

基礎調査の結果及び住宅・住環境の現状と課題

区民アンケートや区分所有マンション管理組合アンケートをはじめ、人口・世帯、住宅ストック、住環境、住宅市場の動向、マンションデベロッパーや不動産店の動向など、区の住まいを取り巻く状況に関する情報収集・分析を行い、「住宅ストック」、「地域の住環境」、「区民の住生活」を柱に住宅・住環境の現状と課題について整理を行った。

住宅ストック

- 1-1 マンションの管理不全防止・管理不全マンションの管理状態の改善
- 1-2 多様なニーズに対応した住宅の確保
- 1-3 マンションの防災対策
- 1-4 住宅の耐震化
- 1-5 住宅の環境性能向上への対応

地域の住環境

- 2-1 住み心地のよい魅力的な地域環境の形成
- 2-2 地域の防災性向上への対応
- 2-3 地域の治安・風紀向上への対応
- 2-4 豊かな地域コミュニティの形成
- 2-5 空き家状態の改善・空き家化の防止

区民の住生活

- 3-1 子育て世代の居住環境向上への対応
- 3-2 高齢者・障害者の住まいにおける安全・安心の確保
- 3-3 高齢者・障害者・ひとり親世帯等の民間賃貸住宅への円滑な入居
- 3-4 住宅に困窮する高齢者や自立生活が難しい方等への住まいの確保

住宅ストック 1-1 マンションの管理不全防止・管理不全マンションの管理状態の改善

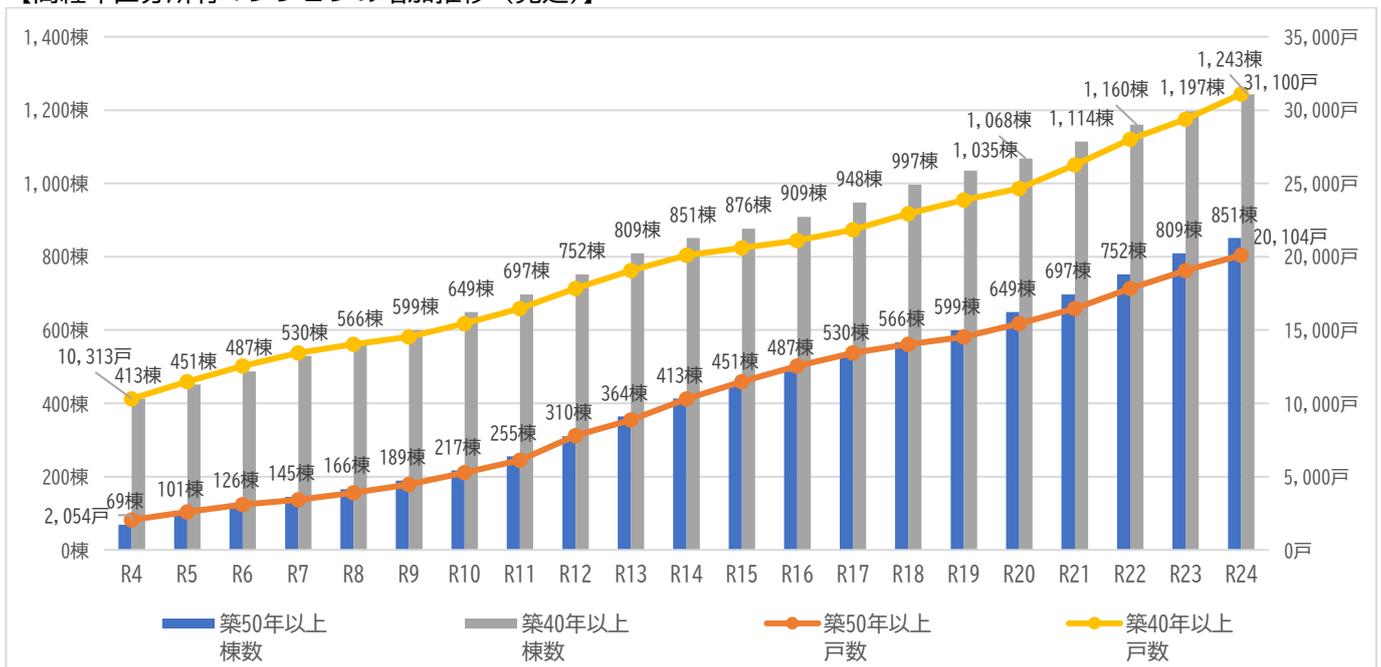
【基礎調査の結果】

- 区内の区分所有マンションは約2,000棟あり、令和4年時点で築40年以上のものは413棟(10,313戸)、築50年以上のものは69棟(2,054戸)となっている。また、20年後には、築40年以上のものは1,243棟(31,100戸)、築50年以上のものは851棟(20,104戸)になると見込まれており、経年とともに老朽化が進む高経年マンションの管理適正化が重要となっている。
- 管理組合アンケートでは、長期修繕計画がない割合は5.6%、修繕積立金の不足が見込まれる割合は50%、空き住戸が1割以上ある割合は10%となっている。また、管理組合の運営で困っていることについては、「役員のなり手不足」が最も多く、次いで、「居住ルールを守らない者の増加」、「管理規約見直しの難しさ」が上位となっており、管理水準の維持向上が求められる。
- 管理状況届出制度の対象である昭和58年以前に建築された6戸以上の区分所有マンション230棟については、約2割のマンションで管理不全の兆候が見られており、管理規約がない割合は約8%、修繕積立金がない割合は約10%、計画的な修繕が実施されていない割合は約14%となっている。
- 平成30年度マンション実態調査では、築40年以上の区分所有マンションのうち建替えを検討している管理組合は約2割となっており、多くの管理組合で今後の見通しが立っていないことがうかがえる。

【現状と課題】

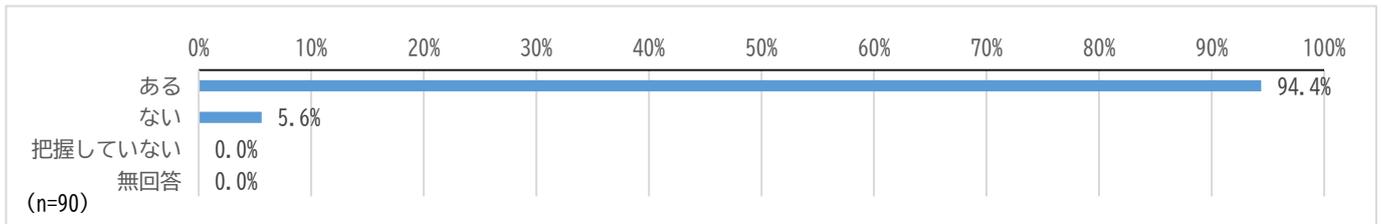
- 国では、令和2年にマンション管理適正化法を改正し、管理計画認定制度や管理組合への助言・指導などにより、区分所有マンションの適正管理に向けた取組強化を図っている。また、高経年マンションの円滑な修繕・建替えに向け、現在、区分所有法の決議要件見直しなどの検討が進められている。
- 本区においては、令和2年度に管理状況届出制度を開始するとともに、令和4年度に管理計画認定制度を創設するなど、マンション施策の推進に取り組んでいる。
- 高経年の区分所有マンションの状況を踏まえ、将来にわたるマンション内の居住環境の保全と地域の住環境の維持向上に向けて、引き続き、管理適正化の促進と長寿命化・再生を促進し、管理水準が良好なマンションの管理不全防止及び管理不全マンションの管理状態の改善を図っていく必要がある。

【高経年区分所有マンションの増加推移（見込）】



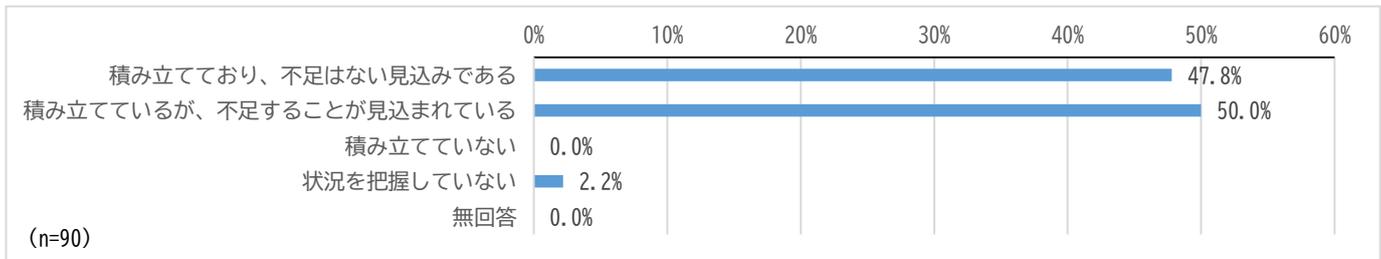
資料：所管課調べ

【長期修繕計画の作成状況】



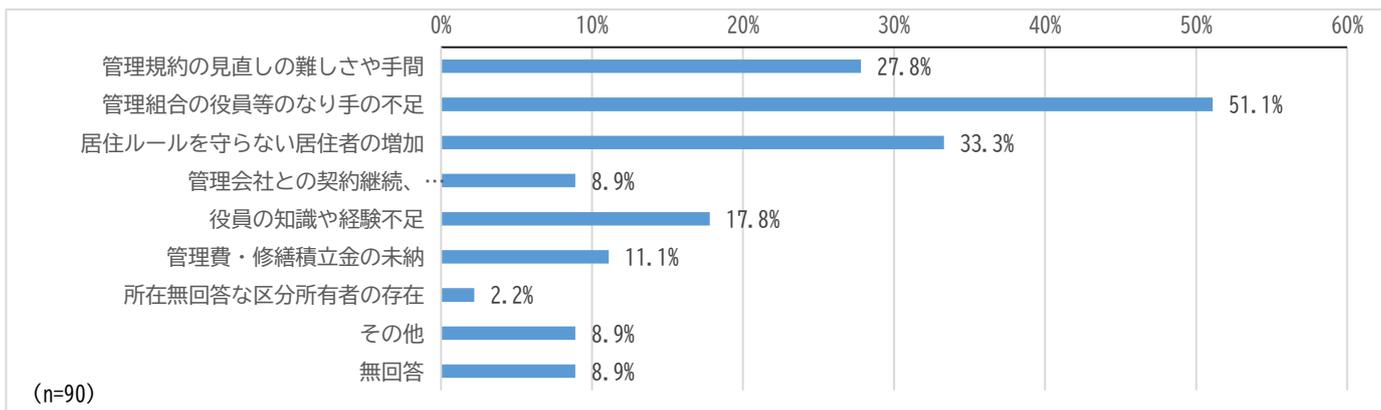
資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査マンション管理組合アンケート

【修繕積立金の積立状況】



資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査マンション管理組合アンケート

【管理組合の運営で困っていること】



資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査マンション管理組合アンケート

【管理不全の兆候が見られる高経年区分所有マンション】

	総数 (要届出かつ届出済み)	管理不全の兆候が見られるマンション		
		合計	耐用年数以下	耐用年数超過
棟数(棟)	230	47	29	18
割合	100.0%	20.4%	12.6%	7.8%

※耐用年数は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅用の法定耐用年数である47年を基準とする。

資料：台東区管理状況届出制度のデータを基に作成

【高経年区分所有マンションの管理状況】

	有	無	(棟)
管理組合の有無	218 (94.8%)	12 (5.2%)	
管理者等の有無	219 (95.2%)	11 (4.8%)	
管理規約の有無	211 (91.7%)	19 (8.3%)	
年1回以上の総会の有無	209 (90.9%)	21 (9.1%)	
管理費の有無	223 (97.0%)	7 (3.0%)	
修繕積立金の有無	208 (90.4%)	22 (9.6%)	
修繕の計画的な実施の有無	198 (86.1%)	32 (13.9%)	

資料：台東区管理状況届出制度のデータを基に作成

住宅ストック 1-2 多様なニーズに対応した住宅の確保

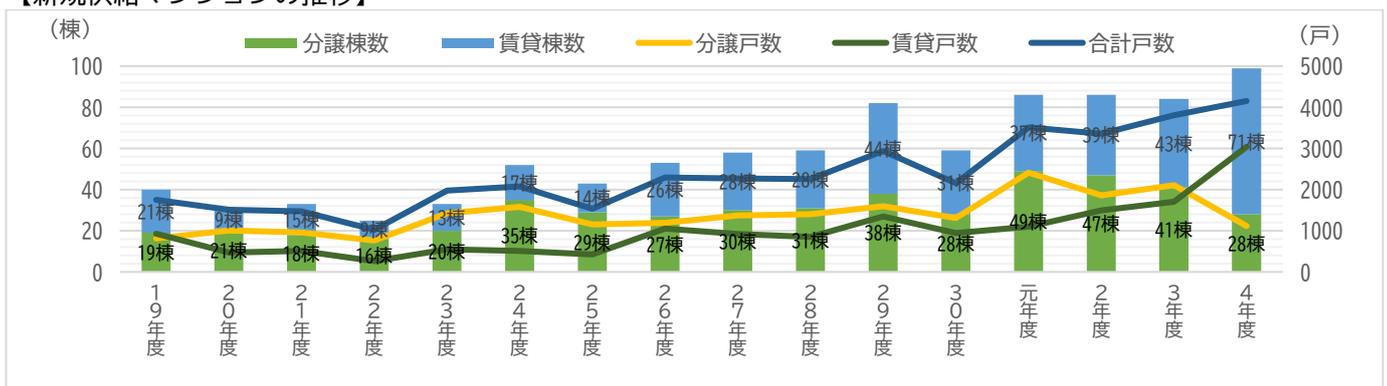
【基礎調査の結果】

- 区内では近年、毎年 80 棟 3,500 戸程度のマンションが新規供給されており、平成 27 年度以降の供給住戸の面積は、25～40 ㎡未満が 55.6%、40 ㎡台が 24.7%、50～75 ㎡未満が 18.4%、75 ㎡以上が 1.3% となっており、コンパクトな住戸が供給されている傾向にある。
- 区民アンケートでは、区民が居住している住宅の面積について、単身世帯の約 60% は 40 ㎡未満の住宅に居住している。一方、2 人世帯の約 65%、3 人世帯の約 80%、4 人世帯の約 90% は 50 ㎡以上の住宅に居住しており、2 人以上の世帯の多くは 50 ㎡以上の住宅に居住していることがうかがえる。
- 区民アンケートでは、50 ㎡台の住宅に居住する世帯について、2 人世帯が 47.4% で最も多く、次いで 3 人世帯が 21.9%、単身世帯が 18.4% となっており、50 ㎡台の住宅は 2 人世帯のニーズが高いことがうかがえる。
- 区民アンケートでは、子育て世帯について、約 85% が 50 ㎡以上の住宅に居住しており、現在の住宅の改善したい点は「広さや間取り」が 52.8% で最も多く、次いで、「日当たりや風通し」、「水回り設備」、「駐輪場」が上位となっており、ゆとりのある広さや暮らしやすい機能が求められている。
- 区民アンケートでは、週に数回以上テレワークを実施している子育て世帯は約 3 割となっており、テレワーク環境を確保する必要がある子育て世帯が少なくないことがうかがえる。

【現状と課題】

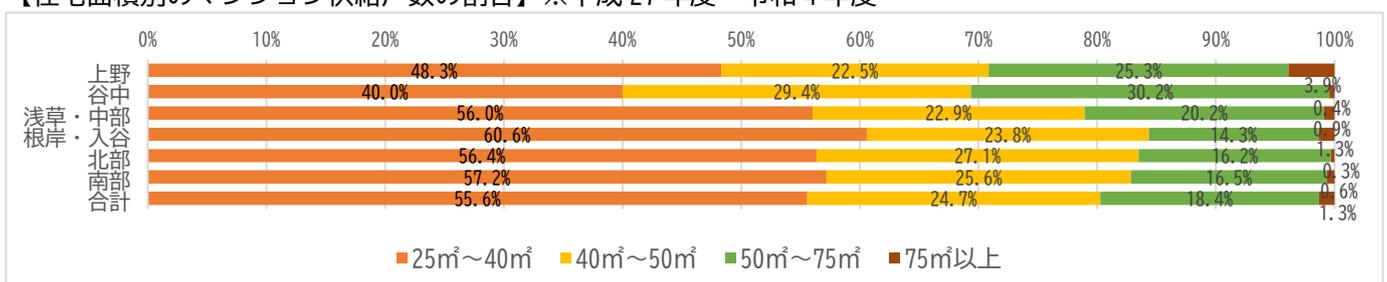
- 区では、集合住宅条例に基づき、一定の家族向け住戸や駐輪スペースの設置等を義務付け、多様な居住ニーズに対応した良質な住宅の確保に取り組んでいる。
- マンションの供給状況や区民の居住実態・住まいニーズを踏まえ、住み替えを希望している方が、区内においてライフステージや生活状況にあわせた住まいを選べるよう、引き続き、マンション等の建設時に、区民の居住ニーズや地域に配慮した良質なマンション等の供給を誘導し、多様なニーズに対応した住宅の確保を図っていく必要がある。

【新規供給マンションの推移】



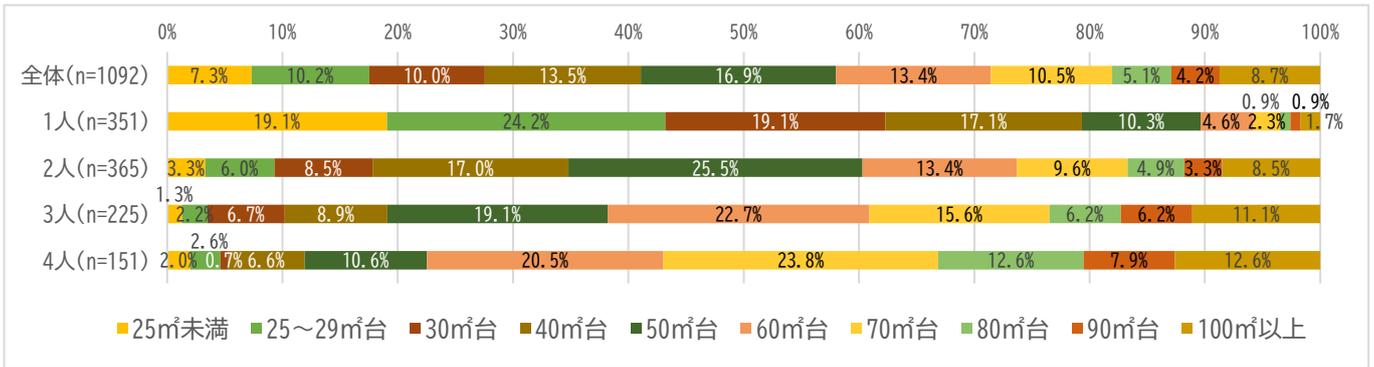
資料：所管課調べ

【住宅面積別のマンション供給戸数の割合】 ※平成 27 年度～令和 4 年度



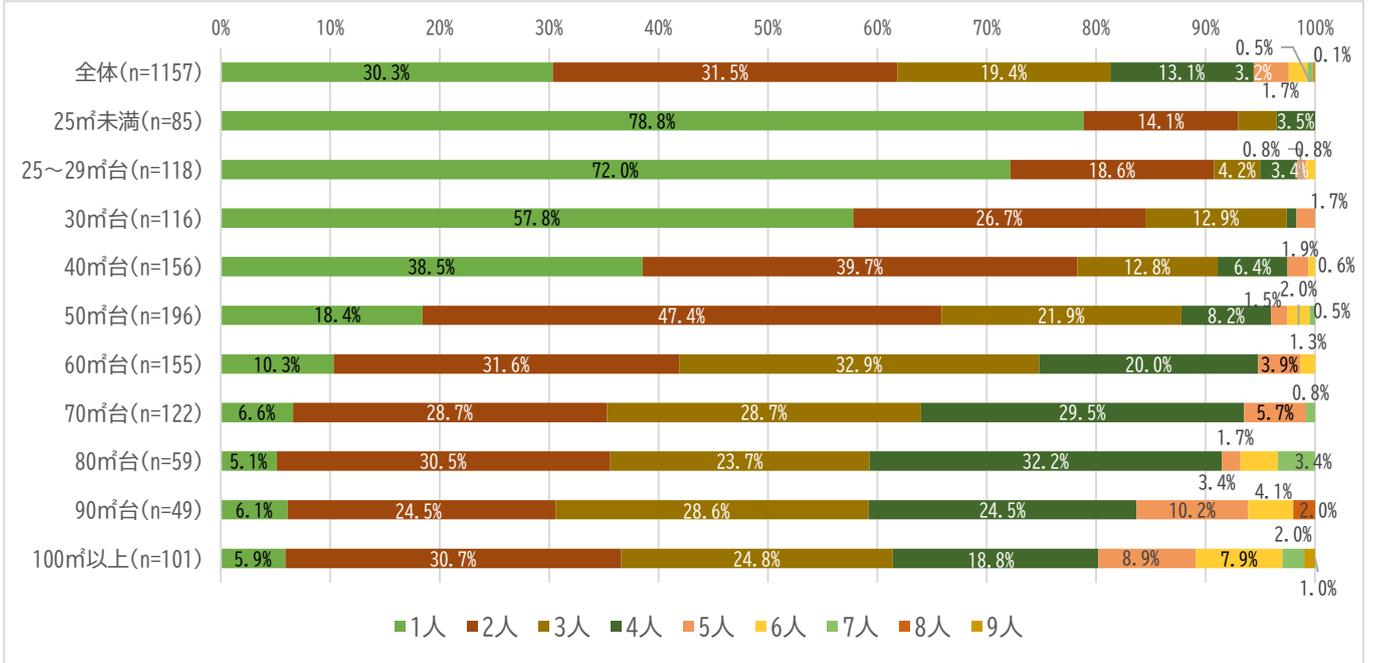
資料：所管課調べ

【世帯人数別の住宅面積】



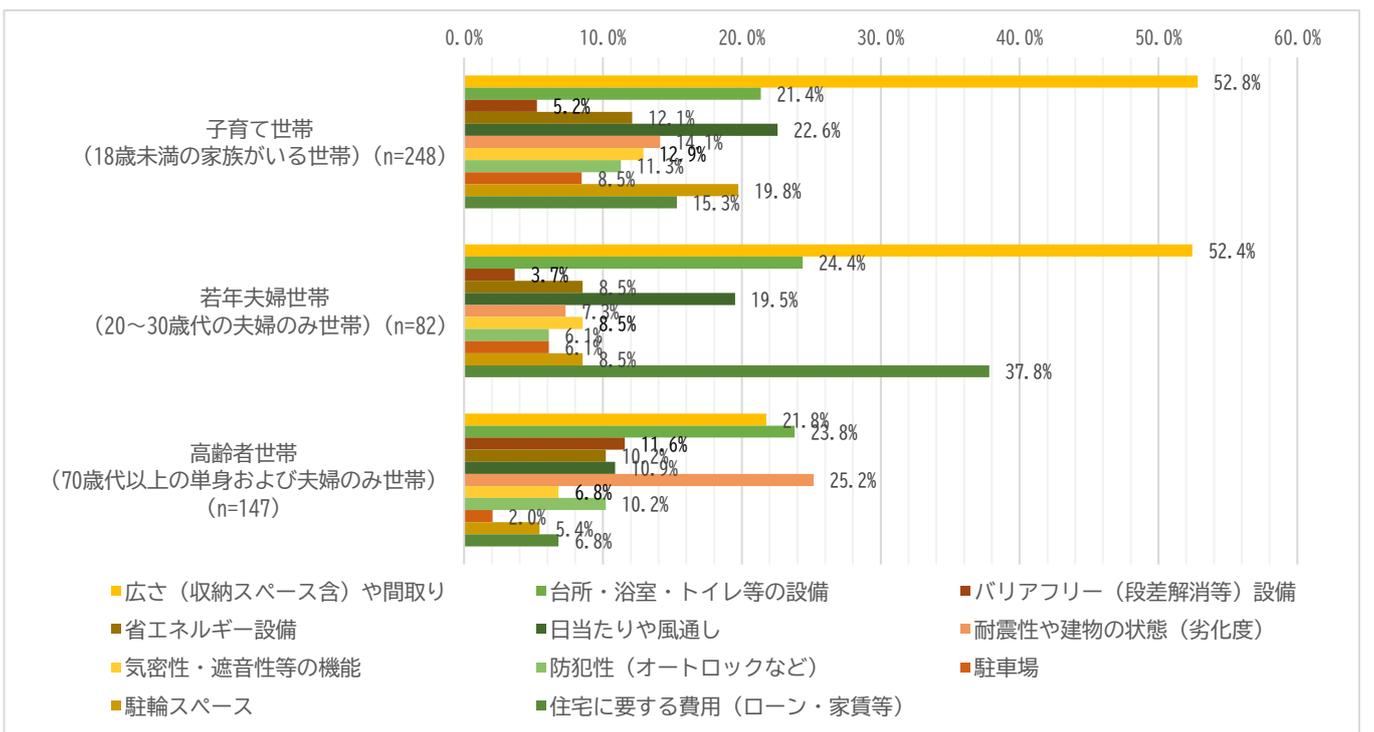
資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

