

02

CHAPTER

The Current State of Housing Policy

第2章

墨田区の住まいを取り巻く現状

少子高齢化の急速な進行や、単身世帯の増加、区民のライフスタイルの多様化など、住生活を取り巻く社会情勢は、大きな変化を続けています。

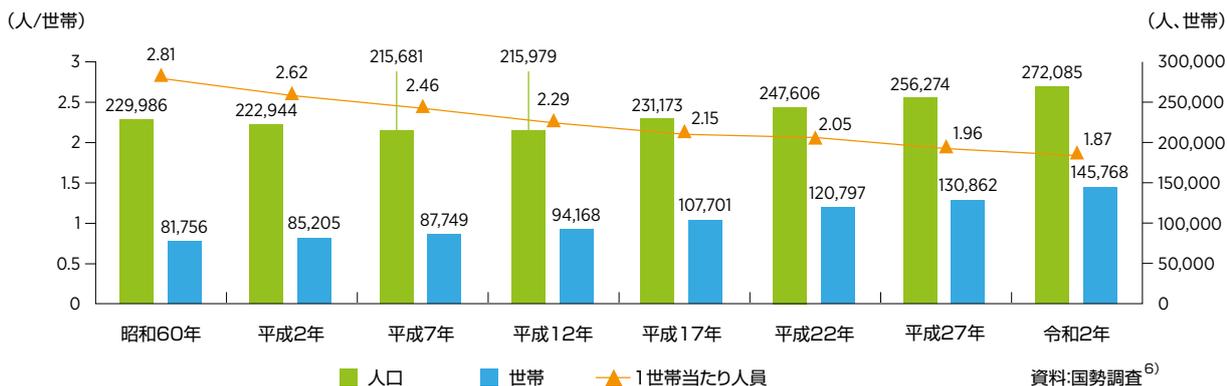
本章では、人口・世帯の動向や、住宅ストックの状況、住宅市場の動向、住宅に対する区民の意向など居住の現状を確認します。

1 人口・世帯

① 人口・世帯数

人口・世帯数の推移をみると、「人口」は2000(平成12)年に増加に転じ、2020(令和2)年現在、272,085人になっており、「世帯」も増加傾向にあります、「1世帯当たり人員」は減少傾向が続いています。

■ 人口・世帯数の推移



6) 国勢調査

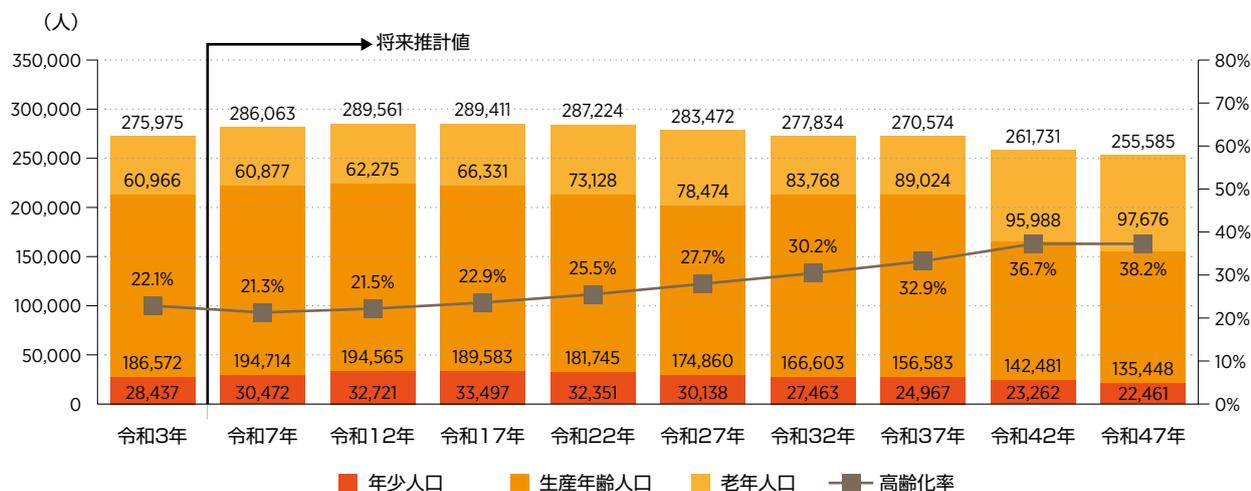
国内の人口及び世帯の実態を明らかにするため、5年ごとに総務省が行っている全国調査

