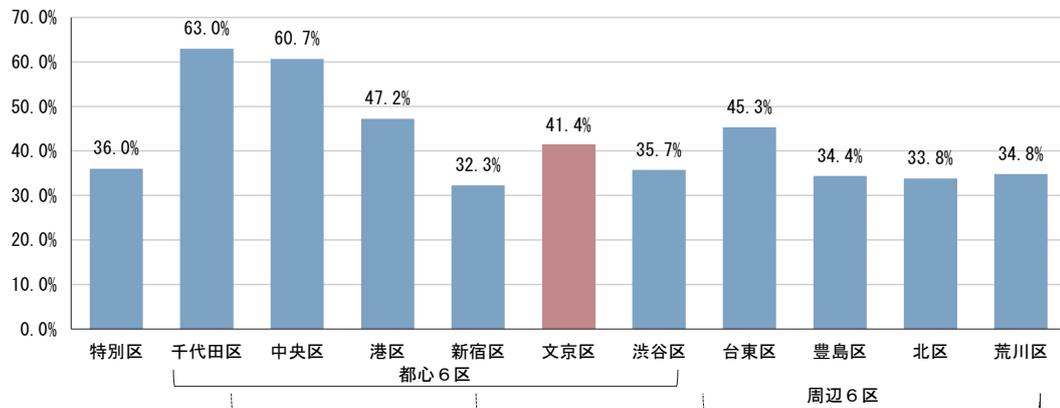
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(各年)

図表 4-13 住宅ストックの築年構成の変化（左：平成 10（1998）年、右：平成 30（2018）年）



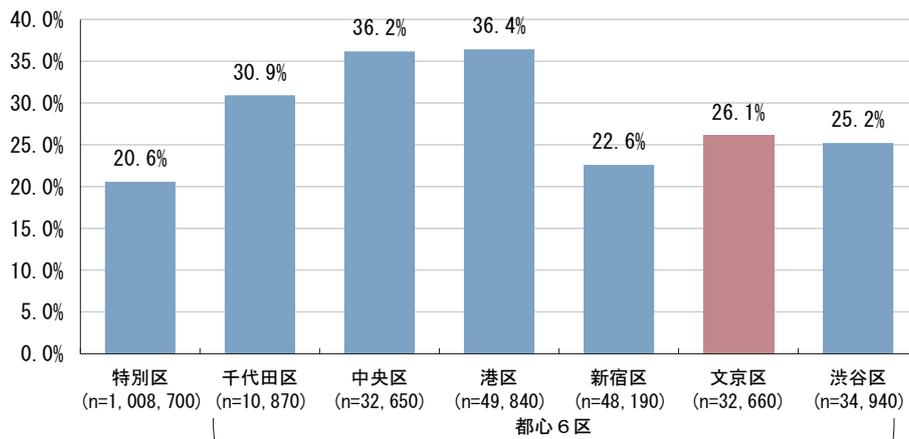
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 10（1998）年、平成 30（2018）年）

図表 4-14 建築時期が平成 13（2001）年以降の住宅率（他都市比較）



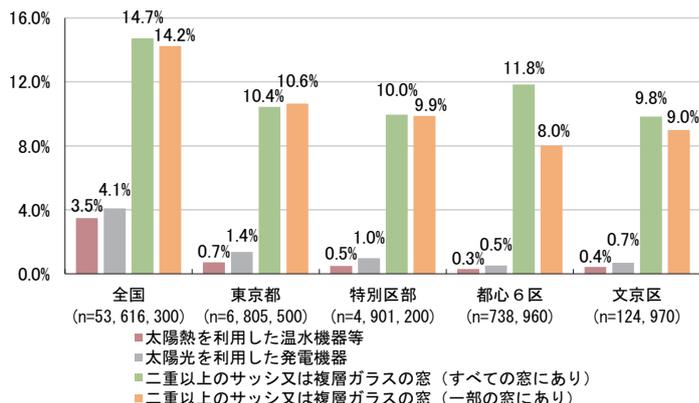
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

図表 4-15 マンション化率（他都市比較）



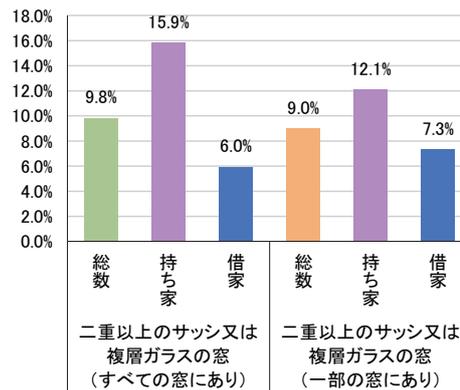
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成 30（2018）年）

図表 4-16 省エネ設備の設置状況（他都市比較）



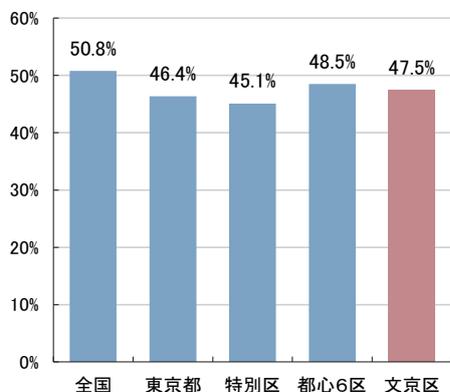
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

