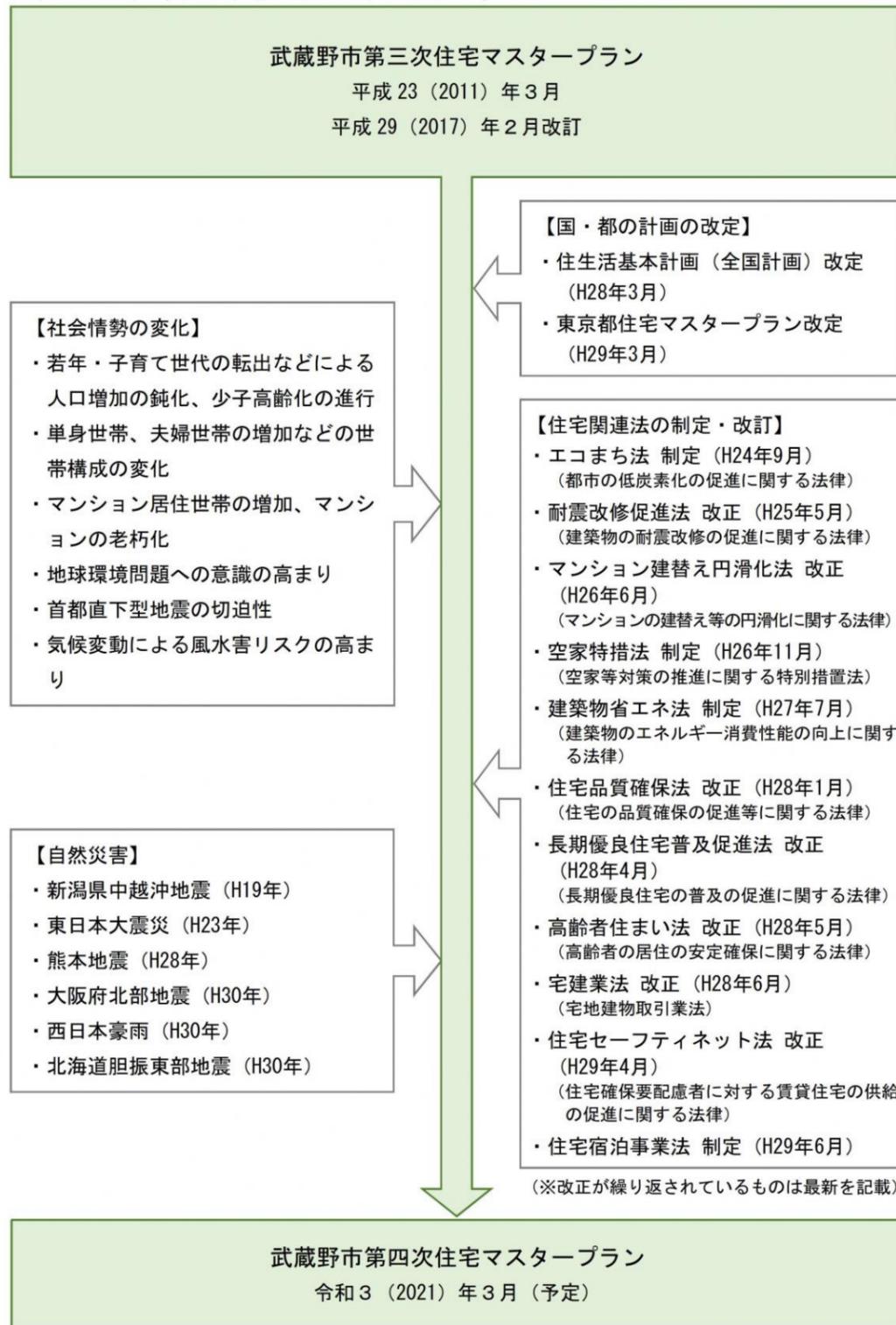


■ 住宅及び住環境を取り巻く現状と動向の把握

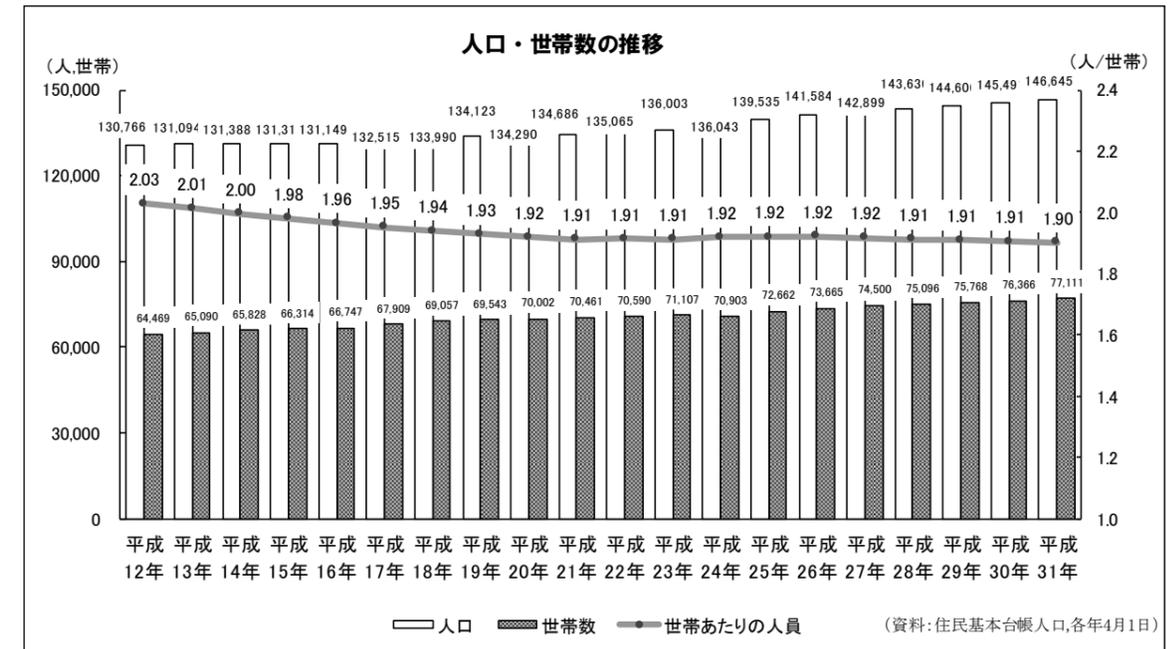
1. 社会情勢の変化と住宅政策の動向



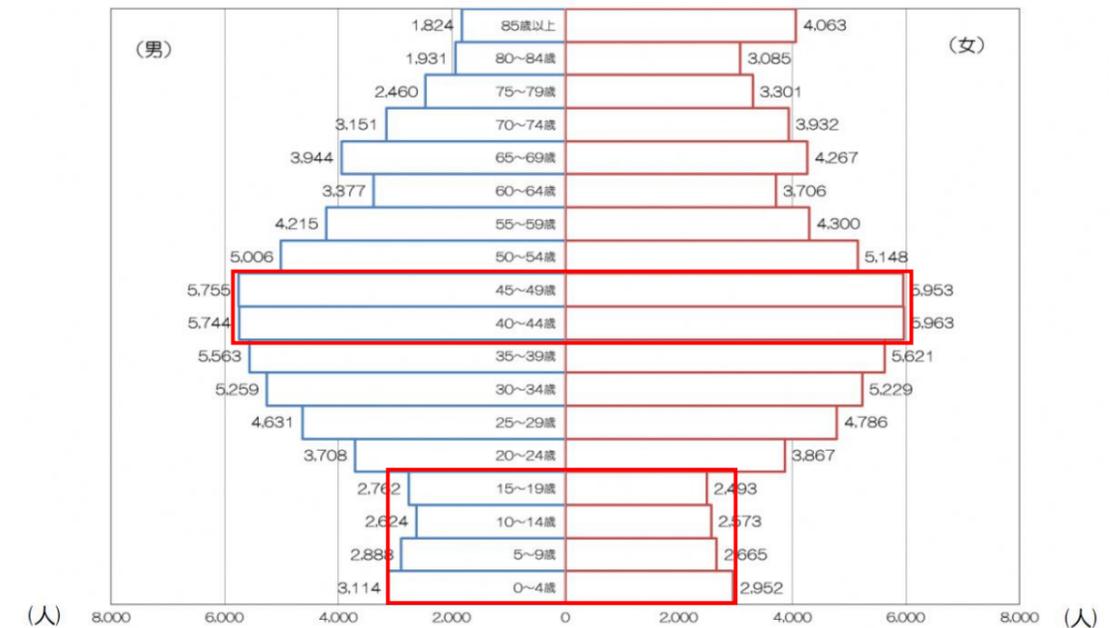
2. 人口世帯の動向 (1) 市全般の傾向と他都市比較

○平成 31(2019)年4月時点の人口は約 15 万人、約8万世帯。(図2-1)
 ・平成 12~31 年の 20 年間で、人口は約1割、世帯数は約2割増加。人口構成は、男女ともに 40 歳代が多く、子どもは少ない。(図2-1, 2)

■図 2-1 : 人口・世帯数の推移 (住民基本台帳 各年 4 月 1 日)



■図 2-2 : 人口ピラミッドの状況 (住民基本台帳)

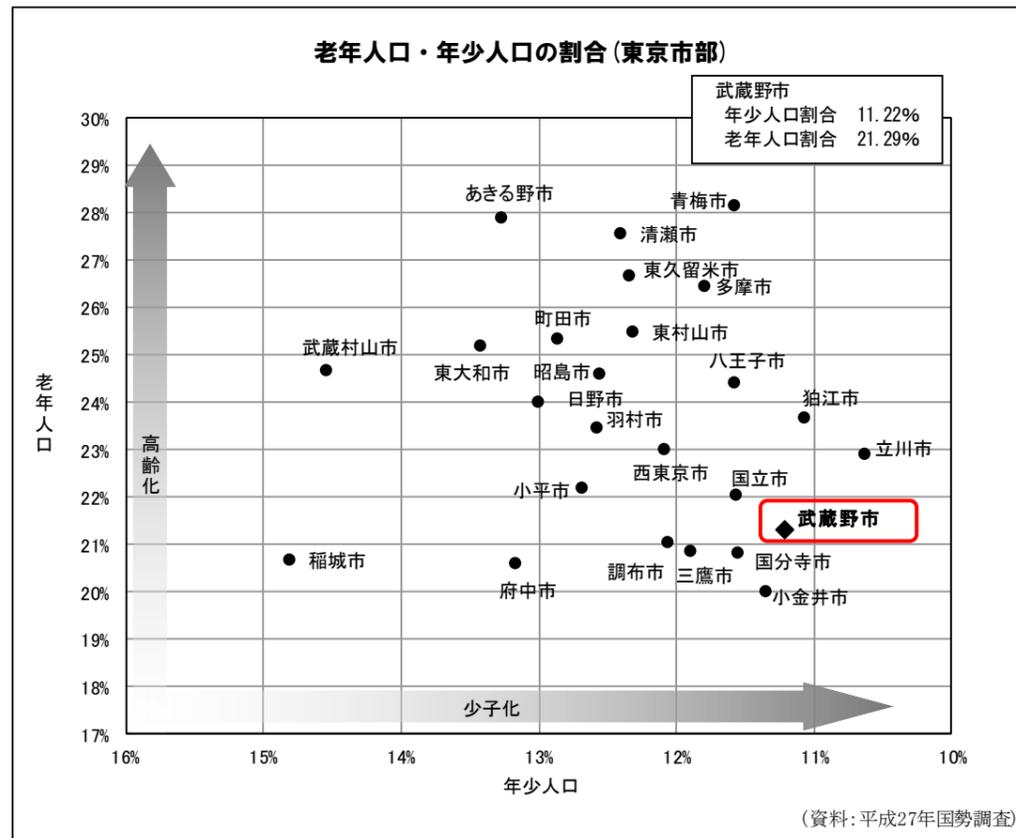


住宅及び住環境を取り巻く現状と動向の把握

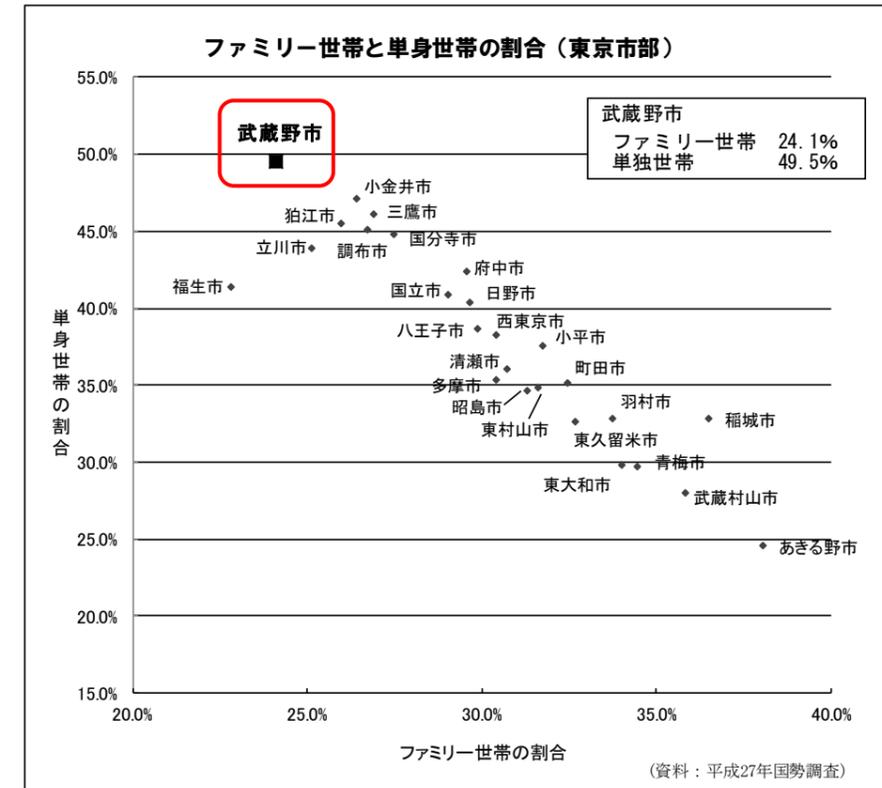
2. 人口世帯の動向 (1) 市全般の傾向と他都市比較

- 年少人口比率は 11.2%で都内他市より高く、老年人口比率(高齢化率)は 21.3%で他市より低いことから、現時点では他市に比べるとましな状況であるが、人口ピラミッドからは、今後の高齢化率上昇が懸念される。(図2-1)
- 特にファミリー世帯比率は他市より低く、ファミリー層にとって住みづらい状況にあると考えられる。(図2-4)
- 本市の人口は今後も引き続き増加すると推計されている。(図2-5)

