

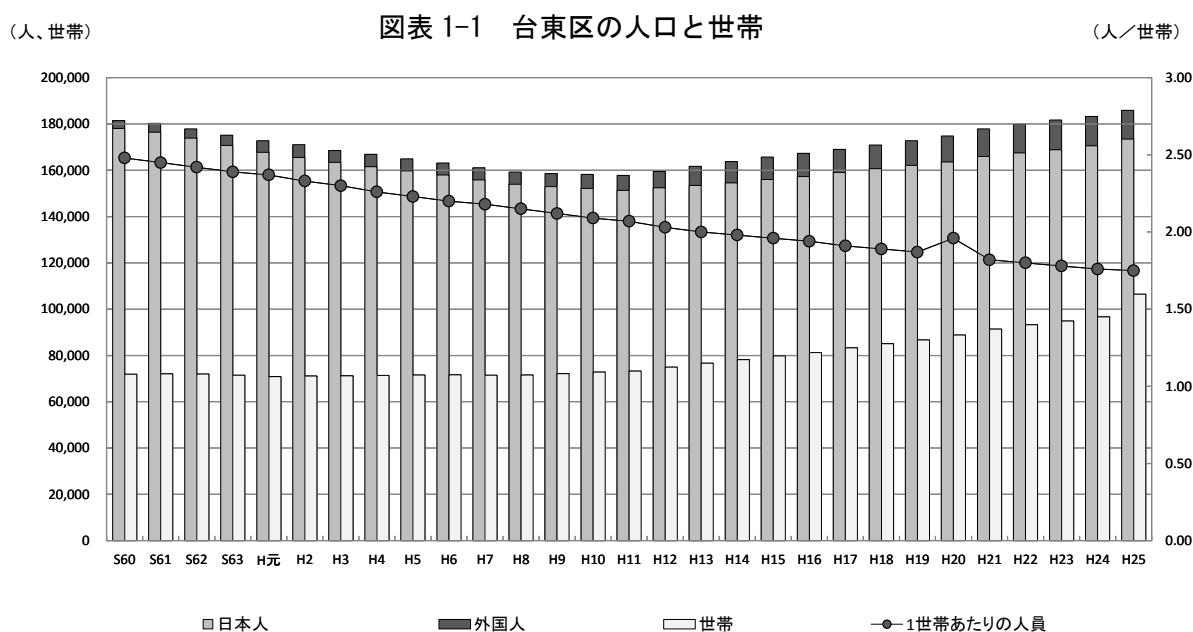
## 第2章 住宅・住環境の現状と課題

---

## 第2章 住宅・住環境の現状と課題

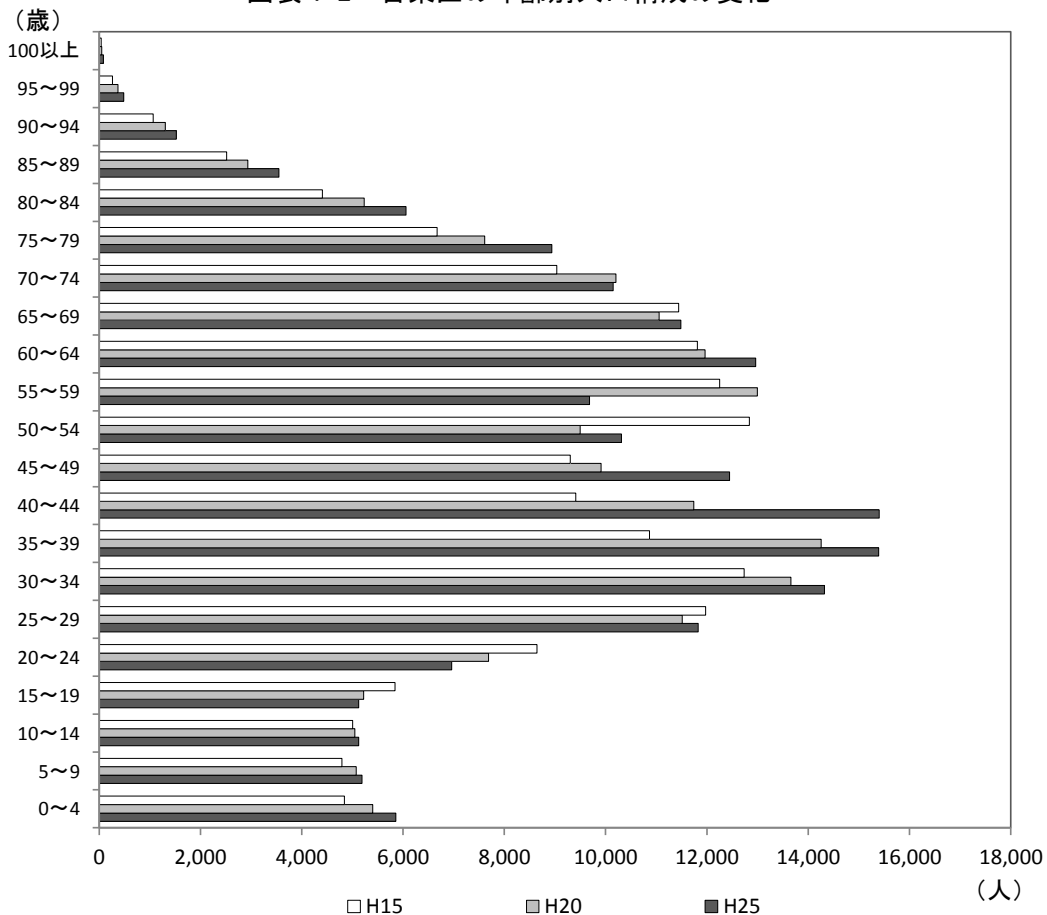
### 1 多様な世代のニーズに対応した住環境の整備

- ・台東区の人口は平成11年を境に増加傾向にあり、特に子育て世代の増加がみられるため、**子育て世帯のニーズに対応した住環境の整備を進めていく必要があります。**
- ・台東区の高齢化率は23.1%と都心8区の中で最も高く、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の割合も都心8区の中で最も高くなっていることから、サービス付き高齢者向け住宅など高齢者等に対応した住宅の供給誘導、バリアフリー改修の促進、高齢者の見守り強化、地域コミュニティへの参画など、**高齢社会に対応した環境整備が求められます。**
- ・高齢者、障害者、ひとり親世帯、低所得者世帯などの住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの推進が求められています。
- ・マンション建設による住環境の悪化を懸念する相談等が増えており、区民が安心して暮らしていける住環境を整備するため、**ワンルームマンションの在り方等について検討する必要があります。**



