

第2章

東京が目指すマンション居住の将来像

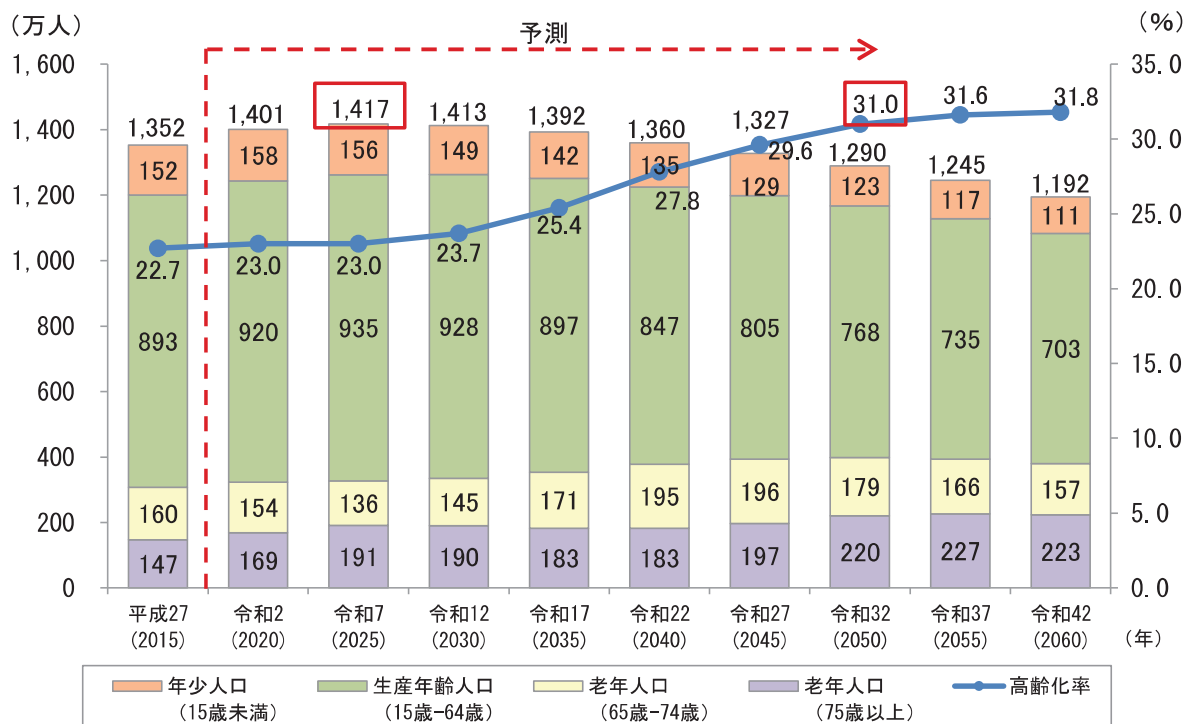
1 マンションを取り巻く状況※

■ 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、2025年頃をピークに減少に転じ、2040年代には1,300万人程度を維持しているが、2060年には約1,192万人にまで減少すると予測されている。
- 2015年には約23%であった高齢化率（人口に占める老年人口の割合）は、2050年代には30%を超えるなど、高齢化が一層進行すると見込まれている。
- 世帯数は、2035年頃をピークに減少すると見込まれている。
- 高齢化の進行に伴い、世帯主が65歳以上の高齢世帯の増加が見込まれる。65歳以上の一人暮らし世帯は、2015年の80万世帯から2040年代には110万世帯を超え、2050年には120万世帯に増加する。また、2060年には高齢世帯の47%が一人暮らし、そのうち75歳以上が6割を超えると予測されている。

