

北区 現況整理調査資料

平成30年10月

北区

目次

1. 住宅・住環境の現状.....	1
(1) 人口・世帯の動向.....	1
(2) 住宅ストックの状況.....	12
(3) 住宅建設と住宅市場の状況.....	25
(4) 公的賃貸住宅ストックの状況.....	28
(5) サービス付き高齢者向け住宅の供給状況.....	29
(5) 木密地域の状況.....	30
(6) 商店街の状況.....	31
2. 住まい・住環境づくりに係る現況のまとめ.....	32
(1) 人口・世帯の動向について.....	32
(2) 住宅ストック、市場動向について.....	32

1. 住宅・住環境の現状

(1) 人口・世帯の動向

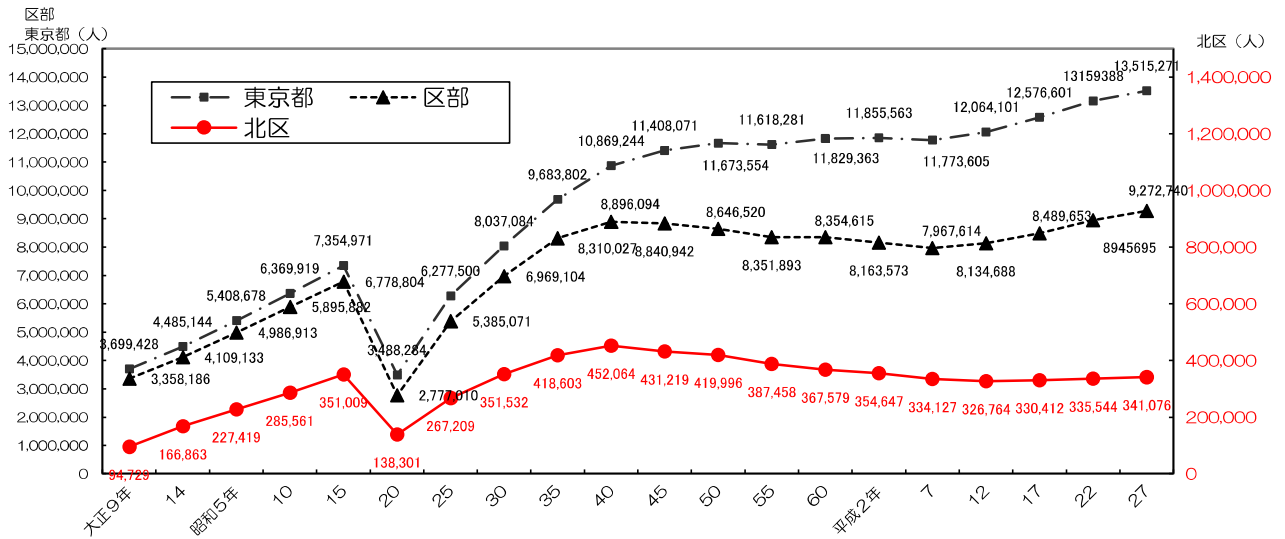
①人口・世帯の推移

国勢調査によると、北区の人口は、昭和40年の454,064人をピークに減少していましたが、平成17年より再び増加に転じています。近年の動向を住民基本台帳で見ると、増加傾向にあり、平成30年1月1日現在の人口は、**327,076人**となっています。

世帯数も増加傾向にあり、**193,253世帯**（平成30年1月1日現在）となっています。また、一世帯あたりの**平均世帯人員は、1.69人**となっています。

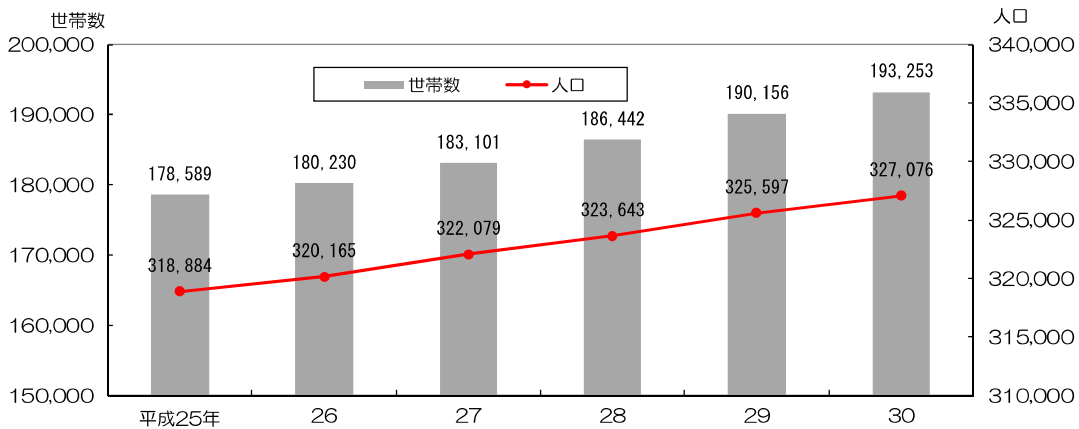
【データ】

■人口の推移



〔資料：国勢調査（昭和20年は人口調査）〕

■人口・世帯数の推移



〔資料：住民基本台帳（各年1月1日現在）〕

②人口・世帯の推移（都・区部との比較）

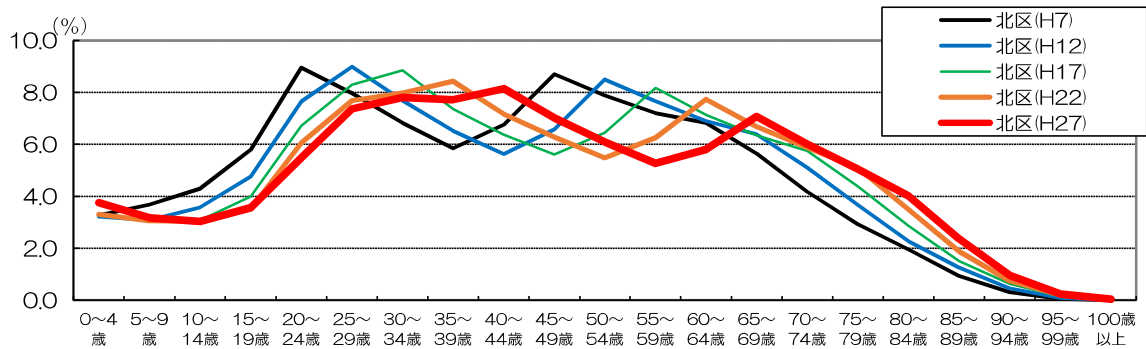
国勢調査における年齢5歳階層別人口構成は、平成27年時点の14歳以下の年少人口は、10.0%、15歳から64歳までの生産年齢人口が64.3%、65歳以上の高齢人口が25.8%となっています。

東京都や区部と比べると、年少人口が少なく、高齢人口が多くなっています。特に高齢化率は年々増加傾向にあり、平成27年は25.8%と都平均の22.7%、区部平均の22.0%を上回っています。

人口の増加率は、1.65%となっており、区部平均の3.66%より低く、23区内では下から5番目の低さとなっています。

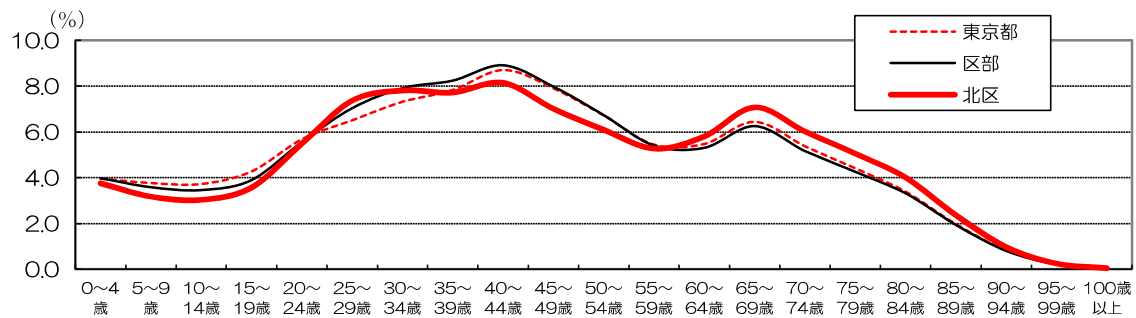
【データ】

■年齢区分別人口の推移



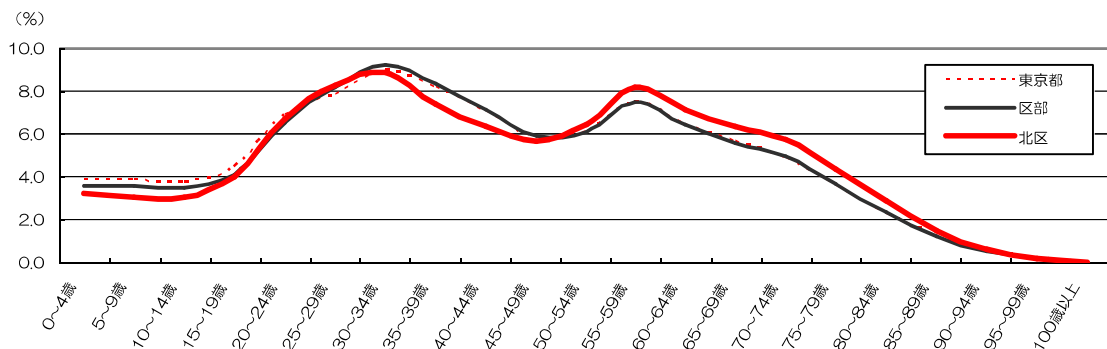
[資料：国勢調査]

■年齢区分別人口の比較：平成27年



[資料：平成27年国勢調査]

(参考：平成17年)



[資料：平成17年国勢調査]

■人口の増減率（%）（平成22年から27年）

人口増減率		H22⇒H27	人口増減率		H22⇒H27
1	千代田区	23.96	14	目黒区	3.46
2	港区	18.60	15	大田区	3.42
3	中央区	15.01	16	世田谷区	2.99
4	台東区	12.59	17	東京都	2.70
5	渋谷区	9.80	18	杉並区	2.63
6	江東区	8.09	19	豊島区	2.28
7	文京区	6.34	20	新宿区	2.22
8	品川区	5.90	21	北区	1.65
9	板橋区	4.87	22	練馬区	0.78
10	荒川区	4.41	23	市部	0.74
11	中野区	4.28	24	江戸川区	0.34
12	区部	3.66	25	葛飾区	0.07
13	墨田区	3.50	26	足立区	-1.95

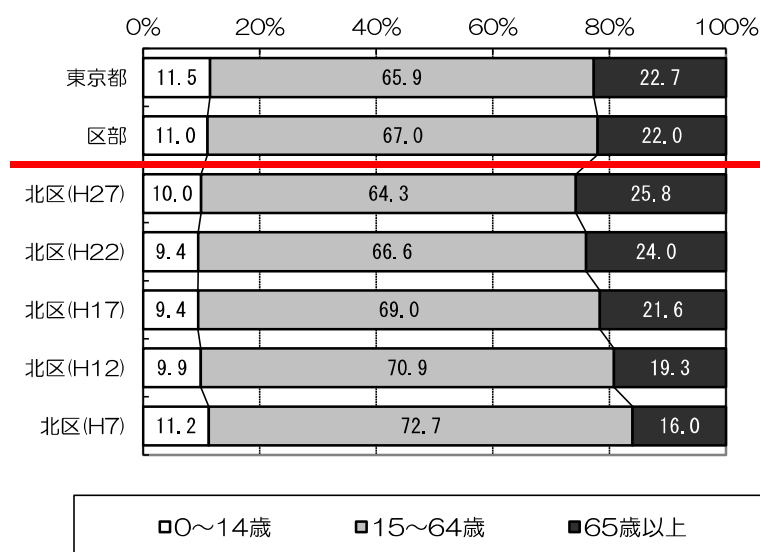
〔資料：国勢調査〕

（参考：平成12年から17年）

人口増減率		H12⇒H17	人口増減率		H12⇒H17
1	中央区	35.67	14	区部	4.36
2	港区	16.60	15	東京都	4.25
3	千代田区	15.94	16	市部	4.10
4	江東区	11.68	17	渋谷区	3.38
5	文京区	7.74	18	世田谷区	3.22
6	墨田区	7.03	19	大田区	2.36
7	品川区	6.70	20	板橋区	1.85
8	新宿区	6.62	21	足立区	1.25
9	荒川区	5.95	22	杉並区	1.24
10	台東区	5.67	23	北区	1.12
11	目黒区	5.57	24	葛飾区	0.80
12	江戸川区	5.48	25	豊島区	0.63
13	練馬区	5.20	26	中野区	0.36