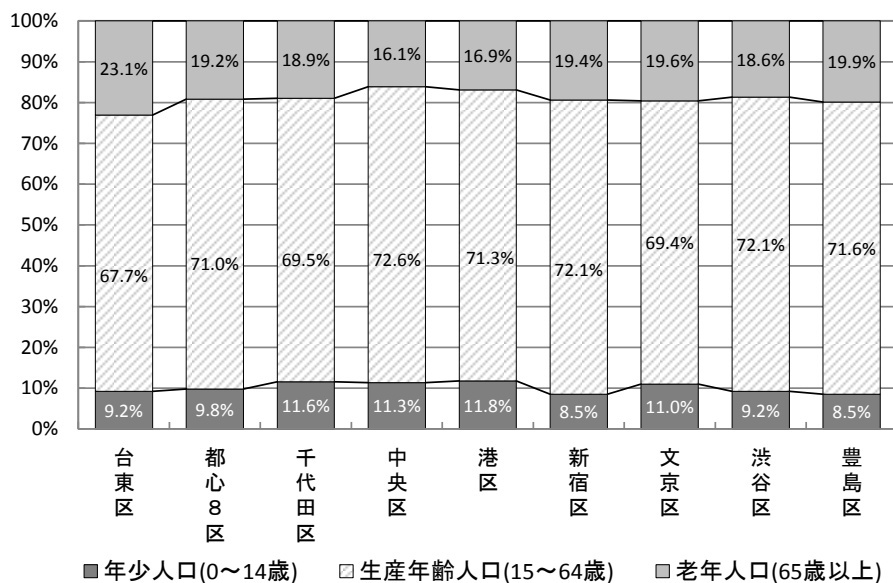
資料：台東区行政資料集 各年4月1日

図表 1-2 台東区の年齢別人口構成の変化



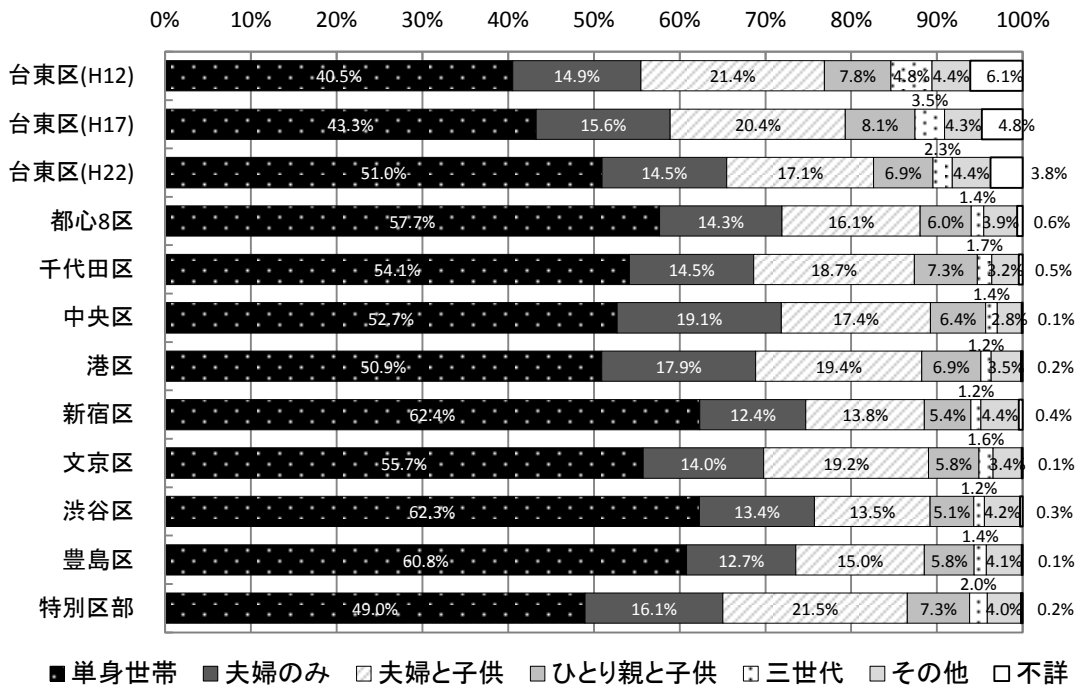
資料：住民基本台帳による東京都の世帯と人口 各年1月1日

図表 1-3 都心8区 年齢別人口比率



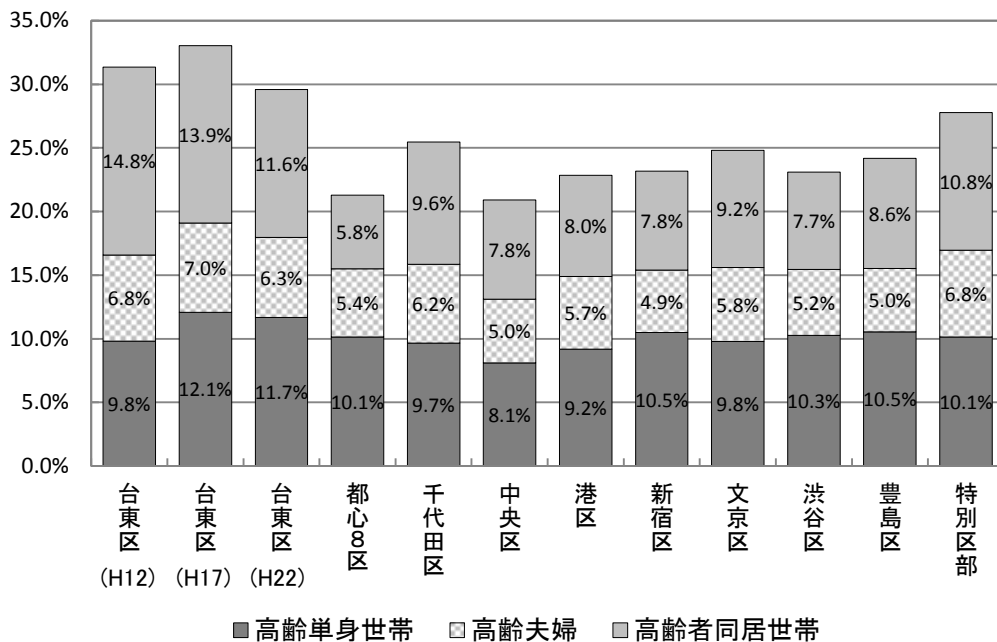
資料：住民基本台帳による東京都の世帯と人口 平成25年1月1日

図表 1-4 世帯の型別世帯の割合



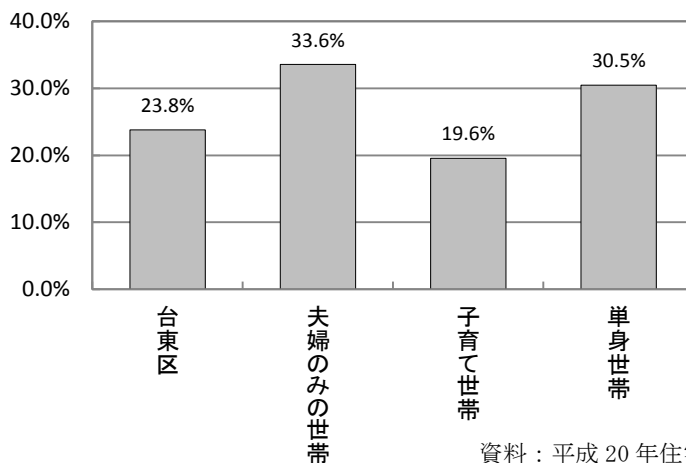
資料：国勢調査

図表 1-5 高齢者のいる世帯の割合



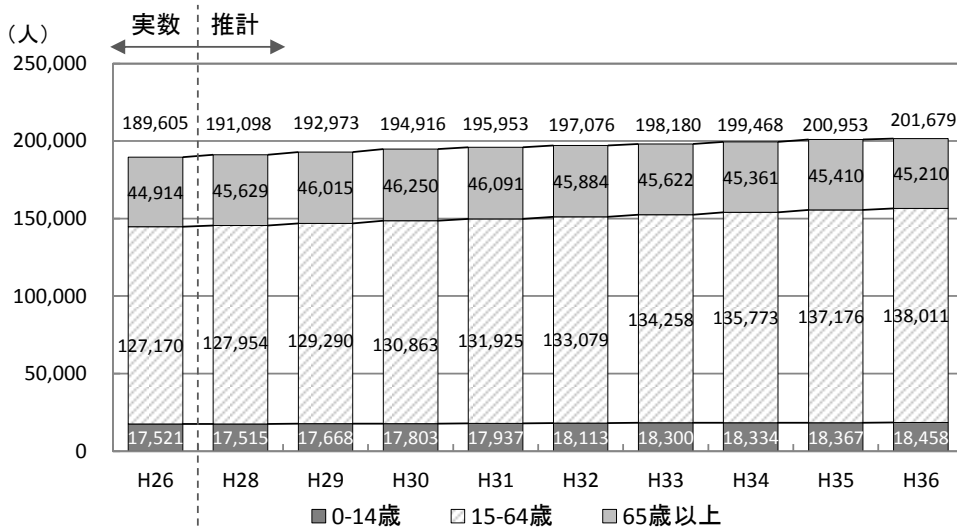
資料：国勢調査

図表 1-6 世帯類型別の都市居住型誘導居住面積水準達成率



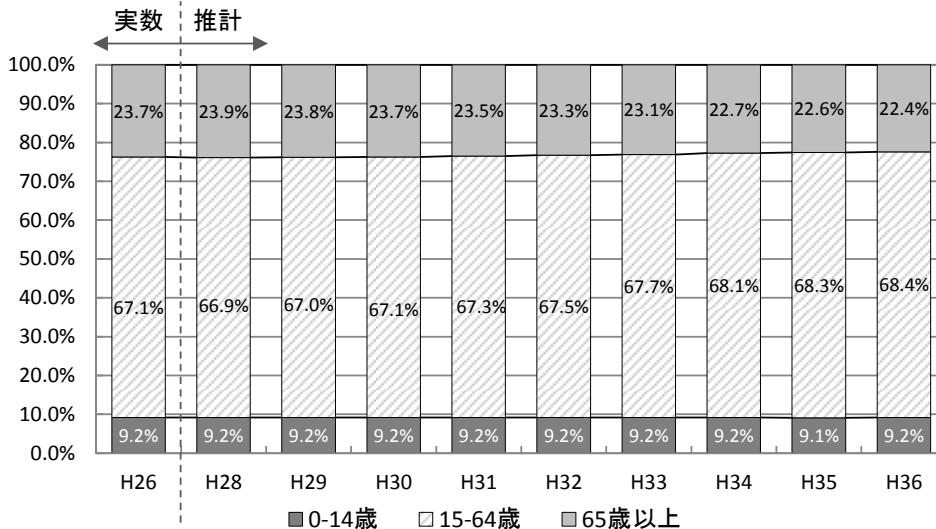
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

図表 1-7 台東区における階層別人口の推移（将来推計）



資料：「台東区長期総合計画策定のための基礎調査」より作成  
 (各年 4 月 1 日時点の推計値)  
 ただし、平成 26 年は、平成 26 年 10 月 1 日時点の住民基本台帳による

