

第1章 区の住まいを取り巻く状況の分析

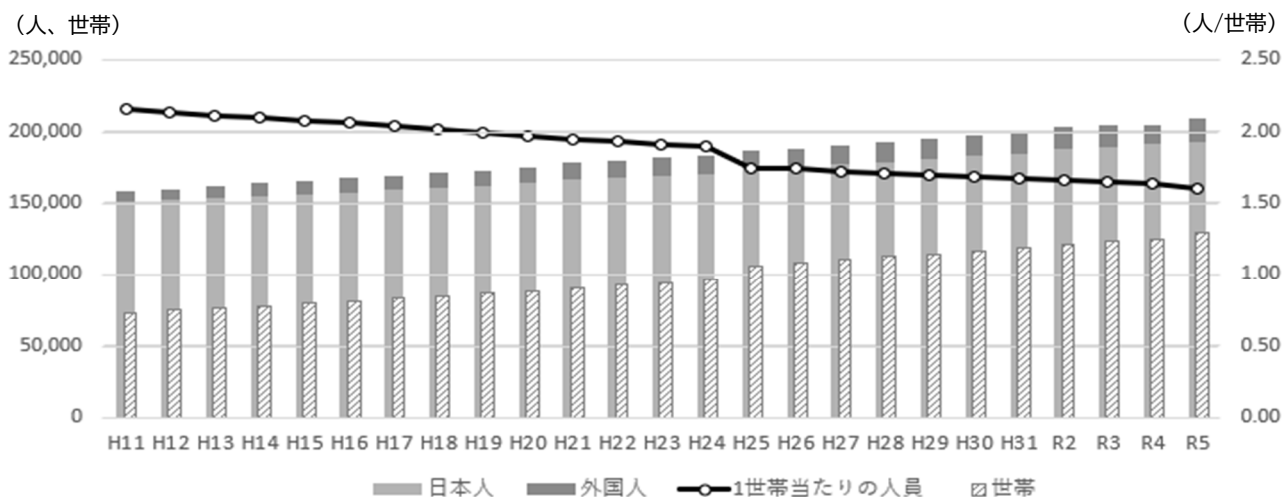
1. 人口・世帯に関わる動向

(1) 台東区の人口の動向

1) 総人口・年齢別

- ・台東区の人口は、平成11年以降増加傾向にあり、令和5年の外国人を含めた人口は208,824人となっている。
- ・年齢別では、老年人口比率が21.7%と都心8区の中で最も高く、年少人口比率が8.6%と最も低い。
- ・将来人口推計では、令和37年の231,907人をピークに減少に転ずると予測される。生産年齢人口は令和12年の155,032人をピークに減少に転じ、その後は老年人口が増加していくと見込まれる。