〔資料：国勢調査〕

■3区分別人口構成比



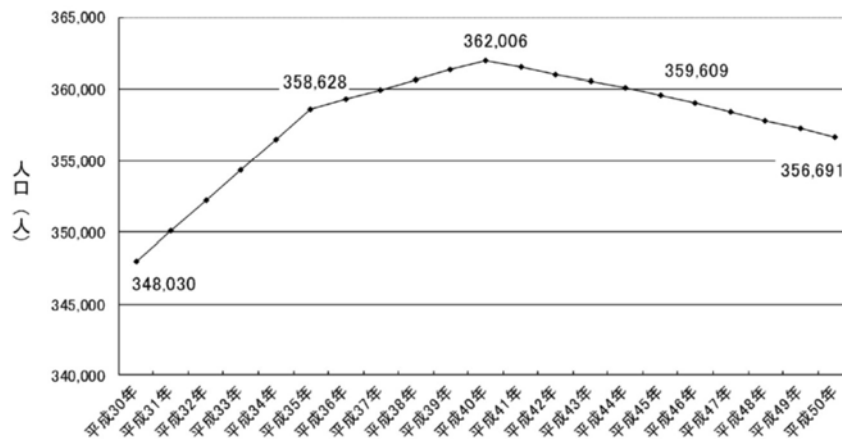
〔資料：国勢調査〕

③人口・世帯の推移（将来推計）

北区人口推計報告書における総人口の推移をみると、平成30（2018）年に348,030人であった人口は、10年後の平成40（2028）年の362,006人をピークに、以降は減少局面となり、20年後の平成50（2038）年には356,691人へと減少（平成30年（2018）年比8,661人増、2.5%増）となっています。

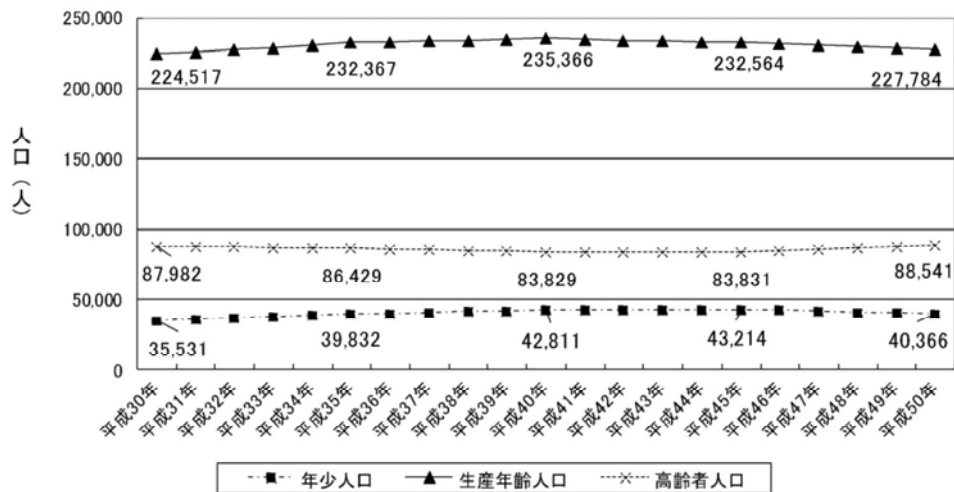
また、年齢3区分別人口の推移をみると、年少人口（0～14歳）は、平成45（2033）年に43,214人となりピークを迎え、その後減少に転じ、平成50（2038）年には40,366人（平成30（2018）年比較で4,835人増加）となります。生産年齢人口（15～64歳）は、平成40（2028）年に235,366人となりピークを迎え、その後減少に転じ、平成50（2038）年には227,784人（平成30（2018）年比較で3,267人増加）となります。高齢者人口（65歳以上）は、平成40（2028）年まで減少を続け、その後は横ばいとなるが、平成45（2033）年以降は増加に転じ、平成50（2038）年には88,541人（平成30（2018）年比較で559人増加）となります。

■総人口の推移



〔出典：北区人口推計報告書（平成30年3月）〕

■年齢3区分別人口の推移



〔出典：北区人口推計報告書（平成30年3月）〕

④人口・世帯の推移（地区別）

地区別にみると、人口・世帯ともに最も多いのは「5. 王子東地区」、人口が最も少ないのは「7. 滝野川東地区」、世帯が最も少ないのは「1. 浮間地区」となっています。

高齢化率は、「2. 赤羽西地区」が29.5%と最も高く、「1. 浮間地区」は20.0%と最も低くなっています。

人口密度は、「6. 滝野川西地区」が219.8人/haと最も高く、「1. 浮間地区」は116.1人/haと最も低くなっています。

【データ】

■地区別人口構成、人口密度および高齢化率：平成30年

	人口	0~14歳	15~64歳	65歳以上	世帯	人口密度(ha)	高齢化率
1. 浮間地区	24,217	3,540	15,831	4,846	11,606	116.1	20.0%
2. 赤羽西地区	62,613	6,680	37,447	18,486	33,346	161.0	29.5%
3. 赤羽東地区	53,869	5,277	35,739	12,853	30,320	144.2	23.9%
4. 王子西地区	32,412	2,668	20,979	8,765	19,560	164.3	27.0%
5. 王子東地区	78,921	7,956	49,868	21,097	43,506	197.7	26.7%
6. 滝野川西地区	74,658	7,475	49,626	17,557	42,107	219.8	23.5%
7. 滝野川東地区	21,340	1,935	15,027	4,378	12,808	140.8	20.5%
区全体	348,030	35,531	224,517	87,982	193,253	169.0	25.3%

〔資料：住民基本台帳（平成30年1月1日）〕

（参考：平成20年）

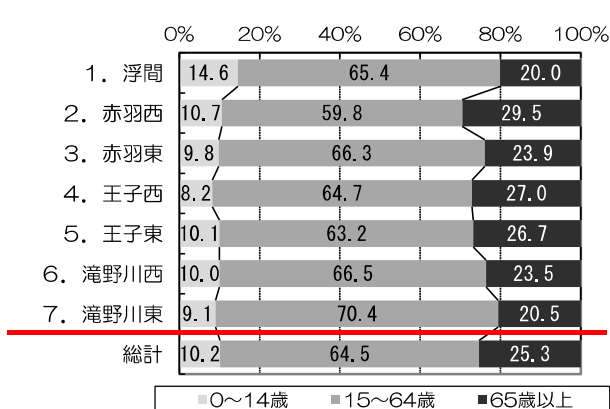
	人口	0~14歳	15~64歳	65歳以上	世帯	人口密度(ha)	高齢化率
1. 浮間地区	20,047	2,842	13,275	3,930	9,361	94.0	19.6%
2. 赤羽西地区	61,061	6,273	38,196	16,590	30,929	155.6	27.2%
3. 赤羽東地区	48,754	4,559	32,997	11,198	25,860	131.0	23.0%
4. 王子西地区	31,698	2,447	21,073	8,178	17,958	163.0	25.8%
5. 王子東地区	64,049	6,417	43,715	13,917	32,829	197.6	21.7%
6. 滝野川西地区	66,114	6,074	44,620	15,419	35,058	192.9	23.3%
7. 滝野川東地区	27,670	2,328	18,559	6,783	14,853	126.1	24.5%
区全体	319,393	30,940	212,435	76,015	166,848	155.1	23.8%

〔資料：住民基本台帳（平成20年7月1日）〕

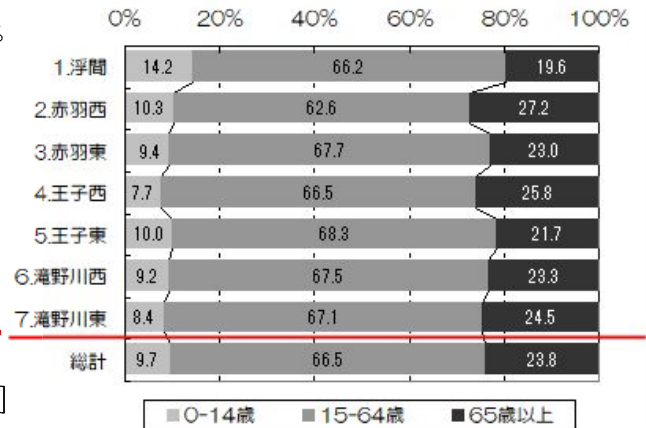
赤色は「最大値」、太字は「最小値」

■地区別 3区分別人口構成比：平成30年

（参考：平成20年）



〔資料：住民基本台帳（平成30年1月1日）〕



〔資料：住民基本台帳（平成20年7月1日）〕

※ 平成27年4月1日より堀船1~4丁目が滝野川東地区から王子東地区へ変更になっているため、平成20年と30年のデータにおいて、滝野川東地区と王子東地区は集計地域が異なっている。

⑤家族類型別世帯の推移

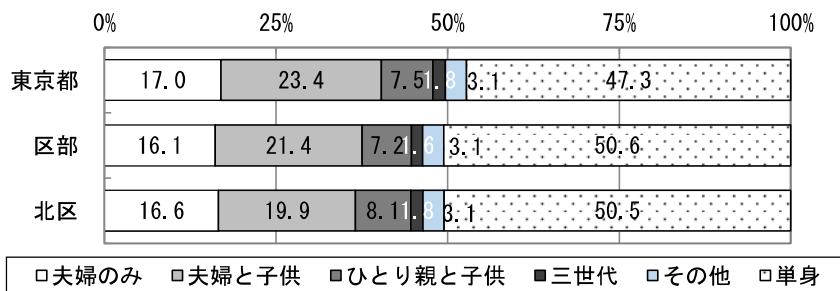
国勢調査によると、家族類型別世帯数は、「**単身世帯**」が最も多く**50.5%**となっており、東京都より高く、区部とほぼ同じ割合になっています。

地区別にみると、「**7. 滝野川東地区**」では「**単身世帯**」が最も多く**58.7%**となっています。また、「**2. 赤羽西地区**」では、「**単身世帯**」のうち**高齢単身世帯**の割合が最も多く、**39.1%**となっています。

また、平成12年以降、「**親と子どもの世帯**」（ファミリー世帯）では、世帯主年齢が**40～65歳未満の世帯**が減少傾向にあります。一方「**単身世帯**」では、**30歳以上の世帯**が増加しており、特に**65歳以上の単身世帯**は大きく増加しています。

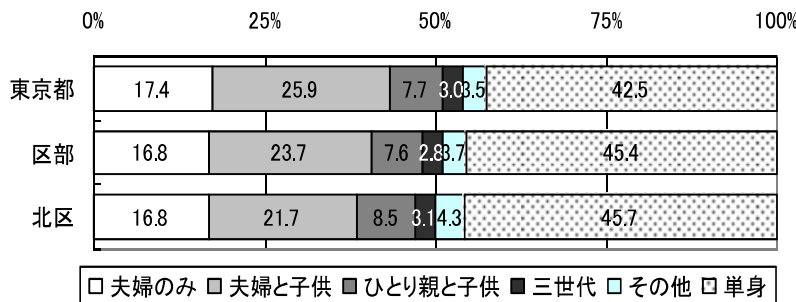
【データ】

■世帯類型別世帯構成比：平成27年



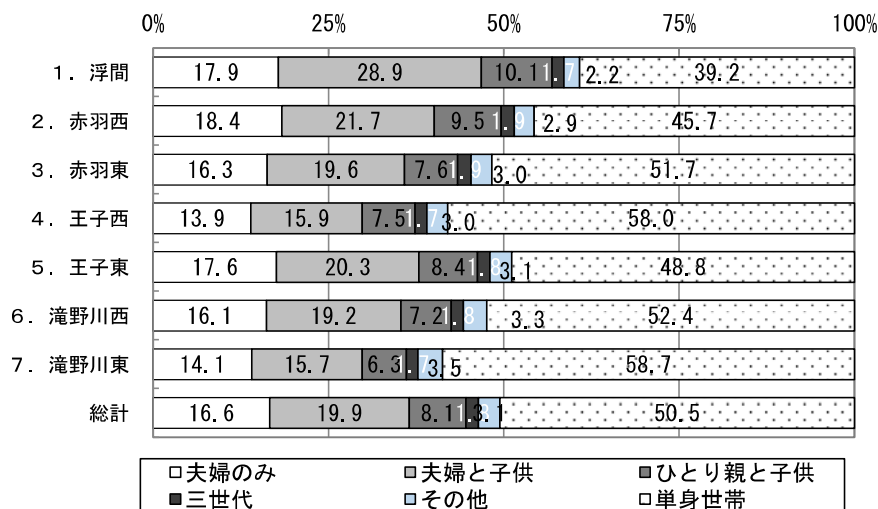
[資料：平成27年国勢調査]

(参考：平成17年)



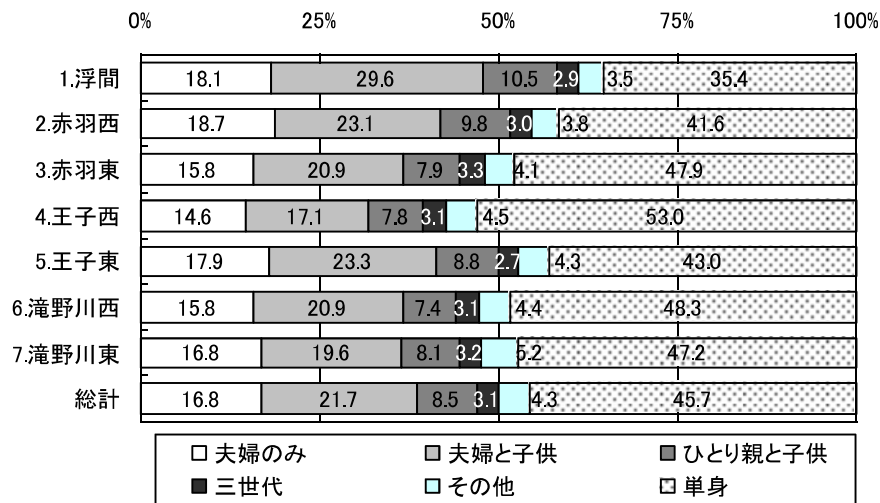
[資料：平成17年国勢調査]