図表 4-17 窓断熱の状況（持借比較）



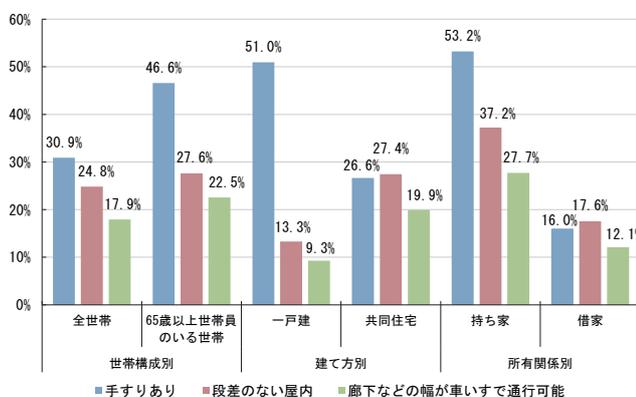
資料：同左

図表 4-18 高齢者のための設備の設置率（他都市比較）



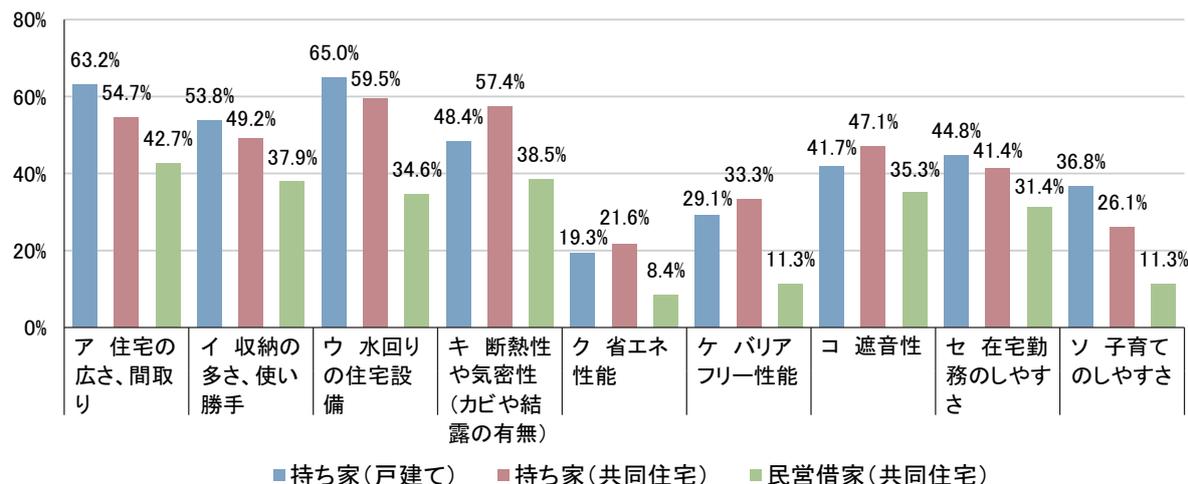
資料：総務省「住宅・土地統計調査」（平成30（2018）年）

図表 4-19 高齢者のための各設備の設置率



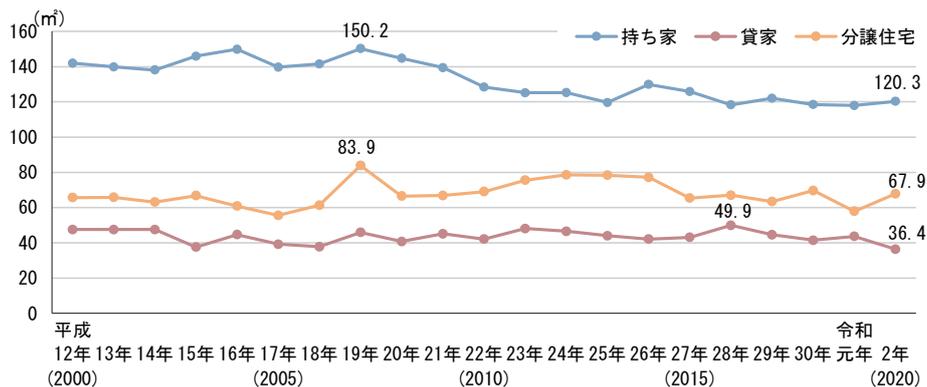
資料：同左

図表 4-20 持ち家・民営借家に住む世帯の住宅の満足度（項目抜粋）



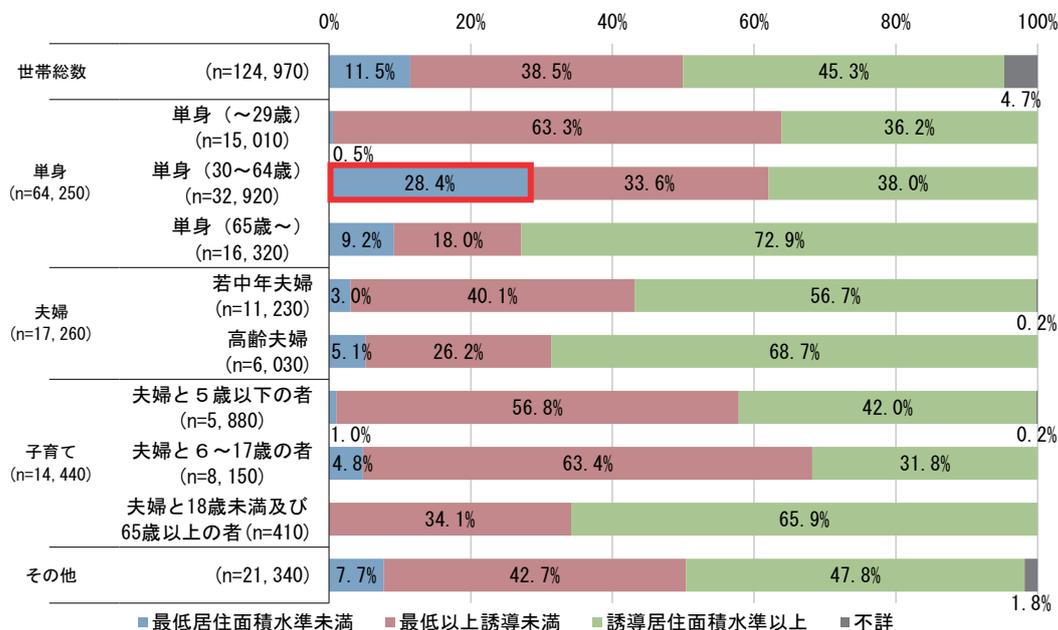
資料：文京区「区民意識調査」（令和4（2022）年）