【住宅面積別の居住世帯の人数】



資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

【世帯別改善したい点（住宅）】※複数回答可



資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

住宅ストック 1-3 マンションの防災対策

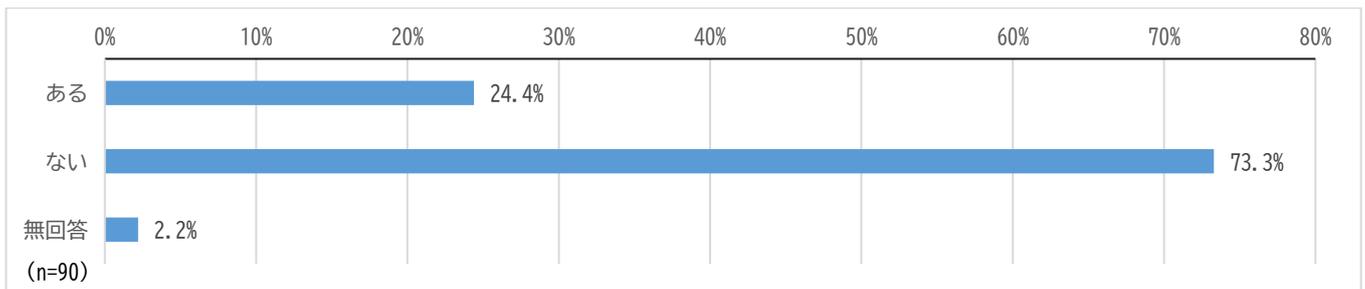
【基礎調査の結果】

- 管理組合アンケートでは、既存マンションの防災対策について、防災備蓄倉庫設置率は約 24%、防災資機材確保率は約 33%、飲料水・非常用食料確保率は約 21%となっており、ハード面の環境が整っていない管理組合が少なくないことがうかがえる。
- 管理組合アンケートでは、管理組合による防災訓練実施率は約 48%、防災マニュアル整備率は約 29%、自主防災組織設置率は約 27%、避難行動要支援者名簿整備率は約 11%となっており、マンション内における円滑な発災対応に向け、管理組合による防災体制の整備が求められる。
- 新規供給マンションについては、防災備蓄倉庫が設置されているものは、比較的規模の大きいマンションの一部のみとなっており、建設事業者による自主的な整備は限定的となっている。

【現状と課題】

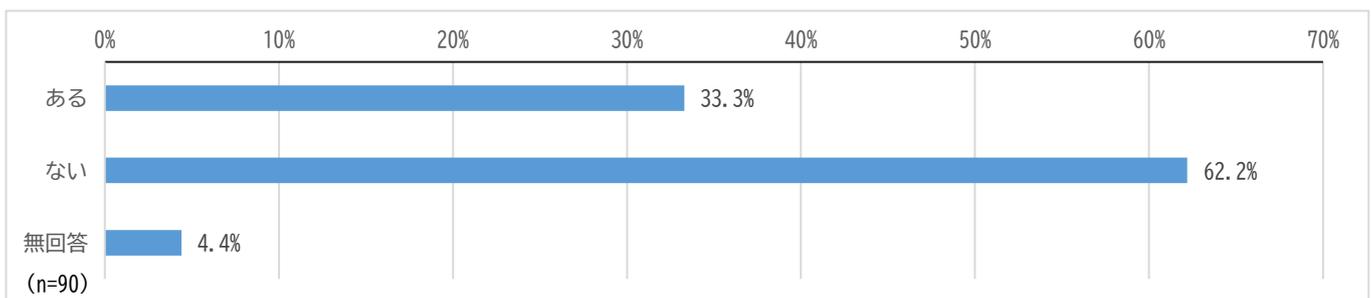
- 令和 4 年度の東京都による都心南部直下地震の被害想定では、都内におけるエレベーター内閉じ込め件数は約 22,000 件と想定されており、区内マンションにおいても多数の閉じ込めが発生することが懸念される。また、ライフラインの遮断時にはエレベーターやトイレが使用不可となる可能性が高く、人的被害の拡大防止に向け、マンションにおける防災機能の向上が求められる。
- 区では、区内住宅の約 8 割を占めるマンションの居住者に対し、大規模地震等が発生した場合は在宅避難をしてもらうよう呼びかけており、マンションの防災資機材確保の支援や出前講座等による居住者の防災意識向上取り組んでいる。
- 今後の災害リスクやマンションの防災対策の状況を踏まえ、発災時に居住者が安心して在宅避難や自宅での生活を継続できるよう、引き続き、ハードとソフトの両面から発災時に自立可能なマンションの整備を推進し、災害への万全な備えの確保を図っていく必要がある。

【防災用備蓄倉庫の設置状況】



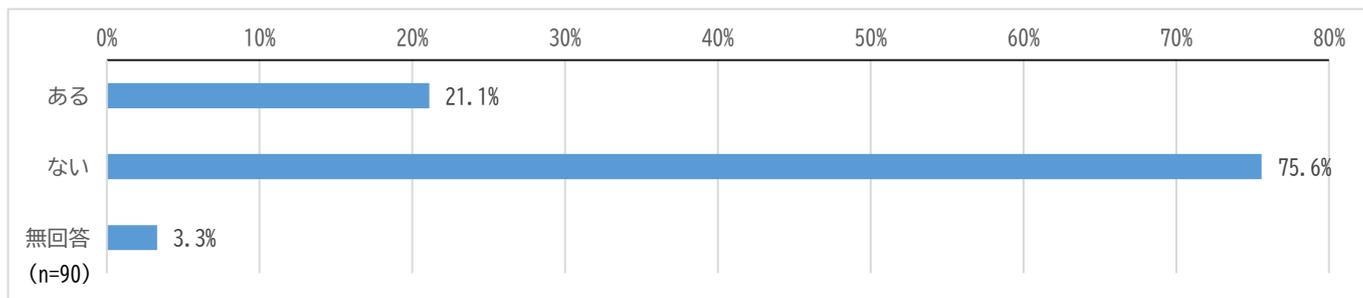
資料：令和 5 年度住宅マスタープラン基礎調査マンション管理組合アンケート

【防災資機材の確保状況】



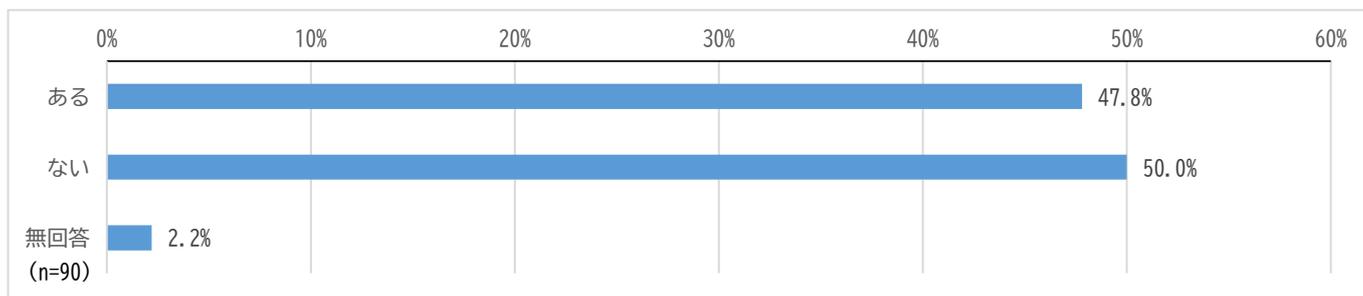
資料：令和 5 年度住宅マスタープラン基礎調査マンション管理組合アンケート

【飲料水・非常用食料の確保状況】



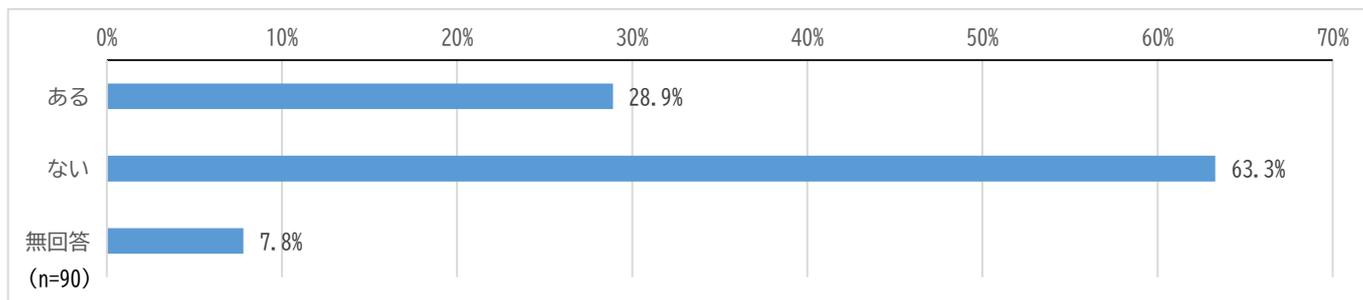
資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査マンション管理組合アンケート

【防災訓練の実施状況】



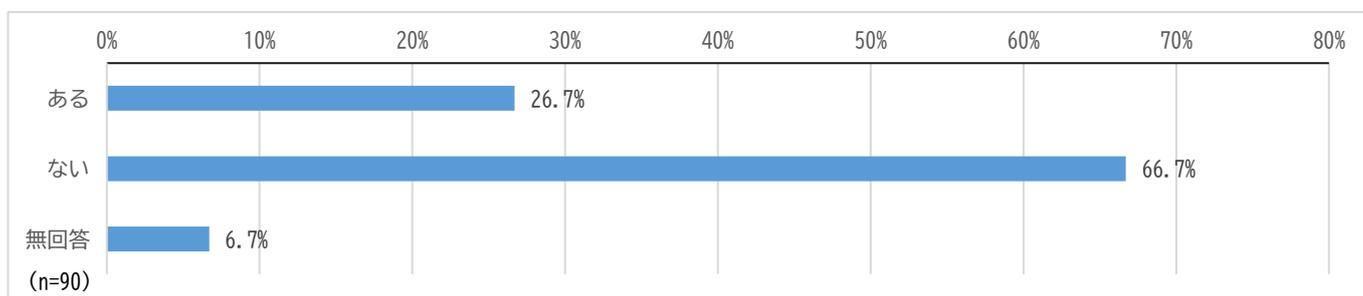
資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査マンション管理組合アンケート

【防災マニュアルの作成状況】



資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査マンション管理組合アンケート

【自主防災組織の設置状況】



資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査マンション管理組合アンケート

住宅ストック 1-4 住宅の耐震化

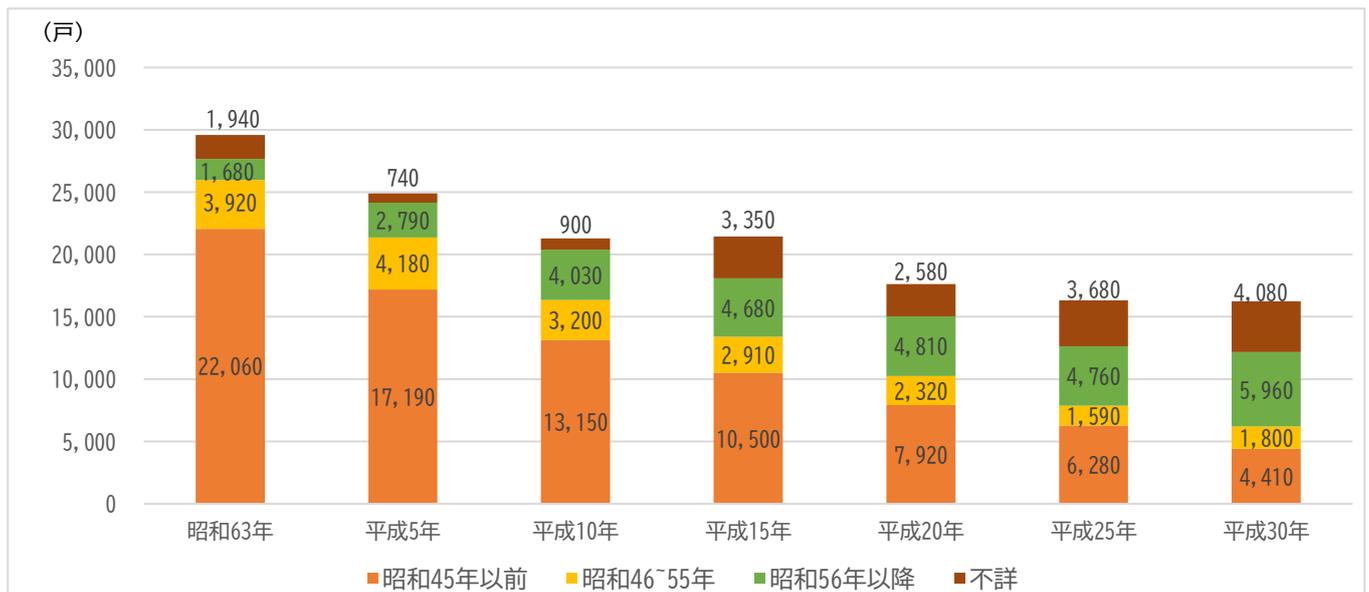
【基礎調査の結果】

- 平成 30 年時点で、区内には、旧耐震基準の住宅は 17,450 戸(住宅総戸数の 15.1%)ある。そのうち、戸建て住宅等の木造住宅(防火木造含む)は 6,210 戸(木造住宅(防火木造含む)総戸数の 38.2%)となっており、建替えや除却により、毎年 400~500 戸程度の旧耐震基準の木造住宅が減少している。また、旧耐震基準のマンション等の非木造住宅についても減少傾向にある。
- 令和 2 年度時点の耐震性が不十分な木造住宅は約 4,000 戸と推計されており、大規模地震の発生時に倒壊や損壊などの建物被害が生じないようにすることが求められる。
- 区分所有マンションの耐震化状況については、管理状況届出制度の対象である昭和 58 年以前に建築された 6 戸以上の区分所有マンション 230 棟のうち、耐震診断を実施したものは 52 棟、耐震改修を実施したものは 14 棟となっており、多くの管理組合で耐震診断や耐震改修が実施されておらず、耐震化に向けて、区分所有者の合意形成や費用負担の難しさがうかがえる。
- 区民アンケートでは、旧耐震基準の住宅の居住者について、60 歳代以上が 45.3%と高齢者の居住割合が高くなっており、発災時の被害増大が懸念される。

【現状と課題】

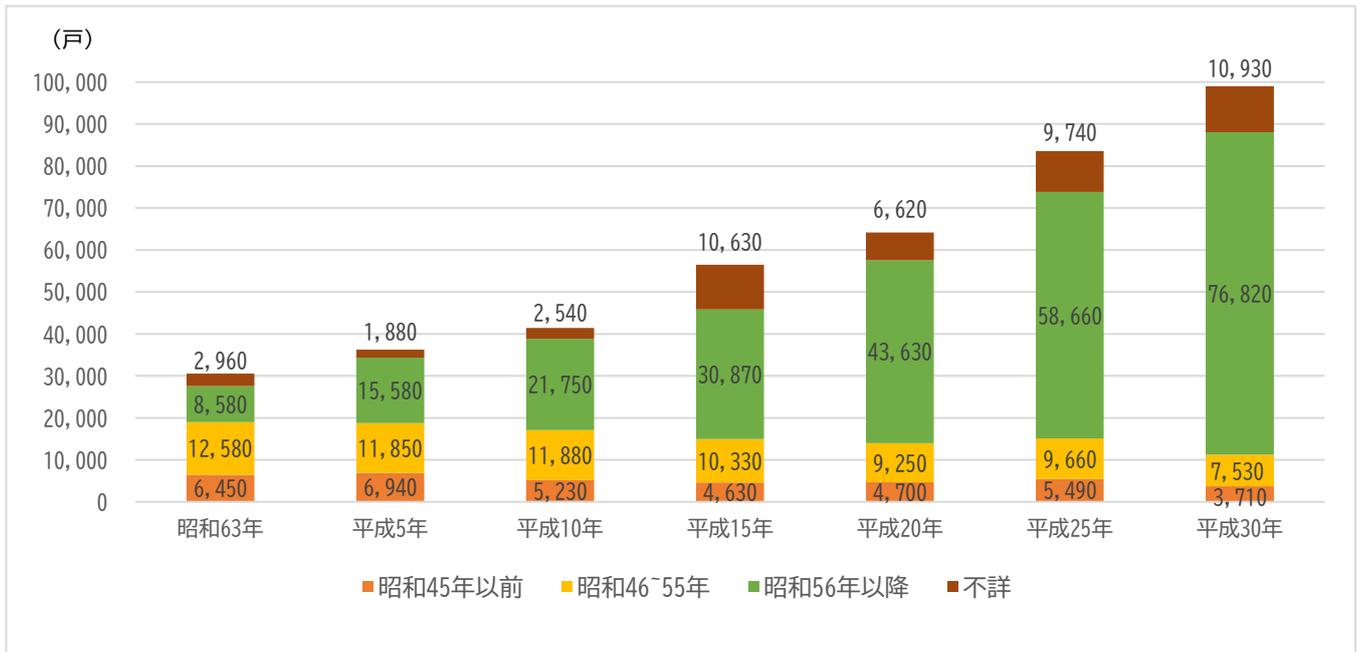
- 東京都では、住宅の耐震化を更に推進するため、令和 5 年度に住宅の耐震改修の支援を拡充し、平成 12 年以前に建築された新耐震基準の木造住宅への支援を開始し、TOKYO 強靱化プロジェクトのアップグレードを図っている。
- 本区においては、戸建住宅の耐震化、除却、建替えの支援をはじめ、マンションの耐震化支援や耐震セミナーにより、住宅の耐震化の促進に取り組んでいる。
- 今後の災害リスクや住宅の耐震状況を踏まえ、発災時に居住者の生命や財産を守り、地域の安全安心を確保できるよう、引き続き、円滑な耐震改修、建替え、除却を促進し、十分な耐震性を備えていない住宅の解消を図っていく必要がある。

【建築時期別の木造住宅(防火木造含む)の戸数】



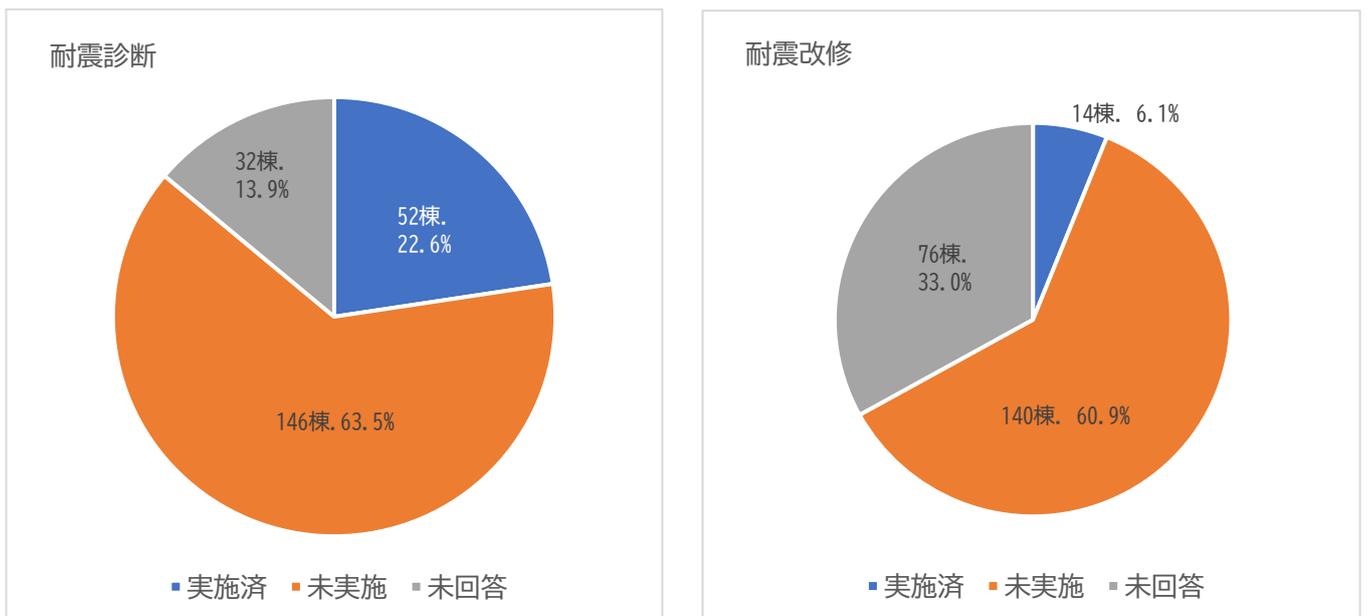
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

