

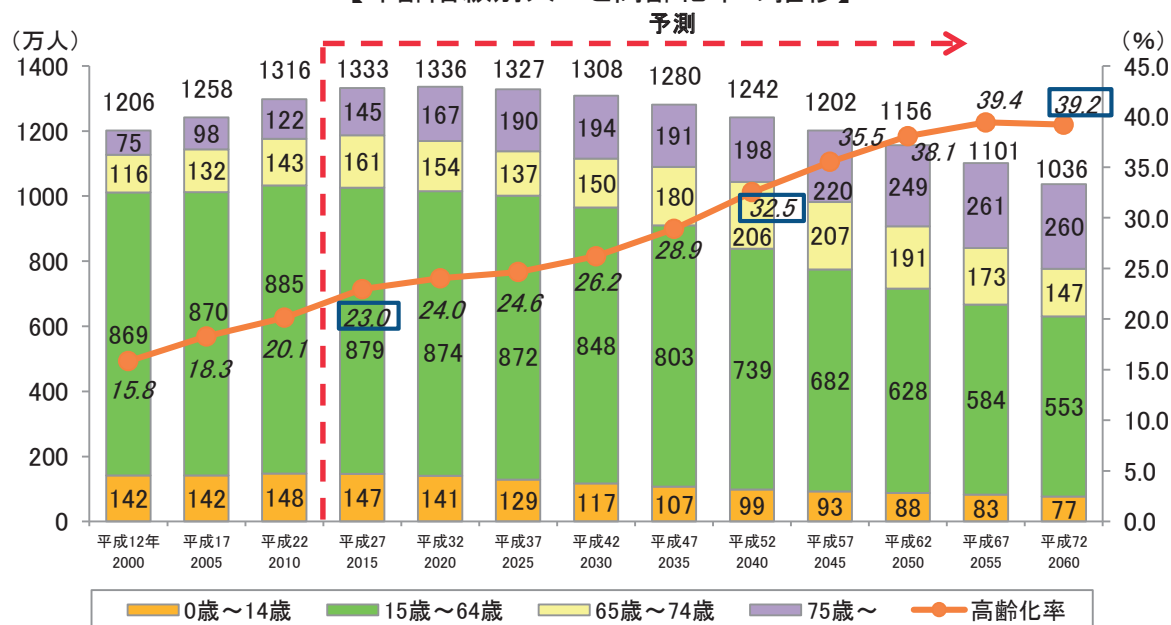
第2章 東京が目指すマンション居住の将来像

1 マンションを取り巻く状況

(本格的な少子高齢・人口減少社会の到来)

- 東京の人口は1,300万人を超え、今後もしばらくは増加を続けるものの、2020年頃をピークに減少に転じ、2040年代には1,200万人程度を維持しているが、2060年には約1千万人にまで減少すると予測されている。
- 2010年には約2割であった高齢化率（人口に占める老年人口の割合）は、2040年代には3割を超え、2060年には約4割に達するなど、高齢化が一層進行すると見込まれている。
- 世帯数は、単独世帯の増加を背景に2030年頃までは増加するが、その後、人口減少の影響により減少すると見込まれている。
- 高齢化の進行に伴い、世帯主の年齢が65歳以上の高齢世帯の増加が見込まれる。65歳以上の単独世帯は、2010年の65万世帯から2040年代には110万世帯を超え、2060年には120万世帯に増加する。