② 将来人口

年齢3階層別人口の将来推計をみると、「老年人口」は今後も増え続け、2021(令和3)年の60,966人(22.1%)から、2065(令和47)年には97,676人(38.2%)に達する見込みとなっています。

一方、「生産年齢人口」は2065(令和47)年までに51,124人減、「年少人口」は5,976人減となる見込みです。

■ 年齢3階層別人口の将来推計



注:2021年のデータは「住民基本台帳登録人口」(4月1日)

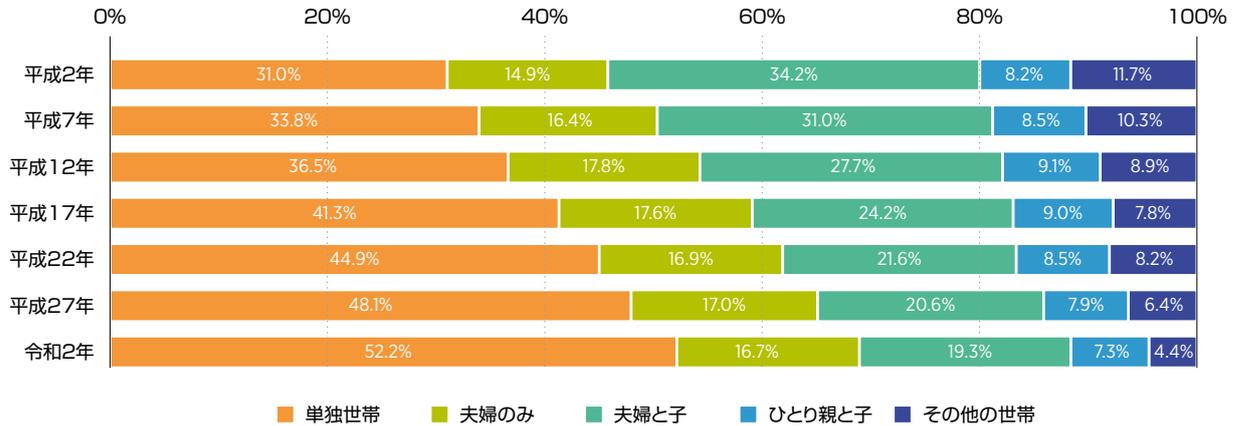
注:2025年以降は「国立社会保障・人口問題研究所」で採用しているコーホート要因法による推計結果

資料:墨田区基本計画(令和4年)

③ 家族類型

家族類型の推移をみると、「単独世帯」の割合は1990(平成2)年から2020(令和2)年まで21.2ポイント増加し、「夫婦のみ」の割合は1995(平成7)年から横ばいで推移しています。「夫婦と子」の割合は1990(平成2)年から2020(令和2)年まで14.9ポイント減少しています。

■ 家族類型の推移



資料:国勢調査

④ 外国人

2013(平成25)年から2020(令和2)年まで、外国人人口及び世帯数は増加傾向にありましたが、2021(令和3)年以降は共に減少傾向にあります。

■ 外国人人口・世帯の推移



資料:墨田区オープンデータ「行政基礎資料」(各年3月31日)

