

第2章

住宅事情等の動向と課題

- 2-1. 区を取り巻く状況
- 2-2. 住宅・住環境をめぐる動向
- 2-3. 前期5年間の取り組み状況
- 2-4. 住宅政策における課題



桜並木の香川と緑道



烏山西沢つつじ園

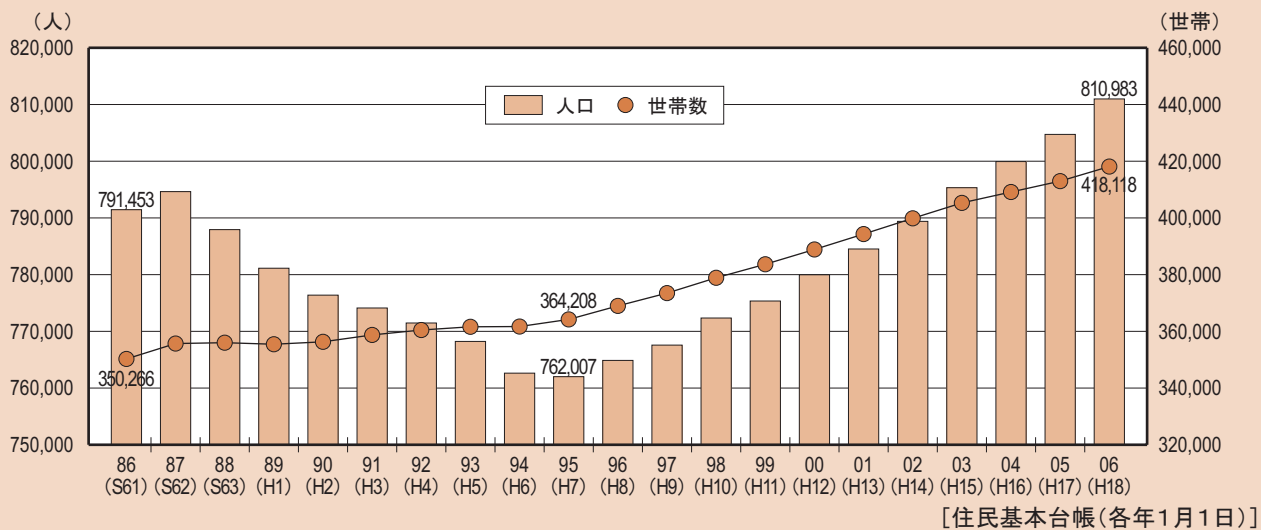
(1) 人口と世帯の動向

①人口・世帯数の推移

- ・人口・世帯数ともに増加している

世田谷区の人口は、昭和62(1987)年以降続いていた人口減少が平成7(1995)年から増加に転じ、現在も増加し続けており、平成18(2006)年現在、810,983人となっている。世帯数は、人口減少期においても大きく減少することなく、近年は人口増加に相まって増加し続けており、平成18(2006)年現在、418,118世帯となっている。

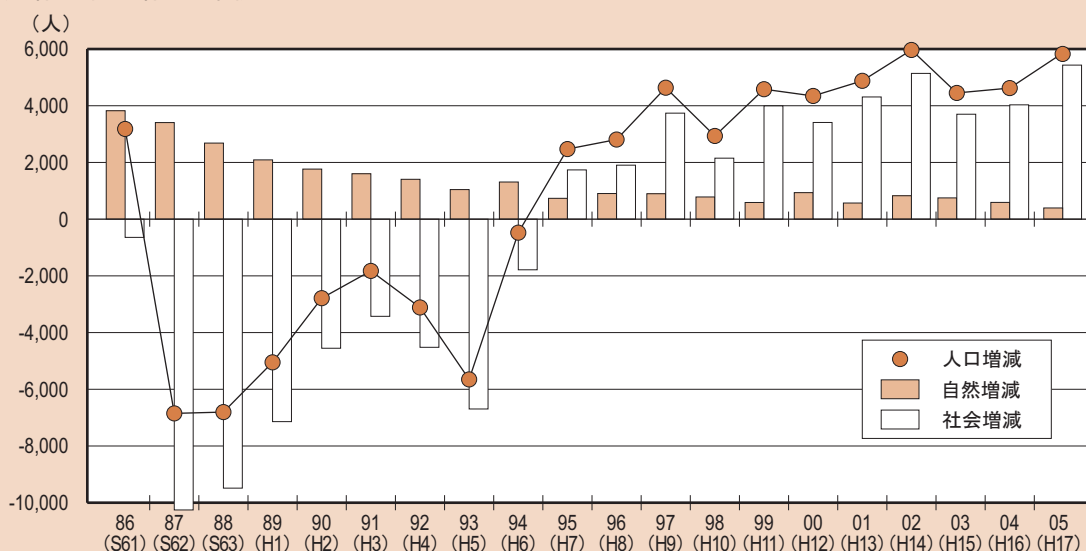
■人口・世帯数の推移



- ・人口増加の原因は社会増

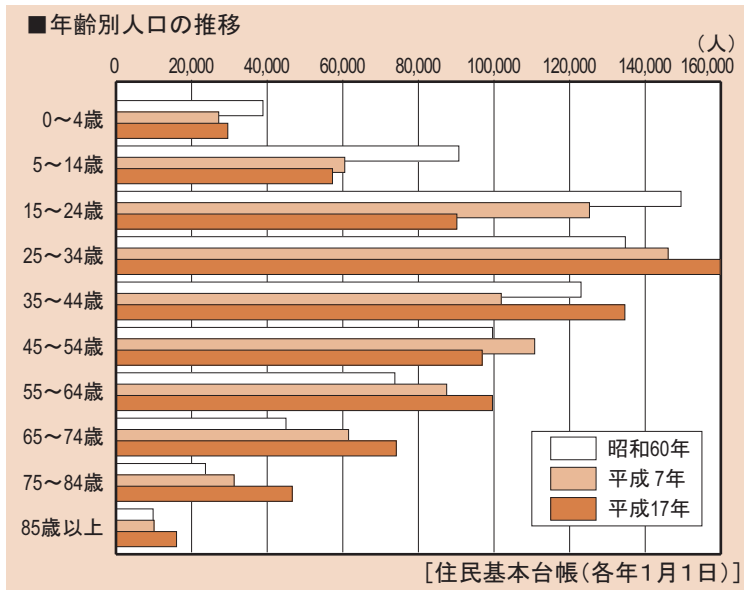
世田谷区の人口増減は社会増減によるところが大きく、社会減から社会増に転じた平成7(1995)年以降は人口が増加している。自然増減は年々増加数が減少してきている。

