

第2章 住宅事情の現況と動向

- 1 人口・世帯の状況
- 2 居住世帯の現況
- 3 住宅ストックの状況
- 4 分譲マンションの実態
- 5 住宅建設と住宅市場の動向
- 6 住環境の評価





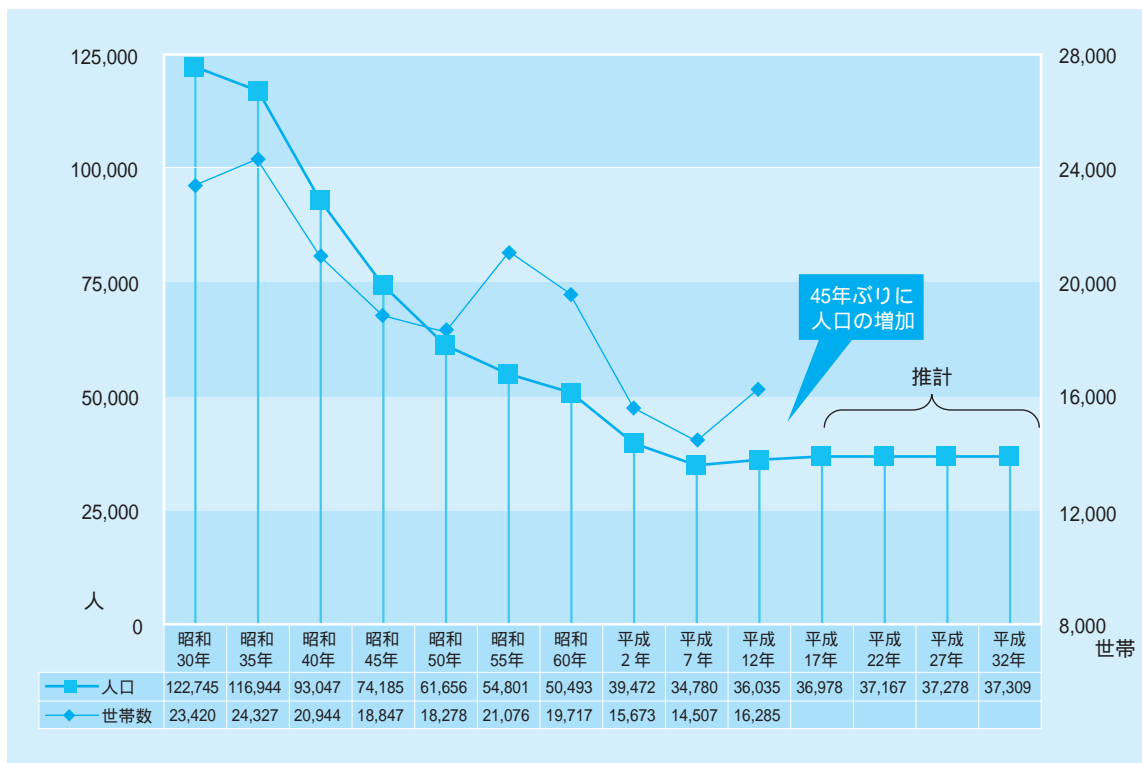
1 人口・世帯の状況

① 45年ぶりの人口増加（国勢調査）

国勢調査による千代田区の夜間人口は、戦後のピークである昭和30年の122,745人を境に減少を続け、平成7年には、34,780人になりました。

しかし、平成12年の国勢調査では、実に45年ぶりに増加に転じ、人口は36,035人、世帯数は16,285世帯と平成7年の調査と比較すると、人口は1,255人、世帯数は1,778世帯の増加となりました。

国勢調査による人口・世帯数

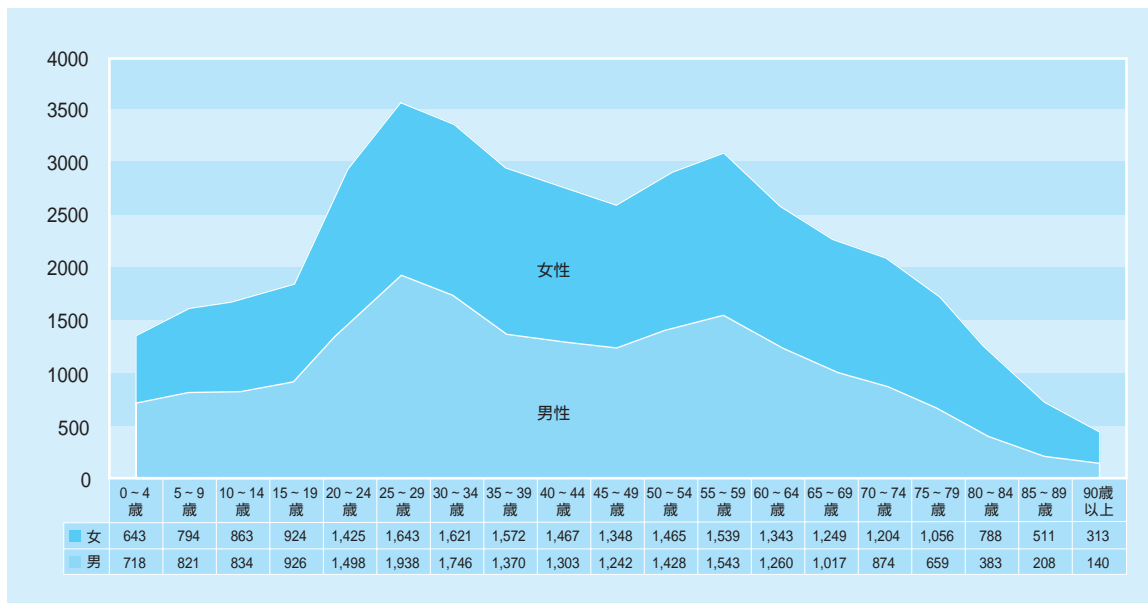


国勢調査（平成17年以降は東京都総務局による推計値）

2 年齢構成に2つの山

年齢（5歳区分）別人口を見ると、25～29歳が3,581人、30～34歳が3,367人と1つの山を形成しており、55～59歳が3,082人ともうひとつの山を形成しています。

