

住宅政策をめぐる状況【資料集】

<東京都全体>

◇ 人口の動向	.....	1
◇ 世帯の動向	.....	6
◇ 住宅ストックの状況	.....	9
◇ 住宅市場の動向	.....	13

<区市町村別>

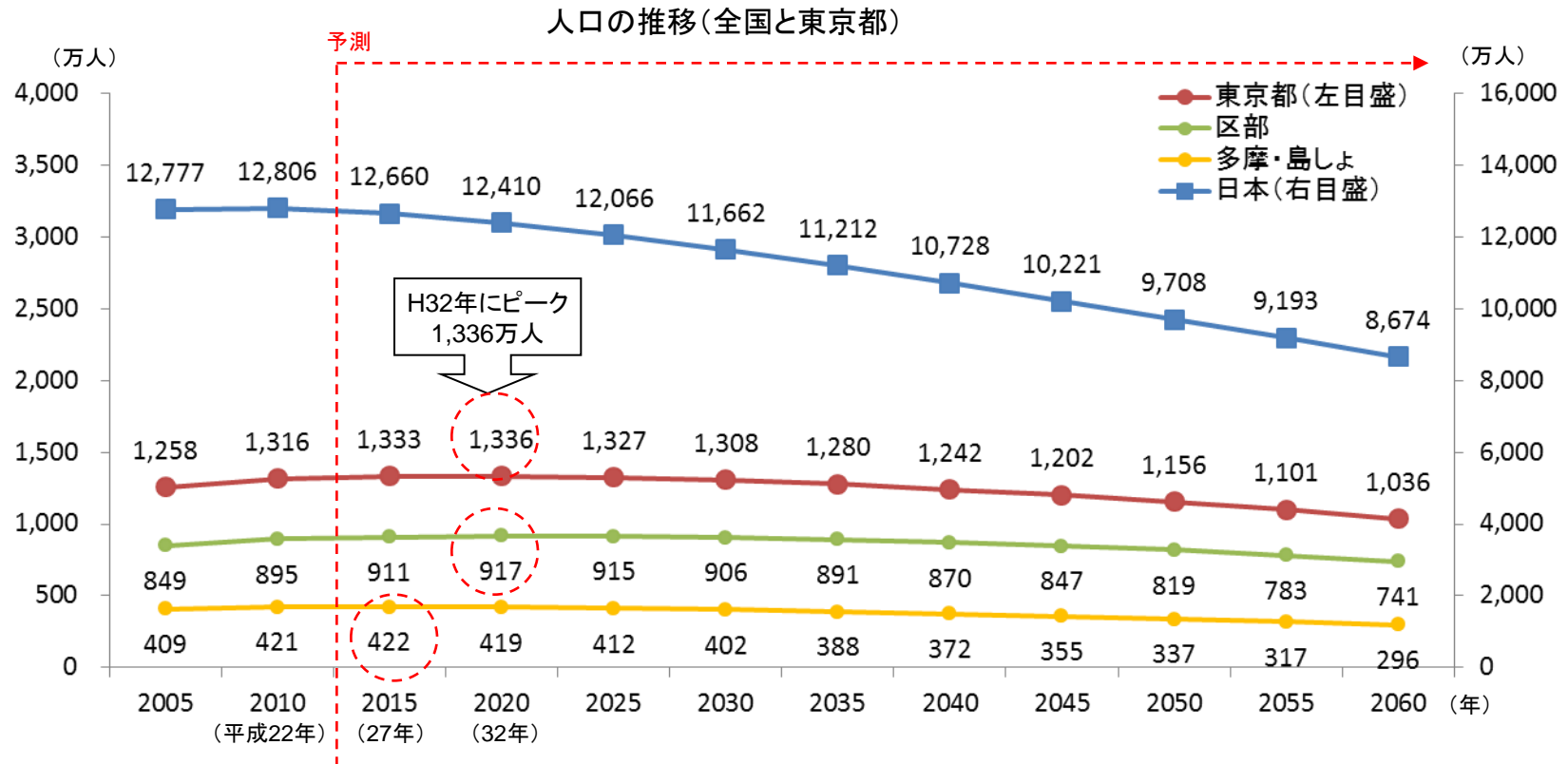
◇ 人口の動向(ゾーン別、増減率、高齢化率など)	.....	15
◇ 世帯の動向(増減率、高齢者世帯の割合)	.....	22
◇ 住宅ストックの状況(空き家率、公的住宅の割合、マンション化率)	.....	24

人口の動向

人口の推移

◇東京都の総人口は、2020(平成32)年の1,336万人をピークに減少に転じる

◇区部は2020(平成32)年、多摩・島しょ地域は区部より早く2015(平成27)年にピークを迎える



(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、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年以降の東京の人口は政策企画局による推計

(出典)東京都長期ビジョン 平成26年12月

人口の動向

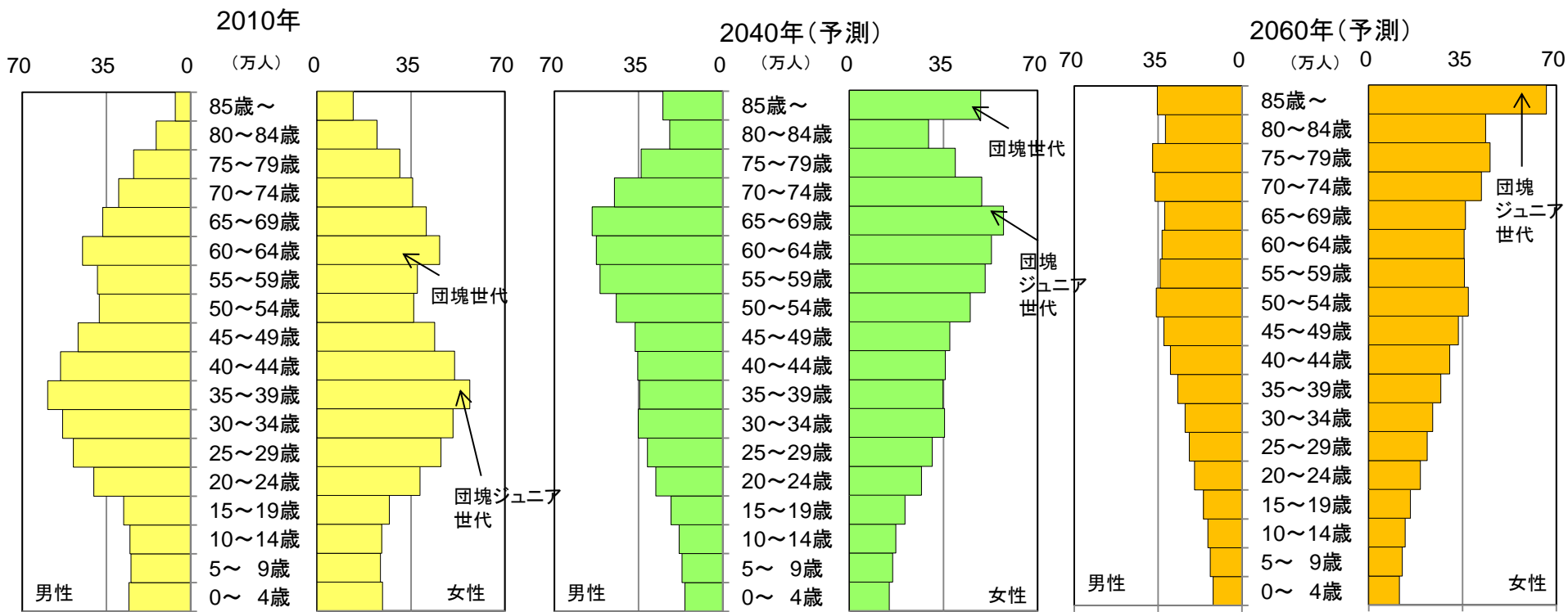
人口ピラミッドの推移

◇団塊世代(※1)と団塊ジュニア世代(※2)が高齢化していくとともに、少子化の進行で、年少人口の割合が低くなり、65歳以上の老年人口の割合が高い「つぼ型」に変化していく。

(※1) 団塊世代：1947～1949（昭和22～24）年生まれの人口の多い年齢層のことをいう

(※2) 団塊ジュニア世代：1971～1974（昭和46～49）年生まれの人口の多い年齢層のことをいう

人口ピラミッドの推移(東京都)



(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

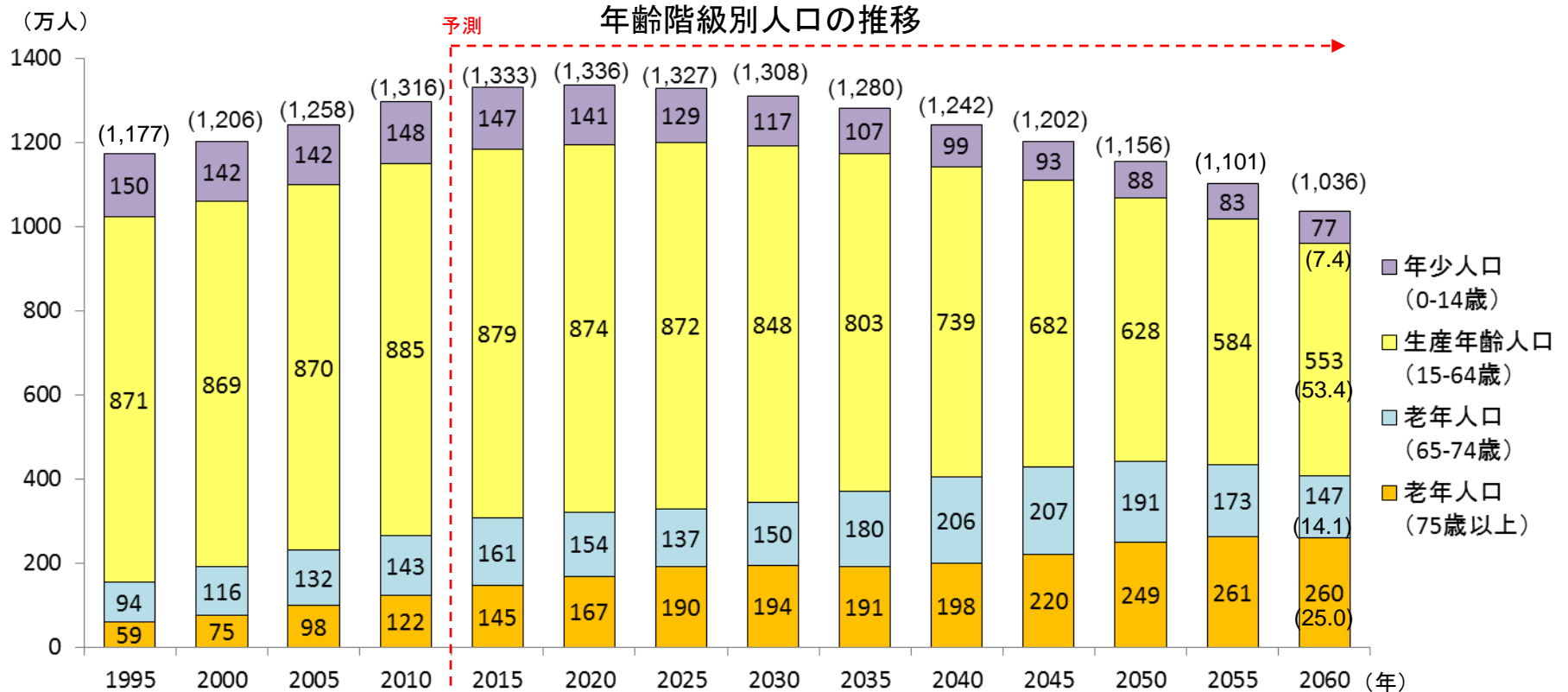
(備考) 2040年以降は政策企画局による推計

(出典)東京都長期ビジョン 平成26年12月

人口の動向

年齢階級別人口の推移

- ◇高齡化が一層進行し、高齡化率は2010(平成22)年の20%から2025年には25%、2060年には39%に上昇する。
- ◇2020(平成32)年には後期高齡者の数が前期高齡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) 1. 2015年以降は政策企画局による推計

2. 内訳の()内の数字は人口に占める割合(2010年の割合は、年齢不詳を除いて算出)

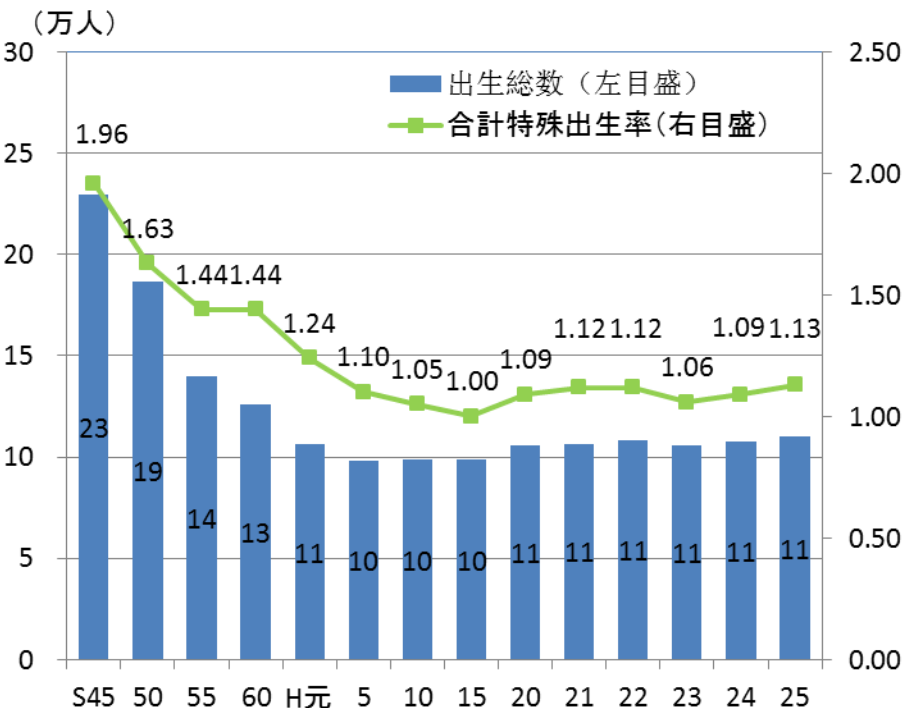
3. 四捨五入や、実績値には年齢不詳を含むことにより、内訳の合計が総数と一致しない場合がある

