

第 1 章 千代田区の住宅事情等

第1章 千代田区の住宅事情等

1 千代田区の住宅事情

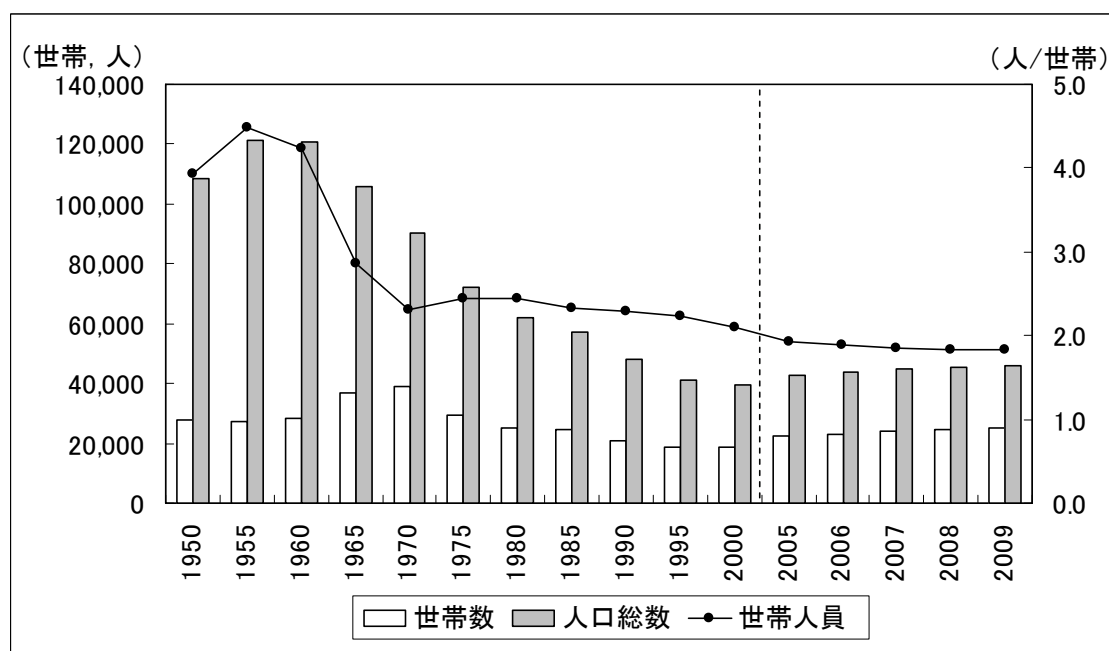
1) 人口と世帯

・人口・世帯は増加傾向で、人口は4万5千人を突破した。

千代田区の人口は、1955年の12万人をピークに減少を続けてきたが、2000年には、実に45年ぶりに増加に転じ、世帯数も人口と同様に増加した。

近年のいわゆる都心回帰現象による都心居住の機運が高まるとともに、再開発等もすすみ、2005年1月には4万人を超え、2009年1月時点では、人口46,060人、世帯数25,270世帯となっている。