年齢（5歳区分）別人口



住民基本台帳（平成16年1月1日）

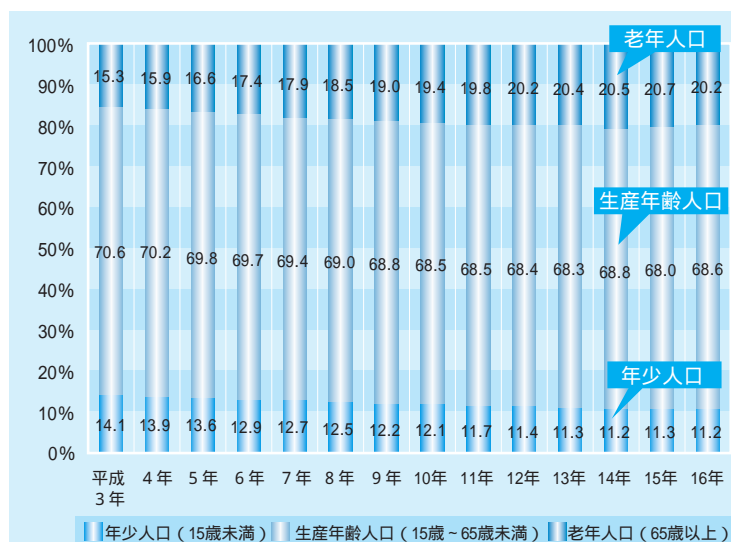
3 高齢化が進行

平成16年では千代田区の65歳以上の高齢者は、8,402人で、20.2%（23区平均17.7%）と高い割合となっています。

老年人口の中でも、75歳以上の後期高齢者は、4,958人、9.7%（23区平均7.5%）となっています。

一方、15歳以上65歳未満の生産年齢人口は、68.5%と23区平均（74.8%）を下回っています。

年齢階層別人口構成比



住民基本台帳（各年1月1日）

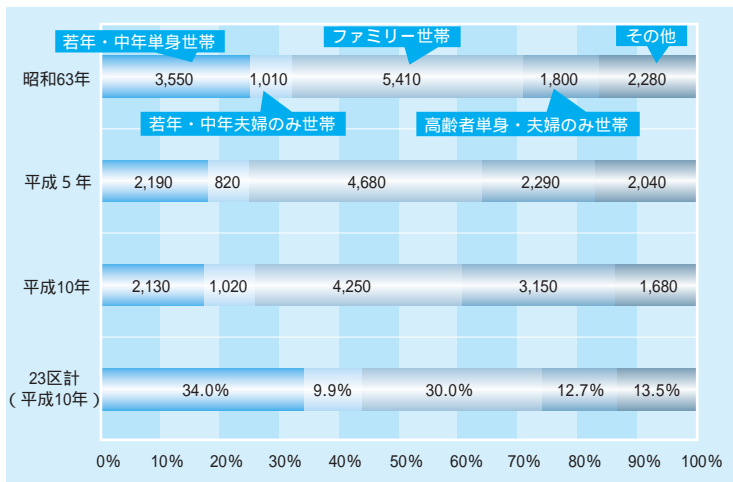


4 ファミリー世帯の減少が顕著

昭和63年から平成10年までの間に、高齢者単身・夫婦のみ世帯が1,800世帯から3,150世帯と、1.8倍に増加しています。

一方、ファミリー世帯は、5,410世帯から4,250世帯と1,160世帯、21%減少しています。

家族類型別世帯構成比



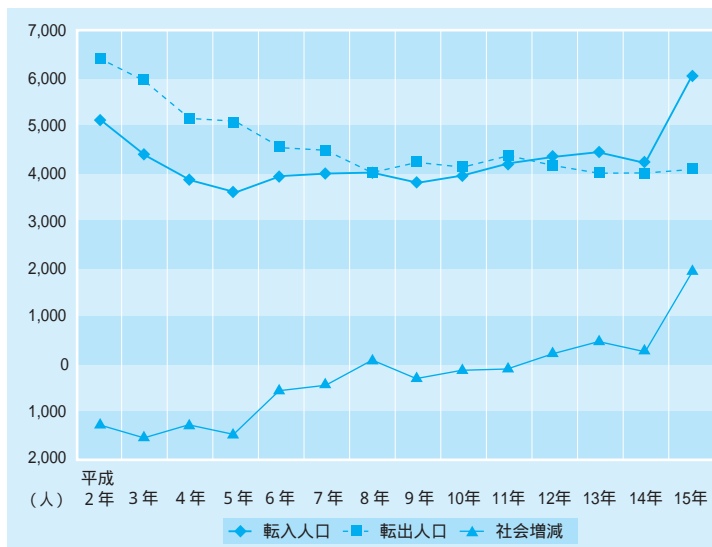
住宅・土地統計調査 (各年10月1日)

5 増加に転じている社会動態

社会動態を見ると、平成5年までは、千代田区の転出人口と転入人口の差は、毎年1,000人以上転出人口が上回っていましたが、平成6年以降、その差は縮小し、平成8年には、その差が24人と、わずかではありますが、転入人口が転出人口を上回りました。

さらに、平成12年以降は毎年転入人口が転出人口を上回り、平成15年には1,949人となっており、人口増加の傾向が着実に進んでいます。

転入・転出人口の動向



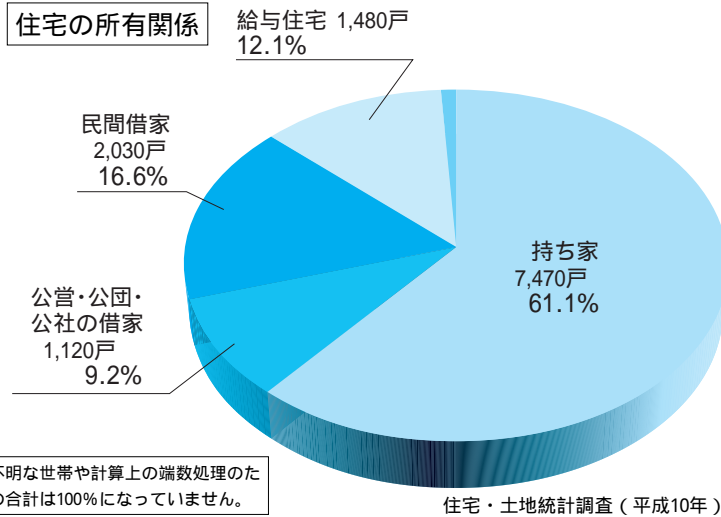
住民基本台帳 (各年中)

2 居住世帯の現況

1 持ち家が6割、借家が4割

持ち家が約6割、給与住宅を含めた借家が約4割を占めています。

10年前の昭和63年と比較すると、公営・公団・公社の借家率は、4.4%から9.2%と着実に増えています。一方、給与住宅は、24.0%から12.1%と減少していますが、23区平均の5.0%より依然高くなっています。