■地区別世帯類型別世帯構成比：平成27年



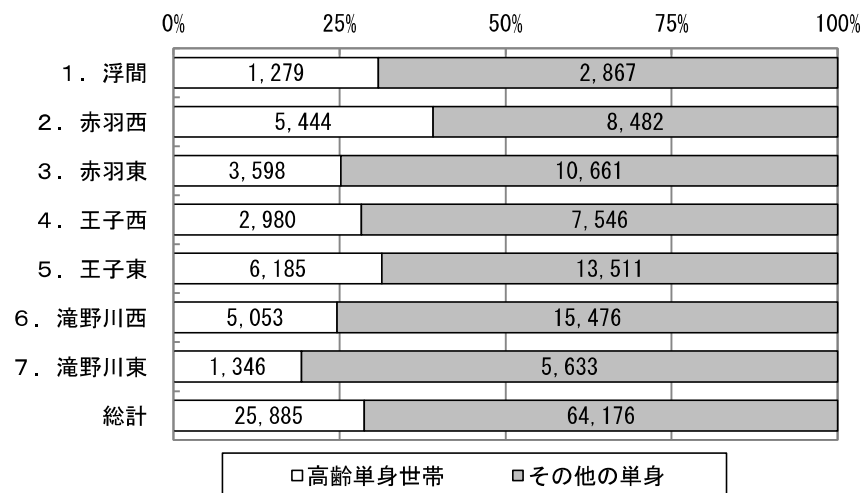
[資料：平成27年国勢調査]

(参考：平成 17 年)



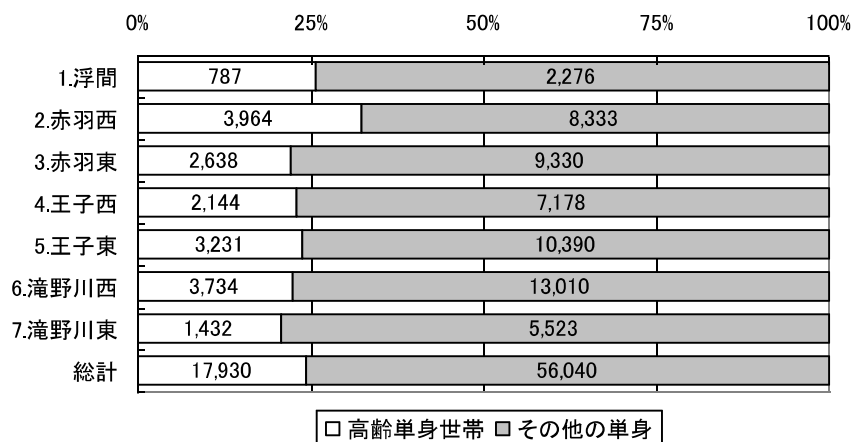
[資料：平成 17 年国勢調査]

■地区別単身世帯の内訳：平成 27 年



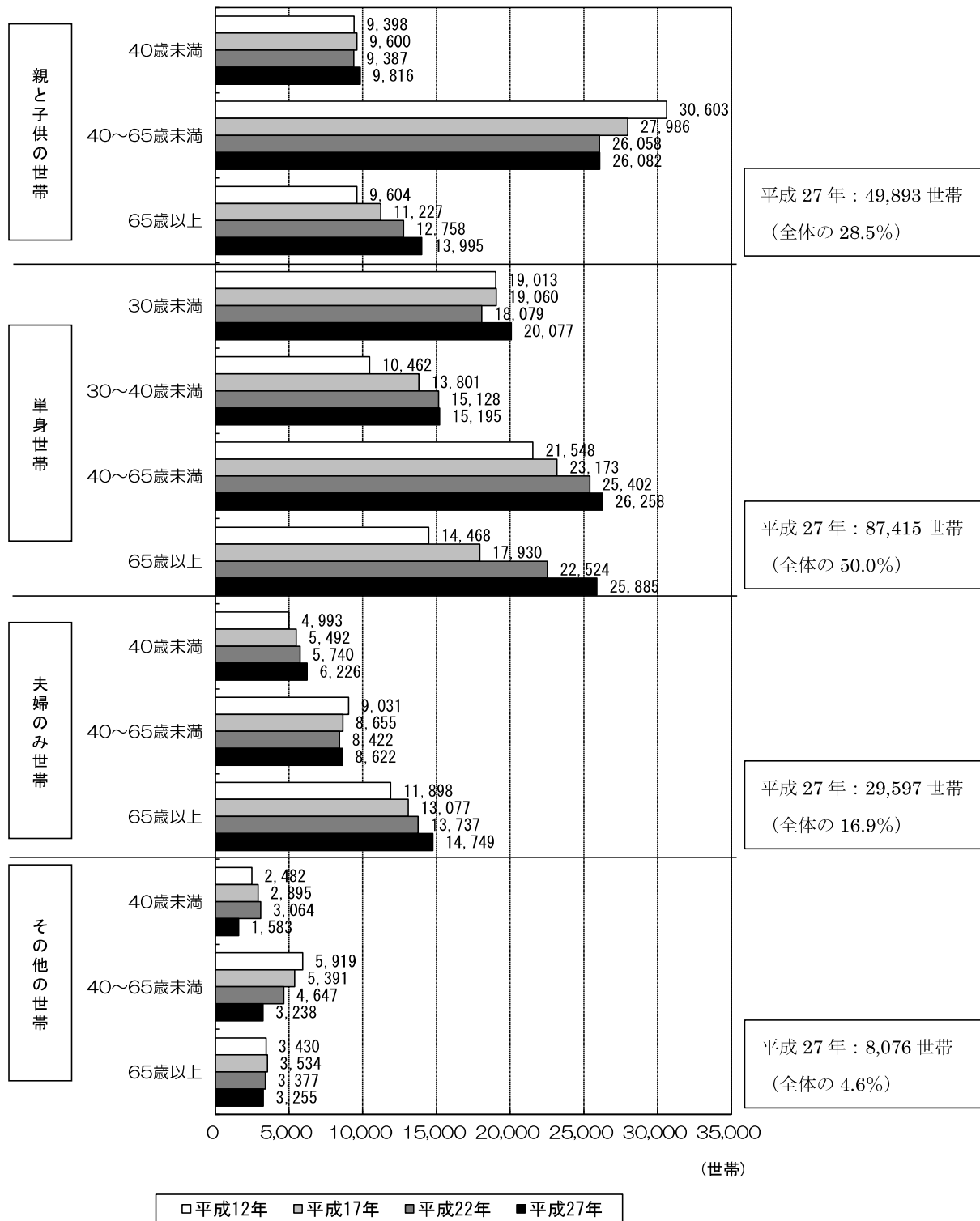
[資料：平成 27 年国勢調査]

(参考：平成 17 年)



[資料：平成 17 年国勢調査]

■世帯類型別世帯数の推移



[資料：国勢調査]

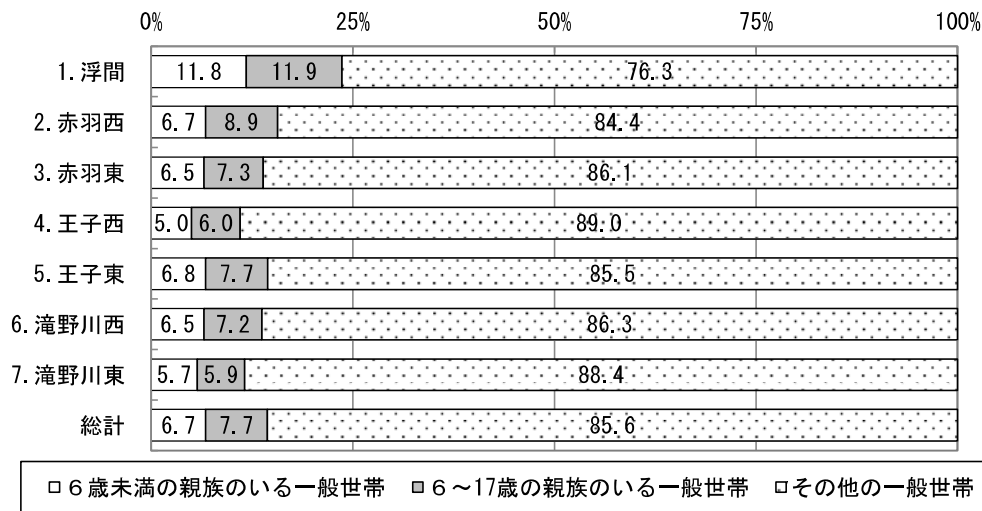
⑥ファミリー世帯類型別世帯

18歳未満の子どもがいる世帯は総世帯数の14.4%(6歳未満6.7%、6~17歳7.7%)となっています。

地区別にみると「1.浮間地区」が23.7%と最も多くなっています。

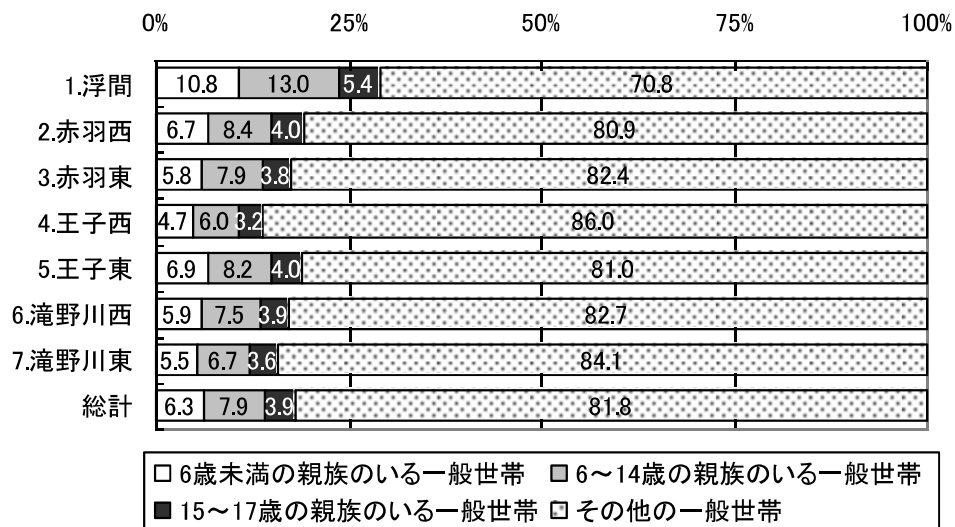
【データ】

■地区別一般世帯に占めるファミリー世帯類型別世帯構成比：平成27年



[資料：平成27年国勢調査]

(参考：平成17年)



[資料：平成17年国勢調査]

⑦外国人登録人口の推移

外国人登録者数は、平成 30 年 1 月 1 日現在 20,954 人で区の人口の 6.0%となっており、平成 12 年の 10,668 人から 2 倍近く増加しています。

総世帯数に占める外国人のいる世帯構成比は 5.8%となっており、東京都の 3.9%、区部平均の 4.5%と比べて高くなっています。

国籍別にみると、中国が最も多く、次いで韓国・朝鮮となっていますが、近年はベトナム、ネパール、バングラデシュなど、東南アジア、南アジア圏の国籍の外国人が増加しています。

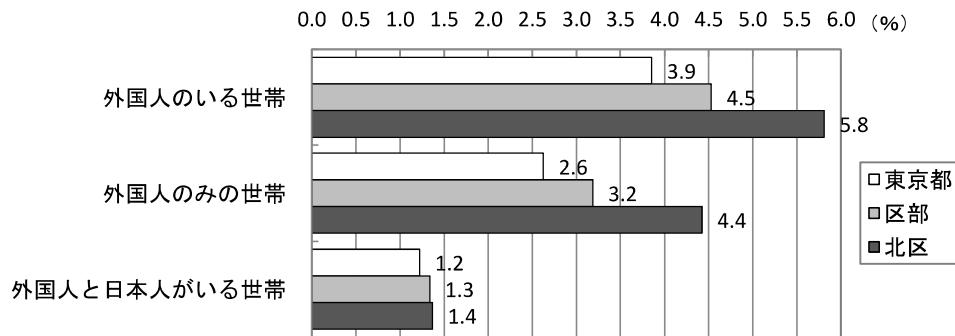
【データ】

■外国人登録人口の推移

年度	外国人数	年度	外国人数
平成 12 年	10,668	平成 22 年	16,176
平成 13 年	11,293	平成 23 年	16,063
平成 14 年	12,154	平成 24 年	15,451
平成 15 年	12,931	平成 25 年	14,248
平成 16 年	13,743	平成 26 年	14,558
平成 17 年	13,576	平成 27 年	16,005
平成 18 年	13,834	平成 28 年	17,609
平成 19 年	14,007	平成 29 年	19,552
平成 20 年	14,740	平成 30 年	20,954
平成 21 年	15,530		