世帯人員については、若干減少の傾向にあり、2009年1月時点では1.83人となっている。



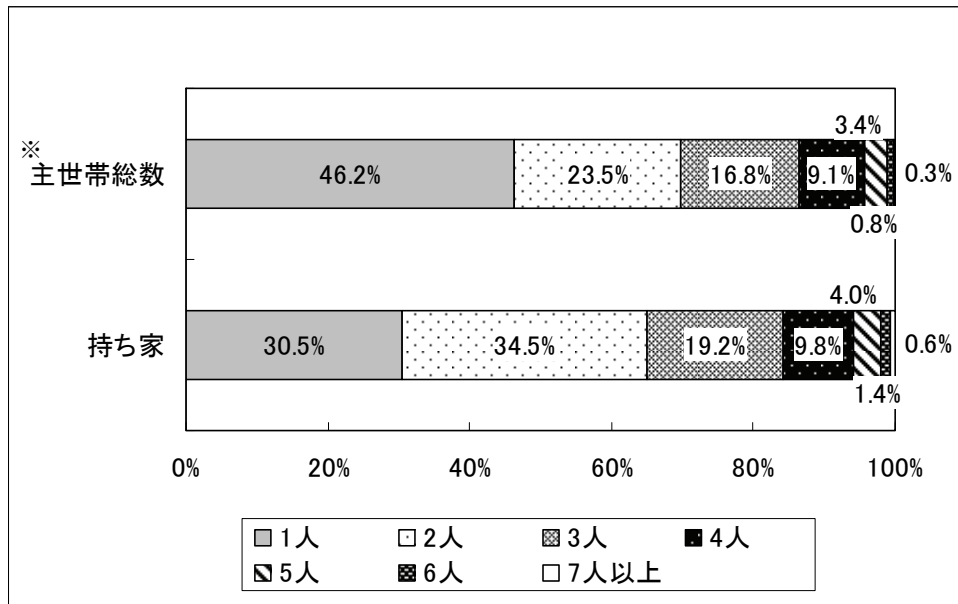
資料：千代田区住民基本台帳

2) 世帯人員

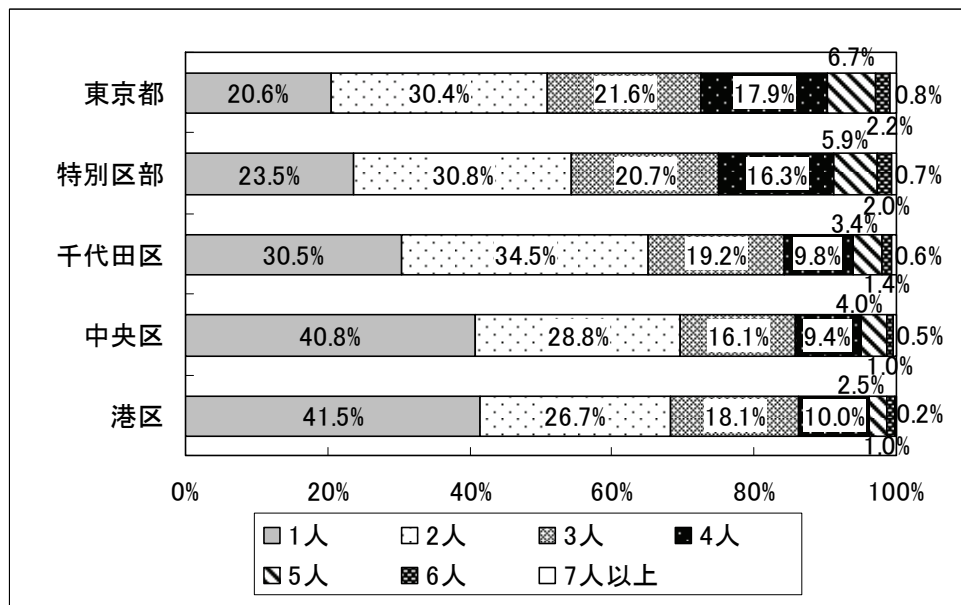
・持ち家に居住する1人世帯の多いことが特徴となっている。

千代田区の持ち家に居住する世帯では、1人世帯、2人世帯が合せて65.0%となっており、小規模な世帯が主流となっている。

また、東京都平均、特別区部平均と比較して、千代田区は、持ち家に居住する1人世帯の割合が高くなっている。



資料：平成15年住宅・土地統計調査



資料：平成15年住宅・土地統計調査

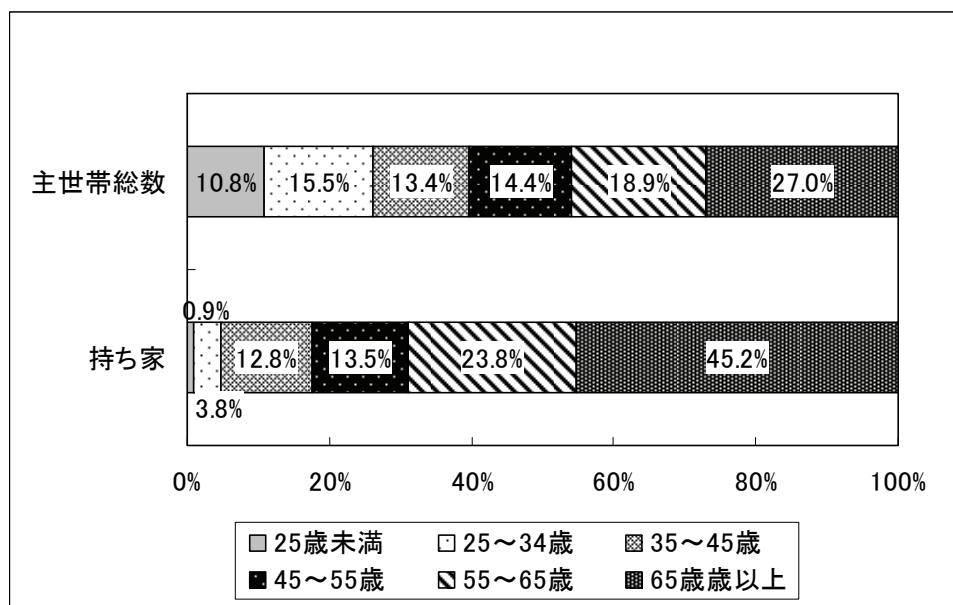
※主世帯：1住宅に1世帯が住んでいる世帯及び1住宅に2世帯以上住んでいる場合の主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）。

3) 家計を主に支える者の年齢

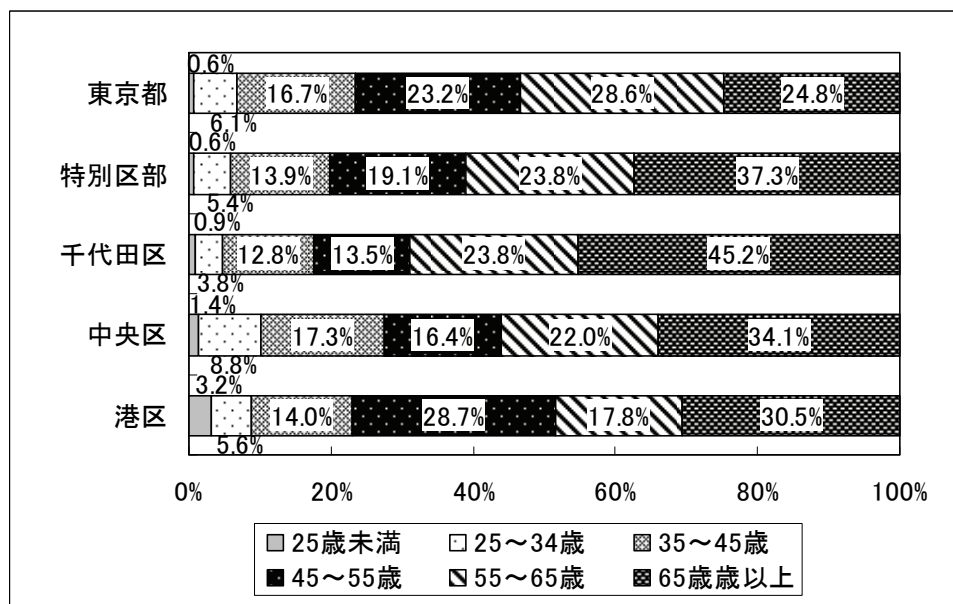
・持ち家に居住する世帯の家計を主に支える者の年齢が高い。

千代田区の高齢化率が特別区部でも高いことを反映して、家計を主に支える者の年齢は、65歳以上の世帯が27.0%と高くなっており、持ち家に居住する世帯では、45.2%となっている。

また、持ち家に居住する世帯で、家計を主に支える者の年齢が65歳以上の割合は、東京都平均、特別区部平均と比べて高くなっている。



資料：平成15年住宅・土地統計調査

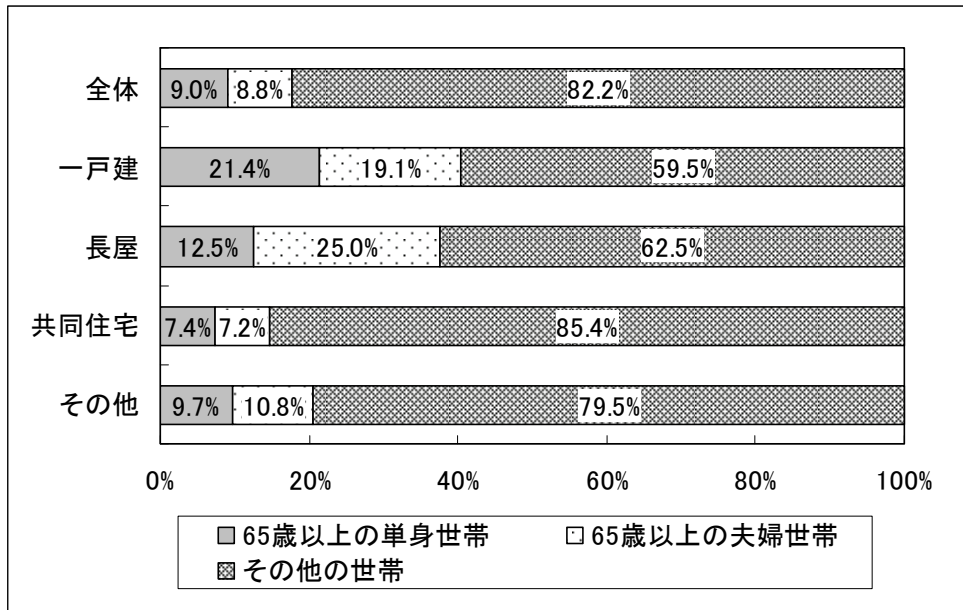


資料：平成15年住宅・土地統計調査

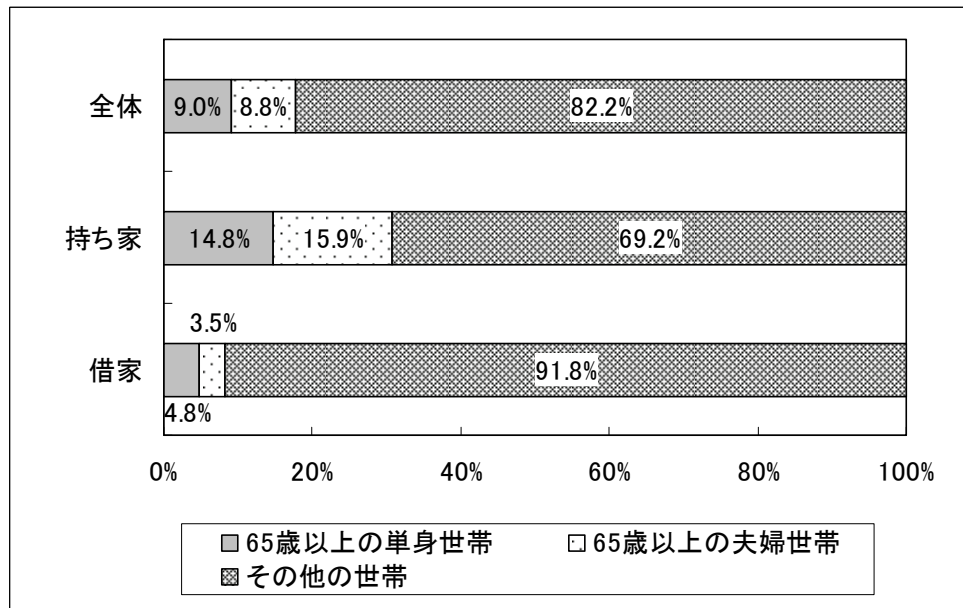
4) 高齢者世帯

・持ち家に居住する世帯は高齢者世帯の割合が高い。

千代田区の住宅に住む主世帯の中で、65歳以上単身世帯、65歳以上夫婦世帯は、合せて17.8%存在している。建て方別では、一戸建て、長屋*の割合が高い。所有関係別では、持ち家において65歳以上単身世帯、65歳以上夫婦世帯の割合が高くなっており、合計で30.7%となっている。