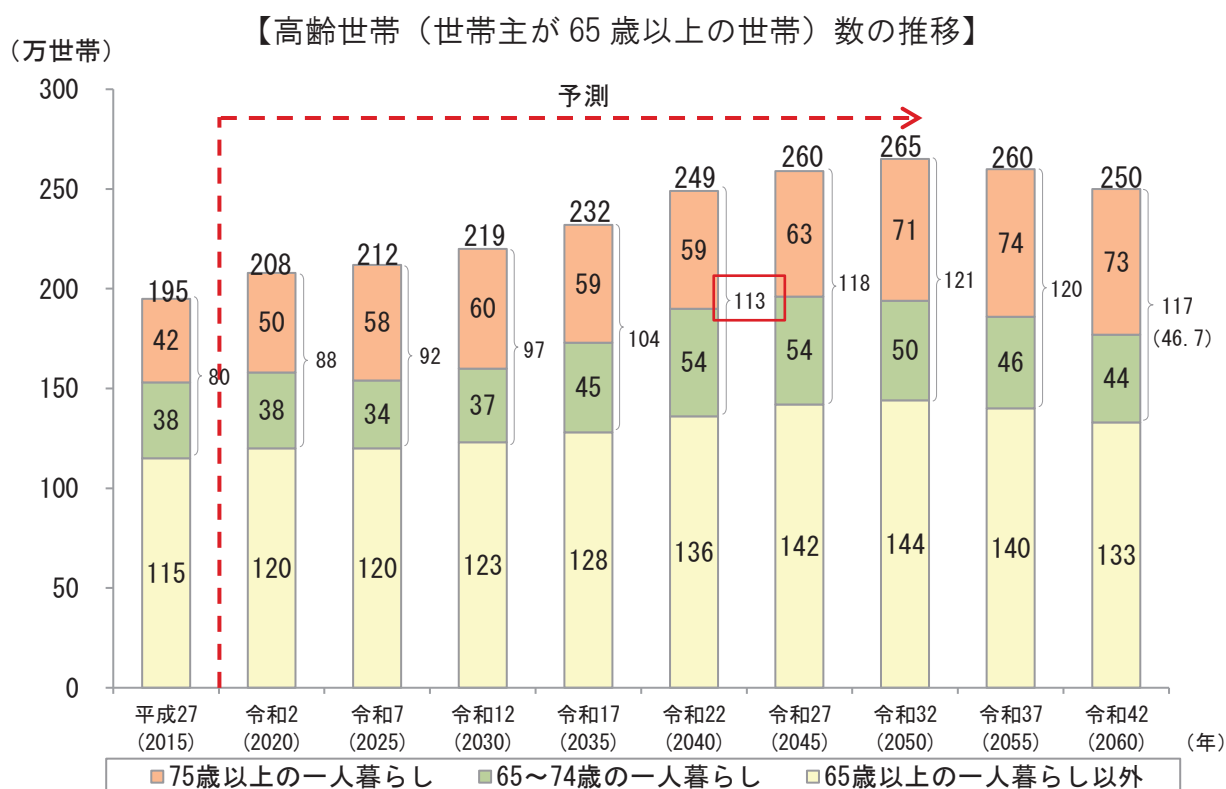
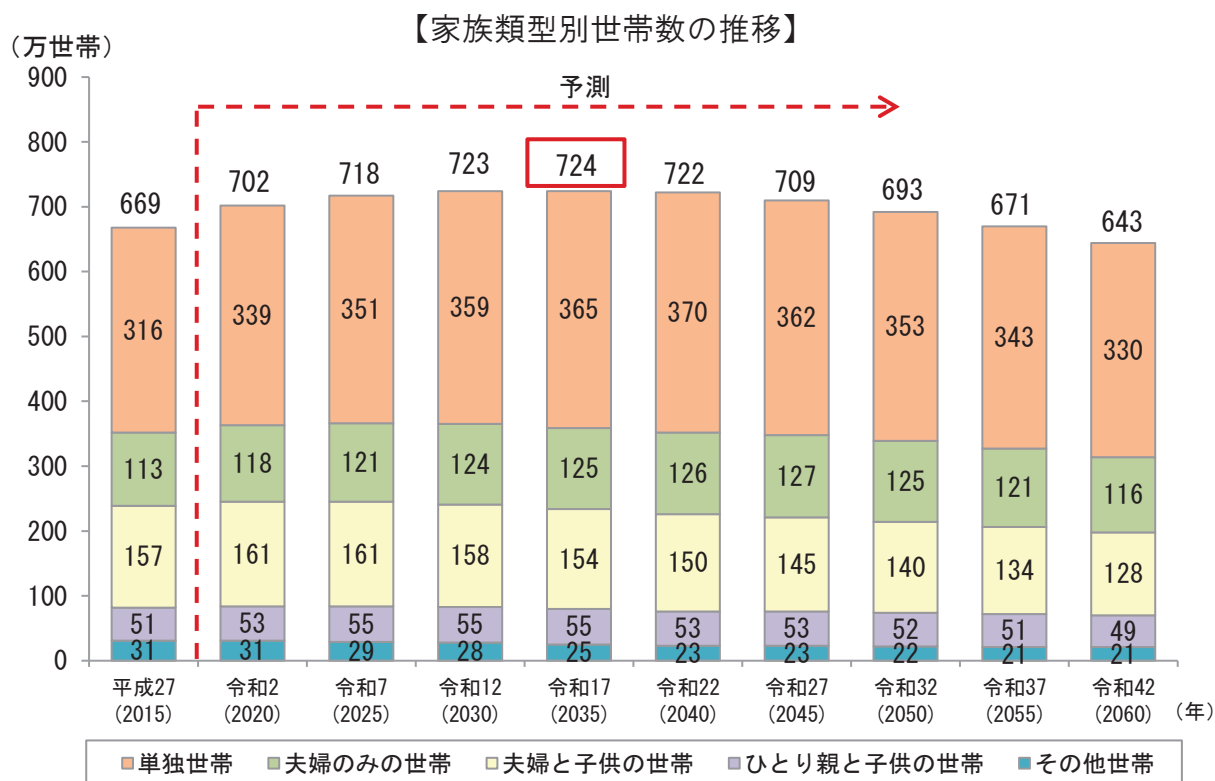
※本節における各データ及びグラフは、特に記載がない限り、都内を対象としたものである。

【年齢階級別人口と高齢化率の推移】



(資料) 長期戦略策定会議「2060年までの東京の人口・世帯数予測について」(平成31(2019)年4月)/東京都を基に作成
(備考) 1 2040年代までの推計は、「東京都世帯数の予測」(平成31(2019)年3月)/東京都による。それ以降は、東京都による推計

2 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。



(資料) 長期戦略策定会議「2060年までの東京の人口・世帯数予測について」(平成31(2019)年4月)/東京都を基に作成

(備考) 1 2040年代までの推計は、「東京都世帯数の予測」(平成31(2019)年3月)/東京都による。それ以降は、東京都による推計

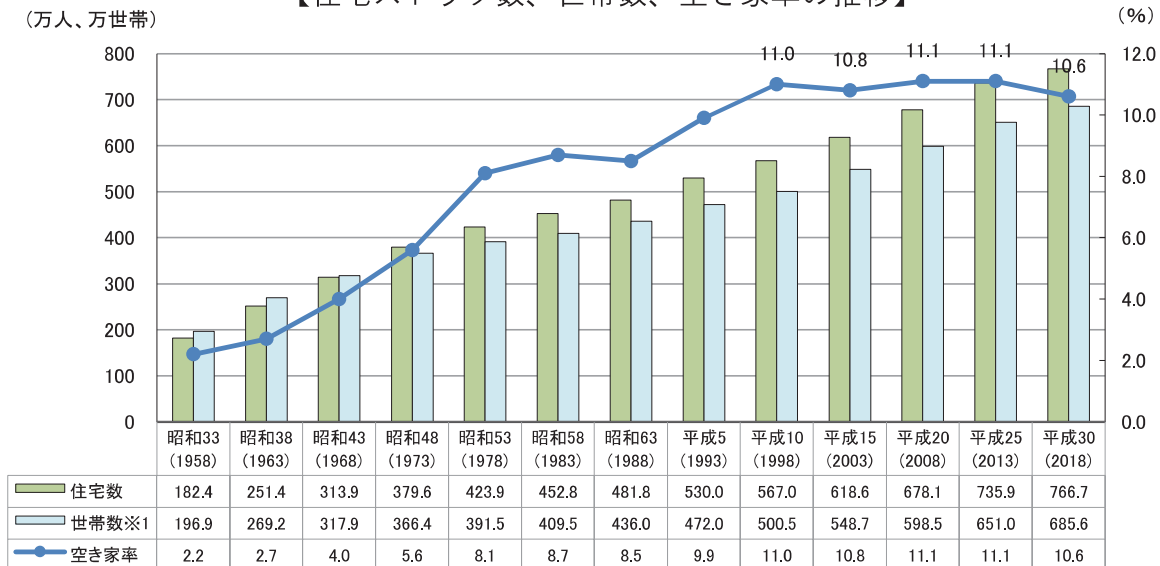
2 内訳の()内の数字は世帯数に占める割合

3 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する傾向にあり、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 30(2018)年住宅・土地統計調査によれば、都内の空き家総数は約 81 万戸となっている。このうち「腐朽・破損あり」の空き家は約 12 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 69 万戸で、うち約 14 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 8.4 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、現状は空き住戸ではないが、将来相続された際に利用されず、空き住戸となるものもあると考えられる。