【建築時期別の非木造住宅の戸数】



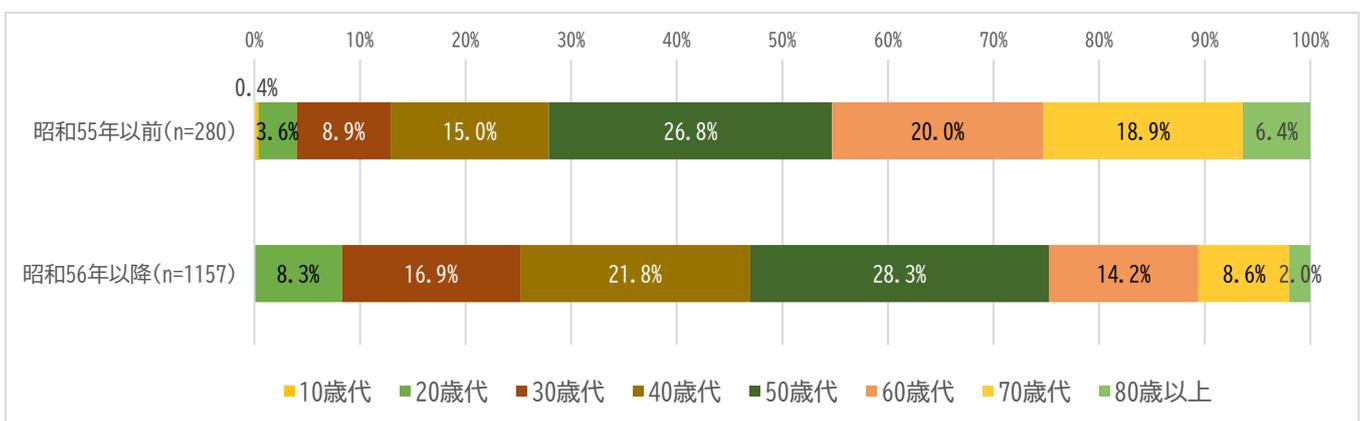
資料：平成30年住宅・土地統計調査

【区分所有マンションの耐震診断・耐震改修実施状況】



資料：マンション管理状況届出制度統計データ

【旧耐震基準住宅の居住者の年齢】



資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

住宅ストック 1-5 住宅の環境性能向上への対応

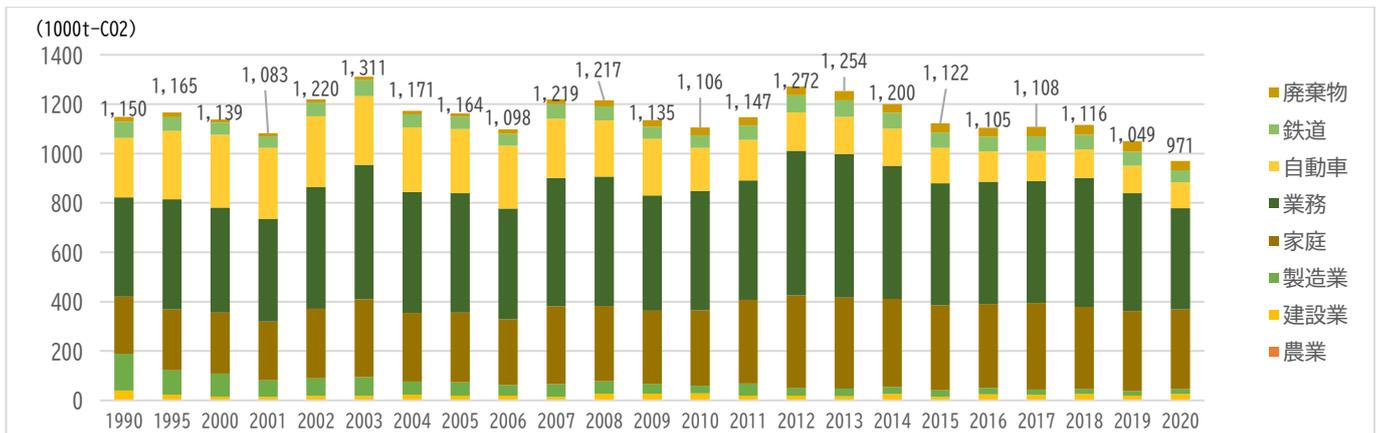
【基礎調査の結果】

- 本区の二酸化炭素排出量は減少傾向にあり、家庭部門の排出量も減少傾向にあるものの、全体の約3割を占めており、脱炭素社会の実現に向け、住宅における二酸化炭素排出量の更なる削減が求められる。
- 住宅における二重サッシや複層ガラス窓の導入率については、持ち家・借家ともに上昇傾向にあるものの、平成30年時点で持ち家は約15%、借家は約5%となっており、導入している住宅は多くはない。
- 令和4年度時点で、住宅における「窓や外壁の遮熱・断熱化率」は約29%、「高効率給湯器導入率」は約20%、「みどりのカーテン整備率」は約7%となっており、住宅の環境性能の向上や緑化の推進が求められる。
- 耐久性に優れ維持保全がしやすい長期優良住宅の認定件数については、1年あたり平均20件程度となっており、引き続き、環境性能が高い住宅の普及を進めていく必要がある。

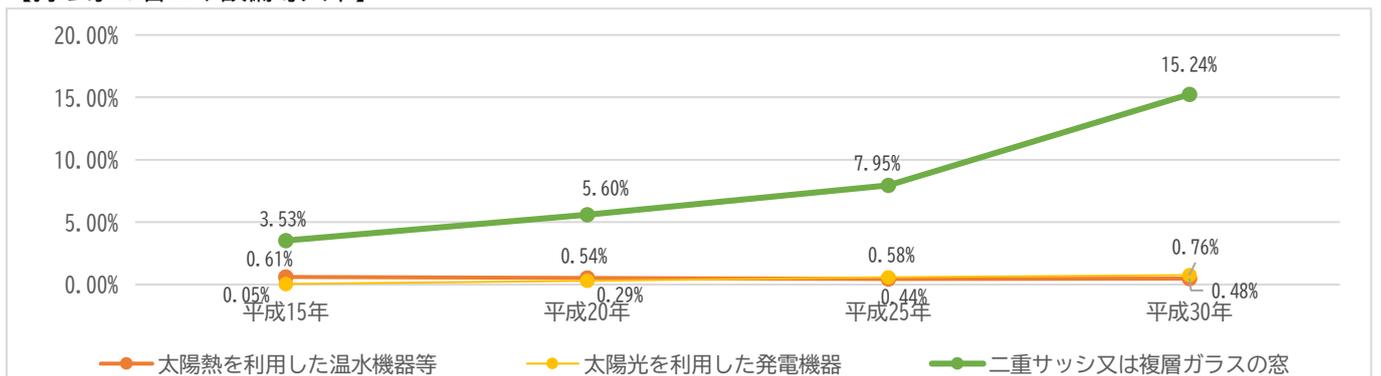
【現状と課題】

- 東京都では、令和12年までに温室効果ガス排出量の50%削減を目指し、住宅における太陽光発電設備の設置を令和7年度から義務化するなど、取組強化を図っている。
- 本区においては、令和32年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロとする「ゼロカーボンシティ」を目指すことを宣言し、二酸化炭素排出量の削減に向け、既存住宅における省エネ化や再生可能エネルギー設備導入の促進に取り組んでいる。
- 住宅部門における二酸化炭素排出量や既存住宅の環境性能を踏まえ、地球温暖化の防止に向けた脱炭素社会の実現を目指し、引き続き、既存住宅の環境性能向上やみどり創出の促進に取り組み、住まいにおける環境負荷の低減を図っていく必要がある。

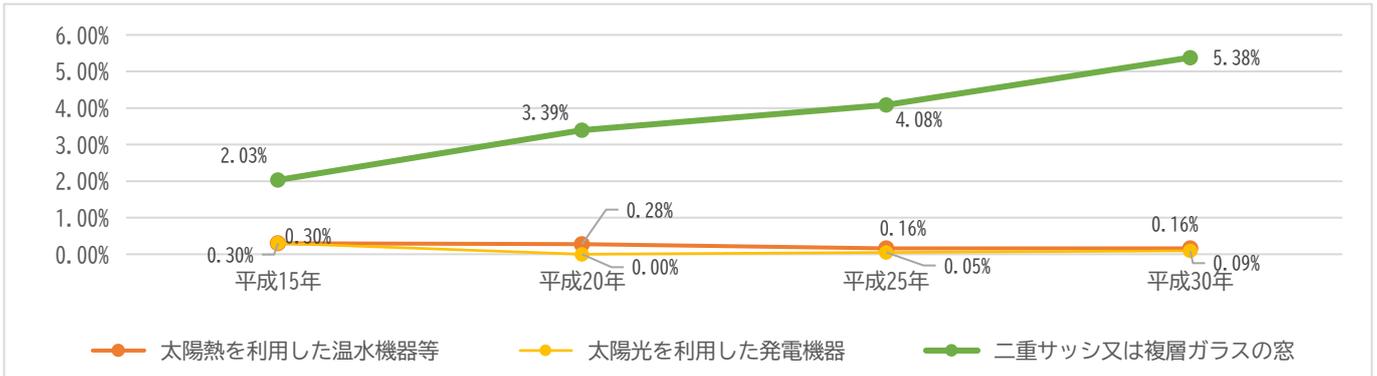
【部門別の二酸化炭素排出量の推移】



【持ち家の省エネ設備導入率】

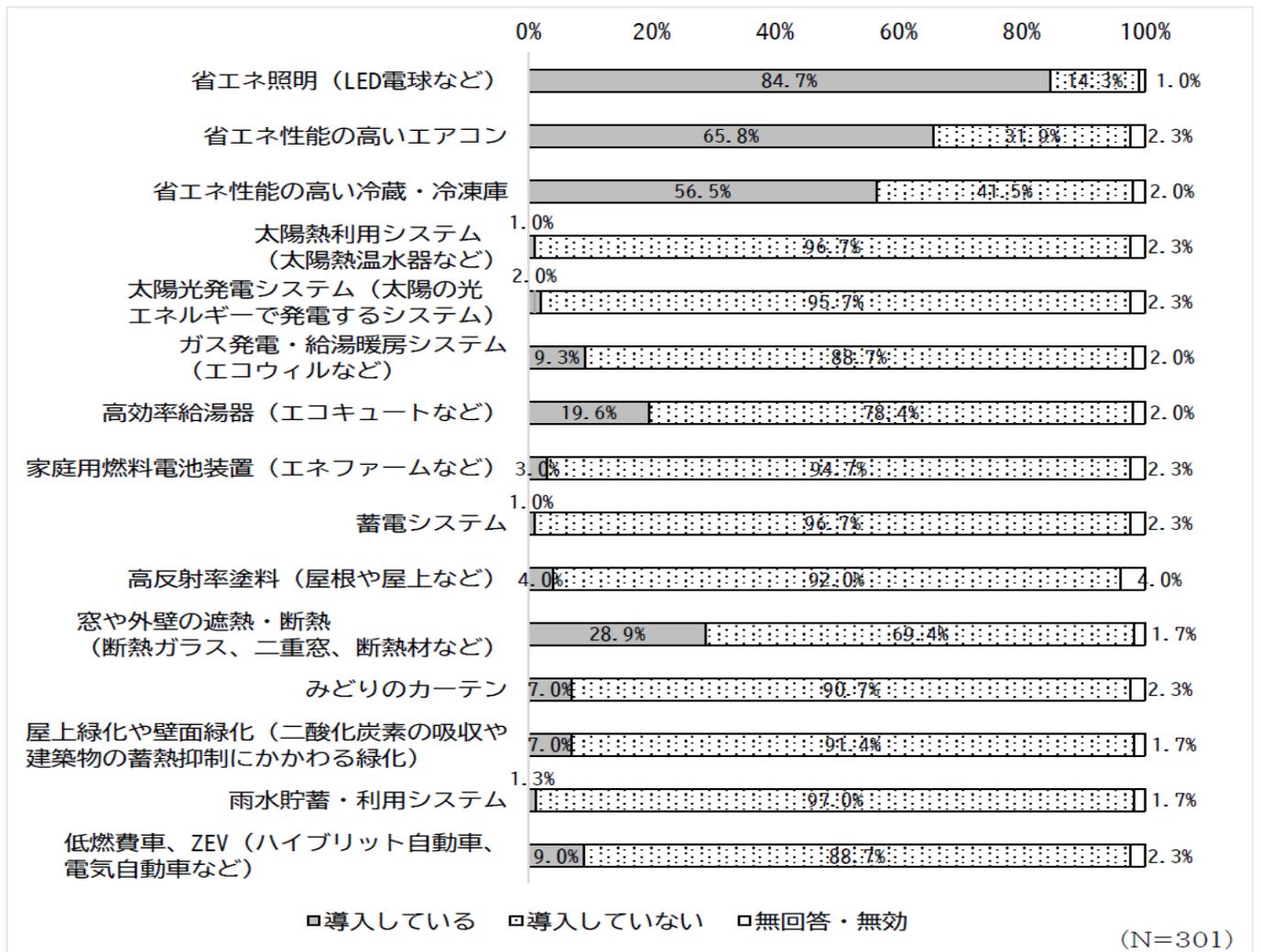


【借家の省エネ設備導入率】



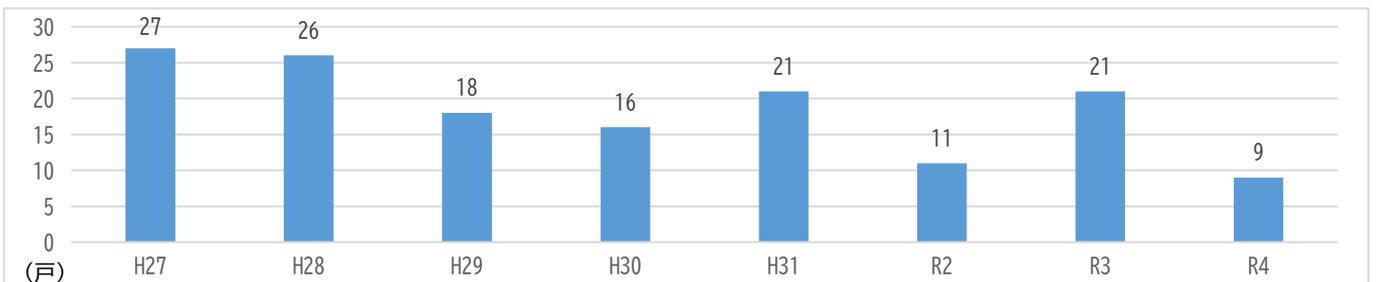
資料：住宅・土地統計調査

【省エネルギー機器・設備等の導入状況】



資料：令和4年度環境基本計画基礎調査

【長期優良住宅認定件数】



資料：所管課調べ

地域の住環境 2-1 住み心地のよい魅力的な地域環境の形成

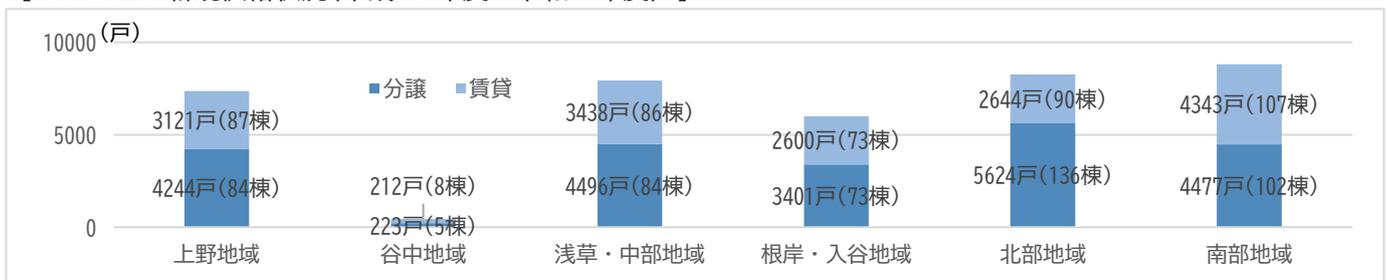
【基礎調査の結果】

- 区内各地域では、高度経済成長期に建てられた住宅やビルの更新時期の到来をはじめ、都心居住ニーズの高さなどから、土地開発やマンション建設が活発に行われており、平成 17 年度以降、谷中地域を除く各地域において、それぞれ 6,000 戸以上のマンションが供給されている。
- 本区の人口は平成 11 年以降年々増加しており、地域別ではすべての地域で人口が増加し、上野地域と南部地域の増加率が区平均を上回っている。また、年少人口の割合は上野地域と北部地域が区平均を下回っており、老年人口の割合は谷中地域と北部地域が区平均を上回っている。
- 令和 5 年度の区民の定住・転出意向については、定住意向のある区民の割合は平成 15 年度以来 80% を超えている一方、転出意向のある区民の割合は 8.4% で、平成 23 年度の 5.1% からわずかながら上昇傾向にある。
- 本区は、地域ごとに土地利用、文化、景観などの面で異なる特性があり、区民アンケートでは、「住んでいる地域の住環境の改善したい点」や「住んでいる地域の住環境に求めるもの」について、地域ごとに住民意識の差異が見られており、地域のニーズに応じた住環境の整備が求められる。

【現状と課題】

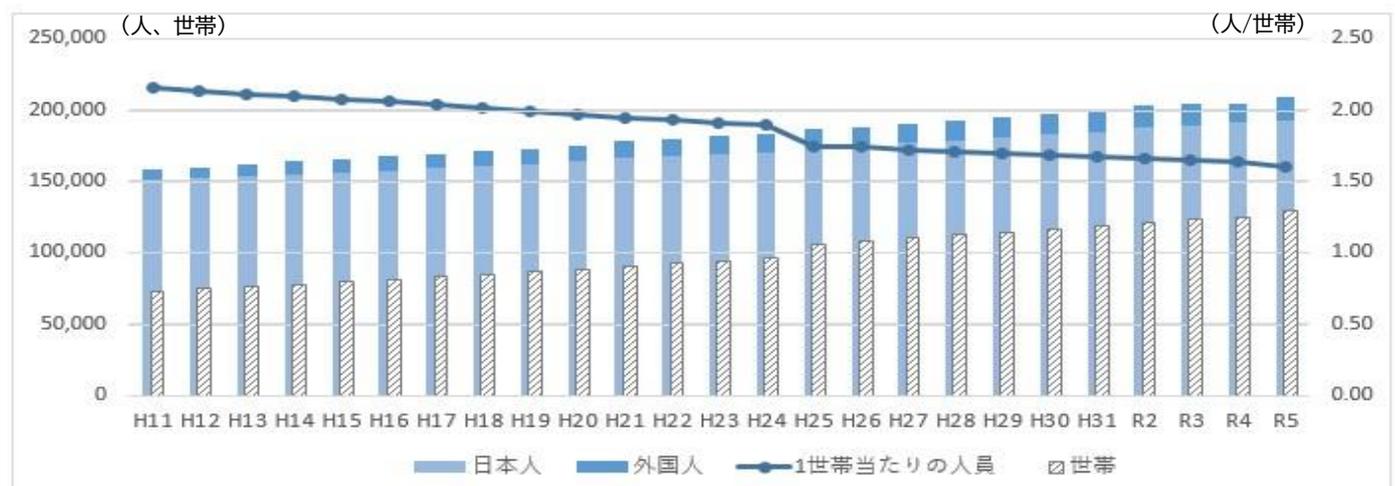
- 区では、地区計画制度の活用や景観計画に基づく景観誘導などにより、地域特性に応じた良好な住環境の整備に取り組んでいる。
- 各地域の環境や住民意識などを踏まえ、区民が地域に愛着と誇りを持ちながら、豊かで快適に暮らせるよう、引き続き、地域特性や住民ニーズに応じたまちづくりを推進し、住み心地のよい魅力的な地域環境の形成を図っていく必要がある。