図表 1-8 台東区における階層別人口割合の推移（将来推計）

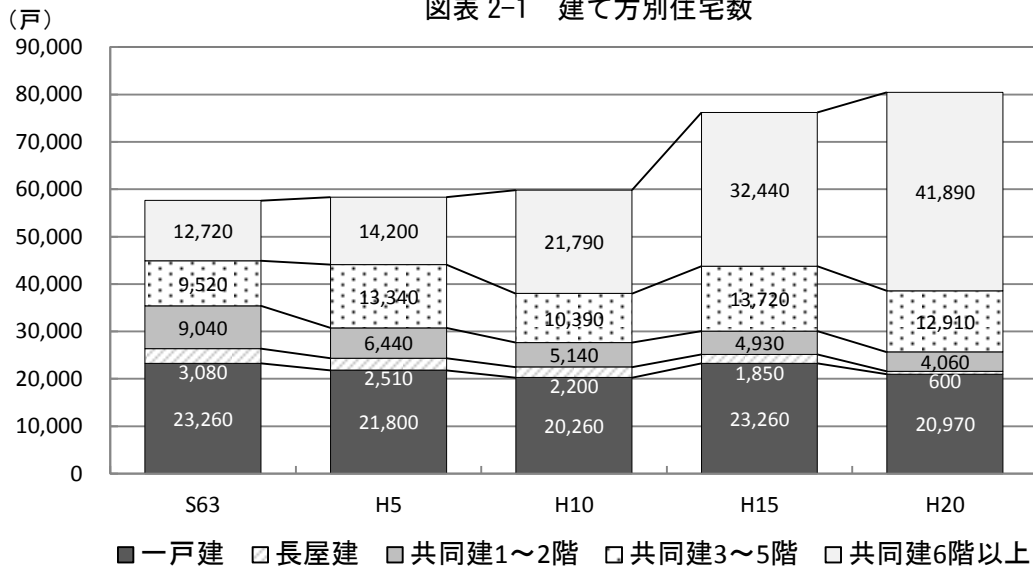


資料：「台東区長期総合計画策定のための基礎調査」より作成  
 (各年 4 月 1 日時点の推計値)  
 ただし、平成 26 年は、平成 26 年 10 月 1 日時点の住民基本台帳による

## 2 マンション維持管理の適正化

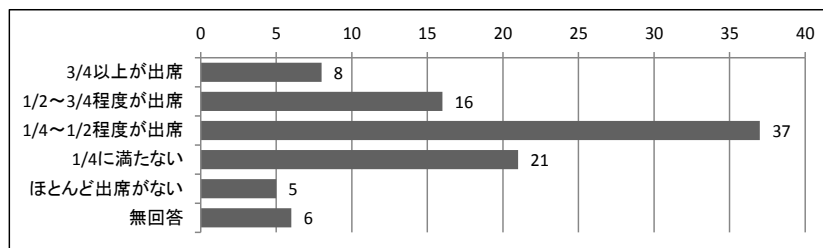
- ・台東区では、共同住宅が約7割を占め、そのうちマンションが占める割合が高くなっていることから、日常の維持管理や、建替え・修繕等に対して適切に対応していく必要があります。
- ・分譲マンションにおいては、管理組合総会への出席率が低いなど居住者の管理意識の低さがみられ、計画的なマンション維持管理の観点から、管理組合の適切な運営及び**マンションの適切な維持管理**に向けた支援の推進が求められます。
- ・新耐震基準以前に建設された分譲マンションが全体の約13%を占めていることから、今後の**建替えや改修が適切**に行われるよう支援に努める必要があります。

図表 2-1 建て方別住宅数



資料：住宅・土地統計調査

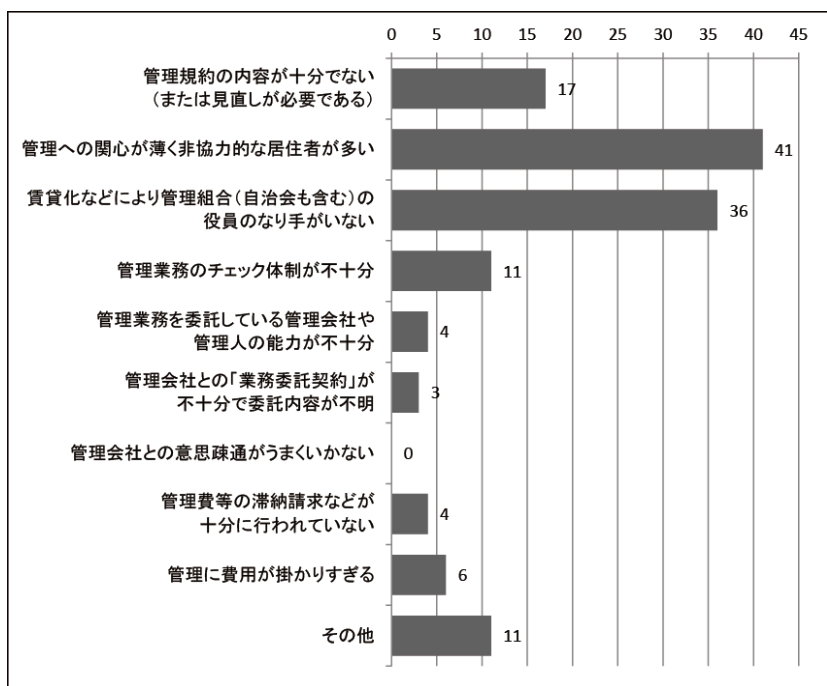
図表 2-2 総会（集会）に出席する区分所有者の人数



資料：台東区住宅マスタープラン基礎調査

（「分譲マンション」の管理の状況等に関するアンケート調査）

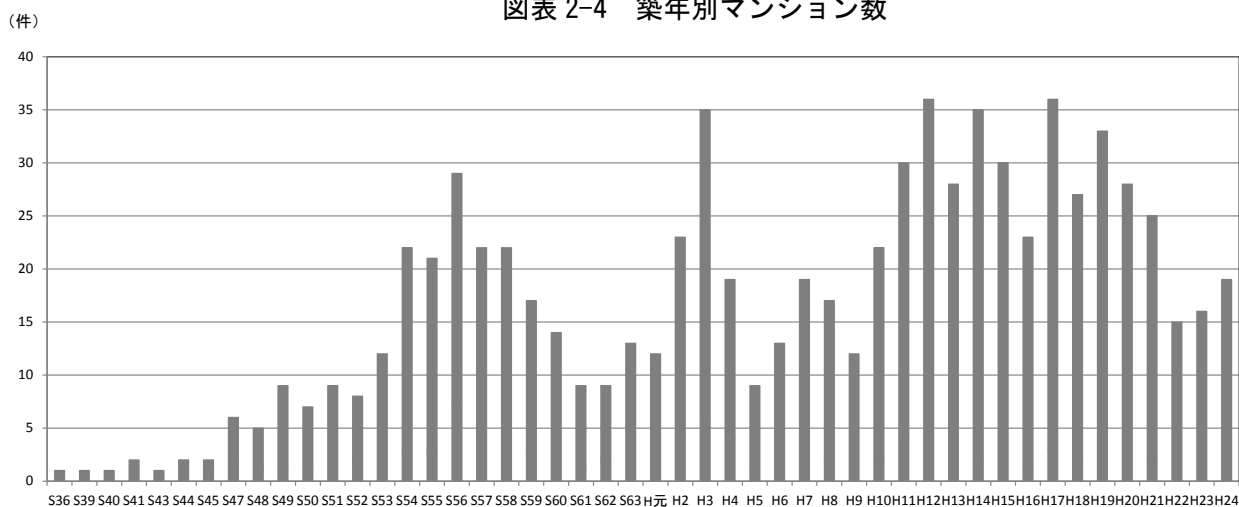
図表 2-3 マンションを良好に管理する上での問題点  
【当てはまるもの三つまで】



資料：台東区住宅マスタープラン基礎調査

(「分譲マンション」の管理の状況等に関するアンケート調査)

図表 2-4 築年別マンション数



|           | 件数    | 割合    |
|-----------|-------|-------|
| 合計        | 806 件 | 100%  |
| 昭和 55 年以前 | 109 件 | 13.5% |
| 昭和 56 年以降 | 697 件 | 86.5% |