【住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移】



※1 世帯数は、住宅以外の建物に居住している世帯を含む。

【空き家総数の内訳】

	賃貸用					その他（居住世帯が長期不在等※2）					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				
			木造	非木造				木造	非木造	その他		
腐朽・破損なし （69.1 万戸）	0.6 万戸	0.5 万戸	8.1 万戸	41.3 万戸	0.04 万戸	4.4 万戸	0.3 万戸	1.0 万戸	8.4 万戸	0.1 万戸	0.8 万戸	3.7 万戸
腐朽・破損あり （11.9 万戸）	7.4 万戸					3.9 万戸					0.1 万戸	0.5 万戸
合計 （81.0 万戸）	57.9 万戸					18.0 万戸					0.9 万戸	4.2 万戸

※2 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）住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移は、住宅・土地統計調査/総務省を基に作成

空き家総数の内訳は、平成 30 年住宅・土地統計調査/総務省 住宅及び世帯に関する基本集計を基に作成

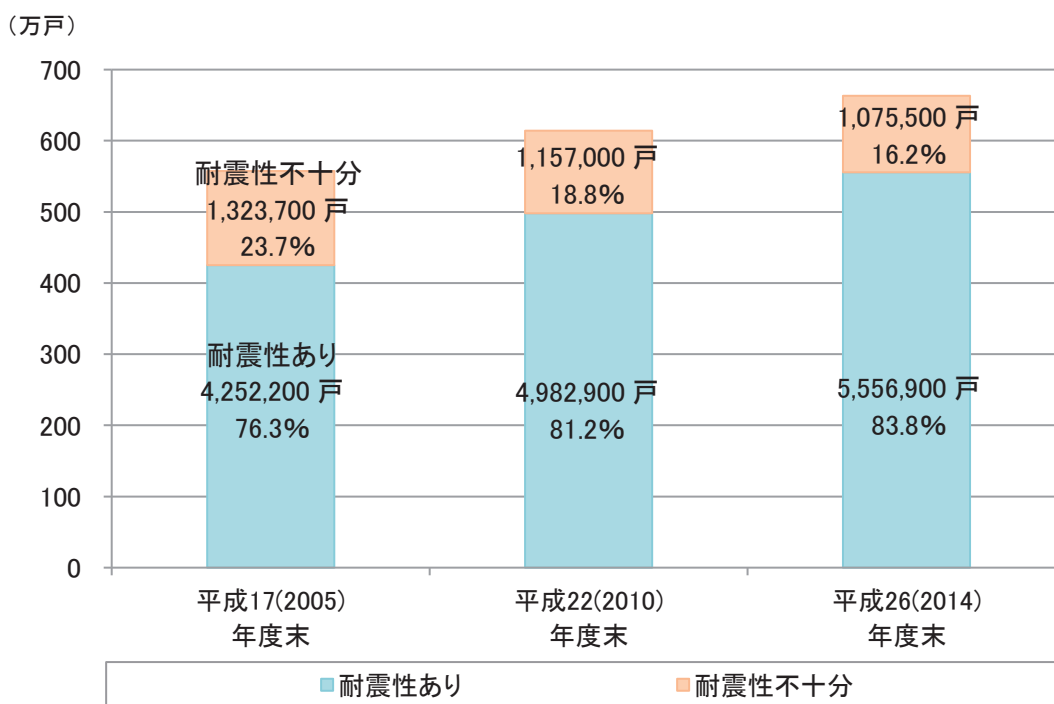
（備考）1 空き家については、調査員が外観等から判断して調査

2 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。

■ 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、依然として耐震性が不十分である住宅が数多く残っている。
- 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月に公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」において、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人の被害が生じることを想定している。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/東京都を基に作成

■ 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、区部中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区部周辺部や多摩地域を中心に大規模な住宅団地の開発が、近年は区部中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、令和元(2019)年末時点で約187万戸となり、約4世帯に1世帯はマンションに居住している。