人口の動向

出生数の推移

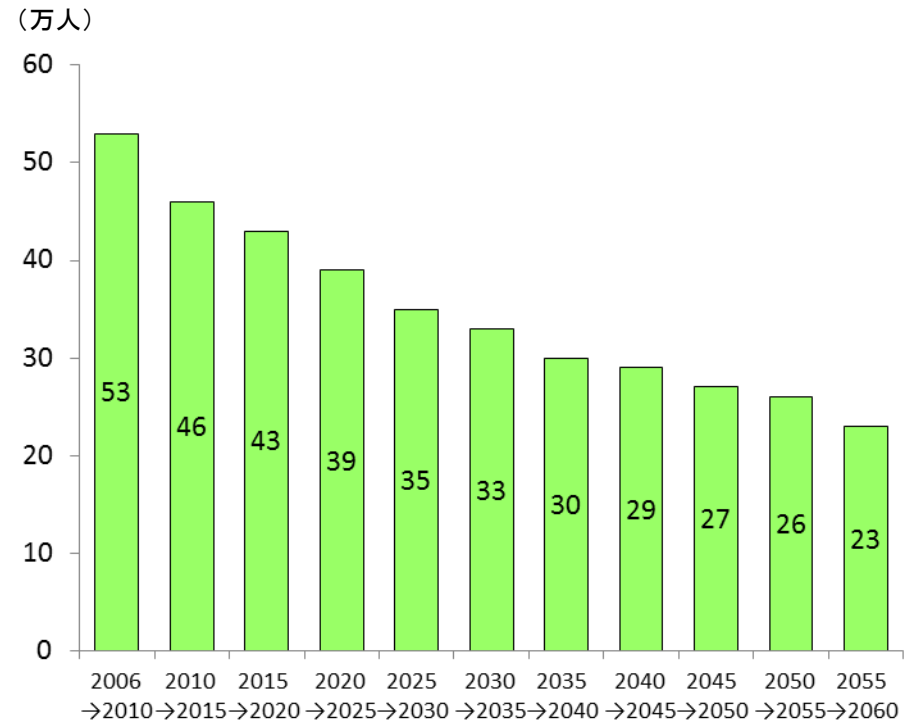
- ◇平成25年の出生数は109,986人、合計特殊出生率は1.13となっている。
- ◇平成18(2006)年からの5年間の出生数は約53万人であるが、平成67(2055)年からの5年間の出生数は23万人に減少すると見込まれる。

出生数及び合計特殊出生率の推移



(資料)東京都人口動態統計年報／東京都福祉保健局

出生数の推移



(資料)「人口動態統計」(厚生労働省)、「東京都男女年齢(5歳階級)別人口の予測」(平成25年3月)(総務局)、「国勢調査」(総務省)等より作成

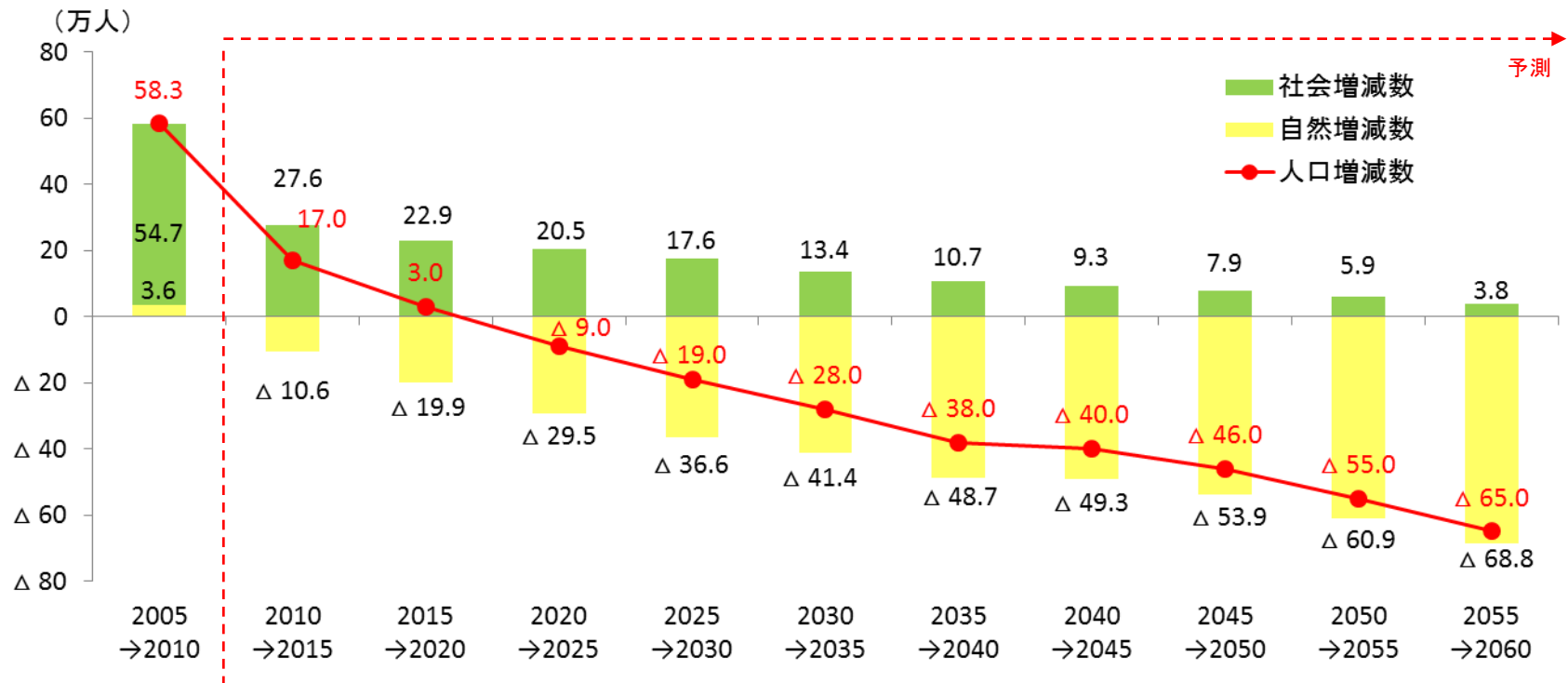
- (備考)
- 「2006→2010」年は「人口動態統計」(厚生労働省)による実績
 - 「2010→2015」年以降は政策企画局による推計
 - 出生数は、推計した0~4歳の人口を各期間における出生数とみなしたもの
 - 各予測期間の期首は10月1日、期末は9月30日

人口の動向

人口増減数の推移

- ◇ 今後は、高齢化の進行に伴い、高齢者の死亡数の増加が見込まれることから、自然減が一層拡大していく。
- ◇ 東京の転出入者数は、転入者数が転出者数を上回る状態が続くものの、今後、全国的に人口減少が進行していくため、社会増の縮小が見込まれる。

人口増減数の推移(東京都)



(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) 1. 「2010年→2015年」以降は政策企画局による推計

2. 各予測期間の期首は10月1日、期末は9月30日

(出典) 東京都長期ビジョン 平成26年12月

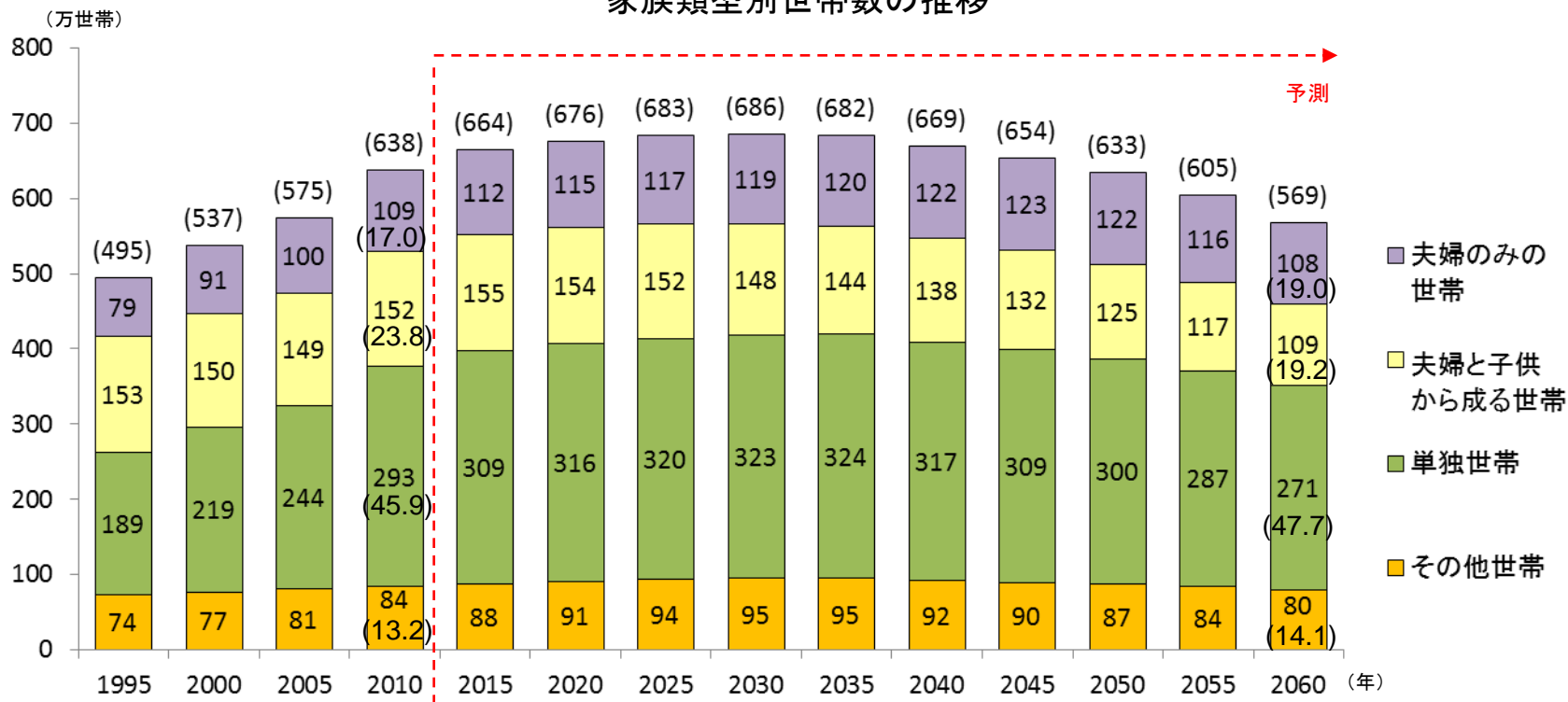
世帯の動向

・ 家族類型別世帯数の推移

◇世帯数は2010(平成22)年の638万世帯から2030年には686万世帯まで増加するが、その後減少する

◇2060(平成72)年には単独世帯が47.7%、夫婦のみの世帯も19.0%となり、2010(平成22)年に比べ割合が上昇するが、夫婦と子供からなる世帯の割合は19.2%に低下する

家族類型別世帯数の推移



(資料) 「国勢調査」(総務省)等より作成

(備考) 1. 2015年以降は政策企画局による推計

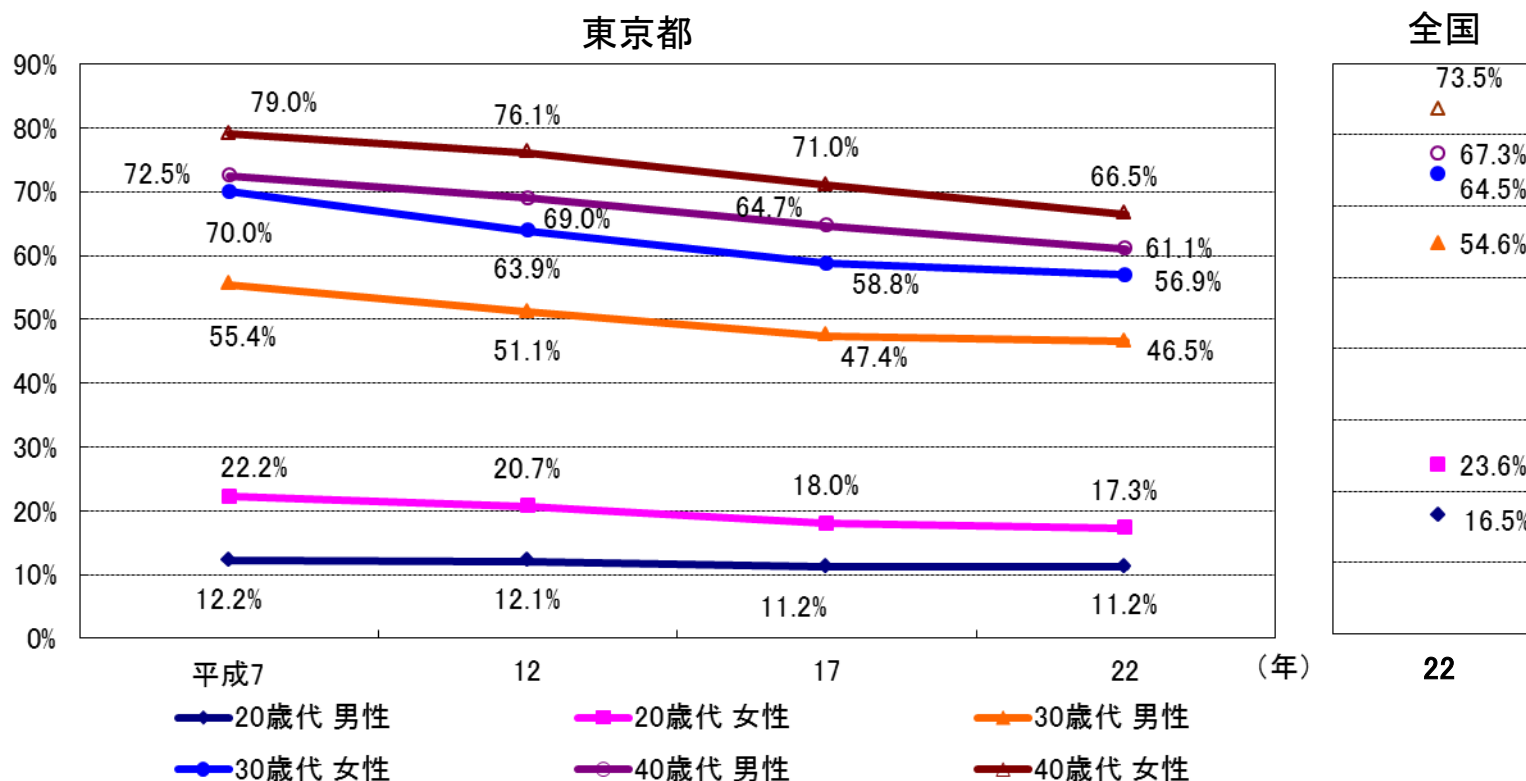
2. 内訳の()内の数字は世帯数に占める割合

3. 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

世帯の動向

- 年齢別人口に占める「有配偶」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12年からの10年間では、40歳代女性が9.6ポイント、40歳代男性が7.9ポイント、30歳代女性が7.0ポイント、30歳代男性が4.6ポイント減少している。