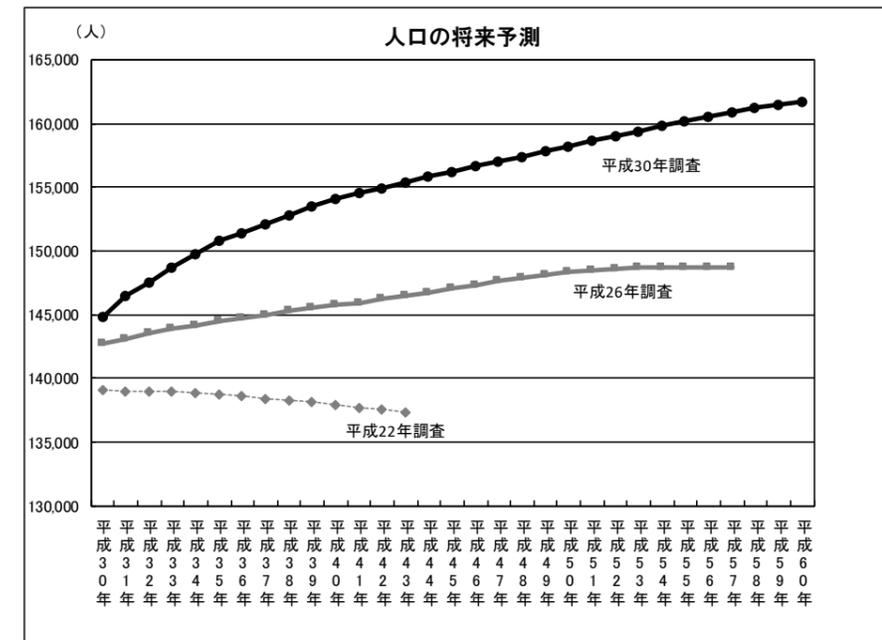
■図2-3：老年人口・年少人口の比率（平成27年国調）



■図2-4：ファミリー世帯・単身世帯の比率（平成27年国調）



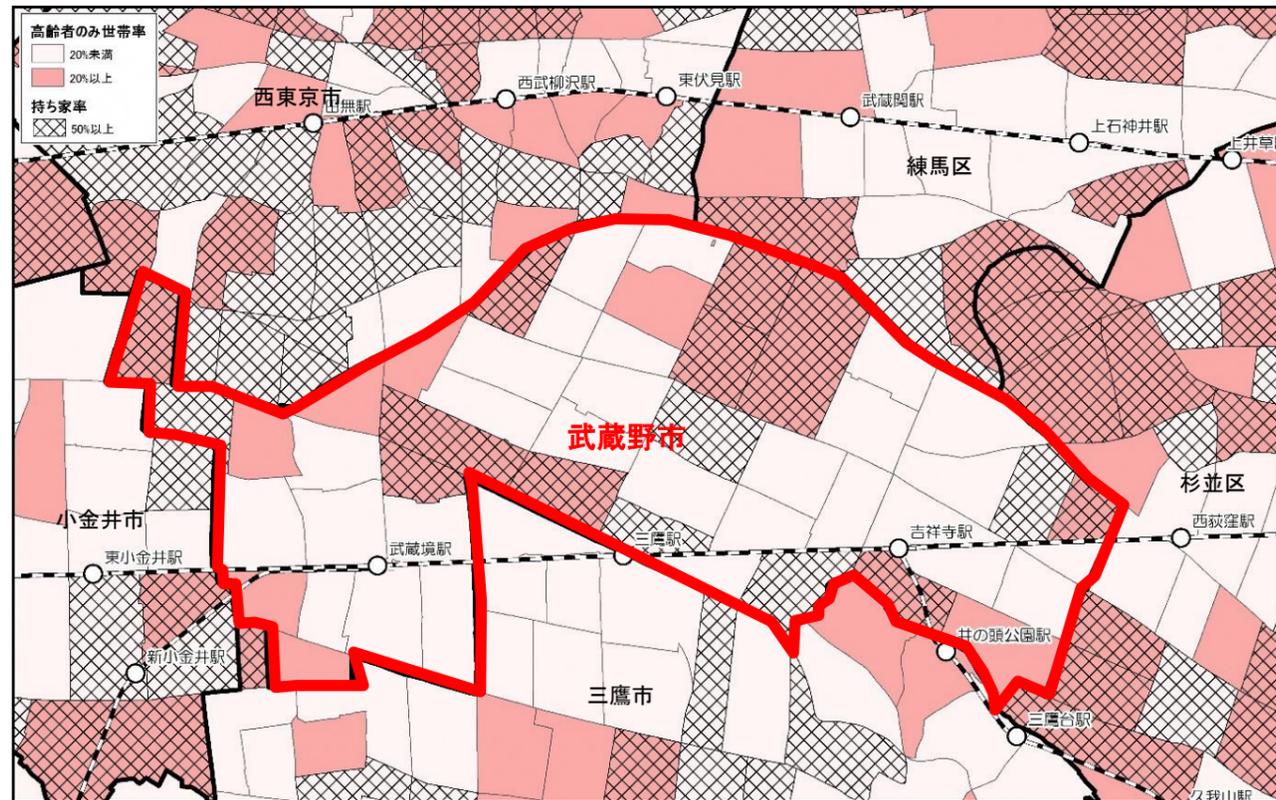
■図2-5：人口の将来予測（平成30年武蔵野市推計）



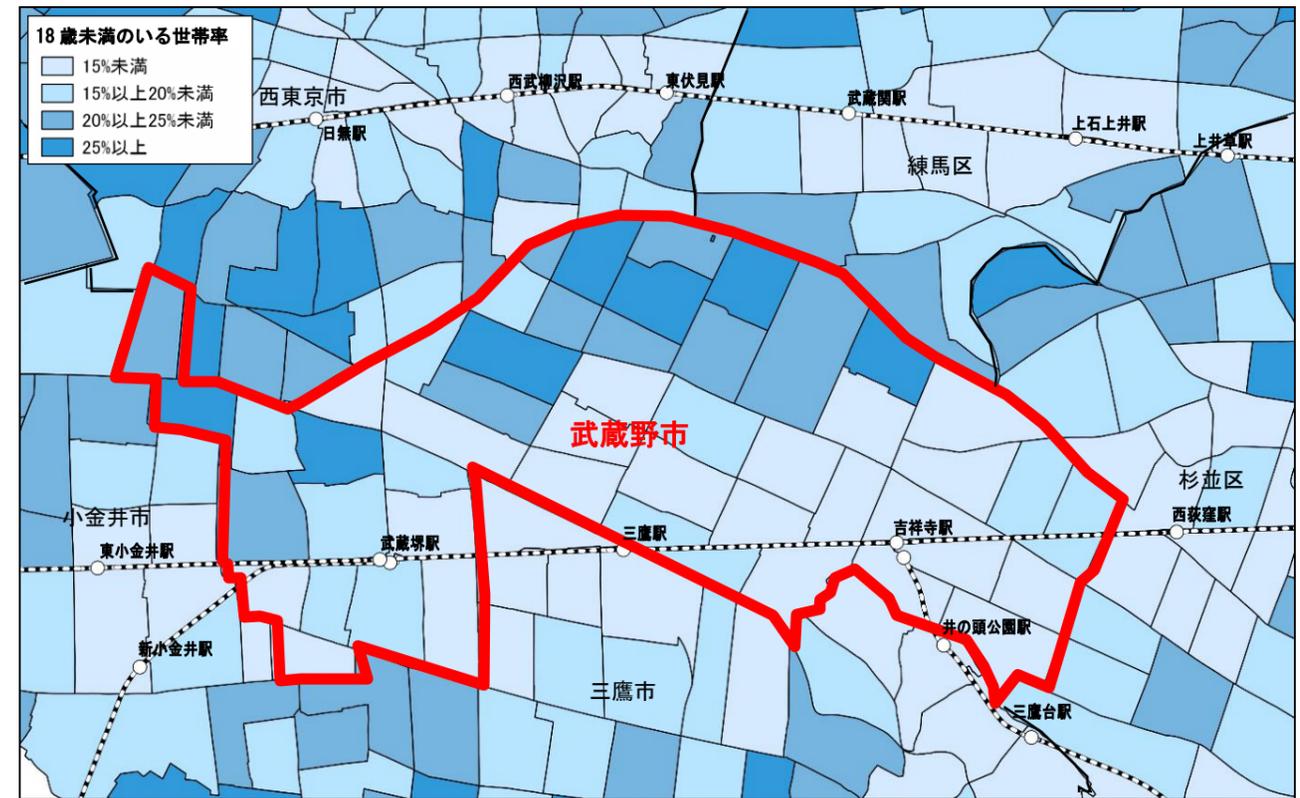
2. 人口世帯の動向 (2) 地域別の状況等

- 鉄道駅より比較的離れた市境付近の町丁目において、高齢者のみ世帯(高齢单身、高齢夫婦のみ)比率及び持ち家率が高い傾向。(図2-6)
- 18歳未満のいる世帯率は、市境付近で高く、JR沿線付近は低い傾向。(図2-7)
- 20～30歳代の若年層の転出入は1,000人/年を超え活発。0～4歳はその子どもと考えられ、若年子育て世帯の動きであると言える。高水準の家賃及び住宅価格を要因として、家族人数に適した規模の住宅を確保できずに、賃貸住宅に居住する新婚から子どもの就学期までの若年子育て世帯が、市外転出していると考えられる。(図2-8)