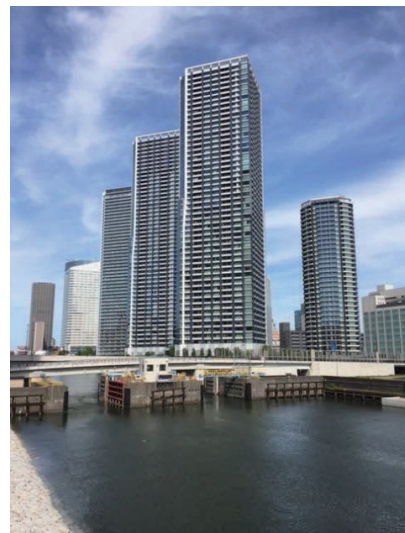
区部周辺部の大規模団地



区部中心部に密集しているマンション



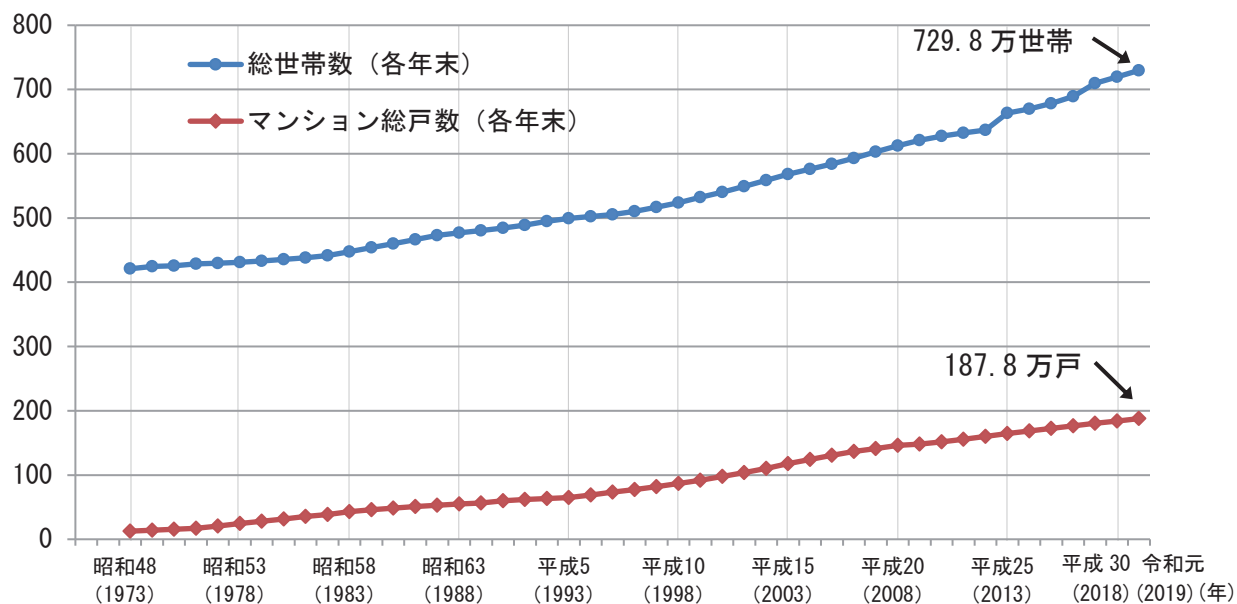
閑静な住宅街の中に立地するマンション



臨海部の超高層マンション

【マンションの総世帯数・総戸数の推移】

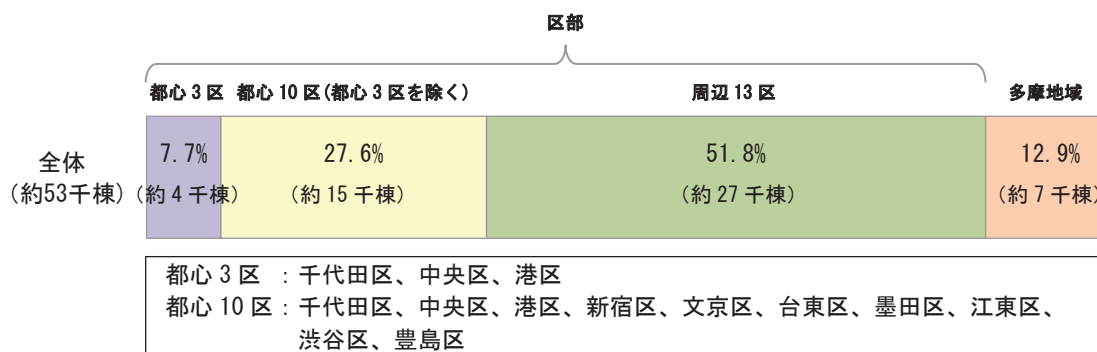
(万世帯・万戸)



(資料) 住民基本台帳による東京都の世帯と人口/東京都、住宅・土地統計調査/総務省、建築統計年報/東京都、住宅着工統計/東京都を基に作成

(備考) 昭和45(1970)年以前の戸数の集計は「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

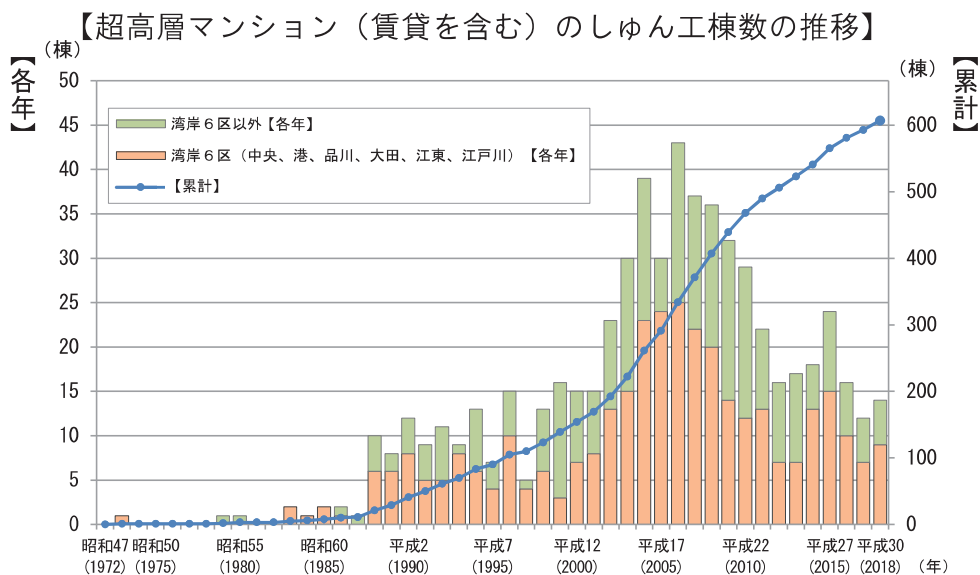
【マンション棟数の地域別構成割合】



(資料) マンション実態調査結果(平成25(2013)年3月公表)/東京都を基に作成

■ 超高層マンションの増加

- 東京では、バブル経済崩壊後の地価の下落と企業所有地の放出等により、まとまった規模の用地の供給が進んだことや、都心居住の推進を目的として住宅に対する建築規制の緩和が図られたことなどにより、1990年代後半から区部中心部や臨海部を中心に、超高層マンションの供給が活発化した。その結果、超高層マンションは、職住近接の利便性の高い住生活を支える重要な基盤として、区部中心部の人口増加をけん引してきた。
- 現在、東京には、分譲・賃貸合わせて約 600 棟の超高層マンション(高さ 60m 超、階数がおおむね 20 階以上のマンション)が存在している。