【年齢階級別人口と高齢化率の推移】



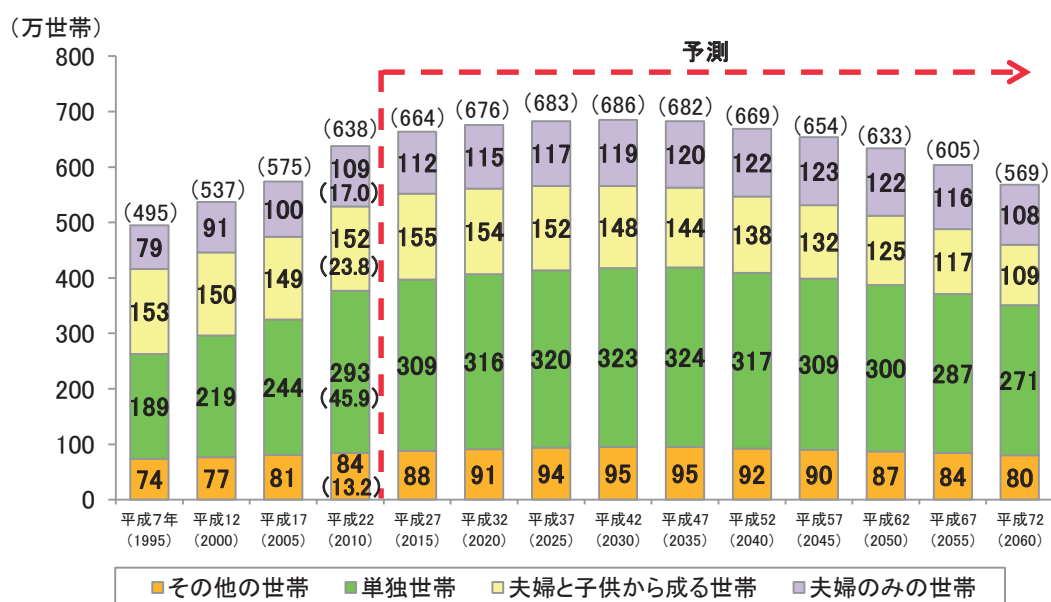
(資料) 東京都長期ビジョン（平成26(2014)年12月）を基に作成

(備考) 1 東京都男女年齢（5歳階級）別人口の予測（平成25(2013)年3月）/東京都総務局、国勢調査/総務省等から作成

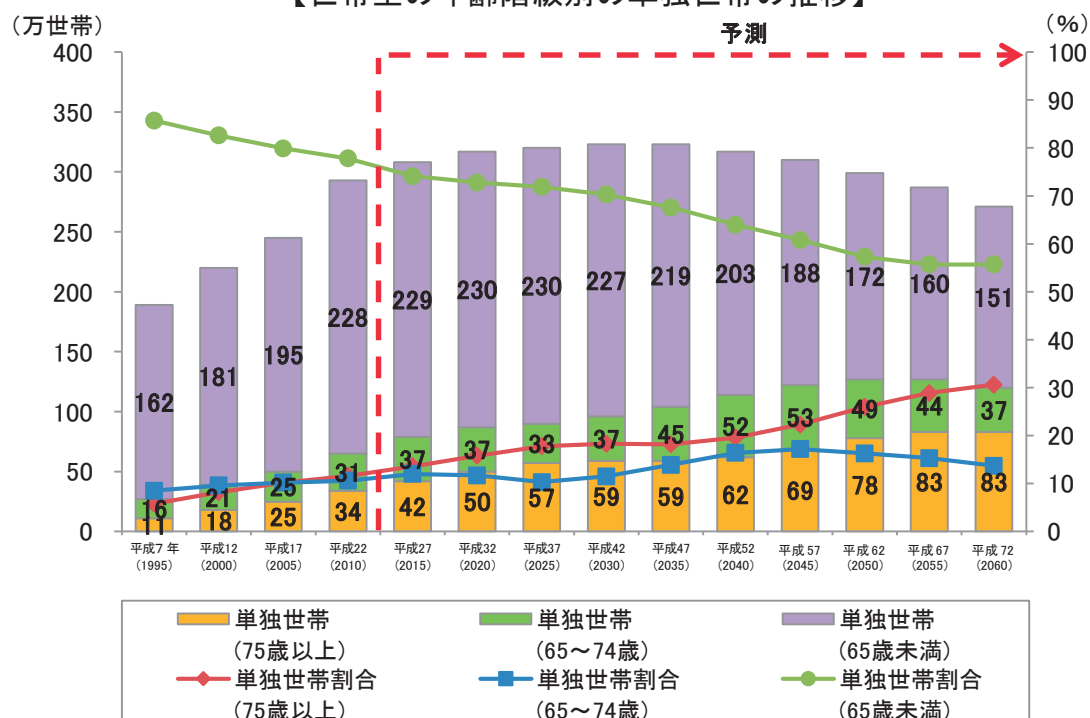
2 平成27(2015)年以降は東京都政策企画局による推計

3 四捨五入や、実績値には年齢不詳を含むことにより、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

【家族類型別世帯数の推移】



【世帯主の年齢階級別の単独世帯の推移】



(資料) 東京都長期ビジョン 平成26(2014)年12月を基に作成

(備考) 1 「国勢調査」(総務省)等から作成

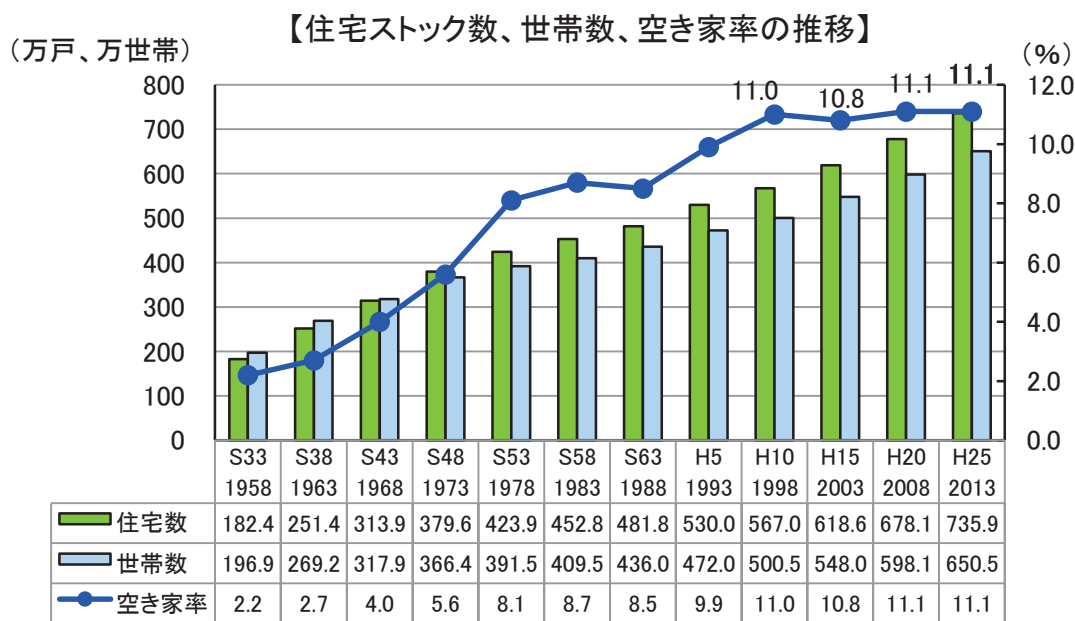
2 平成27(2015)年以降は政策企画局による推計

3 内訳の()内の数字は世帯数に占める割合

4 四捨五入しているため、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

(空き家の増加)

- 高齢化と人口減少が進むにつれ、都内でも空き家が増加し、生活環境の悪化や地域活力の衰退が懸念されている。
- 平成 25(2013)年住宅・土地統計調査によれば、都内の空き家総数は約 82 万戸となっている。このうち「腐朽・破損あり」の空き家は約 16 万戸あり、こうした空き家の中には老朽化等により地域の生活環境に悪影響を及ぼしているものもある。一方、「腐朽・破損なし」の空き家は約 66 万戸で、うち約 11 万戸は「居住世帯が長期不在等」の空き家となっている。このうち、「非木造の共同住宅の空き家」は 4.7 万戸となっており、その多くは、マンションの空き住戸であると考えられる。
- また、現状は空き家ではないが、高齢夫婦のみ又は高齢単身者が居住する持家が約 80 万戸あり、これらの中には、将来相続された際に利用されず、空き家に転じるものも相当数あると考えられる。