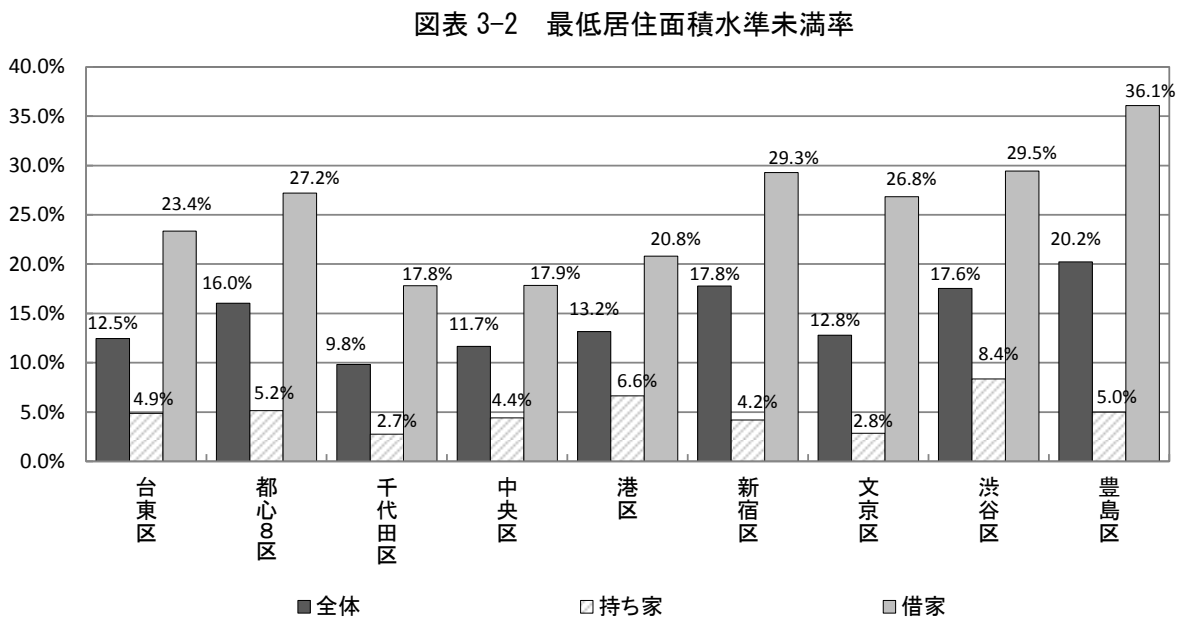
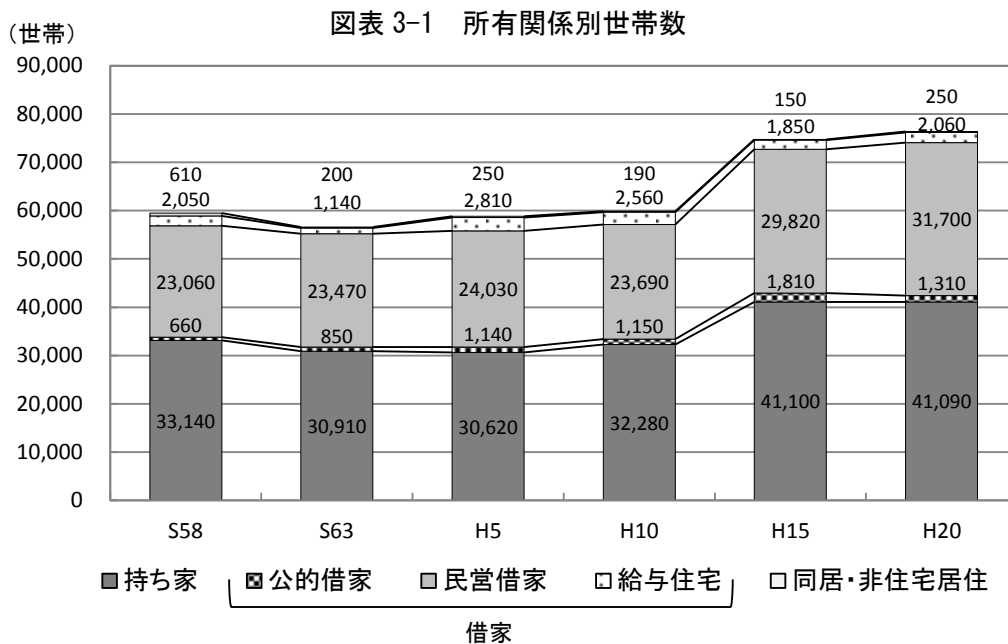
資料：東京都マンションデータベース、マンションデータサービス

注：分譲マンションアンケート票を配布したマンションのうち、東京都データ等により建築年が判明している 806 件について記載

【東京都マンションデータベース】東京都が平成 23 年 8 月 1 日に実施したマンション実態調査の結果に基づき、マンションの所在、規模、築年数等のデータベースを、市区向けに提供しているもの。  
【マンションデータサービス】(株)マンションデータサービスが提供する、平成 24 年 12 月までに竣工した分譲マンションのデータベース。分譲時のパンフレット等より収集した規模、築年等が掲載されている。

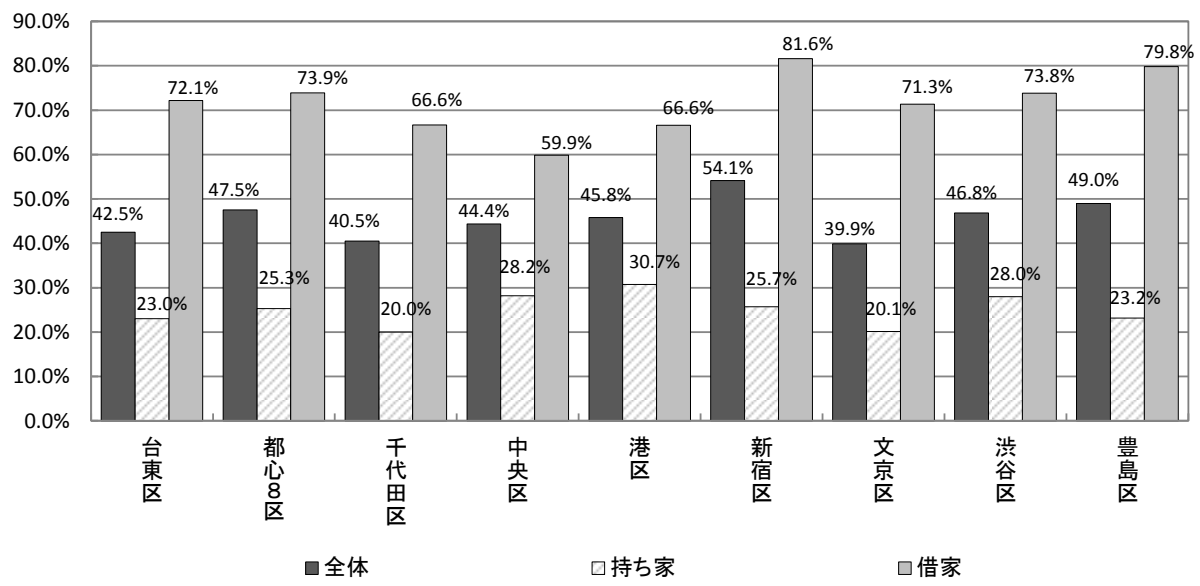
### 3 賃貸住宅の質の向上への対応

- ・借家の住宅面積は年々微増しているものの、最低居住面積水準未達の世帯は借家世帯の23.4%を占め、都市居住型誘導居住面積水準未達率は72.1%となっていることから、**借家の居住水準の向上**が望まれます。
- ・賃貸マンションアンケートにおいては、経営が順調なマンションが多いものの、完成年が昭和56年～平成12年のマンションにおいて売却したいとの回答が多くみられ、大規模修繕の時期を迎えた**賃貸マンションの適切な維持管理**のための支援が求められます。