資料：平成15年住宅・土地統計調査



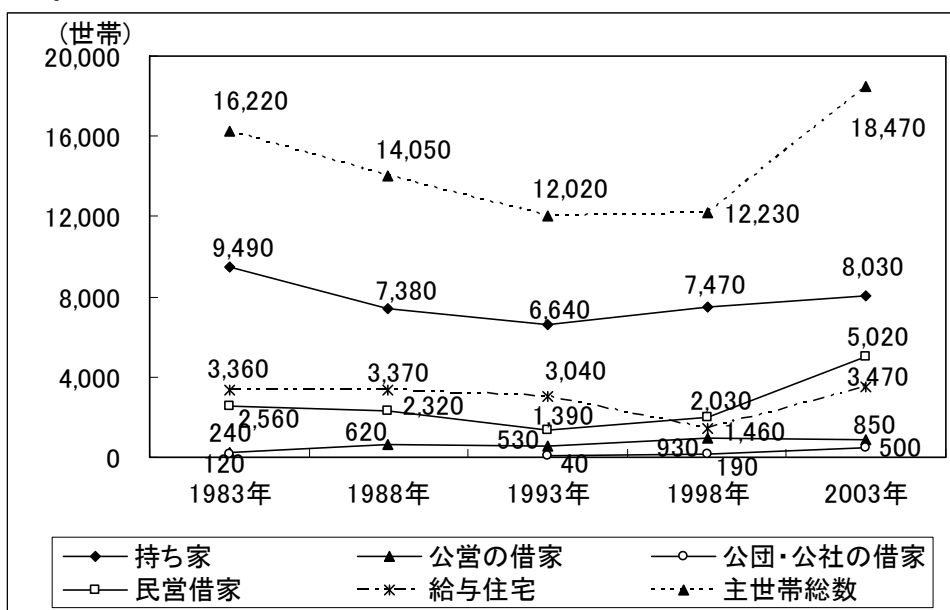
資料：平成15年住宅・土地統計調査

*長屋：2つ以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

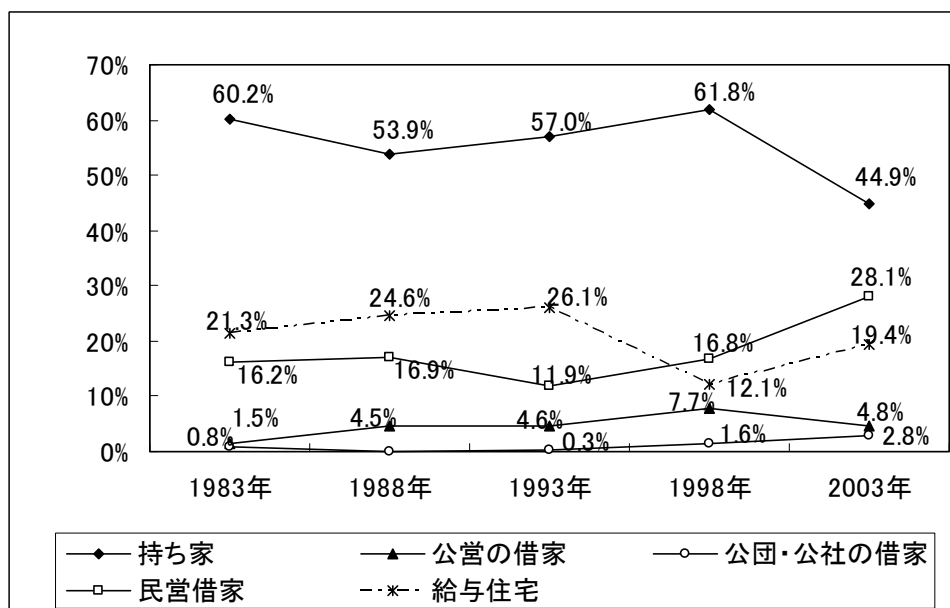
5) 所有関係別世帯数

・主世帯数は、1998年以降急激に増加しており、特に民間借家及び給与住宅*の増加が顕著である。

住宅に居住する主世帯数は、都心回帰の傾向を反映して、1993年以降増加に転じ、1998年以降急激に増加しており、2003年時点で18,470世帯となっている。この内訳を所有関係別に見ると、民間借家及び給与住宅の増加が顕著であり、主世帯総数に占める割合も1998年以降急激に高くなり、持ち家率が下がっている。



資料：平成15年住宅・土地統計調査



資料：平成15年住宅・土地統計調査

*給与住宅：社宅、公務員住宅など、会社、官公庁などが所有又は管理して、職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅。

2 千代田区のマンション実態

1) 立地状況

(1) 棟数及び戸数

- ・区内の分譲マンションは、388棟、17,526戸あり、麴町地域、富士見地域に約6割が立地している。
- ・区内の賃貸マンションは、286棟あり、6,280戸（戸数不明46棟）あり、麴町地域、富士見地域に約5割が立地している。

区内の分譲マンションは、388棟あり、住戸数は17,526戸となっている。地域別にみると、住居系の用途地域が多い麴町地域に全棟数の41.8%が立地しており、次いで和泉橋地域の17.5%、富士見地域の17.3%の順で多く立地している。

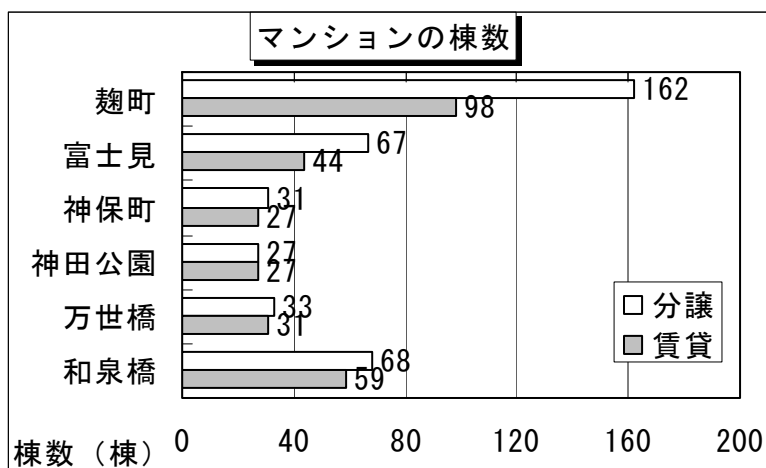
区内の賃貸マンションは、286棟あり、住戸数は6,280戸（戸数不明46棟）となっている。地域別にみると、住居系の用途地域が多い麴町地域に全棟数の34.3%が立地しており、次いで和泉橋地域の20.6%、富士見地域の15.4%の順で多く立地している。