【空き家総数 81.7 万戸の内訳】

	賃貸用					その他(居住世帯が長期不在等(※))					二次的住宅 (別荘等)	売却用
	戸建	長屋建	共同住宅		その他	戸建	長屋建	共同住宅		その他		
			不造	非不造				不造	非不造			
腐朽・破損なし (65.6万戸)	1.1万戸	0.7万戸	10.1万戸	37.0万戸	0.1万戸	4.9万戸	0.3万戸	0.9万戸	4.7万戸	0.2万戸	1.0万戸	4.6万戸
腐朽・破損あり (16.1万戸)	10.9万戸					4.2万戸					0.2万戸	0.8万戸
合計 (81.7万戸)	59.8万戸					15.2万戸					1.2万戸	5.4万戸

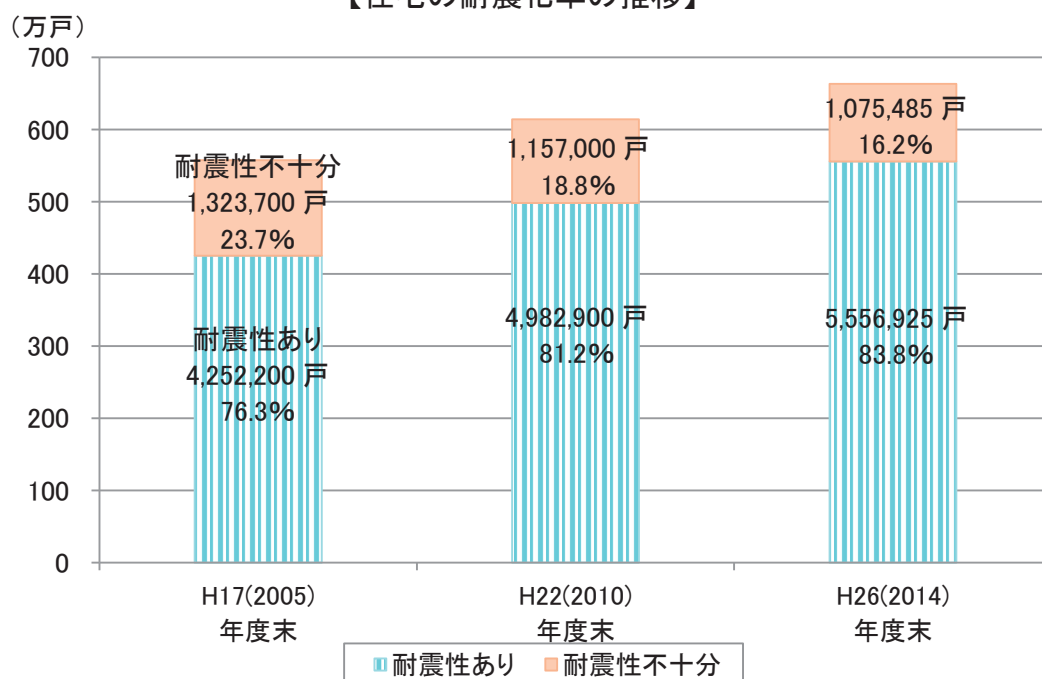
(※) 転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(資料) 住宅・土地統計調査/総務省

(地震の脅威)

- 首都直下地震の切迫性が指摘される中、都内の住宅の耐震化率は、平成 17(2005)年度末の約 76%から平成 26(2014)年度末には約 84%まで上昇したが、依然として地震により倒壊の危険性のある住宅が多く残っている。
- 平成 23(2011)年に発生した東日本大震災では、東京においても、液状化による被害や大量の帰宅困難者が発生したほか、電力供給不足に伴う計画停電が実施されるなど、地震への備えの重要性が改めて認識された。
- 平成 24(2012)年 4 月に公表された「首都直下地震等による東京の被害想定」によれば、東京湾北部を震源とするマグニチュード 7.3 の地震が冬の夕方に発生した場合、建物全壊・火災焼失数は約 30 万棟、死者数は最大で約 9,700 人の被害を想定している。
また、約 517 万人の帰宅困難者が発生するとしている。

【住宅の耐震化率の推移】



(資料) 東京都耐震改修促進計画/東京都

（多様で膨大なマンションストックの形成）

- 東京では、1950 年代からマンションの供給が始まり、都心部や鉄道駅の周辺、幹線道路の沿道など、利便性の高い地域を中心に建設が進められた。
- 高度経済成長期には周辺区部や多摩地域を中心に大規模な住宅団地の開発が、近年は都心部や臨海部で超高層マンションの建設が盛んに行われるなど、時代の変遷とともに、また、立地状況に応じて、多様で膨大な数のマンションが供給されてきた。
- 都内のマンションの総戸数は、平成 26(2014)年末時点で約 168 万戸となり、約 4 世帯に 1 世帯はマンションに居住している。



日本初の分譲マンション
「宮益坂アパート」(昭和 28(1953)年)
提供: 旭化成不動産レジデンス株式会社



民間初の分譲マンション
「四谷コーポラス」
(昭和 31(1956)年)