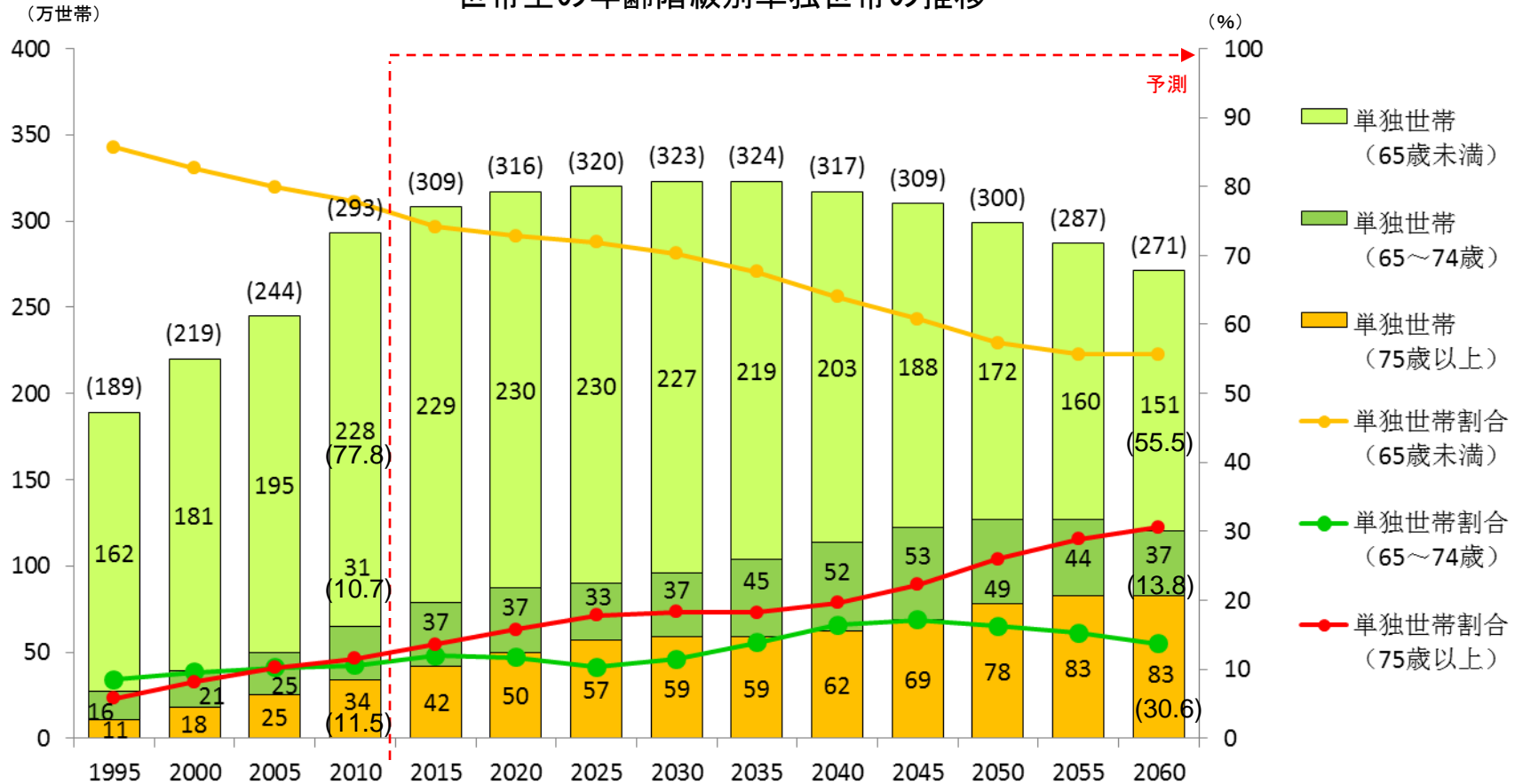


世帯の動向

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、後期高齢者の割合が伸びる。

世帯主の年齢階級別単独世帯の推移



(資料) 国勢調査/総務省等より作成

(備考) 2015年以降は政策企画局による推計

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

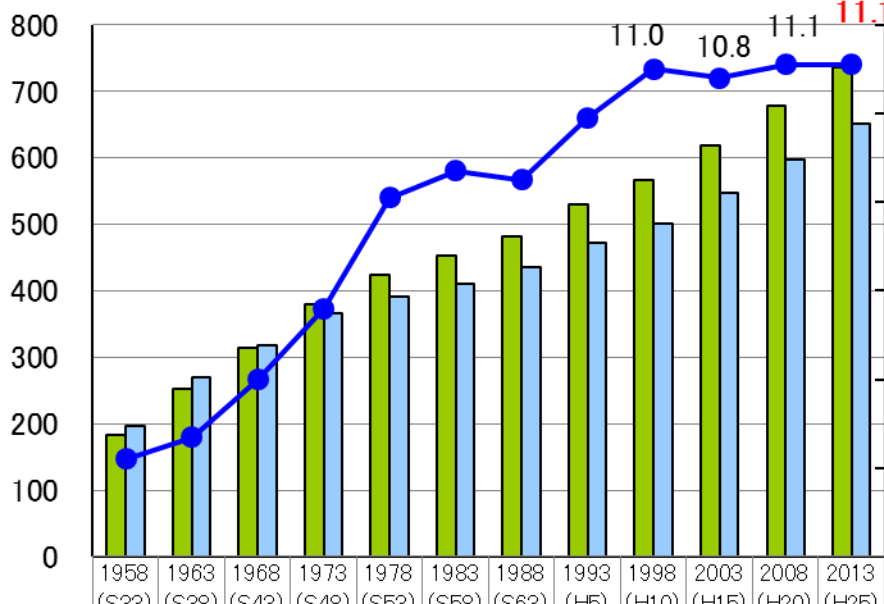
住宅ストックの状況

住宅ストック数・世帯数・空き家数(率)の推移

- ◇平成25年において住宅ストック数は約735万戸、総世帯数は約650万世帯となっている。
- ◇空き家数は約82万戸であり、空き家率は平成10年からほぼ横ばいである。

住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移(東京都)

(万人、万世帯)

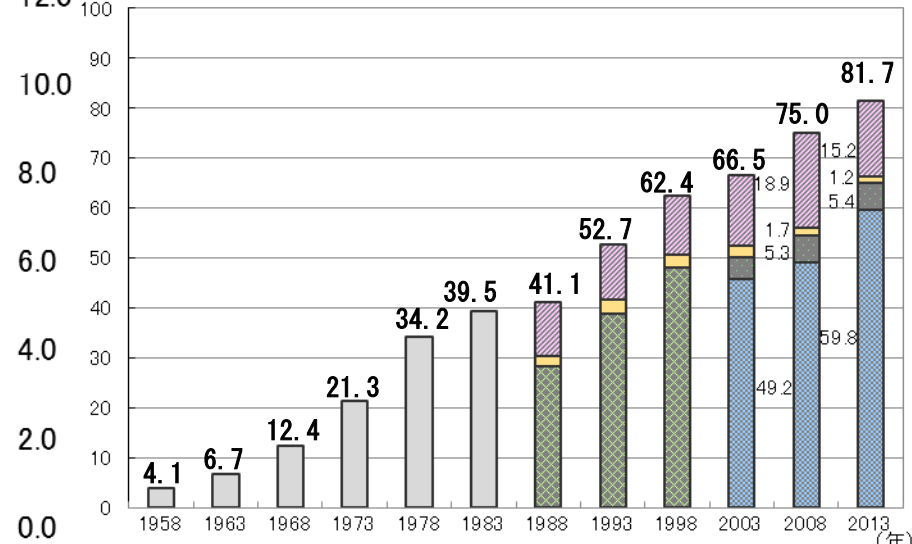


住宅数	182.4	251.4	313.9	379.6	423.9	452.8	481.8	530.0	567.0	618.6	678.1	735.9
世帯数	196.9	269.2	317.9	366.4	391.5	409.5	436.0	472.0	500.5	548.0	598.1	650.5
空き家率	2.2	2.7	4.0	5.6	8.1	8.7	8.5	9.9	11.0	10.8	11.1	11.1

空き家数の推移(東京都)

(%)

(万戸)



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	内訳不明

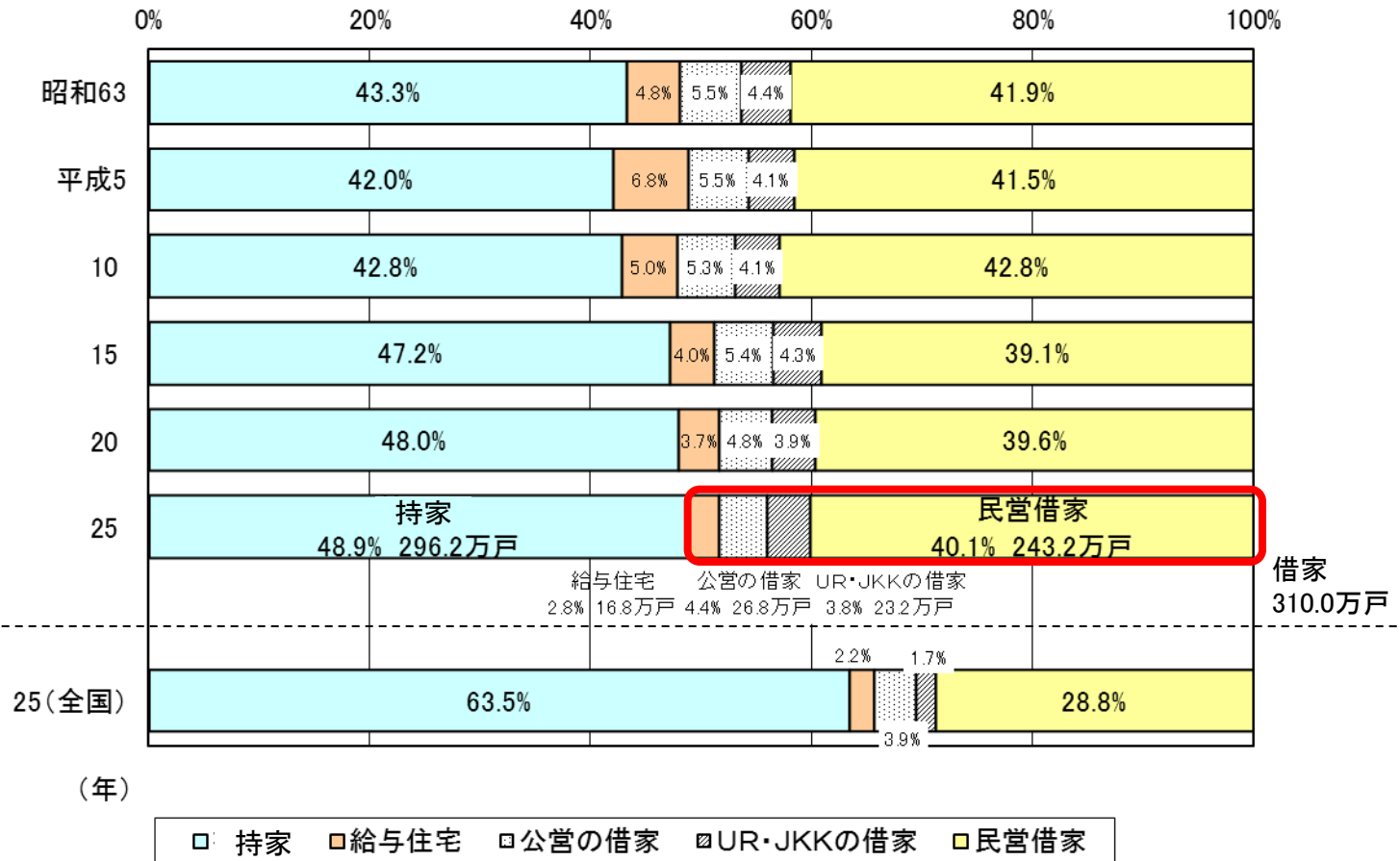
(資料)平成25年住宅・土地統計調査/総務省

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

◇東京都における持家率は増加しており、2008年(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(所有関係不詳を除く)