(資料) 平成 30 年建築統計年報 2019 年版/東京都を基に作成

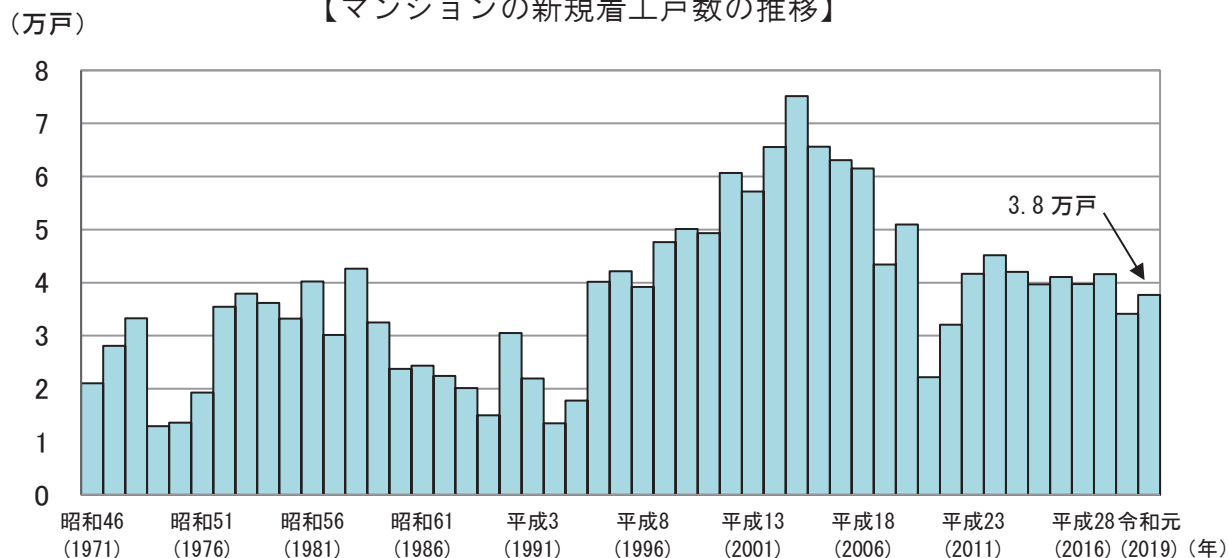
(備考) 1 昭和 39(1964)年から平成 30(2018)年度末までに建築確認済みの棟数を算出(予定込み)

2 住宅の用途を含む高さ 60m 超の建築物(賃貸マンションを含む。)

■ マンション市場の状況

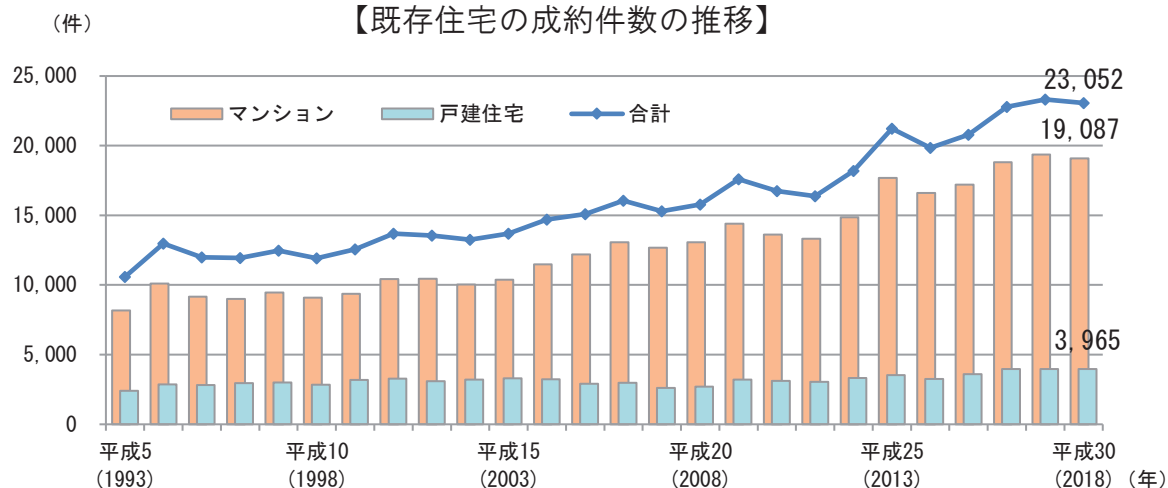
- 住宅着工統計によると、都内のマンションの年間着工戸数は景気等に左右され、年によって大きく増減しているものの、近年は3～4万戸程度で推移している。
- 既存マンションの売買(成約)件数は、おおむね増加傾向で推移しており、近年は1万9千戸を超えている。
- 都の調査によると、新築マンションの購入時に重視した事項としては、「立地」、「販売価格」、「間取り・方角」の順に高くなっており、「管理費・修繕積立金の額」や「維持管理に対しての配慮」等の管理に関する事項は余り重視されていない。

【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、建築統計年報/東京都、住宅着工統計/東京都を基に作成