【マンション新規供給状況(平成 17 年度～令和 4 年度)】



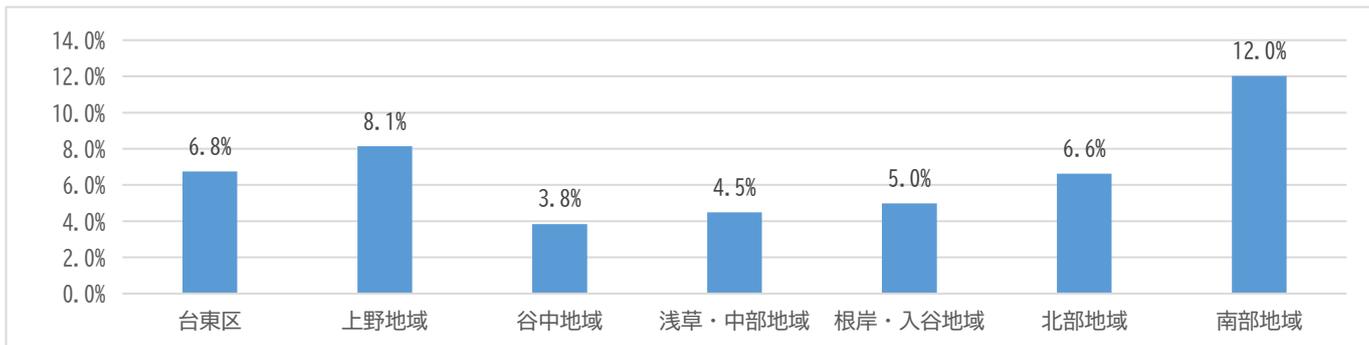
資料：所管課調べ

【人口・世帯の動向】



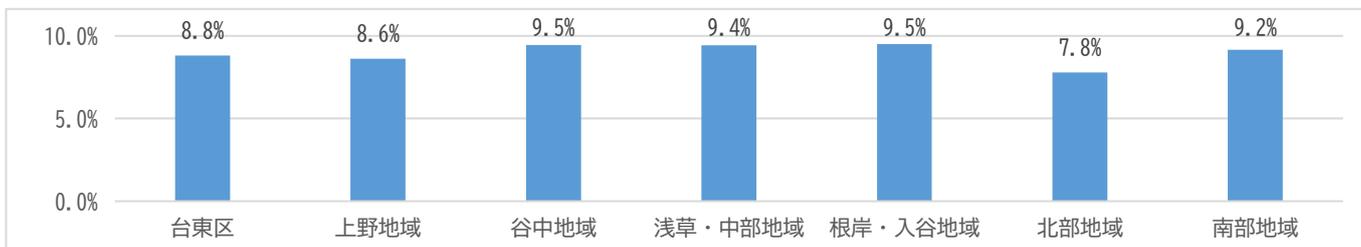
資料：台東区行政資料集（各年 4 月 1 日）

【人口増加率（平成 27 年～令和 2 年）】



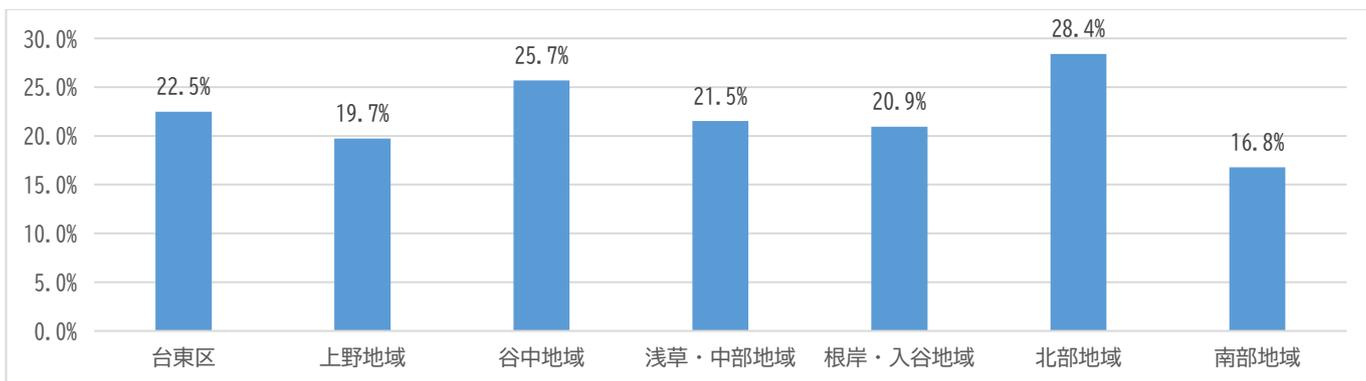
資料：国勢調査

【年少人口（0～14 歳）の割合】



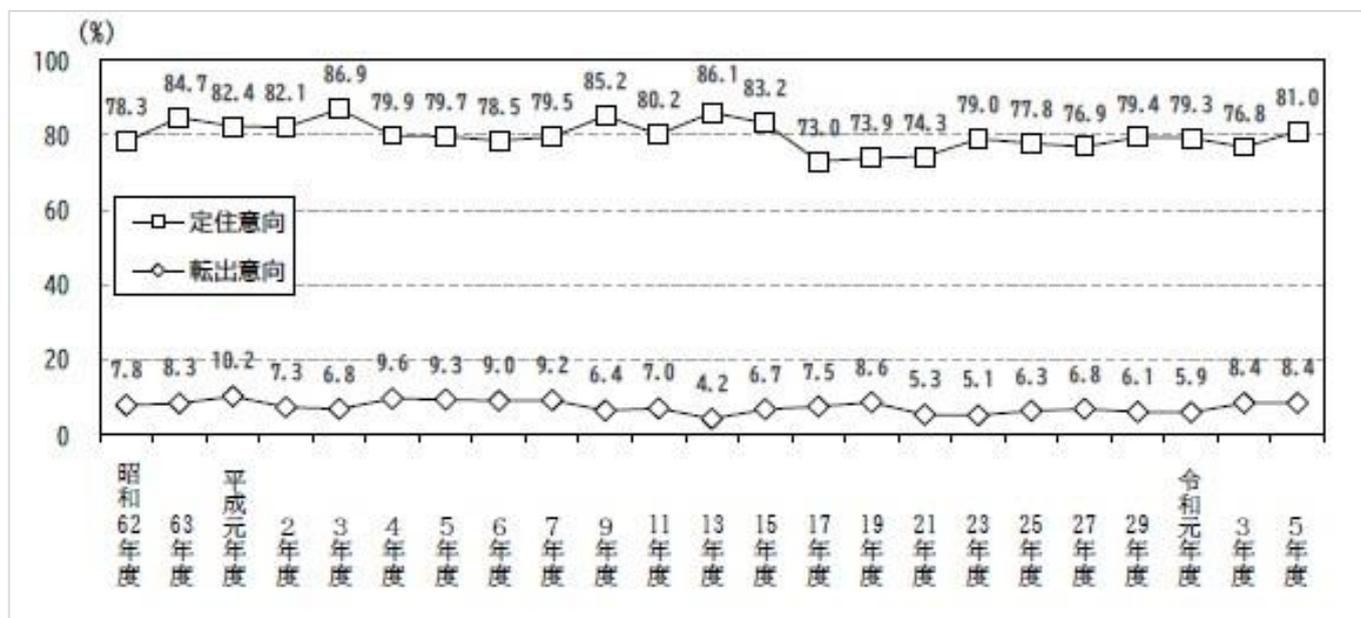
資料：令和 2 年国勢調査

【老年人口（65 歳以上）の割合】



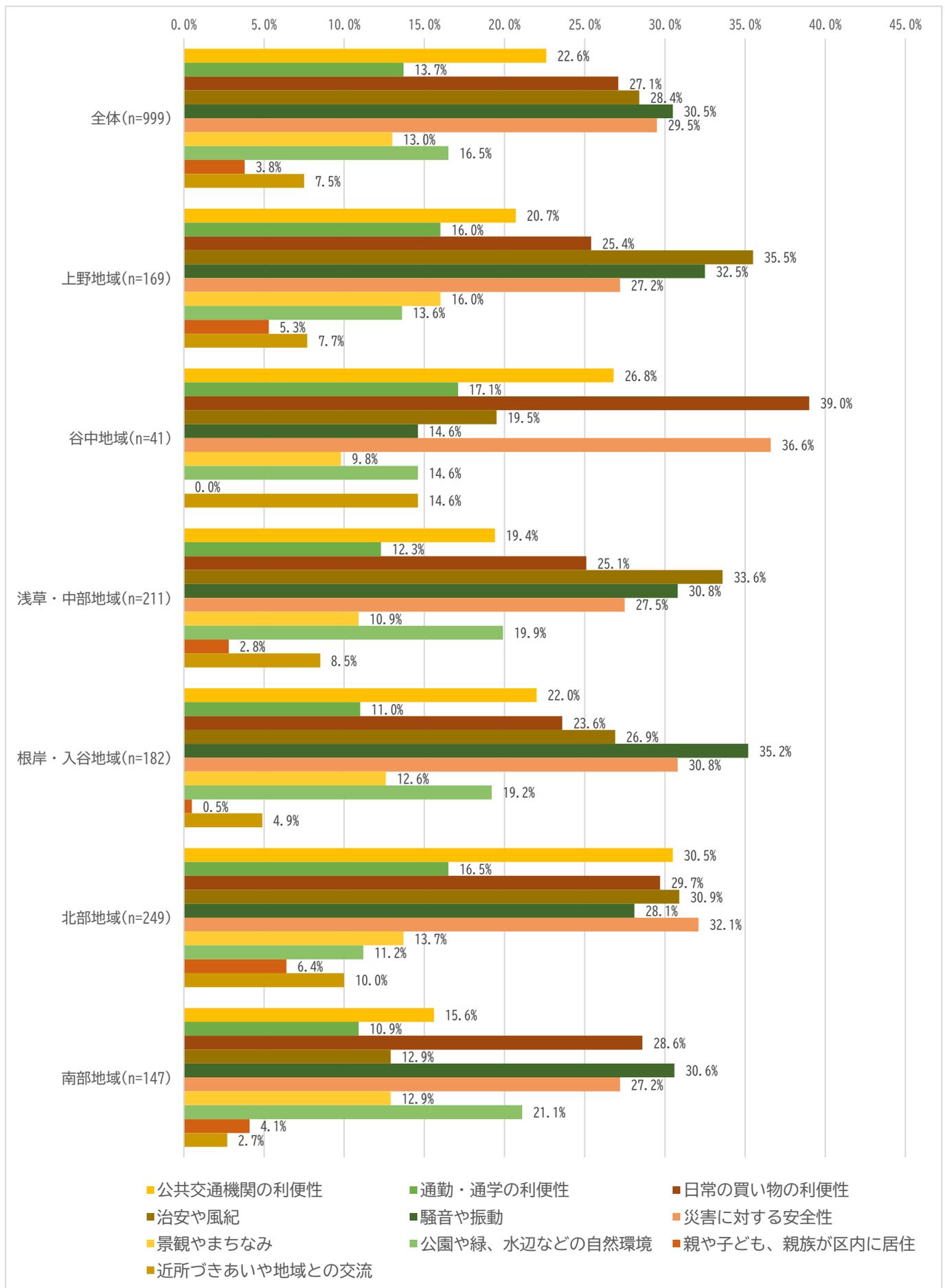
資料：令和 2 年国勢調査

【区民の定住・転出意向】



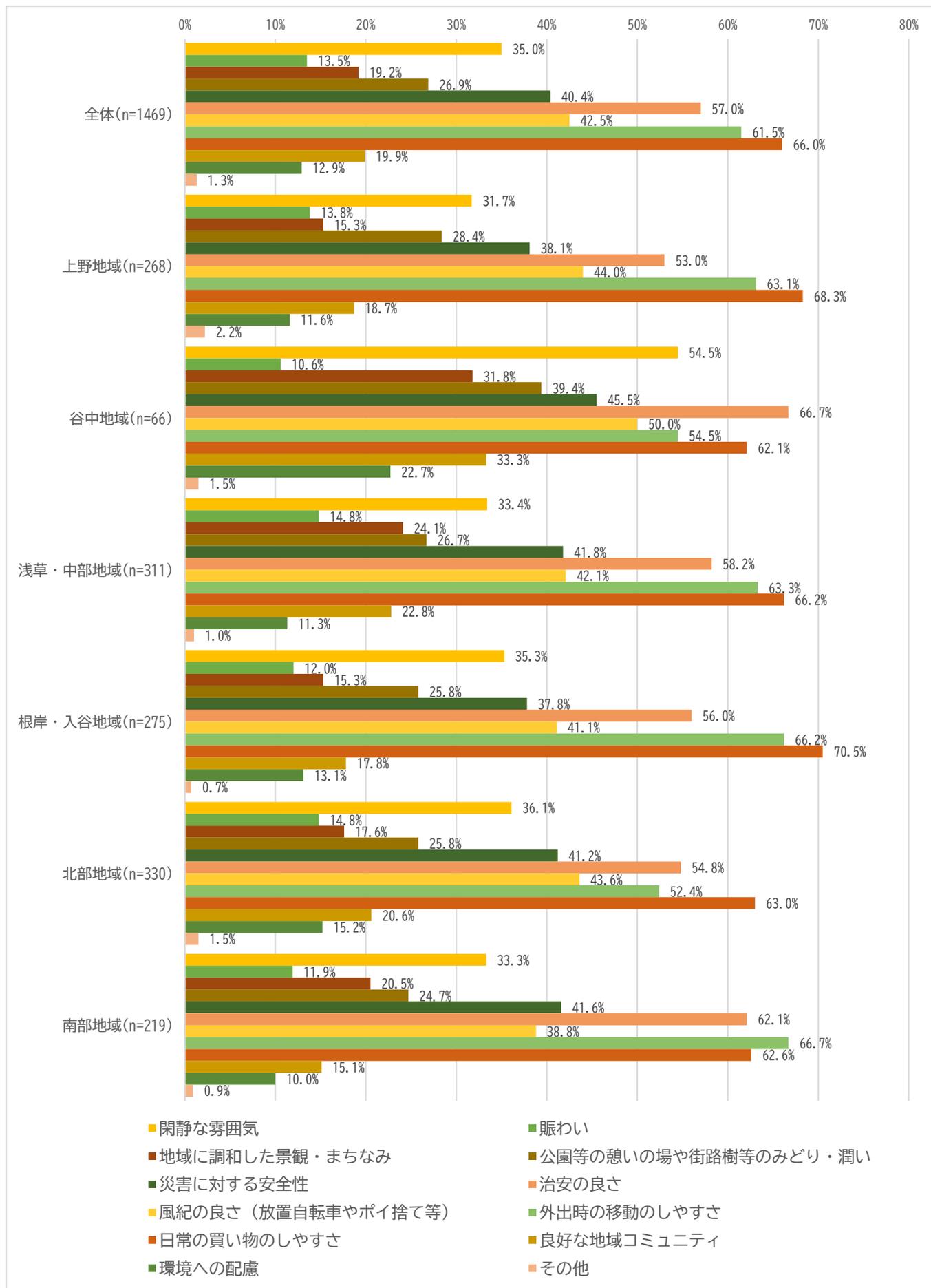
資料：令和 5 年度台東区民の意識調査

【住んでいる地域の住環境の改善したい点】※複数回答可



資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

【住んでいる地域の住環境に求めるもの】 ※複数回答可



資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

地域の住環境 2-2 地域の防災性向上への対応

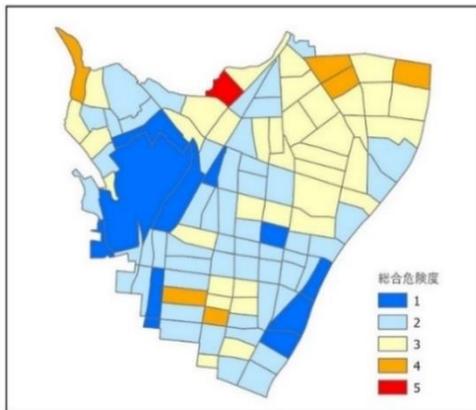
【基礎調査の結果】

- 区内には、建物倒壊危険度や火災危険度が高い地域があるほか、荒川氾濫時には区内の広範囲での浸水が想定されており、様々な自然災害に備え、自助、共助、公助の推進が重要となっている。
- 区民アンケートでは、住んでいる地域の住環境の改善したい点について、「騒音や振動」に次いで、「災害に対する安全性」が上位となっており、防災に対する関心の高さがうかがえる。
- 令和5年度時点で、食料・飲料水等の備蓄品を確保している割合は約7割、家具の転倒・落下防止対策を行っている割合は約4割となっている。また、防災訓練に参加したことがない割合は約6割で、平成29年度に比べ約2割上昇しており、区民の防災意識の醸成や防災対策の一層の推進が求められる。

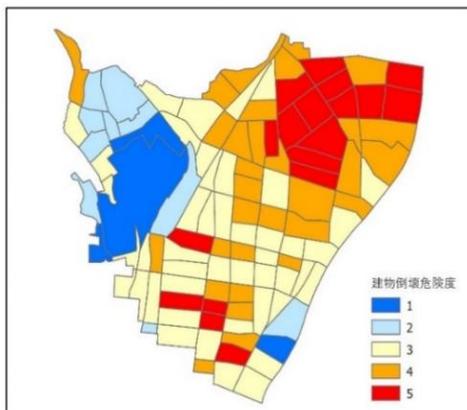
【現状と課題】

- 令和4年度の東京都による都心南部直下地震の被害想定では、都心において大規模地震が発生した場合、都内全域で最大で、建物被害約19万棟、死者約6千人、避難者約299万人と想定されており、本区においても甚大な被害が生じる可能性がある。
- 区では、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化や木造住宅密集市街地の不燃化の促進をはじめ、狭あい道路の拡幅整備、区民の防災意識向上や防災対策の推進など、災害に対する地域の安全・安心の確保に向けた取組を推進している。
- 今後の災害リスクや防災に関する区民の意識・対応状況を踏まえ、大規模地震や河川氾濫等が発生した際に人的被害や物的被害を最小限に抑えられるよう、引き続き、地域全体の防災・減災に向けた対策を推進し、地域の防災性の向上を図っていく必要がある。

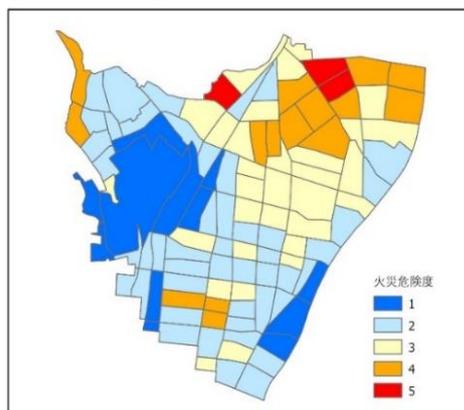
【総合危険度】



【建物倒壊危険度】

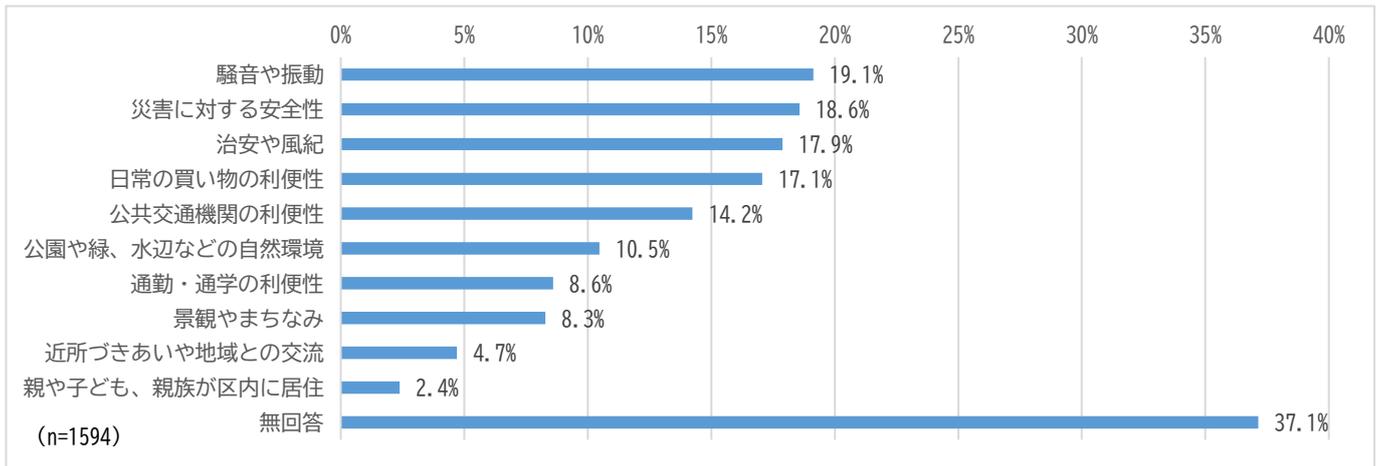


【火災危険度】



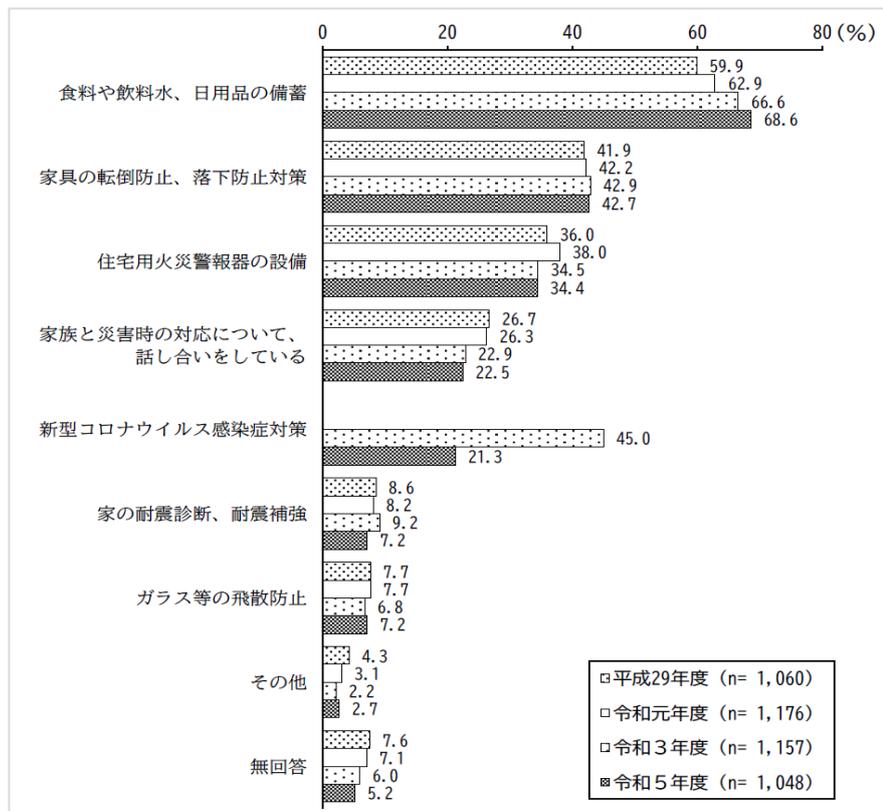
資料：東京都地震に関する地域危険度測定調査（第9回）

【現在の住居の改善したい点（住環境）】※複数回答可



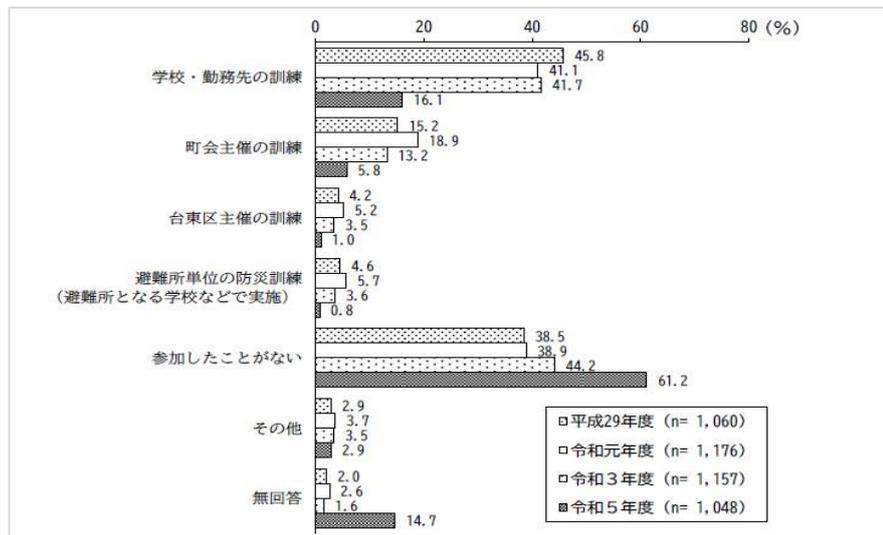
資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