■自然増減・社会増減の推移



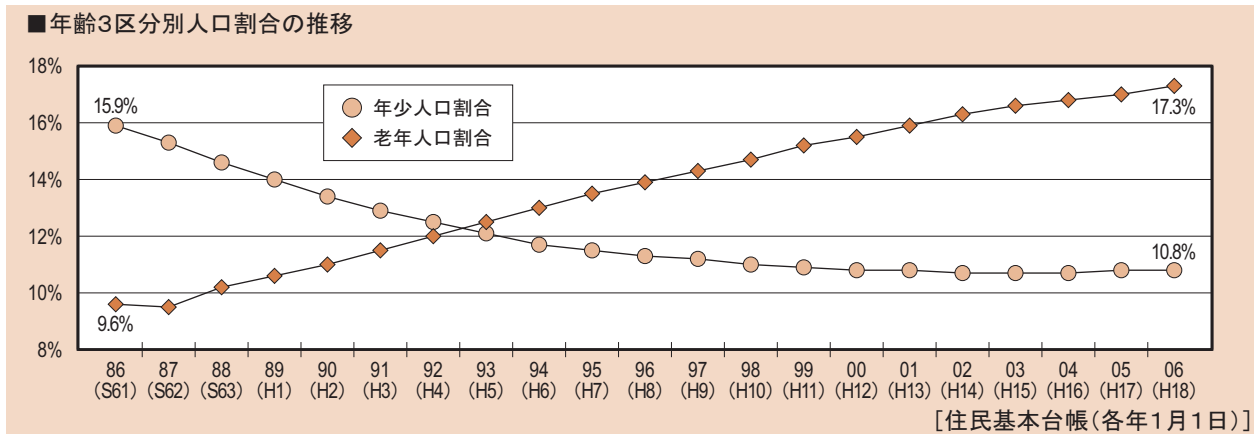
②年齢別人口

- ・15～24歳が大幅に減少し55歳以上は増加
 年齢別の人口をみると、昭和60(1985)年では15～24歳が最も多かったが、平成17(2005)年では25～34歳が最も多く、15～24歳は大幅に減少している。これは、大学の郊外移転や少子化の影響が考えられる。



- ・平成18(2006)年の高齢化率は17.3%

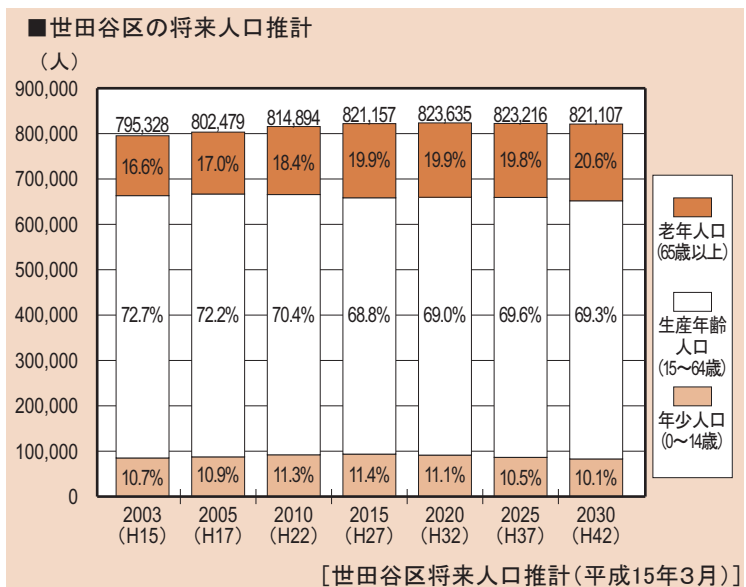
年齢3区分別の人口割合をみると、年少人口(0～14歳)は、昭和61(1986)年は15.9%であったが、平成18(2006)年には10.8%にまで減少した。一方、老年人口(65歳以上)は、昭和61(1986)年は9.6%であったが、平成18(2006)年には17.3%まで増加している。



③将来人口

- ・人口のピークは平成33(2021)年

世田谷区の将来人口推計では、今後もゆるやかな増加によって、平成33(2021)年に人口がピークとなり、この時の人口は約82.4万人と推計されている。

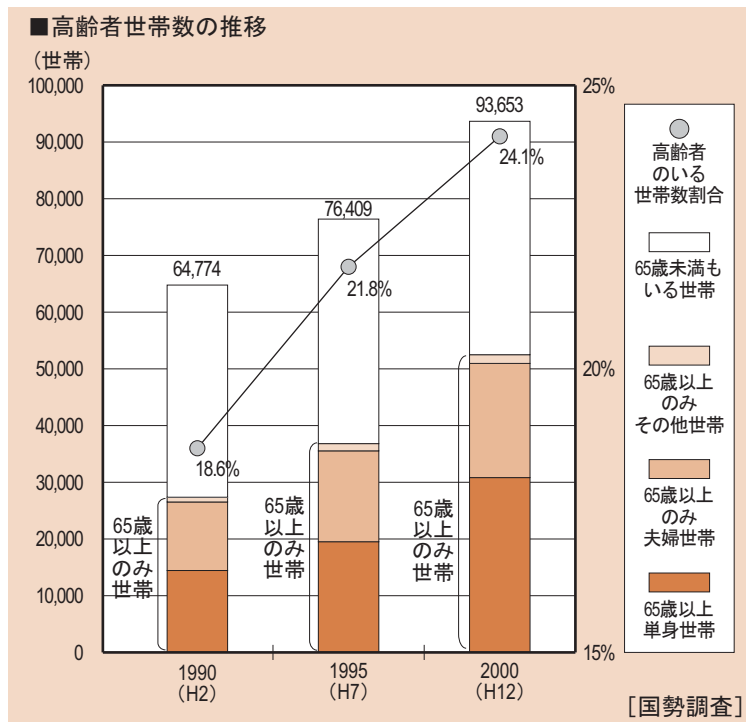


④ 高齢者世帯

- ・65歳以上のみの世帯が大幅に増加

高齢者のいる世帯数は、平成2(1990)年は64,774世帯であったが、平成12(2000)年には93,653世帯と大幅に増加した。このうち、65歳以上のみの世帯は、平成2(1990)年は27,365世帯であったが、平成12(2000)年は52,498世帯であった。