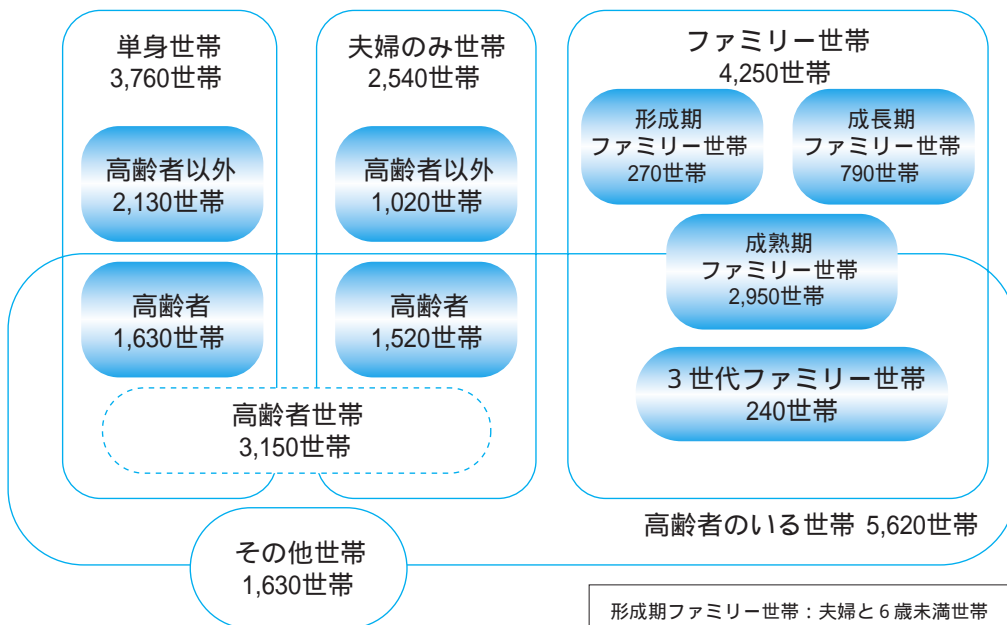
所有関係が不明な世帯や計算上の端数処理のため、グラフの合計は100%になっていません。

2 多い高齢者世帯、少ないファミリー世帯

高齢者世帯（高齢者単身世帯と高齢者夫婦のみ世帯）は、3,150世帯で、全世帯数（12,190世帯）の25.8%（23区平均12.7%）と極めて高くなっています。

一方、18歳未満の子のいるファミリー世帯は、1,300世帯で、全世帯数の10.6%（23区平均12.9%）と低くなっています。

家族類型別世帯構成比



形成期ファミリー世帯：夫婦と6歳未満世帯
 成長期ファミリー世帯：夫婦と6歳以上18歳未満の世帯
 成熟期ファミリー世帯：夫婦と18歳以上の世帯
 3世代ファミリー世帯：夫婦と18歳未満及び65歳以上の世帯

住宅・土地統計調査（平成10年）



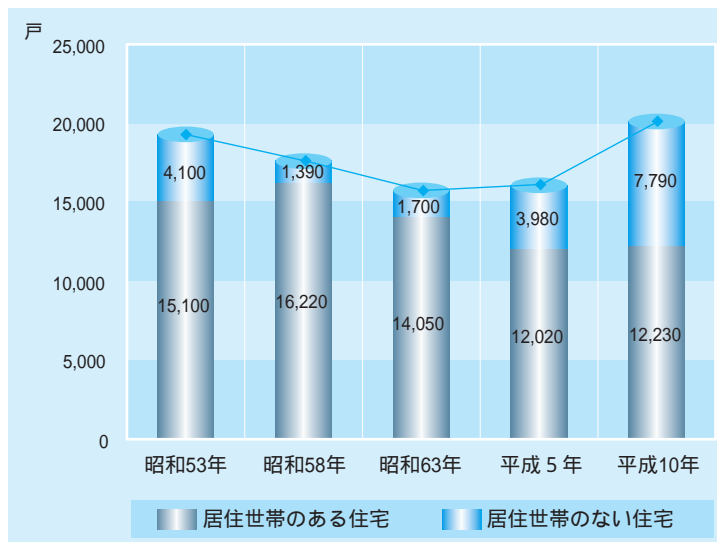
3 住宅ストックの状況

① 居住世帯のない住宅の増加

平成10年、居住世帯のある住宅は、12,230戸で、平成5年からほとんど変化がないのに対し、居住世帯のない住宅は7,790戸と倍増しています。

この7,790戸のうち、事務所利用などの住宅は4,440戸もあり、全住宅戸数の22.2%となっています。これは23区平均の1.9%と比較して際だって高くなっています。

総住宅戸数及び居住世帯のない住宅戸数



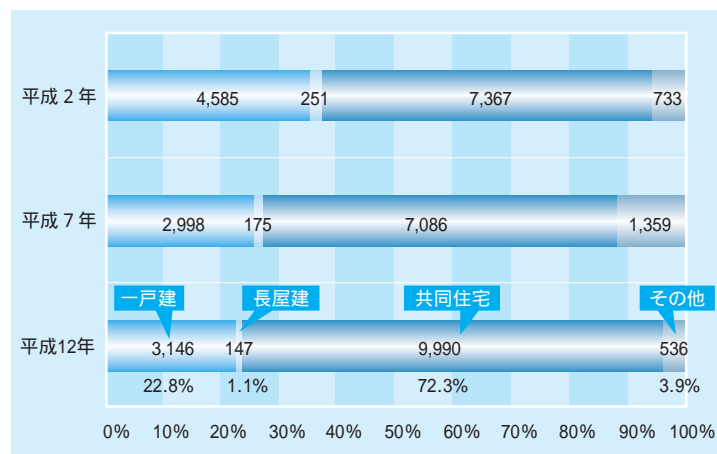
住宅・土地統計調査（各年10月1日）

② 高い割合を示す共同住宅

千代田区の建て方別住宅戸数は、平成12年に共同住宅が9,990戸、率にして7割以上を占めており、本区の居住形態として定着しています。

また、その他の住宅は平成7年には1,359戸、11.7%と高い割合を示していましたが、平成12年には3.9%まで減少しており、店舗併用住宅（住・商併用住宅、ビル内居宅など）化に歯止めがかかっていることをうかがわせる結果となっています。