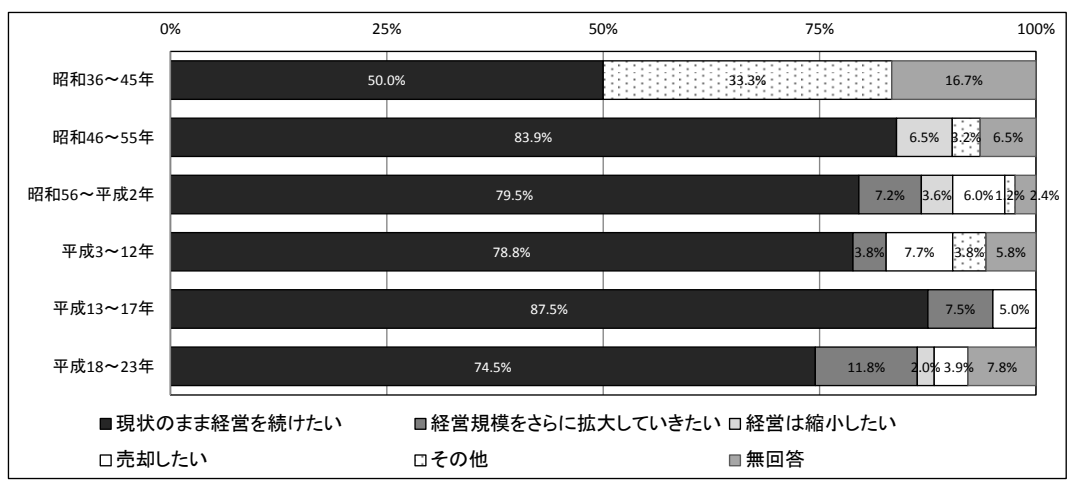


図表 3-3 都市居住型誘導居住面積水準未満率



資料：平成20年住宅・土地統計調査

図表 3-4 今後の経営意向について×完成年



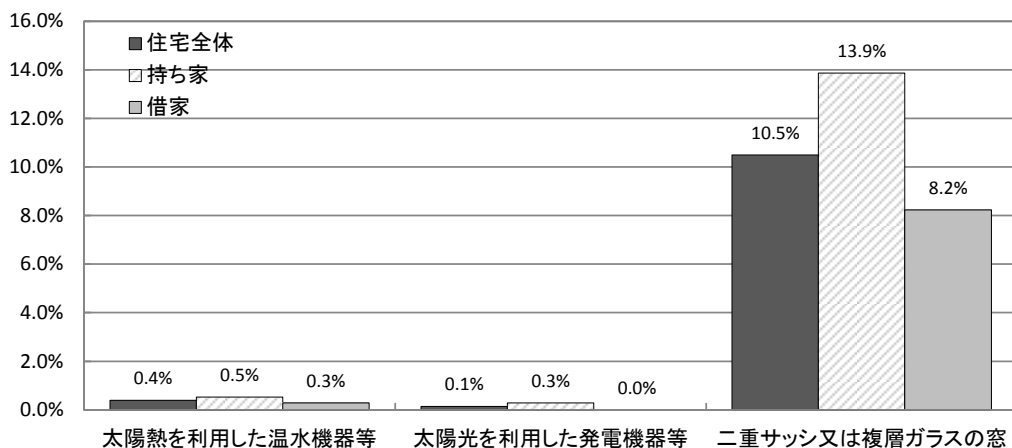
資料：台東区住宅マスタープラン基礎調査

(「賃貸マンション」の管理の状況等に関するアンケート調査)

## 4 環境負荷の低減やバリアフリー等への対応

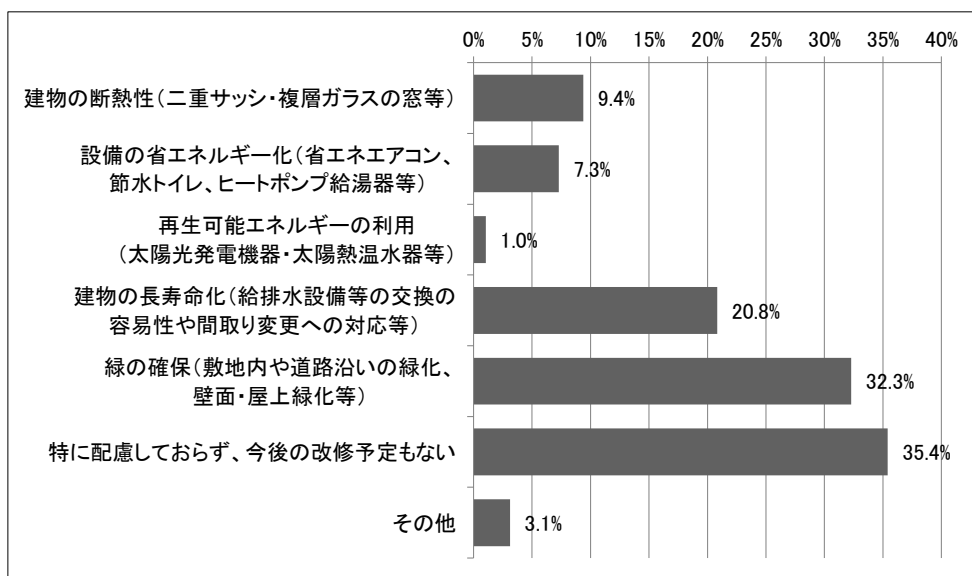
- ・省資源・省エネルギー化については、住宅の省エネルギー設備の設置率が低く、長期優良住宅の認定戸数も少ないことから、建物自体の仕様、設備の工夫、暮らし方の工夫によりエネルギー使用量の削減や省資源化が図れることを具体的に普及啓発することで、地球環境に対する負荷の軽減を推進していく必要があります。
- ・分譲マンション、賃貸マンションアンケート共に、マンションの省エネルギー、環境配慮について「特に配慮していない」が最も多く、マンションにおいても環境負荷の低減、環境意識向上が求められています。
- ・既存住宅においても、リフォームやバリアフリー化等により身体機能が低下する高齢期にあっても住み続けられるよう、住宅の長寿命化を図る必要があります。

図表 4-1 省エネルギー設備の状況



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

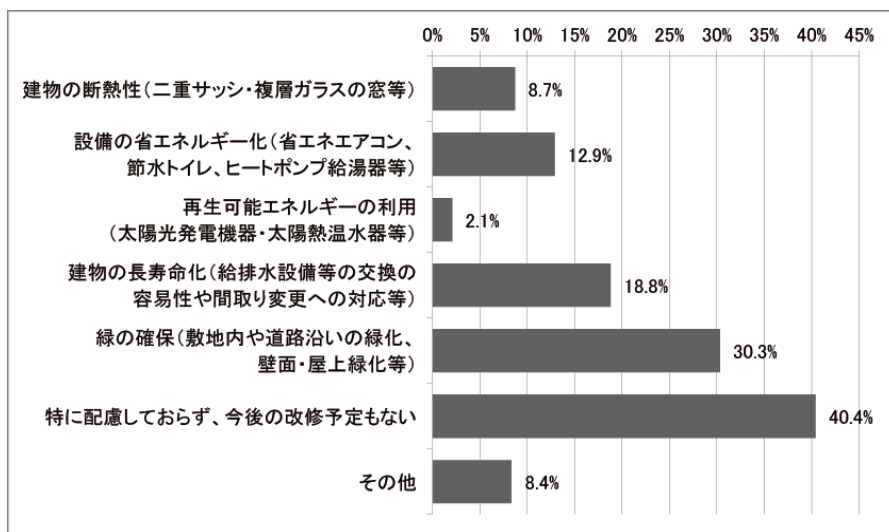
図表 4-2 省エネルギーや環境に配慮した設備等（分譲マンション）



資料：台東区住宅マスタープラン基礎調査

（「分譲マンション」の管理の状況等に関するアンケート調査）

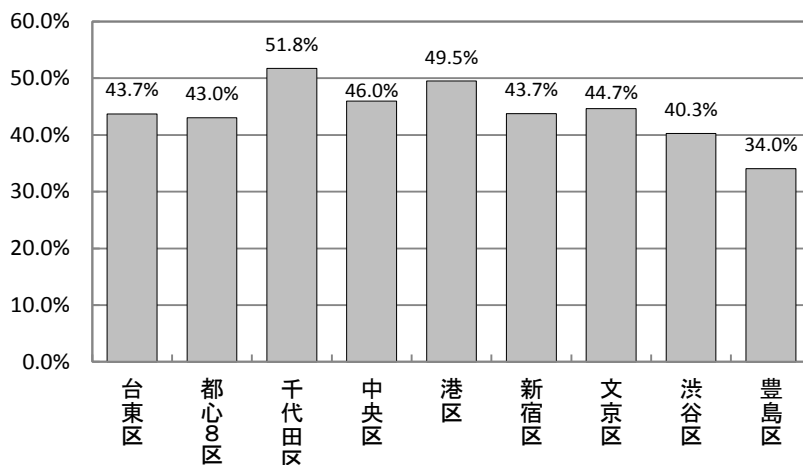
図表 4-3 省エネルギーや環境に配慮した設備等（賃貸マンション）



資料：台東区住宅マスタープラン基礎調査

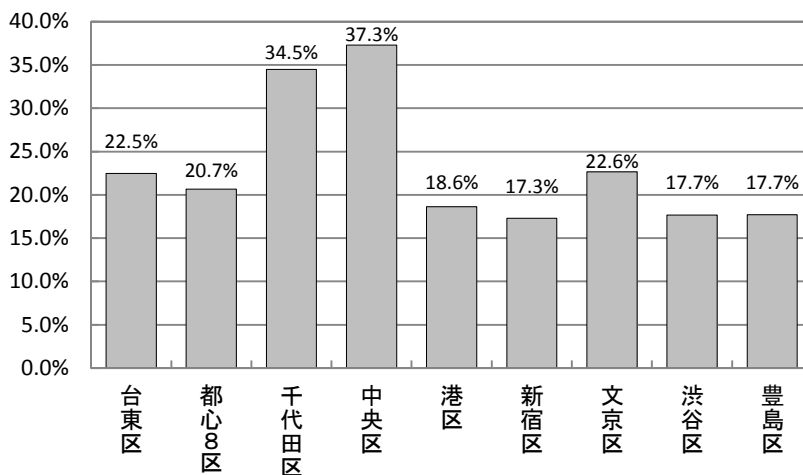
(「賃貸マンション」の管理の状況等に関するアンケート調査)