図表 4-21 着工住宅の平均床面積の推移



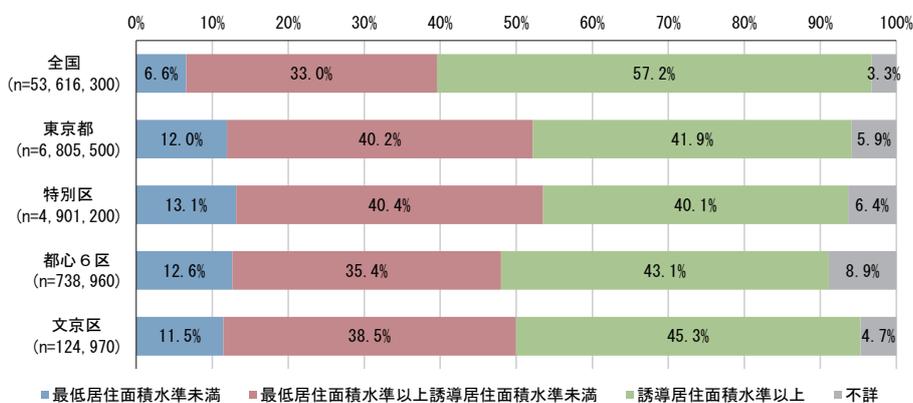
注：給与住宅は供給量が少なく値が大きく変動するため、本グラフでは割愛  
資料：国土交通省「建築着工統計」(各年)

図表 4-22 世帯類型別居住面積水準の状況



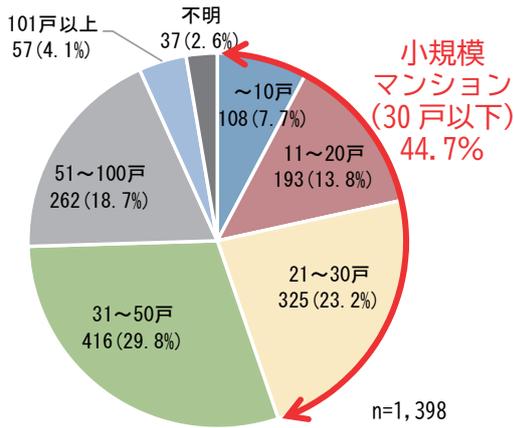
資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

図表 4-23 居住面積水準の状況 (他都市比較)

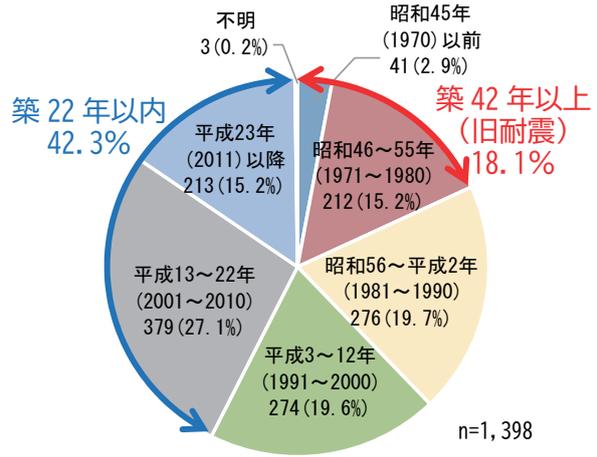


資料：総務省「住宅・土地統計調査」(平成30(2018)年)