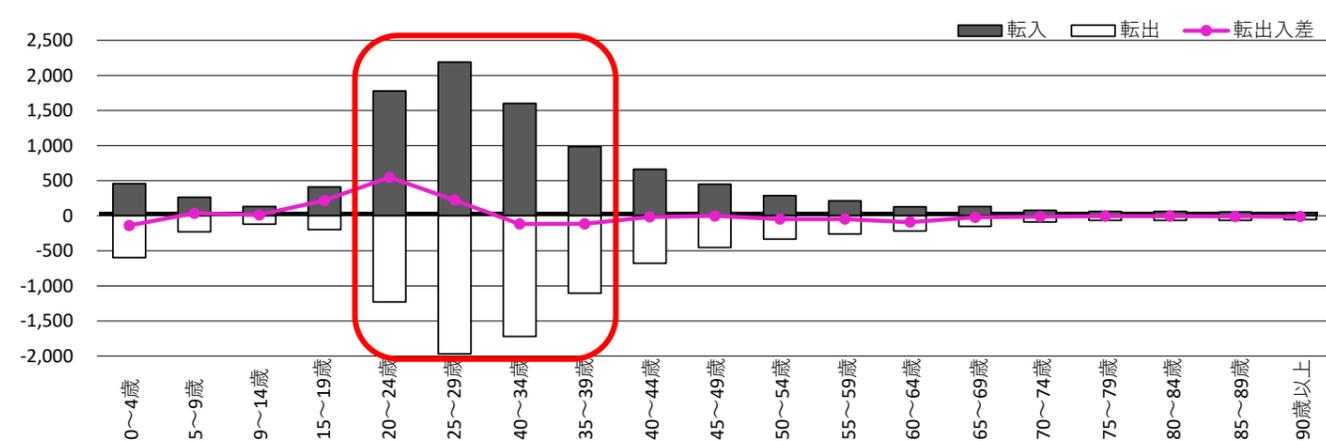
■ 図2-6：町丁目別高齢者のみ世帯比率及び持ち家率（平成27年国調）



■ 図2-7：町丁目別18歳未満のいる世帯比率（平成27年国調）



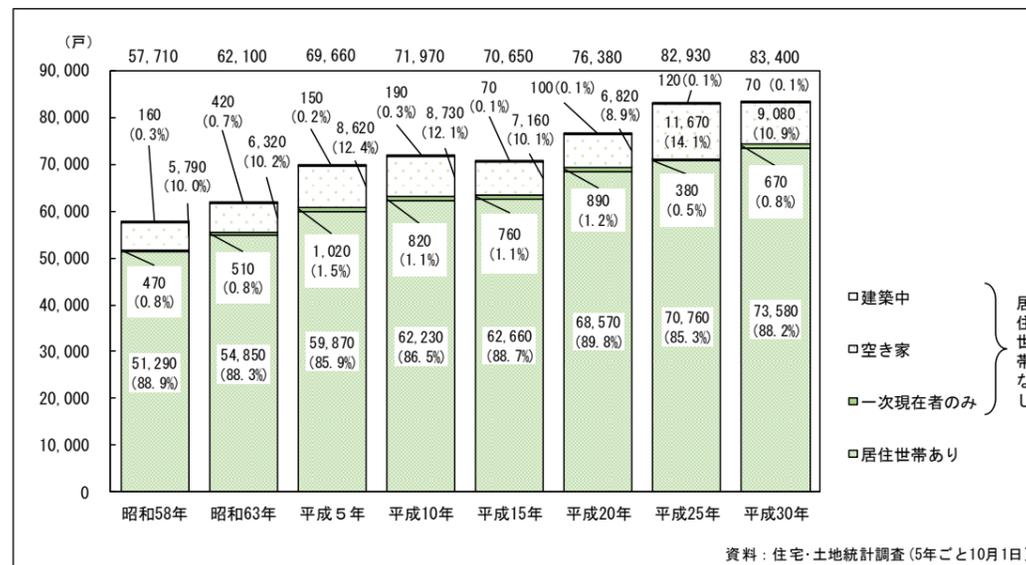
■ 図2-8：年齢階級別の転出入数及び転出入差の状況（平成29年東京都住民基本台帳人口移動報告）



3. 住宅ストックの動向 (1) ストック量及び基本諸元

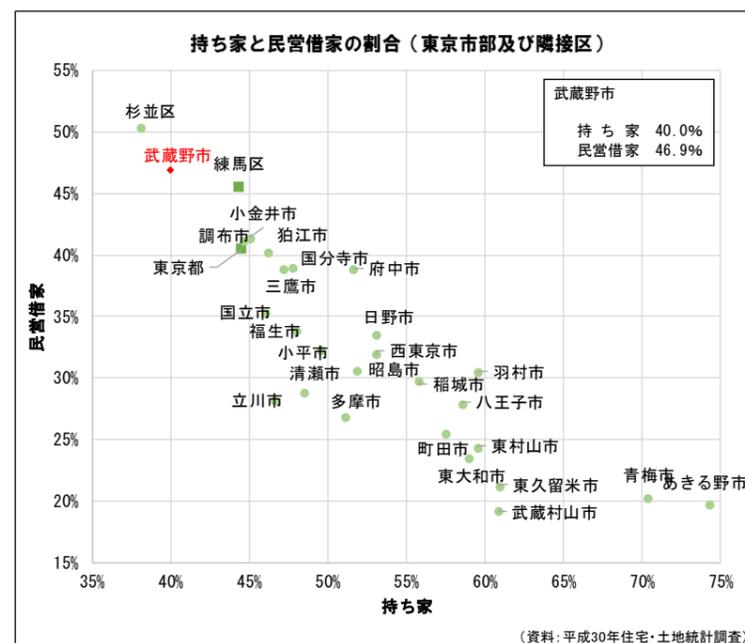
- 住宅総数は83,400戸、35年前から4割以上増加。(図3-1)
- 持ち家は4割で市部では最も低く、一方、民営借家率は市部では最も高く、隣接区部に近い状況。(図3-2)
- 一戸建ては少なく、共同住宅が7割超と大部分を占める。(図3-3)
- 1981年以前の旧耐震基準で建てられた住宅は市全体では17.5%と少ない。ストック量の多い持ち家と民営借家を比較すると、木造の民営借家で古い住宅が多い。(図3-4)

■図3-1：住宅総数の推移（各年住調）

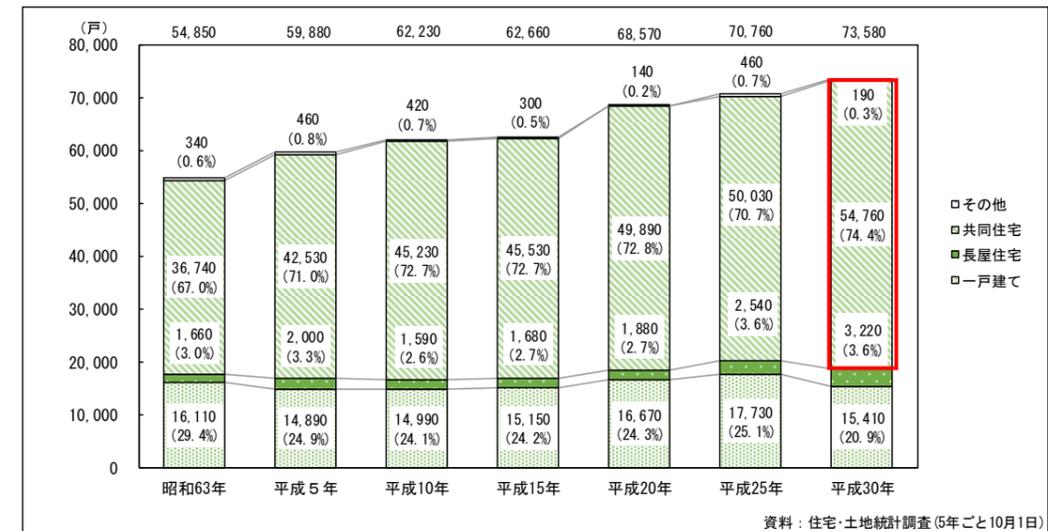


【住宅・土地統計調査における空き家の定義】
 ○一時現在者のみの住宅：ふだん居住している者が一人もない住宅
 ○空き家：二次的住宅：別荘、その他
 ・賃貸用の住宅：賃貸のために空き家になっている住宅
 ・売却用の住宅：売却のために空き家になっている住宅
 ・その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅
 ○建築中の住宅：戸締まりができるまでにはなっていないもの

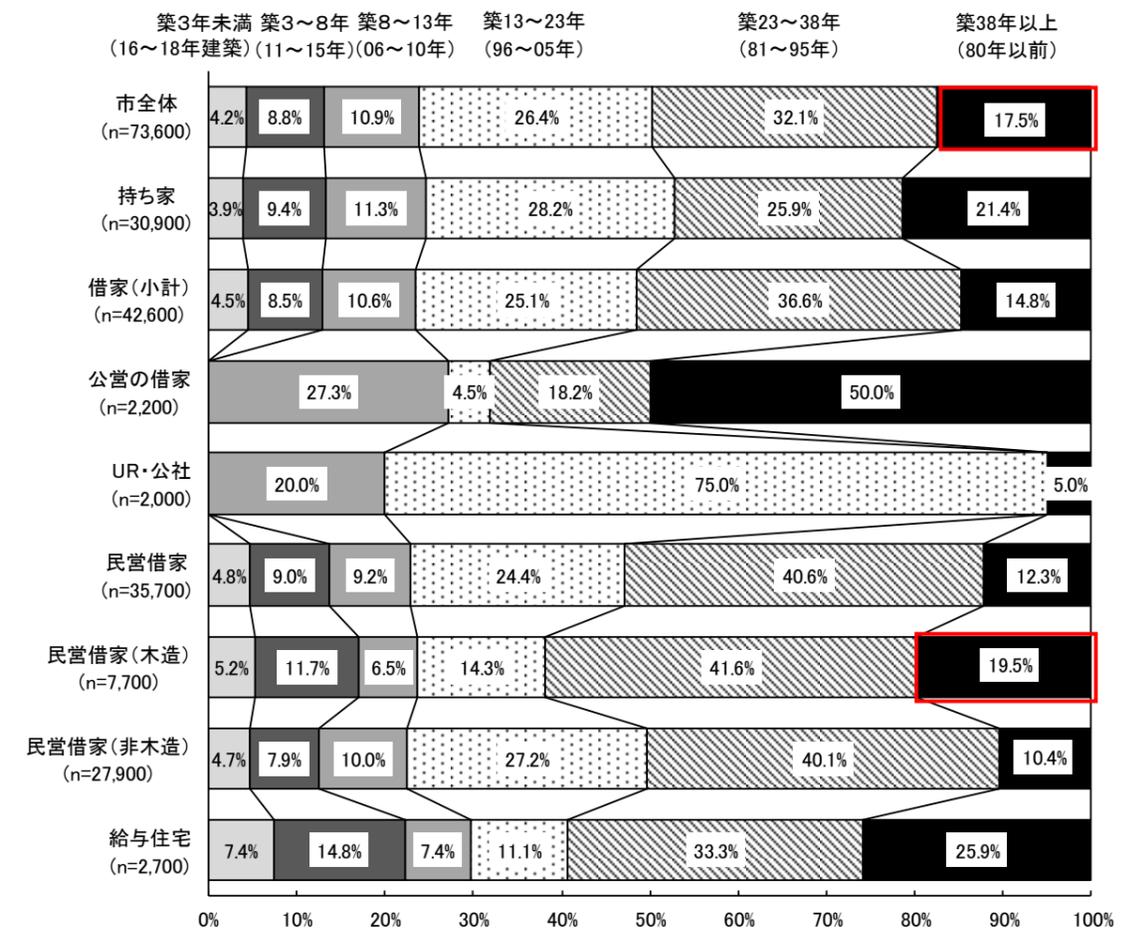
■図3-2：持ち家比率と民営借家比率の関係（平成30年住調）



■図3-3：建て方別住宅数の推移（各年住調）



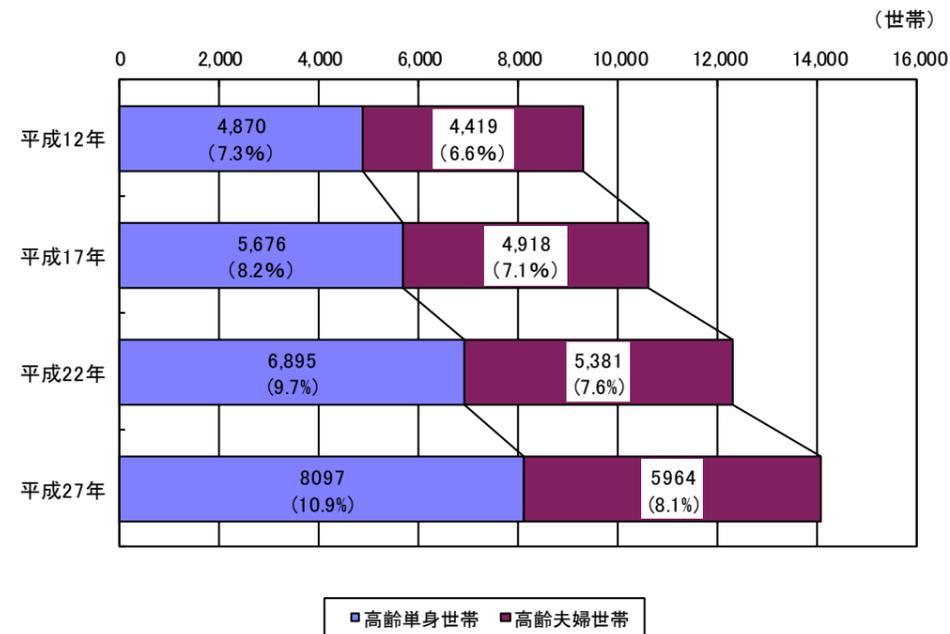
■図3-4：住宅の所有関係・経過年数別住宅の比率（平成30年住調）



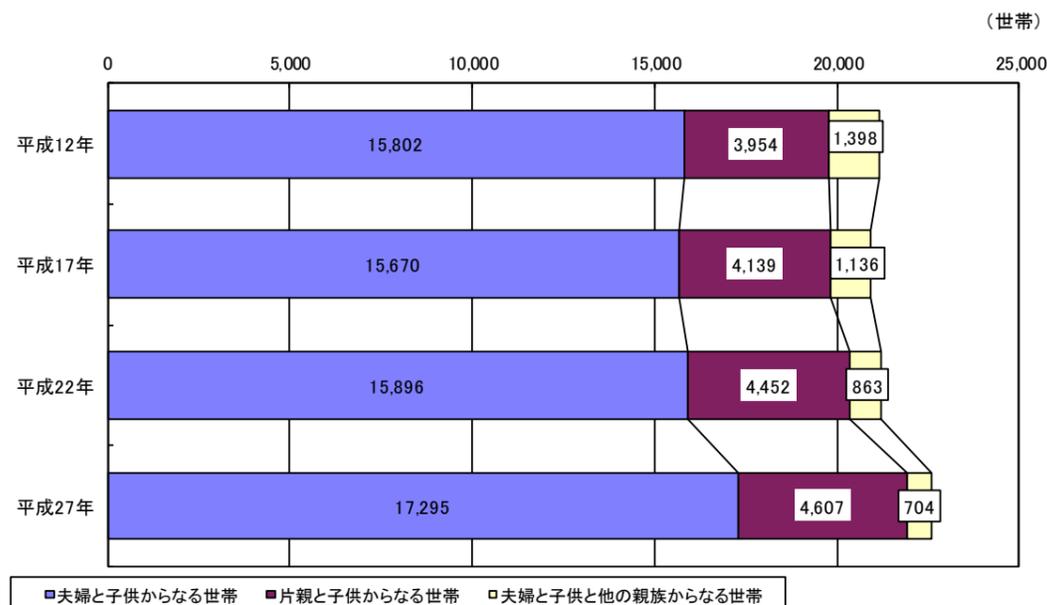
3. 住宅ストックの動向 (2) 世帯類型と住宅事情

- 高齢者のみ世帯(単身、夫婦)は約 14,000 世帯であり、年々増加している。(図3-5)
- ファミリー世帯数は約 22,600 世帯であり、平成 17 年以降、微増傾向である。(図3-6)
- 持ち家の高齢者のみ世帯の大半は延べ面積 70 ㎡以上の比較的広い住宅に住んでいるのに対し、借家に居住する3人以上世帯の7割超が 70 ㎡未満の住宅に住んでおり、住宅規模と世帯人数にミスマッチが生じている。(図3-7)