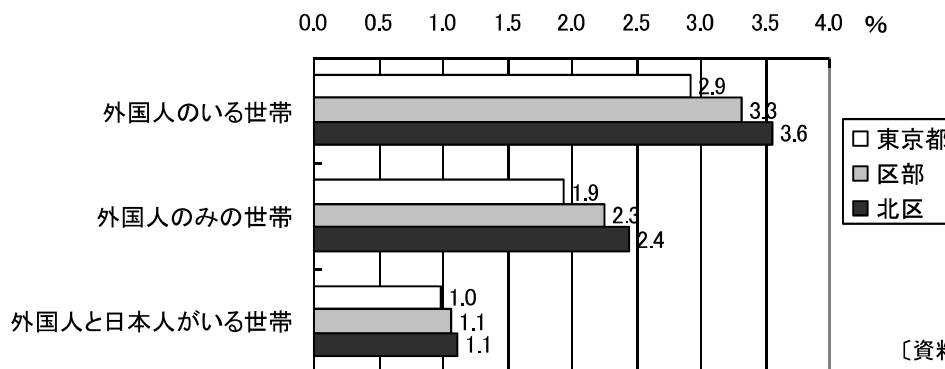
〔資料：住民基本台帳〕

■総世帯に占める外国人のいる世帯構成比：平成 27 年



〔資料：平成 27 年国勢調査〕

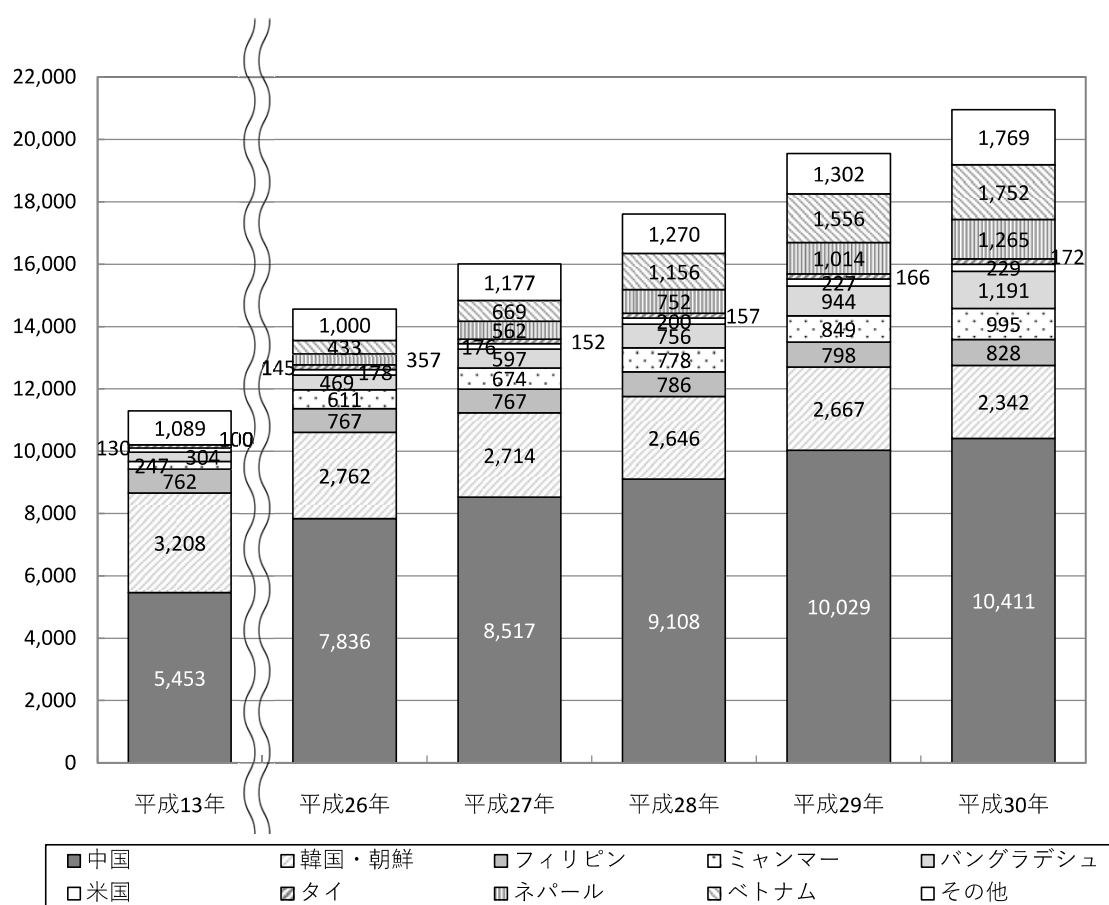
(参考：平成 17 年)



〔資料：平成 17 年国勢調査〕

■ 北区外国人人口（登録者数）の推移（国別・上位）

国名	平成13年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年
中国	5,453	7,836	8,517	9,108	10,029	10,411
韓国・朝鮮	3,208	2,762	2,714	2,646	2,667	2,342
フィリピン	762	767	767	786	798	828
ミャンマー	247	611	674	778	849	995
バングラデシュ	304	469	597	756	944	1,191
米国	130	178	176	200	227	229
タイ	100	145	152	157	166	172
ネパール	-	357	562	752	1,014	1,265
ベトナム	-	433	669	1,156	1,556	1,752
その他	1,089	1,000	1,177	1,270	1,302	1,769
合計	11,293	14,558	16,005	17,609	19,552	20,954



[資料：総務部総務課]

※国別で主要9カ国の人口（登録者数）を掲載している。なお、「-」という表示は「登録者が0」を意味するものではない。

(2) 住宅ストックの状況

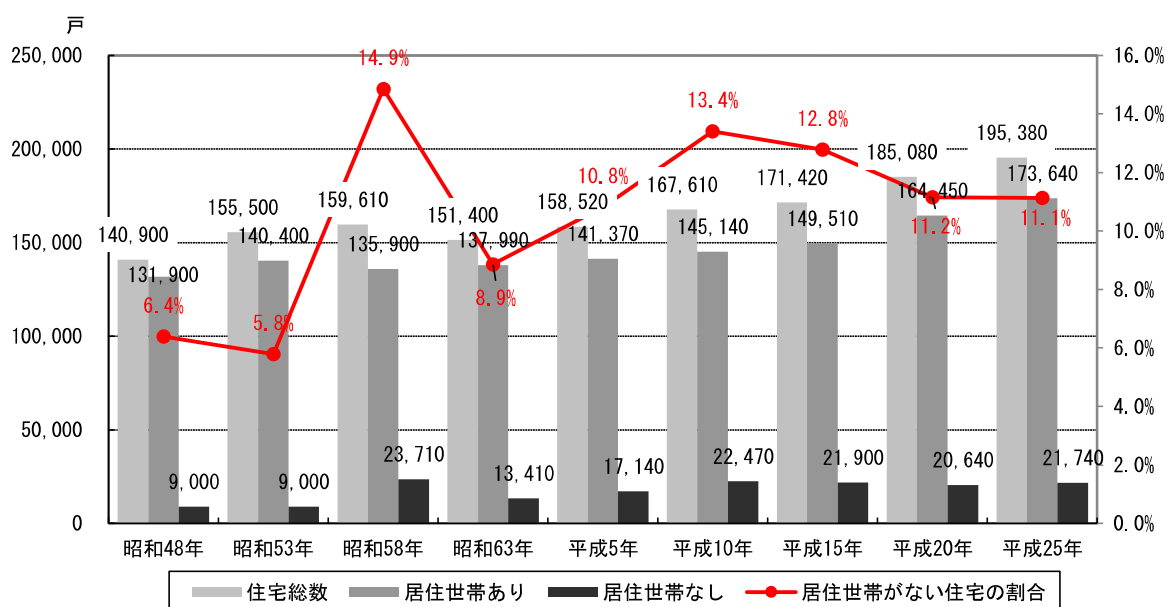
①住宅数の概況

平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、**総住宅数は 195,380 戸**で、そのうち居住世帯のある住宅数は 173,640 戸となっており、年々増加傾向にあります。

また、居住世帯のない住宅数は 21,740 戸となっており、総住宅数に占める割合は平成 10 年以降減少傾向にあります。

【データ】

■住宅数および居住世帯がない住宅数の推移



[資料：住宅・土地統計調査]

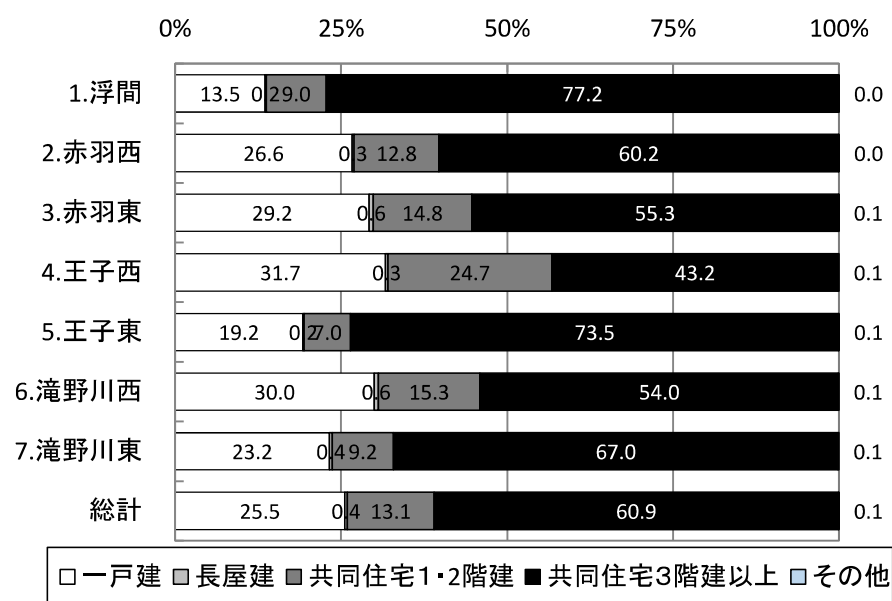
②建て方別世帯数

建て方別にみると、共同住宅が74.0%（1・2階建13.1%、3階建以上60.9%）と最も多く、一戸建が25.5%、長屋建が0.4%となっています。

地区別にみると、「4.王子西地区」は一戸建や共同住宅でも1・2階建の低層住宅が50%以上ですが、「1.浮間地区」は一戸建が13.5%と最も少なく、共同住宅3階建以上が77.2%と中層以上の住宅が多くなっています。

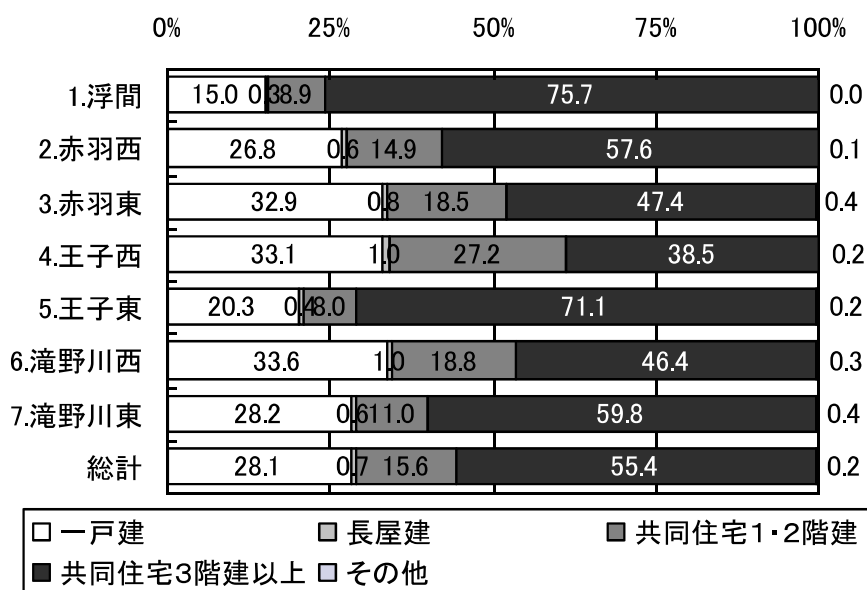
【データ】

■建て方別世帯数の推移：平成27年



[資料：平成27年国勢調査]

(参考：平成17年)



[資料：平成17年国勢調査]

③所有関係別世帯数の推移

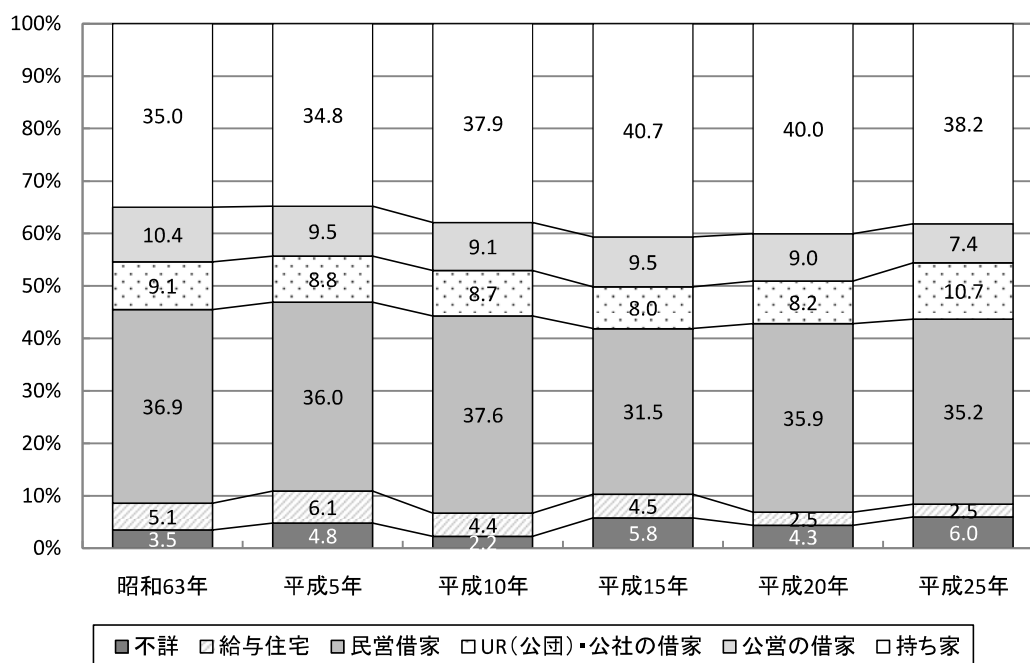
所有関係別にみると、**持ち家が38.2%**、公営の借家が7.4%、公団・公社の借家が10.7%、民営の借家が35.2%、給与住宅が2.5%となっています。