図表 4-24 マンションの戸数規模



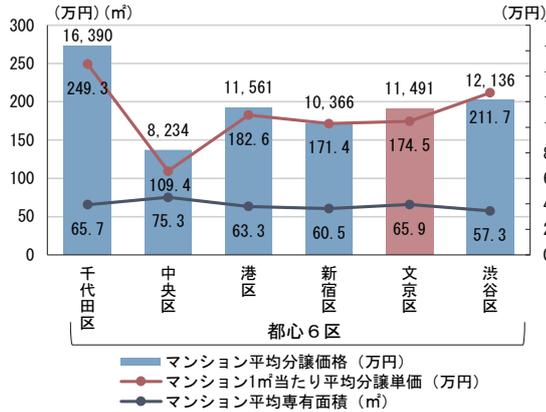
図表 4-25 マンションの建築時期



資料：文京区「マンション実態調査」(令和4(2022)年)

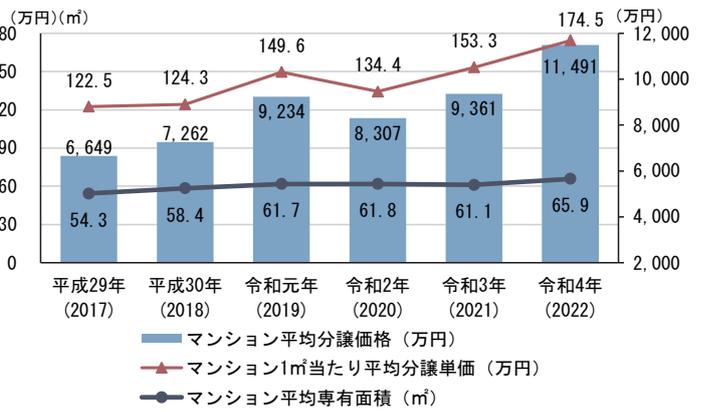
資料：同左

図表 4-26 マンション平均価格(他都市比較)



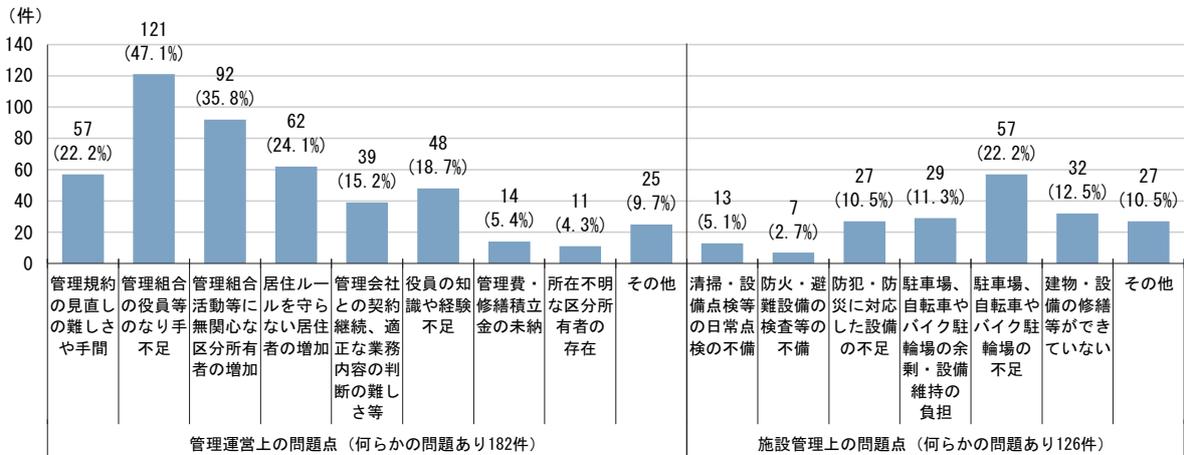
資料：不動産経済研究所「全国マンション市場動向」(2022年版)

図表 4-27 マンション平均価格の推移



資料：同左

図表 4-28 マンション管理上のソフト・ハードの問題点(複数回答 n=257)



資料：文京区「分譲マンション管理組合調査」(令和4(2022)年)

## 4-3 住環境

### 現状の まとめ

#### ○戸建て、マンション、民営借家共同住宅が調和・共存する複合住宅地

- ・本区は、多様な複合住宅地（＝戸建持ち家、マンション、民営借家共同住宅といった単一タイプの住宅が偏ることなく共存した住宅地）が連坦していることが特徴となっています。

#### ○生活利便性や安全性への満足度は高く、自然、歴史・文化資源等の区の特徴も一定の評価

- ・交通、買い物利便性、教育機関や医療等施設の充実、治安の良さ、まち等の清潔さに対する満足度は70～90%と高く、閑静な住宅地、歴史・文化資源などは60%程度、自然環境、災害等や歩行時の安全性も50%以上と、一定の評価を得ています。
- ・定住意向は約90%を占めており、高い割合で推移しています。
- ・緑被率は周辺区と比べても比較的高い水準で、区内には寺社仏閣など特徴的な景観が形成されています。