■図3-5：高齢単身世帯数及び高齢夫婦世帯数の推移（各年国調）

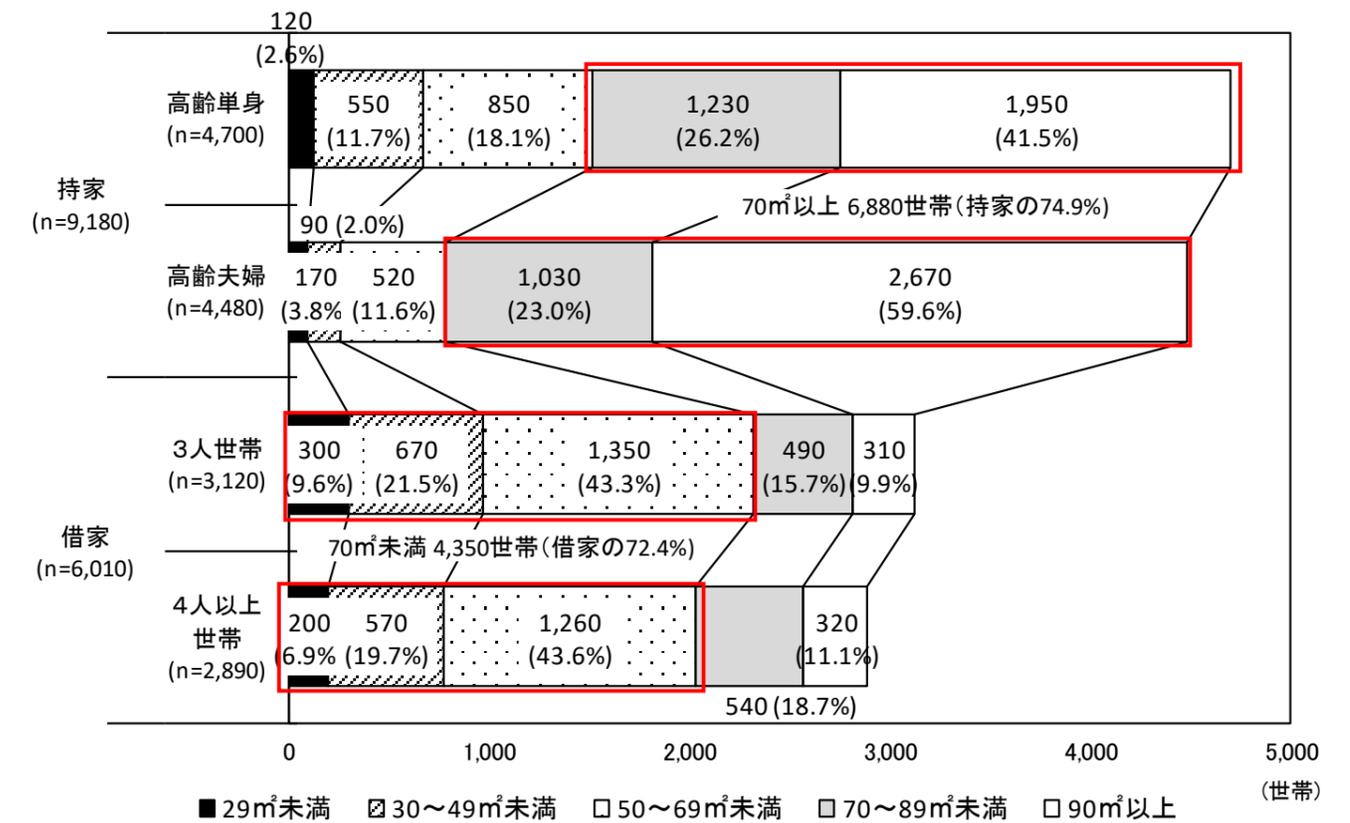


■図3-6：ファミリー世帯数の推移（各年国調）



注：国勢調査では「片親」となっているが、本市では「ひとり親」と称す

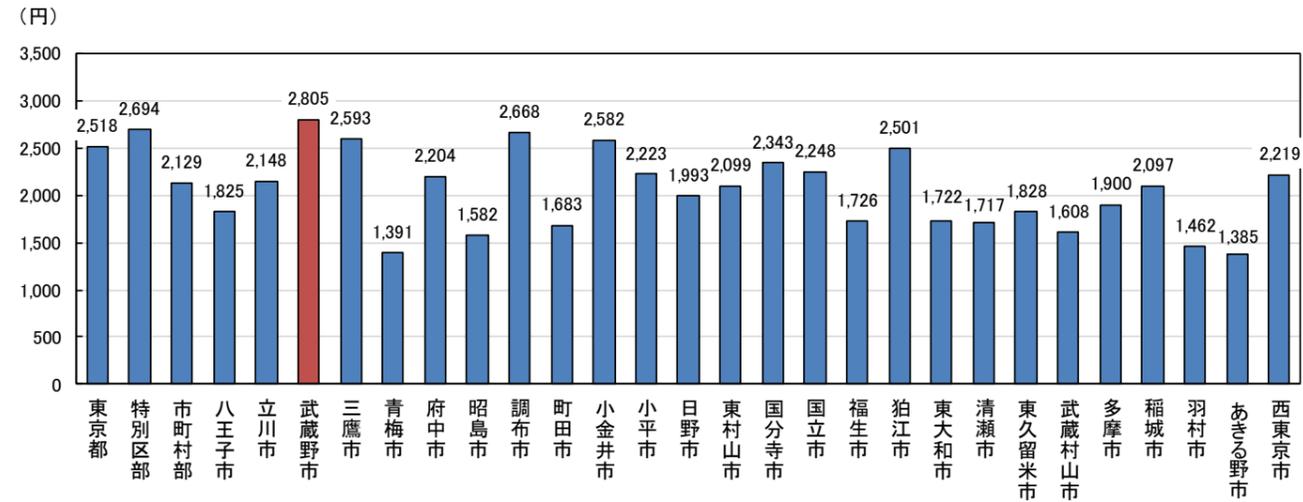
■図3-7：所有関係・世帯人員別の延べ面積（平成25年住調、東京都特別集計）



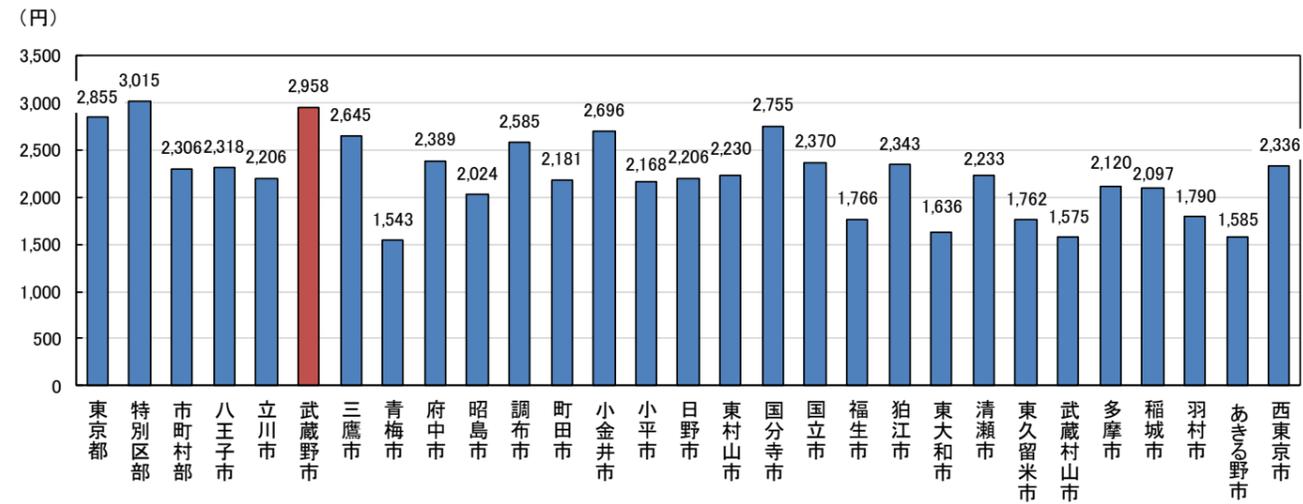
3. 住宅ストックの動向 (2) 世帯類型と住宅事情

○家賃単価は、木造の民営借家(アパート)では2,805円、非木造の民営借家(賃貸マンション)では2,958円である。市部で最も高く、23区部と同程度の高水準の家賃単価となっている。(図3-8, 9)