平成15年までは、持ち家の割合が増加していましたが、平成20年以降は持ち家の割合が減少し、UR（公団）・公社の借家、民営の借家の割合が増加しています。

また**公営の借家と公団・公社の借家があわせて2割弱**を占めています。

【データ】

■所有関係別世帯数の推移



[資料：住宅・土地統計調査]

④構造別・建築時期別世帯数

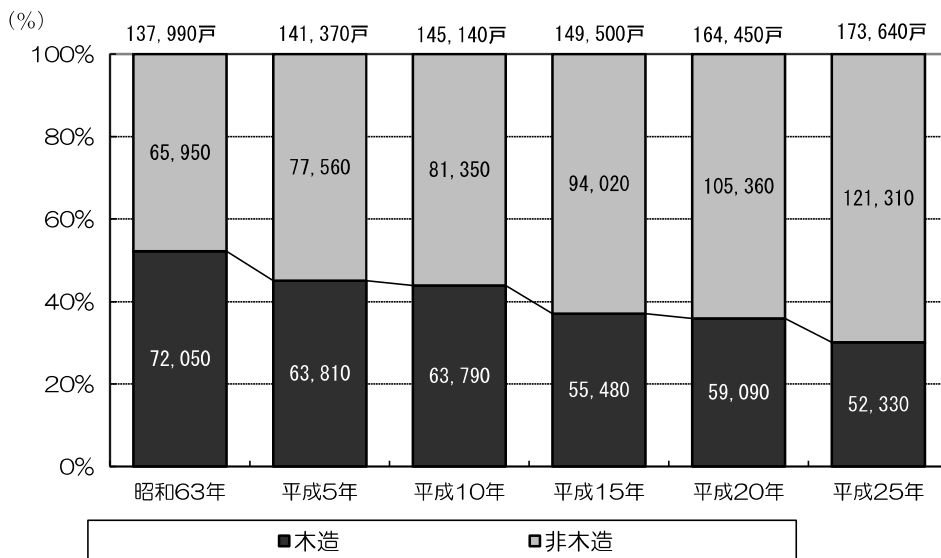
構造別にみると、木造が 52,330 戸 (30.1%)、非木造が 121,310 戸 (69.9%) となっています。

平成 25 年における**築後 35 年以上 (昭和 55 年以前) の古い木造住宅は、全体の 35.2% (18,410 戸)** となっています。一方、**非木造住宅は、昭和 56 年 (1981) に新耐震設計法が導入される以前の昭和 55 年までに建てられたものが 25.6% (31,060 戸)** となっています。

また、平成 25 年住宅・土地統計調査をもとに推計した、平成 27 年度末現在の区内の住宅総数は約 177,320 戸あり、住宅の耐震化率は約 79.5%と推計されています。また、平成 25 年度末の耐震化率の推計は 77.3%であり、そのうち**木造の耐震化率は 61.9%、非木造の耐震化率は 84.0%**となっています。

【データ】

■構造別世帯数の推移

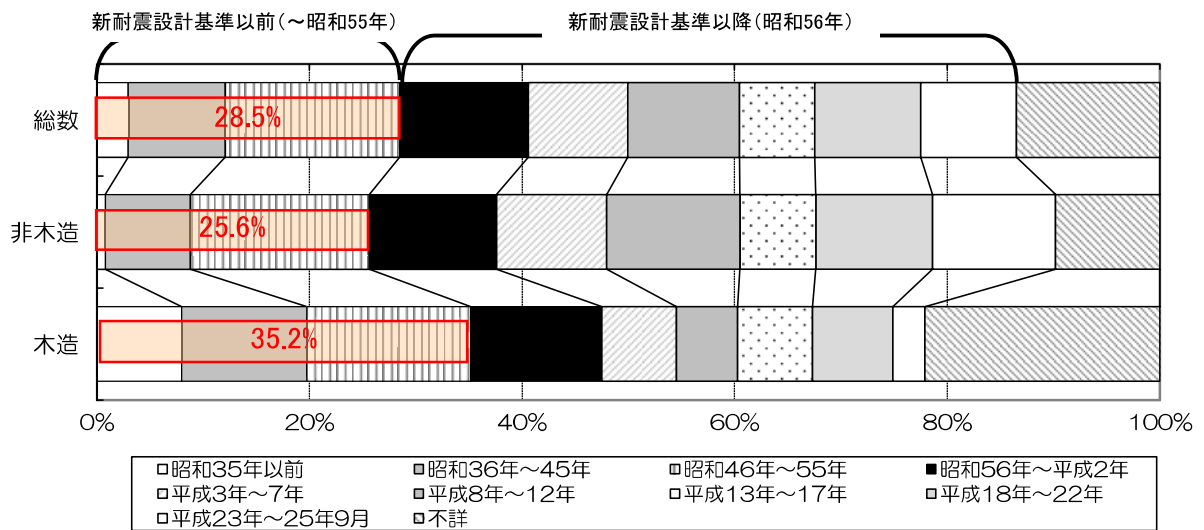


[資料：住宅・土地統計調査]

■建築時期別世帯数：平成 25 年

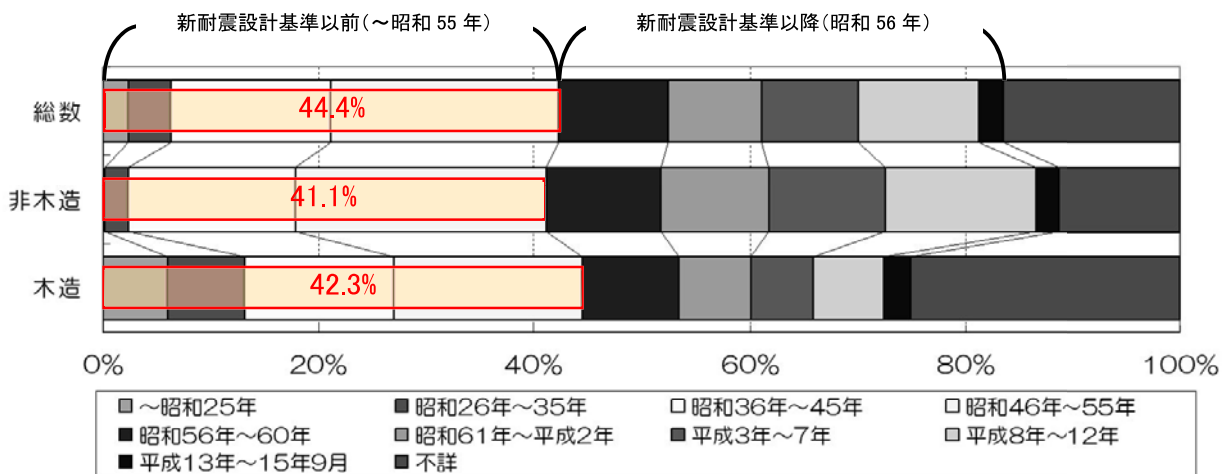
建築時期	木造	非木造	総数
昭和 35 年以前	4,170	940	5,110
昭和 36 年～45 年	6,160	9,720	15,880
昭和 46 年～55 年	8,080	20,400	28,480
昭和 56 年～平成 2 年	6,460	14,530	20,990
平成 3 年～7 年	3,670	12,600	16,270
平成 8 年～12 年	3,010	15,210	18,220
平成 13 年～17 年	3,690	8,650	12,340
平成 18 年～22 年	3,950	13,340	17,290
平成 23 年～25 年 9 月	1,590	14,040	15,630
不詳	11,560	11,880	23,440
総数	52,340	121,310	173,650

[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]



[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]

(参考：平成 15 年)



[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

■住宅の耐震化の現状

平成25年度末の推計

単位：戸

住 宅	構 造	昭和56年 以前の 住宅	昭和57年 以降の 住宅	住宅合計	耐震性を 満たす 住宅	耐震性が 不十分な 住宅	耐震化 率 (平成25 年度末)
		A	B	A+B=C	D		D/C
住 宅	木 造	24,462	27,875	52,337	32,402	19,935	61.9%
	非 木 造	36,054	85,249	121,303	101,844	19,459	84.0%
	合 計	60,516	113,124	173,640	134,246	39,394	77.3%

平成27年度末の推計

	住宅総数 A	耐震性を満たす 住宅 B	耐震性が 不十分な住宅	耐震化率 B/A
平成25年度末	173,640	134,246	39,394	77.3%
平成27年度末	177,320	140,900	36,420	79.5%

※平成25年度住宅・土地統計調査をもとに東京都の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値。

[出典：北区耐震改修促進計画（平成29年3月改定）]

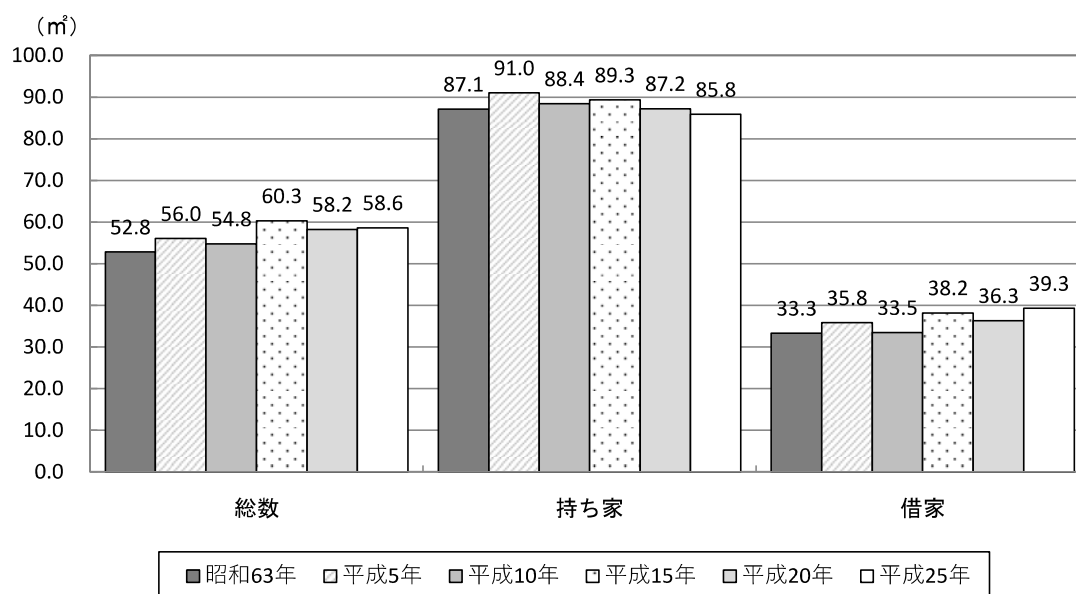
⑤住宅規模

平成 25 年の北区の一住宅あたりの延べ床面積は、全体で 58.6 m²、持ち家で 85.8 m²、借家で 39.3 m²となっています。

また、所有別、建て方別にみると、持ち家の長屋建で 106.6 m²、一戸建で 105.3 m²と規模が大きくなっています。また、民間借家は全体的に規模が小さく、民間借家の長屋建で 29.5 m²、共同住宅で 33.4 m²となっています。