【災害への備え】



資料：令和5年度台東区民の意識調査

【防災訓練の参加状況】



資料：令和5年度台東区民の意識調査

地域の住環境 2-3 地域の治安・風紀向上への対応

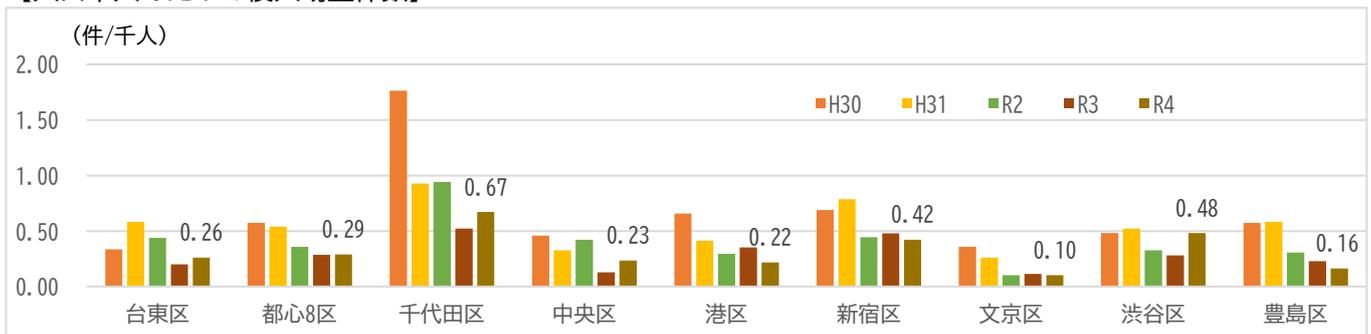
【基礎調査の結果】

- 区内の刑法犯認知件数については、平成26年以降徐々に減少していたものの、令和4年は自転車盗や侵入犯の増加に伴い増加に転じている。また、令和4年の人口1,000人あたりの空き巣等の侵入窃盗の件数は0.26件で令和3年から増加し、都心8区では4番目に多い状況となっている。
- 日常生活上の治安に不安を感じる区民の割合については、近年低下傾向にあったものの、令和5年度は上昇に転じており、区民が安心して暮らせる環境づくりが求められる。
- 区民アンケートでは、住んでいる地域の住環境に求めるものについて、「日常の買い物」や「外出時の移動のしやすさ」に次いで、「治安の良さ」「風紀の良さ」が上位となっており、治安・風紀に対する区民の関心の高さがうかがえる。
- 区民アンケートでは、住んでいる地域の住環境の改善したい点について、「騒音や振動が少ない」、「災害に対する安全性」に次いで、「治安や風紀がよい」が上位となっている。また、子育て世帯では2番目に多く、若年夫婦世帯では最も多くなっており、防犯安全性や風紀の更なる向上が求められている。

【現状と課題】

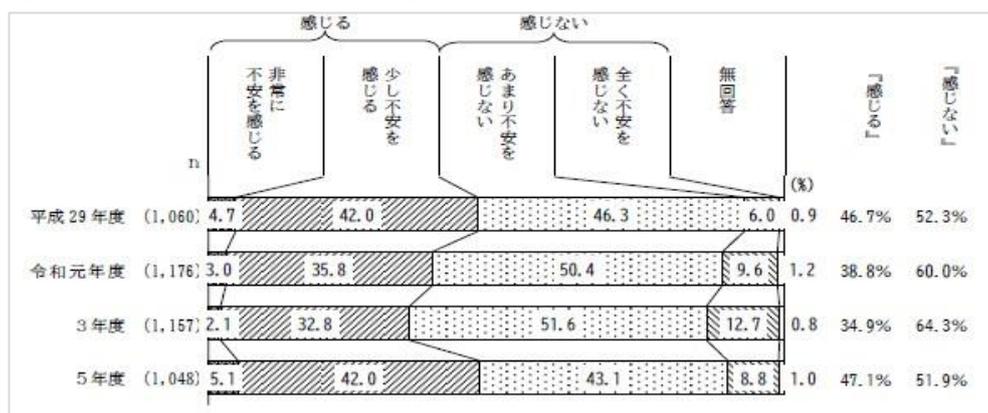
- 区では、子どもの安全巡回パトロールや客引き防止パトロール、地域における防犯カメラ設置の支援、大江戸清掃隊などにより、犯罪に対する地域の安全・安心の確保や環境美化に向けた取組を推進している。
- 犯罪発生状況や区民の意識・ニーズを踏まえ、区民が犯罪に巻き込まれることなく、穏やかに安心して日常生活を送れるよう、引き続き、地域全体の防犯環境の整備や風紀向上に資する環境美化を推進し、地域の治安・風紀の更なる向上を図っていく必要がある。

【人口千人あたりの侵入窃盗件数】



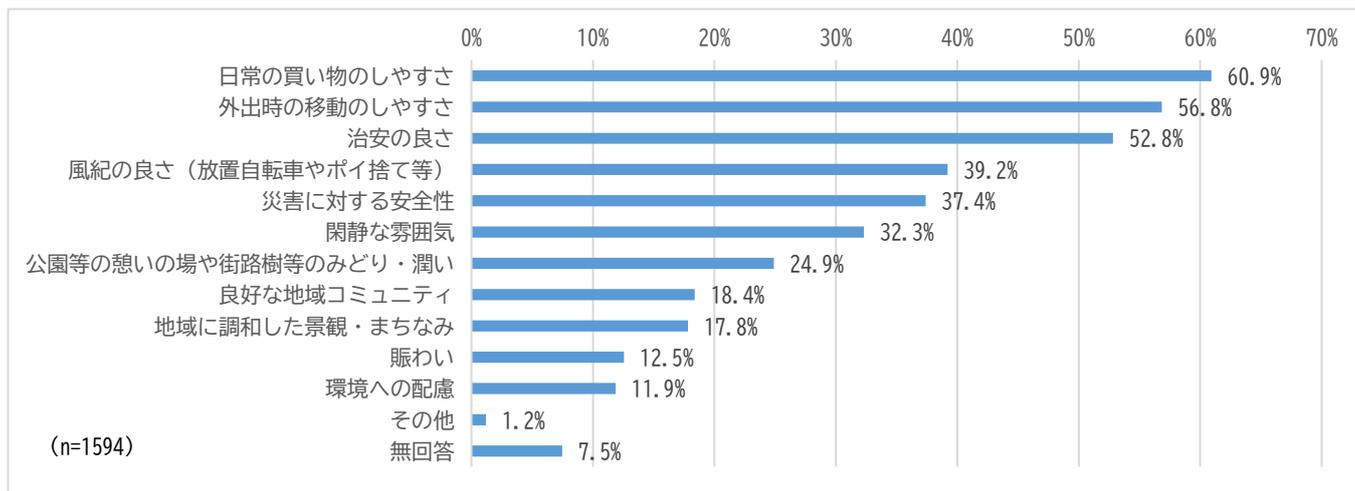
資料：警視庁東京都の区市別刑法犯発生状況(住民基本台帳による東京都の世帯と人口)

【日常生活上の治安に対する意識】



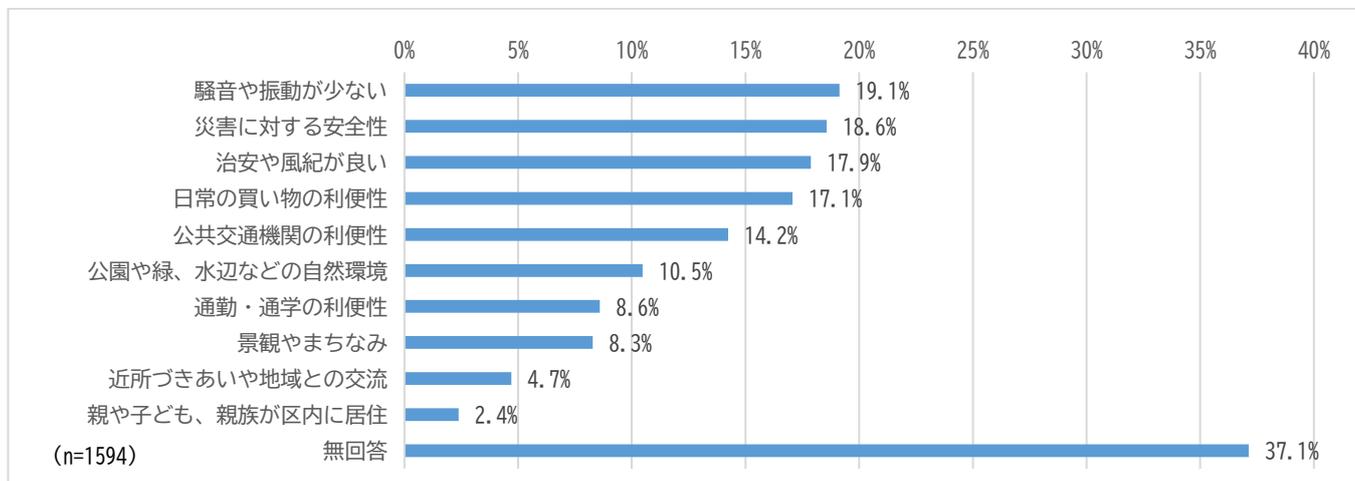
資料：令和5年度台東区民の意識調査

【住まいの地域の住環境に求めるもの】※複数回答可



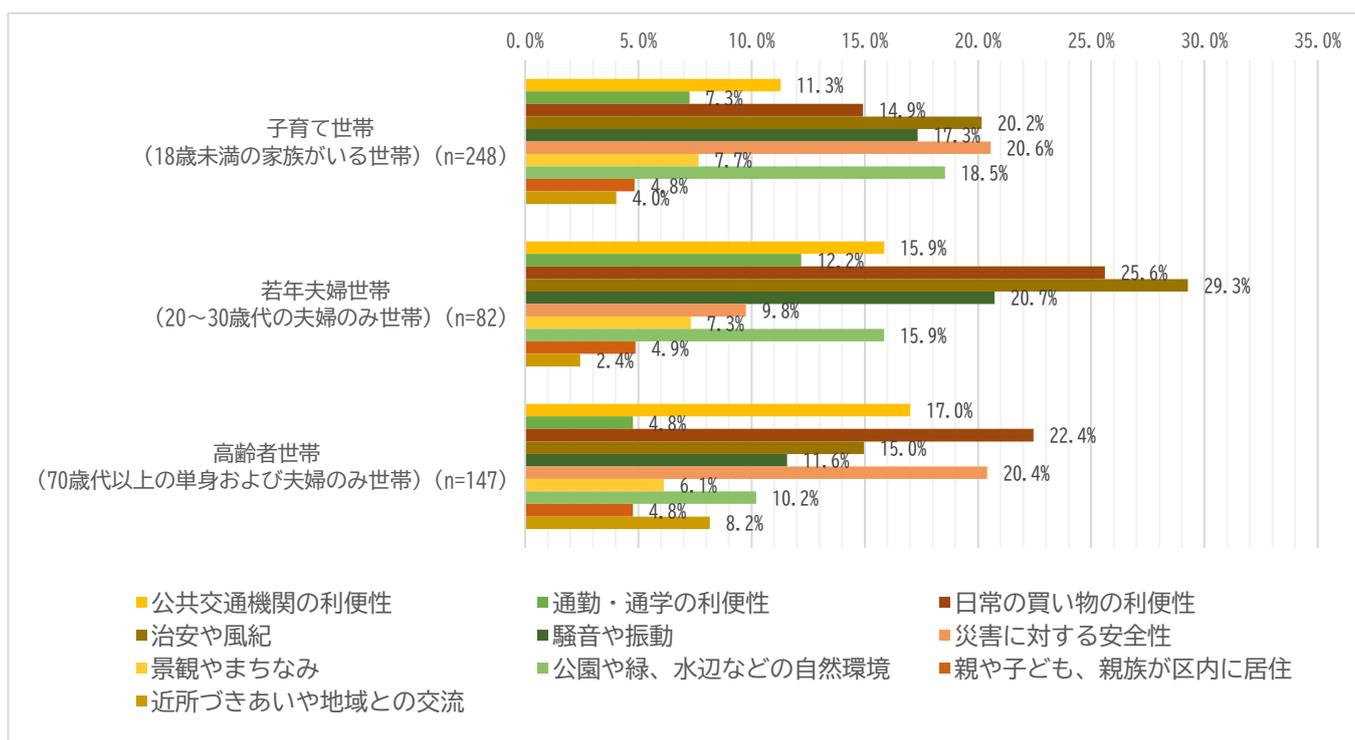
資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

【現在の住居の改善したい点（住環境）】※複数回答可



資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

【世帯別改善したい点（住環境）】※複数回答可



資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

地域の住環境 2-4 豊かな地域コミュニティの形成

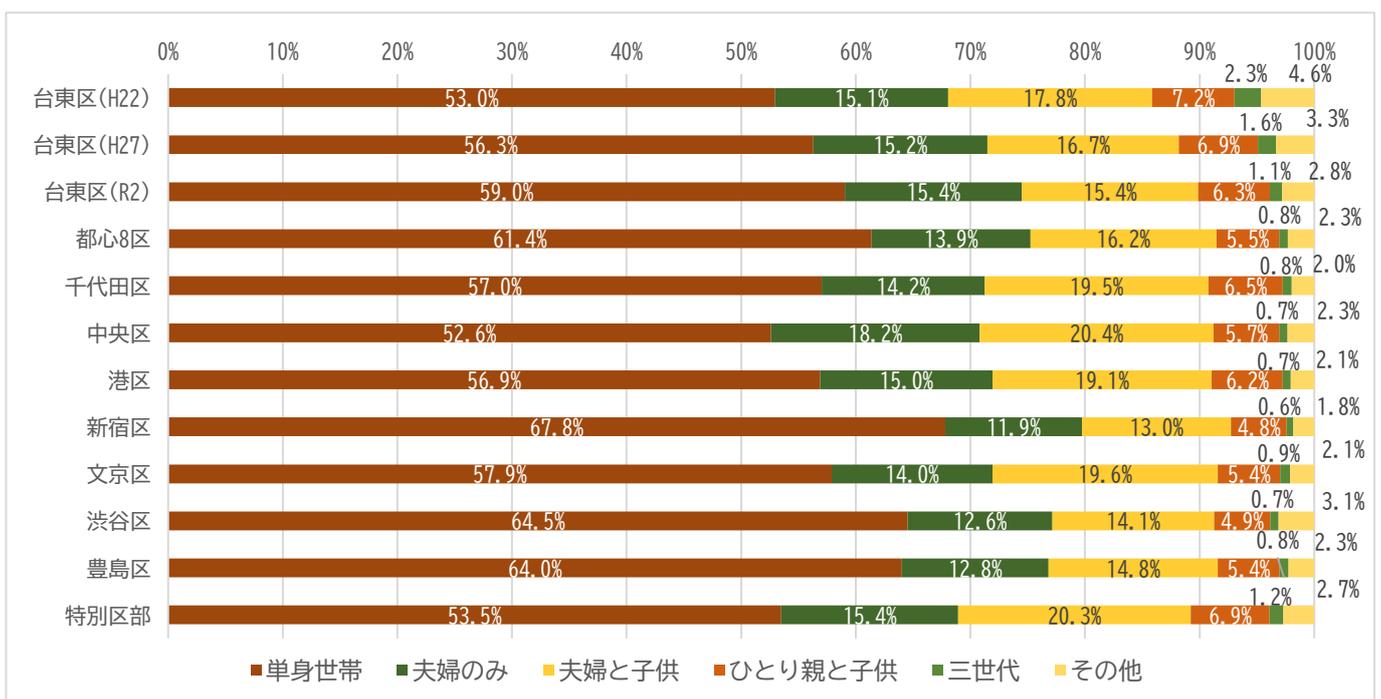
【基礎調査の結果】

- 本区の世帯構成については、単身世帯の割合が上昇しており、令和2年の単身世帯率は平成22年に比べ6ポイント高い59%となっている。また、夫婦世帯の割合は僅かに上昇しているものの、子供がいる世帯の割合は徐々に低下している。
- 外国人人口については、令和3年・4年を除き概ね増加傾向にあり、令和5年は、平成27年に比べ約2,800人増加の約16,000人となっており、区内人口の約8%を占めている。
- 区民アンケートでは、地域内やマンション内の交流状況について、「顔見知りの住人はほとんどいない又はいない」割合は年齢が低いほど上昇している。また、挨拶以外の交流がある割合については、マンション内での交流が地域内での交流よりも低くなっており、マンションにおける居住者同士の交流が少ない傾向にあることがうかがえる。
- 区民アンケートでは、地域内やマンション内の交流に関する意向について、「挨拶をする程度で最低限の関わりがあればよい」と考えている割合が約5割で最も多くなっており、住人同士のつながりが希薄になりつつある中、地域コミュニティや地域活動への関心の低さがうかがえる。

【現状と課題】

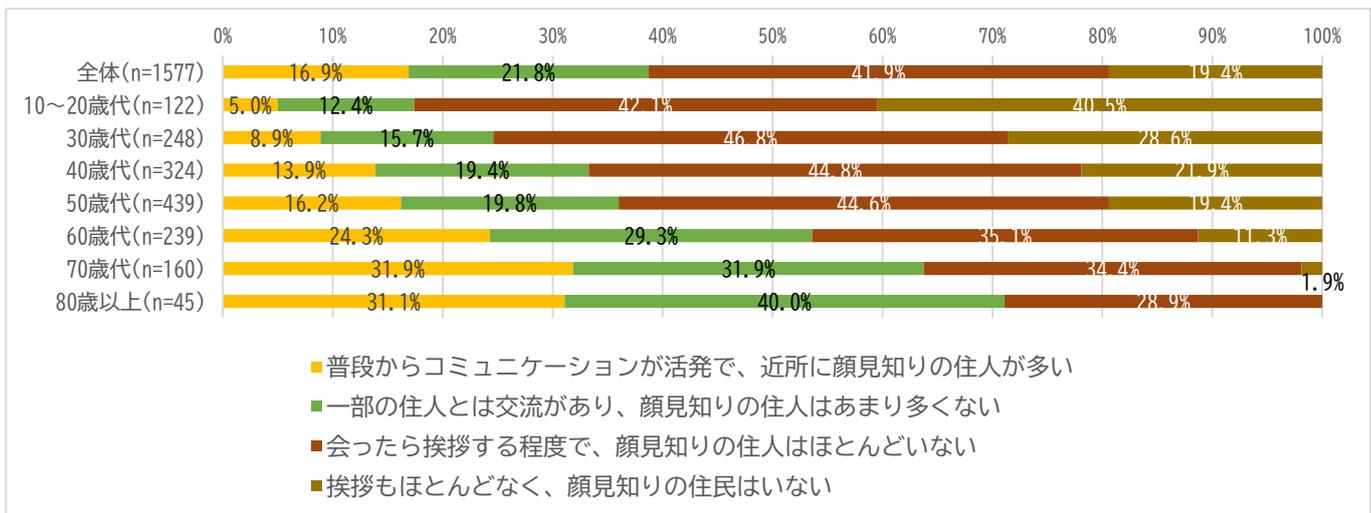
- 地域課題の多様化に伴い、地域において防災・防犯対策、高齢者等の見守り、環境美化、地域の賑わい創出など、様々な役割を担っている地域コミュニティの重要性が高まっている。
- 区内には、町会をはじめ、NPO、民間事業者、マンション管理組合、共通の趣味や価値観を基にした団体など、多様な地域コミュニティがあり、区民の暮らしや住環境の向上に資する活動を行っている。
- 世帯類型等の動向や区民意識、地域内の状況を踏まえ、誰もが支え合い助け合いながら、安心していきいきと暮らせるよう、引き続き、地域コミュニティへの住民参加と多様な地域活動を促進し、多様化する地域課題の円滑な解決に向けた豊かな地域コミュニティの形成を図っていく必要がある。