65歳以上の単身世帯は、平成12(2000)年は20,131世帯、65歳以上の夫婦のみ世帯は、同年で30,828世帯となっている。

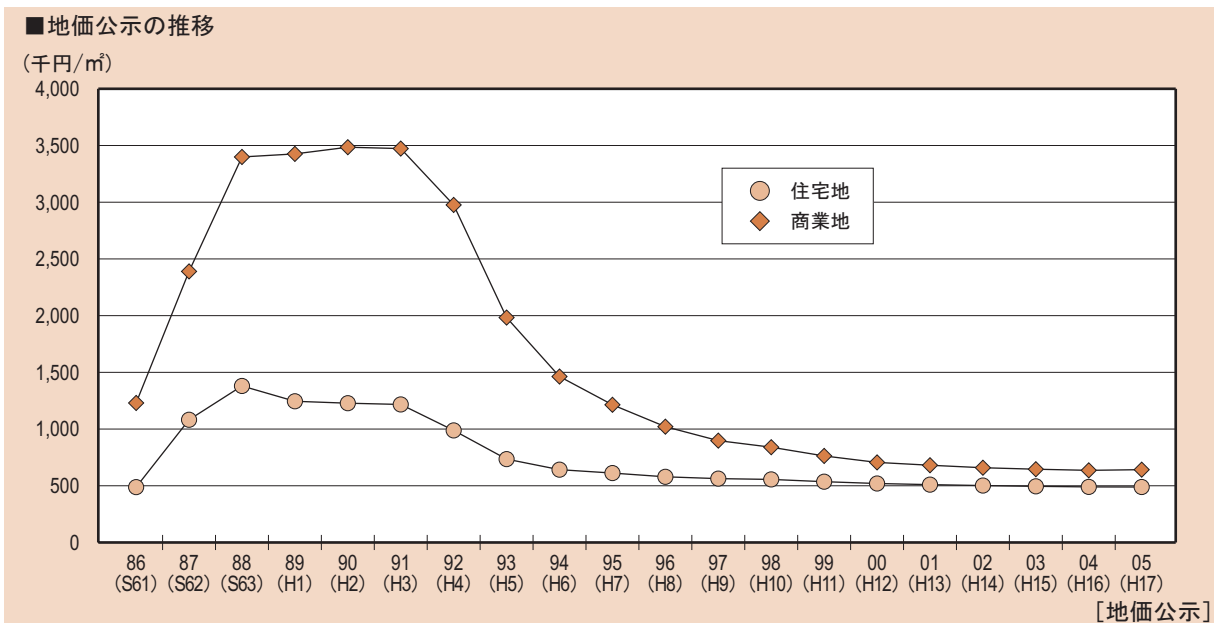


(2) 地価の動向と住宅市場の変化

① 地価の動向

- ・近年はほぼ横ばいで推移

世田谷区内の地価(公示価格)は、バブル崩壊後大幅に下落してきたが、近年は下落幅が縮小し、ほぼ横ばいで推移しはじめている。

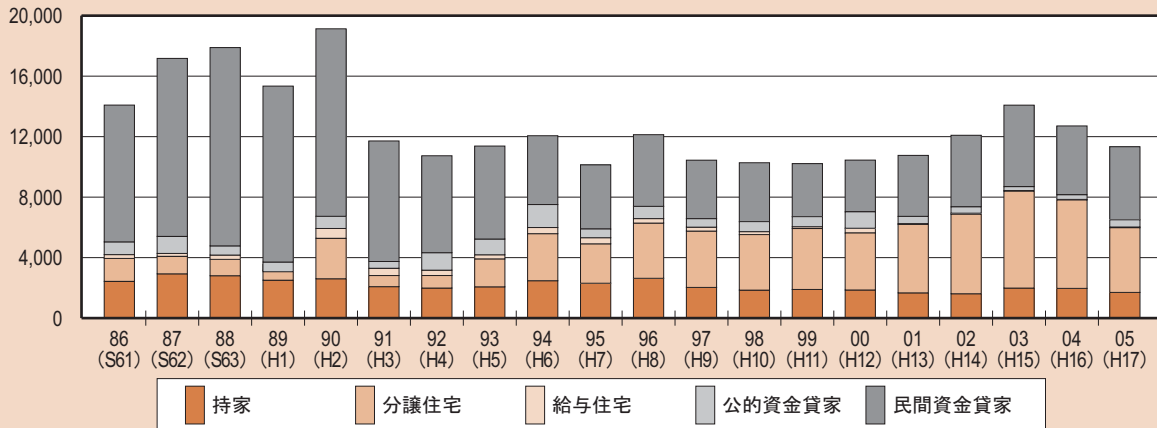


②利用関係別着工状況

- ・住宅建設は分譲住宅が主流に

平成2(1990)年には約19,000戸/年をピークに大幅に減少し、10,000～14,000戸/年で推移している。平成17(2005)年は約11,300戸/年であった。平成2(1990)年に約12,400戸あった貸家が、平成17(2005)年では約5,300戸と半数以下に減少したのに比べ、平成2(1990)年には約2,700戸であった分譲住宅は、平成17(2005)年では約4,200戸と、近年分譲住宅の占める割合が高くなっている。

■利用関係別新設着工住宅の推移
(戸)

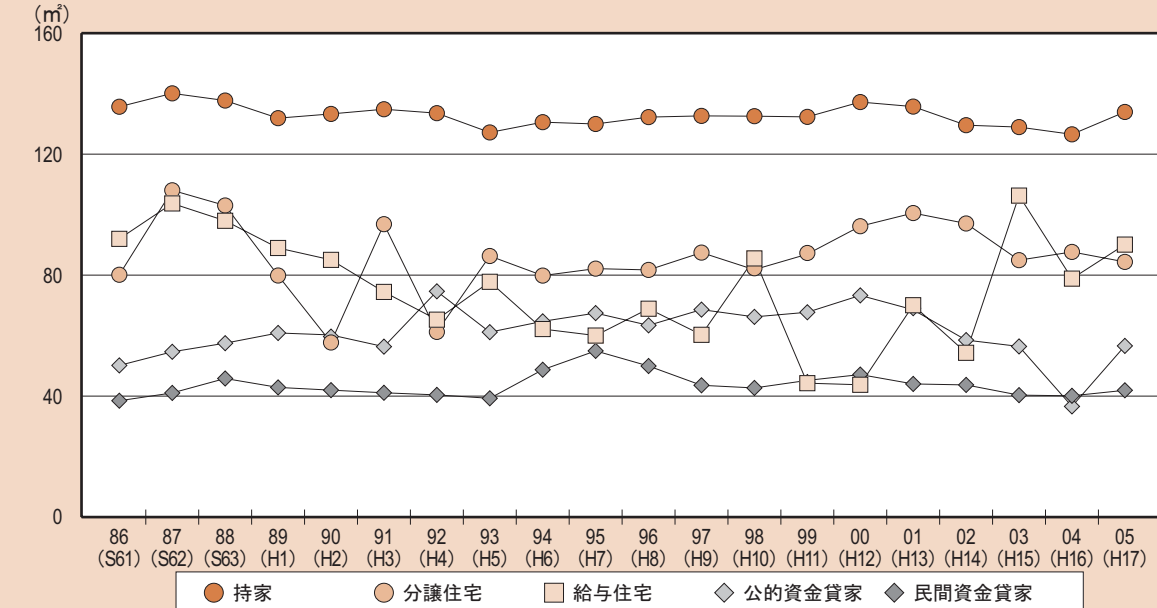


[住宅着工統計]

- ・民間資金貸家は平均40m²/戸

持家は130m²/戸前後で推移している。分譲住宅は、昭和62(1987)年、昭和63(1988)年に一度100m²/戸を超えたが、その後減少した。しかし、平成13(2001)年に再び100m²/戸を超えたが、平成17(2005)年は84.4m²となっている。民間資金貸家は、平成7(1995)年に55m²/戸まで上昇したが、近年40m²/戸前後で推移している。

■新設着工建物の戸あたり床面積の推移
(m²)



[住宅着工統計]

(3) 住宅政策を取り巻く変化

①国の動向

・新たな枠組みへの転換

国の住宅政策は、「市場重視」「ストック重視」の方向を明確にし、従来の住宅供給から大きく枠組みを変えつつある。

平成15(2003)年9月の社会資本整備審議会住宅地分科会の建議「新たな住宅政策のあり方について」では、住宅政策の新たな基本理念として、1)公的 direct 供給重視・フロー重視から市場重視・ストック重視、2)市場重視の政策に不可欠な消費者政策の確立と住宅セーフティネットの再構築、3)少子化、高齢者、環境問題等に応える居住環境の形成、4)街なか居住、マルチハビテーションなど都市・地域政策と一体となった政策への4つを掲げ、その確立を強調した。

さらに平成17(2005)年9月には、「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みはいかにあるべきか」において、従来の住宅建設五箇年計画の体系から新たな計画体系の構築として、成果指標を位置づけた住宅政策に関する基本的な計画を策定すべきとし、その枠組みの中で、1)市場重視の政策展開と消費者政策の確立、2)ストック重視の政策展開、3)福祉、まちづくり等との連携強化、4)地域の実情を踏まえたきめ細やかな政策展開、5)住宅関連産業の健全な発展、6)統計調査の充実、という6つの基本的視点で、政策展開を図るべきとしている。

・マンション問題への対応

多数の区分所有者が居住するマンションにおいて、その管理の適正化推進により良好な居住環境の確保を図ることを目的として、平成12(2000)年12月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)」が公布された。

さらに、今後の老朽マンションの急増に対応し、区分所有者による良好な居住環境を備えたマンションへの建替えを円滑化するために、平成14(2002)年6月に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律(建替え円滑化法)」が公布された。これにあわせて同年12月には「建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)」の一部改正も行われている。

