

第2章

中央区における現状と課題

2-1 中央区の現状

(1) 人口と世帯

本区の人口は、平成 31（2019）年 4 月 1 日現在 163,752 人となり、従前の住宅マスタープランの初年度である平成 20（2008）年 4 月 1 日の人口 107,793 人に比して 55,959 人増加しています。

増加の要因は転入者とそれに伴う出生数の増加で、転入理由の主なものとしては、23 区内全体へのアクセス性や交通の利便性が高いことを筆頭に、犯罪が少なく安全である、気に入った住居があることや良好な住環境であることなどが上位となっております。都心居住の魅力がそのまま住宅需要を押し上げ、人口増につながった結果となっております。

今後も人口増加は継続し本区の人口推計では、令和 7（2025）年には 20 万人を超える見込みです。

転入の理由

1 位	交通の利便性	26.8%
2 位	結婚	17.0%
3 位	気に入った住居に住むため	15.0%

中央区の気に入っている点

1 位	公共交通が整備され利便性が高い	81.3%
2 位	犯罪が少なく安全である	44.4%
3 位	まちが清潔である	30.3%

（資料） 区民意識調査【H27(2015)年】

年齢区分別割合及びその推計

	H31 (2019)	R11 (2029)
年少人口	13.3%	15.3%
生産年齢人口	71.6%	70.5%
老年人口	15.1%	14.2%

（資料）人口推計【H31(2019)年】

本区の人口においては、平成 31（2019）年 1 月現在、生産年齢人口が全体の 71.6%を占めています。推計では、10 年後には 70.5%に減少し、年少人口が 13.3%から 15.3%に増加します。また、老年人口は、15.1%から 14.2%と 0.9 ポイント減少し、少子高齢化が進む中、本区では逆転現象が生じています。しかしながら、今後は生産年齢人口の年齢進行により、徐々に高齢化が進行する見込みです。

世帯の構成

単身世帯	52.4%
親と子どもの世帯	23.3%
夫婦のみの世帯	17.2%
3 世代同居の世帯	3.9%

世帯構成では、単身世帯が 52.4%を占め、親と子どもの世帯 23.3%、夫婦のみの世帯 17.2%、3 世代同居世帯 3.9%となっております。

3 世代同居世帯の推移

H22(2010)	928 世帯
H27(2015)	3,216 世帯

（資料）国勢調査【H27(2015)年】

その中で、3 世代同居世帯は、構成比は低いものの、平成 22（2010）年の 926 世帯から平成 27（2015）年では、3,216 世帯と約 3 倍に増加し、家族と住み続けたいという定住志向が具現化したものと考えられます。

(2) 住宅の状況

宅地の土地利用の変化

	H 18 (2006)	H 28 (2016)
住宅用地の割合	16.3%	24.4%
公共用地の割合	13.9%	14.3%
商業用地の割合	61.7%	56.0%
工業用地の割合	8.1%	5.3%

(資料) 東京都の土地利用現況調査【各年】

本区の住宅用地の割合は、増加傾向にあります。平成 18 (2006) 年から平成 28 (2016) 年までの 10 年間では、住宅用地の割合が 8.1 ポイント増加し、商業用地・工業用地は合計で 8.5 ポイント減少していることから、住宅は既成市街地の中での更新を通じて供給されているものと考えられます。

共同住宅に居住している世帯の割合

1位	中央区	90.0% (71.9%)
2位	港区	89.9% (51.4%)
3位	千代田区	89.2% (60.7%)