入居開始頃の多摩ニュータウン
(鎌倉街道上空から諏訪・永山方面
昭和 47(1972)年頃)
提供: 公益財団法人多摩市文化振興財団



臨海部の超高層マンション



都心部に密集しているマンション



幹線道路沿道のマンション



工場跡地などの土地利用転換により公園などと一体的に開発されたマンション「シティタワー金町」



区部周辺部の大規模団地

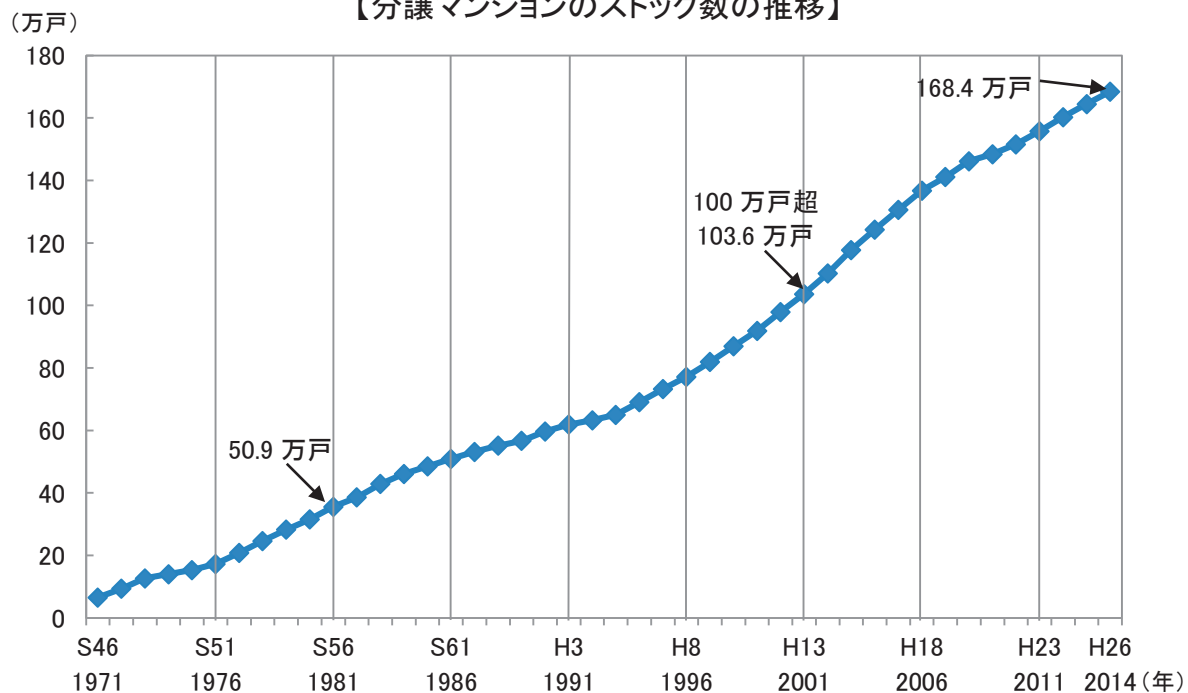


閑静な住宅街の中に立地するマンション



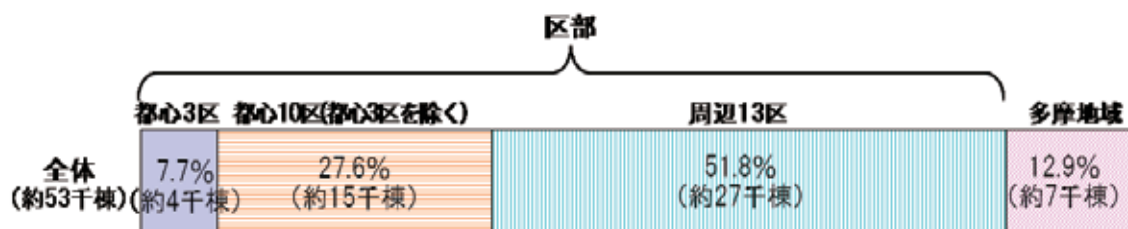
市街地再開発事業により整備されたマンション(武蔵小金井駅南口地区)
出典: 小金井市 HP

【分譲マンションのストック数の推移】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、都建築統計年報、住宅着工統計/東京都都市整備局
 (備考) 昭和 45(1970)年以前のストック集計は「平成 10(1998)年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算

【マンション棟数の地域別構成割合】



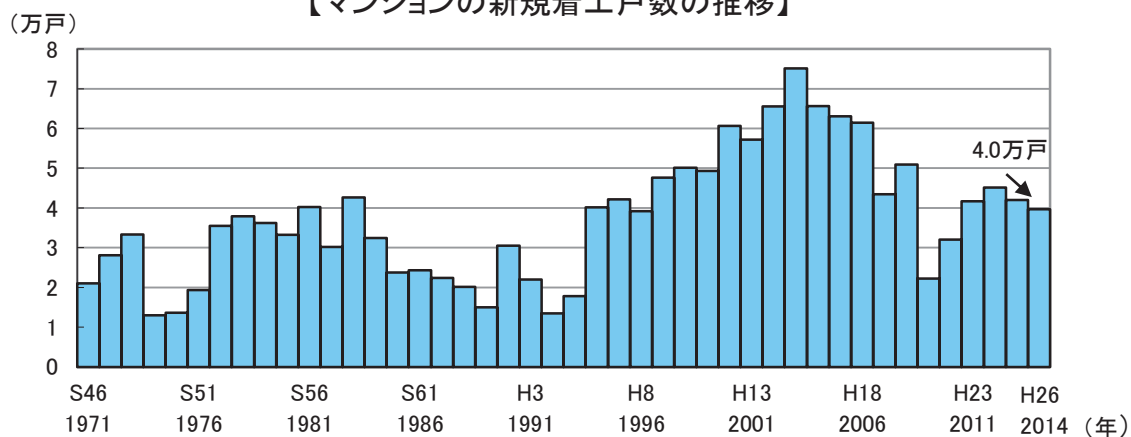
都心3区: 千代田区、中央区、港区
 都心10区: 千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区

(資料) マンション実態調査結果 (H25(2013).3公表) / 東京都都市整備局

(マンション市場の状況)

- 住宅着工統計によると、都内のマンションの年間着工戸数は景気等に左右され、年によって大きく増減しているものの、近年は4万戸程度で推移しており、一定量の新規着工戸数が維持されている。地域別に見ると、1990年代以降、都心区の割合が増加傾向にあり、近年は特に、都心3区(千代田区、中央区、港区)の割合が高まっている。
- 既存マンションの売買(成約)件数は、おおむね増加傾向で推移しており、近年は1万6千戸を超えている。
- 都の調査によると、マンション購入時に重視した事項としては、「立地」、「販売価格」、「間取り・方角」の順に高くなっており、「管理費・修繕積立金の額」や「維持管理に対しての配慮」等の管理に関する事項は余り重視されていない。