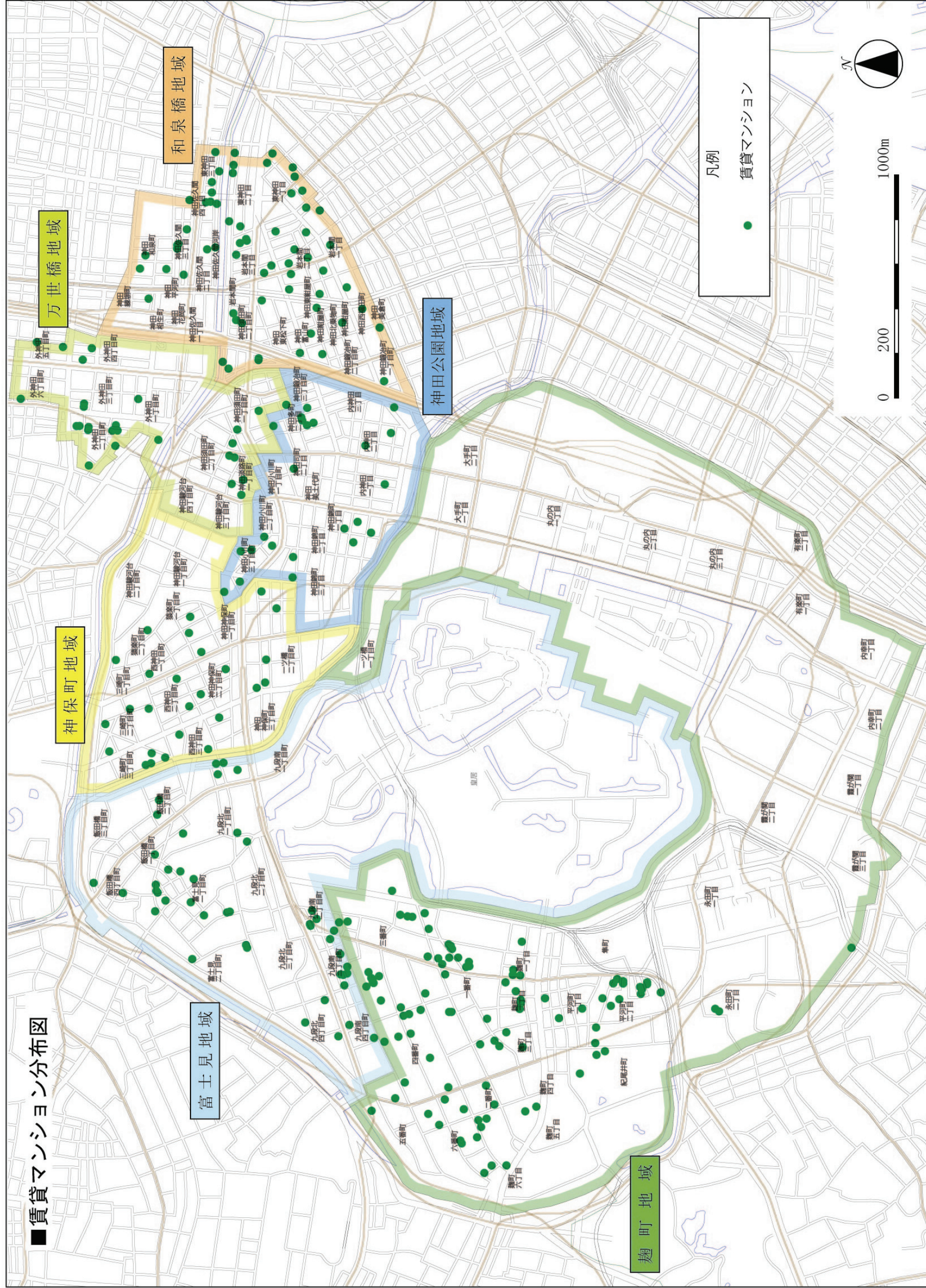
■地域別立地状況（分譲）

	棟数 (割合)	戸数 (割合)
総計	388棟 (100.0%)	17,526戸 (100.0%)
麴町	162棟 (41.8%)	6,182戸 (35.3%)
富士見	67棟 (17.3%)	3,241戸 (18.5%)
神保町	31棟 (8.0%)	1,862戸 (10.6%)
神田公園	27棟 (7.0%)	1,541戸 (8.8%)
万世橋	33棟 (8.5%)	1,454戸 (8.3%)
和泉橋	68棟 (17.5%)	3,246戸 (18.5%)

■地域別立地状況（賃貸）

	棟数 (割合)	戸数 (割合)
総計	286棟 (100.0%)	6,280戸 (100.0%)
麴町	98棟 (34.3%)	1,892戸 (30.1%)
富士見	44棟 (15.4%)	828戸 (13.2%)
神保町	27棟 (9.4%)	562戸 (8.9%)
神田公園	27棟 (9.4%)	867戸 (13.8%)
万世橋	31棟 (10.8%)	514戸 (8.2%)
和泉橋	59棟 (20.6%)	1,617戸 (25.7%)

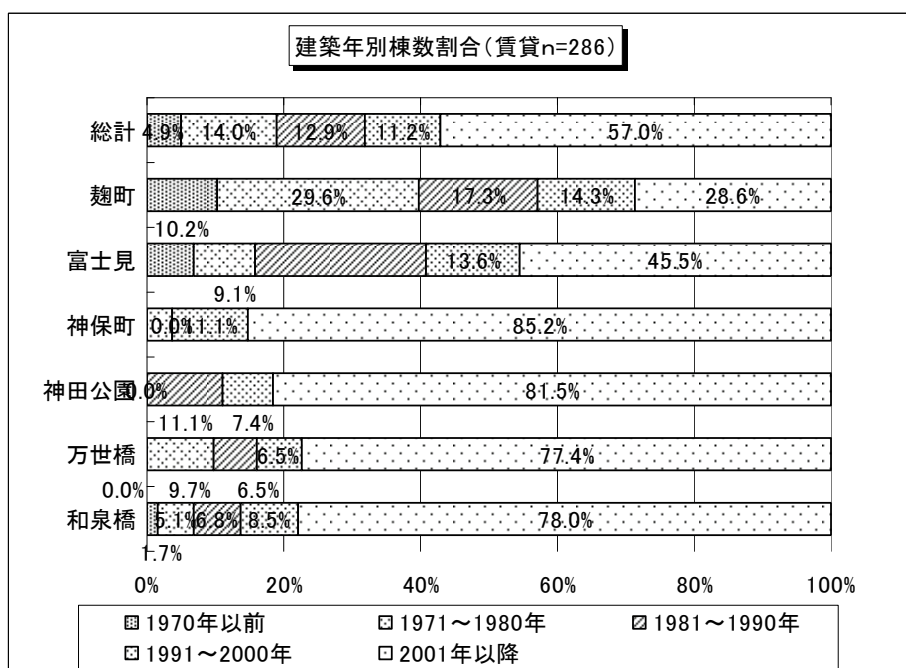
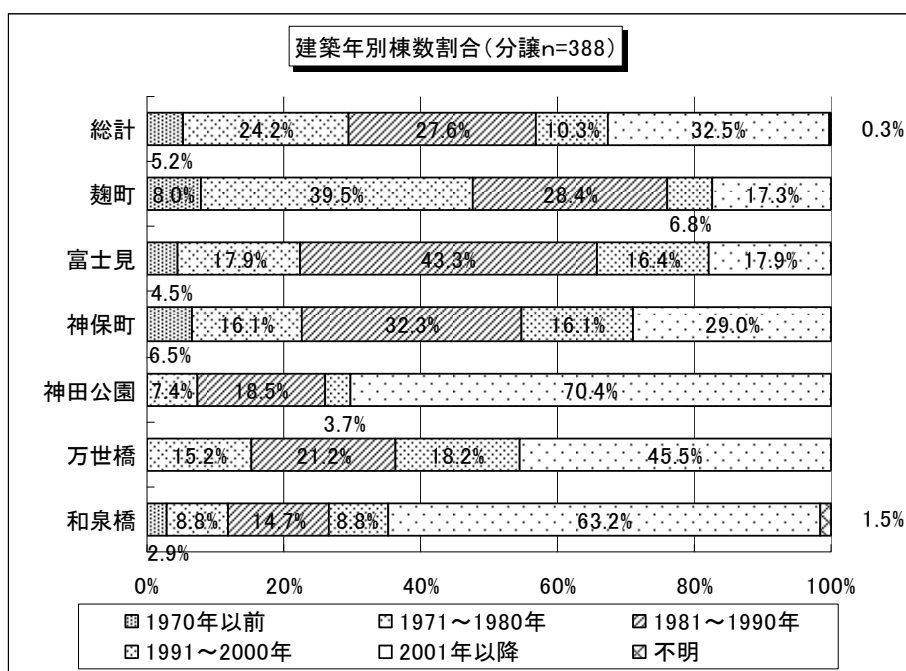




