

文京区の住宅・住環境の現状のまとめ

(1)居住者

① 今後20年は、人口・世帯数ともに増加

・人口は令和21（2039年）の約26.4万人がピークで現在より2万人増加。同時に高齢世帯も増加【図表4-1,2】

② 単身世帯が全体の6割、単身世帯のうち25～44歳の若中年が4割

・世帯のうち約58%が単身世帯で、夫婦のみの世帯が14%【図表4-3】

・親と子の世帯（夫婦と子+ひとり親と子）が25%、このうち子育て世帯（子が18歳未満）は約15%【図表4-3】だが、増加傾向【図表4-4】

・単身世帯のうち34歳以下の若年世代は40%を占め、65歳以上の高齢単身は約20%を占めている【図表4-5】。単身世帯の約61%は民営借家居住【図表4-6】

③ 単身・若中高年夫婦・子育て世帯の半数に今後10年で住み替え等の意向

・高齢以外の単身世帯・若中高年夫婦・子育て世帯の半数程度に住み替え等の意向があり【図表4-8】、その理由はライフステージの変化が最も多い【図表4-9】

(2)住宅ストック

④ 住宅総数は居住世帯のある住宅数を上回っており、住宅は量的に充足している

・住宅総数は20年間で5万戸程度増加【図表4-11】（持ち家共同住宅と民営借家共同住宅がそれぞれ2倍以上に増加【図表4-13】）

・居住世帯のない住宅は20年間で1.3～1.4万戸程度の横ばいで推移【図表4-11】。その7割以上は賃貸用、売却用の住宅【図表4-12】で、一時的に空室、空き家となっているものである

・平成13（2001）年以降に建築された住宅が4割以上を占め【図表4-14,16】、特別区平均を上回っています【図表4-16】

⑤ 民営借家に居住する世帯の住宅性能への満足度は低い傾向

・住宅全体の省エネ性能、バリアフリー性能は特別区部平均程度（住調）【図表4-17,19】だが、民営借家に住む世帯は、省エネ性能、バリアフリー性能等に対する満足度が低だけでなく、持ち家に比べて全般的に満足度が低い（区民意識調査）【図表4-22】

⑥ 新築住宅の平均面積は概ね横ばいだが、中高年単身世帯で最低居住面積水準未達の割合が高い

・新築住宅の平均床面積は、分譲住宅、貸家ともに概ね横ばいで推移している（建築着工統計）【図表4-23】

・世帯類型別にみると、中高年単身世帯は最低居住面積水準未達率が3割弱と他に比べ高い【図表4-24】

⑦ 小規模な分譲マンションが多く、高経年化への対策が今後課題

・分譲マンションでは築40年以上が2割未満（マンション実態調査）【図表4-28】。今後高経年マンションの増加が見込まれる

・30戸以下のマンションが約45%を占めている【図表4-29】。小規模なマンションは大規模物件に比べて、維持管理や修繕等の際に区分所有者の負担が課題となってくることが考えられる

(3)住環境

⑧ 戸建て、分譲・賃貸マンションが調和・共存する複合住宅地

・地域に多様な住宅タイプが混在【図表4-33】。このことが住民の年代や世帯構成の多様性に繋がっている

⑨ 生活利便性や安全性への満足度は高く、自然、歴史・文化資源等の区の特徴も一定の評価

・ア交通、イ買い物利便性、カ教育機関やキ医療等施設の充実、サ治安の良さ、スマち等の清潔さに対する満足度は7～9割と高く、ウ閑静な住宅地、才歴史・文化資源なども6割程度、エ自然環境、ケコ災害等やシ歩行時の安全性も5割以上と全体的に一定の評価（区民意識調査）【図表4-34】

・緑被率は周辺区と比べても比較的高い水準【図表4-36】で、区内には寺社仏閣など特徴的な景観が形成【図表4-37】

⑩ 防犯への関心は高く、地域活動では教養・文化、防犯・防災・生活環境への意向がある

・地域に住み続けるために必要な支援として、住宅維持管理と防犯対策が3割以上（区民意識調査）【図表4-38】

・町会・自治会の加入状況は、民営借家世帯が約1割と少なく、世帯別では高齢以外の単身世帯で少ない傾向【図表4-39】だが、教養・文化、防犯・防災、生活環境向上の活動に関して一定数の参加意向がある（区民意識調査）【図表4-40,41,42】

新たな住マス作成に向けた検討のポイント(案)

※以下のポイントや視点を掛け合わせて
今後施策の方向性を検討

① 各世帯がニーズやライフステージに合わせた
住み方を選択できるような住環境の整備

② 住宅性能向上と、豊富な地域資源(ストック)
の活用

③ マンションの維持管理の適正化を推進

④ 活気と静謐さが両立した持続的な住宅地の
形成

⑤ 町会・自治会等の仕組みを活かし、区民自ら
が住環境を守り育てる活動の促進

社会変化等を踏まえ強化すべき視点

○ 省エネをはじめとしたカーボンニュートラル推進
○ 頻発化・激甚化する災害への対策強化

など