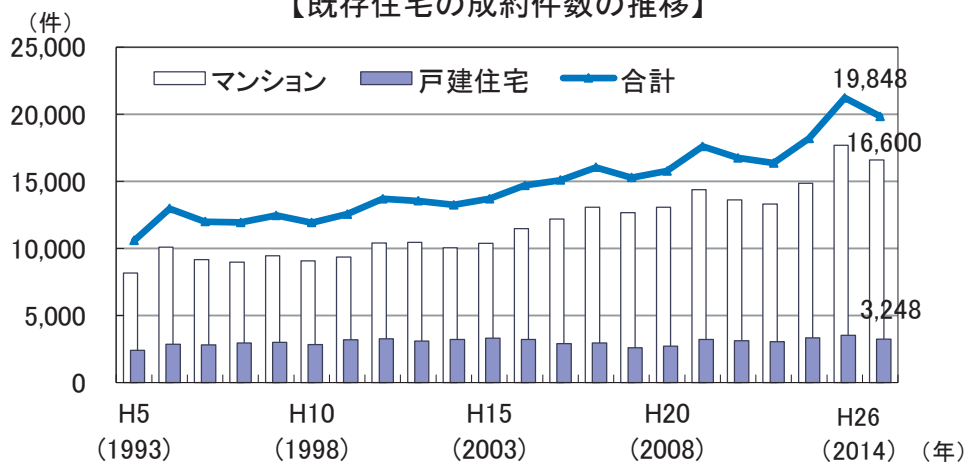
【マンションの新規着工戸数の推移】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、都建築統計年報、住宅着工統計/東京都都市整備局

(備考) 昭和45(1970)年以前のストック集計は「平成10(1998)年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算

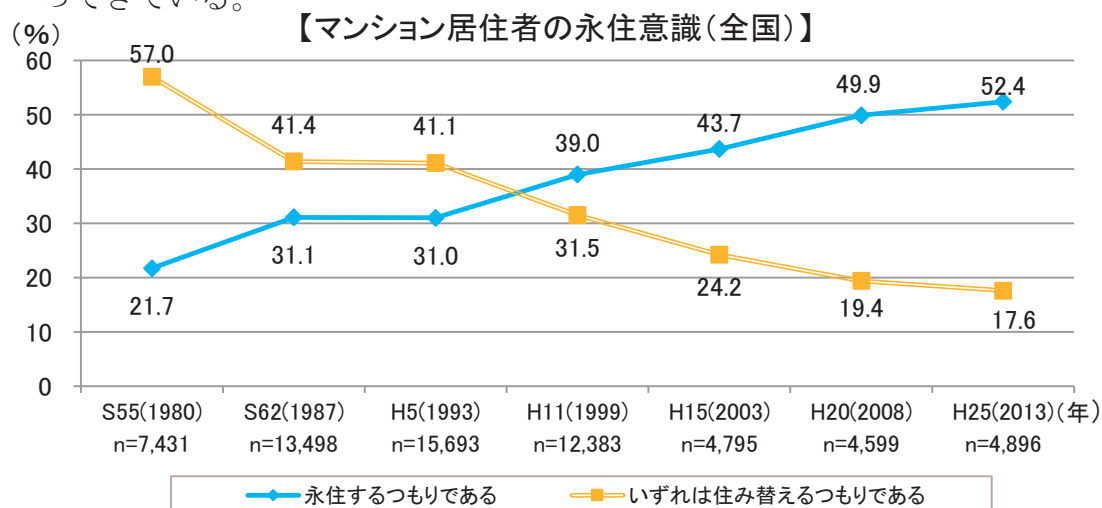
【既存住宅の成約件数の推移】



(資料) 公益財団法人東日本不動産流通機構

(マンションにおける「二つの老い」の進行)

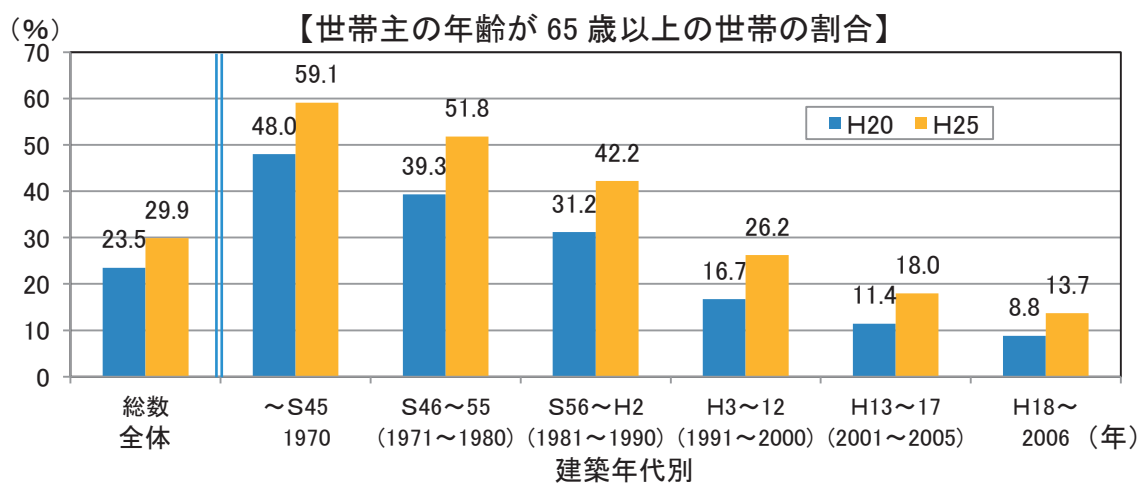
- 国が平成 25(2013)年度に実施したマンション総合調査によると、マンションに「永住するつもりである」と考える割合が 52.4%に達し、「いずれは住み替えるつもりである」の 17.6%を大きく上回っており、マンションは「仮の住まい」ではなく、「終の棲家」として考えられるようになってきている。