・消費者に立った住宅政策の推進

平成11(1999)年6月に「住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)」が公布された。新築住宅の契約に関する瑕疵担保期間の最低10年間の義務づけと、契約前に住宅性能を比較できる表示基準の設定等からなっている。なお、平成14(2002)年6月からは、既存住宅の性能表示制度も施行されている。

・高齢者の居住の安定に向けて

高齢社会の急速な進展に対応するために、民間活力の活用と既存ストックの有効活用を図り、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を提供するための制度の整備を目的として、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が平成13(2001)年4月に公布された。

② 東京都の動向

・新たな住宅政策の推進

東京都では、平成13(2001)年5月に東京都住宅政策審議会から「21世紀の豊かでいきいきとした東京居住を実現するための住宅政策の展開について～住宅政策のビックバン～」の答申を受けた。この答申では、公営住宅の建設を中心とした従来の直接供給型の政策を抜本的に見直すとともに、民間住宅市場の整備・誘導を進める新たな施策を展開することが提言された。

この答申を踏まえて、平成14(2002)年2月に新たな東京都住宅マスタープランが策定された。住宅政策の視点を、1)住宅そのものだけでなく都民の居住をハード・ソフトの両面から総合的に支える「居住政策」としての総合化、2)ストックの活用、3)市場の活用、4)地域の主体的な対応に置き、活力が生まれる居住、ニーズに応じた選択ができる居住、だれもが安心して暮らせる居住、豊かでいきいきとした居住を支える住宅市街地、の実現をめざしている。

・賃貸問題への対応

さらに、平成16(2004)年10月より「賃貸住宅紛争防止条例」を施行した。賃貸住宅における敷金清算などをめぐる退去時のトラブルの増加に対応して、原状回復・入居中の修繕の費用分担の原則等を宅地建物取引業者が説明することを義務づけている。

③ 区の動向

・新たな基本計画の策定

平成17(2005)年3月に、区では「いつまでも住み続けたい『魅力あふれる 安全・安心のまち世田谷』」を掲げた世田谷区基本計画を策定した。この中で、1)安全で安心なまち、2)魅力的で活力あふれるまち、3)健康でやすらぎのあるまち、4)世田谷の文化を育み、未来が輝くまち、5)区民が創るまち、の5つを将来目標に掲げ、施策展開を進めている。

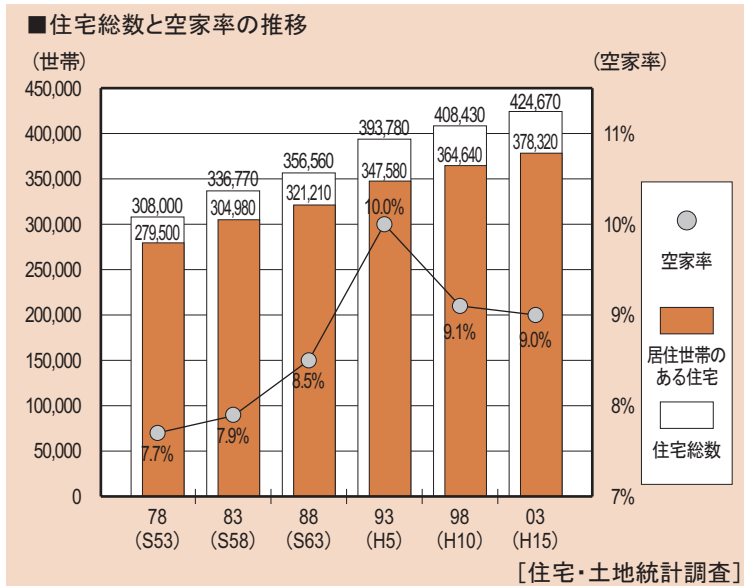
・都市整備方針の改定

世田谷区都市整備方針が、平成17(2005)年3月に改定が行われた。また、平成16(2004)年6月には絶対高さ規制の導入、世田谷区国分寺崖線保全整備条例の制定など、地域に応じた様々な施策が行われている。

(1) 住宅ストックの変化

① 住宅数と空家率

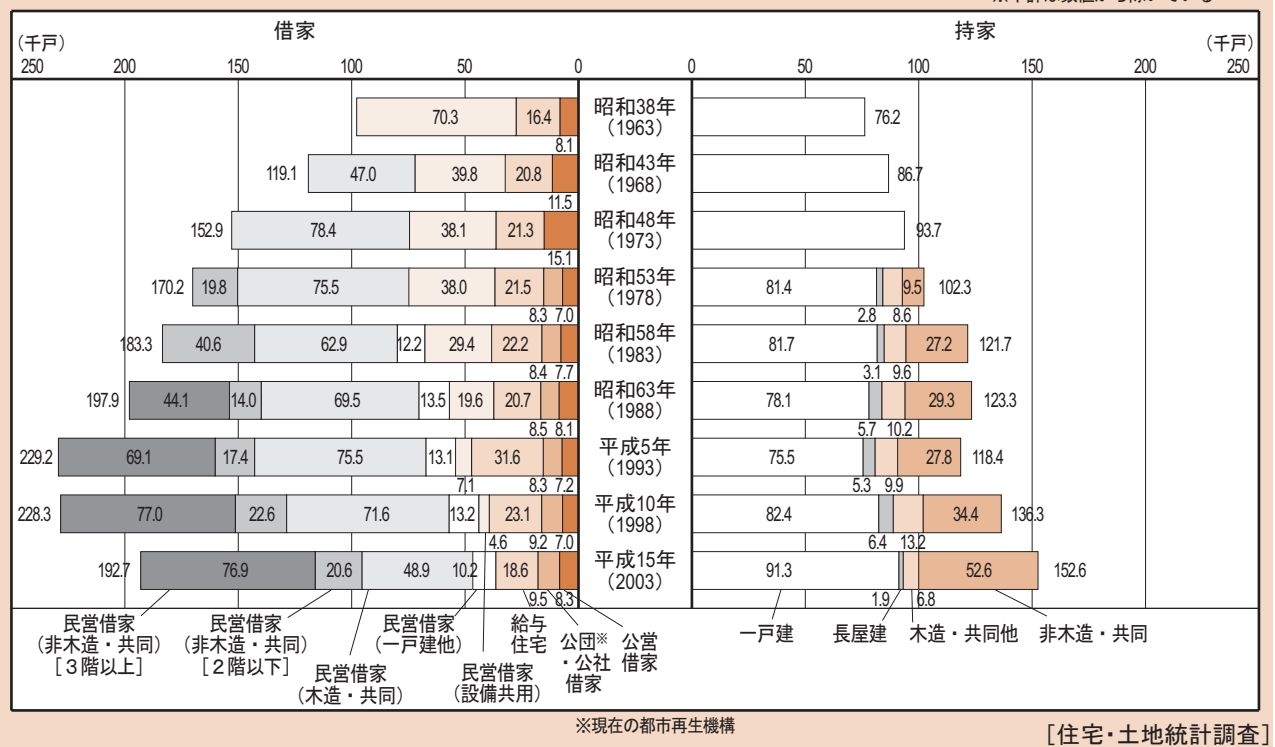
・住宅数は増加、空家率は横ばい
 平成15(2003)年の世田谷区の住宅総数は424,670戸、空家率は9.0%である。住宅総数は増加の一途をたどっており、平成10(1998)年時は408,430戸であったので約4%の増加となった。