建て方別住宅戸数



国勢調査（各年10月1日）



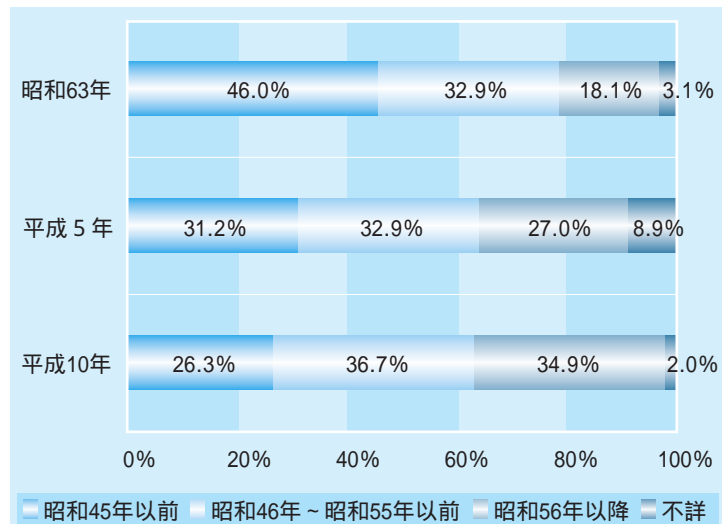
第2章

3 新耐震設計法 導入以前の住宅が6割

昭和45年以前に建築された住宅は昭和63年には46.0%あったものが、平成10年には、26.3%(3,220戸)と減少しています。

新耐震設計法導入以前の昭和55年以前に建築された住宅は、全体の63.0%を占めています。

建築時期別住宅構成比



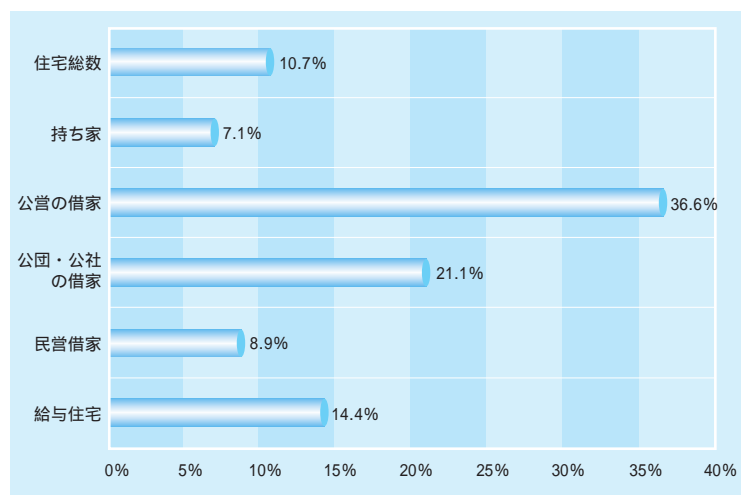
住宅・土地統計調査（平成10年）

4 高齢者等のためのバリアフリー設備の遅れ

高齢者等のための設備（「手すりの設置」「段差の解消」「車いすの通れる広さの廊下」）を備えた住戸は10.7%にとどまっています。

特に持ち家では7.1%と民間借家の整備状況と比較しても遅れています。

高齢者等のための設備を備えた割合



住宅・土地統計調査（平成10年）

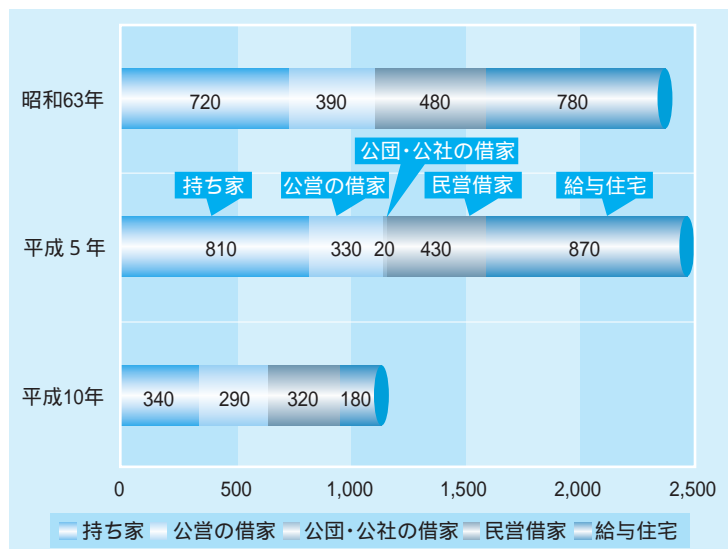


5 改善された居住水準

平成10年の最低居住水準未満の世帯数は、1,130世帯と全世帯数の9.2%を占めています。

平成5年と比較すると、最低居住水準未満の世帯数は半減しており、居住水準は改善されています。

最低居住水準未満世帯数



住宅・土地統計調査（各年10月1日）



4 分譲マンションの実態

マンション実態調査 結果（平成15年度実施）