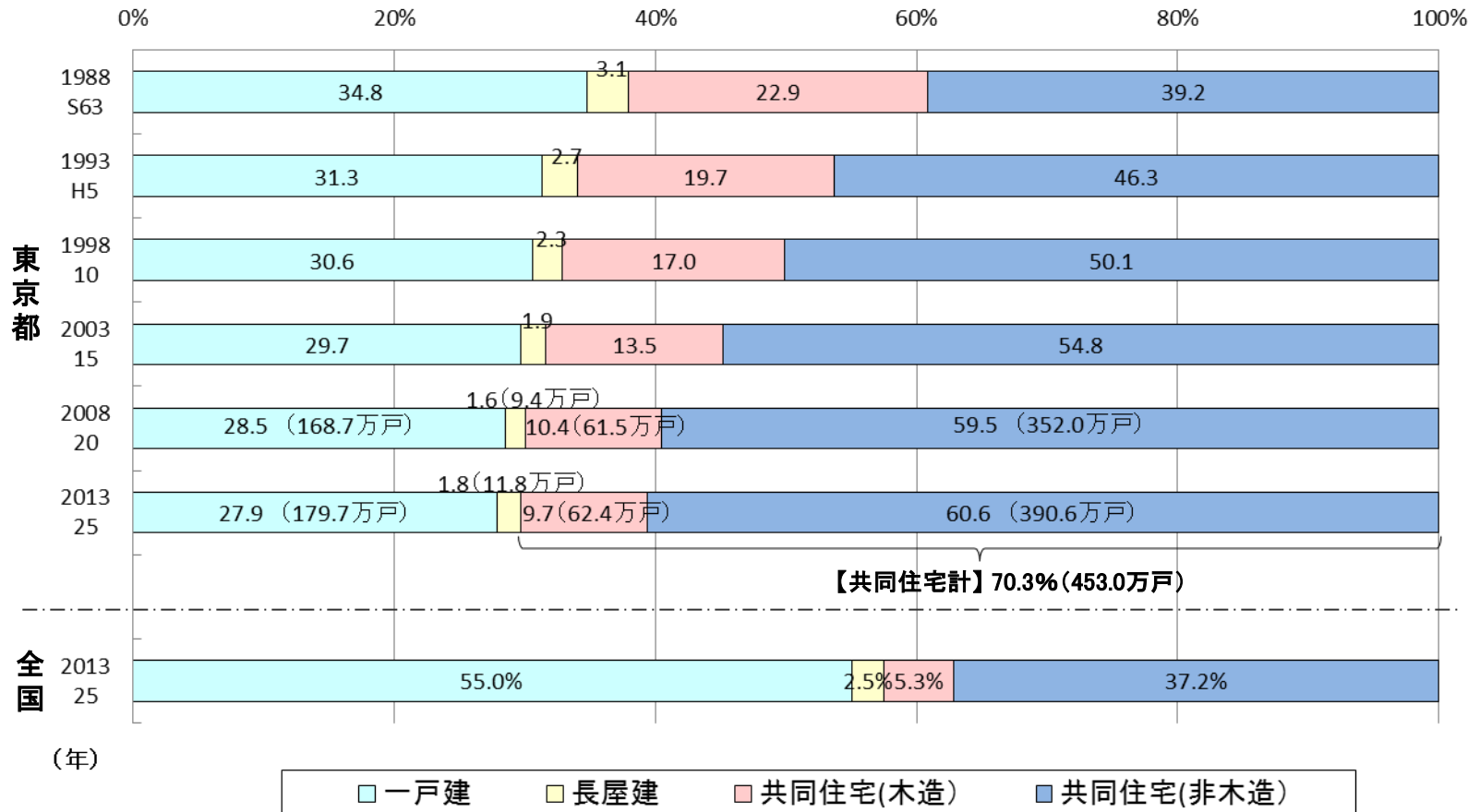
(資料)住宅・土地統計調査/総務省

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

◇都における共同住宅の割合は増加しており、平成25年では7割を超えた。

居住世帯のある住宅の建て方別ストック構成比の推移

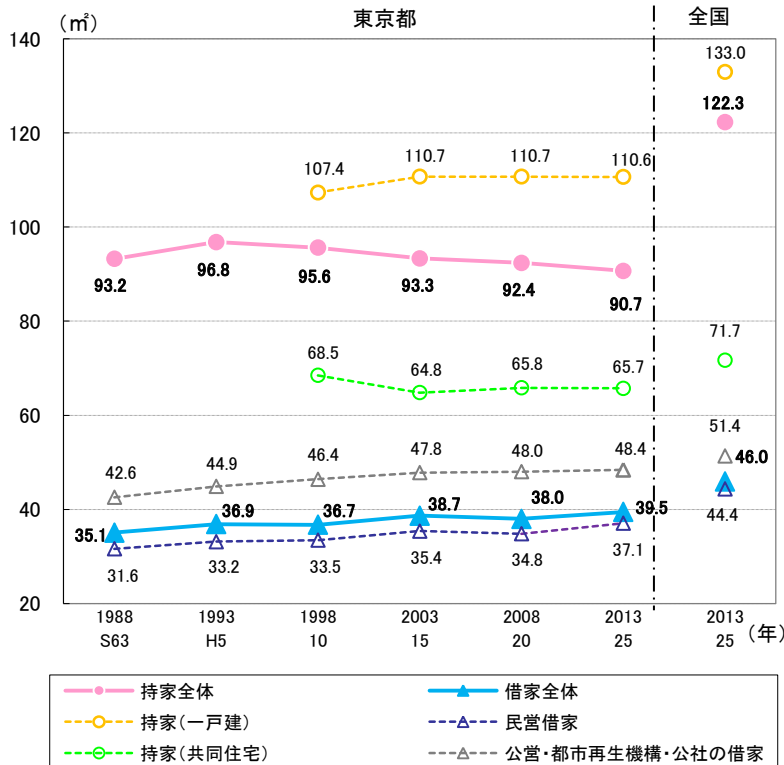


住宅ストックの状況

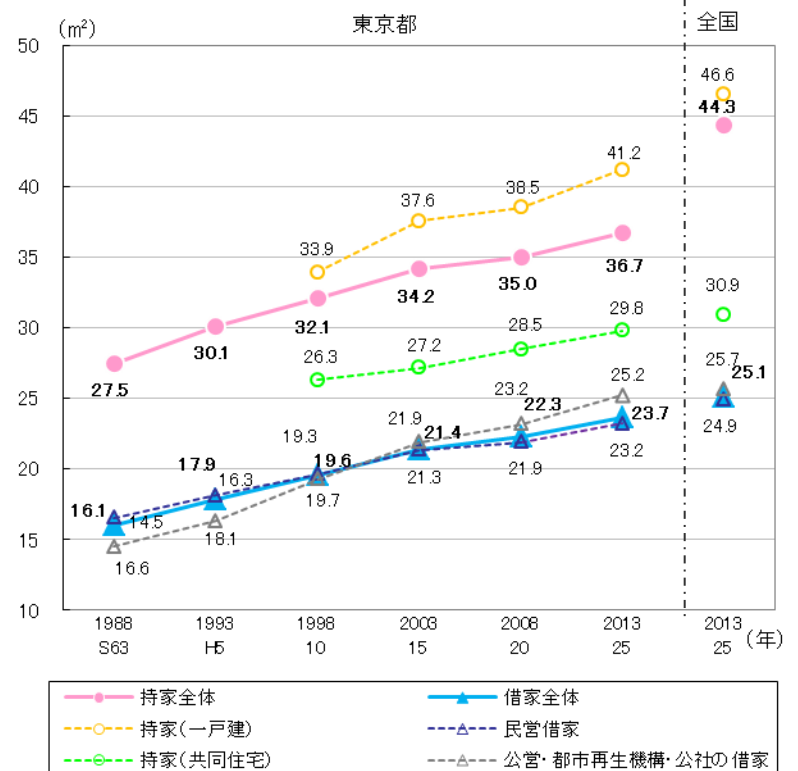
住宅ストック・一人当たり平均床面積の推移

- ◇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、持家(90.7㎡)と借家(39.5㎡)で大きな差がある。また、借家は民営借家を中心に増加した。
- ◇都における一人当たり平均床面積は年々増加し、持家では36.7㎡、借家では23.7㎡となっている。

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



住宅市場の動向

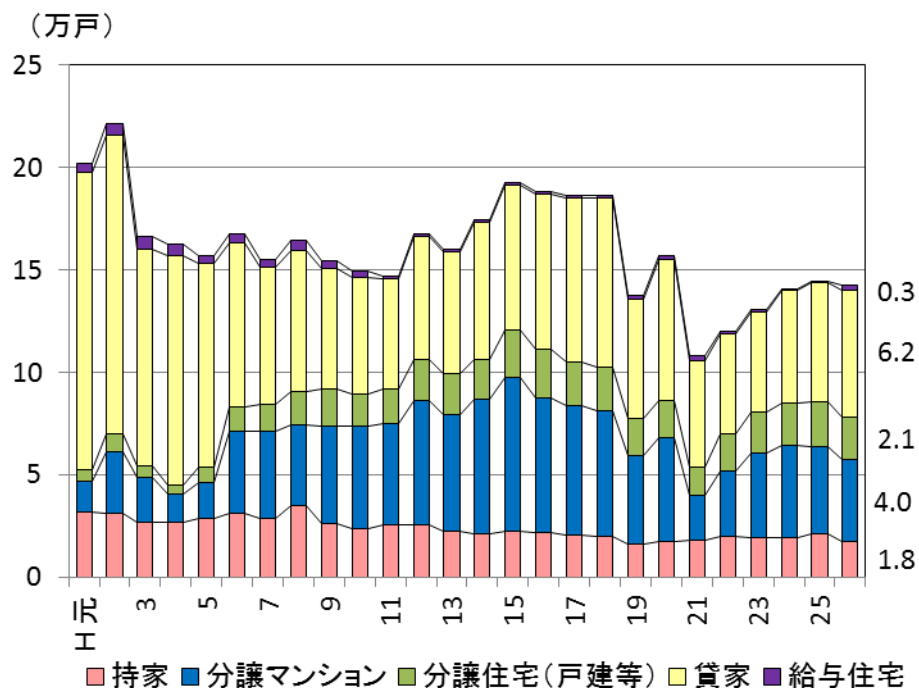
新設住宅着工戸数の推移及び利用関係別新設住宅着工戸数の推移

- ◇ 2014(平成26)年の新設住宅着工戸数は、14.2万戸となり、対前年比1.5%の減少となった。
- ◇ 2009(平成21)年に新設住宅着工戸数は落ち込んだが、その後、主に分譲住宅(特にマンション)が増加している。

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(東京都)



(資料) 建築統計年報、住宅着工統計 / 東京都都市整備局

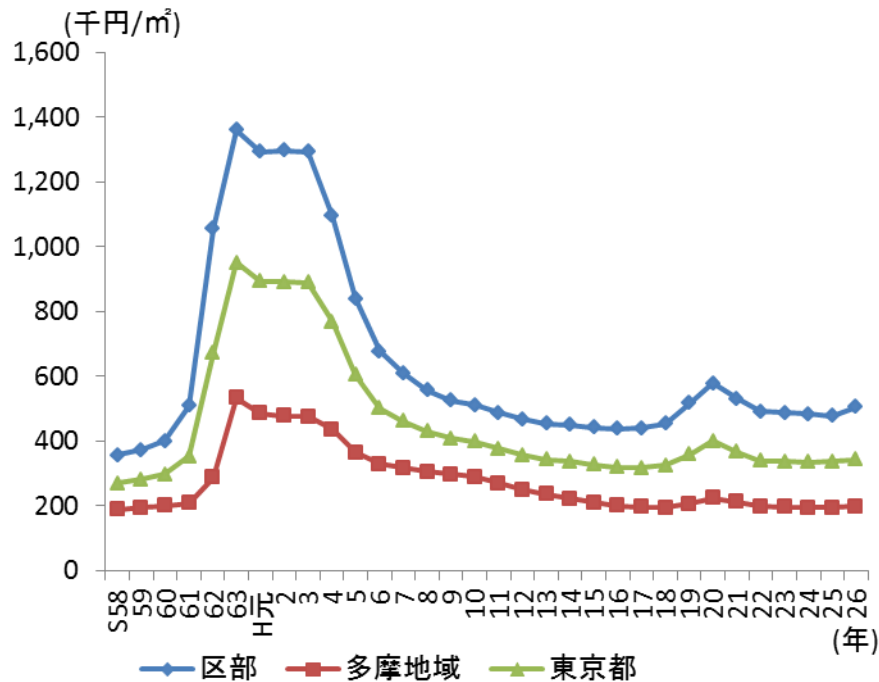
住宅市場の動向

- 地価及び建築費の推移

◇東京の住宅地の地価は、ピーク時の約3分の1まで下落した。

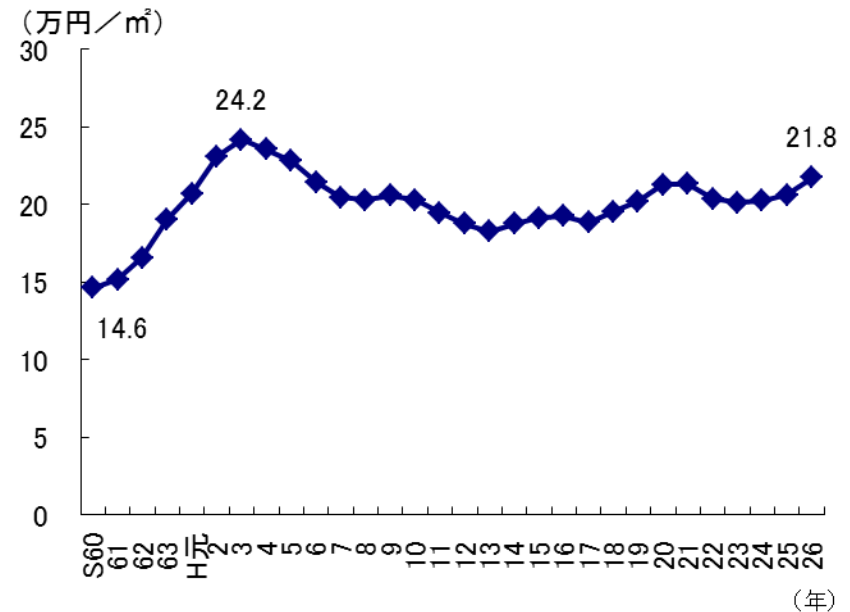
◇建築費は1991年(平成3年)をピークに下落が続いていたが、微増傾向がみられる。

地価公示価格 平均価格の推移(住宅地)



(資料)地価公示/国土交通省

建築費の推移(東京都)