(資料) 平成 25 年度マンション総合調査結果(H26. 4 公表)/国土交通省

- 永住志向の高まりとともに、居住者の高齢化が進んでいる。平成 25(2013)年の住宅・土地統計調査によれば、世帯主の年齢が 65 歳以上の割合は、29.9%であり、前回平成 20 年調査の 23.5%から大きく増加している。

また、建築年代別に見ると、古いマンションほど高齢化が進んでおり、昭和 55(1980)年以前に建てられたマンションでは 5 割を超えている。

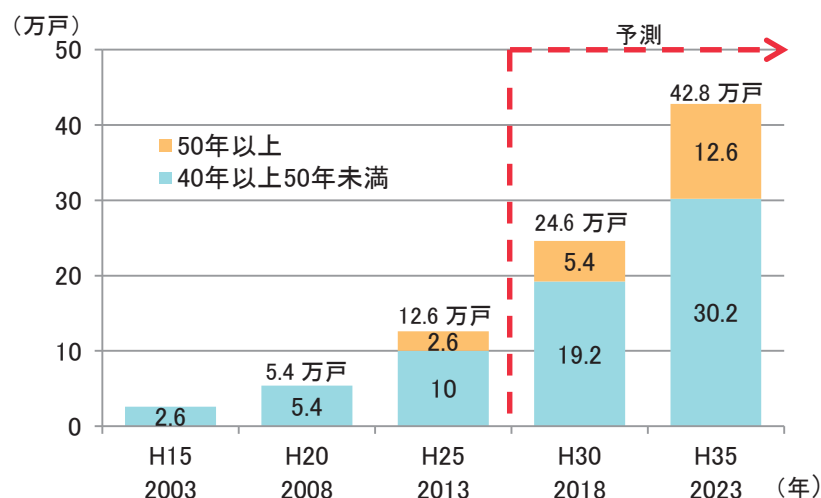


(資料) 住宅・土地統計調査/総務省

(備考) 持家、共同住宅、非木造の住宅数を集計

- 建物の高経年化も進行している。着工から40年以上経過したマンションの戸数は、平成25(2013)年時点では約12.6万戸であるが、建替えが進まなければ、10年後の平成35(2023)年には約3.4倍の約42.8万戸にまで急増する見込みとなっている。
- 都のマンション実態調査¹によれば、高経年マンションほど、居住者の高齢化、賃貸住戸や空き住戸の増加等が進み、管理組合の活動が不活発となる傾向が見られる。

【着工から40年以上のマンションの推移】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都都市整備局

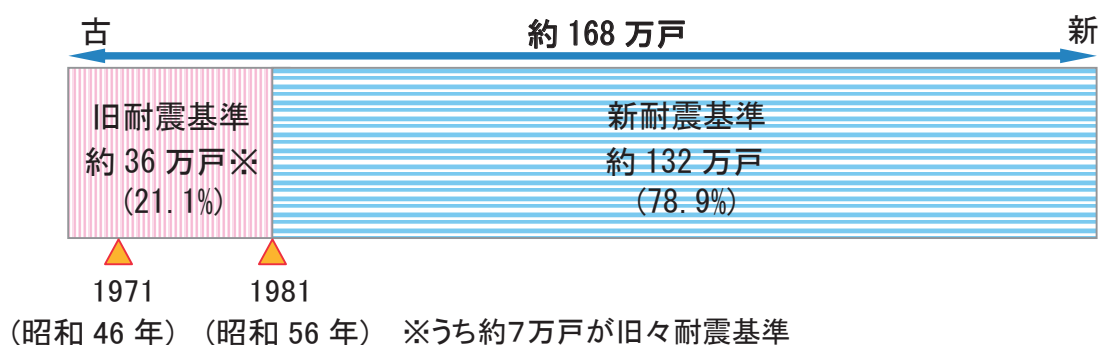
(備考) 築50年以上のマンション(平成15(2003)年及び平成20(2008)年)については、不明のため0推計とした。

¹ マンション実態調査：今後のマンション施策の推進に向け、実態を把握することを目的として都が実施した調査。調査の対象は、都内全ての分譲マンション(約5.3万棟)及び賃貸マンション(約8万棟)。調査内容は、①マンションの概要、②マンションの管理活動の状況、③旧耐震基準マンションの耐震化の状況、など。調査時点は、平成23(2011)年8月1日。調査方法は、管理組合等へのアンケート、現地確認等により行われた。アンケートの回収率は分譲17.1%、賃貸31.4%であった。

(マンションの耐震化の状況)

- マンションストックの約2割に相当する約36万戸が、昭和56(1981)年以前の旧耐震基準¹で建築されたものであり、さらに、そのうち、昭和46(1971)年以前の旧々耐震基準¹で建築されたものは約7万戸あると推計される。これらの多くは耐震性不足が懸念される。
- 都のマンション実態調査によれば、旧耐震基準マンション約1.2万棟のうち、アンケートに回答のあった約2,300棟の耐震診断実施率は約17%、耐震改修実施率は約6%となっており、この割合は、大規模なマンションほど高く、小規模なマンションほど低くなっている。
- 耐震診断や耐震改修を検討しない理由としては、費用負担が重いとするほか、高齢化や賃貸化により、区分所有者の耐震化への関心が低くなっていることを挙げているマンションが多い。

【建築時期別マンション戸数】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都都市整備局
(備考) 平成26(2014)年末現在

¹ 耐震基準：一定の強さの地震が起きても倒壊または損壊しない建築物が建てられるよう、建築基準法で定めている最低限の基準。昭和56(1981)年の建築基準法改正(※1)により導入された耐震基準は、「新耐震基準」と呼ばれている。それ以前の耐震基準は、「旧耐震基準」と呼ばれており、このうち、昭和46(1971)年の建築基準法改正(※2)以前の耐震基準については、「旧々耐震基準」と呼ばれている。