#### ○防犯への関心は高く、地域活動では教養・文化、防犯・防災、生活環境向上への意向がある

- ・地域に住み続けるために必要な施策として、住宅維持管理と防犯対策に対する支援へのニーズが30%以上となっています。
- ・町会・自治会の加入率は、民営借家世帯では10%程度と低く、世帯構成別では若年単身及び中年単身世帯で低い傾向にありますが、教養・文化、防犯・防災、生活環境向上の活動に関して一定数の参加意向があります。

#### ○これからの課題

- ・地域の中に存在する様々なタイプの住宅が調和を保って共存し続けるため、地域資源を生かしつつ、快適に安心して住み続けられる住環境を形成し、育んでいく働きかけが必要であると考えます。

## ○用途地域別の住宅及び世帯の特徴

### ア 第一種低層住居専用地域

- ・閑静で住環境の良好な住宅地となっています。一般的に低層住宅地は、戸建持ち家が多く、住宅供給や人口移動が少なめで、高齢化が課題となる傾向にあります。本区では、西片のように持ち家率が50%に満たないエリアや、小日向のように子育てファミリー世帯が多いエリアがあります。また、このエリア内にも低層のマンションがみられますが、築年数が比較的浅いものが多くなっています。

### イ その他の住居系用途地域

- ・建物の高さがきめ細かく段階的に設定されています。小規模高経年マンションが多く分布している一方、近年もマンション供給が活発です。持ち家率30~60%と多様で、下町隣接地域の本駒込及び千駄木で高齢化率がやや高いエリアがあります。

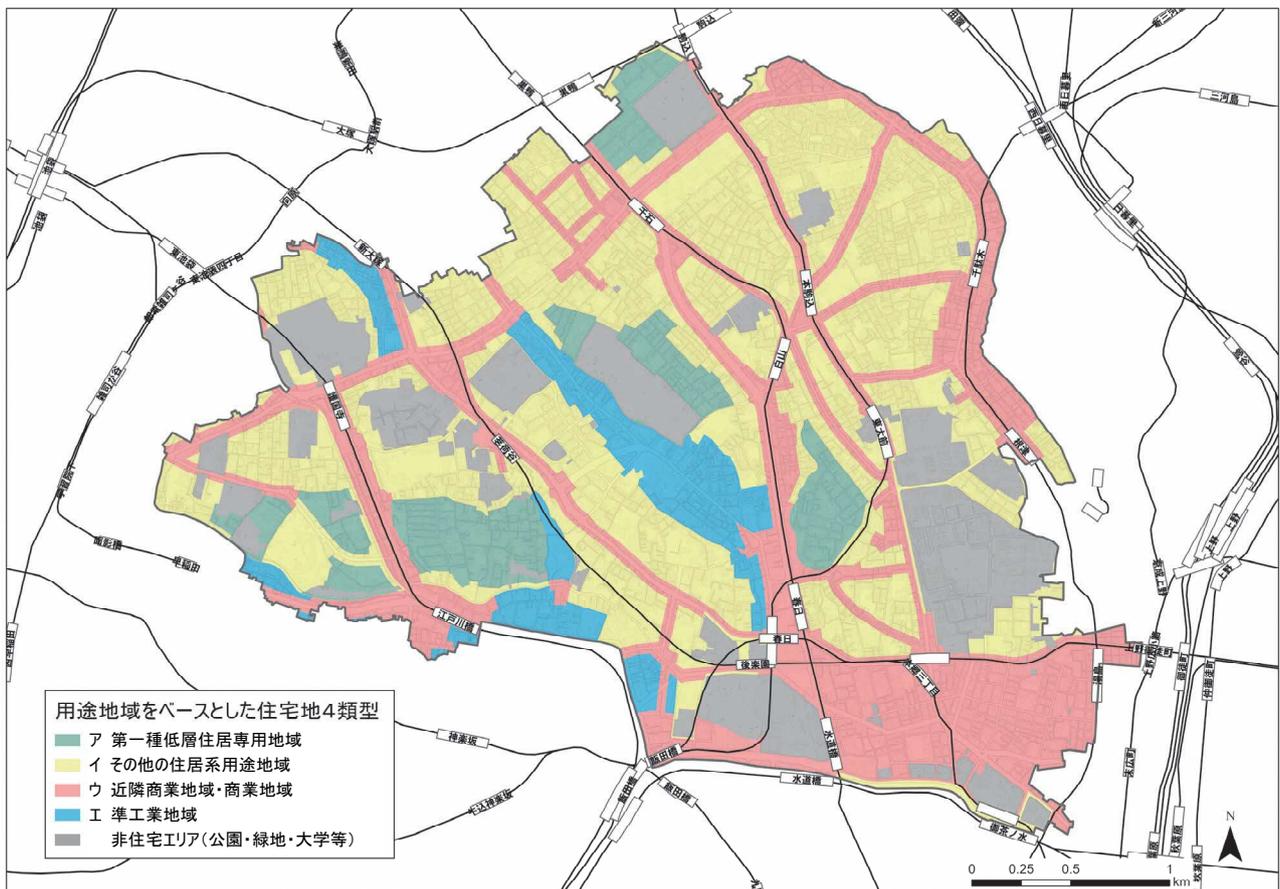
### ウ 近隣商業地域・商業地域

- ・高度利用が可能なエリアです。以前より都心や駅近を中心にマンション供給が活発でしたが、近年は幹線道路沿道など駅近以外にも供給が進んでいます。持ち家率が30%程度のエリアが比較的多くみられます。