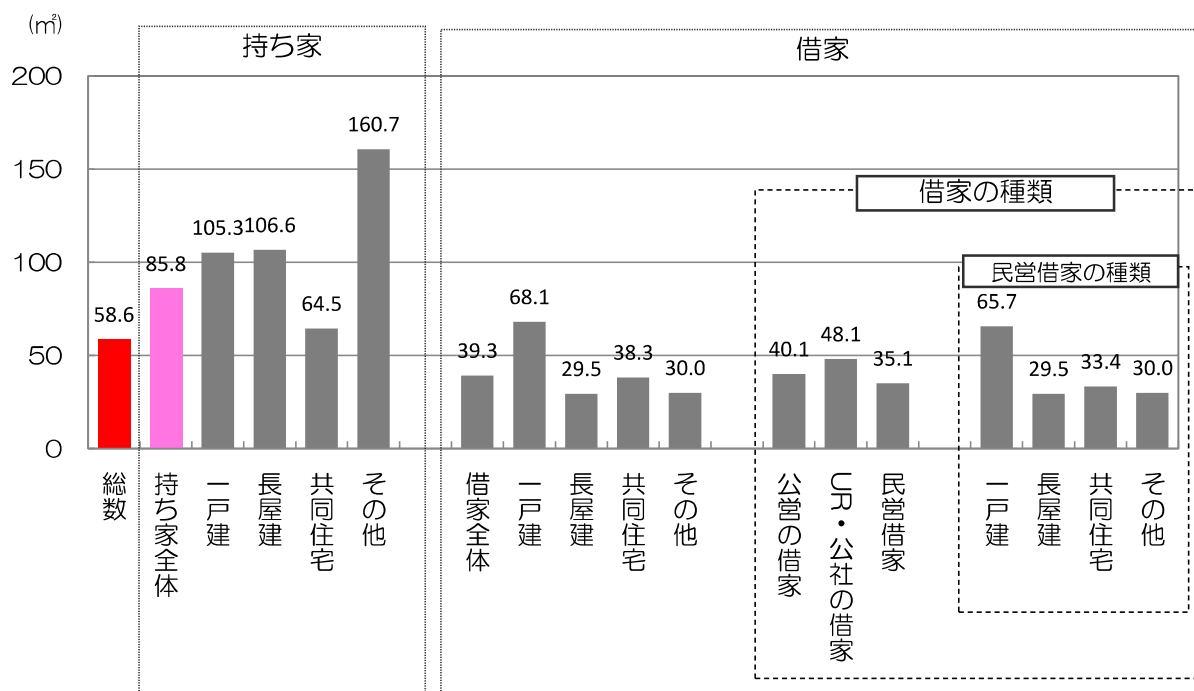
【データ】

■所有形態別住宅の規模



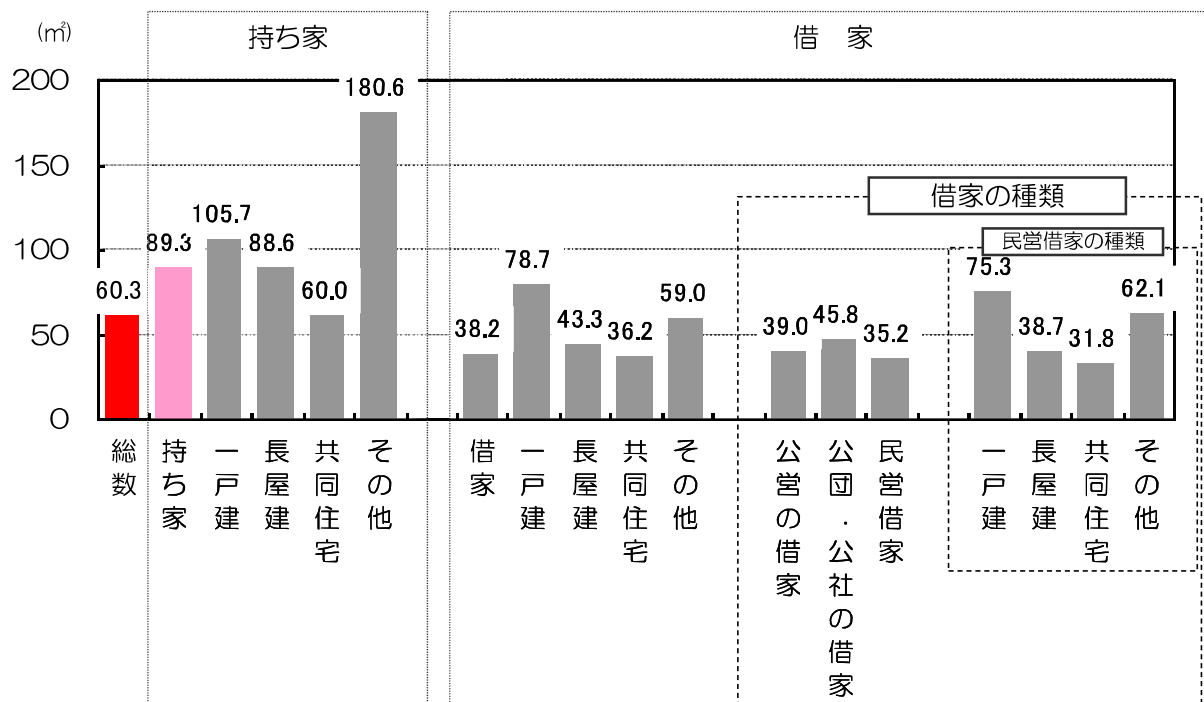
[資料：住宅・土地統計調査]

■所有形態別、建て方別住宅の規模：平成 25 年



〔資料：平成 25 年住宅・土地統計調査〕

(参考：平成 15 年)



〔資料：平成 15 年住宅・土地統計調査〕

⑥住宅の居住面積水準

平成 25 年住宅・土地統計調査によると、最低居住面積水準未達の世帯は 26,590 世帯（全世帯の 15.3%）となっています。所有形態別にみると、民営の借家（非木造）が 48.8%と多くなっています。

また、子育て世帯 13,580 世帯のうち、最低居住面積水準未達の世帯は 1,110 世帯（子育て世帯の 9.3%）、誘導居住面積水準未達の世帯は 9,310 世帯（子育て世帯の 68.5%）となっています。平成 15 年の値はともに区部の平均を上回っていましたが、平成 25 年には、共に区部の平均よりも低くなっています。

【データ】

■最低居住面積水準未達世帯の状況：平成 25 年

	北区		区部		東京都	
	世帯数(世帯)	割合(%)	世帯数(世帯)	割合(%)	世帯数(世帯)	割合(%)
主世帯数(最低居住面積水準未達の世帯)	26,590	100.0%	744,930	100.0%	947,300	100.0%
持ち家	2,770	10.4%	80,230	10.8%	94,100	9.9%
借家	23,820	89.6%	664,690	89.2%	853,200	90.1%
公営の借家	1,720	6.5%	21,040	2.8%	27,500	2.9%
UR・公社の借家	1,110	4.2%	8,380	1.1%	14,700	1.6%
民営の借家(木造)	7,460	28.1%	182,520	24.5%	238,500	25.2%
民営の借家(非木造)	12,970	48.8%	421,690	56.6%	535,000	56.5%
給与住宅	570	2.1%	31,060	4.2%	37,500	4.0%

[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]

(参考：平成 15 年)

	北区		区部		東京都	
	世帯数(世帯)	割合(%)	世帯数(世帯)	割合(%)	世帯数(世帯)	割合(%)
主世帯数(最低居住水準未達の世帯)	17,070	100.0%	380,060	100.0%	478,600	100.0%
持ち家	2,670	15.6%	58,380	15.4%	64,200	13.4%
借家	14,400	84.4%	321,670	84.6%	405,300	84.7%
公営の借家	1,560	9.1%	23,470	6.2%	29,600	6.2%
公団・公社の借家	1,570	9.2%	13,360	3.5%	21,700	4.5%
民営の借家(木造)	4,980	29.2%	124,890	32.9%	156,800	32.8%
民営の借家(非木造)	4,990	29.2%	140,040	36.8%	173,700	36.3%
給与住宅	1,300	7.6%	19,920	5.2%	23,500	4.9%

[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

■最低居住面積水準未達世帯率の状況：平成 25 年

	北区	区部	東京都
主世帯数	173,640	4,601,560	6,472,600
最低居住面積水準未達世帯	26,590	744,930	947,300
最低居住面積水準未達世帯率	15.3%	16.2%	14.6%

[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]

(参考：平成 15 年)

	北区	区部	東京都
主世帯数	149,510	3,842,380	5,434,100
最低居住水準未達世帯	17,070	380,060	478,600
最低居住水準未達世帯率	11.4%	9.9%	8.8%

[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

■子育て世帯の最低居住水準および誘導居住面積水準未達世帯率の状況：平成 25 年

	北区		区部	
	世帯数(世帯)	割合(%)	世帯数(世帯)	割合(%)
主世帯数(子育て世帯)	13,580	100.0%	453,850	100.0%
最低居住面積水準未達世帯				
夫婦と6歳未満の者	330	2.4%	15,510	3.4%
夫婦と6～17歳の者	780	5.7%	26,930	5.9%
誘導居住面積水準				
夫婦と6歳未満の者	2,710	20.0%	102,860	22.7%
夫婦と6～17歳の者	6,600	48.6%	207,690	45.8%

[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]

(参考：平成 15 年)

	北区		区部	
	世帯数(世帯)	割合(%)	世帯数(世帯)	割合(%)
主世帯数(子育て世帯)	13,490	100.0%	396,900	100.0%
最低居住水準未達世帯				
夫婦と6歳未満の者	210	1.6%	5,830	1.5%
夫婦と6～17歳の者	1,000	7.4%	21,500	5.4%
誘導居住水準				
夫婦と6歳未満の者	3,040	22.5%	85,890	21.6%
夫婦と6～17歳の者	6,910	51.2%	180,290	45.4%

[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

※最低居住面積水準

世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

単身者	25㎡
2人以上の世帯	10㎡×世帯人数+10㎡

※誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

一般型誘導居住面積水準	単身者	55㎡
	2人以上の世帯	25㎡×世帯人数+25㎡
都市居住型誘導居住面積水準	単身者	40㎡
	2人以上の世帯	20㎡×世帯人数+15㎡

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

ア 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

イ 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

注4 「住生活基本法(平成18年6月)」の施行以前には、「最低居住面積水準」、「誘導居住面積水準」はそれぞれ「最低居住水準」「誘導居住水準」としており、p20,21において「参考：平成15年」とした表の記載内容もそれに準じている。

⑦空き家の状況

平成 25 年の住宅・土地統計調査では、総住宅数のうち、空き家の割合は 10.5%となっており、東京都、及び区部の平均よりは少ない値となっています。空き家の内訳をみると、**賃貸用の空き家が最も多く、70.7%**を占めています。**その他の住宅(市場に出回っていない住宅)**は 24.6%となっており、23 区のうち **5 番目に高い割合**となっています。

一方、平成 28 年に行われた北区空家等実態調査において、**空家等**(実態調査における空家等とは、調査時において常態でない空家等も含んでいます。)と判断した建築物は、**区全体で 1,278 棟(区内全建築物の 1.8%)**となりました。そのうち、木造の空家等が 1,206 棟で全体の 9 割以上を占め、耐震基準については、旧耐震基準の空家等が 1,080 棟で全体の 84.5%を占めました。

さらに、実態調査により空家等と判断された建築物の老朽度・危険度判定を行い、老朽度・危険度総合判定ランクにより分類すると、A判定が 300 棟、B判定が 812 棟、C判定が 149 棟、D判定が 17 棟となりました。B判定が全体の 63.5%を占め、A判定の 23.5%を含めると **87%の空家等が再利用可能**であることが分かりました。

■空き家率および空き家の内訳：平成 25 年

	空き家率	空き家の内訳			
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
東京都	11.1	1.5	73.2	6.6	18.7
特別区部	11.2	1.4	72.4	6.9	19.3
千代田区	13.3	1.8	64.4	14.7	19.2
中央区	10.6	12.7	61.6	12.9	12.8
港区	12.9	2.0	67.6	8.6	21.9
新宿区	12.2	1.2	75.6	6.1	17.1
文京区	10.0	3.3	64.6	12.5	19.5
台東区	9.7	2.1	70.4	10.6	16.9
墨田区	11.1	2.8	66.3	4.2	26.7
江東区	7.8	0.1	75.9	20.5	3.5
品川区	11.4	4.7	72.9	6.1	16.3
目黒区	9.8	1.5	74.8	3.6	20.1
大田区	14.8	0.1	74.0	17.2	8.7
世田谷区	10.4	0.6	58.7	3.3	37.4
渋谷区	12.1	1.4	78.5	3.5	16.6
中野区	13.7	0.8	82.7	3.4	13.1
杉並区	10.5	1.6	74.8	2.5	21.2
豊島区	15.8	1.2	83.8	2.8	12.2
北区	10.5	0.4	70.7	4.2	24.6
荒川区	10.0	0.9	66.5	7.3	25.2
板橋区	11.4	1.1	77.3	5.7	15.9
練馬区	9.5	1.1	74.2	4.0	20.7
足立区	9.7	0.8	71.1	5.4	22.7
葛飾区	11.1	0.5	76.2	6.1	17.1
江戸川区	10.9	0.9	68.1	4.5	26.4

[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]

【二次的住宅】別荘など

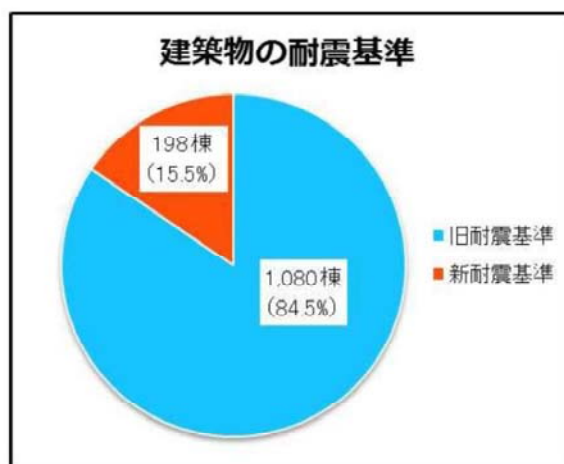
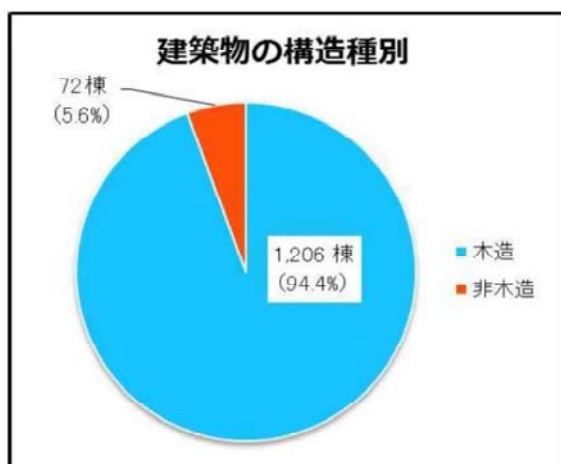
【その他の住宅】例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などの持家の空家が含まれる