■図3-8：民営借家（木造）の1㎡当り家賃（平成25年住調、東京都特別集計）



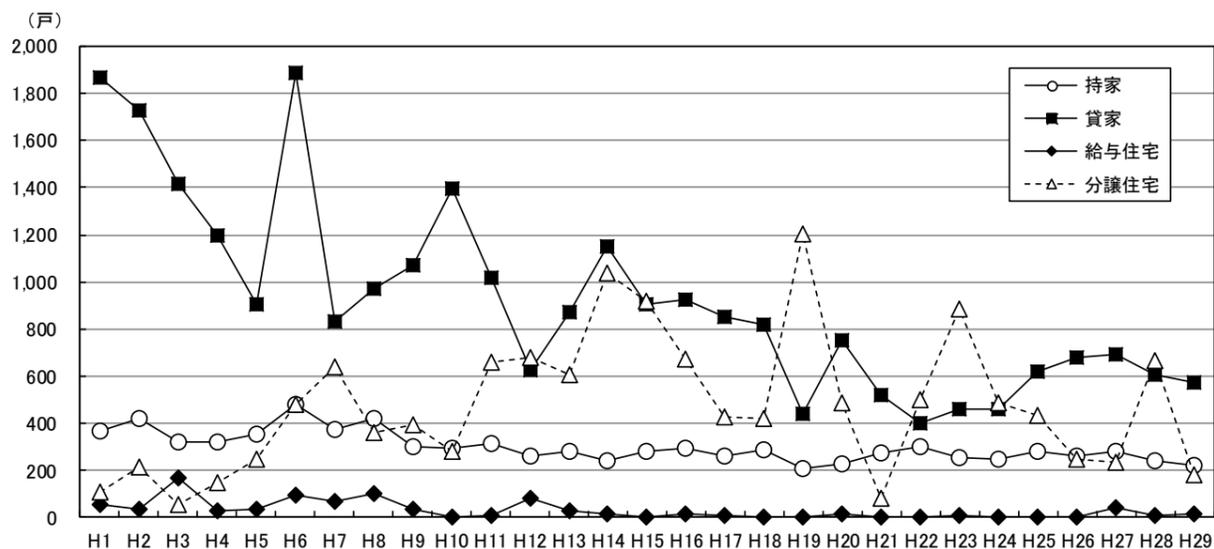
■図3-9：民営借家（非木造）の1㎡当り家賃（平成25年住調、東京都特別集計）



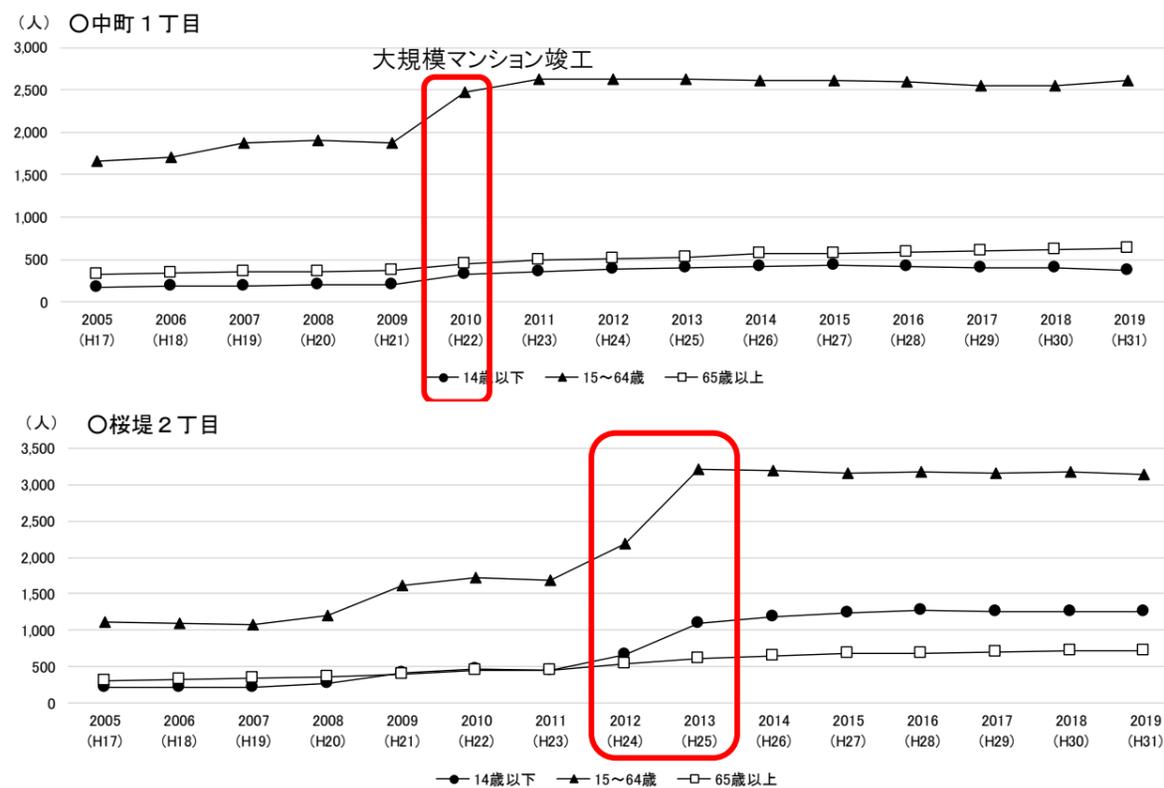
4. 住宅供給動向 (1) 新築ストック

- 時期によるばらつきはあるものの、平成初期には新設着工戸数の過半を占めていた貸家が、約30年間で約7割減少。一方、分譲住宅の着工数が増加。(図4-1)
- 今後、吉祥寺北町と境に大規模な新築マンションが供給予定。戸建ては概ね市の外縁部に供給される。(図4-2)
- 大規模開発が行われた中町1丁目や桜堤2丁目では、マンション竣工後、15~64歳人口とその子世代とみられる14歳以下人口が増加。ファミリー世帯の転入があったと考えられる。(図4-3)

■図4-1：新設着工住宅数の推移（各年住宅着工統計）



■図4-3：中町1丁目・桜堤2丁目の年齢3区分別人口の推移（各年住民基本台帳、町丁目別人口）



■図4-2：新築マンション及び新築戸建ての供給状況（2019年11月現在）

市全体	町丁目	マンション		戸建 (戸数)
		(件数)	(戸数)	
市全体		8	376	71
1 吉祥寺地域	①御殿山・吉祥寺南町	0	0	2
	御殿山1丁目	0	0	0
	御殿山2丁目	0	0	0
	吉祥寺南町1丁目	0	0	0
	吉祥寺南町2丁目	0	0	1
	吉祥寺南町3丁目	0	0	1
	吉祥寺南町4丁目	0	0	0
	吉祥寺南町5丁目	0	0	0
	②吉祥寺本町・吉祥寺東町	1	28	8
	吉祥寺本町1丁目	0	0	0
	吉祥寺本町2丁目	0	0	0
	吉祥寺本町3丁目	1	28	0
	吉祥寺本町4丁目	0	0	0
	吉祥寺東町1丁目	0	0	0
	吉祥寺東町2丁目	0	0	8
	吉祥寺東町3丁目	0	0	0
	吉祥寺東町4丁目	0	0	0
	③吉祥寺北町	1	106	18
	吉祥寺北町1丁目	0	0	6
	吉祥寺北町2丁目	0	0	2
吉祥寺北町3丁目	0	0	7	
吉祥寺北町4丁目	1	106	1	
吉祥寺北町5丁目	0	0	2	
2 中央地域	④西久保・中町	4	91	10
	西久保1丁目	0	0	0
	西久保2丁目	0	0	0
	西久保3丁目	3	60	10
	中町1丁目	1	31	0
	中町2丁目	0	0	0
	中町3丁目	0	0	0
	⑤八幡町・緑町	0	0	5
	八幡町1丁目	0	0	3
	八幡町2丁目	0	0	0
	八幡町3丁目	0	0	0
	八幡町4丁目	0	0	2
	緑町1丁目	0	0	0
緑町2丁目	0	0	0	
緑町3丁目	0	0	0	
3 武蔵境地域	⑥境南町	0	0	18
	境南町1丁目	0	0	1
	境南町2丁目	0	0	1
	境南町3丁目	0	0	0
	境南町4丁目	0	0	1
	境南町5丁目	0	0	15
	⑦境	1	130	0
	境1丁目	0	0	0
	境2丁目	1	130	0
	境3丁目	0	0	0
境4丁目	0	0	0	
境5丁目	0	0	0	
⑧桜堤・関前	1	21	10	
桜堤1丁目	0	0	0	
桜堤2丁目	1	21	0	
桜堤3丁目	0	0	0	
関前1丁目	0	0	0	
関前2丁目	0	0	0	
関前3丁目	0	0	10	
関前4丁目	0	0	0	
関前5丁目	0	0	0	

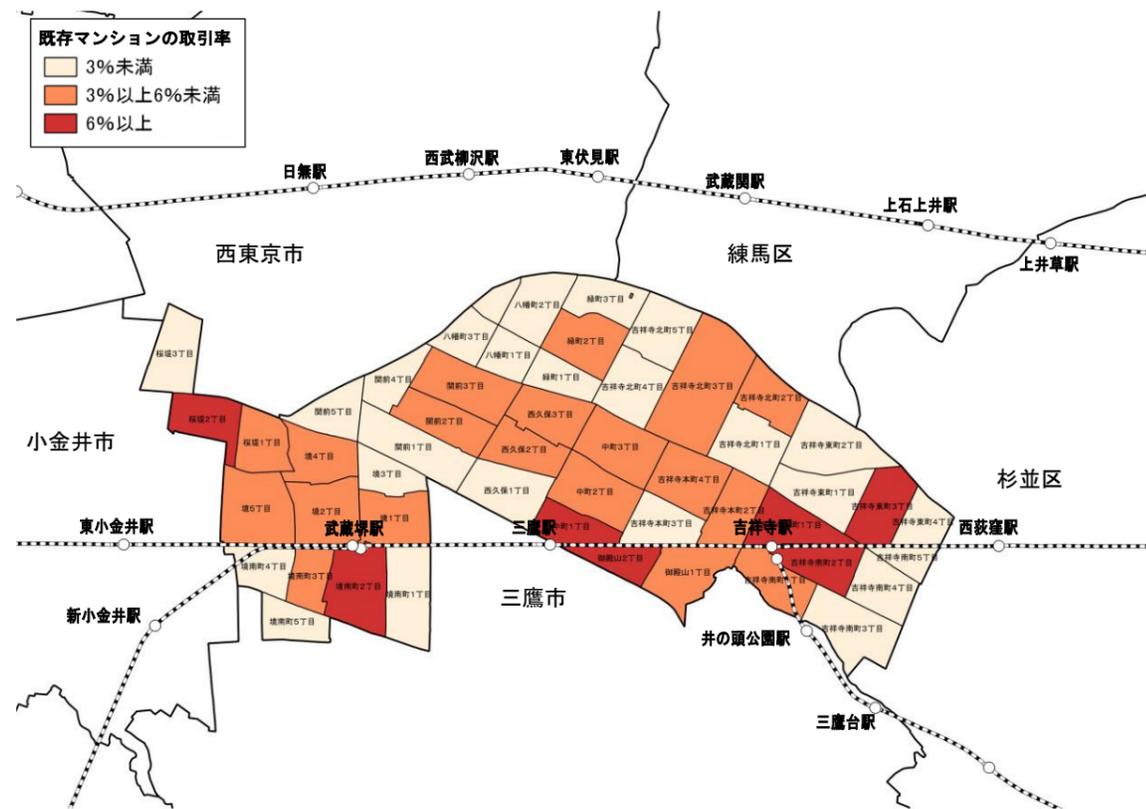
資料：https://suumo.jp/kanto/ (2019.11.6最終アクセス)

(2) 既存ストック

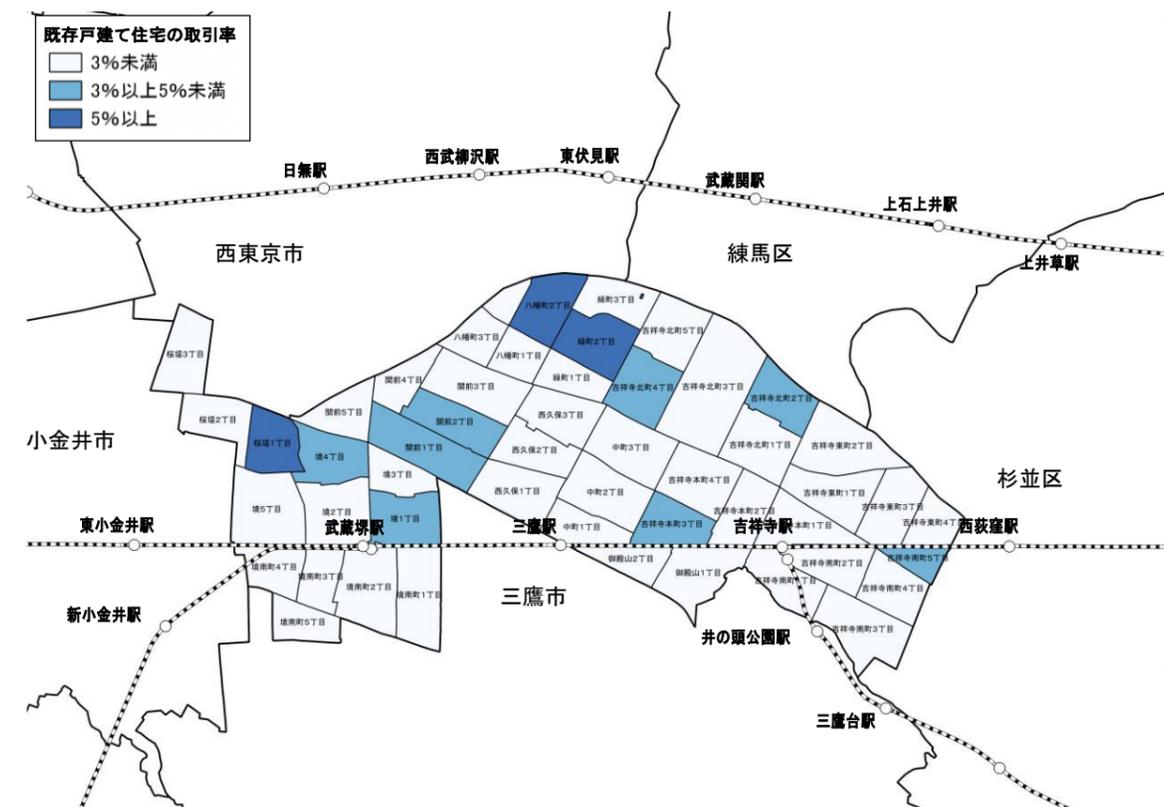
- 既存マンション取引は年間約 200 件、5年間で 1,000 件程度。取引率※の全市平均は 4.4%。駅近で流動性が高く、辺縁部では取引の無い町丁目も存在。(図4-4)
- 既存戸建て住宅の取引は5年間で 200 件程度。流通が活発な地域は限定的。(図4-5)
- 既存マンションの価格帯は平均約 4,400 万円、地域差が顕在化し二極化。既存戸建ての価格帯は平均 6,900 万円で、7割超が 5,000 万円以上。