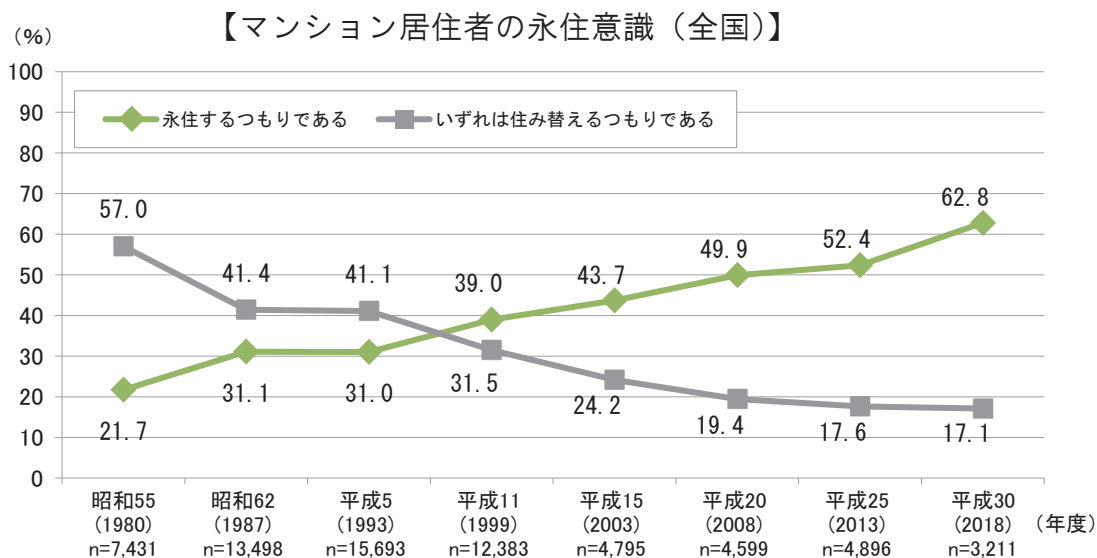
【既存住宅の成約件数の推移】



(資料) 首都圏不動産流通市場の動向/公益財団法人東日本不動産流通機構を基に作成

■ マンションにおける「二つの老い」の進行

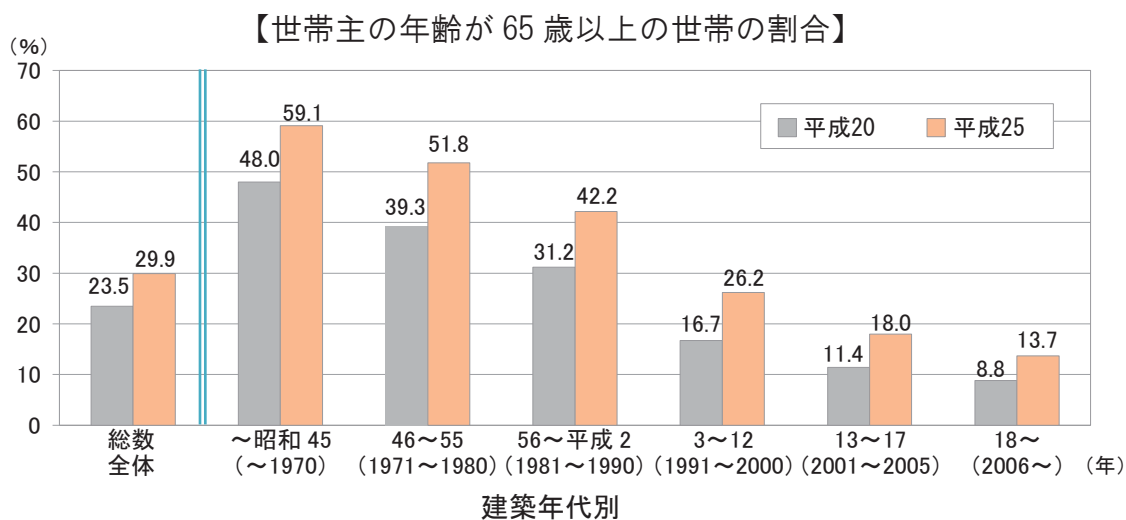
- 国が平成 30 (2018) 年度に実施したマンション総合調査によると、マンションに「永住するつもりである」と考える割合が 62.8%に達し、「いずれは住み替えるつもりである」の 17.1%を大きく上回っており、マンションは「仮の住まい」ではなく、「終の棲家」として考えられるようになってきている。



(資料) 平成 30 年度マンション総合調査結果 (平成 31 (2019) 年 4 月公表) /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、平成 20 年調査の 23.5%から大きく増加している。

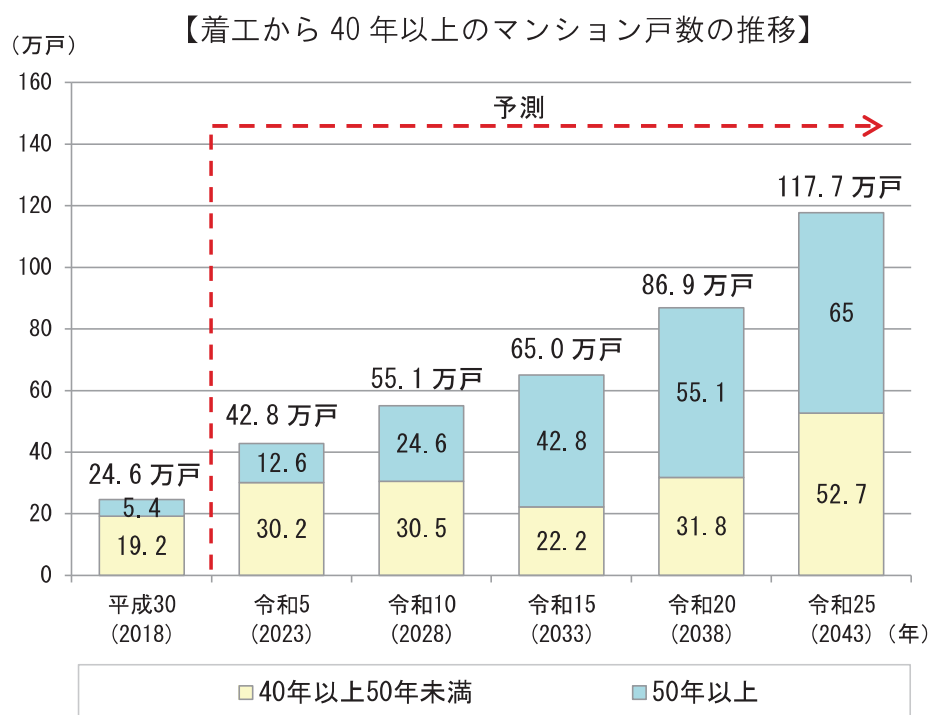
また、建築年代別に見ると、古いマンションほど居住者の高齢化が進んでおり、昭和 55 (1980) 年以前に建てられたマンションでは 5 割を超えている。



(資料) 住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

(備考) 持家、共同住宅及び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 30(2018)年時点では約 24.6 万戸であるが、建替えが進まなければ、20 年後の令和 20(2038)年には約 3.5 倍の約 86.9 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。



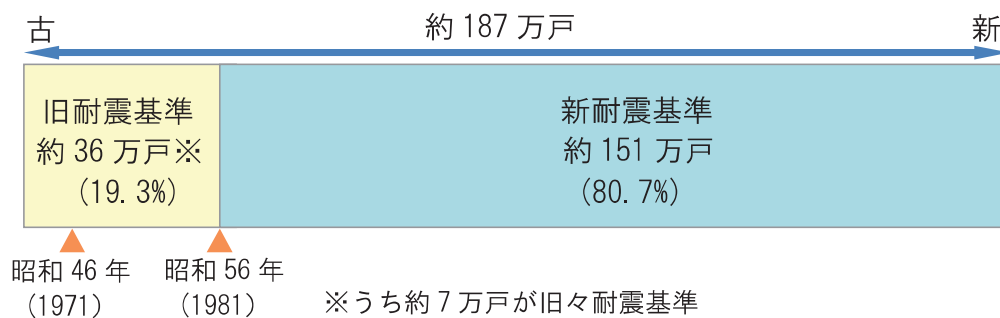
(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都を基に作成