(参考：平成 15 年)

	空家率	空き家の内訳			
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
東京都	10.8	3.4	69.1	6.4	21.2
特別区部	11.2	3.4	69.2	6.9	20.5
千代田区	18.9	25.8	55.4	2.6	16.0
中央区	10.0	13.5	55.0	4.9	26.6
港区	12.4	6.5	61.7	11.6	20.1
新宿区	13.3	5.4	72.6	5.1	17.0
文京区	10.7	6.6	66.0	6.0	21.3
台東区	16.8	1.3	85.8	3.0	10.0
墨田区	9.7	4.4	55.5	7.3	32.8
江東区	9.5	3.2	57.6	11.4	27.8
品川区	10.8	4.3	75.3	7.2	13.2
目黒区	9.9	6.0	52.4	23.2	18.4
大田区	12.4	0.7	65.4	5.0	28.8
世田谷区	9.0	5.7	62.6	9.2	22.5
渋谷区	11.2	9.2	68.4	6.0	16.5
中野区	10.0	2.7	78.0	2.1	17.2
杉並区	11.4	2.4	63.6	7.1	26.9
豊島区	12.9	3.6	77.2	2.0	17.1
北区	12.6	0.1	67.9	2.1	30.0
荒川区	12.4	0.1	71.7	17.3	10.8
板橋区	10.3	1.4	70.6	6.7	21.3
練馬区	10.3	1.6	75.4	6.8	16.2
足立区	12.2	0.8	80.0	7.1	12.1
葛飾区	12.4	1.5	73.9	6.1	18.5
江戸川区	9.2	4.1	66.5	5.7	23.7

[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

■空家等と判断した建築物の構造種別と耐震基準



[出典：北区空家等実態調査（平成 28 年度）]

■地区別老朽・危険度総合判定ランク

地区	空家等棟数	A	B	C	D
浮間	29	18	8	3	0
赤羽西	245	91	129	21	4
赤羽東	240	41	164	32	3
王子西	214	26	156	32	0
王子東	240	22	178	37	3
滝野川西	247	66	153	21	7
滝野川東	63	36	24	3	0
北区全体	1,278	300	812	149	17

〔出典：北区空家等実態調査（平成28年度）〕

※地区別老朽・危険度総合判定ランク基準

判定	説明
A	小規模の修繕により再利用が可能
B	維持管理が行き届いておらず損傷も見受けられるが、多少の改修工事により再利用が可能
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい
D	倒壊や建築資材の飛散等の可能性があり、緊急度が高く解体等の是正が必要と思われる

〔出典：北区空家等実態調査（平成28年度）〕

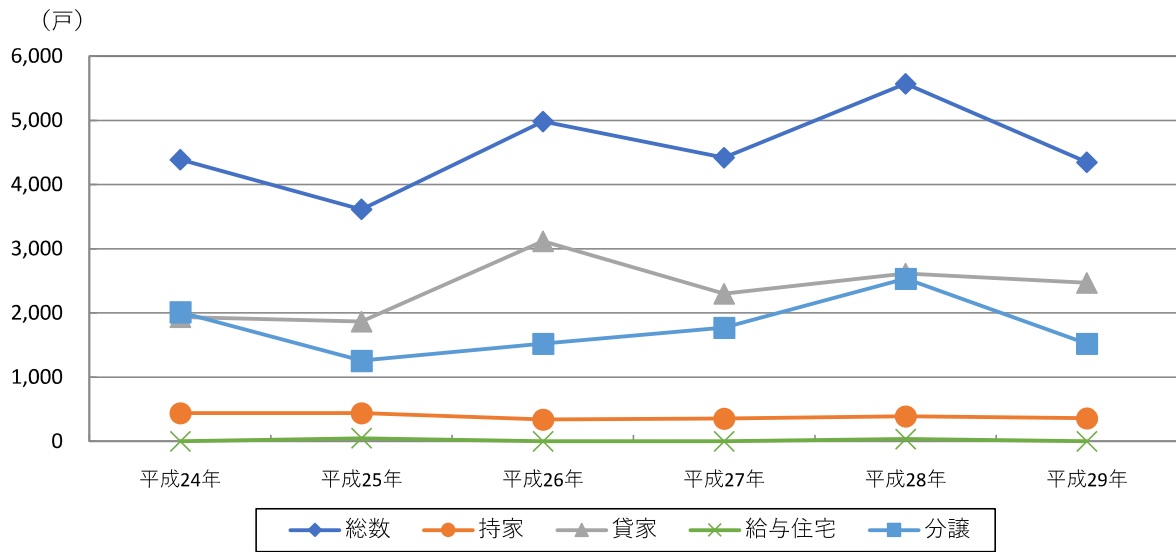
(3) 住宅建設と住宅市場の状況

① 所有関係別建築着工の動向

所有関係別にみると、平成 29 年年においては、**貸家が 56.8%**と最も多くを占めています。また、**持家が 8.2%**、**分譲住宅が 35.0%**となっており、持家と分譲住宅をあわせると、43.2%を占めています。

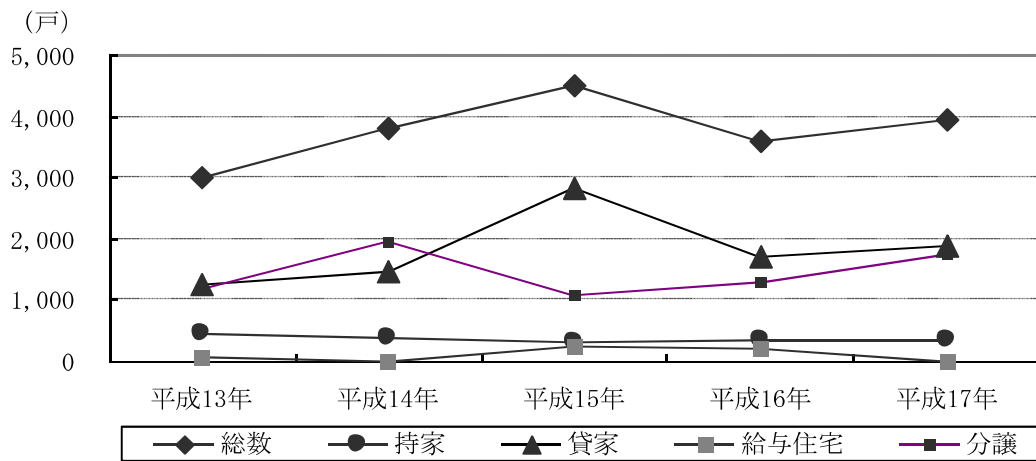
【データ】

■ 所有関係別建築着工の動向：平成 24 年から 29 年



[資料：建築統計年報]

(参考：平成 13 年から 17 年)



[資料：建築統計年報]

②収入階層別世帯数

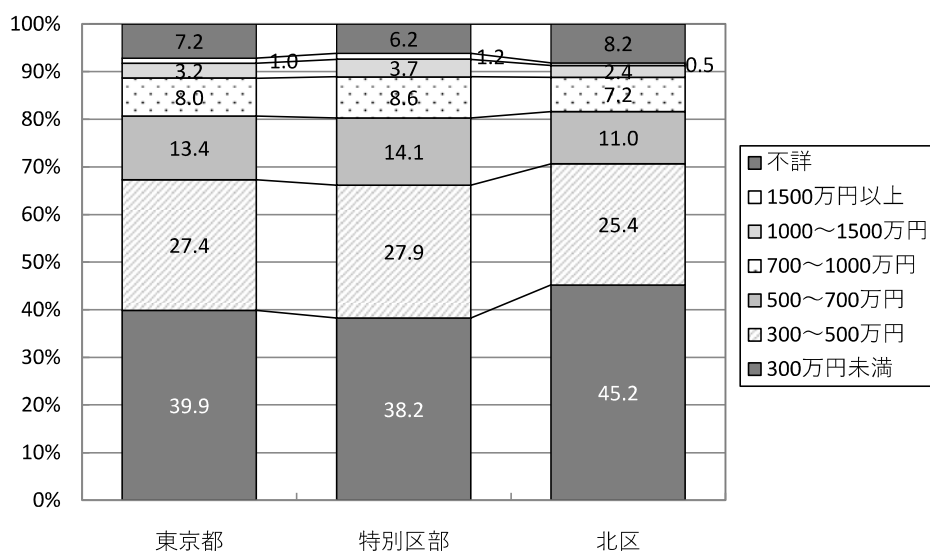
平成 25 年の北区の借家世帯の収入階層をみると、**300 万円未満が 45.2%**となっており、東京都、特別区部に比べて高い割合になっています。

借家の平均家賃は 81,759 円となっており、**東京都より約 4,000 円安**くなっています。

また、**1㎡当りの家賃・間代は公営の借家が 606 円/㎡**に対して、**民営借家は 2,356 円**と約 4 倍になっています。

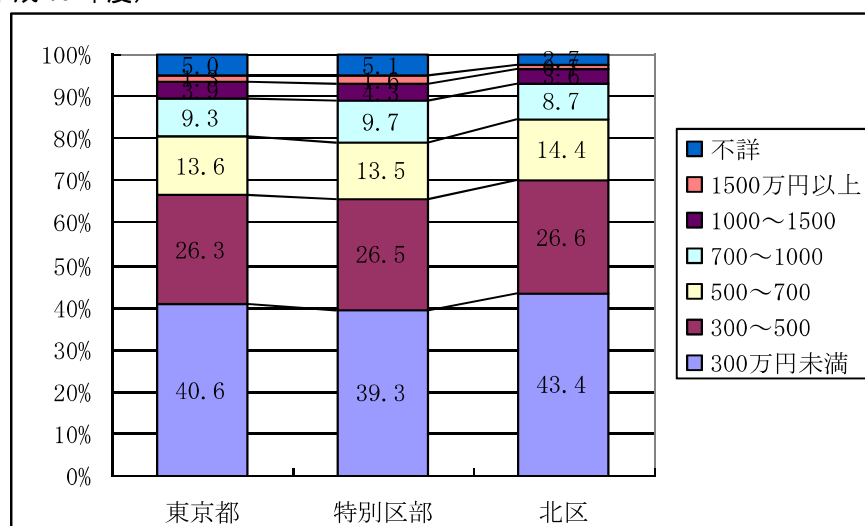
【データ】

■借家世帯の収入階層別世帯数：平成 25 年



[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]

(参考：平成 15 年度)



[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

■家賃・間代(共益費・管理費を含む)：平成 25 年

(単位：円)

		公営の借家	UR・公社の借家	民営借家	給与住宅
1畳当り	東京都	1,482	4,493	5,833	2,478
	特別区部	1,599	5,037	6,243	2,640
	北区	1,553	4,634	6,081	1,840
1㎡当り	東京都	584	1,731	2,328	963
	特別区部	631	1,940	2,490	1,015
	北区	606	1,922	2,356	682

[資料：平成 25 年住宅・土地統計調査]

(参考：平成 15 年)

		公営の借家	公団・公社の借家	民営借家(木造)	民営借家(非木造)
1畳当り	東京都	1,722	4,576	5,387	6,417
	特別区部	1,897	5,191	5,768	6,785
	北区	1,594	4,928	5,267	6,206
1㎡当り	東京都	1,063	2,825	3,325	3,961
	特別区部	1,171	3,204	3,560	4,188
	北区	984	3,042	3,251	3,831

[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

■借家世帯の平均家賃(家賃 0 円を含まない)

(単位：円)

	東京都	特別区部	北区
平成 15 年	71,998	78,046	62,814
平成 25 年	85,583	90,674	81,759

[資料：住宅・土地統計調査]

(4) 公的賃貸住宅ストックの状況

北区が管理している公的賃貸住宅は、直接供給する区営住宅、借り上げ住宅である区民住宅、シルバーピアがあり、26団地947戸となっています。総世帯数に対する公的賃貸住宅供給率を区部でみると、0.64%と区部平均より少し高くなっています。

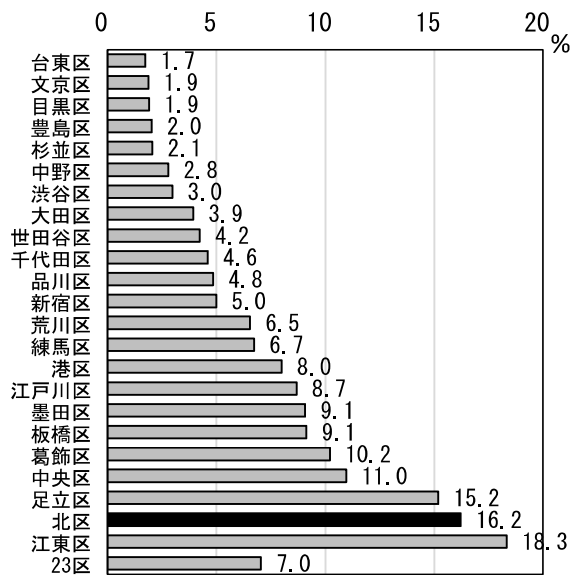
【データ】

■北区が管理している公的賃貸住宅の状況

		北区				計
		区営住宅	区民住宅	シルバーピア (借上)	シルバーピア (直営)	
1. 浮間	団地数	4		2		6
	戸数	230		37		267
2. 赤羽西	団地数	7			1	8
	戸数	291			75	366
3. 赤羽東	団地数	1		2		3
	戸数	18		51		69
4. 王子西	団地数			2		2
	戸数			26		26
5. 王子東	団地数		1	3		4
	戸数		40	66		106
6. 滝野川西	団地数			2		2
	戸数			32		32
7. 滝野川東	団地数	1				1
	戸数	81				81
総計	団地数	13	1	11	1	26
	戸数	620	40	212	75	947