図表 4-4 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率



資料：平成20年住宅・土地統計調査

図表 4-5 共同住宅における共用部分のバリアフリー化率

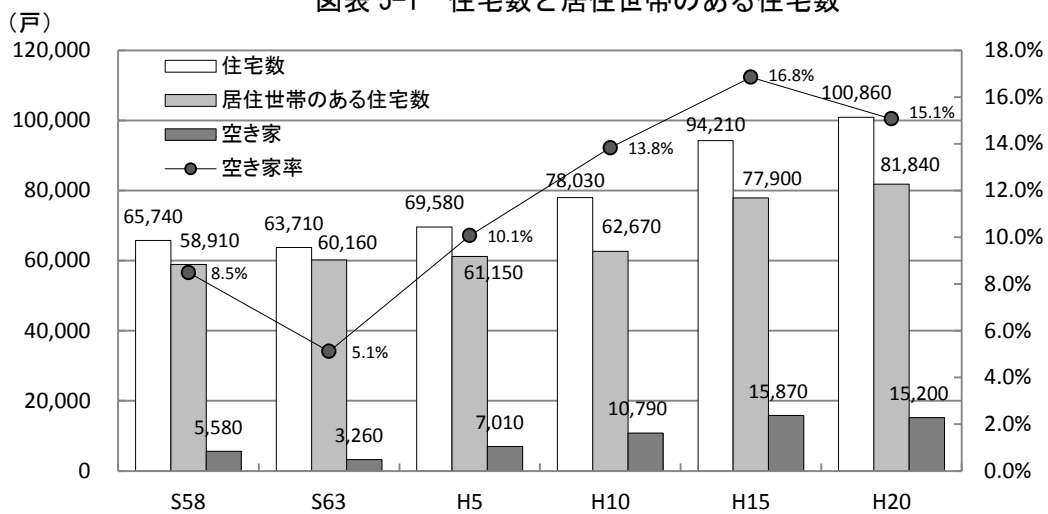


資料：平成20年住宅・土地統計調査

## 5 空き家対策と住宅ストックの活用

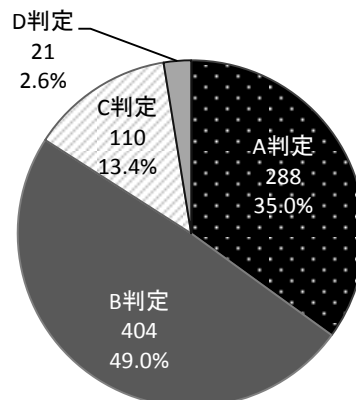
- ・住宅数が世帯数を上回っており、平成 25 年度に区で実施した空き家実態調査では、区内の空き家件数は 823 件となっています。そのうち「良好」と判定したものが 692 件、「不良」と判定したものが 131 件となっていて、管理不全な空き家への対応が求められています。
- ・中古住宅を購入した世帯は 7,670 世帯で、持ち家世帯の 18.7% となっており、都心 8 区と比較すると、持ち家世帯に占める中古住宅の割合は千代田区の 16.7% に次いで低く、既存ストックの有効活用が課題となっています。
- ・管理されずに放置されている**空き家の適正管理**に関し『東京都台東区空き家等の適正管理に関する条例』に基づき、生活環境の保全等を図るとともに、マイホーム借上げ制度の展開や空き家等に関する総合相談窓口により空き家の増加抑制や有効活用を推進していきます。しかし、今後も空き家は増加する可能性があり、**空き家を含む中古住宅ストックの流通促進**を図る必要があります。

図表 5-1 住宅数と居住世帯のある住宅数



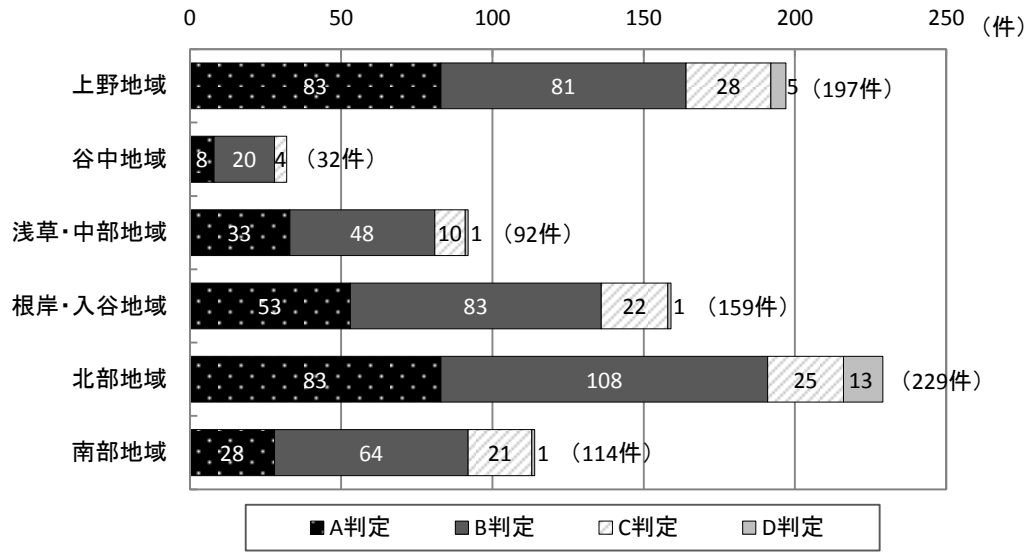
資料：住宅・土地統計調査

図表 5-2 老朽危険度別空き家数



資料：平成 25 年台東区空き家実態調査

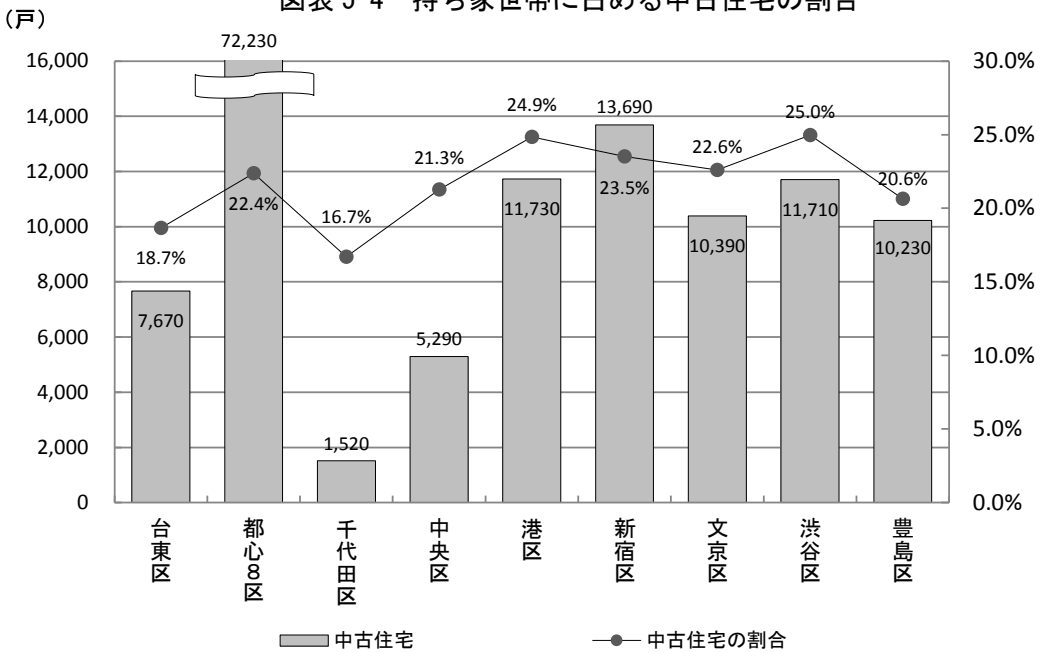
図表 5-3 地域別空き家の老朽危険度



| 空き家老朽危険度総合判定基準 |  |
|----------------|--|
| 判定             | 説明   |
| 良好             | A 小規模の修繕により再利用が可能<br>(または修繕がほとんど必要ない)                    |
|                | B 維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない(多少の改修工事により再利用が可能)    |
| 不良             | C ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい(老朽化が著しい) |
|                | D 倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い(解体が必要と思われる)            |