(2) 建築年別供給状況

・分譲・賃貸とも、2000年以降供給が急増しており、地域別では、麴町地域と和泉橋地域が多くなっている。

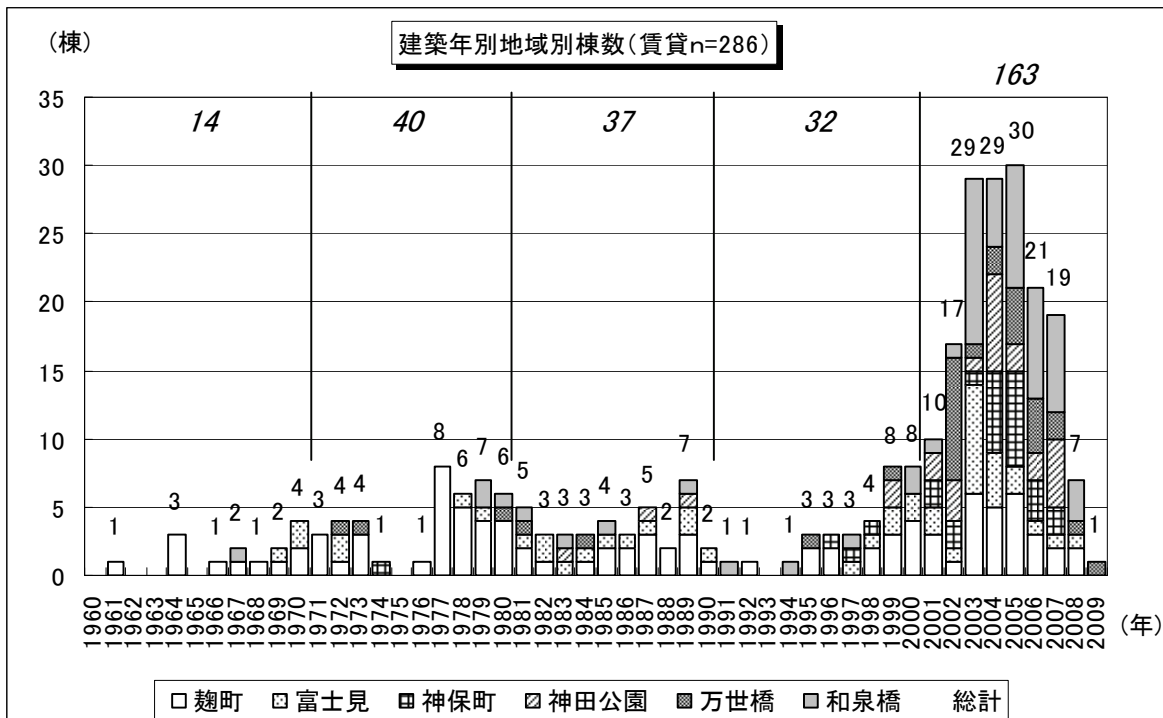
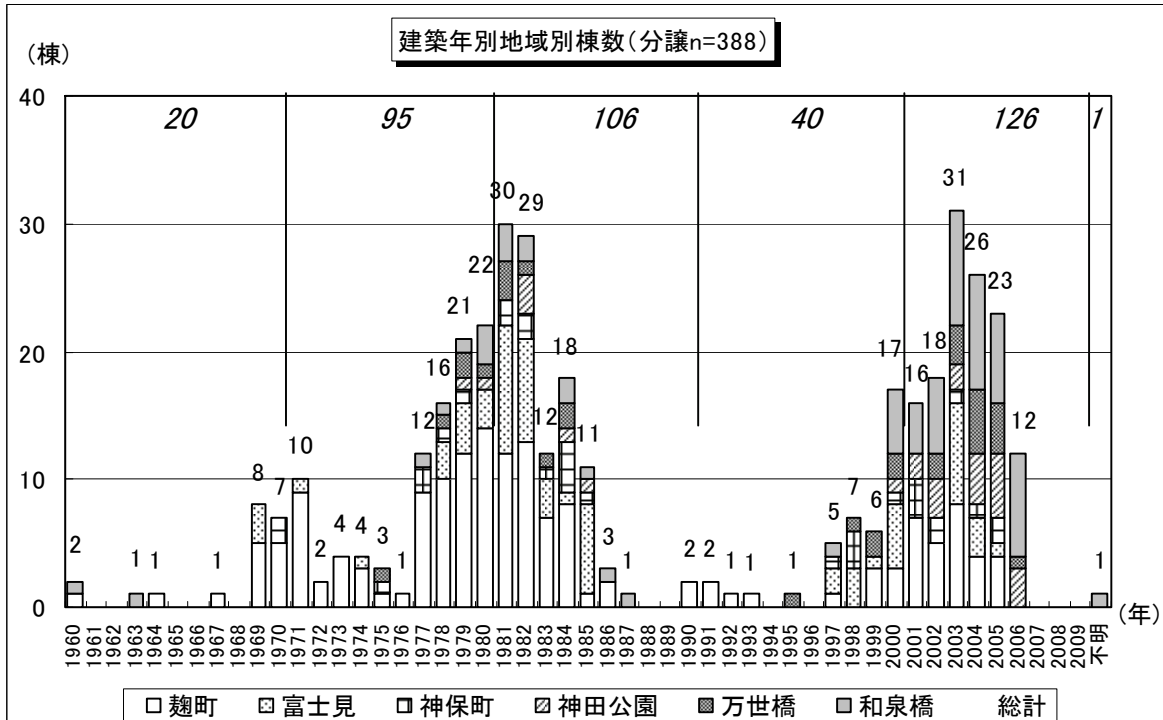
分譲マンションは、1990年以前に麴町地域、富士見地域、神保町地域で供給されたものが多く、2000年以降、神田公園地域、万世橋地域、和泉橋地域において供給されている。賃貸マンションは、麴町地域を除く全ての地域で2000年以降の供給が最も多くなっている。



※nはマンションの棟数を示している。

分譲マンションは、1977年以降の第4次マンションブームにおける大幅な供給の後、バブル期の地価高騰に伴い供給量が大きく減少したが、2000年以降、ふたたび供給が活発化し急激に増加している。近年の供給を地域別に見ると、麴町地域と和泉橋地域において供給が活発となっている。

賃貸マンションは、分譲に比べて供給が低調であったが、2000年以降供給が活発化し急激に増加している。近年の供給を地域別に見ると、麴町地域と和泉橋地域、神保町地域において供給が活発となっている。