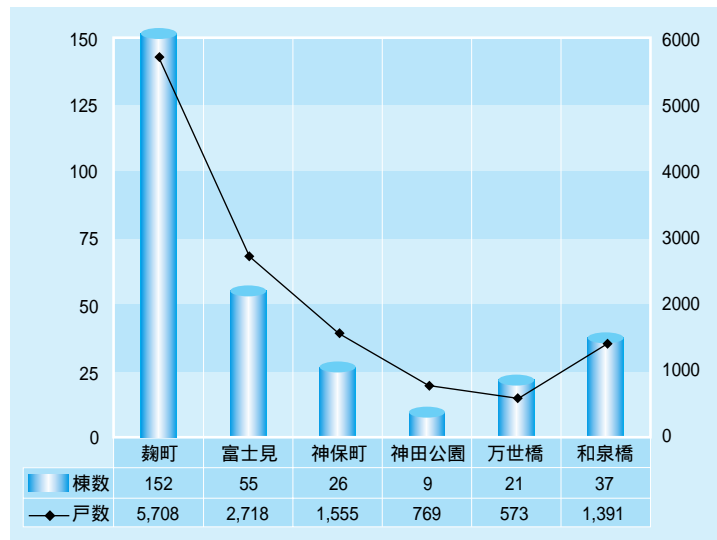
1 マンション数は300棟、住戸数は12,714戸

区内の分譲マンションは全体で300棟あり、住戸数は、12,714戸あります。

麴町出張所エリアに全棟数の約半数があり、富士見出張所エリアがこれに次いでいます。

神田地区は、麴町地区に比べ、分譲マンションの供給数が少なくなっています。

分譲マンション地域別立地状況



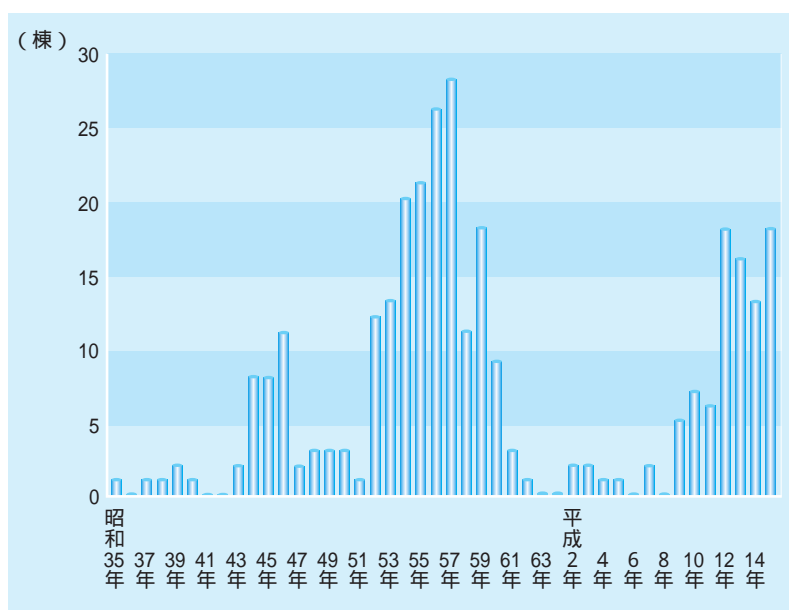
千代田区マンション実態調査（平成15年）

2 築30年以上は44棟

昭和49年以前に建築され、建築後の経過年数が30年を超えるマンションは44棟あります。

昭和44年～、昭和52年～、そして、平成9年～とマンション供給には3つの大きな山があります。

建築年別棟数



千代田区マンション実態調査（平成15年）

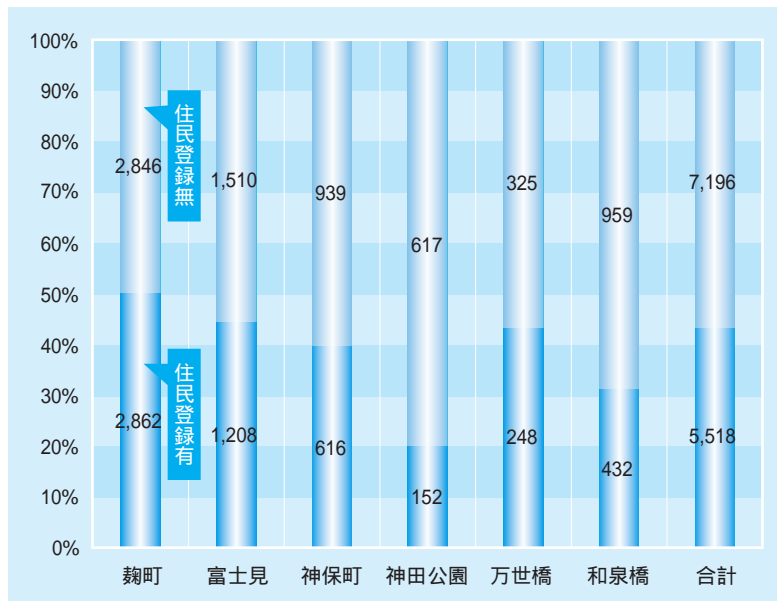


3 住民登録率は43%

マンションの住民登録は12,714世帯のうち、5,518世帯、43.4%の登録率となっています。

居住用に利用している割合が高い麹町出張所エリアは登録率が5割を超える一方、神田公園出張所・和泉橋出張所エリアでは、低くなっています。

出張所別住民登録数・率



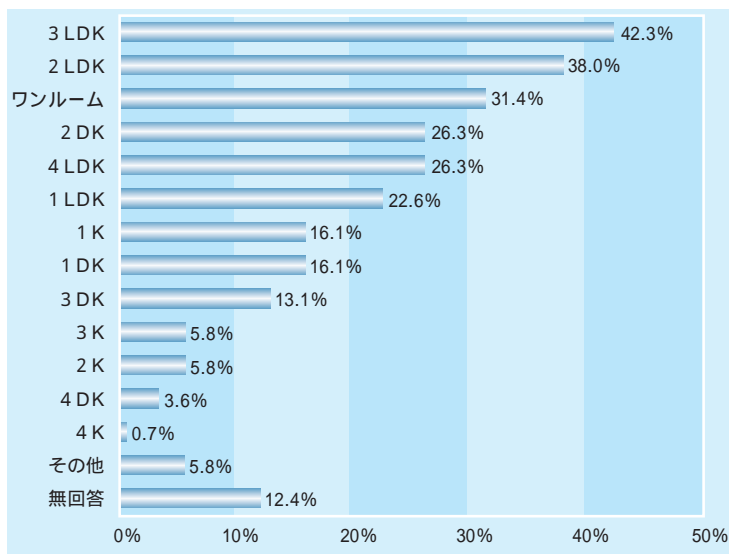
千代田区マンション実態調査（平成15年）

4 3LDK・2LDK に次いでワンルームの設置率が高い