※町丁目別取引数を、国勢調査の町丁目別建て方別住宅数に町丁目別持ち家率を乗じた世帯数を分母として除した数

■図4-4：既存分譲マンションの流通状況（町丁目別）（直近5年の不動産取引データ）



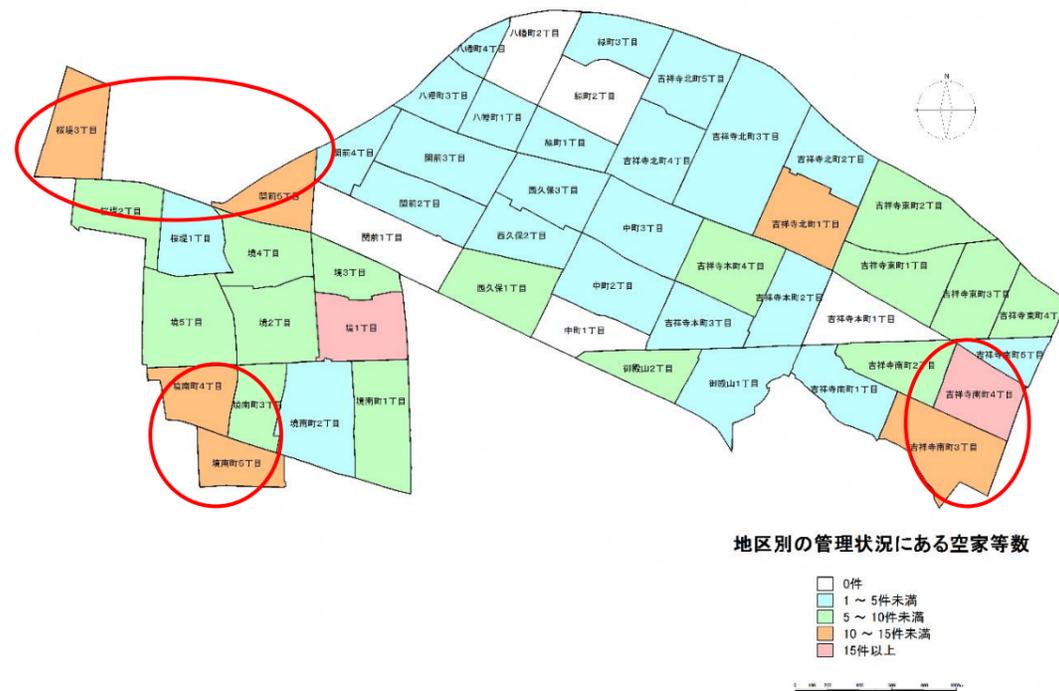
■図4-5：既存戸建て住宅の流通状況（町丁目別）（直近5年の不動産取引データ）



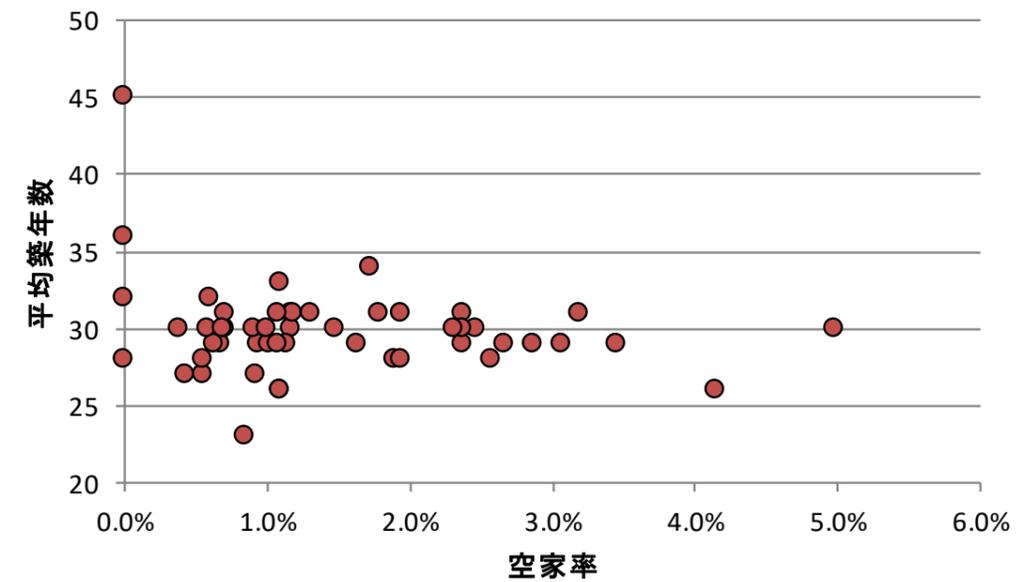
5. 空家 (空家実態調査)

- 住調によると空き家は 9,080 戸で住宅総数の 10.9% を占める。(図3-1)
- 一方、市が実施した悉皆調査では、空き家率 5.8% である。市の辺縁部において、空き家数・率が高い。(図5-1, 2)
- 町丁目別の空き家率と平均築年数には相関は見られない。(図5-3)

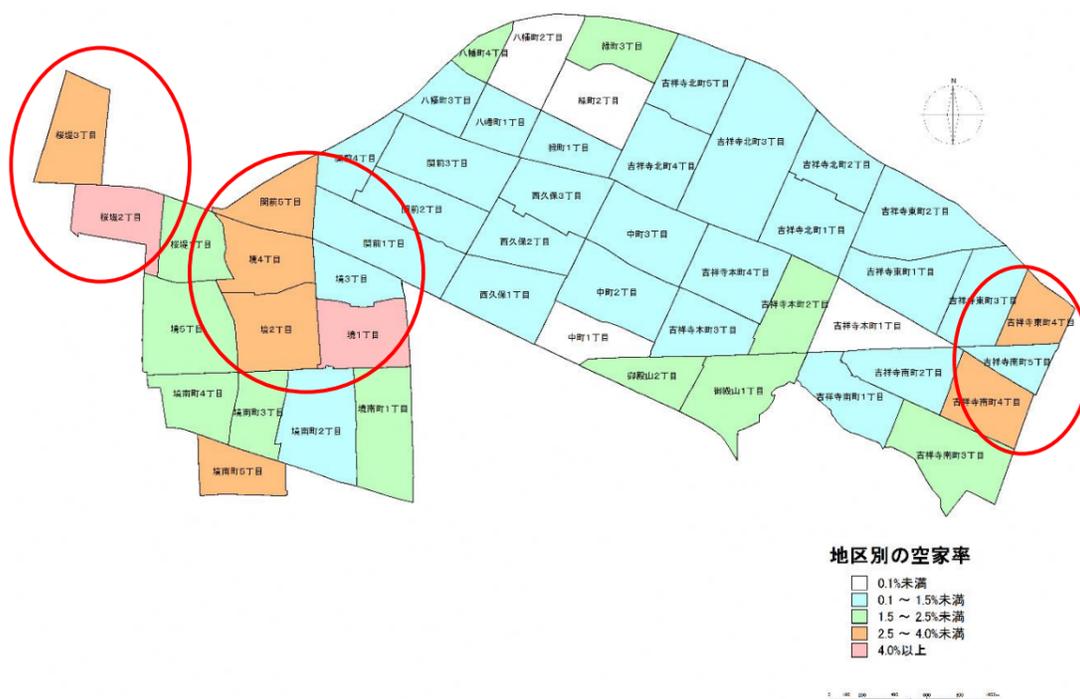
■図5-1：町丁目別戸建て空き家数（平成29年武蔵野市空き家等実態調査）



■図5-3：町丁目別空き家率と平均築年数の関係（平成29年武蔵野市空き家等実態調査）



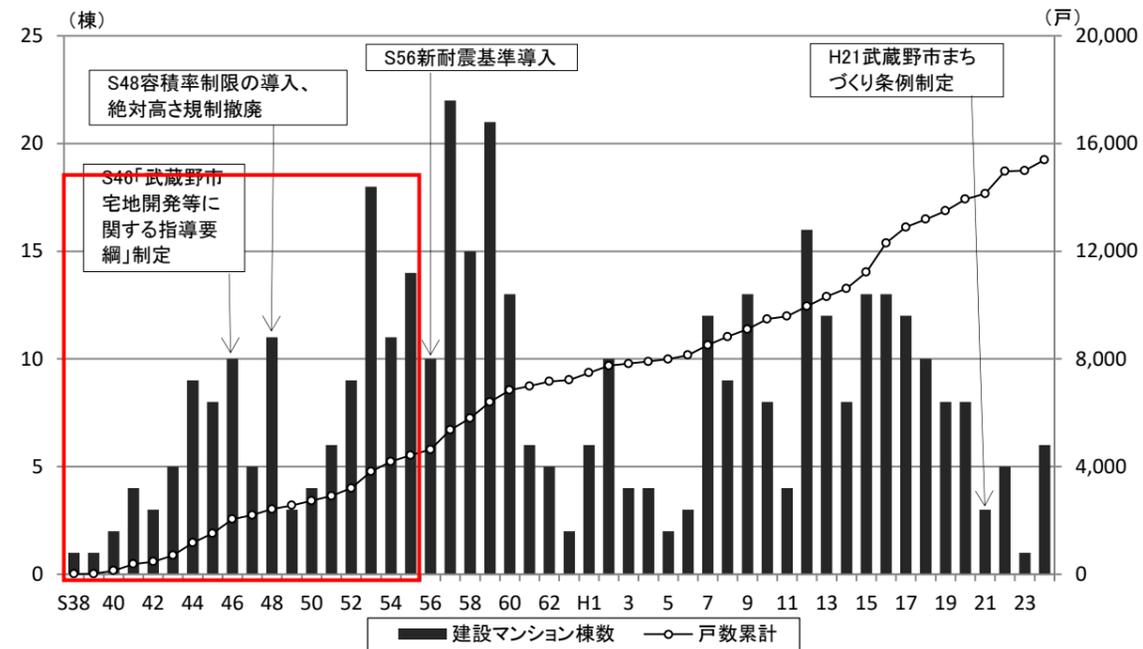
■図5-2：町丁目別戸建て空き家率（平成29年武蔵野市空き家等実態調査）



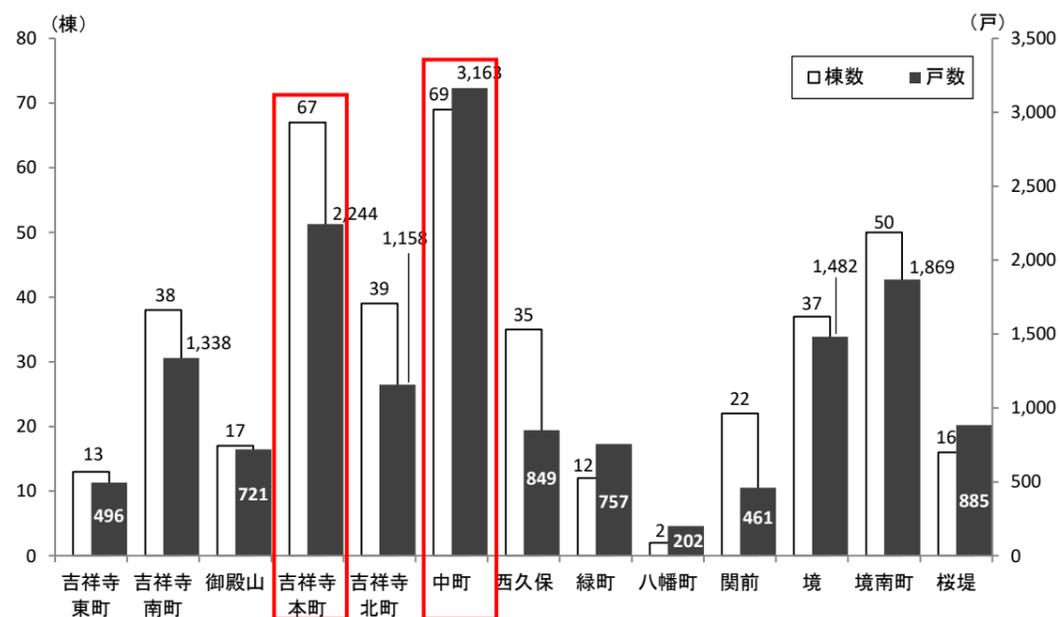
6. マンション マンション実態調査

- 市内の分譲マンションは、約 400 棟、15,000 戸余。旧耐震基準のマンションは、134 棟で全体の3割強。(図6-1)
- 中町と吉祥寺本町が棟数、戸数とも多い。(図6-2)
- 高経年マンションでは賃貸化、居住者の高齢化、空き家化が進行。(図6-3, 4, 5)