資料：平成 25 年台東区空き家実態調査

図表 5-4 持ち家世帯に占める中古住宅の割合

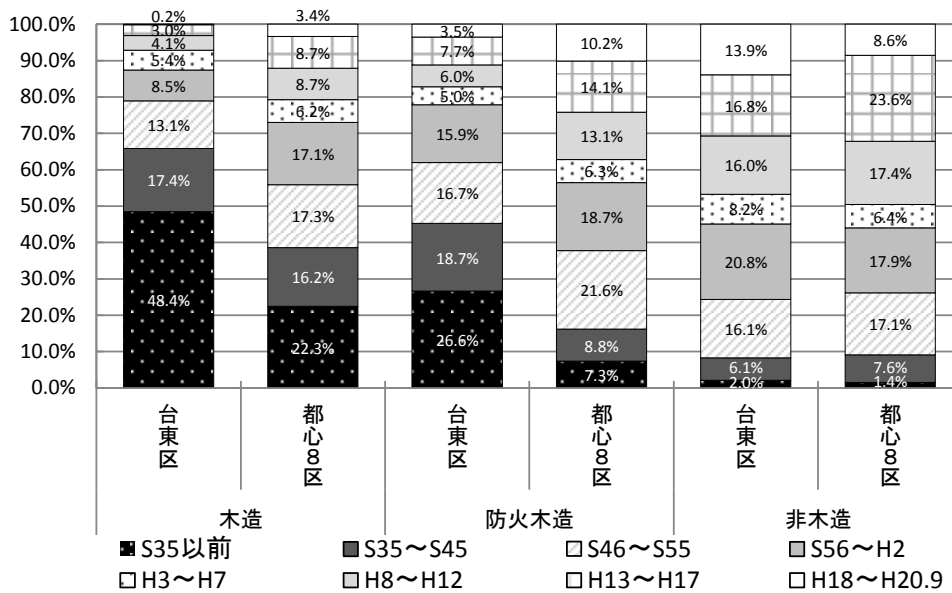


資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

## 6 防災・防犯性の向上

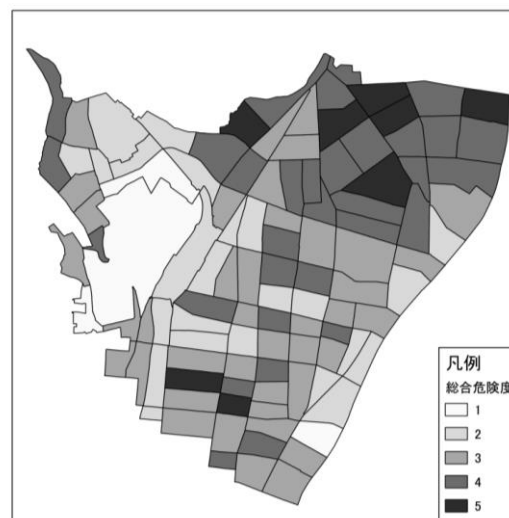
- ・木造住宅の78.9%、防火木造の62%が新耐震基準以前に建築されていることから、これらの住宅に対する**耐震性の確保**が求められています。
- ・谷中や根岸の木造住宅密集地域の**不燃化**など、**安全で快適な住環境の創出**のための環境整備が求められています。
- ・自主防災・防犯組織の活動など、**地域コミュニティによる地域の防災・防犯性の確保**を推進する必要があります。

図表 6-1 都心 8 区 築年別住宅数の割合



資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

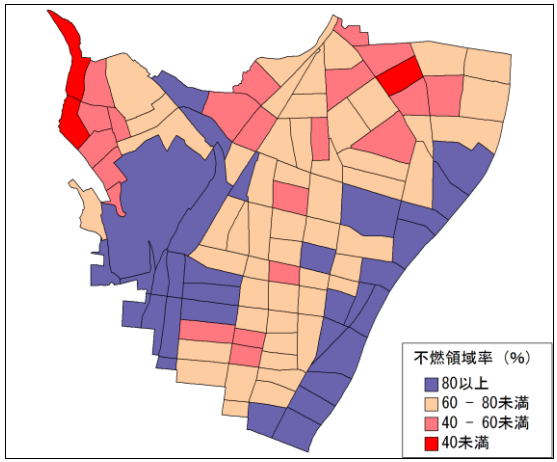
図表 6-2 総合危険度



資料：地震に関する地域危険度測定調査（第7回）

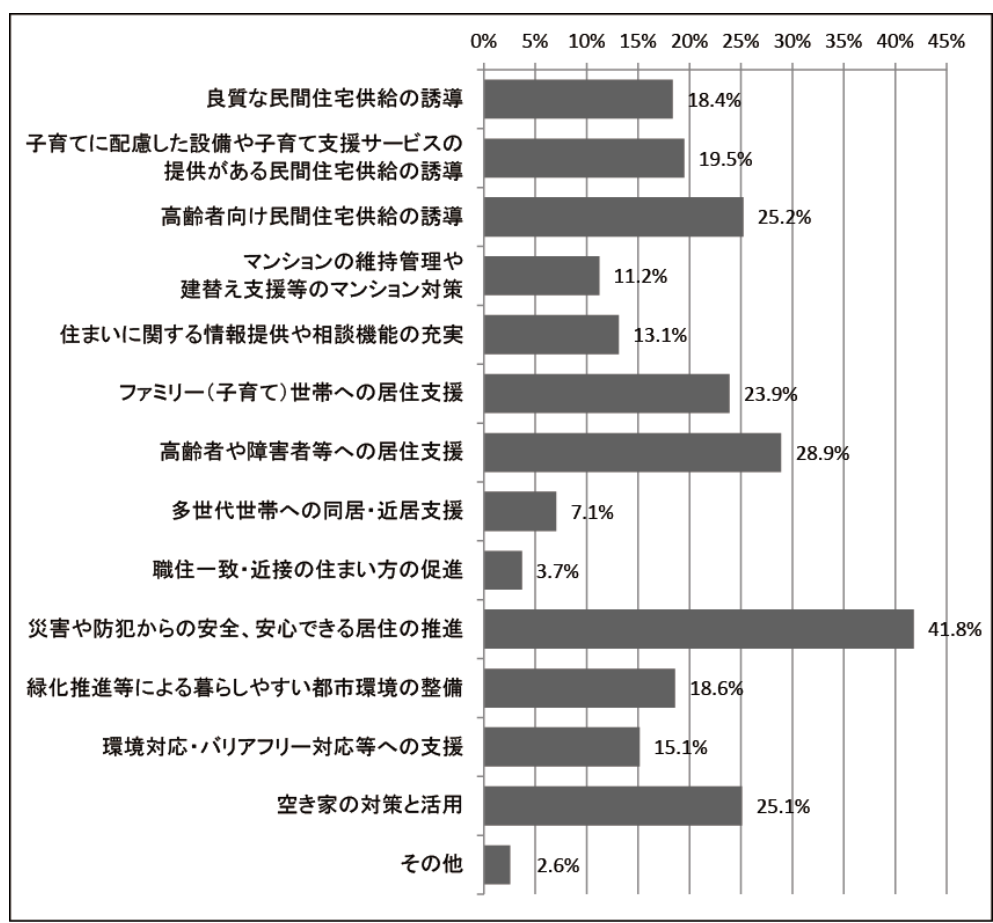
【地震に関する地域危険度測定調査】東京都が「東京都震災対策条例」に基づき、おおむね5年ごとに地震に関する地域の危険度を科学的に測定調査するもの。第7回調査は、平成21年度から調査を開始し、平成25年度に報告書を取りまとめた。1～5の5段階で評価し、数字が大きいほど危険度が高くなる。

図表 6-3 不燃領域率



資料：東京都の市街地状況調査（平成 21 年度）

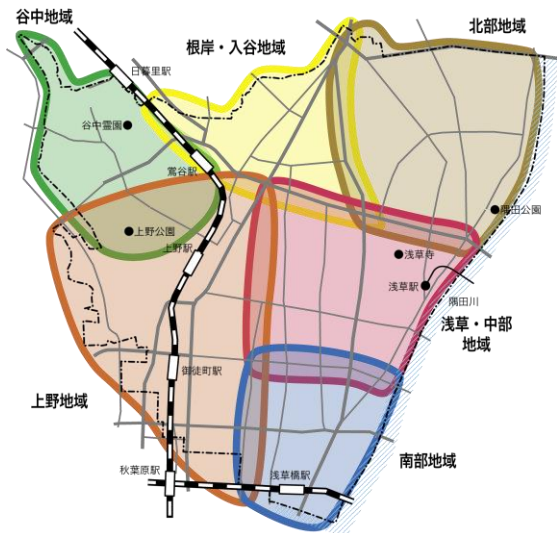
図表 6-4 今後、区が行うべき住宅施策として、重要だと思うもの【当てはまるもの三つまで】



資料：台東区住宅マスタープラン基礎調査  
(住まいに関するアンケート調査)

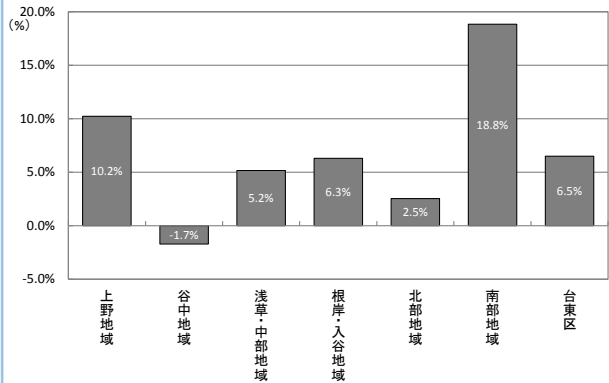
## 7 地域特性に見合った住宅・まちづくり

・本区は、地域ごとに住宅・住環境の状況が異なっています。また区民アンケートにおいては、浅草や谷中など下町らしい街並みを残したまちづくりを望む声が多いことから、それぞれの地域特性に応じた住宅・まちづくりを推進する必要があります。