② 所有関係別住宅数の推移

・持家非木造共同住宅の増加
 平成15(2003)年では、持家が約15.3万戸、借家が約19.3万戸で借家の方が多いが、平成10(1998)年と比べてみると、持家は約1.6万戸増加したが、借家は約3.6万戸減少している。持家の中でも、近年、非木造共同住宅(分譲マンション)が大きく増加している。

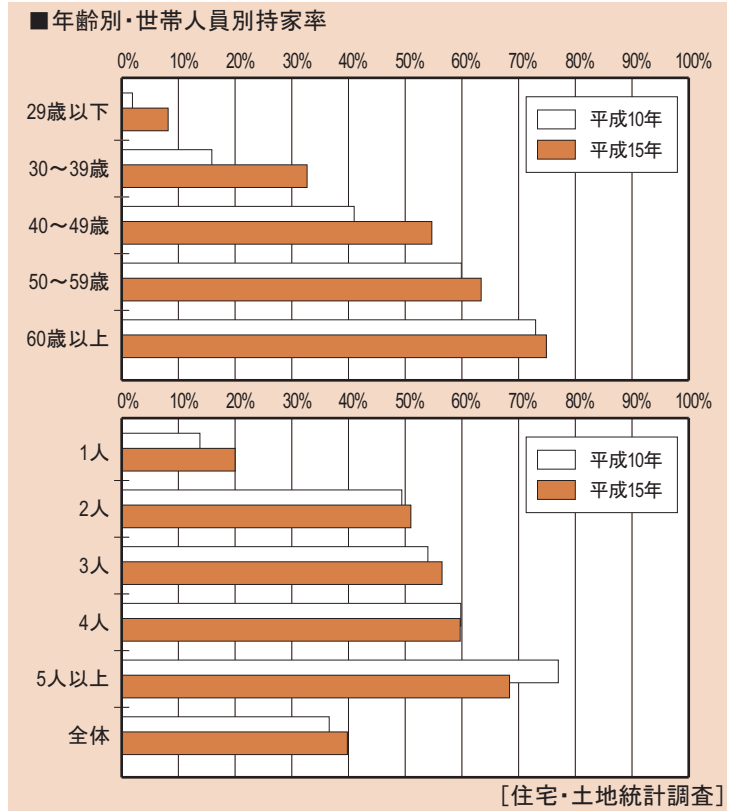
■ 世田谷区の持家数・借家数の推移



③持家・借家

・持家率の上昇

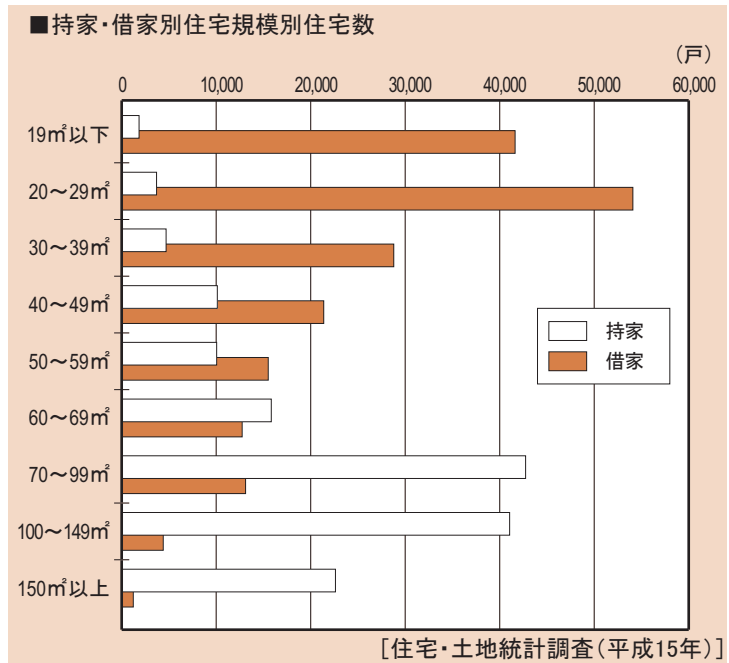
住宅の持家率は、平成10(1998)年は36.6%であったが、平成15(2003)年は39.8%と上昇した。年齢別にみてもどの年齢でも上昇しており、特に30～39歳での伸びが大きい。



・持家と借家の規模格差

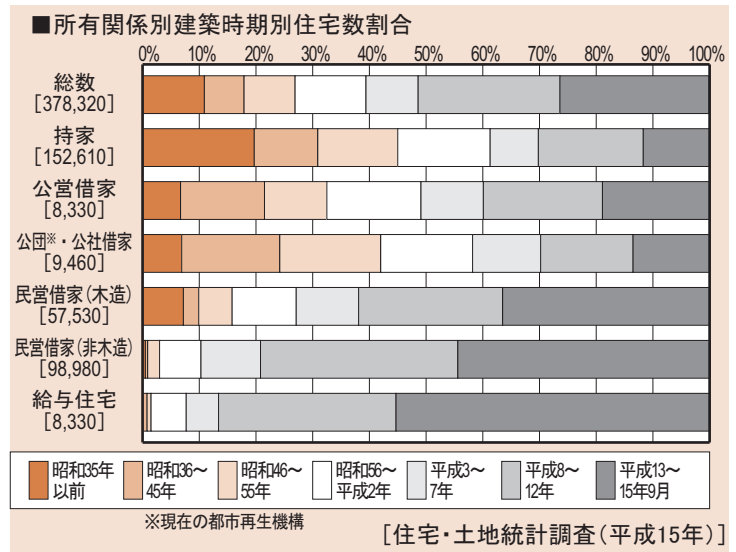
1住宅あたりの平均延べ面積は65.7㎡で、平成10(1998)年時の59.7㎡よりも大きくなっている。持家・借家別では、持家が101.3㎡(平成10(1998)年は101.7㎡)、借家が37.6㎡(同年は34.8㎡)と、借家での伸びが大きい。しかしながら、借家は持家の3分の1程度の規模であり、持家と借家での格差は大きい。

住宅規模別にみると、持家では約4割が100㎡以上であるのに対し、借家では20㎡未満が約2割、20～29㎡が約3割と小規模なものが多く、50㎡以上のものは、平成10(1998)年時は借家の中の2割に満たなかったが、平成15(2003)年では24.4%と比率が増加している。



④住宅の建築時期

・全体の約40パーセントは平成3年以降に建築
 全体の約40%が平成3(1991)年以降に建築されている。所有関係別にみると、民間借家(非木造)では80%以上が昭和56(1981)年以降であるが、逆に都市再生機構(旧公団)・東京都住宅供給公社の借家では、約70%が昭和55(1980)年以前のものである。