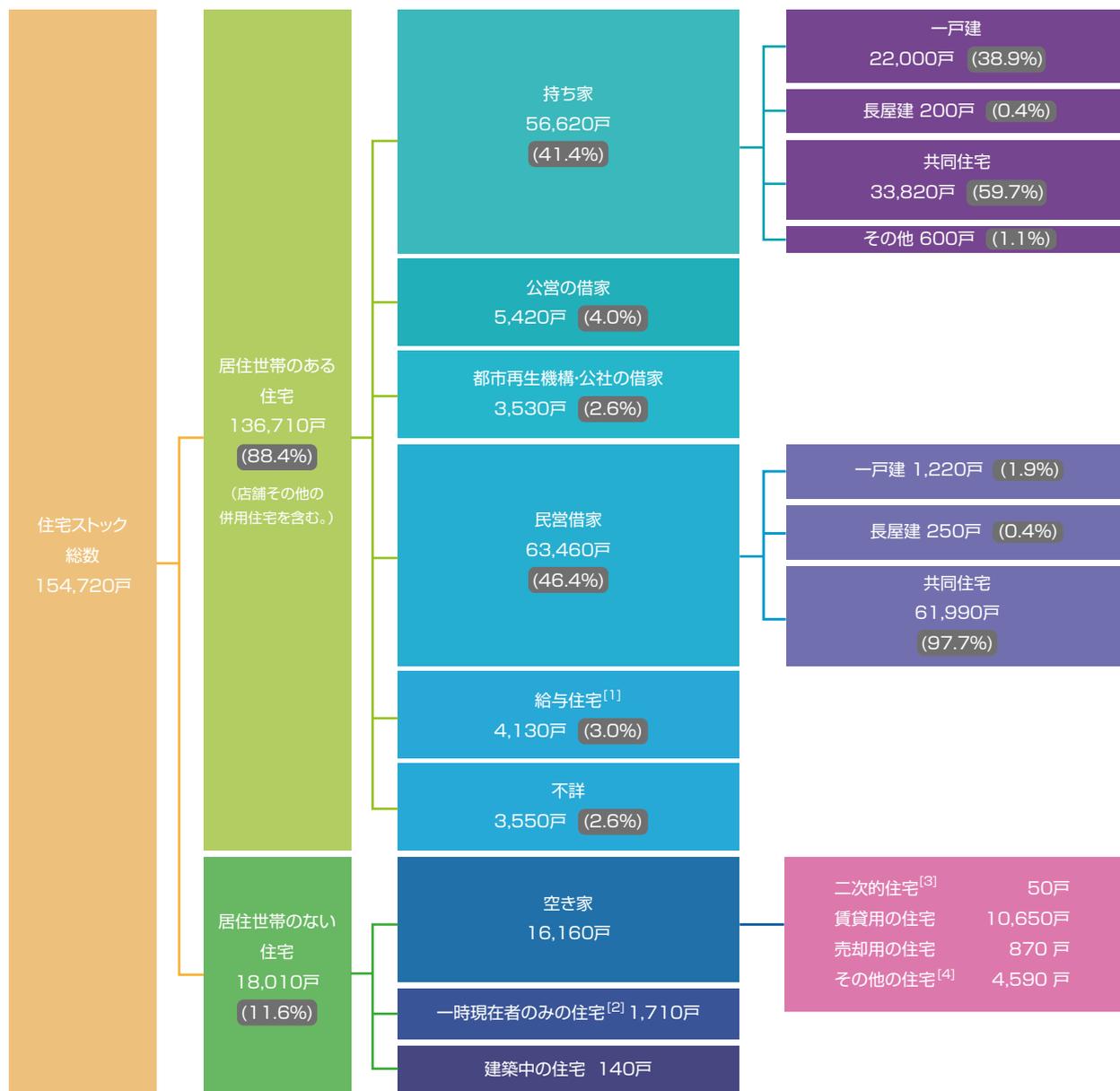
2 住宅事情

7)住宅・土地統計調査

住宅及び居住状況の実態を明らかにするため、5年ごとに総務省が行っている全国調査

① 住宅ストックの状況

2018(平成30)年の住宅・土地統計調査⁷⁾によれば、本区の住宅総数は154,720戸で、そのうち居住世帯のある住宅は136,710戸となっています。



[1] 「給与住宅」とは、会社・官公庁・団体などが所有又は管理し、職務の都合上又は給与の一部として使用している住宅

[2] 「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用している又は、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、ふだん居住している人がいない住宅

[3] 「二次的住宅」とは、別荘として又は、たまに寝泊まりで使用する住宅

[4] 「その他の住宅」とは、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅(転勤・入院などのため長期にわたって不在の住宅、建替えなどのために取り壊すことになっている住宅(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。))