【世帯構成別の割合】



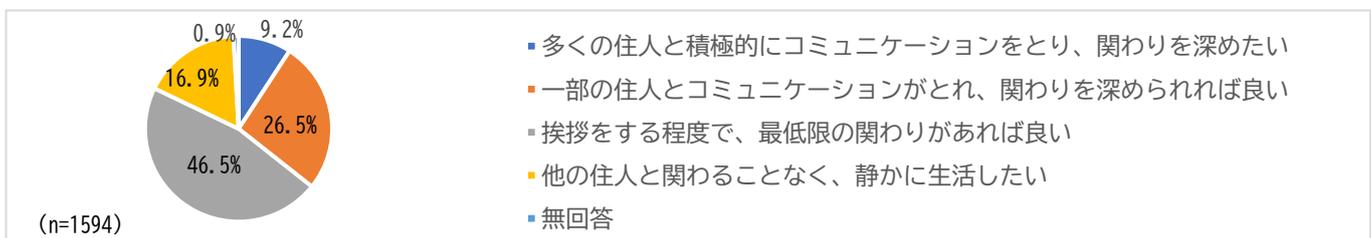
資料：国勢調査

【年齢別の地域の方との交流状況】



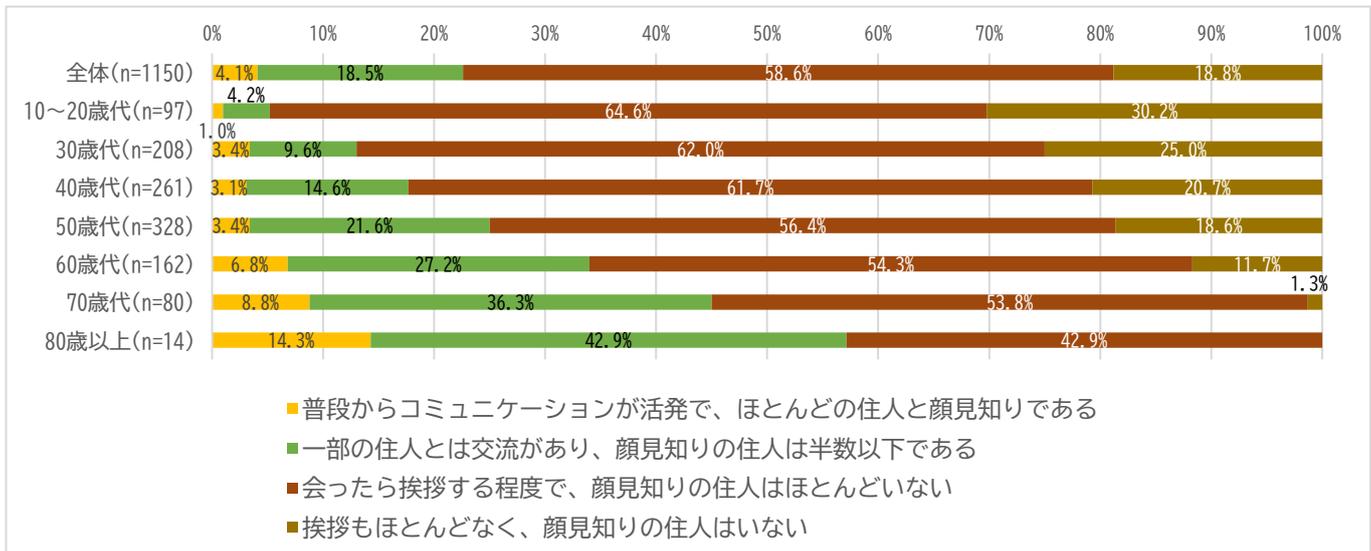
資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

【地域の方との交流に関する意向について】



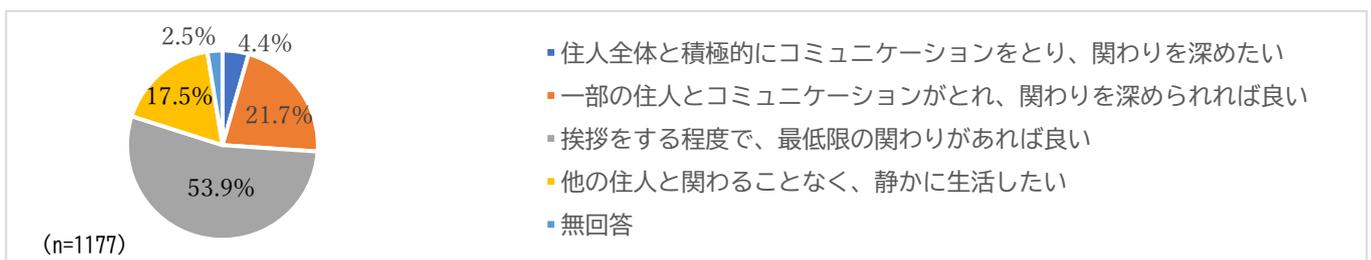
資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

【年齢別のマンション内でのコミュニティ形成状況】



資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

【マンションの内でのコミュニティ形成に関する意向】



資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

地域の住環境 2-5 空き家状態の改善・空き家化の防止

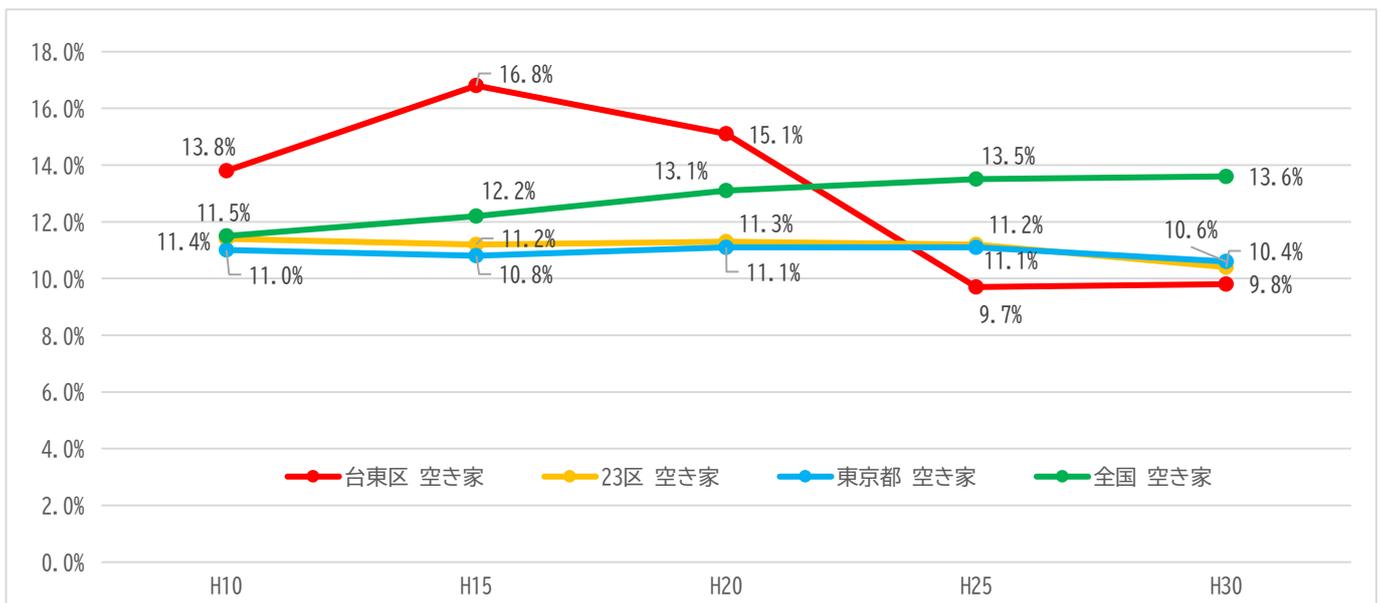
【基礎調査の結果】

- 本区の平成30年の空き家率は9.8%で、全国平均の13.6%を3.8ポイント下回っているほか、23区平均の10.4%を0.6ポイント下回っており、活発なマンション建設が続く中で比較的空き家の発生は抑えられていることがうかがえる。
- 持ち家総数に占める中古住宅購入の割合については、都心8区平均を8ポイント下回る19.3%となっており、新築住宅を購入している世帯が多いことがうかがえる。
- 令和4年度時点で、区内には、損傷が大きい戸建て住宅の空き家は47件あり、近年は横ばいで推移している。また、管理組合アンケートでは、空き住戸が1割以上ある管理組合は10%となっている。
- 区民アンケートでは、空き家に関し不安に思う割合(自宅周辺に空き家等がある場合とない場合の合計)は約16%となっており、空き家による環境悪化を心配している方が少なくないことがうかがえる。
- 区民アンケートでは、高齢者世帯のうち持ち家に居住している割合は約7割となっているほか、住宅を所有する高齢者単身世帯のうち、「相続や継承についてまだ考えていない」という方は約5割となっており、今後、持ち家に居住している高齢者の退去に伴う空き家の増加が懸念される。

【現状と課題】

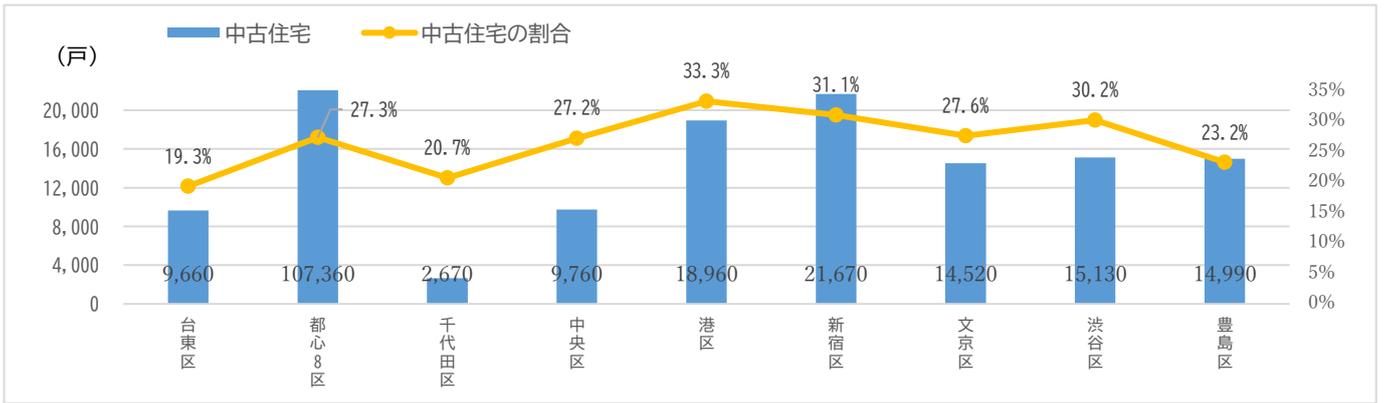
- 全国で空き家が地域社会の問題となっており、今後、更なる増加が見込まれている中、国では、令和5年に空家対策特措法を改正し、固定資産税の住宅用地特例制度見直しなどにより、空き家対策の強化を図っている。また、東京都では、空き家ワンストップ相談窓口の設置や民間事業者等による空き家改修の支援のほか、固定資産税を通知する際の住宅所有者への普及啓発などに取り組んでいる。
- 本区においては、管理不全となっている空き家所有者への働きかけや空き家総合相談窓口における建築士や弁護士による相談対応により、空き家対策に取り組んでいる。
- 空き家の状況や区民意識を踏まえ、空き家は、地域の防災、治安、衛生、景観面など、様々な影響を及ぼす可能性があることから、地域において良好な住環境が保持されるよう、引き続き、空き家の利活用、除却、発生抑制の促進に取り組み、空き家状態の改善と空き家化の防止を図っていく必要がある。

【空き家率の推移】



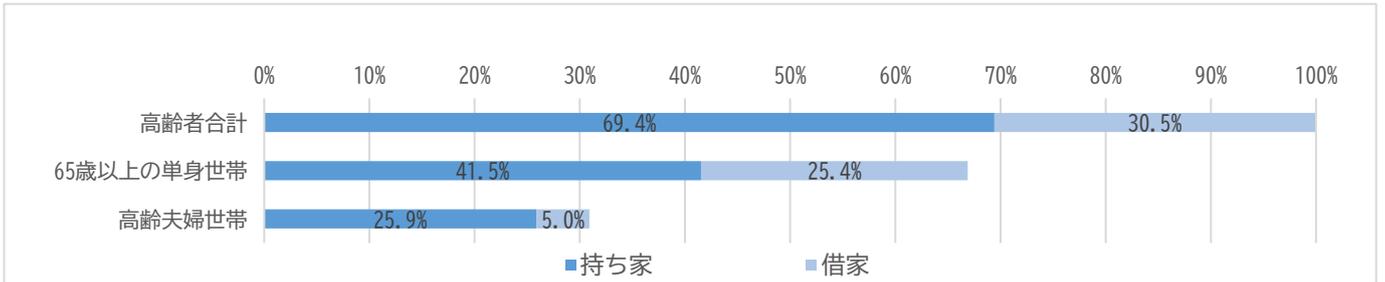
資料：住宅・土地統計調査

【持ち家世帯に占める中古住宅購入の割合】



資料：平成30年住宅・土地統計調査

【持ち家居住の高齢単身世帯数・高齢夫婦世帯数の割合】



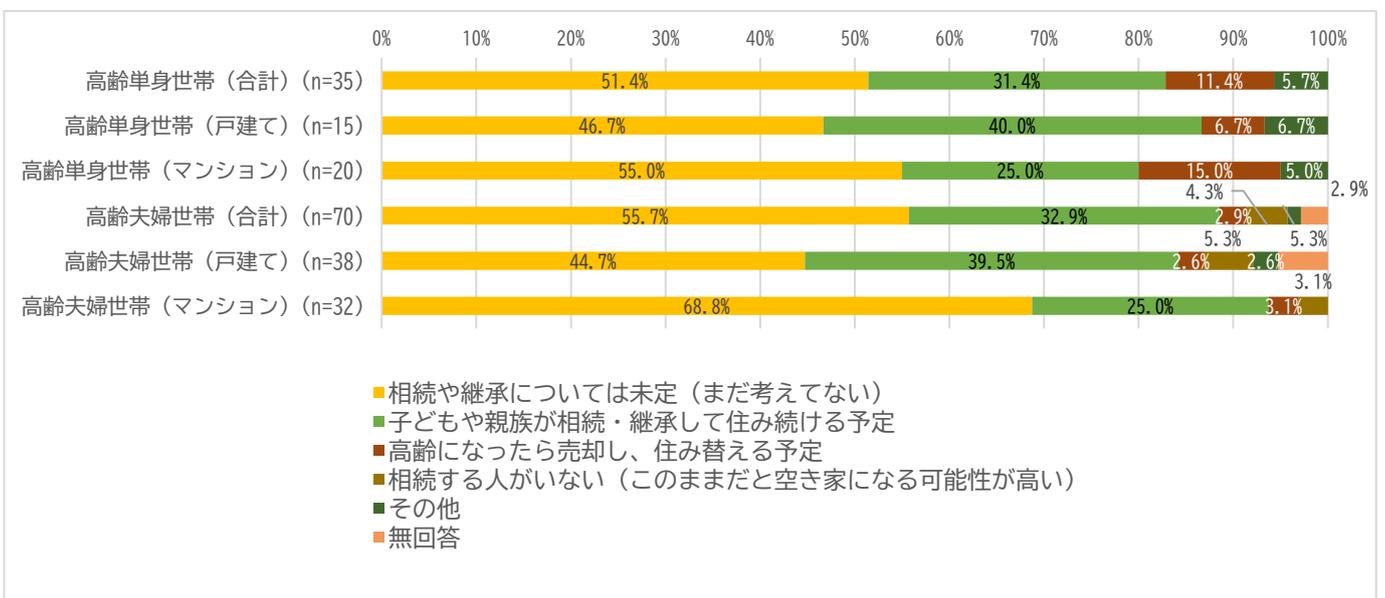
資料：住宅・土地統計調査

【自宅周辺の空き家の状況】



資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

【世帯別相続継承意向構成（高齢単身世帯・高齢夫婦世帯）】



資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

区民の住生活 3-1 子育て世代の居住環境向上への対応

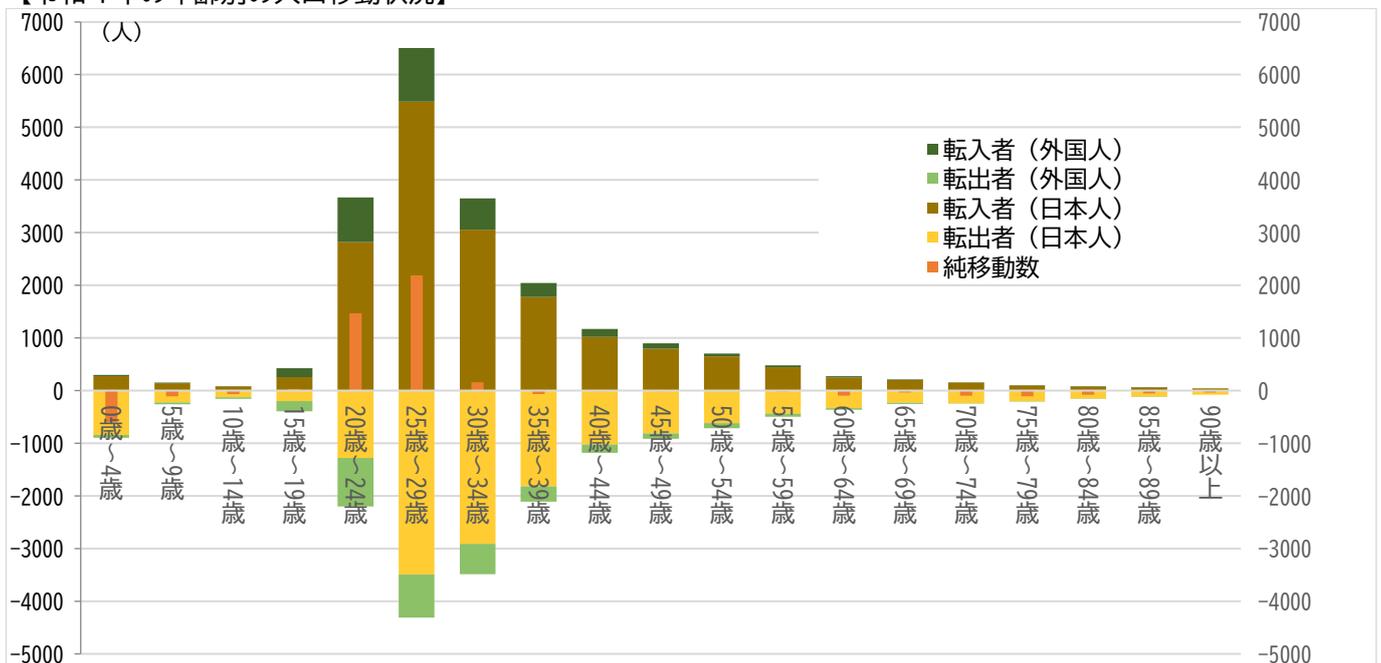
【基礎調査の結果】

- 本区の人口は平成11年以降年々増加している中、近年の婚姻件数は令和2年・3年を除き増加傾向にあるものの、出生率は平成29年をピークに低下傾向にある。また、0～14歳人口は転出超過が続いており、令和4年は約800人の転出超過となっている。転出超過数の大部分は0～4歳人口が占めており、就学前の子供がいる世帯の転出が少なくないことがうかがえる。
- 区民アンケートでは、現在の住まいの満足度について、子育て世帯の約22%が「不満又はやや不満」と感じており、子育て世帯における居住環境の向上が求められる。
- 区民アンケートでは、現在の住まいでの居住継続意向について、子育て世帯の約42%、若年夫婦世帯の約70%が住み替えを希望しており、住み替えニーズが高いことがうかがえる。
- 区民アンケートでは、現在の住宅の改善したい点について、子育て世帯は「広さや間取り」が約53%で最も多く、次いで、「日当たりや風通し」、「水回り設備」が上位となっているほか、防犯性のニーズも比較的高く、居住性や防犯安全性の向上が求められている。また、若年夫婦世帯についても、「広さや間取り」が約52%で最も多くなっている。

【現状と課題】

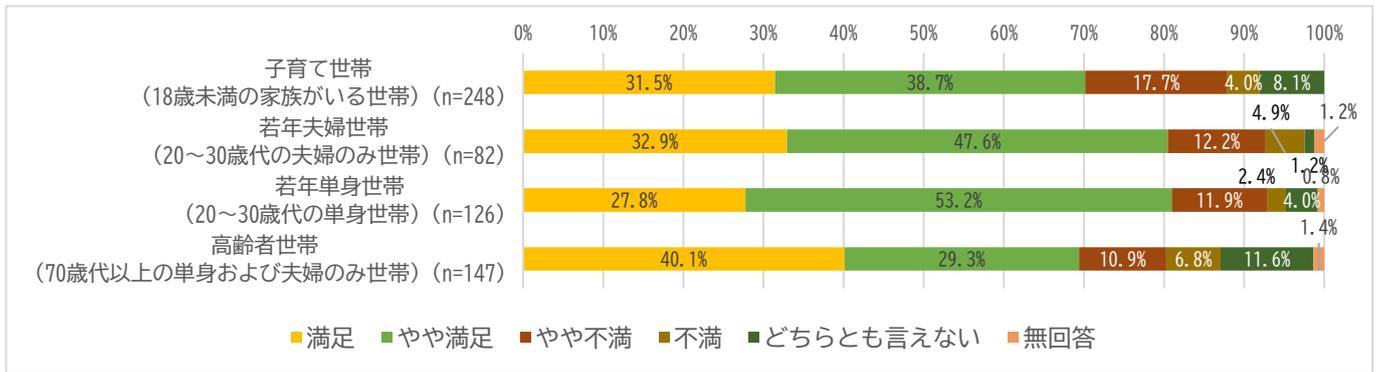
- 少子化の進行による国内人口の本格的な減少を受け、国では住宅ローン減税、補助金、融資金利優遇により住宅取得や環境性能向上等のリフォームを支援しているほか、東京都では都営住宅供給や補助金により住宅確保や子供の安全・安心確保等のリフォームを支援しており、子供を産み育てやすい住まいの確保に向けた取組強化を図っている。
- 本区においては、住まいにおける子育て世帯の安全・安心の確保を図るため、子育て世帯住宅リフォーム支援や三世帯住宅助成により、子育て世帯の居住環境の整備に取り組んでいる。
- 人口動態や子育て世代の住まいニーズを踏まえ、子育て世帯や若年夫婦世帯がいきいきと生活しながら、希望に応じて安心して子供を産み育てられるよう、引き続き、ニーズに応じた居住を実現しやすい環境整備を推進し、子育て世代の居住環境の向上を図っていく必要がある。