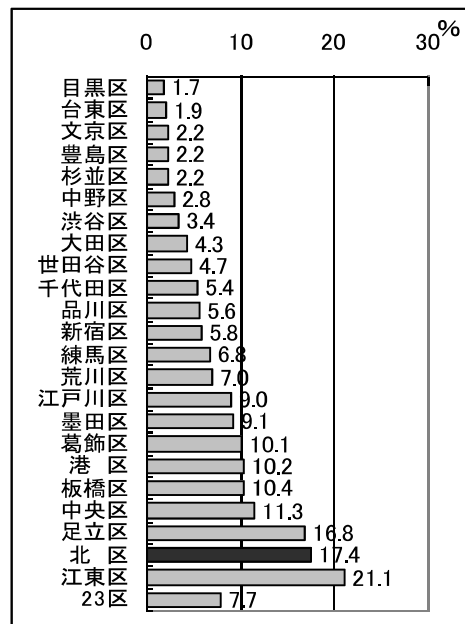
[資料：住宅課（平成30年4月現在）]

■23区別総世帯当たり公的賃貸住宅供給率
平成29年



[資料：東京都都市整備局『事業概要 平成29年版』
(公的賃貸住宅戸数：平成29年度末現在)
平成27年国勢調査（一般世帯数）]

(参考：平成18年)



[資料：東京都HP(公的賃貸住宅戸数：平成18年度末現在、
総世帯数：平成20年6月現在)]

(5) サービス付き高齢者向け住宅の供給状況

北区内で供給されているサービス付き高齢者向け住宅は、6件300戸あり、施設の規模としては、最小が7戸、最大が54戸となっています。

【データ】

■区内サービス付き高齢者向け住宅所

名称	住所	戸数	家賃（共益費） [万円・概算]	専用面積 [㎡]	竣工年月
グランドマスト西ヶ原	東京都北区西ヶ原1-31-25	77	6.0-26.0 (1.8)	25.13-66.76	2015/12/1
マストライフ古河庭園	東京都北区西ヶ原1-31-6	62	13.0-25.0 (1.2-2.0)	34.58-70.62	2012/2/1
ガーデンテラス赤羽	東京都北区桐ヶ丘2-11-28	66	6.4-20.4 (3.0-5.0)	18.70-42.61	2017/9/1
サンセゾン・I	東京都北区志茂4-39-5	67	5.8-17.8 (2.0-2.5)	20.76-58.60	1998/2/1
ロケアホーム北赤羽	東京都北区浮間3-24-10	21	7.5 (3.6)	19.16	1990/8/1
ふれあい하우스 昴	東京都北区王子3丁目8-1 エレガンス王子2F	7	6.5-7.6 (1.2)	18.08-21.17	2013/2/1

〔資料：サービス付き高齢者向け住宅 情報提供システムより（平成30年10月現在）〕

(6) 木密地域の状況

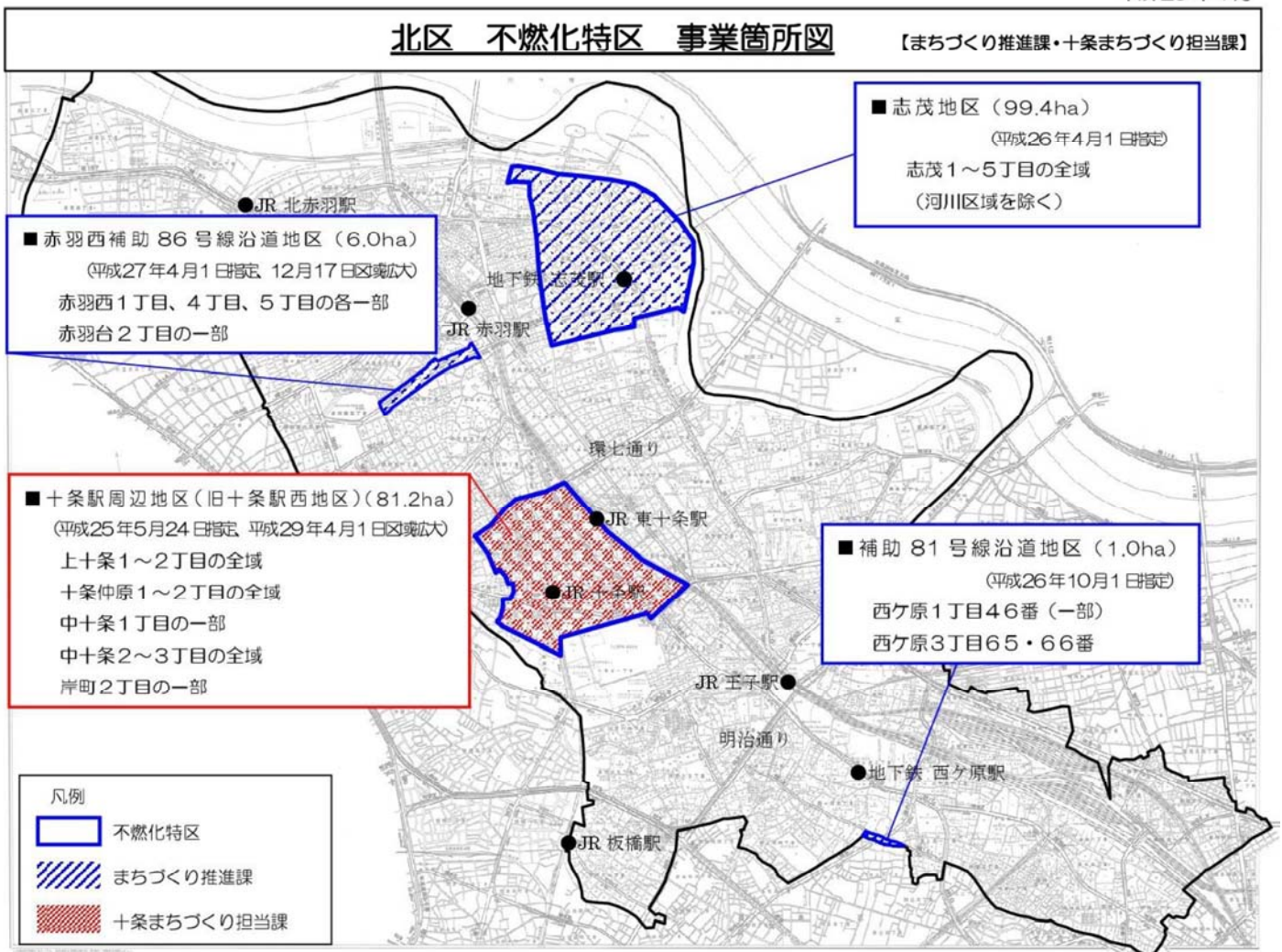
北区では、木造住宅密集地域を「燃え広がらない・燃えないまち」へと改善を図るため、木密地域不燃化10年プロジェクト（東京都）による不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）の指定を受け、重点的・集中的な取り組みを進めています。不燃化特区の事業個所図を下記に示します。

不燃化特区内では、老朽建築物を除却する方に対し、除却費を助成していますが、このたび、老朽空家対策の推進に併せた防災まちづくり用地の確保に向け、平成28年10月に「老朽建築物除却支援要綱」の改正を行いました。

【データ】

■不燃化特区事業個所図

平成29年4月



〔出典：まちづくり推進課、十条まちづくり推進課〕

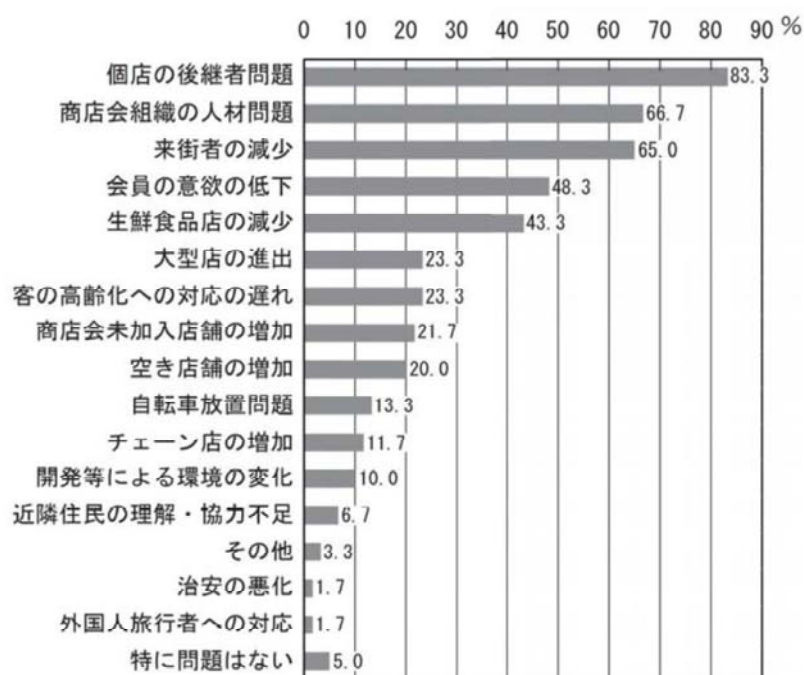
(7) 商店街の状況

北区には 90 の商店街があります。(東京都商店街実態調査(平成 28 年))

また、平成 28 年に、区内の商店会に実施した「商店会アンケート」(北区産業活性化ビジョン基礎調査)では、商店会が抱える現在の課題として、「個店の後継者問題」「商店会組織の人材問題」「来街者の減少」「会員の意欲の低下」が回答の上位を占めています。

【データ】

■商店会としての現在の課題 (N=60)



〔出典：北区産業活性化ビジョン基礎調査(平成 28 年 11 月)商店会アンケート〕

2. 住まい・住環境づくりに係る現況のまとめ

現況を踏まえ、北区の住まい・住環境を取り巻く課題として、以下の項目が挙げられます。

(1) 人口・世帯の動向について

①高齢化の進行

現在北区では人口・世帯数ともに増加傾向にありますが、北区人口推計調査によると、人口は平成40(2028)年をピークに減少していくと推計されています。年齢3区分別にみると、年少人口(14歳以下)及び生産年齢人口(15～64歳)は、将来的に減少傾向となる推計がされていますが、高齢者人口(65歳以上)は、平成45(2033)年以降は増加に転じ、高齢化率も急速に高くなることが推計されています。

そのため、高齢者が安心して住み続けられる、住まい・住環境づくりが求められます。

②ファミリー世帯が減少し、単身世帯が増加

平成12年以降、「親と子どもの世帯」(ファミリー世帯)では、世帯主年齢が40～65歳未満の世帯が減少傾向にあります。一方「単身世帯」では、30歳以上の世帯が増加しており、特に65歳以上の単身世帯は大きく増加しています。

今後も単身世帯が増加することが考えられるため、特に高齢の単身世帯にさらなるサポートが必要だと考えられます。また同時に、ファミリーや若い夫婦世帯を呼び込む施策を検討する必要があります。

③アジア圏を中心とした外国人人口の増加

北区の外国人登録者数は、区の人口の6.0%となっており、平成12年から2倍近く増加しています。国籍としては、中国、韓国・朝鮮が多いものの、近年は東南アジア、南アジア圏の国籍の外国人が増加しています。

外国人の住生活に対するサポートについて検討する必要があります。

(2) 住宅ストック、市場動向について

①さらなる住宅の耐震性の向上

北区では耐震化の取り組みが進んでおり、平成25現在、木造の耐震化率は61.9%、非木造の耐震化率は84.0%となっています。この数値は、平成18年から木造では14.6%増、非木造では8.7%増となっています。

しかし北区には、十条駅周辺地区、志茂地区など、木造住宅密集地域が依然として広がっている地域もあり、住宅の耐震性や防火性の確保など、安全・安心に暮らすための住宅性能の向上と住環境づくりが求められます。

②共同住宅に対する維持管理等

北区では総世帯のうち、平成 27 年現在、74.0%が共同住宅に住んでおり、10 年間で 3 ポイント増加し、共同住宅が区の主要な居住形態になっています。

また、非木造住宅の 25.6%が、新耐震設計法が導入される以前の昭和 55 年以上に建設されており、非木造であるマンションも建替えや大規模修繕等の検討が必要です。

さらに、昨今では空き家の大部分は、共同住宅の「賃貸用の住宅」が占めており、シェアハウスや民泊などとして利用されていることが問題になっていることから、適切な維持管理を促す必要があります。

③空き家対策

北区では、住宅総数のうち、空き家の割合は 10.5%となっており、東京都、及び区部の平均よりは少ない値となっています。

一方、平成 28 年に行われた北区空家等実態調査においては、空家等と判断した建築物は区内建築物の 1.8%とされています。そのうち、木造の空家等が全体の 9 割以上を占め、旧耐震基準の空家等が全体の 84.5%を占めました。また、老朽度・危険度判定の結果、空家のうち約 87%が再利用可能であるとされています。

今後も老朽化した空き家の増加が想定され、防犯・防災面に対応するためにも、空き家の有効活用を検討する必要があります。