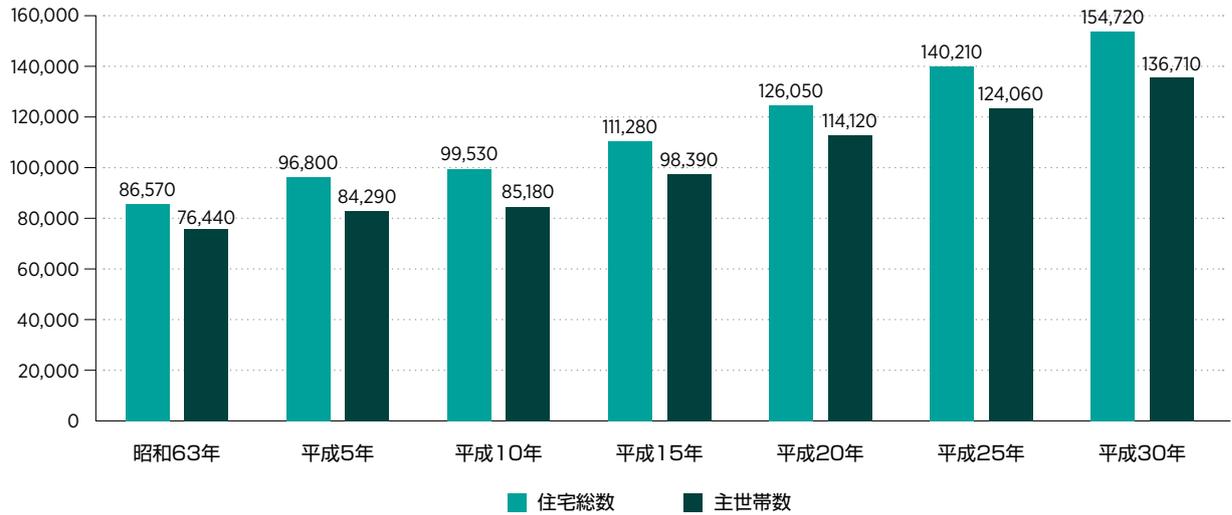
資料:住宅・土地統計調査(平成30年)

② 住宅ストック数の推移

住宅ストック総数の推移をみると、「住宅総数」及び「主世帯数」は共に増加傾向にあります。「住宅総数」は、2018(平成30)年現在154,720戸であり、「主世帯数」の136,710世帯を18,010戸上回っています。

■ 住宅ストック総数の推移

(戸、世帯)

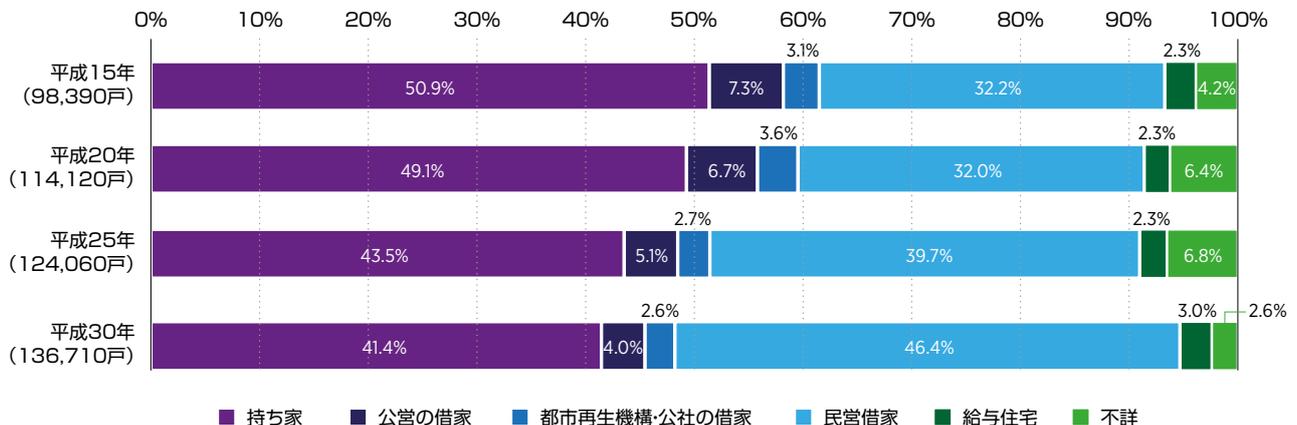


資料:住宅・土地統計調査

③ 住宅の所有関係の推移

所有関係別住宅比率の推移をみると、2003(平成15)年から2018(平成30)年まで「持ち家」は9.5ポイント減少、「公営の借家」は3.3ポイント減少、「都市再生機構・公社の借家」は0.5ポイント減少となっており、「民営借家」は14.2ポイント増加しています。