【令和4年の年齢別の人口移動状況】



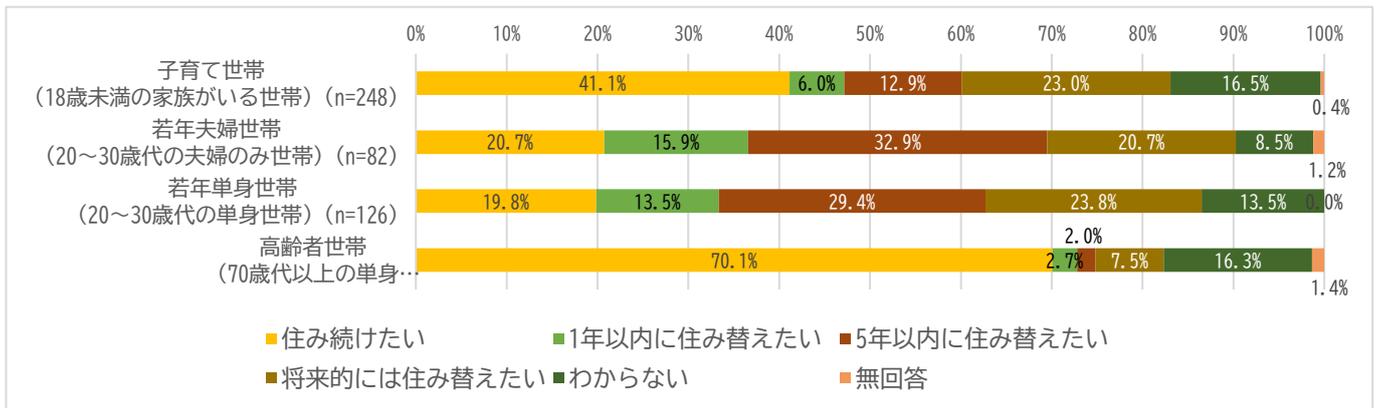
資料：住民基本台帳人口移動報告

【世帯別現在の住まいの満足度】



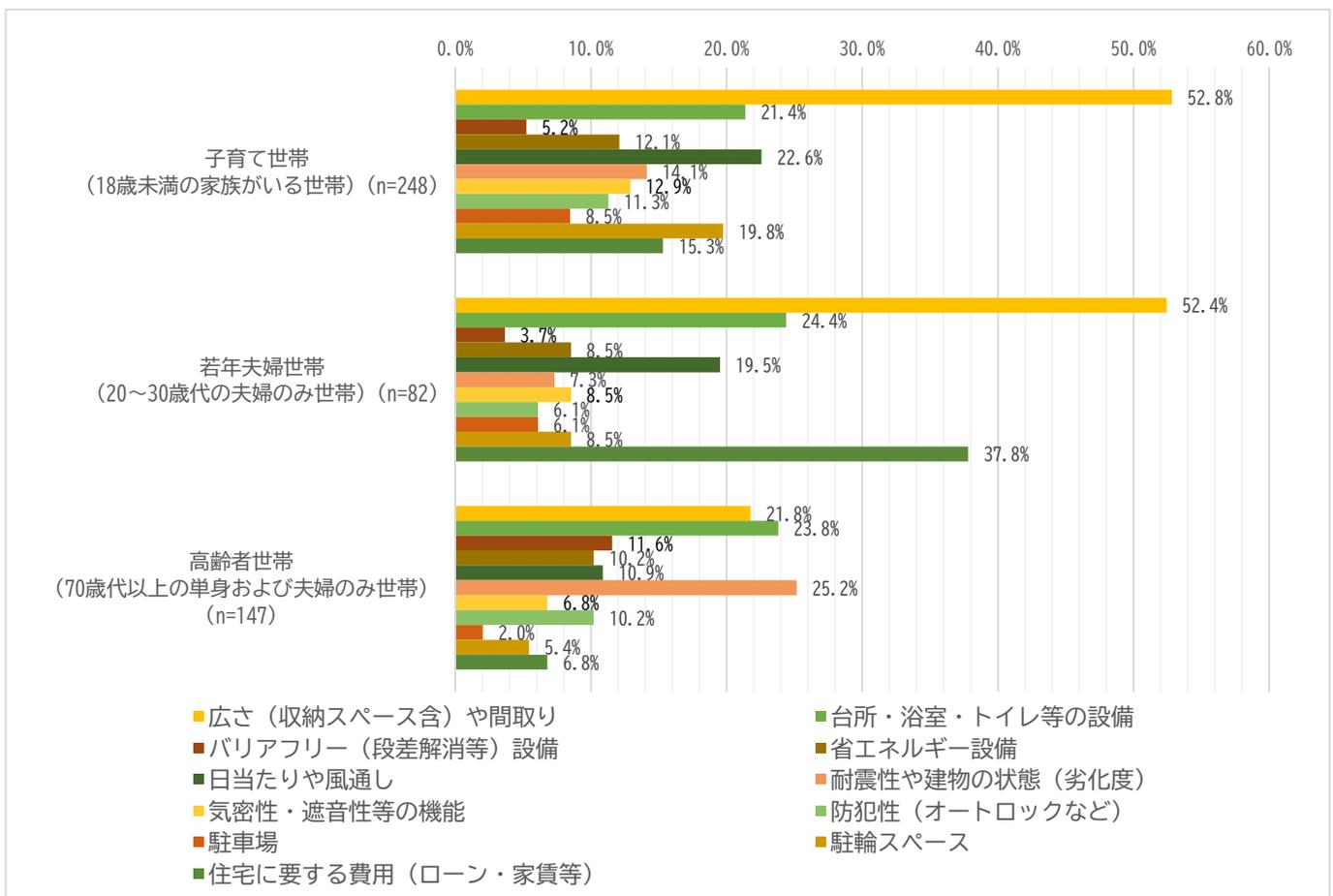
資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

【世帯別現在の住まいでの居住継続意向】



資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

【世帯別現在の住宅で改善したい点(住宅面)】※複数回答可



資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

区民の住生活 3-2 高齢者・障害者の住まいにおける安全・安心の確保

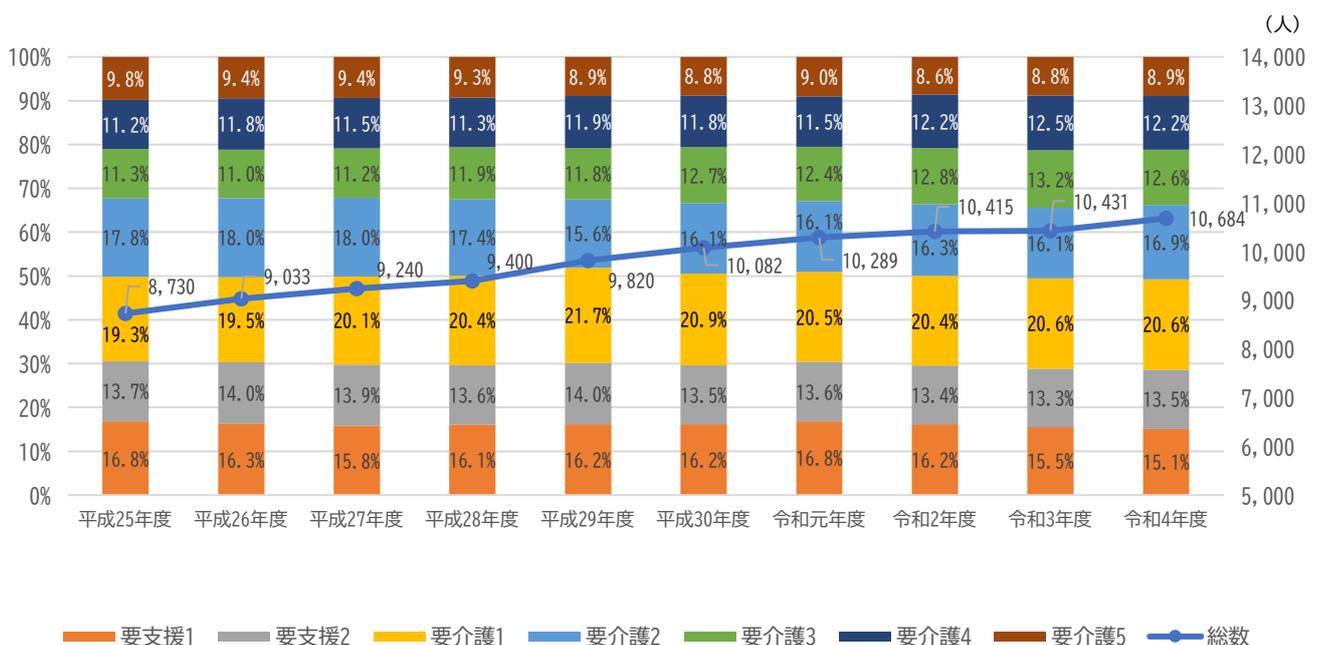
【基礎調査の結果】

- 本区の高齢者人口は近年横ばいで推移しているものの、要介護・要支援者数については増加傾向にあり、令和4年の要介護・要支援者数は10,684人となっている。また、障害者数については身体障害者手帳所持者数が減少傾向にあるものの、愛の手帳や精神障害者保健福祉手帳の所持者数は増加傾向にあり、高齢者や障害者が希望に応じて住み慣れた住宅で住み続けられる環境整備が重要となっている。
- 区民アンケートでは、持ち家に居住する高齢者世帯の割合は約71%となっているほか、現在の住宅に住み続けたいと考えている高齢者の割合は約70%となっており、居住継続の意向が強いことがうかがえる。
- 区民アンケートでは、高齢者世帯における現在の住宅の改善したい点について、「耐震性や 建物の状態」が最も多く、次いで、「水回り設備」、「広さ・間取り」が上位となっている。また、他世代に比べ「バリアフリー」のニーズが高く、老朽化等への対応をはじめ、居住性や安全性の向上が求められている。
- 区内住宅のバリアフリー化の状況については、平成30年時点で、トイレ又は浴室に手すりが設置されている住宅は、持ち家が約4割、借家が約1割となっている。また、屋内に段差がない住宅は、持ち家が約4割、借家が約2割となっており、高齢者や障害者が生活しやすい住まいの確保が求められる。

【現状と課題】

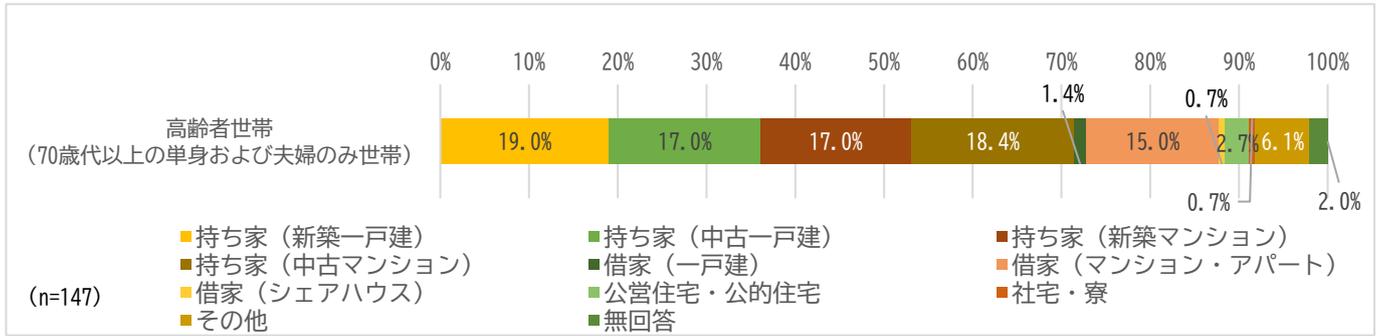
- 区では、高齢者や障害者の住まい環境の向上に向け、住宅改修の支援や地域と連携した生活支援や見守りなどにより、高齢者等の居住環境の整備に取り組んでいる。
- 要介護・要支援者数の動向や高齢者の住まいニーズを踏まえ、在宅生活を希望する高齢者や障害者が住み慣れた住宅で自分らしく暮らせるよう、引き続き、生活状況や健康面に配慮した住まいづくりと地域全体で支え合う環境づくりを推進し、住まいにおける安全・安心の確保を図っていく必要がある。

【要介護者・要支援者数の推移】



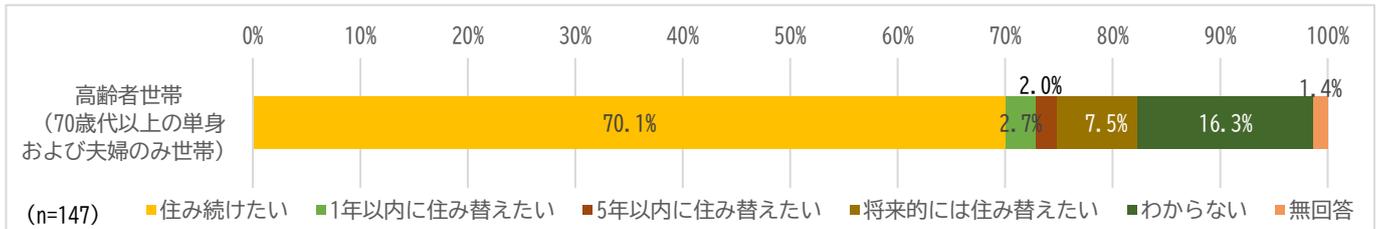
資料：行政資料集

【世帯別住宅種類構成（高齢者世帯）】



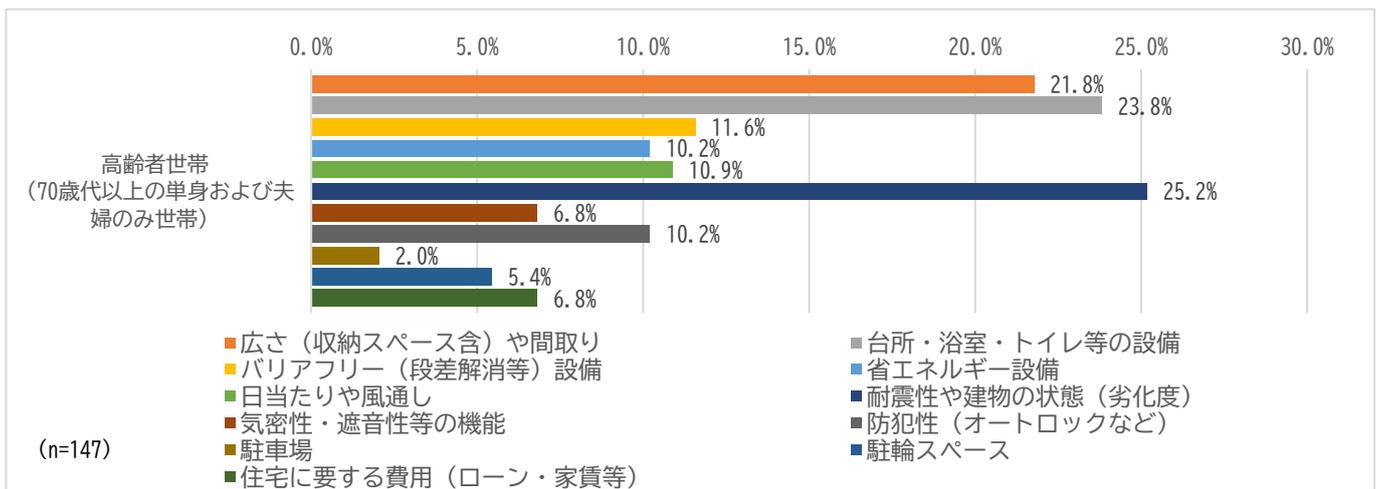
資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

【世帯別居住継続意向（高齢者世帯）】



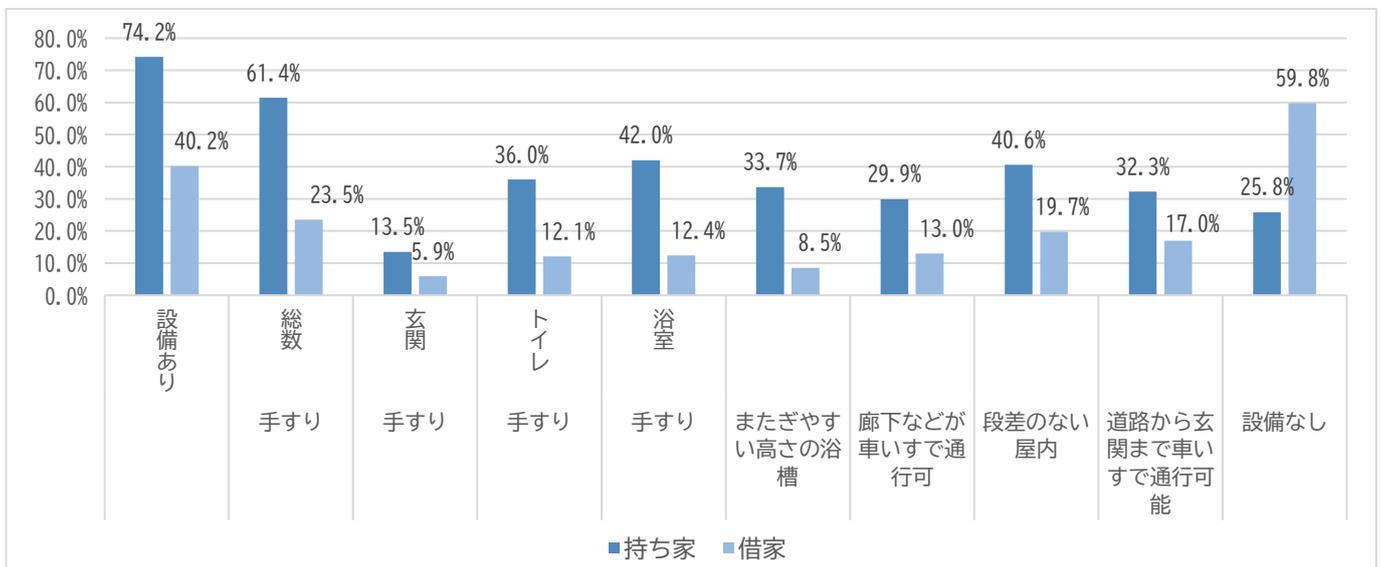
資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

【高齢者世帯の現在の住宅の改善したい点】※複数回答可



資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

【区内住宅のバリアフリー化の状況】



資料：平成30年住宅・土地統計調査

区民の住生活 3-3 高齢者・障害者・ひとり親世帯等の民間賃貸住宅への円滑な入居

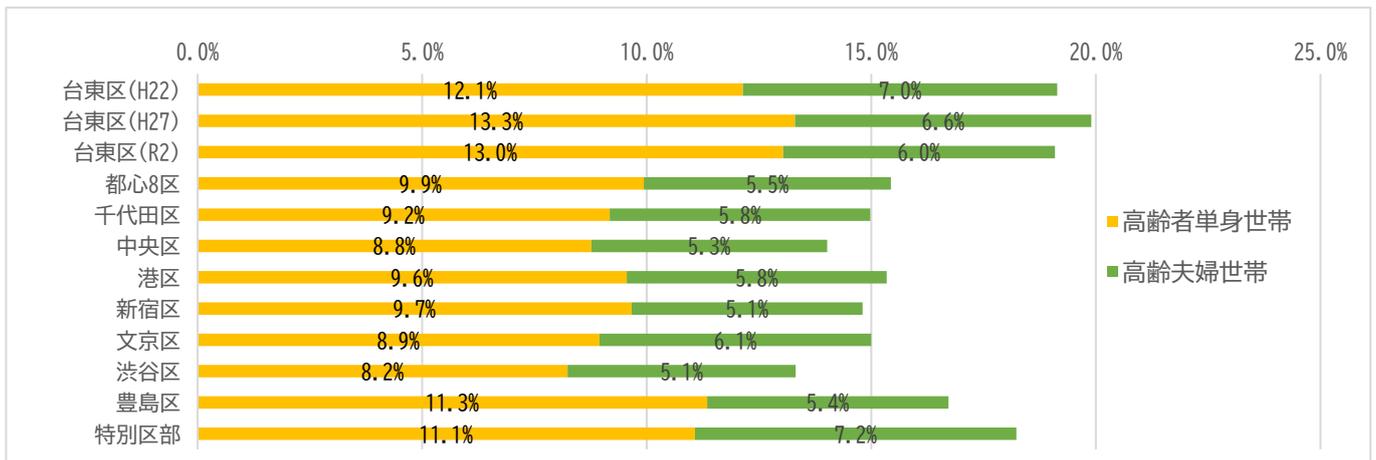
【基礎調査の結果】

- 本区の単身高齢者数は増加傾向にあり、令和2年の全世帯に占める高齢者単身世帯の割合は13.0%で、都心8区の中で最も高くなっている。また、高齢夫婦世帯の割合は6.0%で、都心8区で2番目に高くなっており、高齢者世帯の住まい確保が重要となっている。
- 区民アンケートでは、高齢者世帯の17%は借家(一戸建、マンション・アパート、シェアハウス)に居住し、家賃負担額は5~6万円台が約23%、7~8万円台が約27%となっており、契約上の事由や個別の事情により住み替えが必要となった場合には、希望に応じた住まいの円滑な確保が求められる。
- 民間賃貸住宅においては、貸主が高齢者や障害者等の入居を制限することが少なくなく、その主な理由としては、入居者死亡時の原状回復に係る対応や費用の負担をはじめ、生活トラブルや滞納への不安があげられており、高齢者等の入居を受け入れやすい環境整備が求められる。