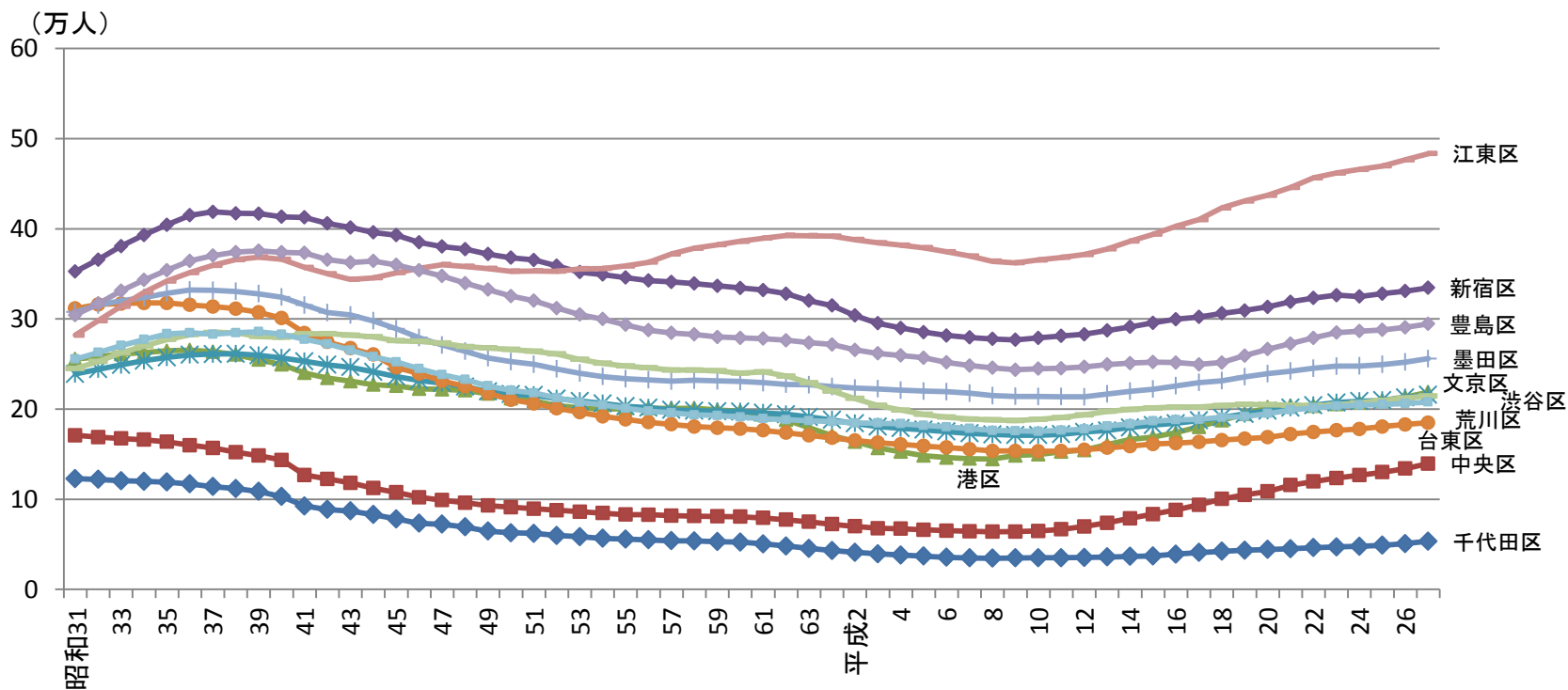
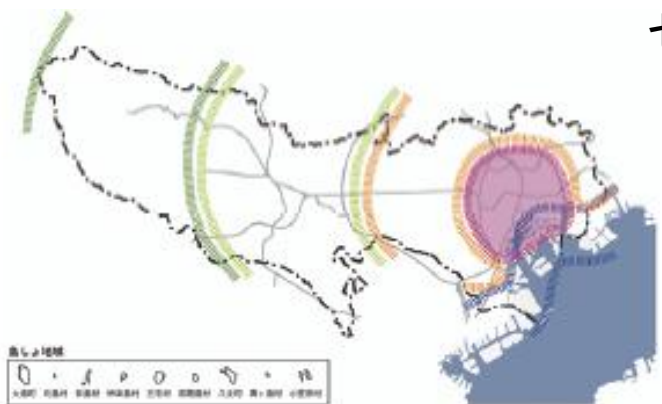
※居住専用建築物の工事予定額による。

(資料)建築統計年報/東京都都市整備局

区市町村別 人口の動向

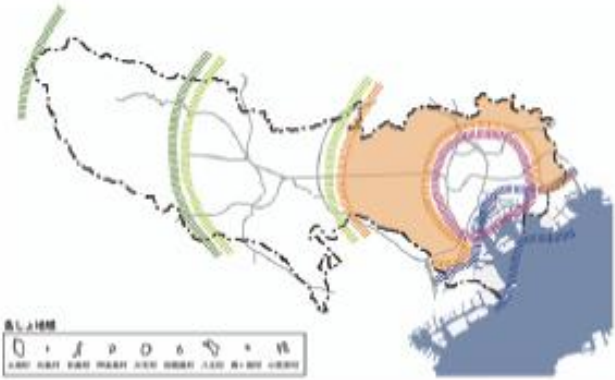
センター・コア再生ゾーン

◇ センター・コア再生ゾーン(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)の人口は平成9年に最も少なくなったが、その後上昇に転じている