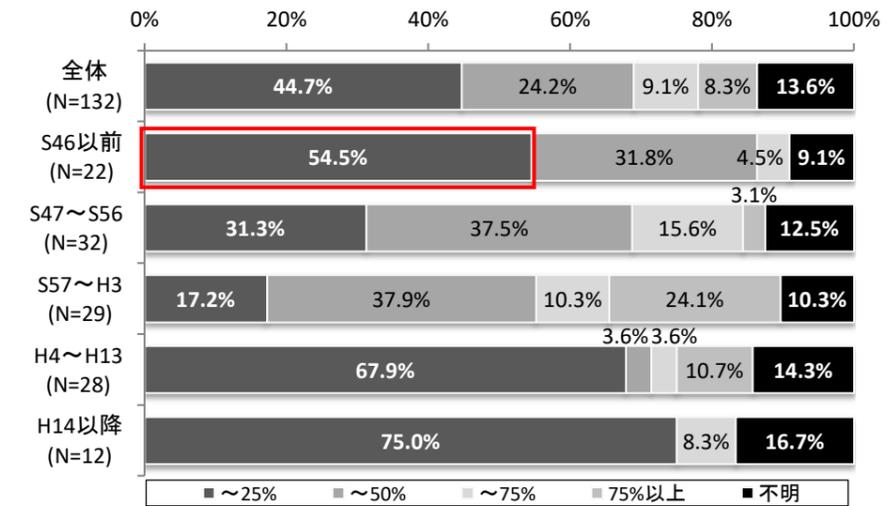
■図6-1：建築年別分譲マンション棟数・戸数（2012年マンション実態調査）



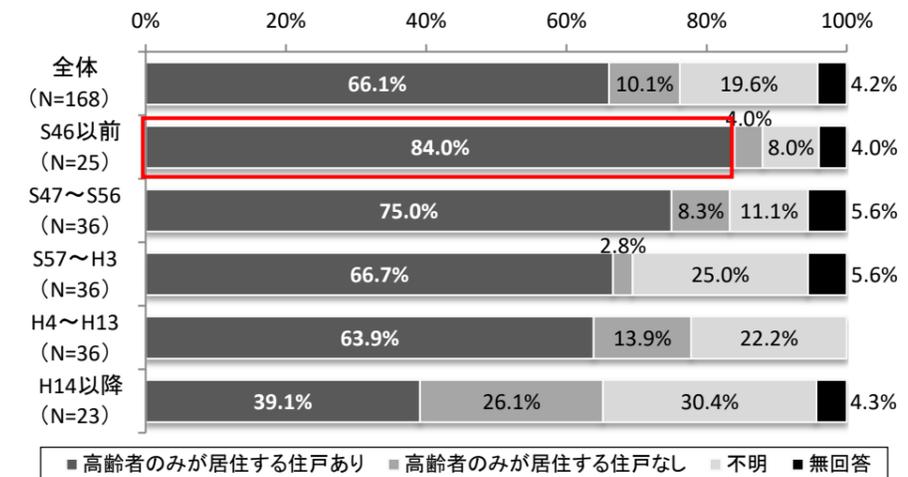
■図6-2：地域別分譲マンション棟数・戸数（2012年マンション実態調査）



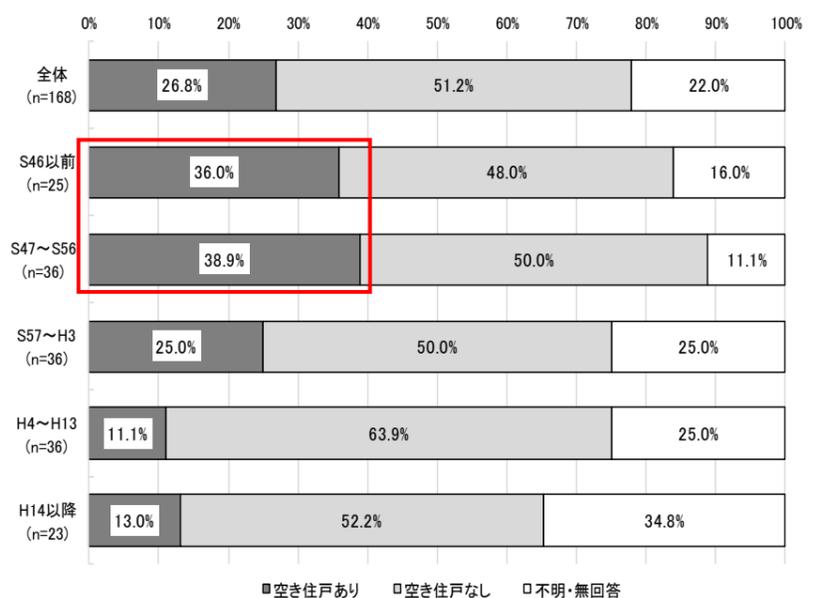
■図6-3：建築年別賃貸住戸率（2012年マンション実態調査）



■図6-4：建築年別高齢者のみ居住住戸の有無（2012年マンション実態調査）



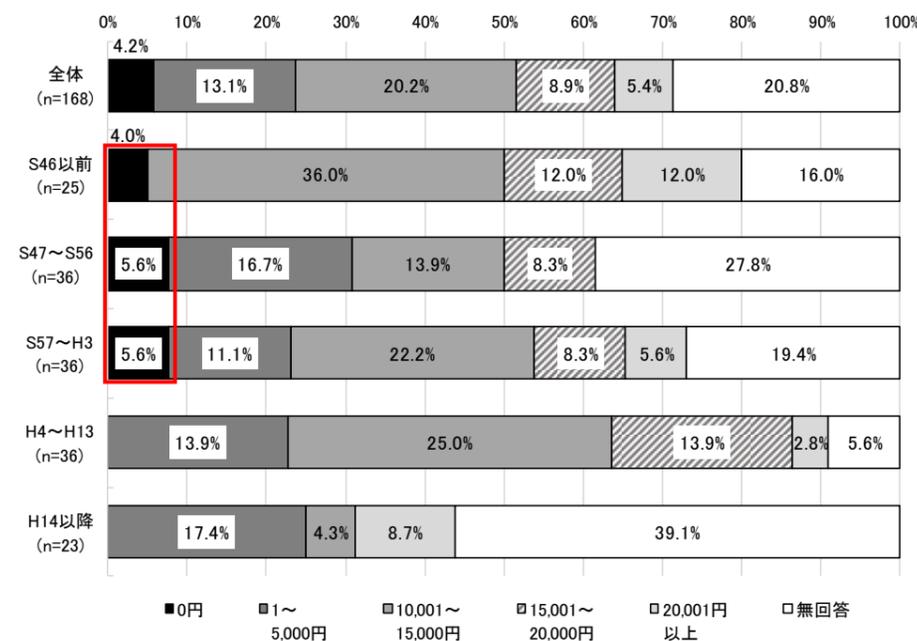
■図6-5：建築年別空き住戸の有無（2012年マンション実態調査）



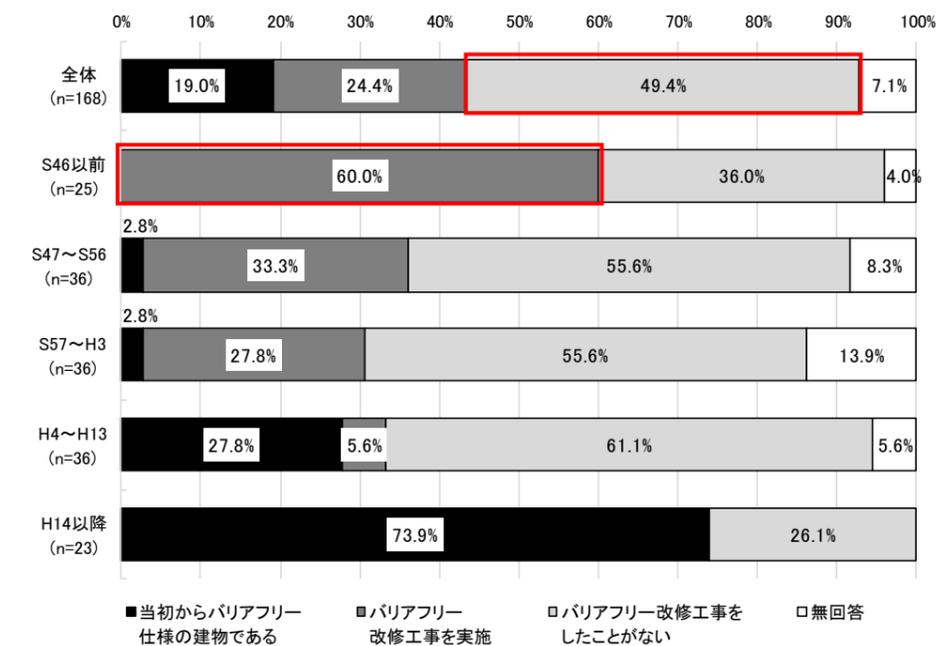
6. マンション マンション実態調査

- 高経年マンションでは、修繕積立金を徴収していない、もしくは低額である。(図6-6)
- 共用部分がバリアフリー化されていないマンションが市全体では約5割、建築年の古いマンションでは、約6割で改修工事が行われている。(図6-7)
- 高齢者が居住するマンションでもバリアフリー化が行われていない状況も見られる。(図6-8)

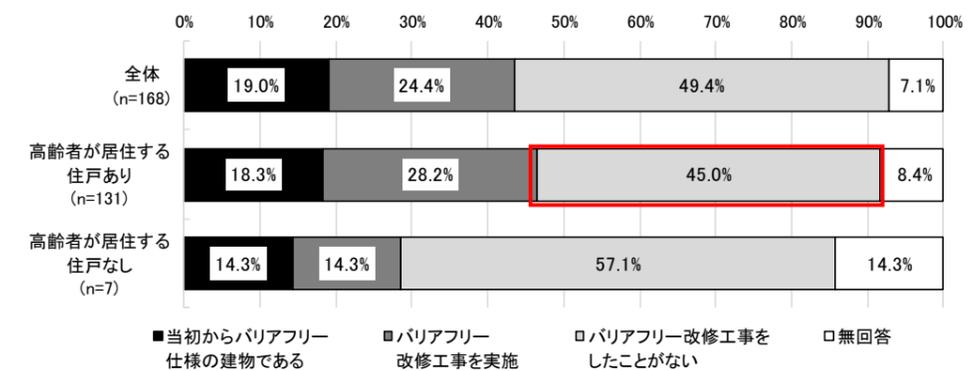
■図6-6：建築年別戸当り修繕積立金額（2012年マンション実態調査）



■図6-7：建築年別共用部分のバリアフリー状況（2012年マンション実態調査）



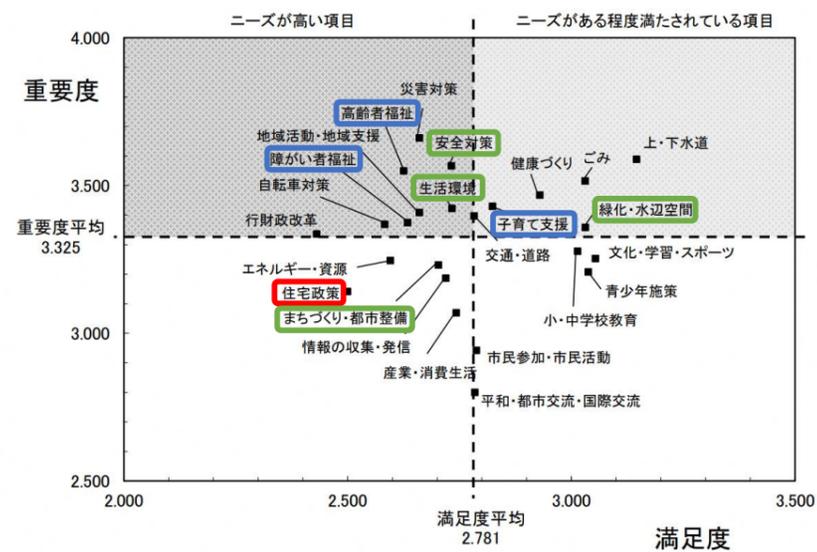
■図6-8：高齢者居住の有無別共用部分のバリアフリー状況（2012年マンション実態調査）



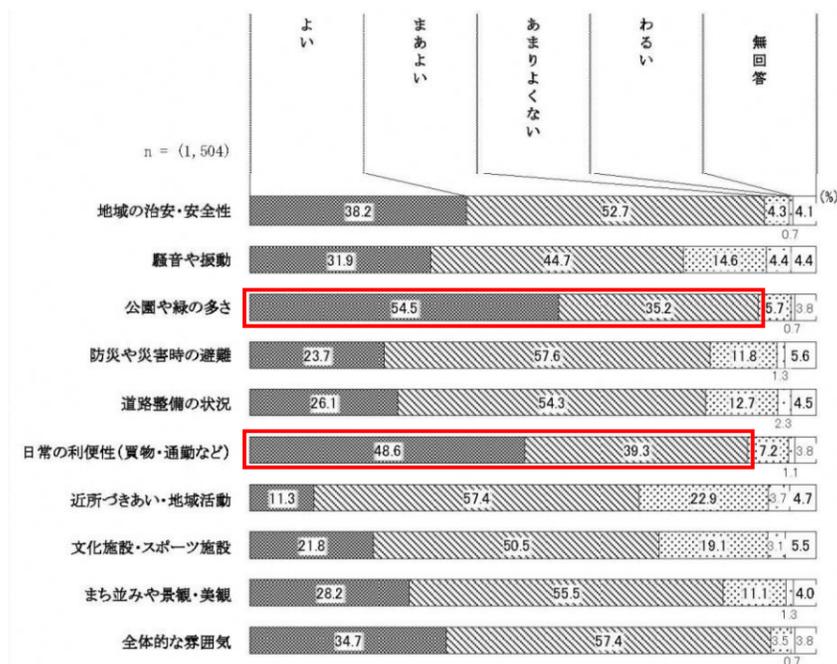
7. 市民意向 (1) 全般的な傾向

- 住宅政策については、福祉分野の施策に比べて重要度は低く、満たされていない分野として表れている。住宅政策は市民の日常生活において意識されにくい、重要性は実感しにくい。住宅政策は市民生活のインフラ(基盤)であり、その上に福祉施策や文化施策が展開され、生活の満足度につながっている。(図7-1)
- 生活環境に関して、相反することの多い公園や緑の多さと日常の利便性が、ともに評価が高い。(図7-2)
- 住み続けたいとする市民は8割弱、年代が上がるほど高い。20~30歳代ではわからないとする者も多い。(図7-3)
- 市外への転出意向の理由をみると、約4割が家賃や生活費が高いことを挙げている。(図7-4)