マンションの間取り別設置率によると、「3LDK」のあるマンションが42.3%と最も多く、これに「2LDK」（38.0%）が次いでいます。

「ワンルーム」のあるマンションは31.4%を占め特に神田地区でその割合が高くなっています。

間取り別設置率



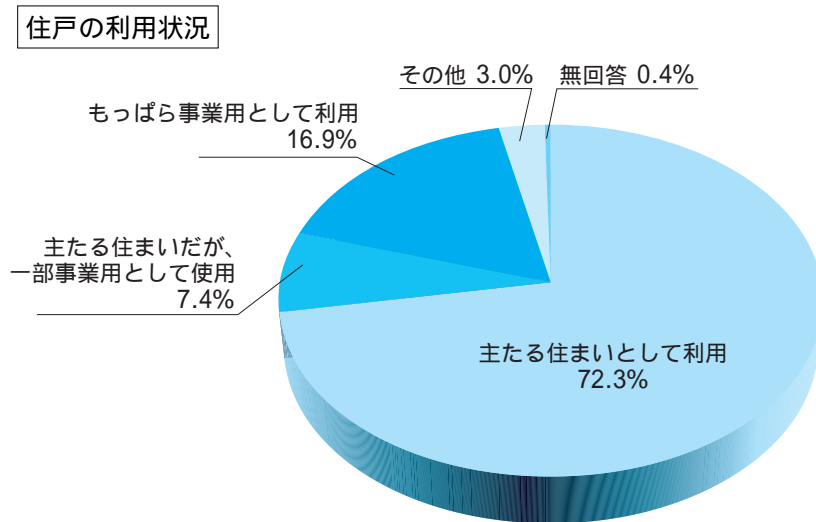
千代田区マンション実態調査（平成15年）



5 住まいは8割、事業用は2割

「主たる住まいとして利用」「主たる住まいだが、一部事業用として利用」を合わせると約8割が住まいとして利用しています。

しかし、住民登録率は43.4%となっており、居住しているものの、住民登録をしていない人が多くいることがうかがえます。

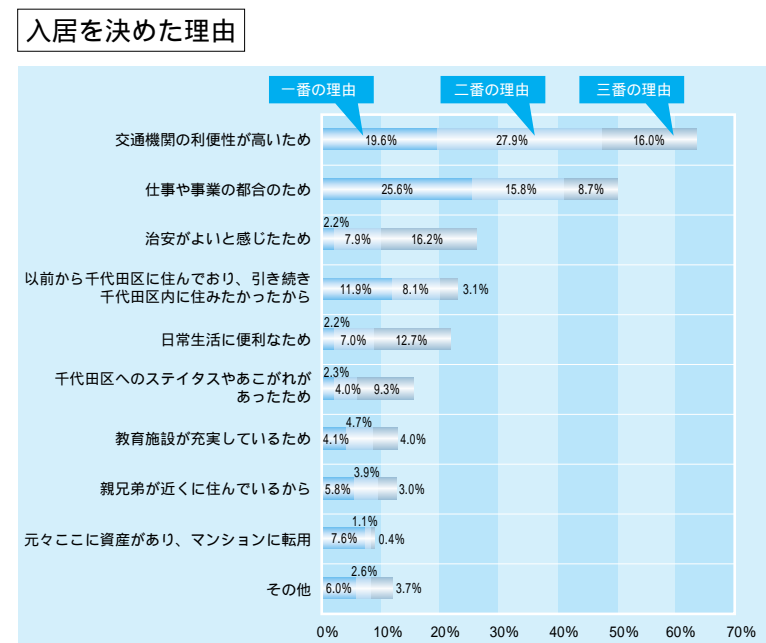


千代田区マンション実態調査（平成15年）

6 都心という立地条件による利便性の高さを重視

入居理由として、「交通機関の利便性が高い」を全体の63.5%が挙げており、最も多くなっています。

次いで「仕事や事業の都合」が50.1%となっており、立地条件が重視されていることをうかがわせます。



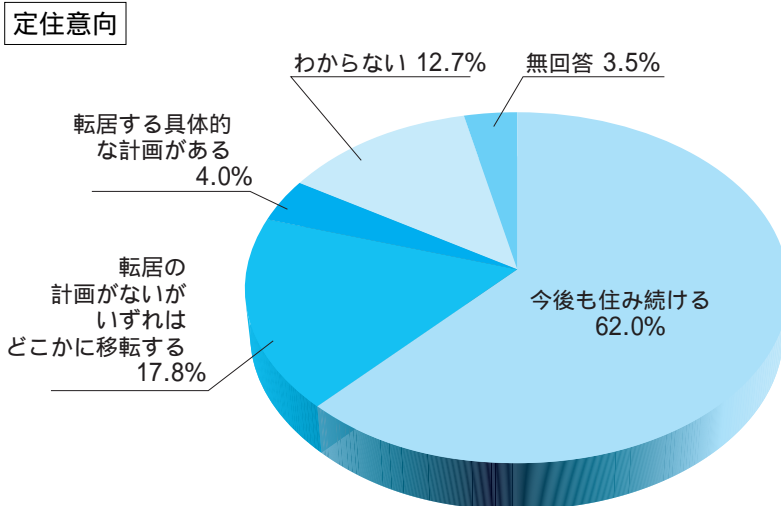
千代田区マンション実態調査（平成15年）



7 今後も住みたいは6割

定住意向については、「今後も住み続ける」の62.0%に対して、「転居の計画はないがいずれはどこかに移転する」「転居する具体的な計画がある」の転居指向は21.8%です。