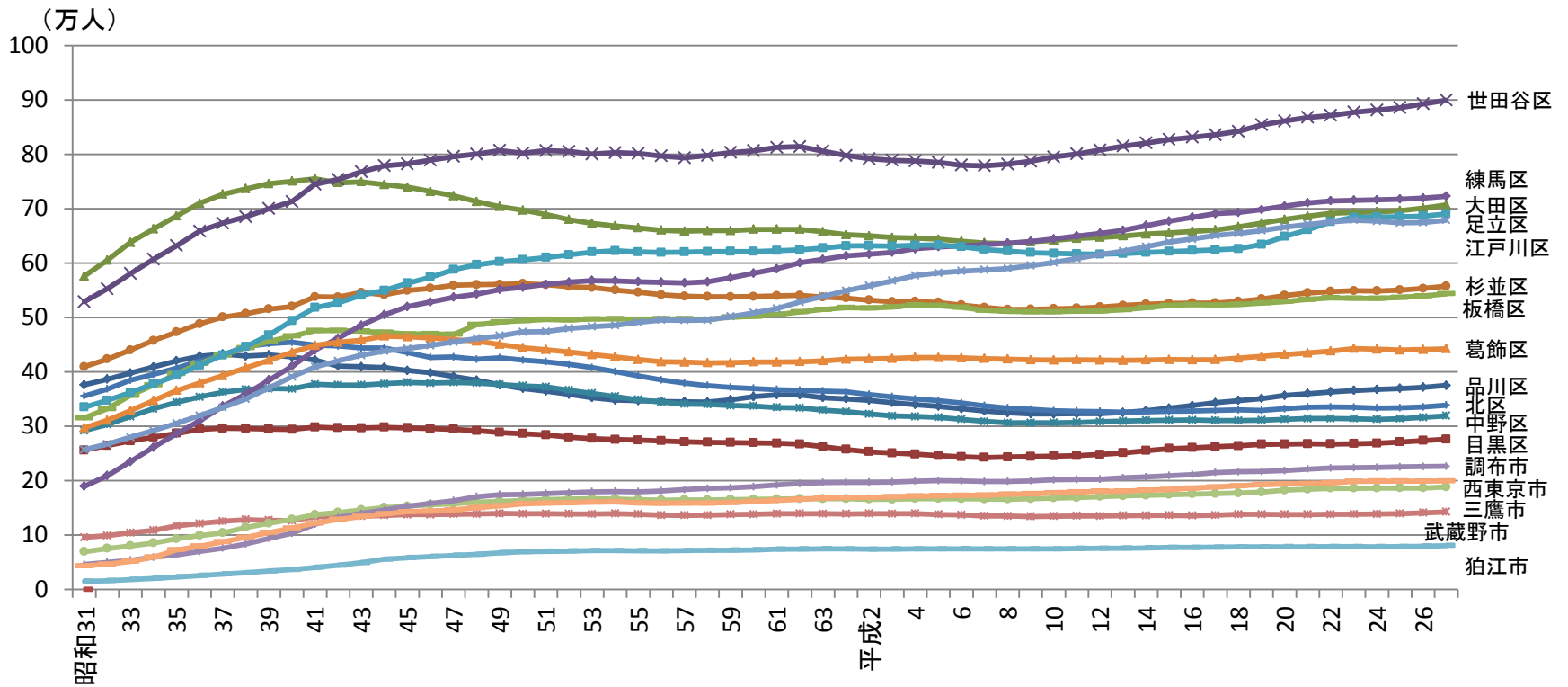


区市町村別 人口の動向

都市環境再生ゾーン

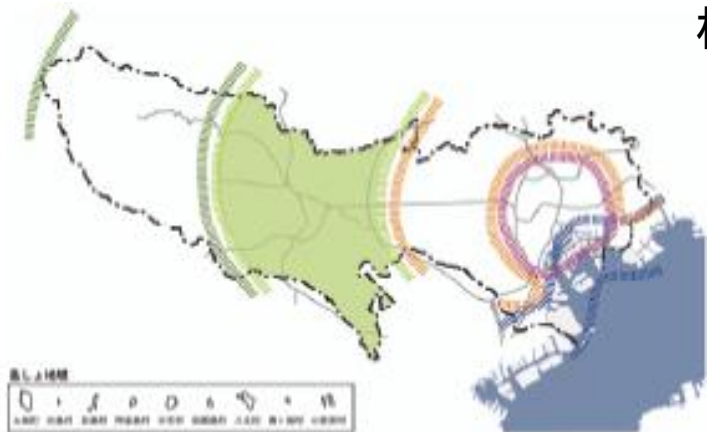


◇全体的に微増傾向となっている

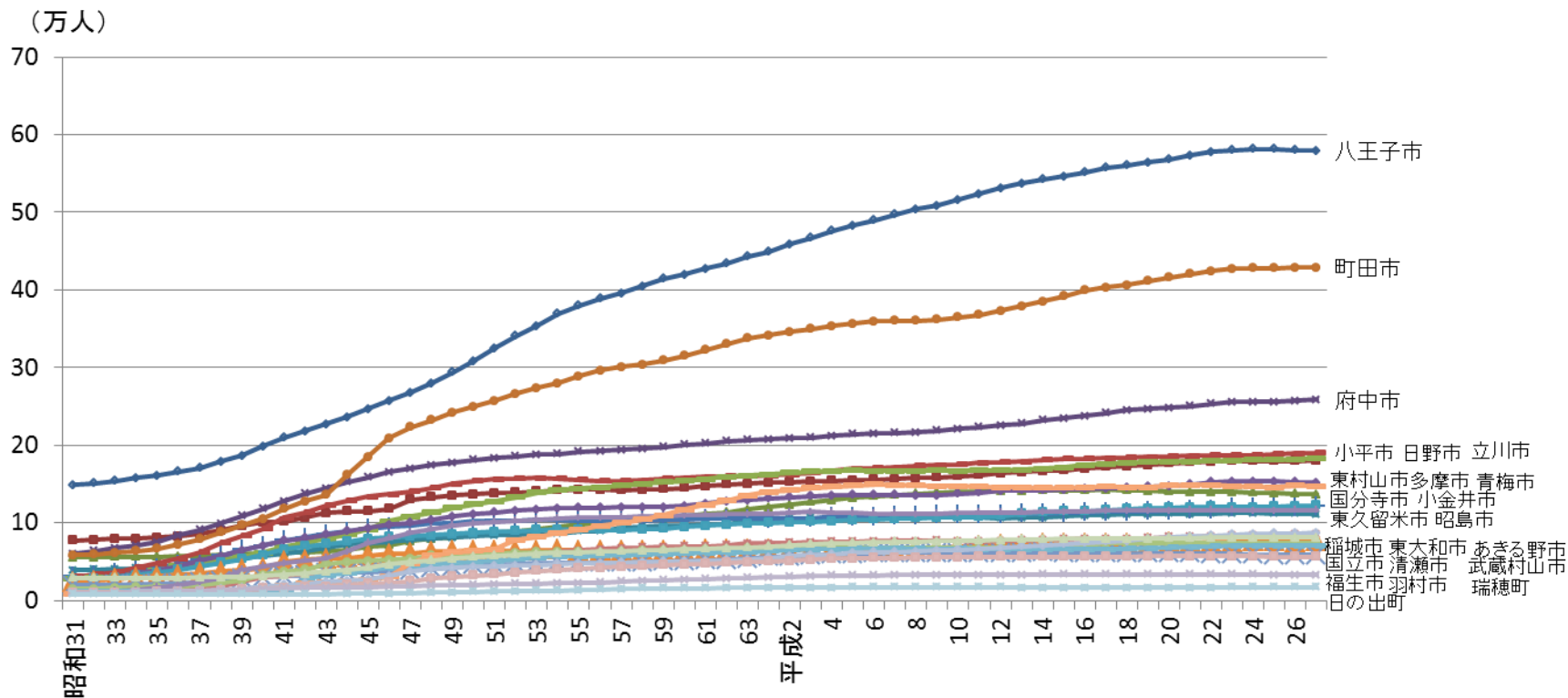


区市町村別 人口の動向

核都市広域連携ゾーン

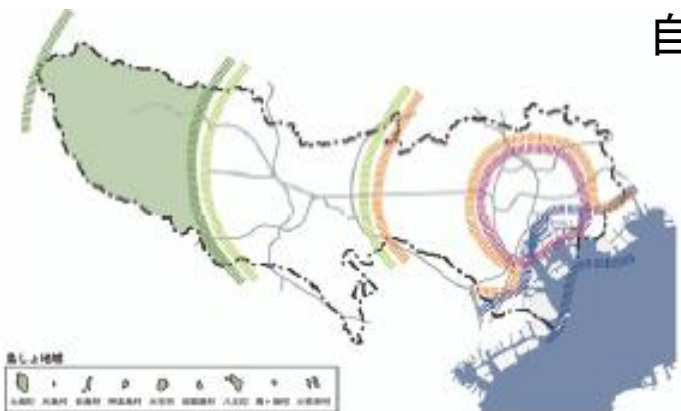


◇ 八王子市、町田市、府中市において増加傾向が顕著となっている

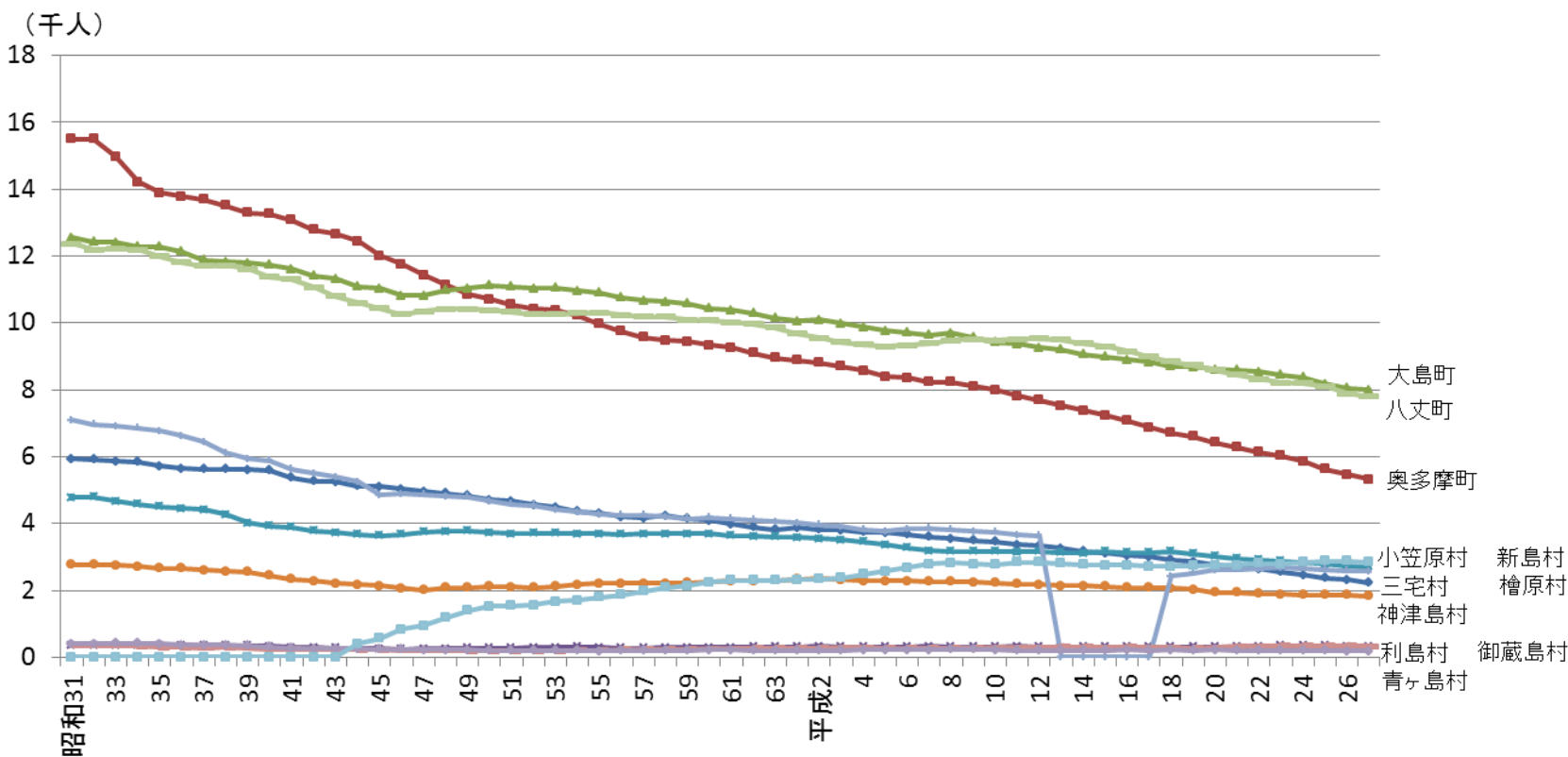


区市町村別 人口の動向

自然環境保全・活用ゾーン



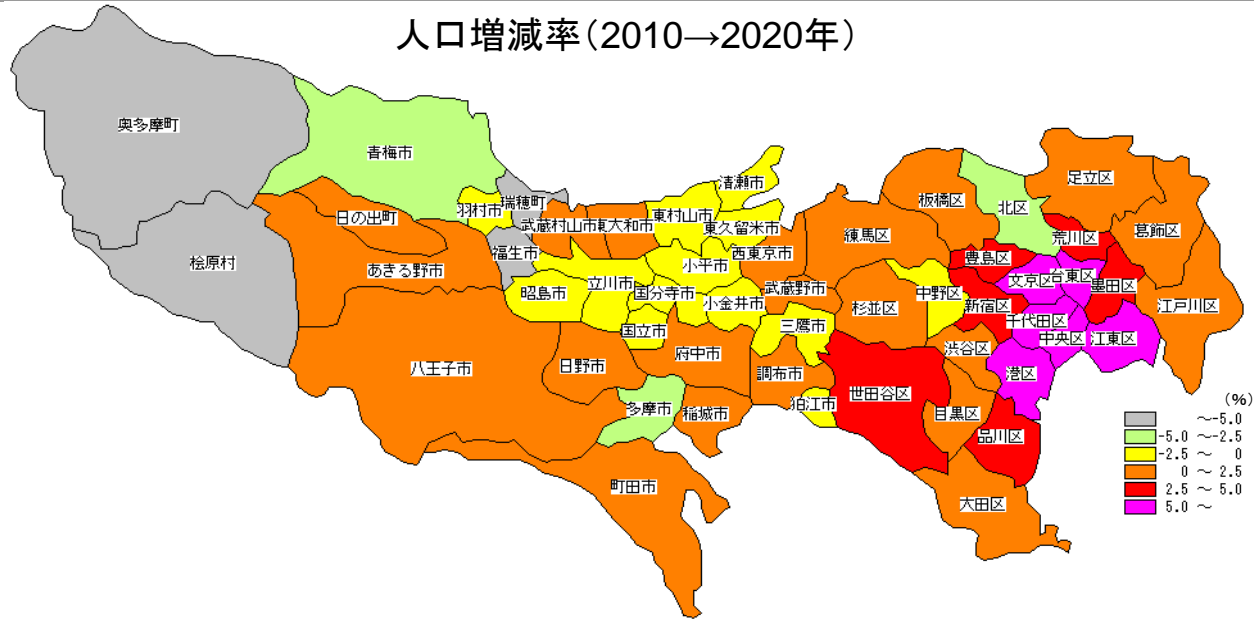
◇いずれの地域でも減少傾向が見られる



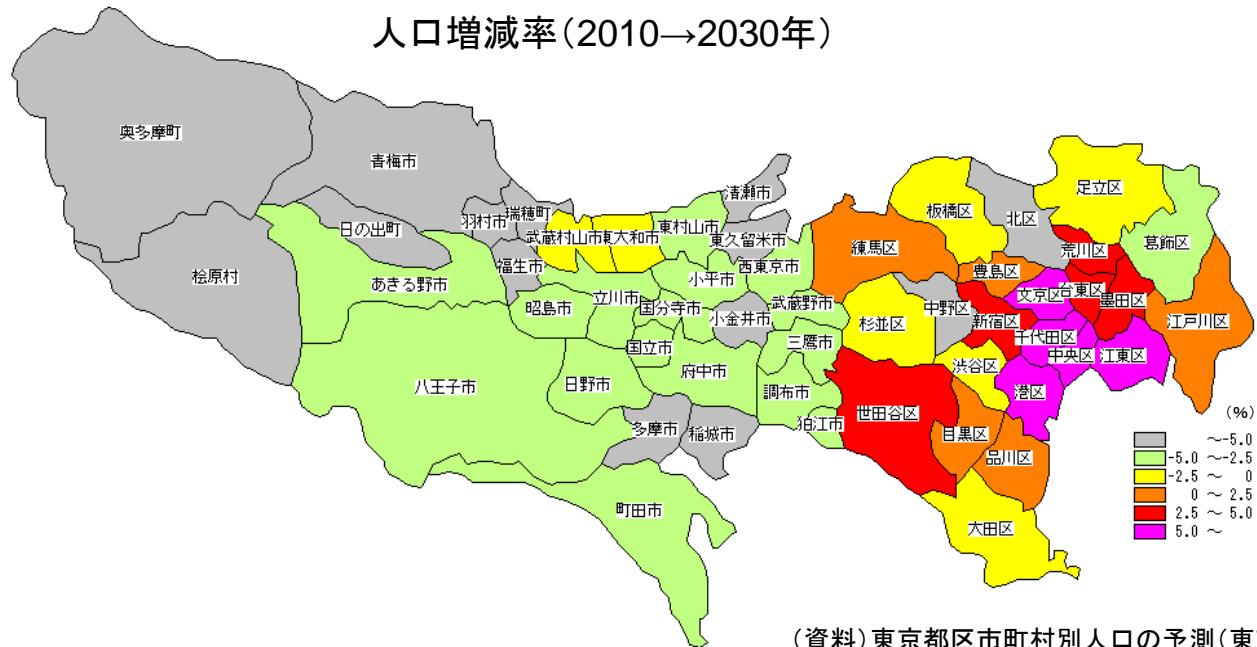
(資料) 人口の動き / 東京都総務局

区市町村別人口の動向（増減率）

人口増減率（2010→2020年）

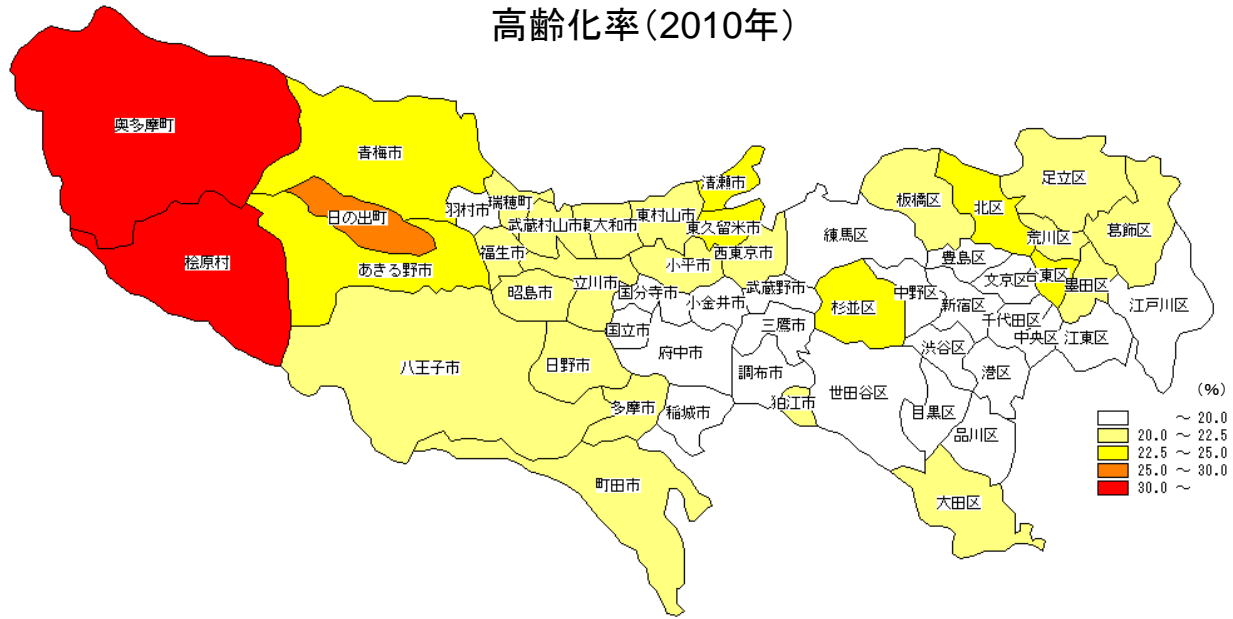


人口増減率（2010→2030年）

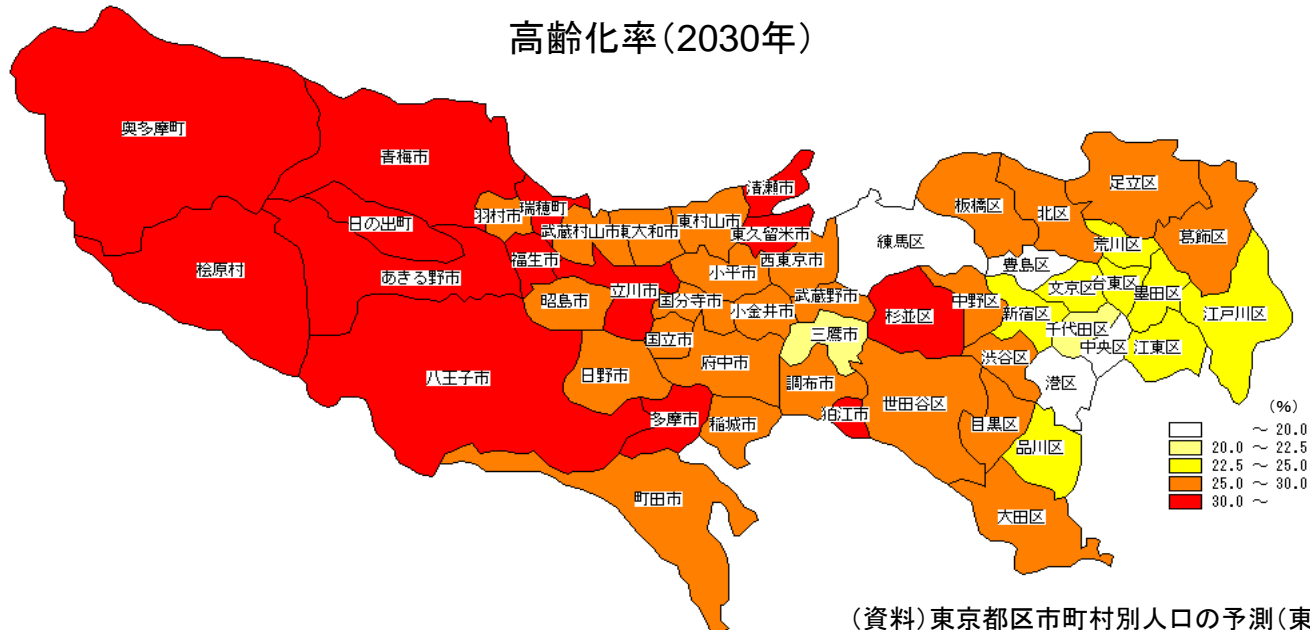


区市町村別人口の動向 高齢化率（65歳以上の人口割合）

高齢化率(2010年)