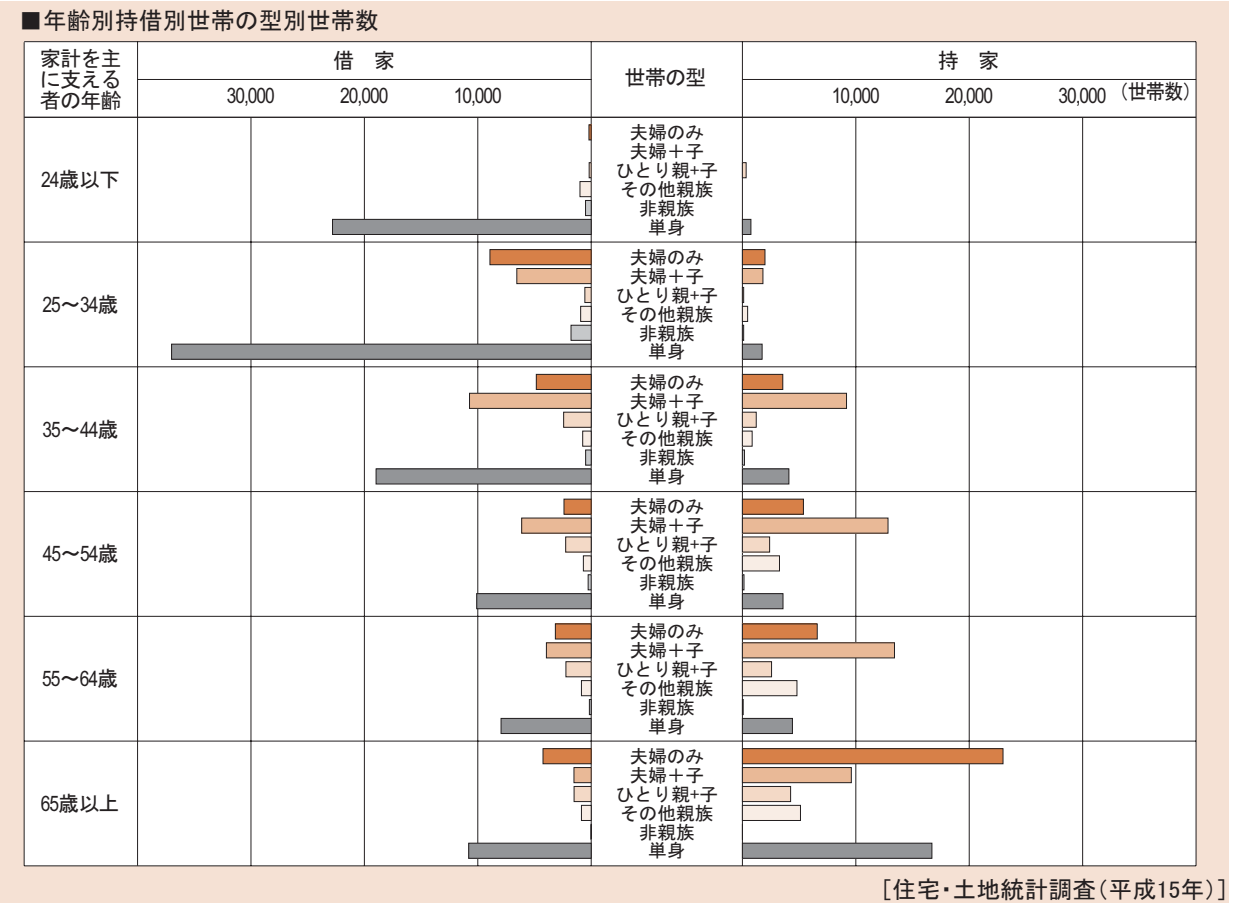
(2) 世帯特性と住宅事情

①世帯と所有との関係

・持家では65歳以上夫婦のみ世帯が、借家では25~34歳単身世帯が最も多い

年齢別世帯の型別に持借状況を見てみると、持家では65歳以上の夫婦のみ世帯が最も多く、次いで65歳以上の単身世帯、55~64歳の夫婦+子世帯となっている。

一方、借家では25~34歳の単身世帯が最も多く、次いで24歳以下の単身世帯、35~44歳の単身世帯となっている。

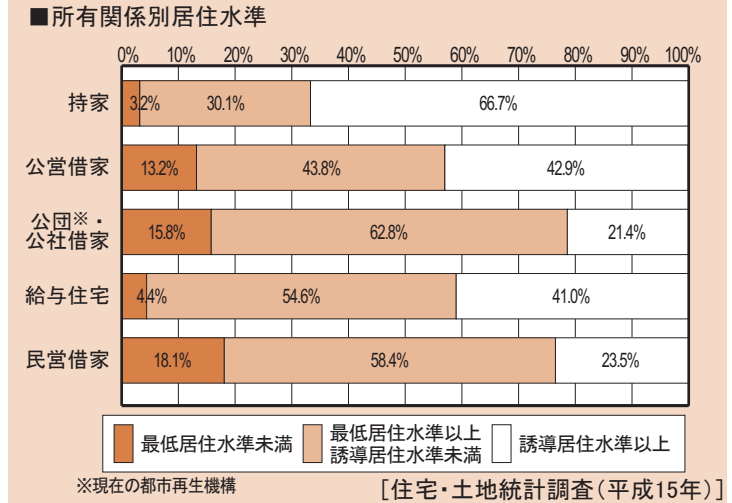
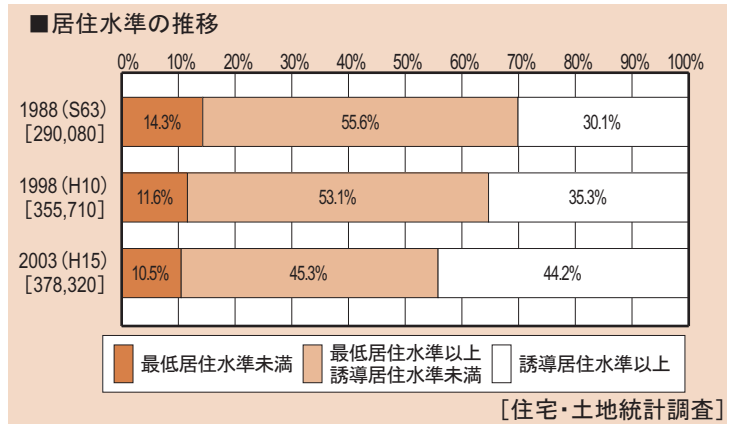


②居住水準

・改善されつつあるものの、依然として民営借家の最低居住水準未満世帯が多い

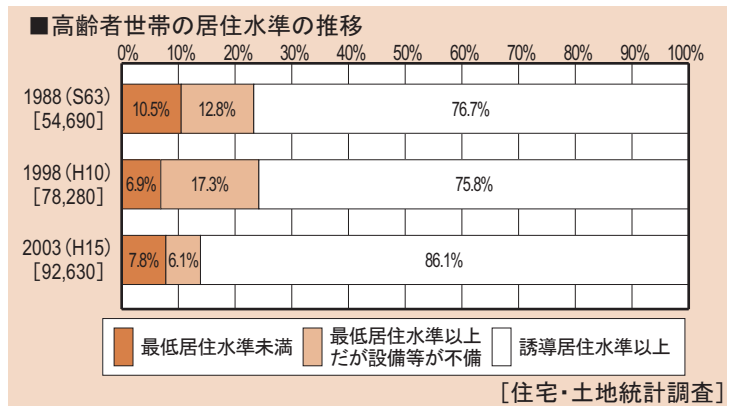
昭和63(1988)年と平成15(2003)年の居住水準の状況を比べてみると、最低居住水準未満世帯の比率は14.3%から10.5%へ減少し、誘導居住水準以上の比率は30.1%から44.2%へと大きく増加している。