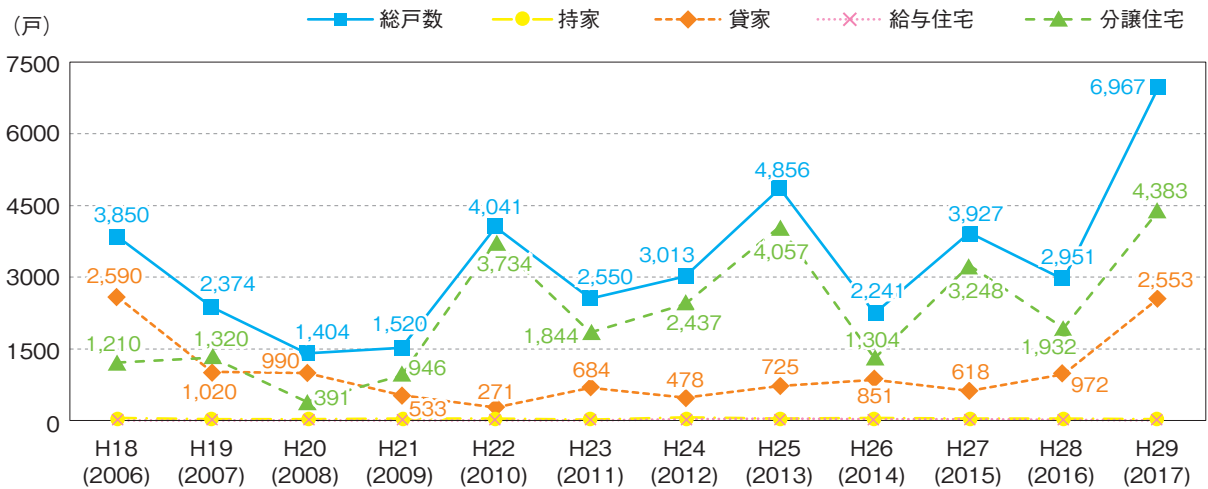
※ () 内は 11 階以上の高層住宅に居住する世帯の割合

(資料) 国勢調査【H27(2015)年】

マンション(共同住宅)に居住している世帯の割合は、平成 27 (2015) 年に 90.0% に達しました。そのうち 11 階以上の高層住宅に居住している割合は、71.9% であり、本区のマンション事情を反映して 23 区内で最も高い状況です。

新設住宅着工戸数の推移では、平成 18 (2006) 年から平成 20 (2008) 年までは継続的な減少がありますが、以降、調査年による増減はあるものの、2,000 戸以上の住戸の供給が継続しています。住宅の種別としては、平成 18 (2006) 年と平成 20 (2008) 年では賃貸住宅の供給量が多くなっておりますが、それ以外の年では分譲住宅の供給量が優勢となっています。なお賃貸住宅では、近年の国内外から訪れるビジネスパーソンや海外旅行者の増加等を反映し、日本橋や東京駅前エリアを中心に「サービスアパートメント」としての供給も見られています。

新設住宅着工戸数の推移



(資料) 建築統計年報【各年】

一方、現在社会問題化している「空き家」については、本区でも居住実態が無い空き家は存在しています。しかしながら、既に賃貸や売却等により次の使用用途が明確になっている物件が全体の約90%を占めており、その件数も調査年毎に大きく増減していることから、一時的な空き家であり、現在、社会問題化している「空き家問題」とは異なる状況です。

このような状況から、今後も住宅の供給量は、職住近接志向による都心回帰現象を背景として、東京オリンピック・パラリンピック大会後の選手村跡地の住宅なども含め、当面は高水準で推移するものと考えられます。

空家数と空家率の推移

	H 15 (2003)		H 20 (2008)		H 25 (2013)	
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
二次的住宅	720	13.5%	1,540	6.4%	1,240	12.7%
賃貸用住宅	2,930	55.0%	13,220	54.6%	6,040	61.7%
売却用住宅	260	4.9%	270	1.1%	1,260	12.9%
その他	1,420	26.6%	9,200	38.0%	1,250	12.8%
計	5,330	100.0%	24,230	100.0%	9,790	100.0%

(資料)住宅・土地統計調査【各年】

分譲マンションの築年数比

築10年未満	21.4%
築10～20年	46.3%
築20年以上	31.8%
不明	0.5%

(資料)分譲マンション実態調査【H28(2016)年】

分譲マンションの状況としては、平成28(2016)年までに建設されたもののうち、築年数が20年未満の建物が67.7%と全体の3分の2を占め、比較的新しい建物が多い状況です。しかしながら、20年以上の建物が31.8%となっており、築20年を境に何かしらの改修や大規模修繕等が必要になることから課題もあります。

分譲マンションの管理の課題

1位 生活ルールを守らない	39.9%
2位 管理組合の役員にならない	32.8%
3位 管理について無関心	29.5%
4位 組合員でない居住者の増加	23.6%
5位 防犯面の心配	19.7%

(資料)分譲マンション実態調査【H28(2016)年】

現在、本区の分譲マンション管理組合では、概ね良好な管理体制が執られています。区分所有のため大規模修繕や建替え時の合意形成には困難さがあります。

また、日常の管理においても、生活ルールを守らない一部の居住者の問題や管理組合の役員不足、管理について無関心、組合員でない居住者の増加、防犯面の心配等、コミュニティの形成に係るものが課題となっています。

(3) 安全・安心について

東日本大震災や熊本地震、各地の豪雨災害など自然災害が多発しており、今後の首都圏における大地震の発生リスクも高いことから、耐震性のさらなる向上を図るとともに、防災マニュアル作成支援等、マンションの防災対策に取り組んでいます。さらに、地域の防災力向上に向け、大規模な開発事業を通じて防災拠点機能を補完する備蓄倉庫の整備や災害対応設備の設置等も進めています。

防災マニュアルを作成している管理組合は、平成 28（2016）年時点では、26.4%と全体の4分の1となっています。防災マニュアルを作成している管理組合数は増加しつつありますが、居住者への防災情報の提供が低いことを含めてより一層の取組が必要です。

防犯面については、区民意識調査では、本区の気に入っている点として、犯罪が少なく安全であることが2位と高い結果となっています。一方で、分譲マンションへの実態調査ではマンション管理の課題として防犯面に対する心配が挙げられており、マンションの防犯対策の充実や強化が求められています。