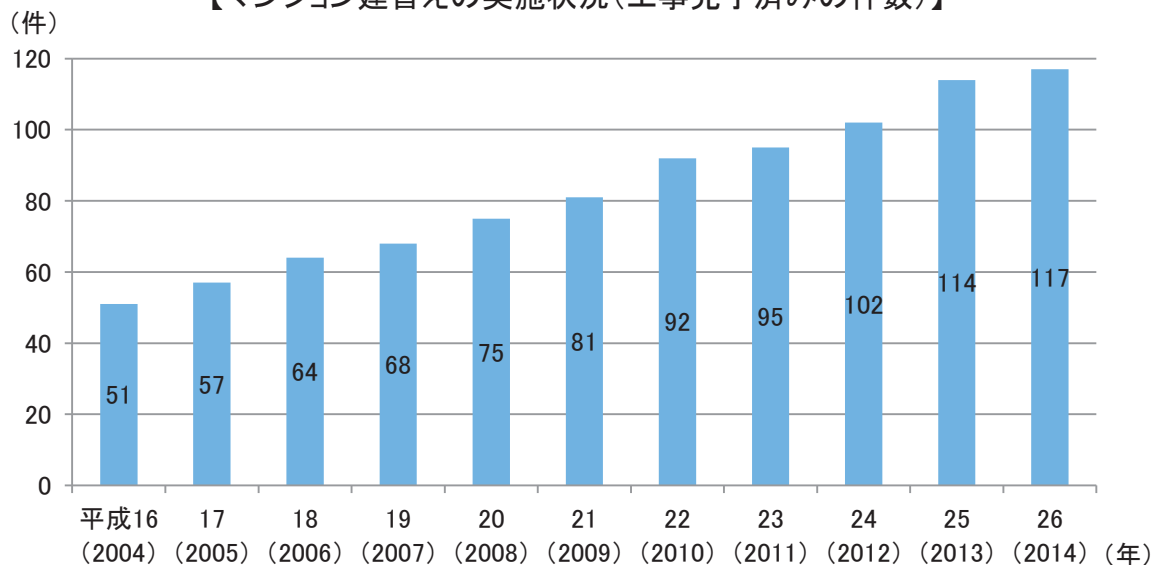
※1 昭和53(1978)年に発生した宮城県沖地震を契機に耐震基準が強化され、数十年に一度程度発生する中地震(震度5程度)に対してほとんど損傷しないことの検証に加えて、数百年に一度程度発生する大地震(震度6～7に達する程度)に対して倒壊・崩壊しないことを検証することとされた。

※2 昭和43(1968)年に発生した十勝沖地震で多くの被害が発生したことを踏まえ、鉄筋コンクリート造の柱帯筋の基準が強化され、数十年に一度程度発生する中地震(震度5程度)に対してほとんど損傷しないことを検証することとされた。

(マンションの建替えの状況)

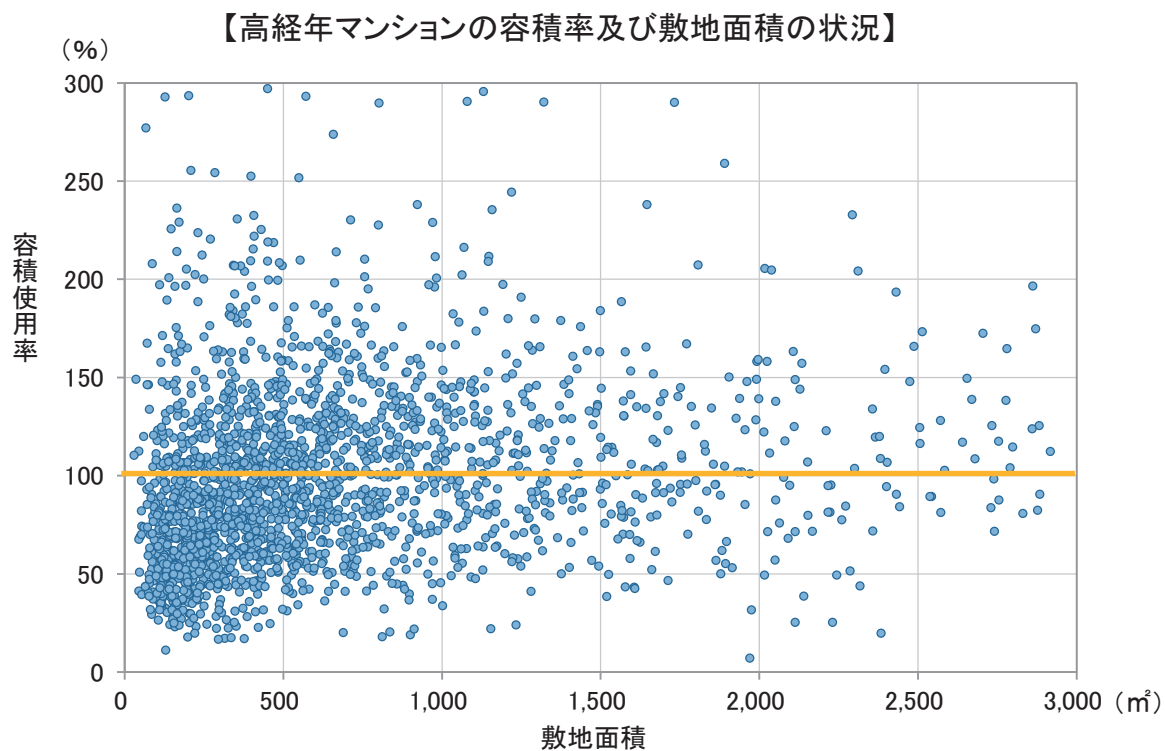
- これまでに都内で建替えが実現したマンションは約 120 件で、そのほとんどは、駅に近い、敷地が広い、容積率に余裕があるなど、条件に恵まれたものとなっている。
- しかし、建替え等を検討すべき高経年マンションの中には、敷地が狭いものや容積率に余裕がないもの、郊外型の団地型マンションなど、建替えを実施するには条件の厳しいものが多い。
- 都のマンション実態調査によれば、旧耐震基準のマンションのうち、建替えについての検討を行ったことがある、又は検討予定のものは約15%となっており、建替え検討時の課題としては、居住者の高齢化や費用負担に加え、容積率等の制限などを挙げているマンションが多い。