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、分譲で 17.1%、賃貸で 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、耐震性の不足が懸念される。
- 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。

【新旧耐震基準別マンション戸数】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都を基に作成

(備考) 平成30(2018)年末現在

¹ **耐震基準**：一定の強さの地震が起きても倒壊又は損壊しない建築物が建てられるよう、建築基準法（昭和25年法律第201号）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。

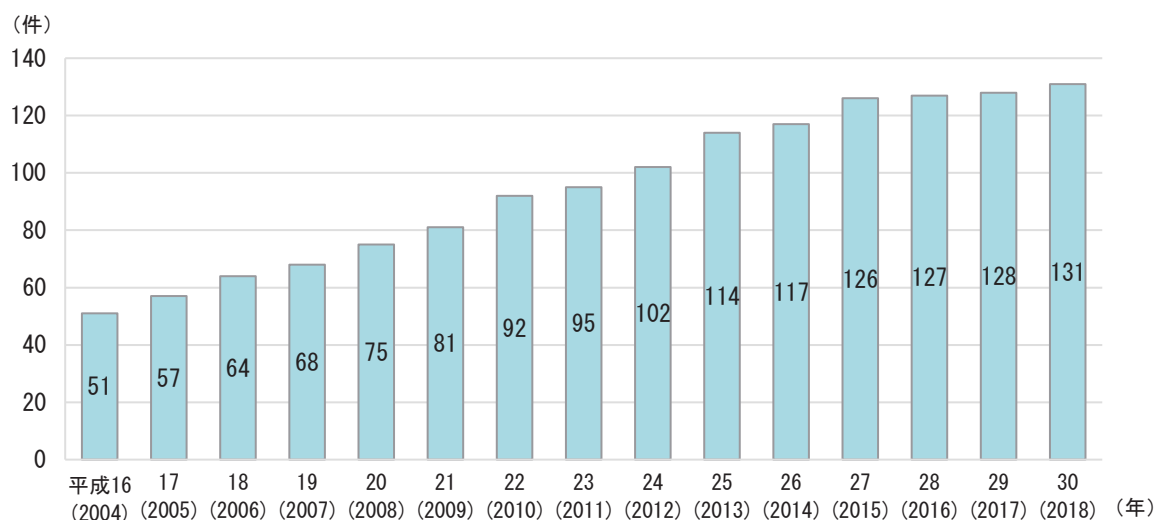
※1 昭和53(1978)年に発生した宮城県沖地震を契機に耐震基準が強化され、数十年に一度程度発生する中地震（震度5程度）に対してほとんど損傷しないことの検証に加えて、数百年に一度程度発生する大地震（震度6～7に達する程度）に対して倒壊・崩壊しないことを検証することとされた。

※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 130 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、建替えを検討すべき時期を迎えている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、高齢化や費用負担に加え、容積率等の法的な制限などを挙げているマンションが多い。

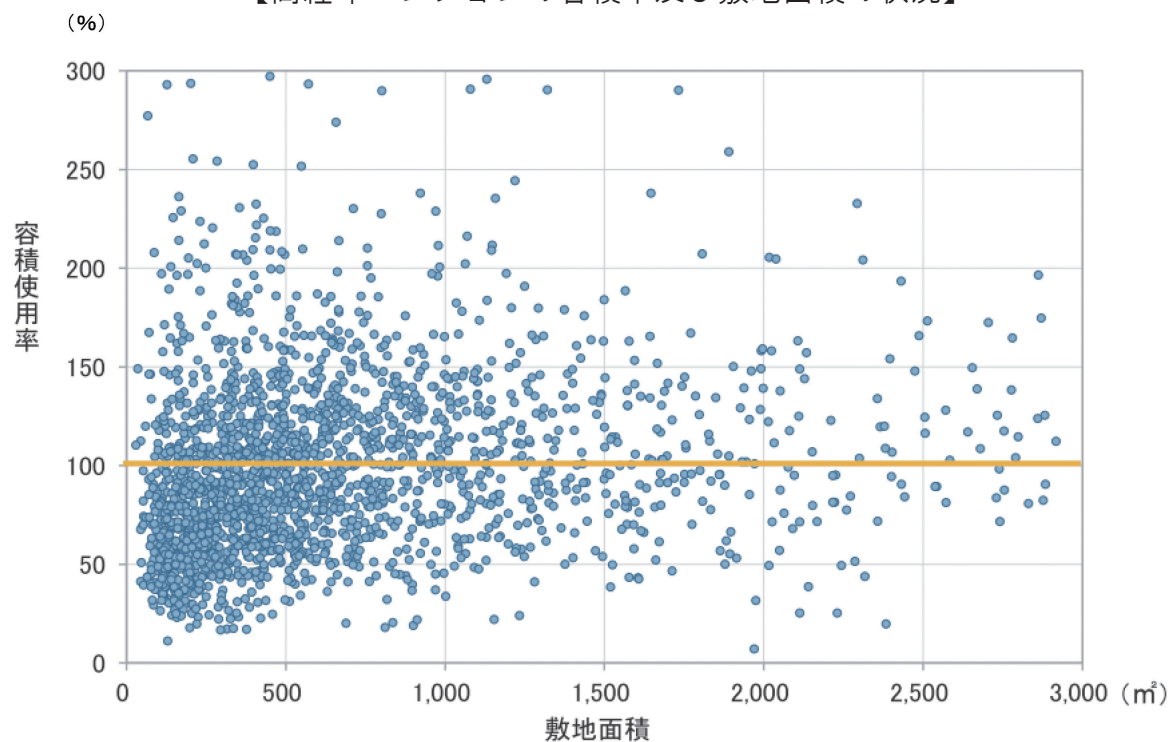
【マンション建替えの実施状況（工事完了済みの件数）】



（資料）平成 26 (2014) 年までは kantei eye vol. 80/株式会社東京カンテイを基に作成

（備考）平成 27 (2015) 年以降は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく建替事業の件数のみを累積