所有関係別にみても、持家での最低居住水準未満世帯の割合は3.2%と低いものの、民営借家では18.1%と依然として高い割合となっている。

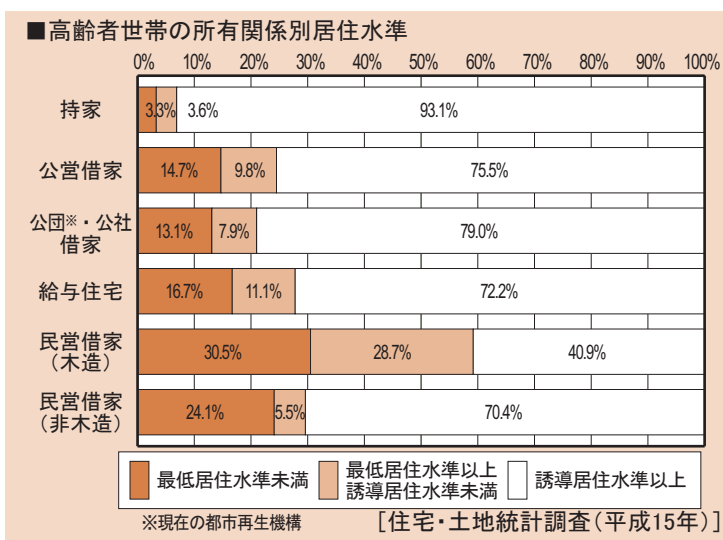


・改善されている高齢者世帯の住宅

高齢者世帯の居住水準の推移をみると、最低居住水準未満世帯割合は平成15(2003)年では7.8%である。最低居住水準以上だが「設備条件等が不備」は6.1%と、昭和63(1988)年に比べるとどちらも大きく減少している。

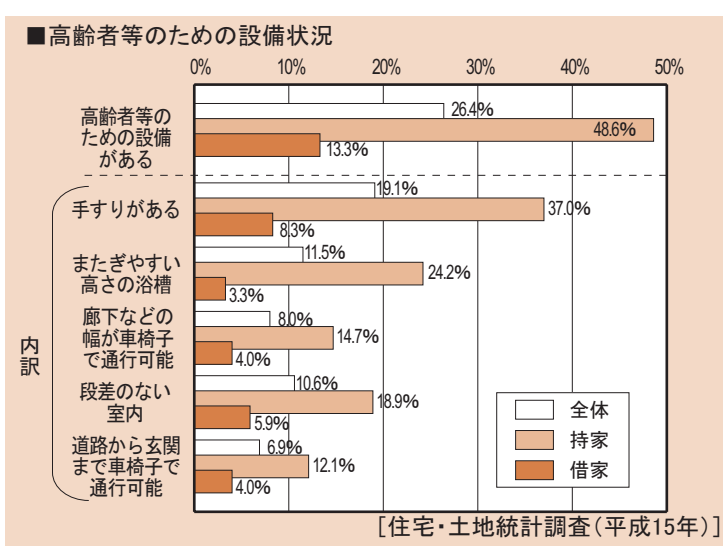


・ 民営借家(木造)での最低居住水準未達世帯割合は30%以上
 高齢者世帯の居住水準を所有関係別にみると、持家では3.3%と低いものの、借家では最低居住水準未達世帯割合が高く、特に民営借家(木造)では30.5%となっている。



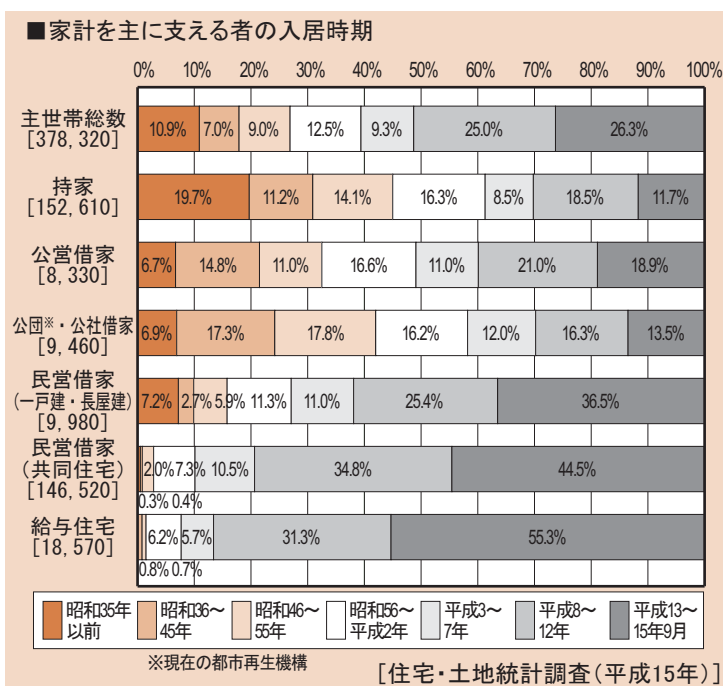
③ 高齢者等設備状況

・ 借家での設備状況が低い
 高齢者等のための設備がある住宅は、全体の約4分の1である。持家・借家別にみると、持家では約半数の住宅で高齢者等の設備があるが、借家では1割強に過ぎない。



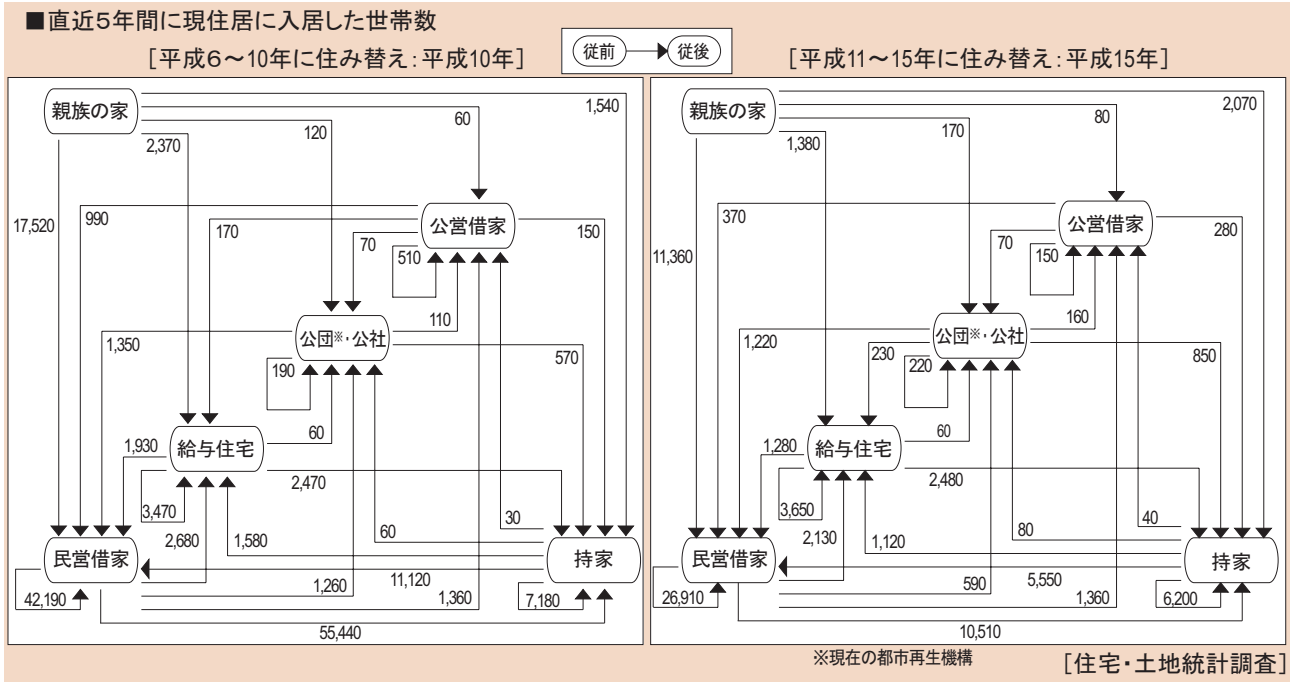
④ 入居時期

・ 民営借家や給与住宅の多くは、最近入居
 入居時期をみてみると、持家や公営借家、都市再生機構(旧公団)・東京都住宅供給公社の借家の約半数は平成2年以前から入居している世帯である。一方、民営借家や給与住宅では、多くが平成3(1991)年以降に入居している世帯であり、特に給与住宅では半数以上が平成13(2001)年以降である。