■ 所有関係別住宅比率の推移

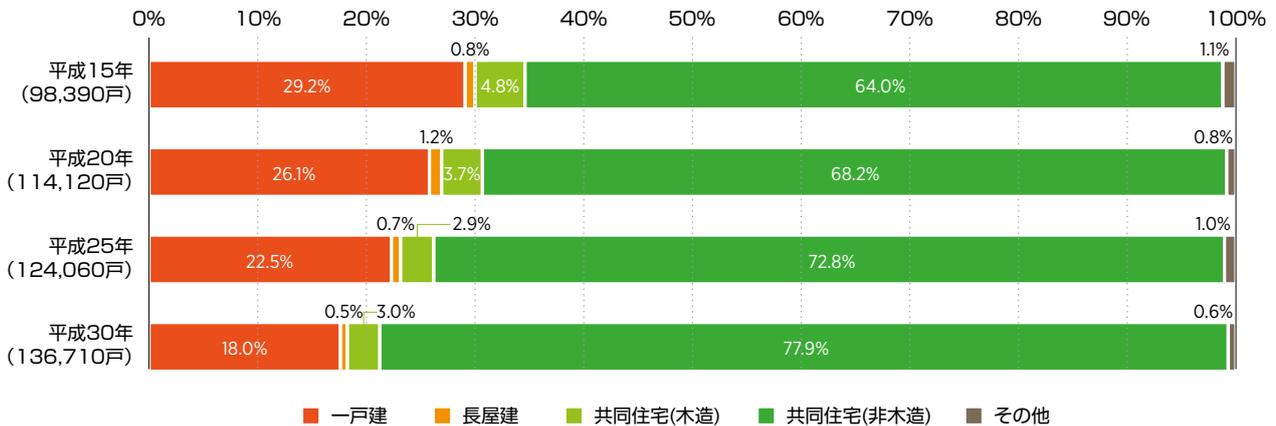


資料:住宅・土地統計調査

④ 住宅の建て方の推移

建て方別住宅比率の推移をみると、2003(平成15)年から2018(平成30)年まで「一戸建」は11.2ポイント減少しており、2018(平成30)年には18.0%となっています。一方で、「共同住宅(非木造)」の割合は13.9ポイント増加しており、2018(平成30)年には77.9%となっています。