「今後も住み続ける」と答えた人の9割は自己または親族が住宅を所有しています。

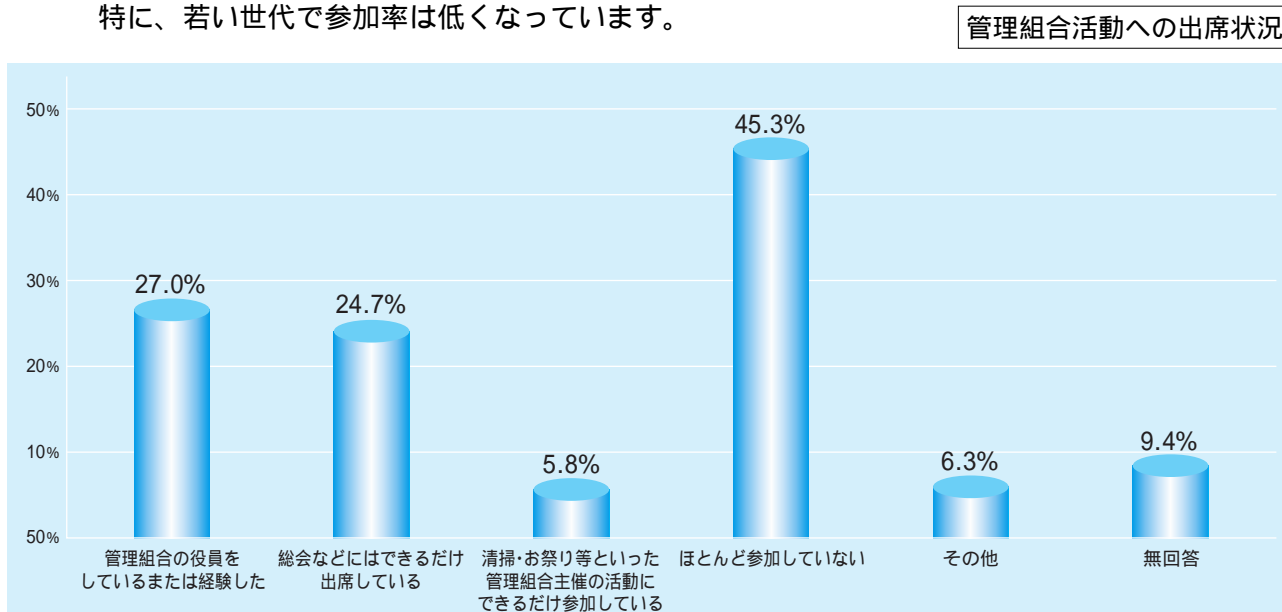


千代田区マンション実態調査（平成15年）

8 管理組合活動にほとんど参加していないは45%

管理組合の活動全般への出席状況は、「ほとんど参加していない」が全体の約半数の45.3%とその割合は高くなっています。

特に、若い世代で参加率は低くなっています。



千代田区マンション実態調査（平成15年）

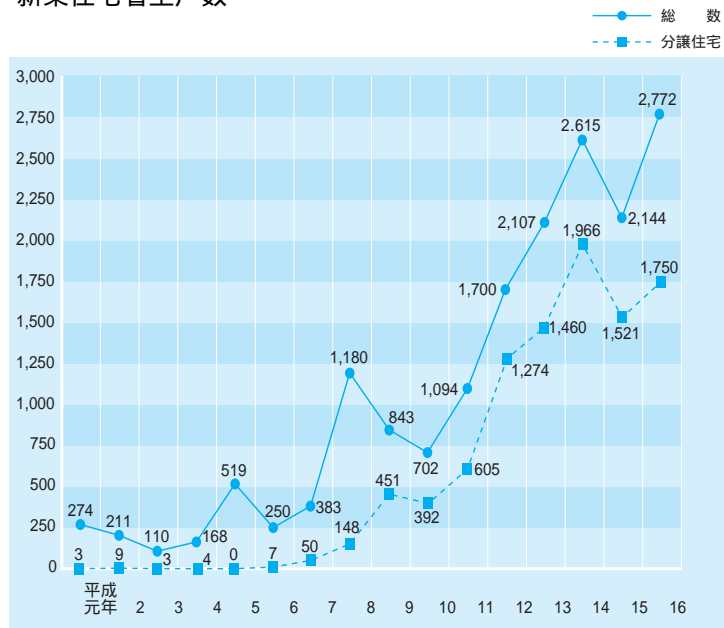
5 住宅建設と住宅市場の動向

1 分譲住宅を中心に増加する住宅着工

千代田区の住宅着工数は、平成13年から16年にかけて2,000戸台を推移しており、住宅ストック数は大幅に増加しています。

特に、近年では分譲住宅の建築が急増しており、平成5年は0戸でしたが、平成16年には1,750戸と着工数全体の63.1%を占めています。

新築住宅着工戸数



建築統計年報

2 地価は沈静化

地価は、昭和60年から急激に上昇し、昭和63年には商業地は3.9倍、住宅地は5.3倍に急騰しました。

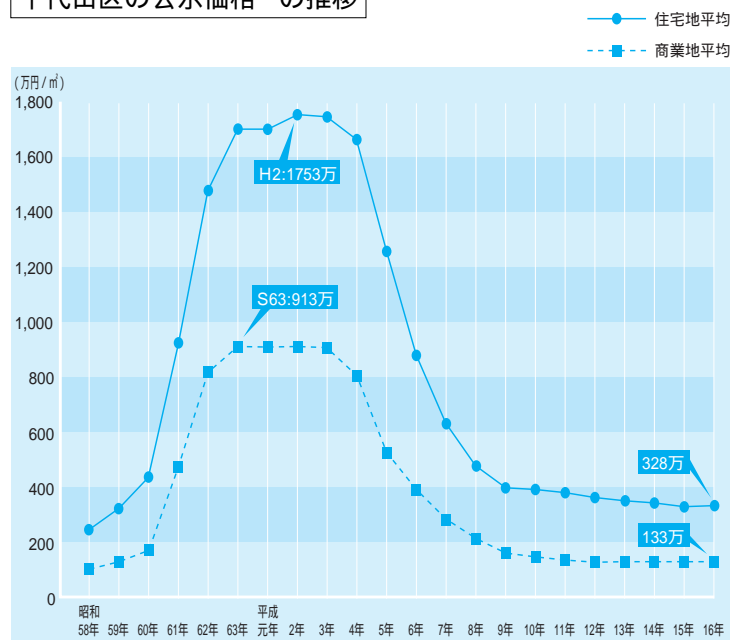
平成4年以降、地価は急落し、平成16年では、

商業地：328万円/m²、

住宅地：133万円/m²と

地価高騰以前の水準まで沈静化しています。

千代田区の公示価格の推移



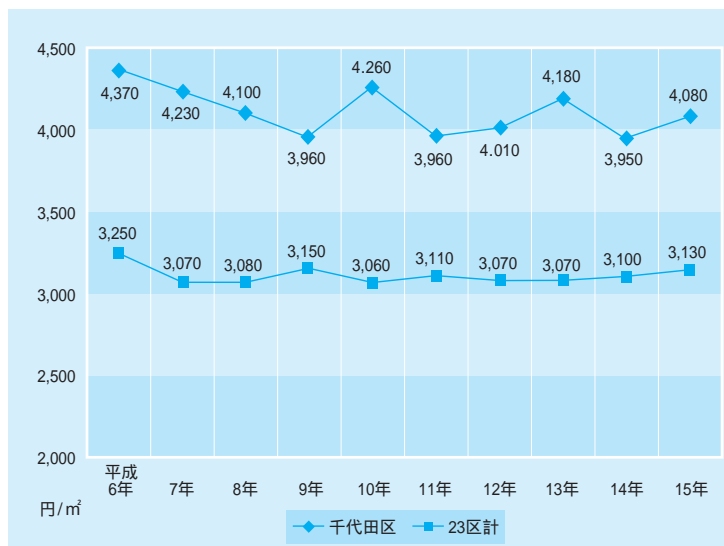
公示価格（各年1月1日）



3 民間住宅家賃は4,080円/m²

平成15年の賃貸マンションの成約状況を見ると、平均家賃は4,080円/m²となっています。これは標準的な2DK、50m²程度の住宅で、約20万円/戸となります。

賃貸住宅の家賃の状況

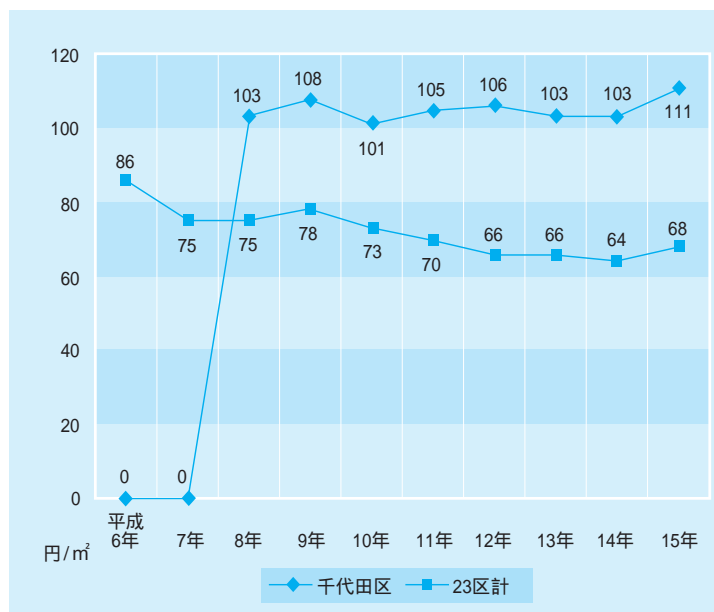


住宅課 (各年中)

4 分譲価格は111万円/m²

平成15年の新規分譲住宅の価格は、111.2万円/m²、一戸当たりの平均専有面積は65.0m²で、価格は平均7,228万円となっています。

分譲住宅の価格の状況



平成6・7年は実績無し

住宅課 (各年中)

