

第9章 調査結果の整理

住宅ストック

1-1 マンションの管理について

- 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。

1-2 マンションの供給について

- 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。

1-3 マンションの防災について

- 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。

1-4 住宅の耐震化について

- 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。

1-5 住宅の環境性能について

- 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。

地域の住環境

2-1 まちづくりについて

- 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。

2-2 防災について

- 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。

2-3 治安・風紀について

- 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。

2-4 地域コミュニティについて

○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。

2-5 空き家について

○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。

区民の住生活

3-1 子育て世帯・若年夫婦世帯について

- 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。

3-2 高齢者・障害者の在宅生活について

- 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。

3-3 高齢者・障害者・ひとり親世帯等の民間賃貸住宅への入居について

- 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。

3-4 住宅に困窮する高齢者や自立生活が難しい方等について

- 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。