■ 建て方別住宅比率の推移



資料:住宅・土地統計調査

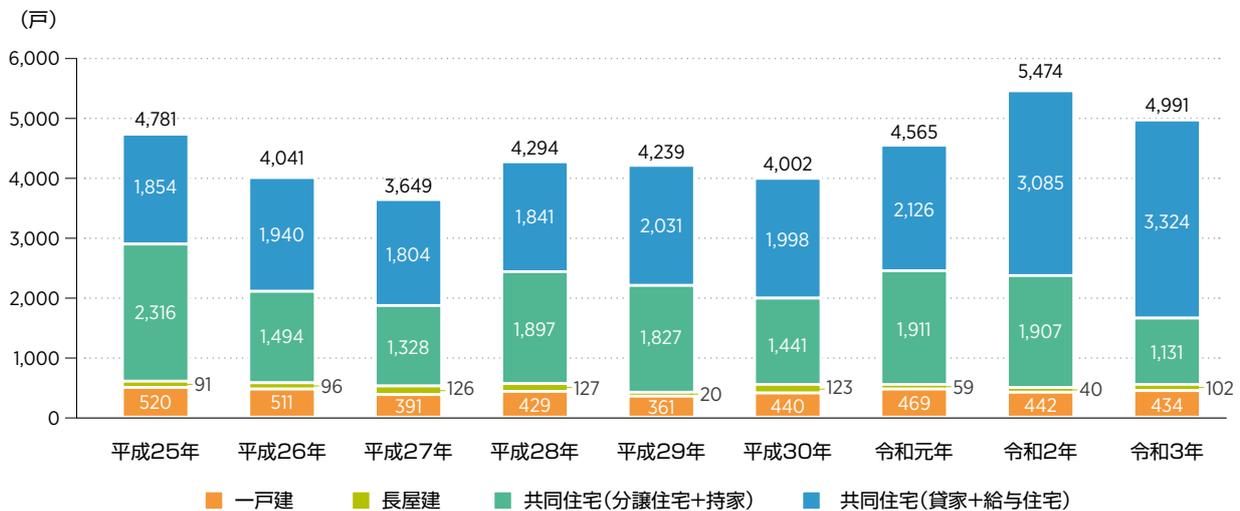
⑤ 建て方、利用関係別の新設住宅着工戸数の推移

8) 住宅着工統計

住宅の着工状況の実態を明らかにするために、建築主からの届出を基に集計した統計

新設住宅着工戸数は2015(平成27)年に4,000戸を下回り3,649戸となりましたが、その後4,000戸を下回ることはなく、2020(令和2)年には、5,000戸を超え5,474戸となっています。建て方及び利用関係別の推移をみると、近年は「共同住宅(貸家+給与住宅)」が新設住宅着工戸数の過半数を占めています。

■ 建て方、利用関係別新設住宅着工戸数の推移



資料:住宅着工統計⁸⁾(年次)

⑥ 公共住宅と高齢者向け施設等の状況

本区の関与している公共住宅は区営住宅5棟298戸、区営シルバーピア6棟102戸、高齢者個室借上げ住宅35棟176戸、高齢者向け優良賃貸住宅2棟61戸、セーフティネット住宅72棟954戸、コミュニティ住宅17棟173戸となっています。

■ 墨田区が関与している公共住宅(2023(令和5)年1月31日時点)

種別	住棟数	住戸数
区営住宅	5棟	298戸
区営シルバーピア	6棟	102戸
高齢者個室借上げ住宅	35棟	176戸
高齢者向け優良賃貸住宅	2棟	61戸
セーフティネット住宅(うち専用住宅 家賃低廉化補助有り。)	72棟	954戸(5戸)
コミュニティ住宅	17棟	173戸

■ 主に墨田区以外が関与している公共住宅(2023(令和5)年1月31日時点)

種別	住棟数	住戸数
都営住宅(うちシルバーピア)	70棟	6,628戸(80戸)
都市再生機構賃貸住宅	10棟	2,974戸
東京都住宅供給公社一般賃貸住宅	6棟	828戸
東京都施行型都民住宅 ⁹⁾	2棟	119戸
指定法人管理型都民住宅	2棟	38戸

■ 高齢者向け施設等(2023(令和5)年1月31日時点)

種別	住棟数	住戸数・定員
サービス付き高齢者向け住宅	5か所	179戸
認知症高齢者グループホーム	16か所	定員 306人
障害者グループホーム	27か所	定員 168人
住宅型有料老人ホーム ¹⁰⁾	1か所	定員 25人
介護付有料老人ホーム	10か所	定員 783人
都市型軽費老人ホーム	7か所	定員 140人
ケアハウス	1か所	定員 20人
特別養護老人ホーム	10か所	定員 888人

9)都民住宅

中堅所得者を対象としたファミリー向け賃貸住宅

10)有料老人ホーム

入浴、食事の提供、健康管理等を提供する施設

「TOKYOすまいと」(東京すまいと)

「TOKYOすまいと」は、住み替えやリフォームをお考えの方に、契約する前に知っておきたい、良質な住まいを選ぶためのヒントや気を付けるべきポイントなどをまとめた、東京都の公式サイトです。

「TOKYOすまいと」では、「住まい選びの東京アクセスガイド」として、助成制度や住まいの困りごとの相談窓口、トラブル防止に向けた手引き等、東京の膨大な不動産情報にアクセスする際のガイド役を果たせるように、国や東京都等の住まいに関する制度・行政施策をまとめて紹介しています。