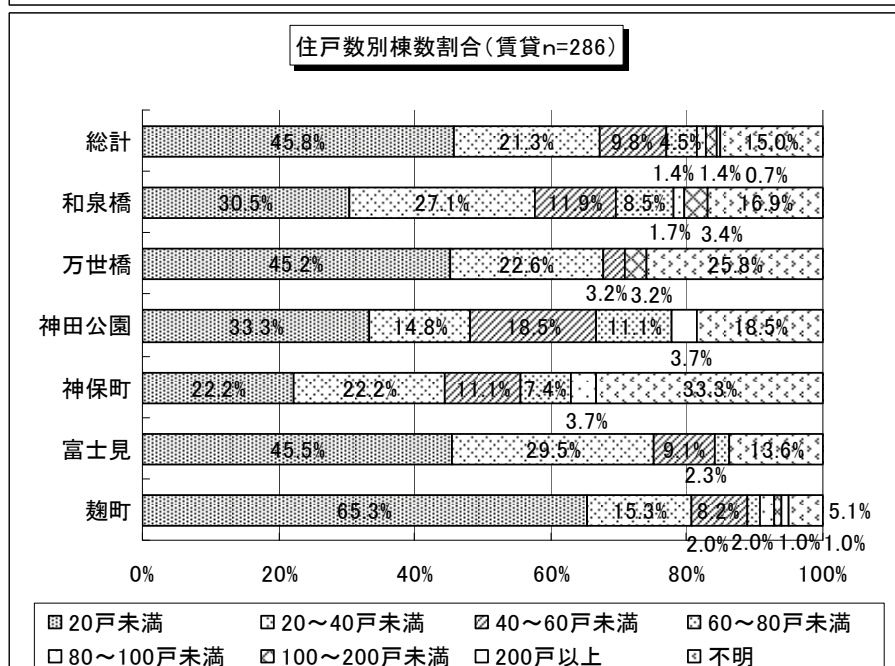
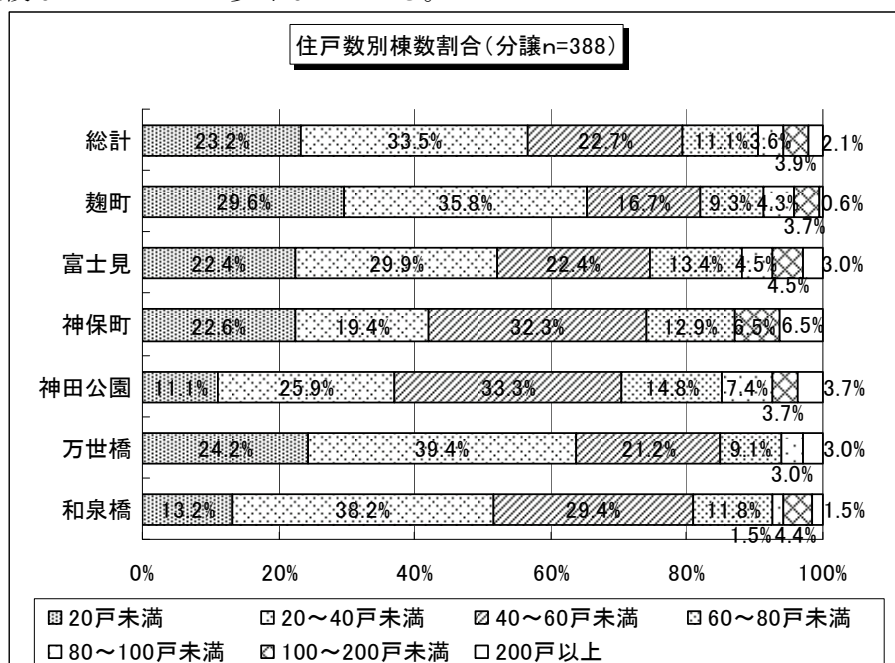


2) 規模

(1) 住戸数

・分譲は、「20～40戸未満」の比較的小規模なマンションが多く、賃貸は、「20戸未満」が主流で、分譲と比べて更に小規模なマンションが多い。

千代田区では、小規模な敷地における供給が多いこともあり、分譲マンションは、「20～40戸未満」が33.5%で最も多くなっている。また、賃貸マンションは、神田公園地域や和泉橋地域等において小規模な敷地に立地するペンシルビルが多いことから、「20戸未満」が45.8%で最も多く、分譲と比べて更に小規模なマンションが多くなっている。

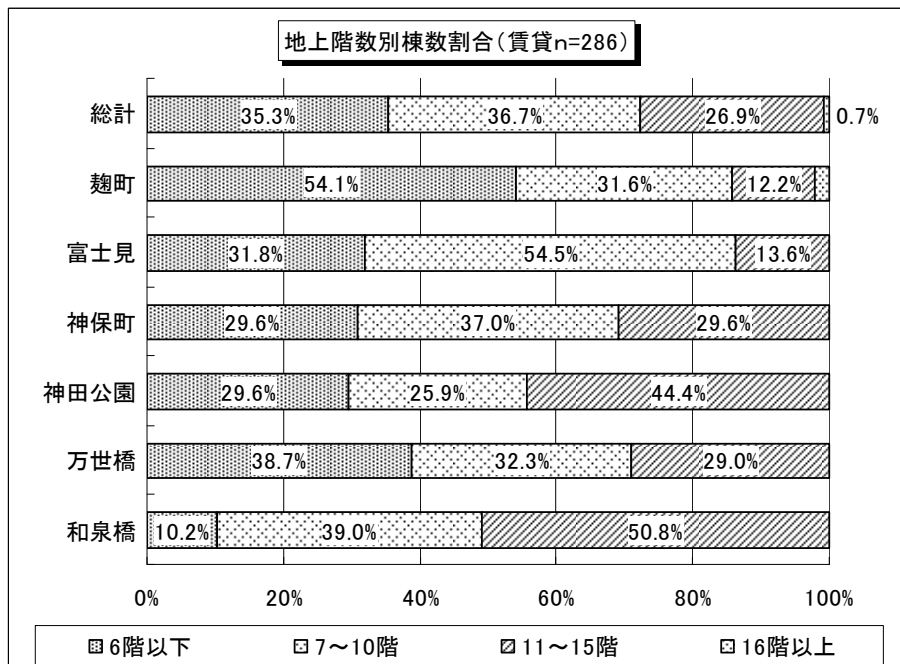
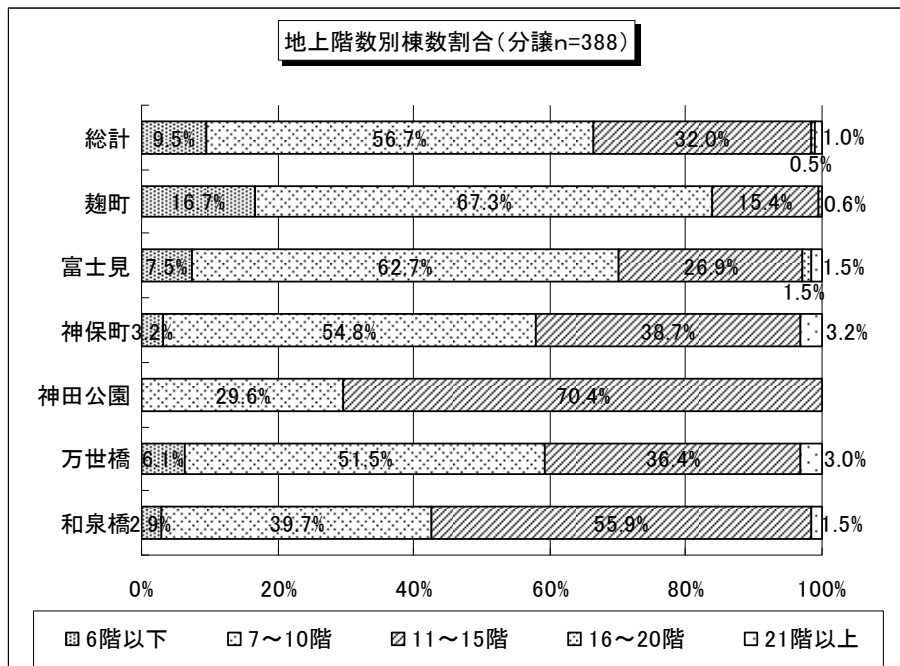


(2) 階数

・分譲・賃貸とも、10階以下が7割程度を占めている。

分譲マンションは、「7～10階」が56.7%で最も多く、次いで「11～15階」の32.0%、「6階以下」の9.5%の順となっており、10階以下が7割近くある。賃貸マンションは、「7～10階」が36.7%で最も多く、次いで「6階以下」の35.3%で、10階以下が7割以上となっている。