【高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況】



(資料) 平成 25 (2013) 年度の東京都の調査による。

(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、中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、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

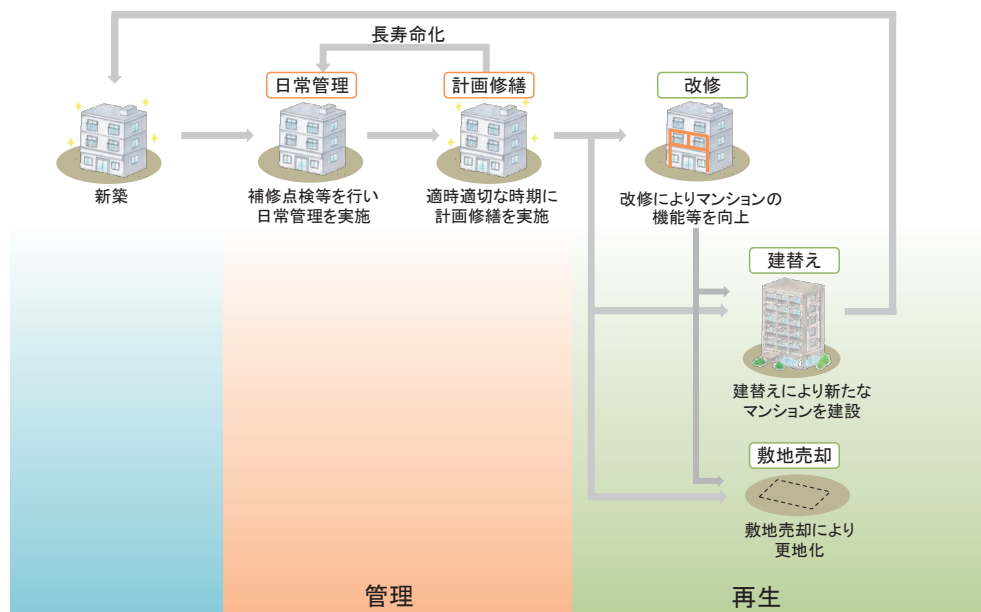
- 2040 年代の東京では、人口減少や高齢化が進行する中でも、地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、マンションに暮らす多様な都民が、都市の利便性や快適性を享受しながら、豊かな住生活を営んでいる。



- 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。

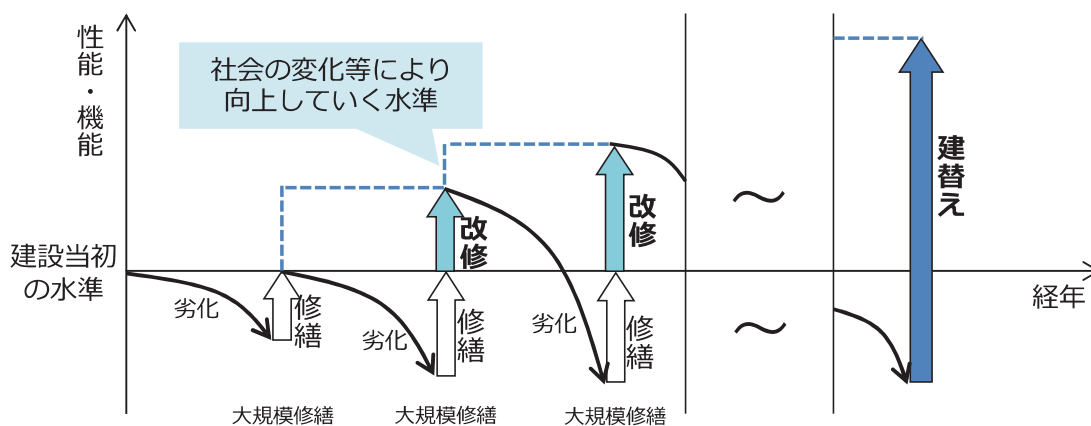
また、災害時にも相互に助け合う体制が整い、管理組合が中心となって防災マニュアルの作成や資器材の備蓄に取り組むなど、マンション居住者が安心して生き生きと暮らしている。

【良質なマンションストックの形成に必要なマンションのライフサイクル（イメージ）】



(資料) 国土交通省資料を基に作成

【マンションの再生の流れ～修繕から改修へ、改修から建替えへ～】



(資料) 団地型マンション再生マニュアル/国土交通省を基に作成

- 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、将来の円滑な再生の実施に向けた準備に、自主的に取り組んでいる。
- 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。
- 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、マンション管理が専門化・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が普及するとともに、ICT等の導入による合理的な管理が行われている。
- マンションの管理状況等の実態把握や管理不全の兆候のあるマンション等に対する調査や助言、アドバイザー派遣などによる支援が行われ、マンションが適切に管理運営されている。
- 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、管理が良好なマンションが適正に評価される市場環境が整備されている。
- 改修や建替え、敷地売却など様々な再生手法の中から、管理組合がマンションの状況に応じた最適な手法を選択し、再生を実施している。
- 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、また、断熱性の高いマンションへの改修等が実施されているなど、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。
- まちづくりの制度などを活用し、老朽マンションの再生とともに、地域の防災性や魅力を高めるまちづくりが進んでいる。

¹ マンション管理士：マンション管理適正化法に基づく国家資格。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、専門的知識をもって、管理組合の管理者等や区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うこと等を業務としている。

地域像

■ 中枢広域拠点域¹

- 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、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、落ち着きのある街並みを形成している。



幹線道路沿道のマンション

■ 新都市生活創造域¹

- 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。

¹ 中枢広域拠点域、新都市生活創造域：21 ページの注1 参照

- 大規模な住宅団地の建替え等に合わせ、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、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合わせて整備された緑地

■ 多摩広域拠点域¹

- 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で、現地での建替えが困難な場合については、非現地での建替えや敷地売却による住み替えが行われているなど、既成市街地の集約化が図られている。

¹ 中枢広域拠点域、新都市生活創造域、多摩広域拠点域：中枢広域拠点域は、おおむね環状7号線内側の区域。新都市生活創造域は、おおむね環状7号線から西側はJR武蔵野線まで、東側は都県境までの区域。多摩広域拠点域は、おおむねJR武蔵野線から圏央道までの区域。（隣り合う地域区分の境界域は、相互の地域特性が緩やかに変化・融合しながら連続性を持つ。）