【マンション建替えの実施状況(工事完了済みの件数)】



(資料) Kantei eye vol.80/(株)東京カンテイ

(備考) 建て替えられたマンションのうち、建替え後物件のしゅん工年月が平成 26(2014)年 6 月末までの物件を集計。各年ともに累積件数
物理的な建替えがあっても区分所有建物以外に建て替わったもの、一棟買取りによって建替えが行われ、建替え後全戸分譲された物件、ワンルームマンション等、投資用物件に建て替わったもの、賃貸物件に建て替えられたものは除外している。



(資料) 平成 25(2013)年度東京都都市整備局調査による

(備考) 容積使用率：使用可能な容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合。マンション実態調査結果、地形図、登記簿謄本等を基に都が推計
調査対象は、旧々耐震基準のマンション(団地型マンションを除く。)約 2,200 棟

2 マンション居住の将来像

マンションを取り巻く状況に的確に対応しつつ、長期的視点に立ってマンション施策を推し進めていくため、「都市づくりのグランドデザイン(仮称)」の策定に向けた議論等も踏まえ、2040 年代を見据えた、目指すべきマンション居住の将来像を設定する。

《全体像》

○ 2040 年代の東京では、地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、マンションに暮らす多様な都民が、都市の利便性や快適性を享受しながら、豊かな住生活を営んでいる。

○ 地域包括ケアシステムや子供を安心して産み育てられる環境が整備された社会で、日頃から、マンション内のコミュニティはもとより、マンションと地域との良好な関係が築かれている。

また、災害時にも相互に助け合う体制が整い、管理組合が中心となって防災マニュアルの作成や資器材の備蓄に取り組むなど、マンション居住者が安心して生き生きと暮らしている。



マンション居住者と地元による防災訓練

出典：「マンションの Wa」HP

○ 市場におけるマンション供給は、既存マンションの流通が多くを占めており、マンションの品質性能や管理に関する情報の開示が進み、適正な価格で取引されている。

- 市場では、管理が良好なマンションほど高く評価され、管理組合による情報発信や管理組合同士の交流が活発化し、切磋琢磨しながら管理の質を高め合っている。



イベントによる区分所有者の交流
出典：「マンションのWa」HP

- 管理組合とマンション管理業者との良好な関係が築かれ、管理組合がマンションの状況に応じて、マンション管理士¹等の専門家や自治体の支援も受けながら、長期修繕計画に基づく適正な維持管理や必要な改修工事、建替え等の再生に自主的に取り組んでいる。
- マンションの大規模化や複合用途化などに加え、区分所有者の高齢化や外部居住、外国人による所有や居住などが進み、マンション管理が困難化・複雑化している一方で、外部の専門家を活用した管理方式なども普及し、合理的な管理が行われている。
- 耐震性が不足していたマンションについては、耐震改修や建替え、除却などが行われ、全てのマンションで耐震性が確保されており、マンションストック全体の良質化・長寿命化が進んでいる。



耐震改修されたマンション

¹ マンション管理士：マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく国家資格。管理組合の運営、管理規約の改正、大規模修繕工事などのマンションの管理に関し、管理組合の管理者や区分所有者等の相談に応じ、専門的知識や経験を通して助言、指導を行うこと等を業務としている。

《地域像》

(都心部・都心周辺部・臨海部)

- 充実した公共交通網、整備された緑や水辺の空間、歴史と伝統、最先端の商業・交流・医療・芸術文化施設等が身近にあり、生活を支える設備やサービスが備わった質の高いマンションで、外国人も含め多様な人々が、便利で快適な生活を楽しんでいる。
- 老朽化したマンションを含む再開発が活発化し、単独では建替えが難しかった小規模なマンション等の再生も進んでいる。
- 超高層マンションでは、管理組合運営の合理化・健全化が図られ、計画的な維持管理や防災対策が行われている。公開空地や共用スペース等を活用した地域との交流も盛んに行われ、地域社会との共存共栄が実現している。
- 幹線道路の沿道では、耐震化され管理の行き届いた中高層マンションが、緑あふれる街路樹とともに、落ち着いた街並みを形成している。



中高層マンションが建ち並ぶ沿道の街並み

(区部周辺部)

○ 駅の周辺などでは、街区の再編等により、老朽化したマンションの建替えと基盤整備、商業・文化・福祉施設等の整備が一体的に進められ、にぎわいのある生活の拠点の形成が図られている。環状方向の公共交通利便性の改善等により、生活の拠点間の交流も活発化している。

○ マンションと周辺の木造住宅等との一体的な再開発等も行われ、かつての木密地域では、市街地の不燃化が実現するとともに、水と緑の潤いのある良好な住環境が形成されている。



水と緑の潤いのある良好な住環境

○ 大規模な住宅団地の建替え等に併せて緑地空間が整備されるなど、緑の回復・保全が図られている。マンションの周辺では、都市農地がよみがえり、地域の人々に開放され、マンションに暮らす人々も日常生活の中で農を楽しんでいる。



マンション建替えに併せて整備された緑地

(多摩都市部)

- 駅などを中心とした徒歩圏内に、生活に必要な店舗、公共サービス機関、保育所、医療機関、文化交流施設などとともに、利便性の高い高層マンションとゆとりのある中低層マンション等がバランス良く整備され、公共空間や建物のバリアフリー化も進み、歩いて暮らせるまちが実現している。

- 多摩ニュータウンなどの大規模団地では、計画的な修繕やバリアフリー、省エネ改修等により、既存ストックの有効活用が図られるとともに、建替え等を機に福祉施設や商業施設等との複合用途化が進むなど、多様な世代の人々が暮らし、交流する地域の拠点として再生が図られている。多摩南北道路・南多摩尾根幹線等の整備や多摩モノレールの延伸により、拠点間の交流も活性化している。



大規模団地の建替え

- 駅から遠いなど立地条件に恵まれないマンションについては、非現地での建替えや敷地売却による住み替えが進むなど、マンション立地の適正化と市街地の集約化が図られている。