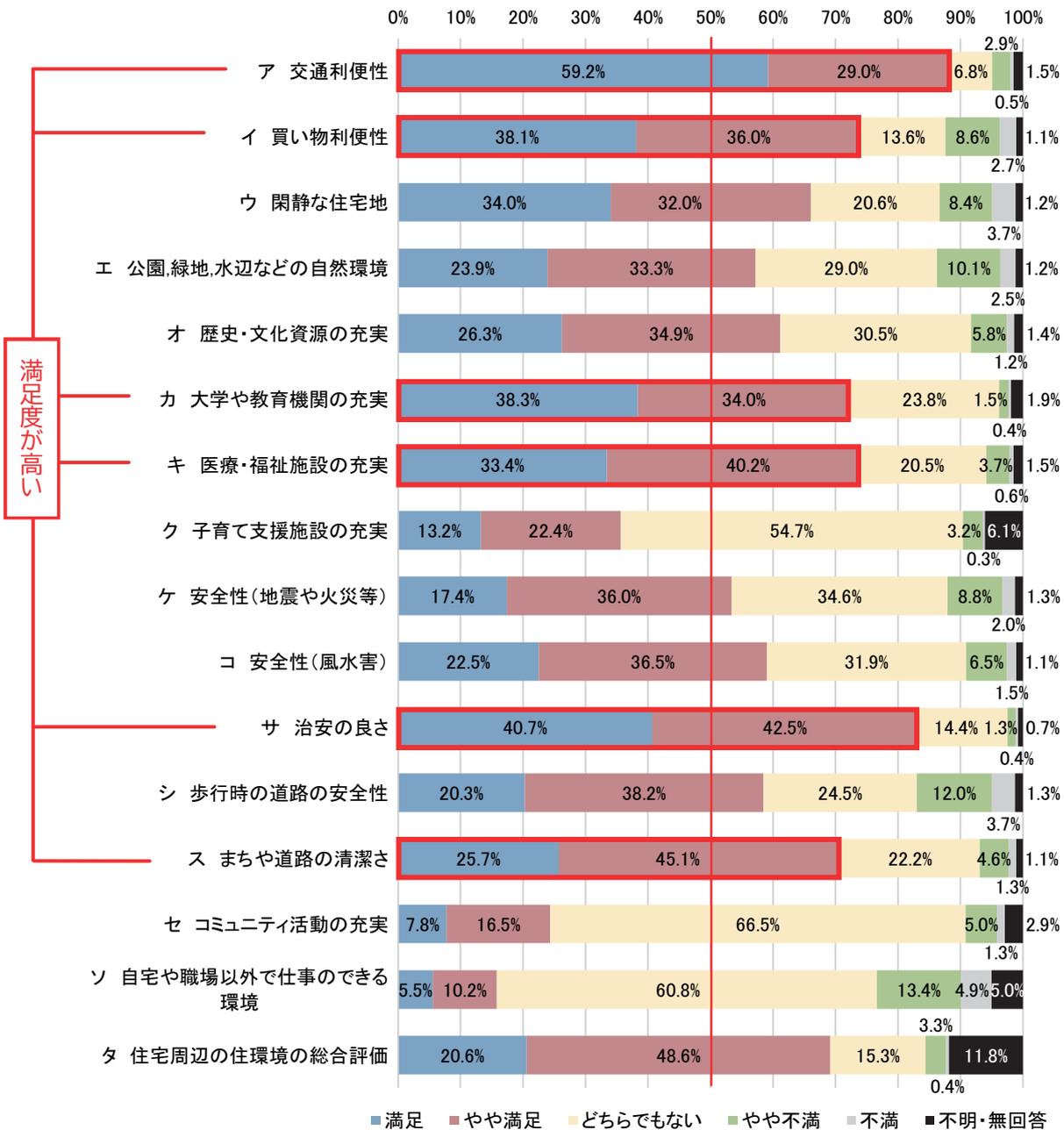
### エ 準工業地域

- ・都心部に近いエリアを中心に、中規模~大規模のマンション供給がみられます。千川通り沿道や春日通り北部沿道のエリアでは、用途や容積率が近隣商業地域に類する性格から、マンションの立地や集積がみられます。