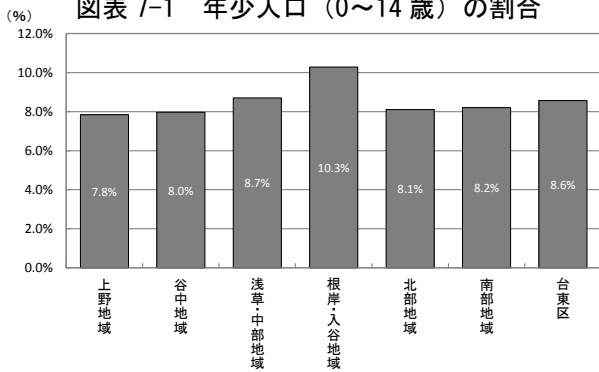
### 人口の推移に関すること

図表 7-3 人口増減率(平成 17～平成 22 年)

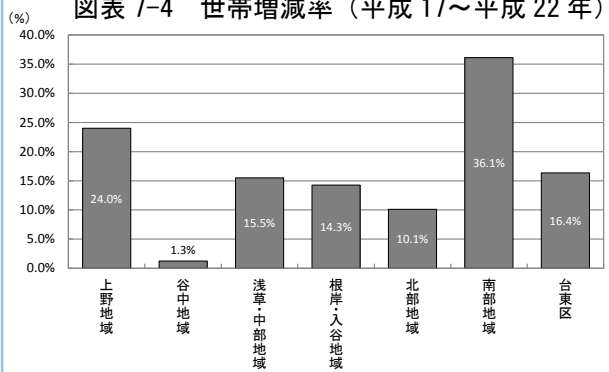


### 人口構成に関すること

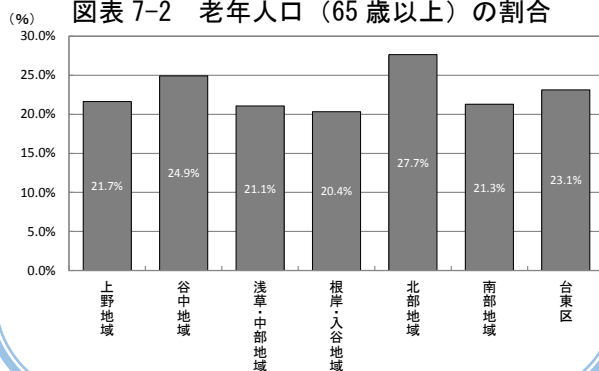
図表 7-1 年少人口(0～14歳)の割合



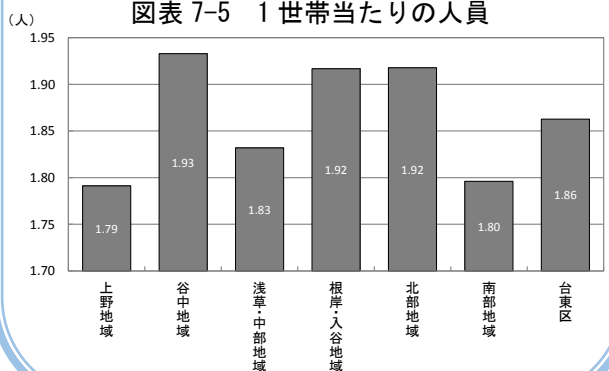
図表 7-4 世帯増減率(平成 17～平成 22 年)



図表 7-2 老年人口(65歳以上)の割合



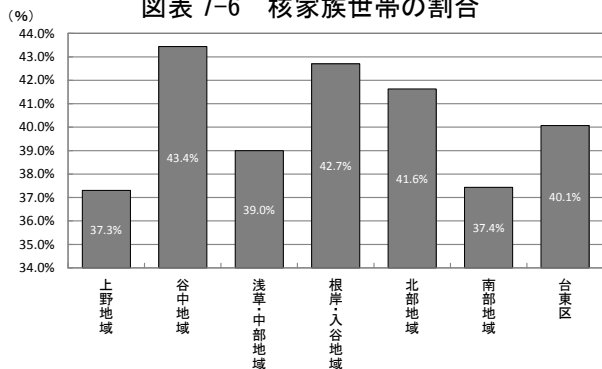
図表 7-5 1世帯当たりの人員



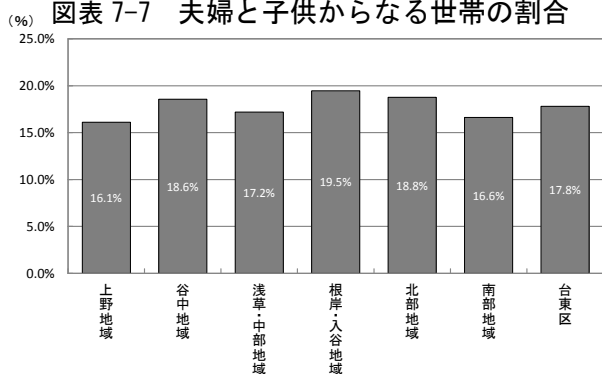


### 世帯構成に関すること

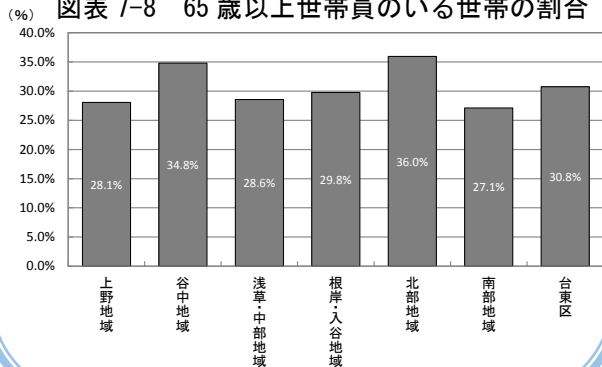
図表 7-6 核家族世帯の割合



図表 7-7 夫婦と子供からなる世帯の割合

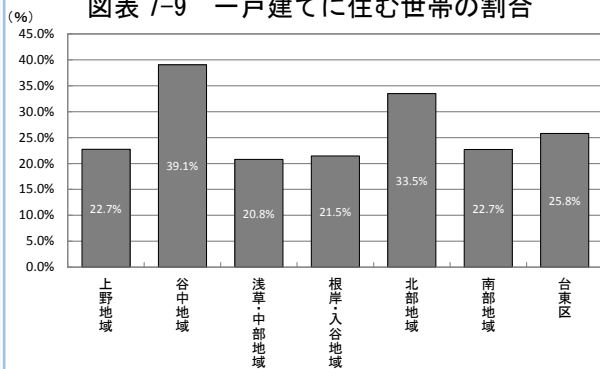


図表 7-8 65歳以上世帯員のいる世帯の割合

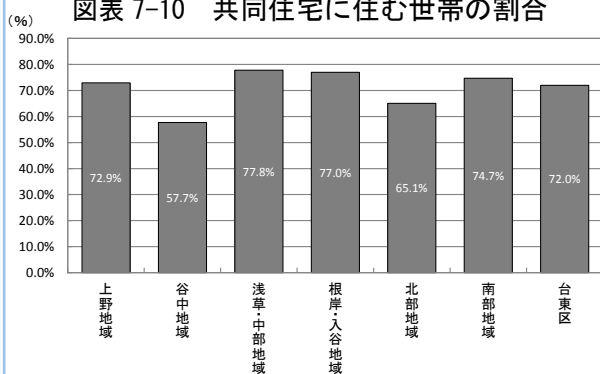


### 住まいに関すること

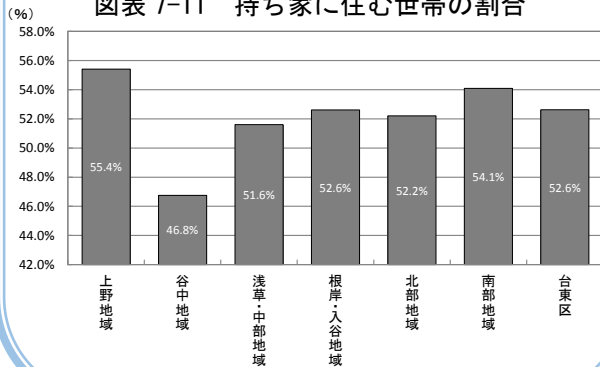
図表 7-9 一戸建てに住む世帯の割合



図表 7-10 共同住宅に住む世帯の割合



図表 7-11 持ち家に住む世帯の割合



資料：平成 17, 22 年国勢調査

#### 区民から寄せられた主な意見

(台東区住宅マスタープラン基礎調査における「住まいに関するアンケート調査」)

- ・ 景観統一をして環境を整えて欲しい
- ・ 個別の住宅ではなく、景観的なものを重視した街並みづくりが必要
- ・ 台東区らしい街並みに配慮した建替え、改修のアドバイスなどをして欲しい
- ・ 台東区の歴史と文化を次世代へ継ぐには、古くても良質な建築物の維持が重要
- ・ マンションの増加により、下町らしい景観が失われているのではないかと感じる