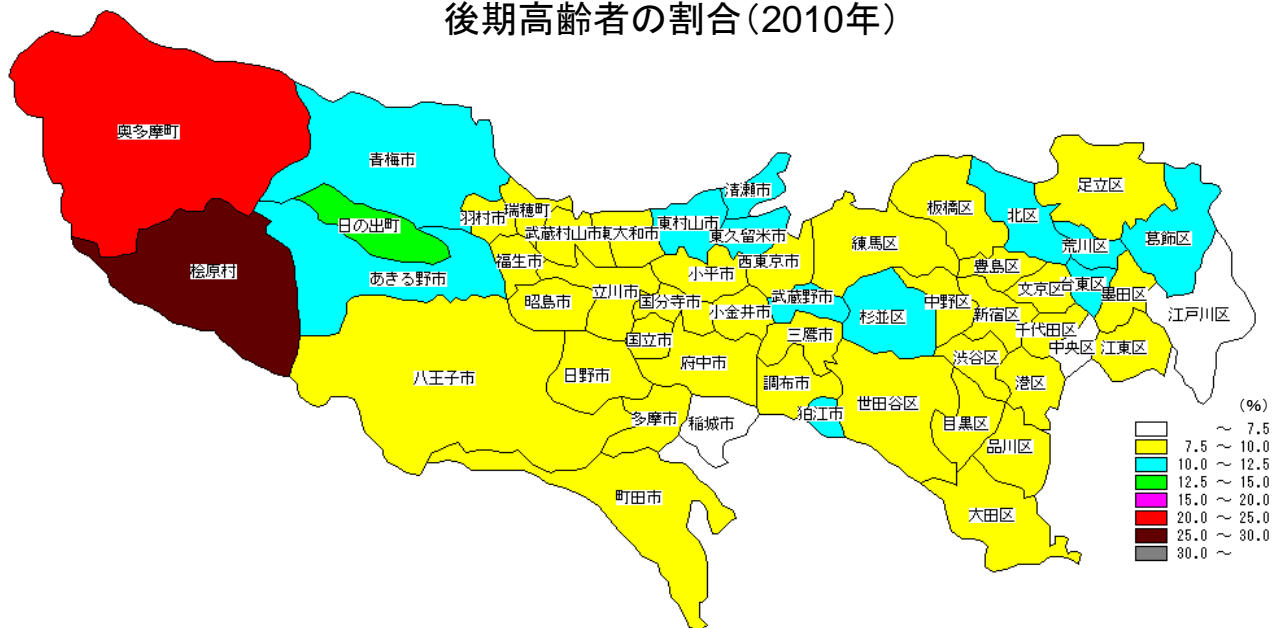


高齢化率(2030年)

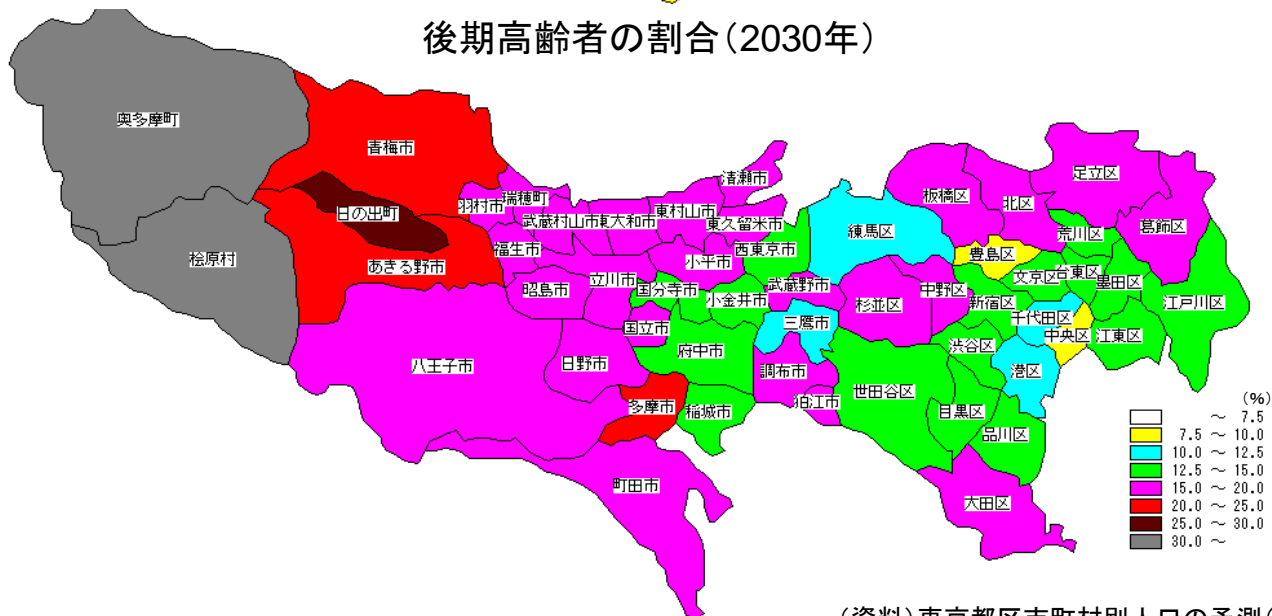


区市町村別人口の動向 後期高齢者（75歳以上）の人口割合

後期高齢者の割合（2010年）

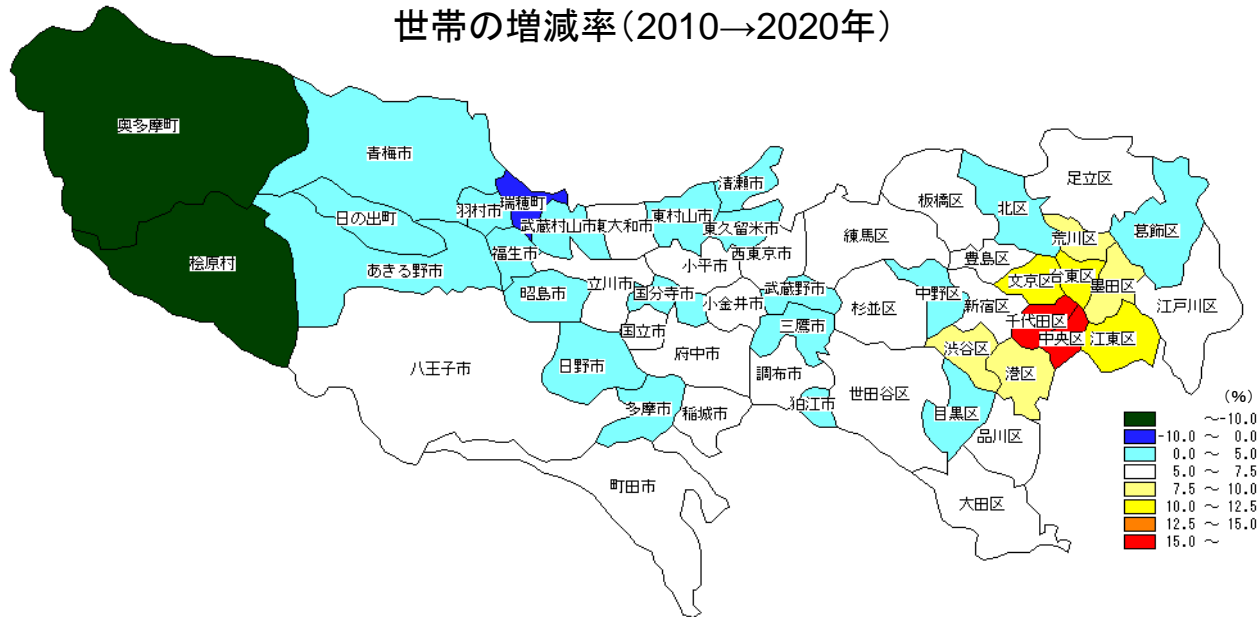


後期高齢者の割合（2030年）



区市町村別世帯の動向（増減率）

世帯の増減率(2010→2020年)

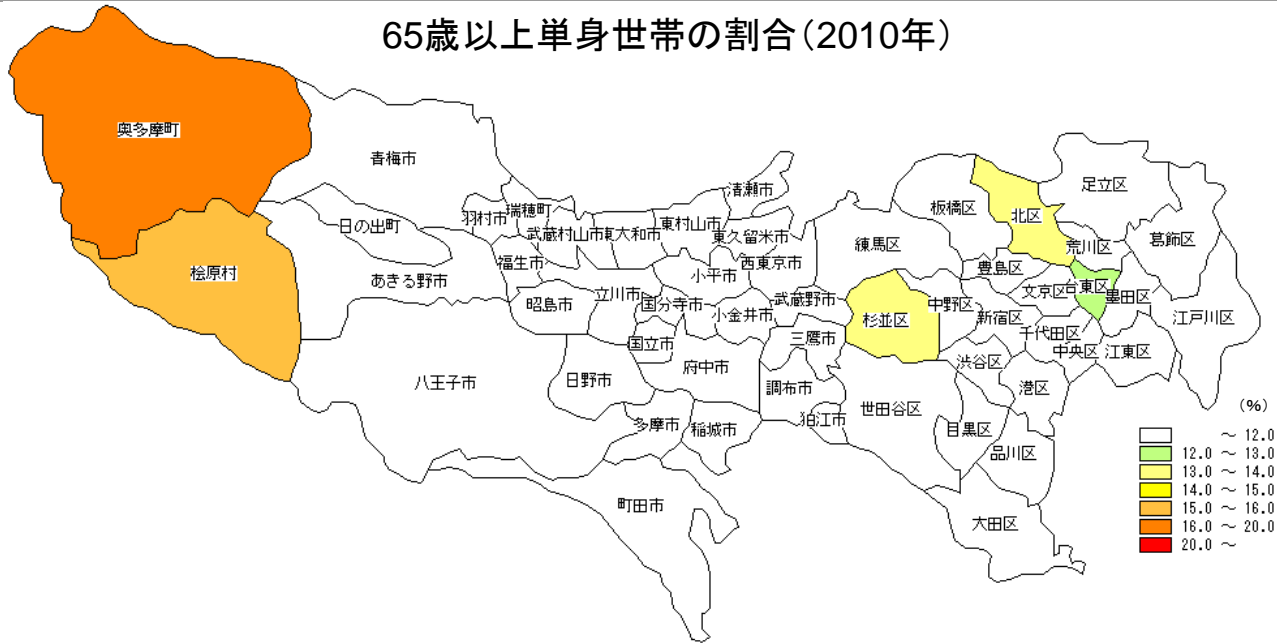


世帯の増減率(2010→2030年)