地域別では、神田公園地域、和泉橋地域は「11～15階」が最も多くなっており、他の地域に比べて高層の建物が多い。

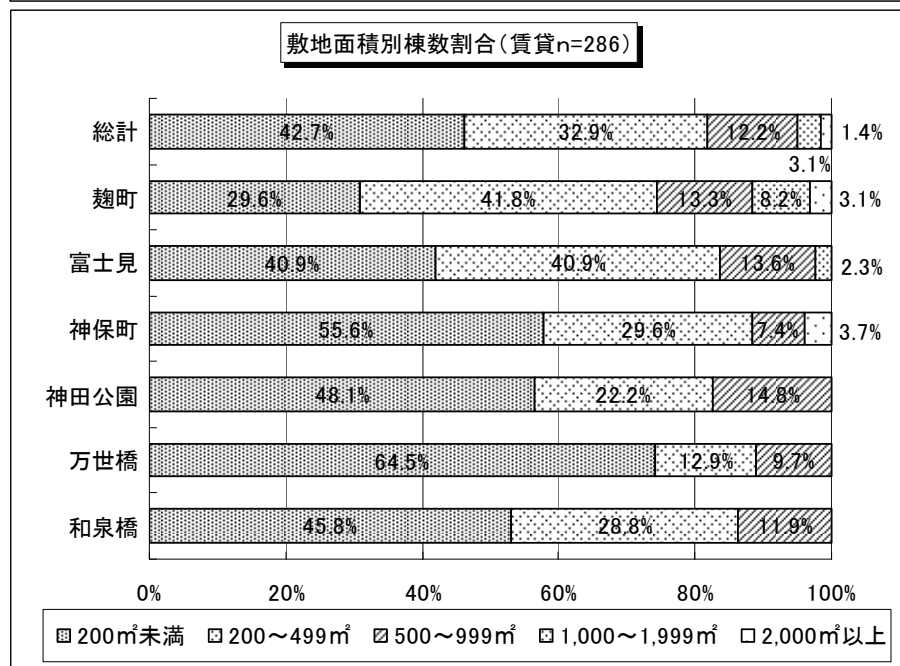
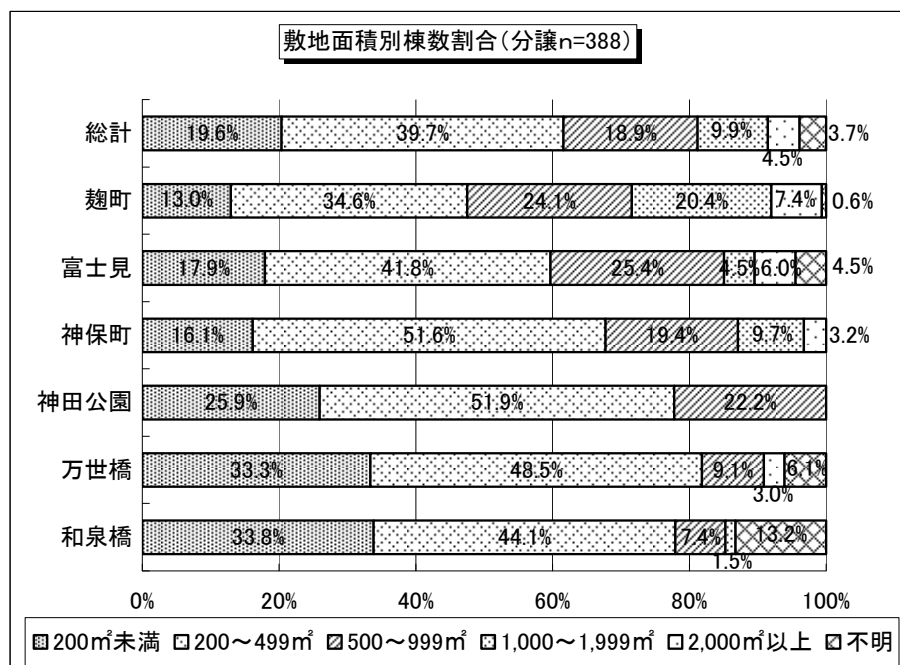


(3) 敷地規模

・分譲よりも賃貸の方が小規模な敷地が多く、賃貸は、200㎡に満たない小規模な敷地が4割以上となっている。

分譲マンションは、「200～499㎡」が39.7%で最も多く、次いで「200㎡未満」の19.6%の順で、500㎡に満たない中小規模の敷地に立地するマンションが6割以上となっている。賃貸マンションは、「200㎡未満」が42.7%で最も多く、小規模の敷地に立地するマンションが4割以上となっている。

一般的に賃貸マンションの方が小規模な敷地が多く、神保町地域、万世橋地域、神田公園地域、和泉橋地域において小規模な敷地が多い。

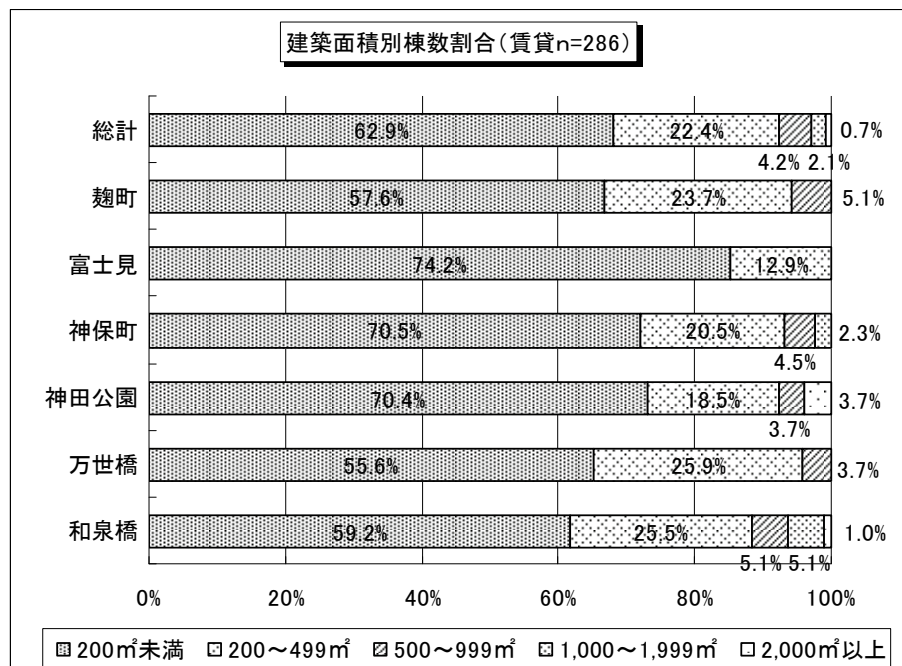
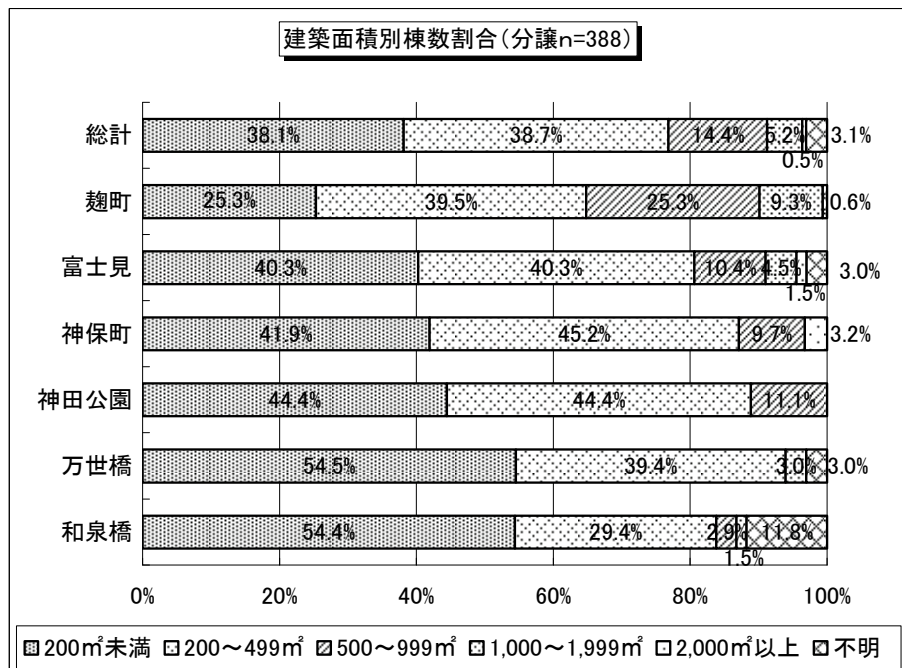