図表 4-29 住宅地4類型

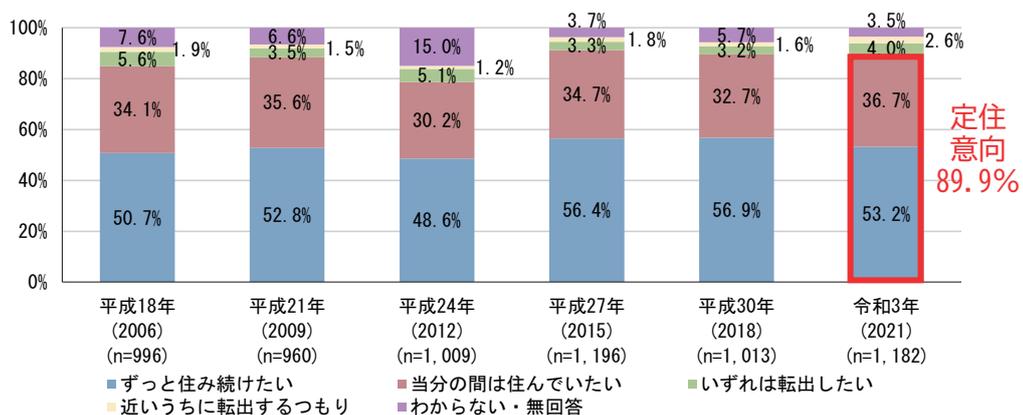


図表 4-30 住環境の満足度（項目ごとに1つ回答）



資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年)

図表 4-31 定住意向の推移



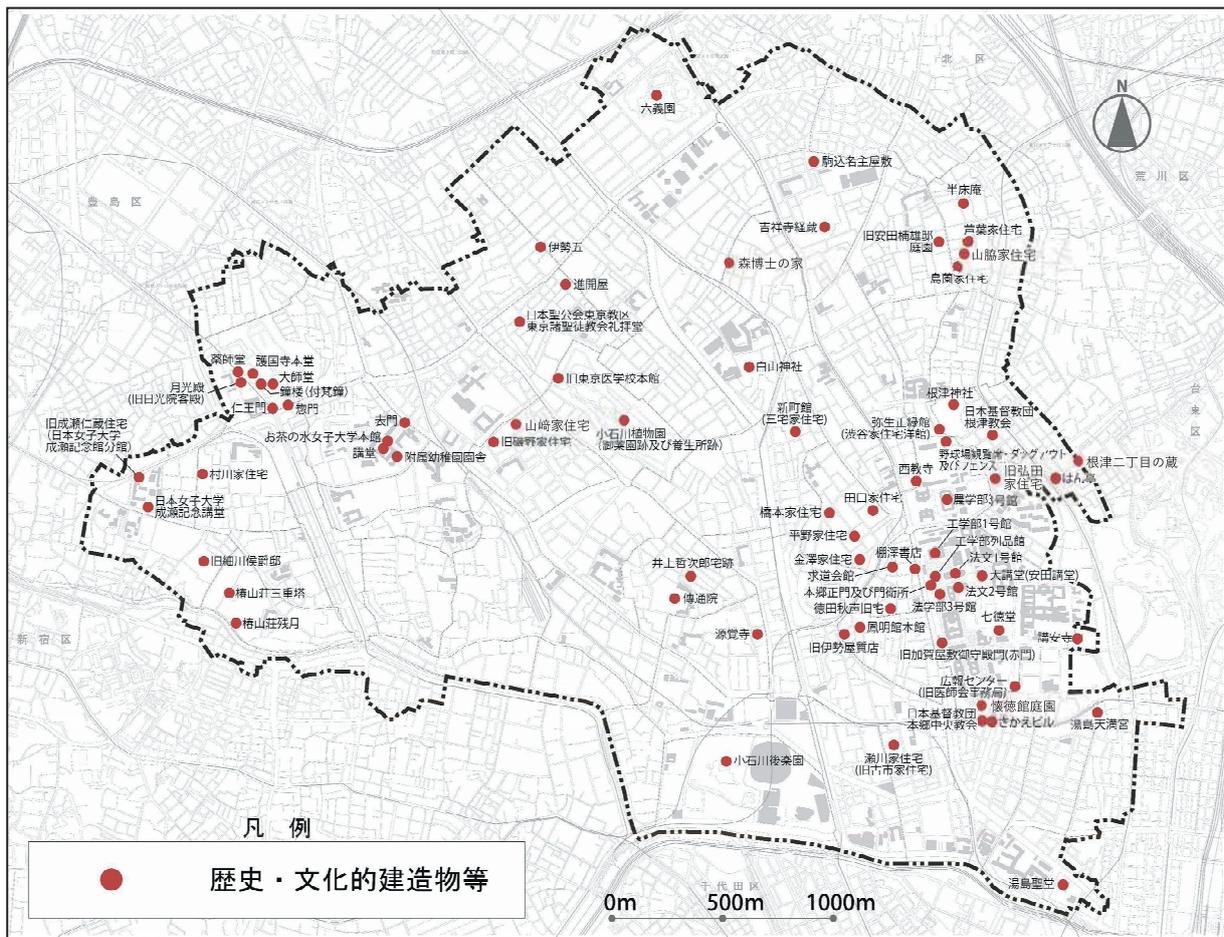
資料：文京区「文京区政に関する世論調査(第20~25回)」(平成18(2006)~令和3(2021)年)