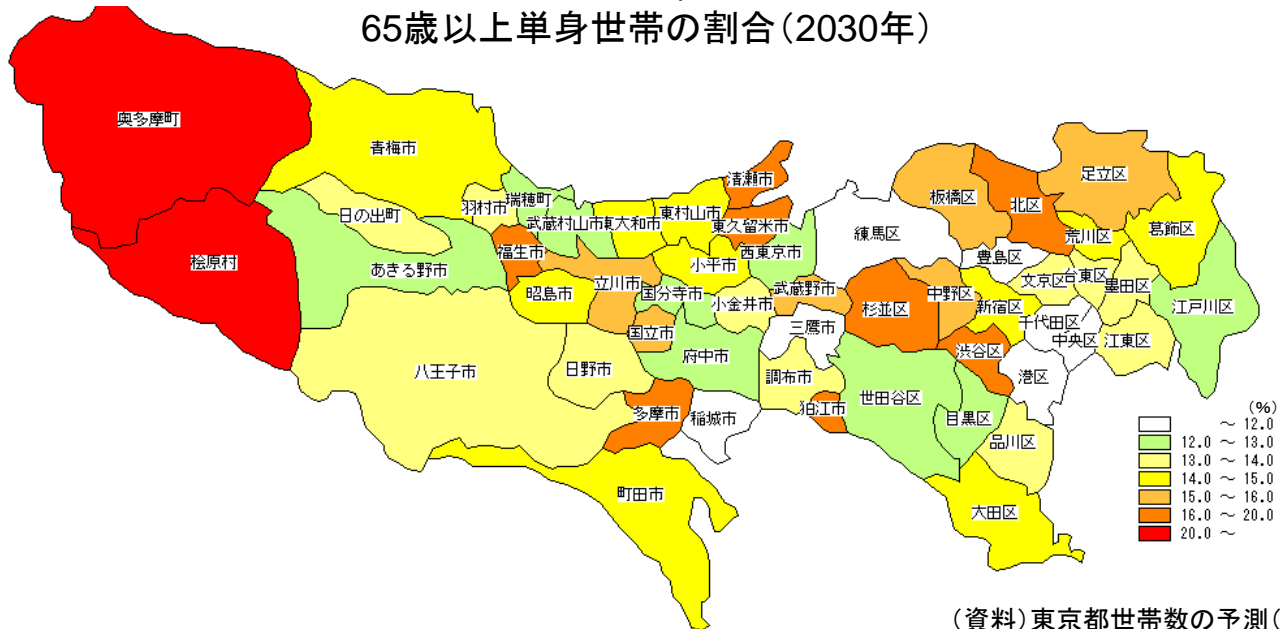


区市町村別世帯の動向（高齢単身世帯の割合）

65歳以上単身世帯の割合（2010年）



65歳以上単身世帯の割合（2030年）

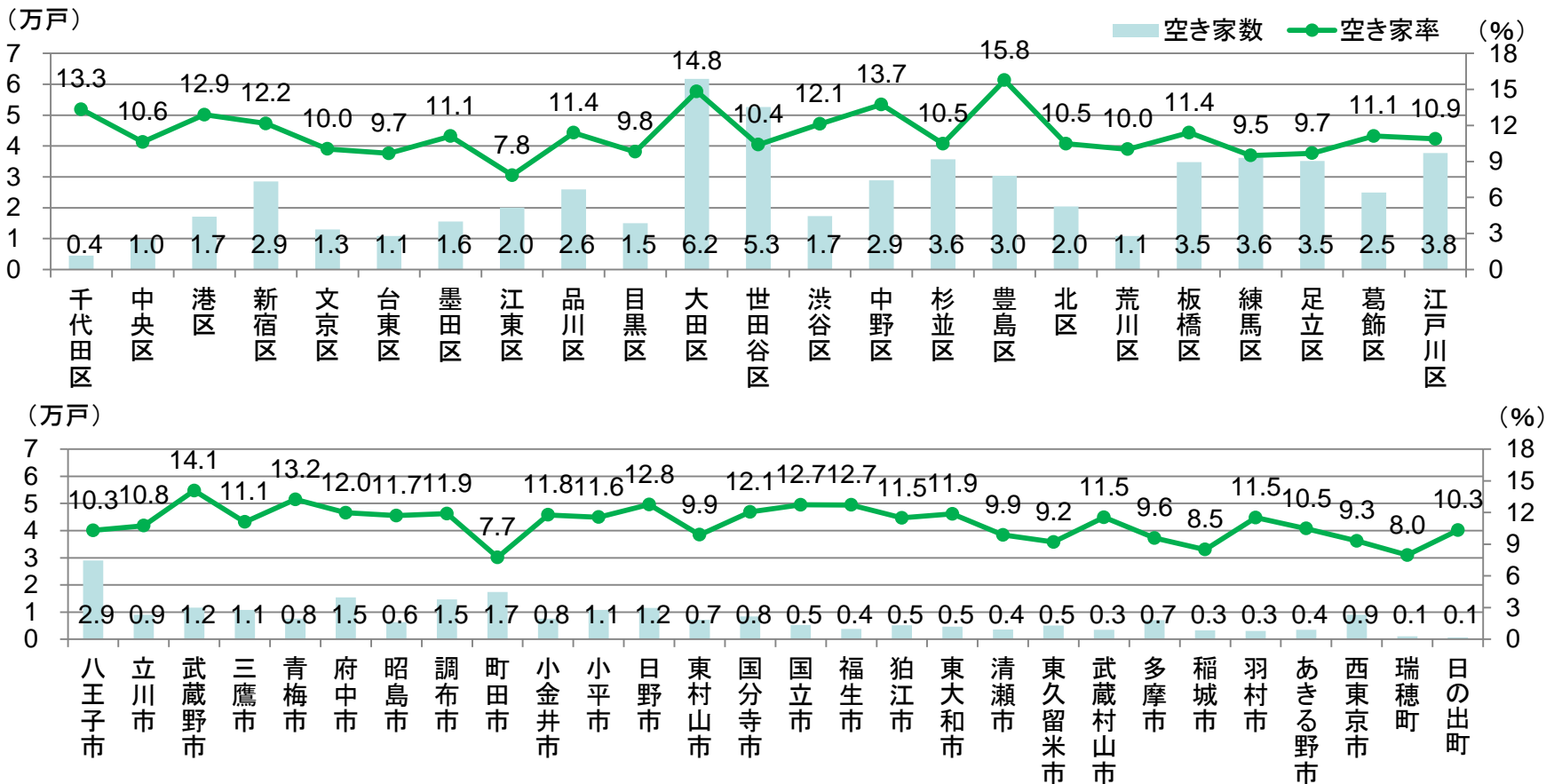


区市町村別住宅ストックの状況（空き家率）

◇空き家数は、大田区(6.2万戸)が最も多く、世田谷区(5.3万戸)、江戸川区(3.8万戸)と続いている

◇空き家率は、豊島区(15.8%)が最も高く、大田区(14.8%)、武蔵野市(14.1%)と続いている

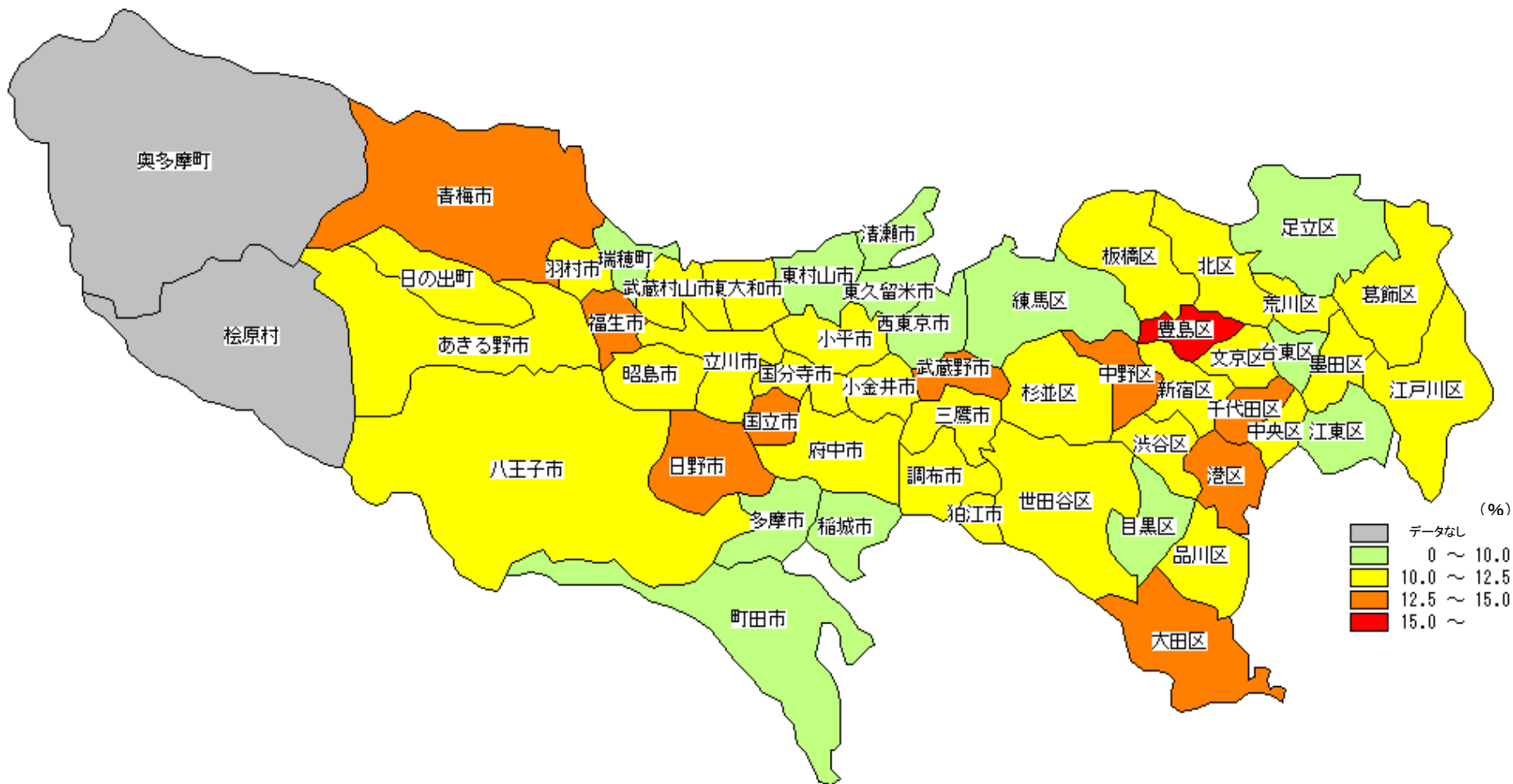
区市町村別空き家数・空き家率



(資料)平成25年住宅・土地統計調査／総務省

区市町村別住宅ストックの状況（空き家率）

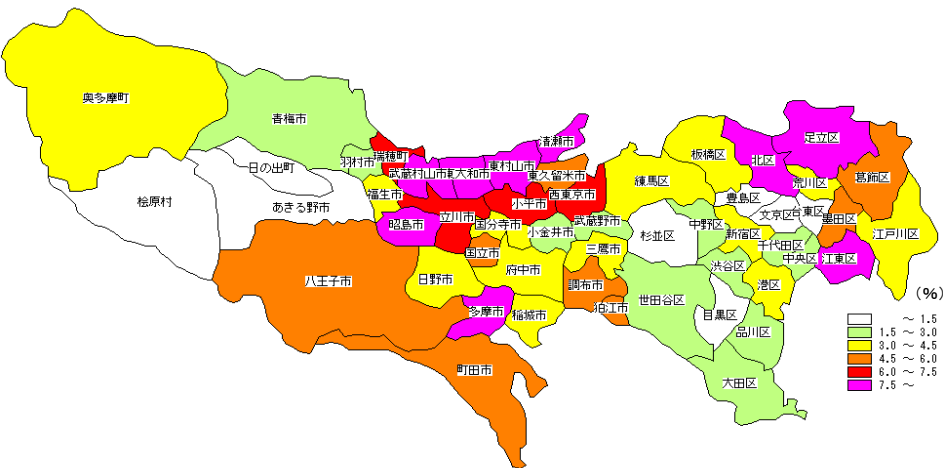
◇空き家率は、豊島区（15.8%）が最も高く、大田区（14.8%）、武蔵野市（14.1%）と続いている



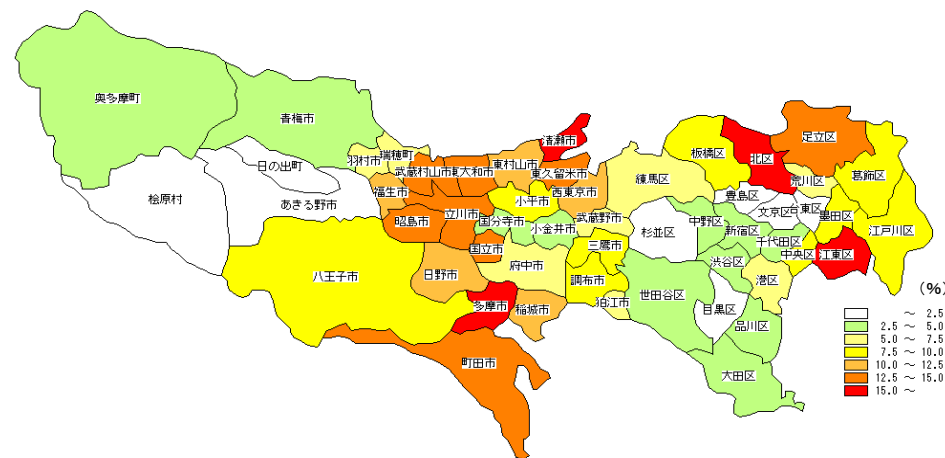
(資料)平成25年住宅・土地統計調査(総務省)より作成

区市町村別住宅ストックの状況（公的住宅の割合）

公営住宅の割合



公的住宅の割合

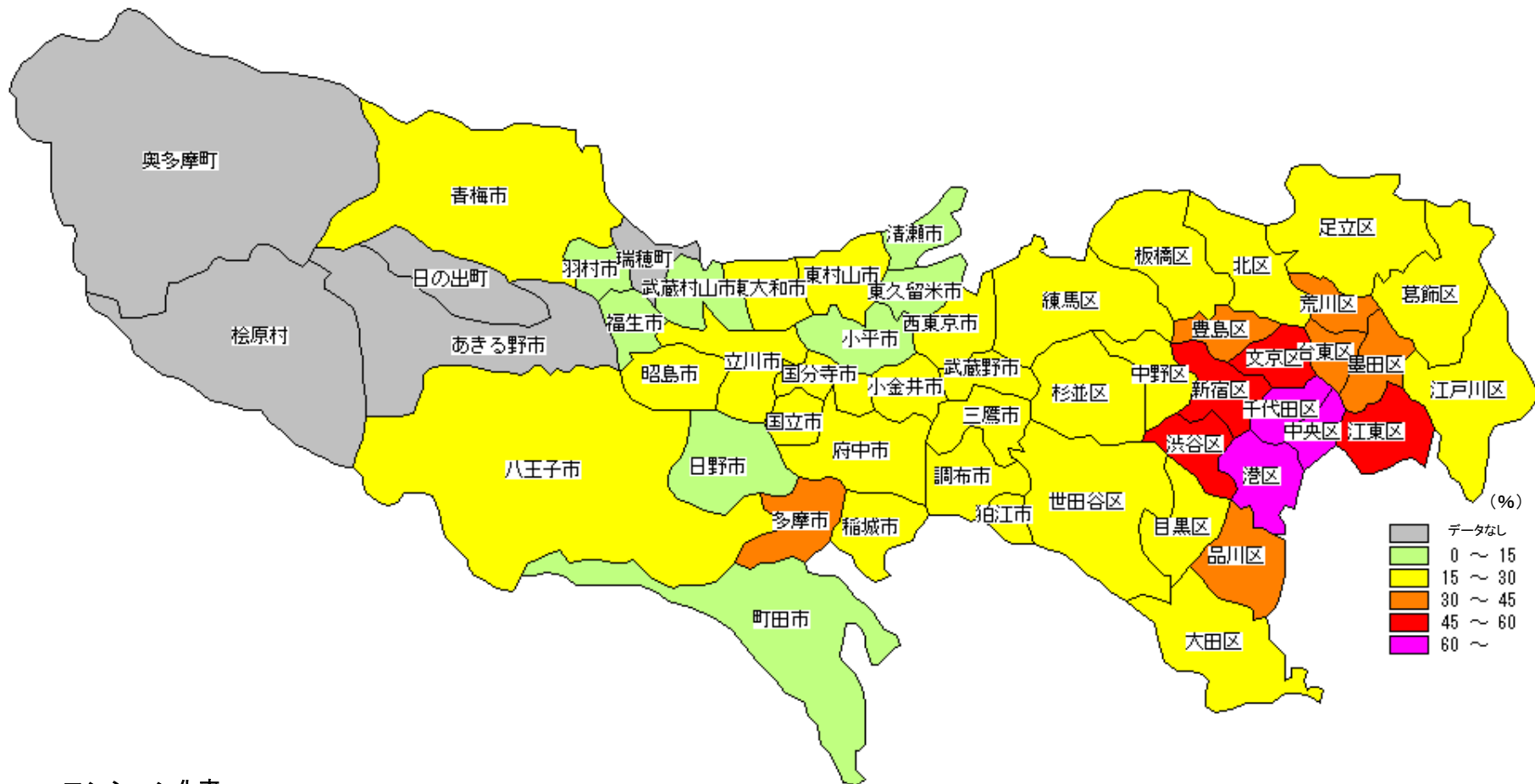


(備考) 公営住宅：都営住宅と区市町村営住宅（公営住宅、借上公営住宅）
 公的住宅：公営住宅と公社一般賃貸住宅と都市機構賃貸住宅
 住宅の管理戸数は平成26年3月31日現在、世帯数は平成26年4月1日現在

(資料) 都市整備局 事業概要（平成26年版）、住民基本台帳による世帯と人口（総務局）より作成

区市町村別住宅ストックの状況（マンション化率）

- ◇平成26(2014)年の特別区平均は30.38%と初めて30%を突破
- ◇都心3区(千代田区、中央区、港区)はいずれも70%以上の高い水準



マンション化率

各自治体に居住する総世帯に対して、分譲マンションがどの程度ストックされているかを調べた“分譲マンション普及率”の数値。数値が大きいほどマンションの普及率が高いことを示している。各自治体の総世帯数は財団法人国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」より採用（2014年3月31日時点の世帯数）。マンションストック戸数は2014年12月31日までに竣工した分譲マンションの総戸数を集計している。