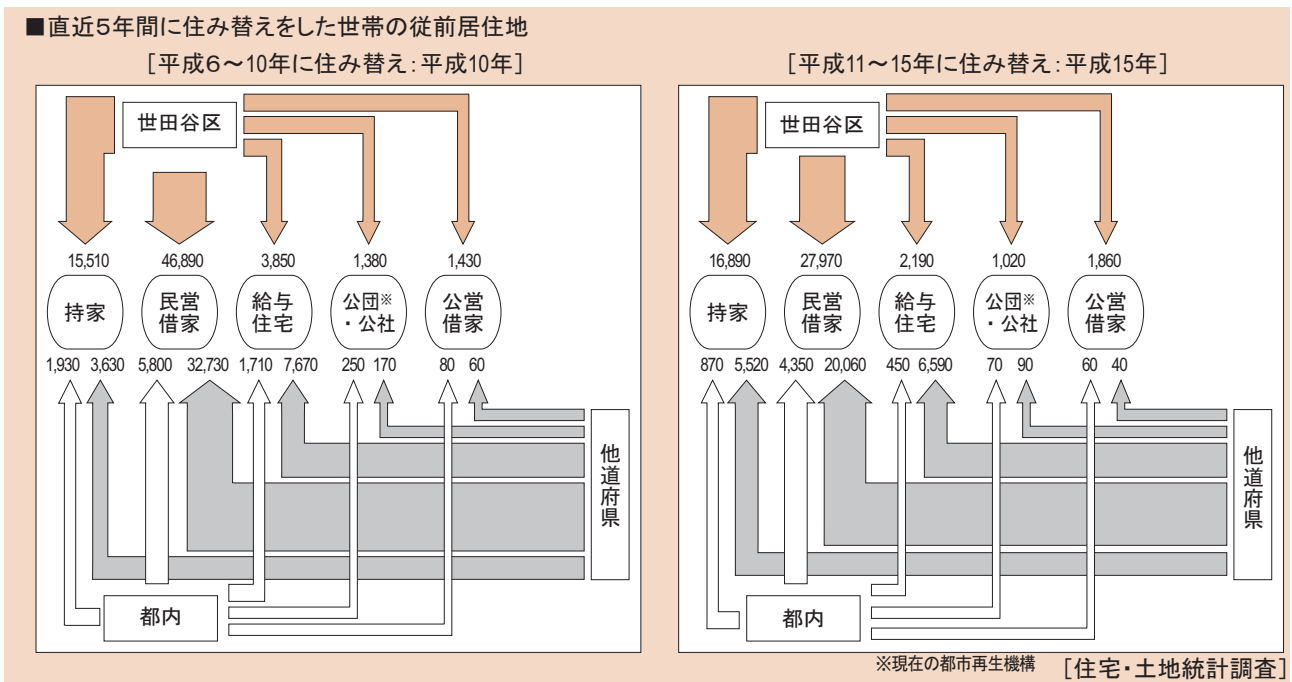
・住み替え数の減少により、居住期間の長期化

直近5年間に住み替えをした人の所有関係の移動をみてみると、平成10(1998)年[平成6～10年に住み替え]では、民間借家から持家へは55,440世帯、民間借家から民間借家へは42,190世帯あったのが、平成15(2003)年[平成11～15年に住み替え]では、民間借家から持家へは10,510世帯、民間借家から民間借家へは26,910世帯と、どちらも大きく減少している。



・他道府県からの民間借家流入が減少

直近5年間に住み替えをした世帯の従前居住地をみてみると、平成10(1998)年時点では民間借家へ移ってきた世帯のうち、世田谷区内からの移動が46,890世帯、他道府県からの移動が32,730世帯あったが、平成15(2003)年では、世田谷区内からは27,970世帯、他道府県からは20,060世帯と、どちらも大きく減少している。

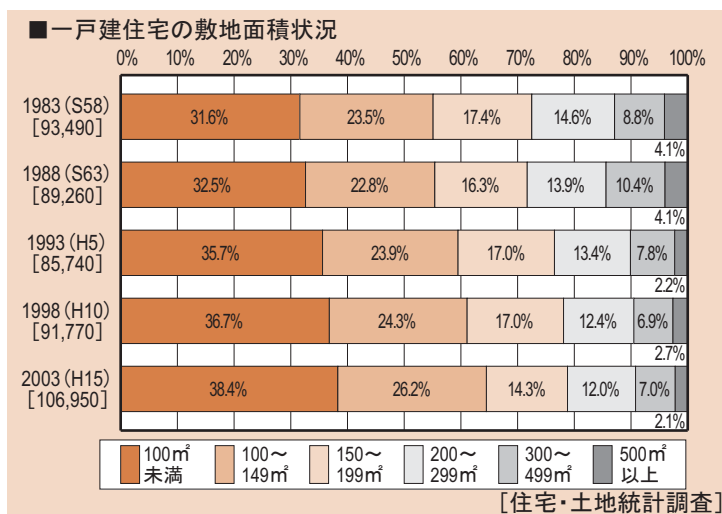


(3) 住環境の動向

①敷地面積状況

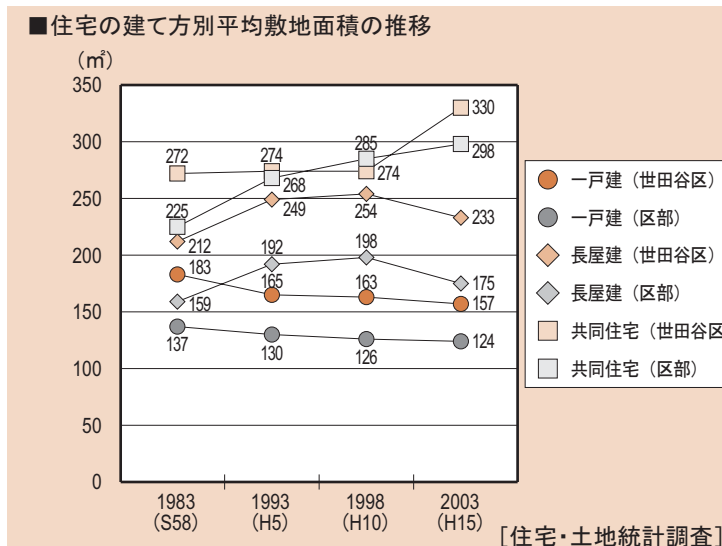
- ・敷地規模の狭小化が進む

一戸建住宅のうち、敷地面積が100㎡未満のものは、昭和58(1983)年では全体の31.6%であったのが平成15(2003)年には全体の38.4%になり、敷地の細分化が進んでいる。



- ・一戸建は減少、共同住宅は大幅に増加

一戸建は、昭和58(1983)年では183㎡/件であったのが平成15(2003)年には157㎡/件に減少し狭小化が進んでいる。一方、共同住宅は近年ほとんど変化がなかったが、平成15(2003)年では330㎡/件と大幅に増加した。



②接道状況

- ・約4割が4m未満に接道

敷地に接する道路幅員が「4m未満(無接道を含む)」とする住宅の割合は、平成15(2003)年では38.8%となっている。