図表 4-32 みどりの状況（文京区、周辺6区）



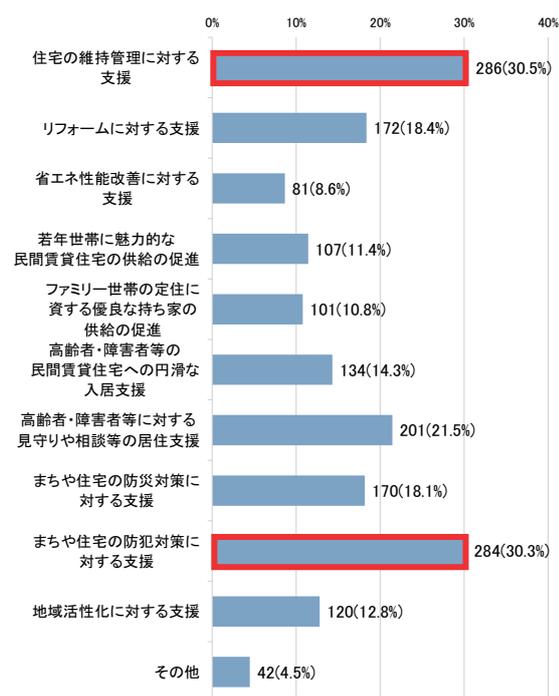
資料：文京区「文京区のみどり《第8次文京区緑地実態調査 報告書》概要版」（平成 31（2019）年 3月）

図表 4-33 歴史・文化的建造物等の位置図



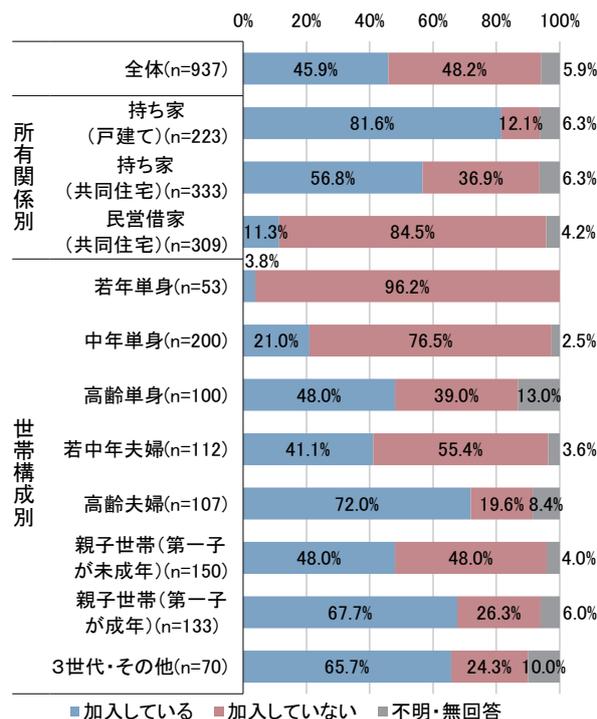
資料：文京区「文京区景観計画」（平成 25（2013）年 10月）を加工

図表 4-34 地域に住み続けるために必要な施策  
(複数回答 n=937、最大2つまで)



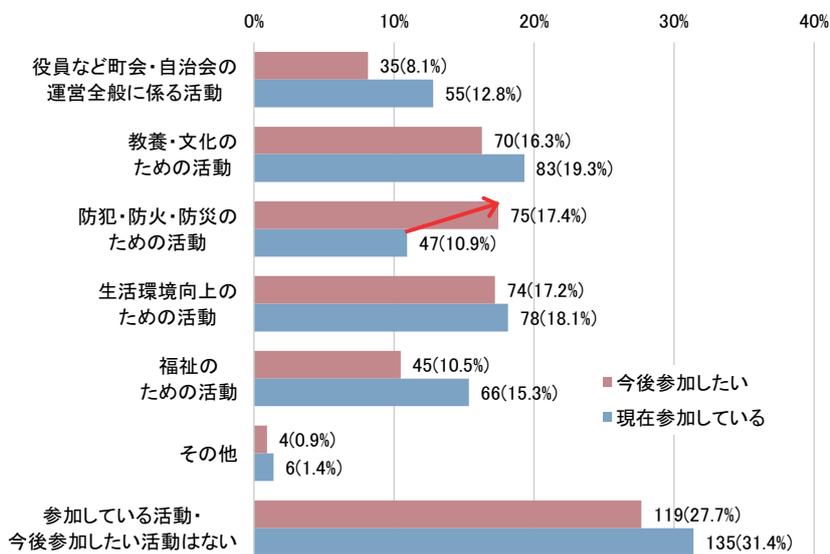
資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年)

図表 4-35 町会・自治会加入状況



資料：同左

図表 4-36 町会・自治会の現在参加している活動・今後参加したい活動(複数回答 n=430、最大3つまで)



資料：文京区「区民意識調査」(令和4(2022)年)