防災マニュアルの有無	
作成している	26.4%
〔内 周知している〕	16.3%
〔 周知していない〕	10.1%
作成していない	73.6%

(資料) 分譲マンション実態調査【H28(2016)年】

防犯面について	
○中央区の気に入っている点 ^(※1)	犯罪が少なく安全である 2位(11項目中)
○マンション管理の課題 ^(※2)	防犯面の心配 5位(15項目中)

(資料) ※1 区民意識調査 【H27(2015)年】
 ※2 分譲マンション実態調査【H28(2016)年】

(4) 住環境について

生活する上で必要なもの・充実してほしいものとして、やすらげる緑や水辺の空間・オープンカフェが最も高く、魅力ある商店・飲食店、利便性の高い交通インフラ、大型ショッピングモールと続き、子どもが安全に遊べる公園への要望も挙がっています。本区では、子どもたちが伸び伸びと安全に遊べる場所として、90ヶ所の公園や児童遊園を配置し、都会の中でも自然を満喫できるよう整備しています。また、大規模開発事業等を通じて整備された公開空地は誰もが利用できるものであり、公園等を補完する役割を担うことから、防災機能やイベントの開催等を含め一層の活用を期待する声もあります。

また、重要度の高い施策として、防災対策、高齢者福祉・介護、子育て支援、防犯対策、障害者福祉などが上位となっており、これらは地域での連携がその役割の一端を担うことから、地域コミュニティの形成が重要な位置付けとなります。しかしながら、必要性は認識しているが、知り合える機会がないという理由から、コミュニティの現状に対する評価は低いものとなっています。

生活する上で必要なもの・充実してほしいもの	
1位 やすらげる緑や水辺の空間・オープンカフェ	44.3%
2位 魅力ある商店・飲食店	43.2%
3位 利便性の高い交通インフラ	29.4%
4位 大型ショッピングモール	26.8%
5位 子どもが安全に遊べる公園	26.5%

(資料) 区民意識調査【H27(2015)年】

重要度の高い施策	
1位 防災対策	
2位 高齢者福祉・介護	
3位 子育て支援	
4位 防犯対策	
5位 障害者福祉	

(資料) 区政世論調査【H30(2018)年】

2-2 住宅・住環境の課題

(1) 耐震化の一層の促進

近年の新築マンションについては、耐震性の高い物件が供給されている一方、高層のマンションが多いことから地震時に長時間の揺れの影響を受けやすいことも懸念され、対策の検討を進める必要があります。また、高経年化したマンション等については耐震補強が必要な物件や、耐震診断は実施したものの対策が未定の建物などもあり、早急な対策が求められています。

(2) 防災力や防犯力の向上

区内の約90%の世帯がマンションに居住していることを踏まえ、マンションにおける防災対策が不可欠です。また、安全な住環境を保持していくためには、防犯設備の設置の推進や犯罪に対する知識と意識の向上も重要です。防災力や防犯力の向上に向け、ソフト・ハード両面での対策におけるより一層の充実が求められています。

(3) マンションの適正な維持管理等、住宅の長寿命化への対応

マンションの高経年化が進む中、快適な住環境の維持向上には、適時適切な維持管理が必要です。管理組合は、施設の管理状況の把握に努めることはもとより、マンションの維持管理や長寿命化を総合的に計画し、居住者の理解を求めるとともに、管理保全を推進することが責務となります。このようなことから、管理組合に対する相談業務の充実をはじめ、管理不全を予防するための適切な指導等の総合的な支援を行っていくことが求められています。

(4) 定住性の向上や居住の安定に向けた対応

誰もが互いに理解し合う地域社会の進展に向け、区民のさまざまなニーズに対応できる住環境づくりが必要です。単身世帯が世帯形成期や子育て期を迎えても快適に住むことができ、高齢者も安心して地域で暮らし続けられるよう、適切な規模や性能を備えた住宅の供給推進や暮らしを支える取組への支援が求められています。

(5) 魅力的な都心生活地のさらなる充実

子どもから高齢者まで幅広い年代のニーズに配慮しつつ、本区の個性をいかした都心居住の魅力さをさらに高めていくことが重要です。生活の利便を一層高める取組や防災・防犯、子育て・高齢者支援、コミュニティ形成など地域課題の解決に向けて備えるべき機能の導入、環境に適した住まいづくりへの取組など、住みやすく愛着を持てる魅力的な都心生活地としての充実が求められています。

(6) 地域コミュニティへの支援

防災や防犯対策をはじめ、子育て支援、高齢者福祉・介護など、さまざまな地域課題に対応するためには、各施策を相互に連携して展開するとともに「自助」「共助」「公助」の役割を区民と行政が自覚し、積極的に行動することが必要です。

住みよい住環境の実現に向け、自ら率先して行動する地域コミュニティ（プロアクティブ・コミュニティ）の形成が必要不可欠であり、日々の暮らしの中で住民同士のふれあいや関わり合いが醸成されるような取組への支援が求められています。