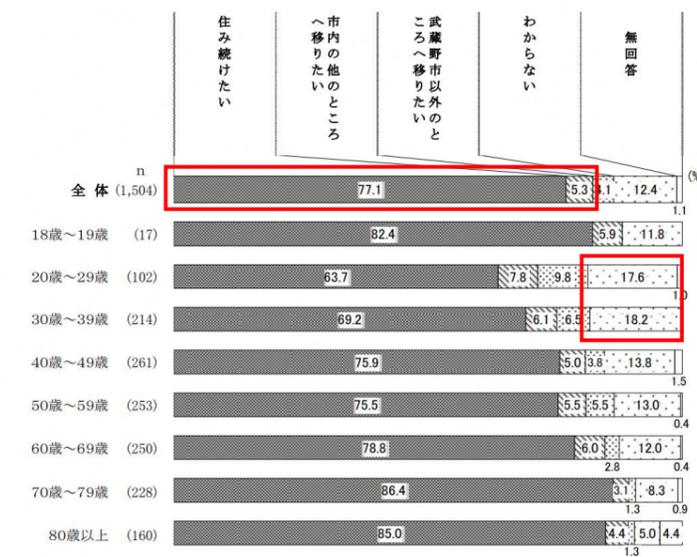
■図7-1：住宅政策に対する満足度・重要度（平成30年武蔵野市民意識調査）



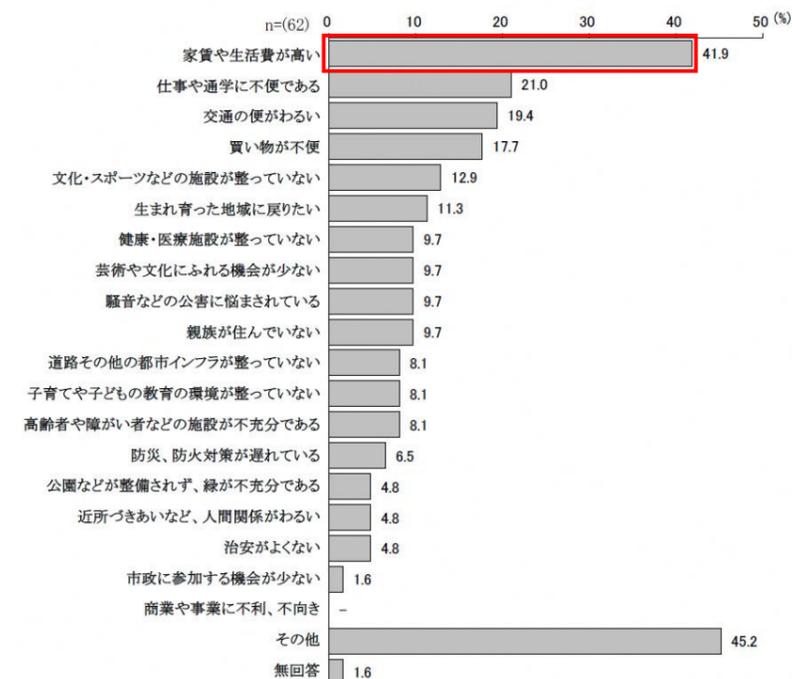
■図7-2：生活環境の評価（平成30年武蔵野市民意識調査）



■図7-3：定住意向（年代別）（平成30年武蔵野市民意識調査）



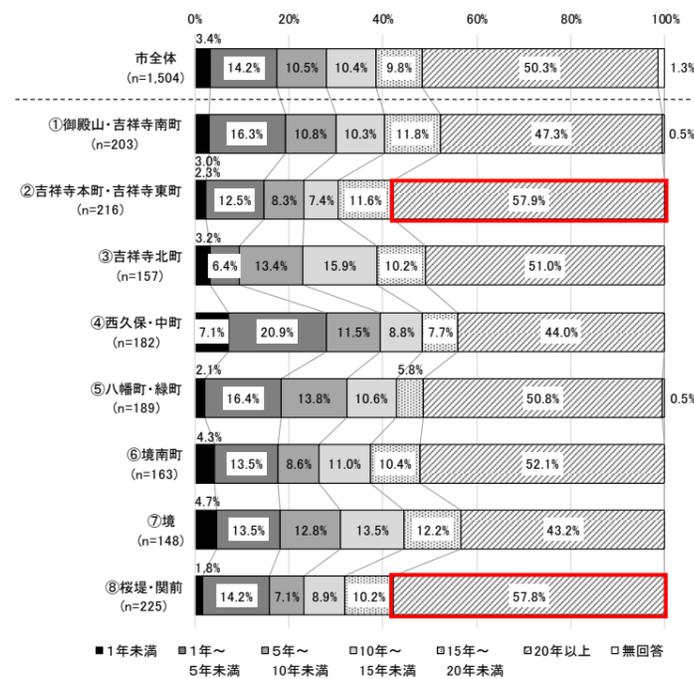
■図7-4：転出意向の理由（平成30年武蔵野市民意識調査）



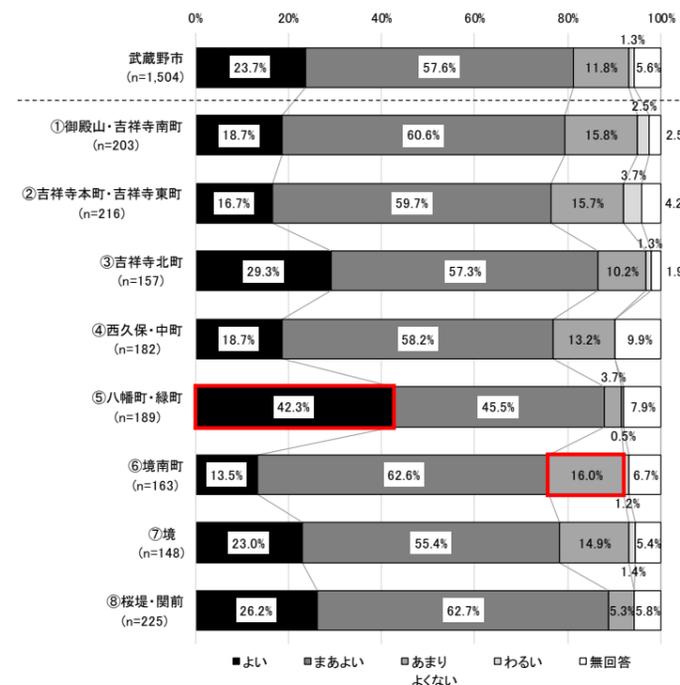
7. 市民意向 (2) 地域別の傾向

- 市全体では20年以上住む者が5割、②吉祥寺本町・吉祥寺東町、⑧桜堤・関前は顕著。(図7-5)
- 防災や災害時の避難について、⑤八幡町・緑町は評価が高く、⑥境南町で低い。(図7-6)
- 日常の利便性(買物・通勤など)については地域差が見られる。(図7-7)
- 定住意向ありの比率は、地域別に大きな差異は見られないが、市内転居意向あり・市外転居意向ありの比率は若干の地域差が見られる。(図7-8)

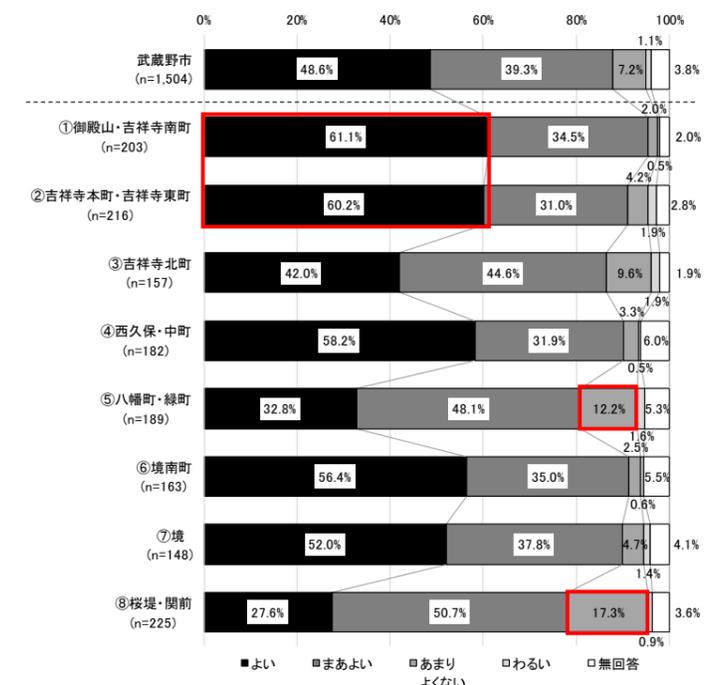
■図7-5：居住年数（平成30年武蔵野市民意識調査）



■図7-6：周辺環境の評価（防災や災害時の避難）（同調査）

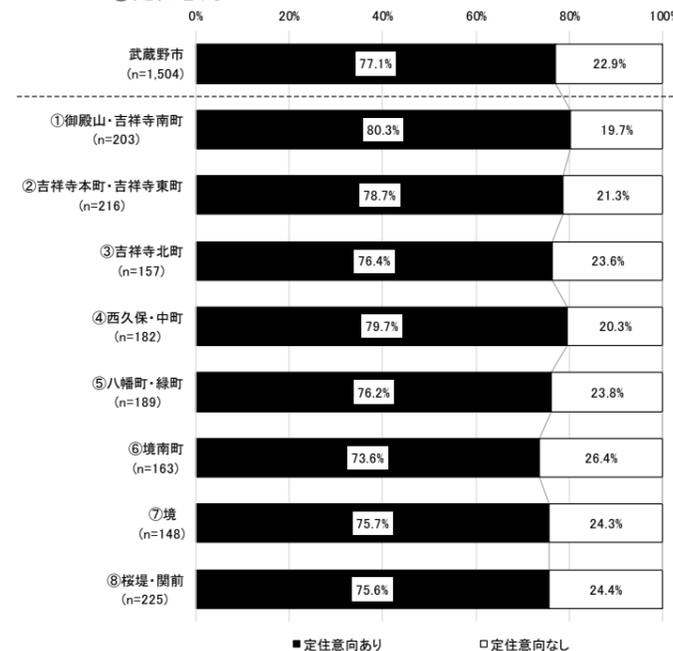


■図7-7：周辺環境の評価（日常の利便性（買物・通勤など））（同調査）

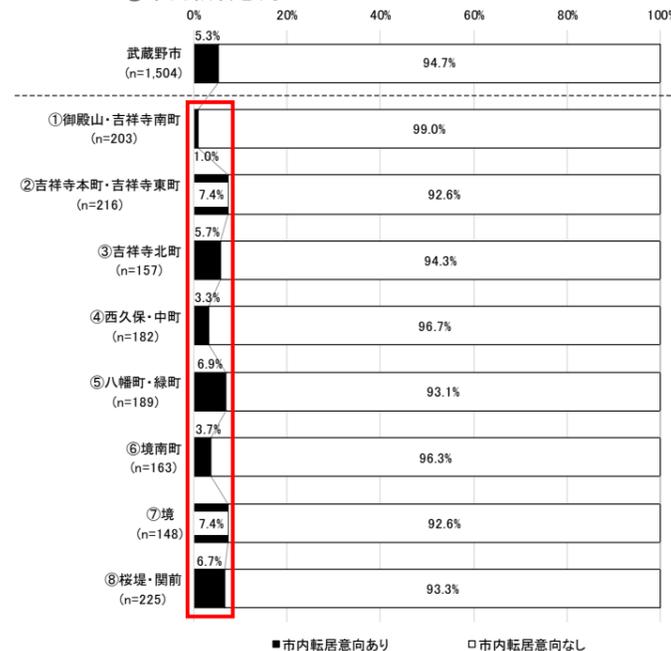


■図7-8：定住・転出意向の状況（平成30年武蔵野市民意識調査）

①定住意向



②市内転居意向



③市外転居意向