(4) 建築面積

・分譲よりも賃貸の方が小規模な建築面積のものが多く、賃貸は、500㎡に満たない小規模なものが9割以上を占めている。

分譲マンションは、「200～499㎡」が39.7%で最も多く、次いで「200㎡未満」の38.1%で500㎡未満が7割以上となっている。賃貸マンションは、「200㎡未満」が62.9%と多く、次いで、「200～499㎡」の22.4%で500㎡未満が9割以上を占めており、分譲に比べて小規模なものが多くなっている。

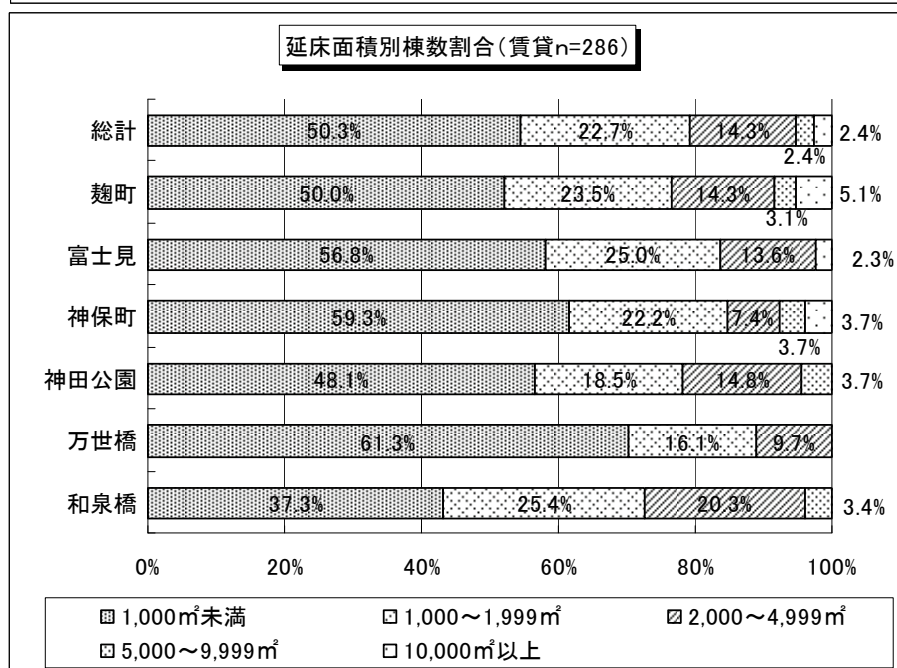
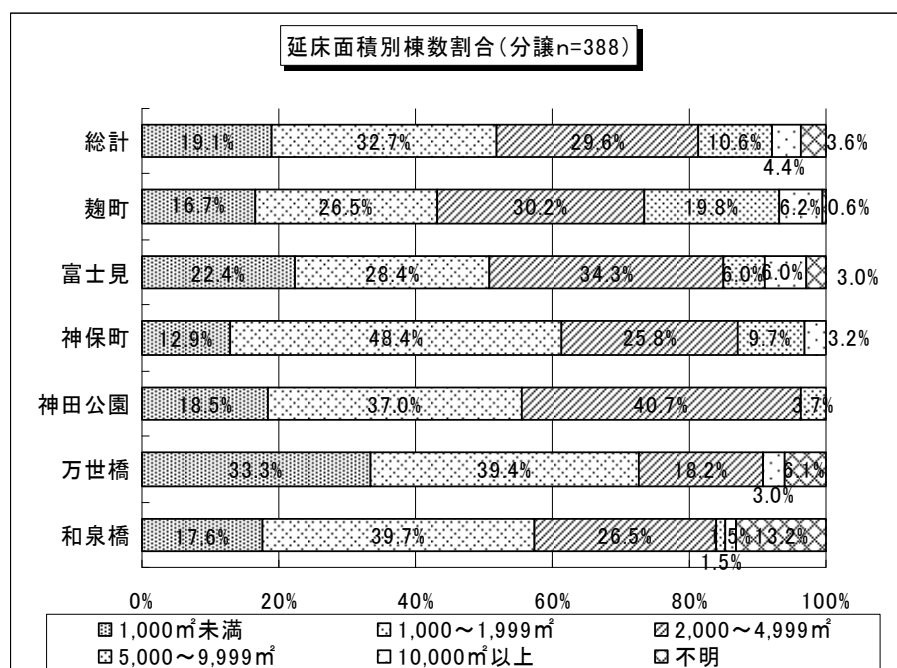
地域別では、分譲マンションの麴町地域で比較的大きなものが多くなっている。



(5) 延床面積

・賃貸は分譲よりも小規模な延床面積のものが多く、1,000㎡に満たない小規模なものが5割以上となっている。

分譲マンションは、「1,000㎡～1,999㎡」が32.7%で最も多く、次いで「2,000㎡～4,999㎡未満」の29.6%の順となっている。賃貸マンションは、「1,000㎡未満」が50.3%と多く、分譲に比べて小規模なものが圧倒的に多くなっている。



(6) 既存不適格

■ 既存不適格建築物

建築当時は建築基準法などの法令に適合していたが、その後の法改正や条例改正などによって違法状態になってしまった建物のことを既存不適格建築物という。

違反建築物とは区別され、そのまま使用する分には問題はないが、一定規模以上の増築や改築・大規模修繕等をする場合には、現行の法令に基づいた建物にしなければならない。

建ぺい率や容積率、高さの制限を超えたもの、用途の制限に合わないもの、新耐震基準が施行される以前の建築物、耐火構造に問題があるもの等、様々なケースがある。

■ 既存不適格の問題

マンションが老朽化して建替えが必要となった時、容積率に余裕があれば余分な床を売却して費用負担を軽減することが可能となる。これまで建替えを実現したマンションは、そのほとんどが容積率に余裕があるケースであり、そのことから、容積率を消化しているマンションでは、区分所有者に対する費用負担が大きいと、合意を得ることが困難となっていることが伺える。

建ぺい率や容積率の制限を超えた既存不適格の場合、建替えにおいて既存の面積を確保することができないため、それぞれの面積を狭くする、建替えに参加せず住替えを希望するものの権利を買取る等の対応が必要となるため、費用負担や合意形成にかかる条件は更に厳しくなる。

■ 既存不適格の問題への対応について

新耐震基準が施行される前（1980年より前～正確には1981年以前）の建築物だけでも、分譲マンションで約3割、賃貸マンションで約1割あり、その多くは既存不適格である可能性がある。それ以外の建ぺい率や容積率の制限を超えたもの等、千代田区においても多く既存不適格建築物が存在していると思われることから、その実態を把握することが必要である。

将来的にマンションの建替えが本格化してくると、この問題は確実に顕在化してくると思われる、既存不適格となっているマンションの建替えにおける一定の緩和措置（周辺環境への配慮を条件とした容積率や斜線等の制限の緩和等）を検討することが必要となってくる。また、一定の緩和措置があっても区分所有関係だけでは解消が難しいことも想定されることから、第三者への一括売却など、建替えを円滑に進めるための手法について検討を進めることも必要である。