【現状と課題】

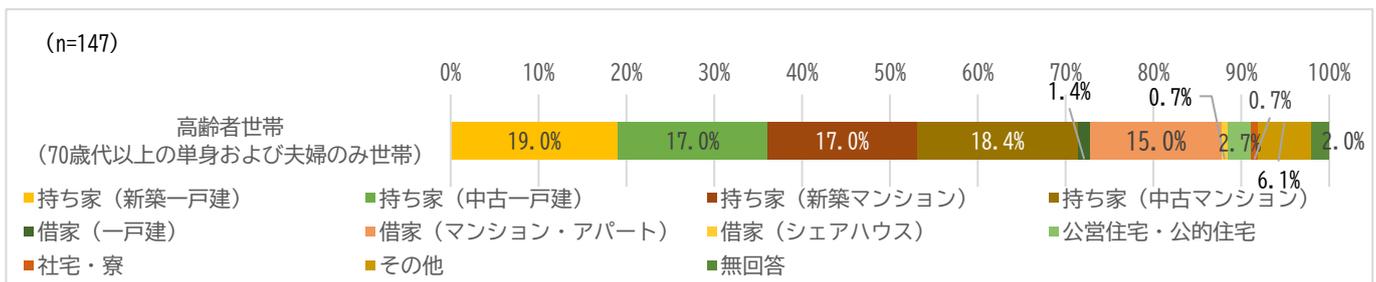
- 国は、住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保に向け、平成29年に住宅セーフティネット法を改正し、居住支援法人による支援制度を創設するなど、空き住戸となっている民間賃貸住宅を活用した住宅供給を進めている。
- 本区においては、入居相談窓口での住宅探しの支援、転居費用助成、家賃等債務保証料助成などにより、高齢者、障害者、ひとり親世帯等の居住支援に取り組んでいる。
- 高齢者数の動向や民間賃貸住宅の受入状況を踏まえ、住宅を所有していない高齢者、障害者、ひとり親世帯等が希望に応じて選択した住宅で安心して住み続けられるよう、引き続き、住宅探しから居住中における切れ目のない支援を推進し、民間住宅への円滑な入居と安定居住を図っていく必要がある。

【高齢者世帯の割合】



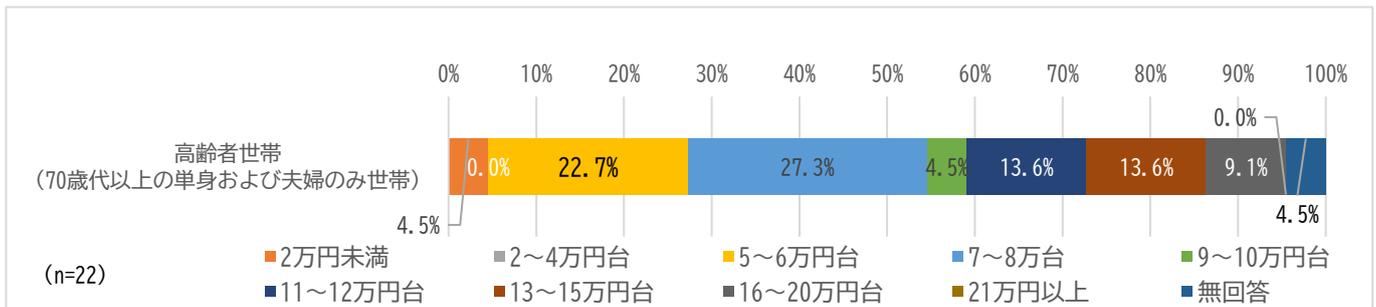
出典：国勢調査

【世帯別住宅種類構成（高齢者世帯）】



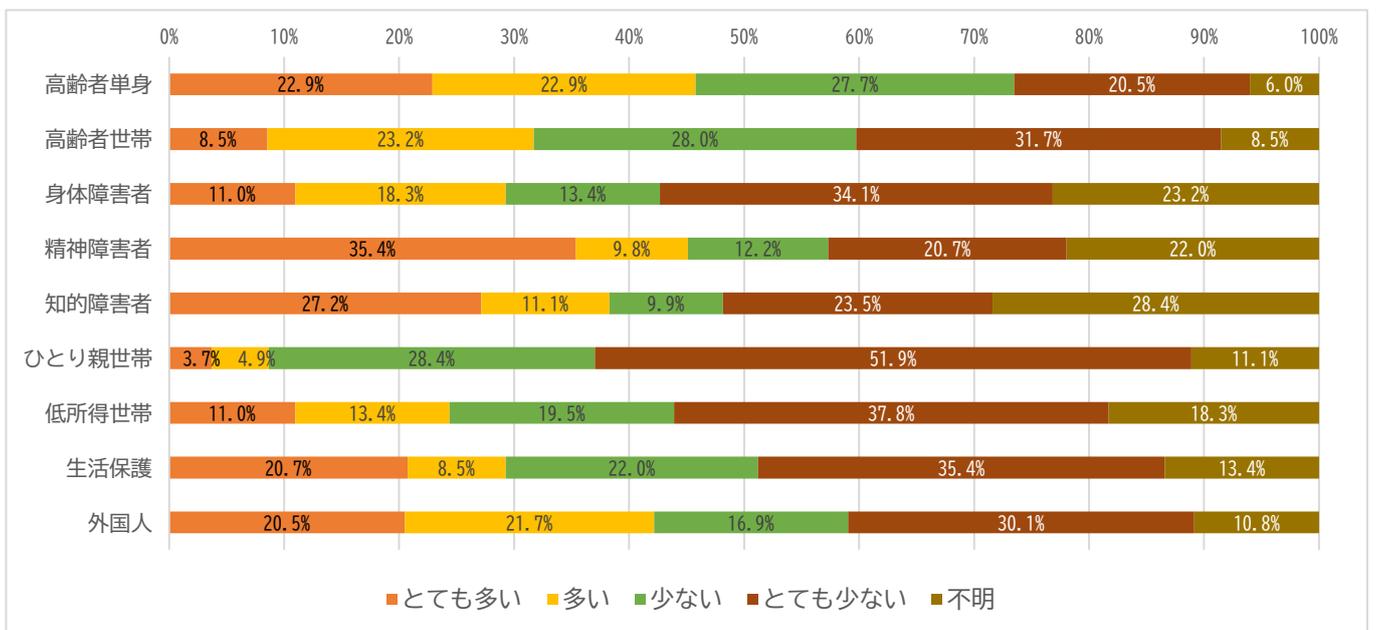
資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

【借家（マンション・アパート）居住者の住宅費構成（高齢者世帯）】



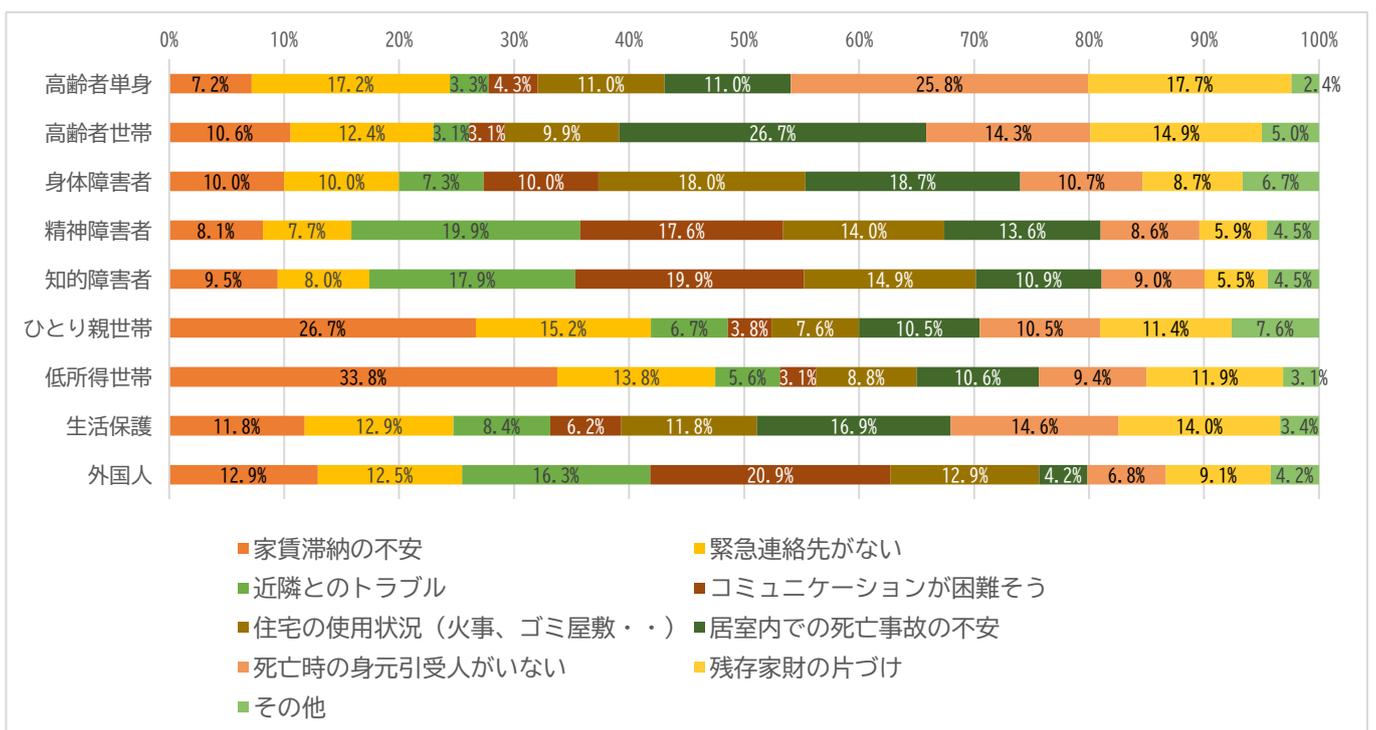
資料：令和5年度住宅マスタープラン基礎調査区民アンケート

【民間賃貸住宅における対象者別の入居を制限する頻度】



資料：令和5年度不動産店アンケート

【民間賃貸住宅における対象者別の入居を制限する理由】



資料：令和5年度不動産店アンケート

区民の住生活 3-4 住宅に困窮する高齢者や自立生活が難しい方等への住まいの確保

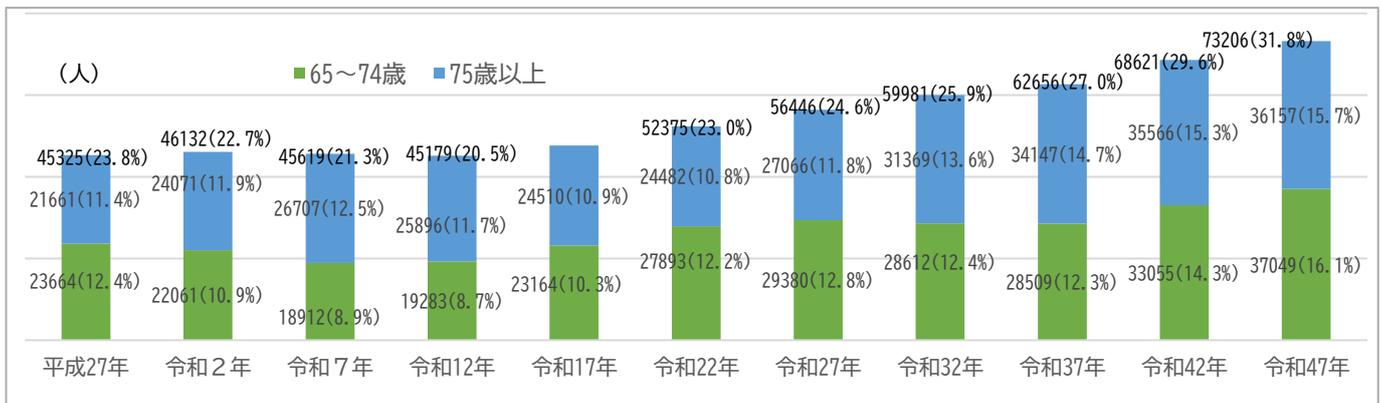
【基礎調査の結果】

- 本区の将来人口推計では、65～74歳人口は令和12年まで概ね横ばいで推移し、75歳以上人口は令和22年まで概ね横ばいで推移すると見込まれている。当面の間は、高齢者人口は横ばい傾向が続くことが想定されるものの、要介護度が高い方は増加傾向にあり、身体機能や生活状況に応じた住まいの確保が重要となっている。
- 障害者数については、愛の手帳や精神障害者保健福祉手帳の所持者数は増加傾向にあるほか、令和5年の65歳以上の身体障害者手帳・愛の手帳の所持者数は平成22年に比べ約500人増加しており、自立生活が難しい方が安全で安心して暮らせる住まいの確保が求められる。
- 最低居住面積水準未達の住宅に居住している高齢者については、平成30年時点で、単身高齢者世帯は1,820世帯(単身高齢者世帯全体の11.7%)、高齢夫婦世帯は180世帯(高齢夫婦世帯全体の2.5%)となっており、住まいに困窮する高齢者世帯の居住の安定が求められる。

【現状と課題】

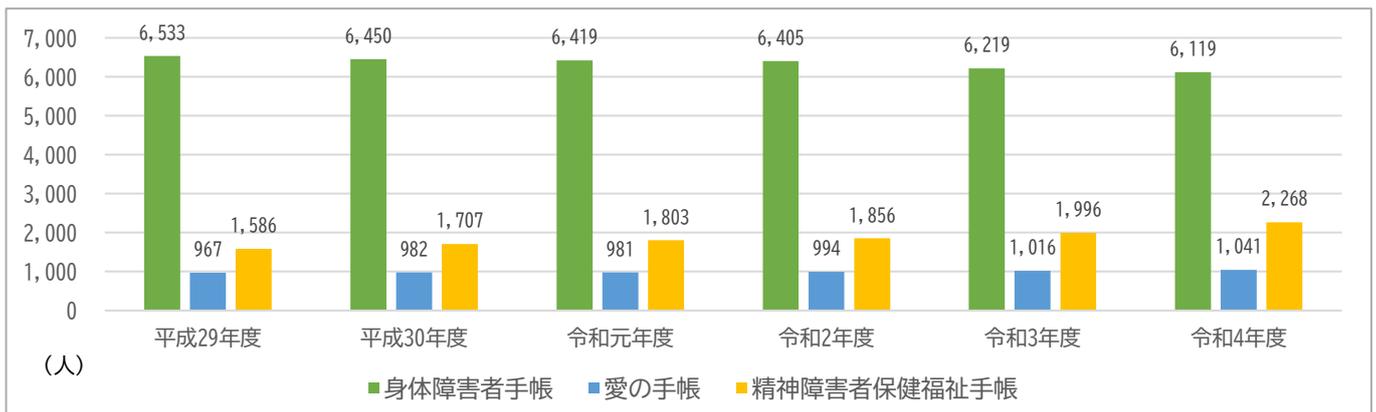
- 区では、住宅に困窮する高齢者や自立生活が難しい方等の居住の安定に向け、シルバーピアの供給をはじめ、特別養護老人ホームの整備、認知症グループホームや障害者グループホームの充実などにより、住宅確保要配慮者の住まいの確保に取り組んでいる。
- 要介護者数等の動向や高齢者の居住実態を踏まえ、住宅に困窮する高齢者や自立生活が難しい方等が住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、引き続き、高齢者向け住宅の確保、福祉施設の整備、サービスの充実に取り組み、安全で安心して暮らせる住まいの確保を図っていく必要がある。

【高齢者人口の推移】 ※令和7年以降は推計値



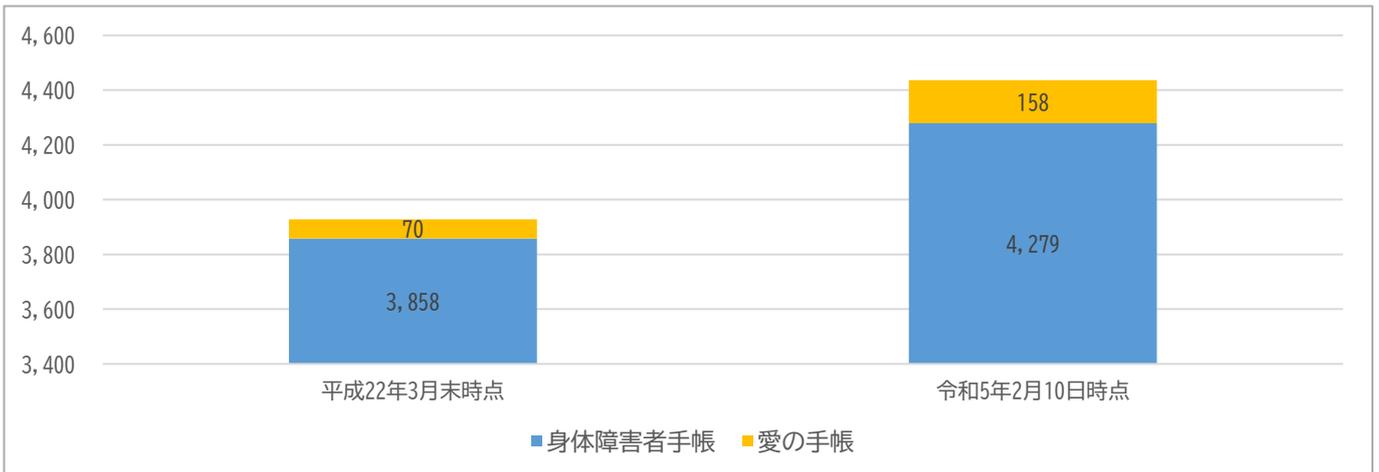
資料：台東区の将来人口推計を基に作成

【障害者数の推移】



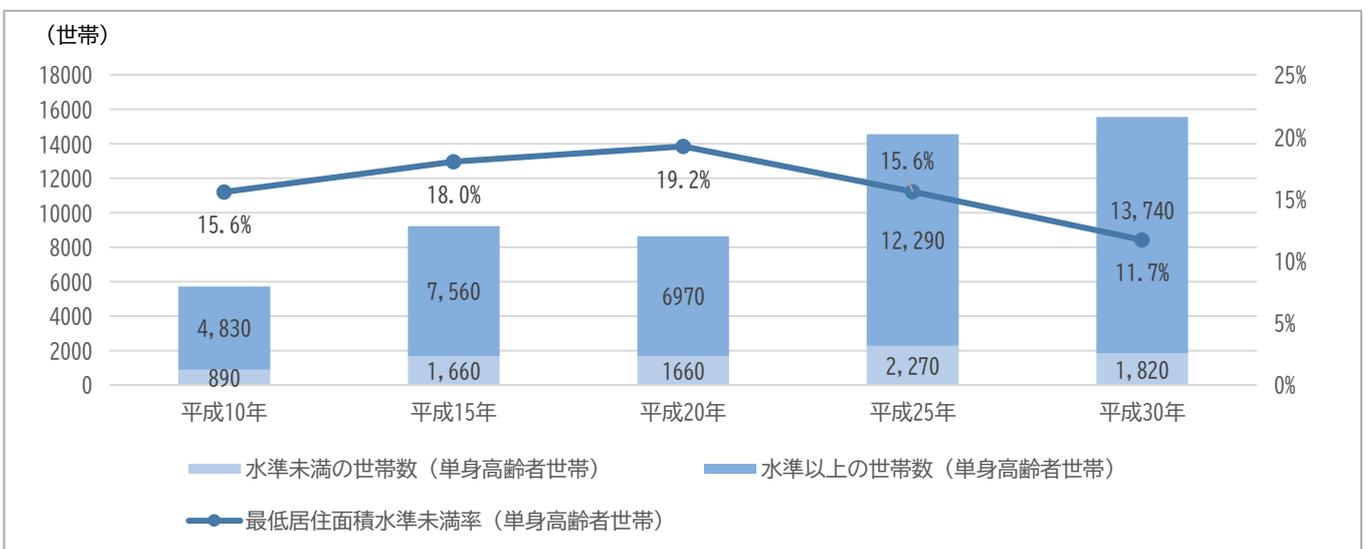
資料：行政資料集

【65歳以上の身体障害者手帳・愛の手帳所持者数】



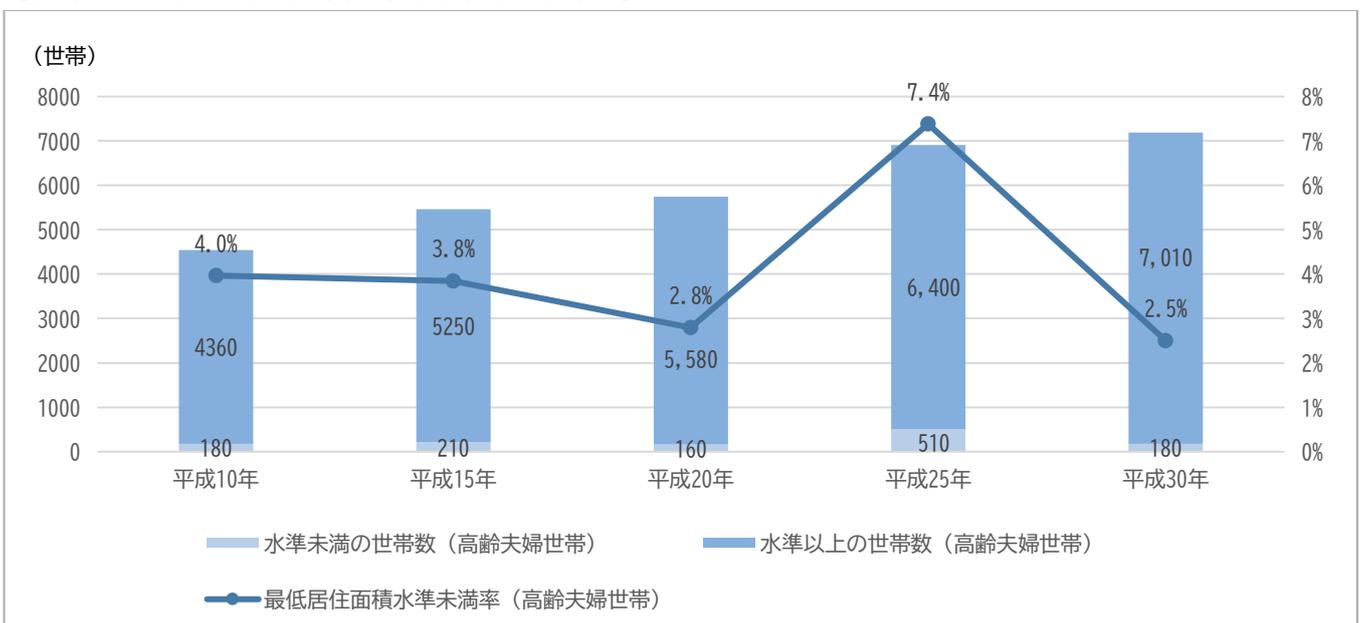
資料：台東区地域福祉計画より作成

【単身高齢者世帯の最低居住面積水準未達率・世帯数】



資料：住宅・土地統計調査

【高齢夫婦世帯の最低居住面積水準未達率・世帯数】



資料：住宅・土地統計調査