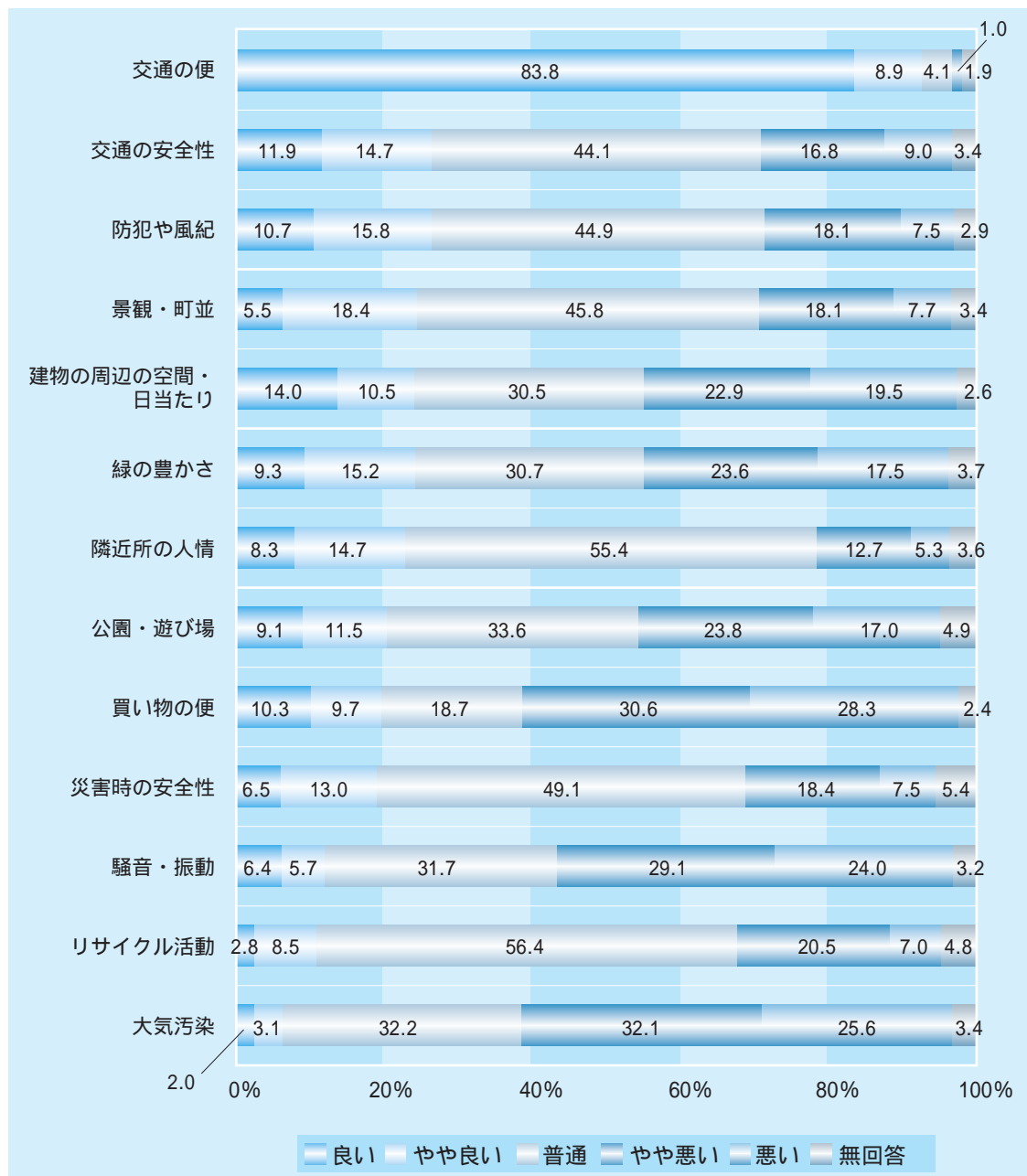
6 住環境の評価

1 満足度の高い「交通の便」「交通の安全性」、満足度の低い「買い物の便」「大気汚染」

平成15年に実施した千代田区区民世論調査によると、千代田区の居住環境について「良い」と「やや良い」をあわせた肯定的評価は「交通の便」が92.7%と最も多く、これに「交通の安全性」が続いています。

一方、「悪い」と「やや悪い」をあわせた否定的評価は「買い物の便」が58.9%と最も多く、「大気汚染」が57.7%とこれに次いでいます。

区民の居住環境評価



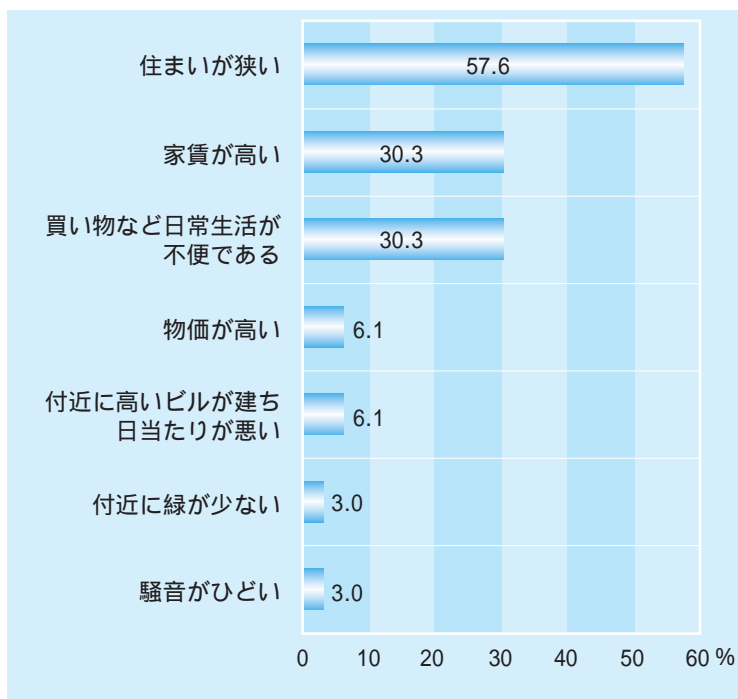
千代田区区民世論調査（平成15年）



2 住み替えたい理由「狭い住宅」「高い家賃」「日常生活が不便」

区民の住み替えたい理由として「住まいが狭い」ことが57.6%と最も多く、「家賃が高い」と「買い物などの日常生活が不便である」が共に30.3%で、これに次いでいます。

区民の住み替えたい理由

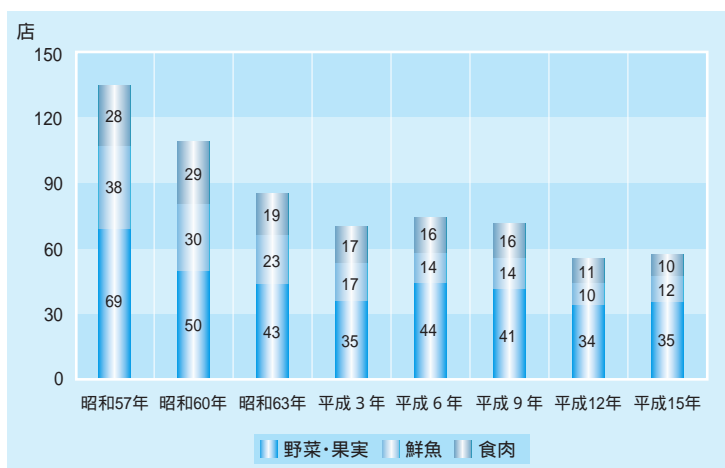


都心の住まい方に関するアンケート（平成10年）

3 生鮮三品小売店舗数は20年前の約半数

生鮮三品小売店舗数は、バブル経済以前の昭和57年の135店と比べ、平成15年は57店と半数以下になっており、買い物などの日常生活不便さを表しています。

生鮮三品小売店舗数の推移



商業統計