図表 1-1 台東区の人口と世帯



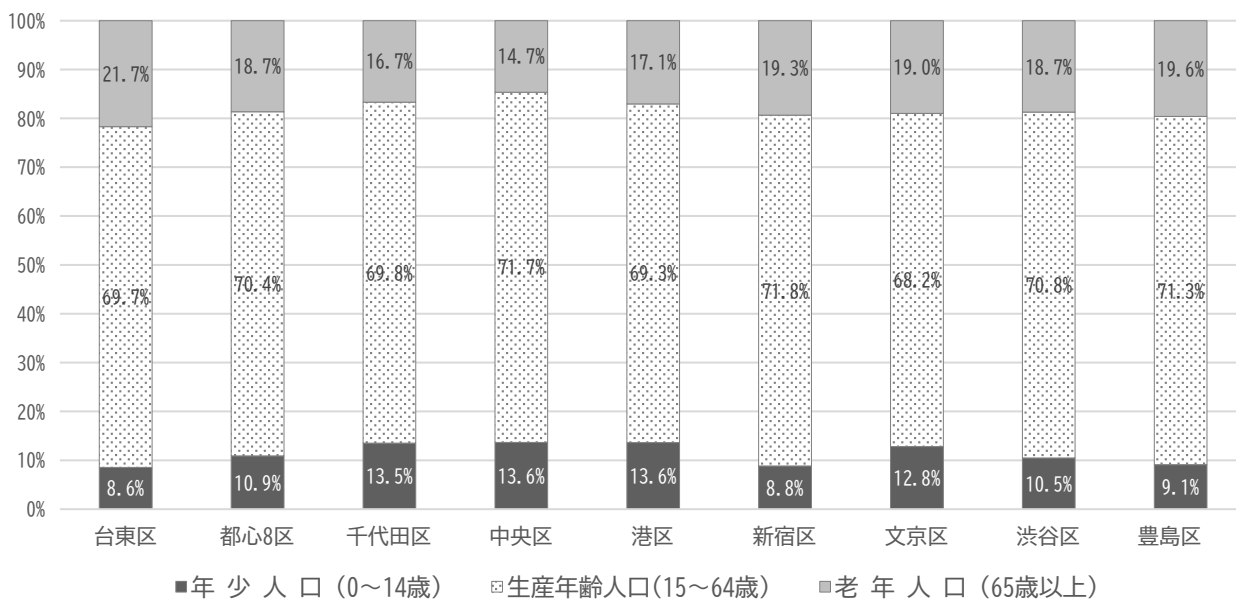
資料：台東区行政資料集（各年4月1日）

※人口は日本人と外国人の合計。

※日本人人口は住民基本台帳による。外国人人口は外国人登録者による。ただし、法改正により平成24年7月から外国人が住民基本台帳法の適用対象となったため、平成25年以降は住民基本台帳による。

※平成25年の世帯及び1世帯あたりの人員は外国人世帯を含む。

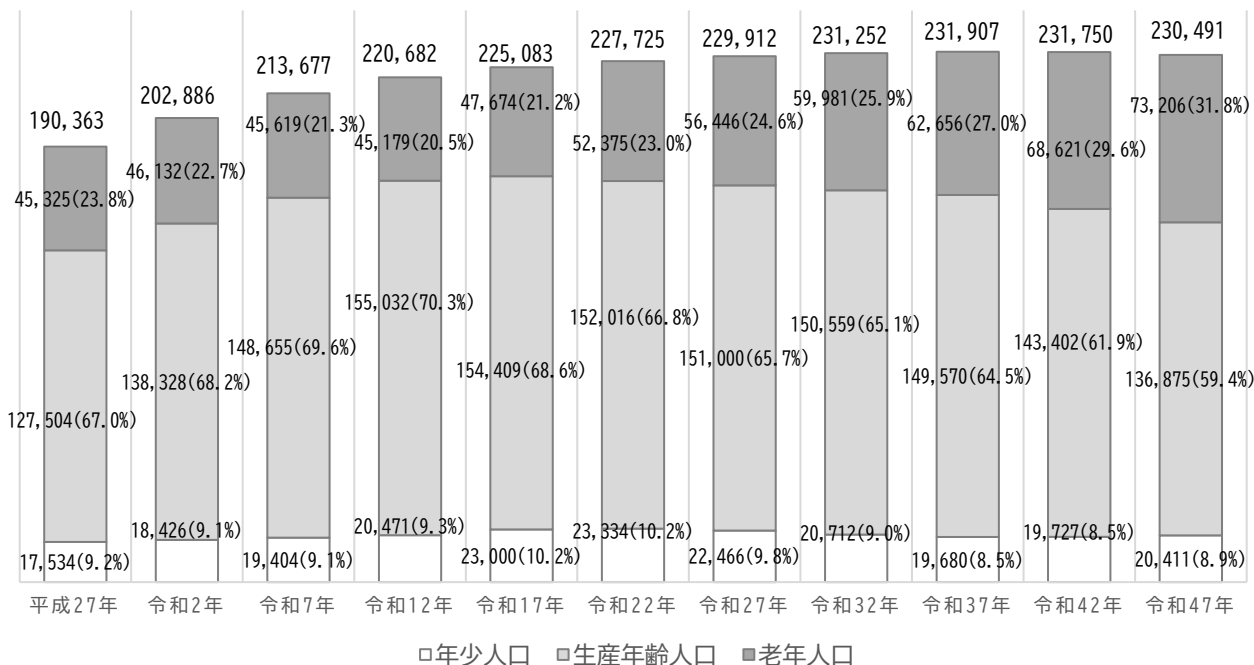
図表 1-2 都心 8 区 年齢別人口比率



資料：住民基本台帳による東京都の世帯と人口（令和 5 年 1 月 1 日）

図表 1-3 台東区の年齢別将来人口推計

(人)

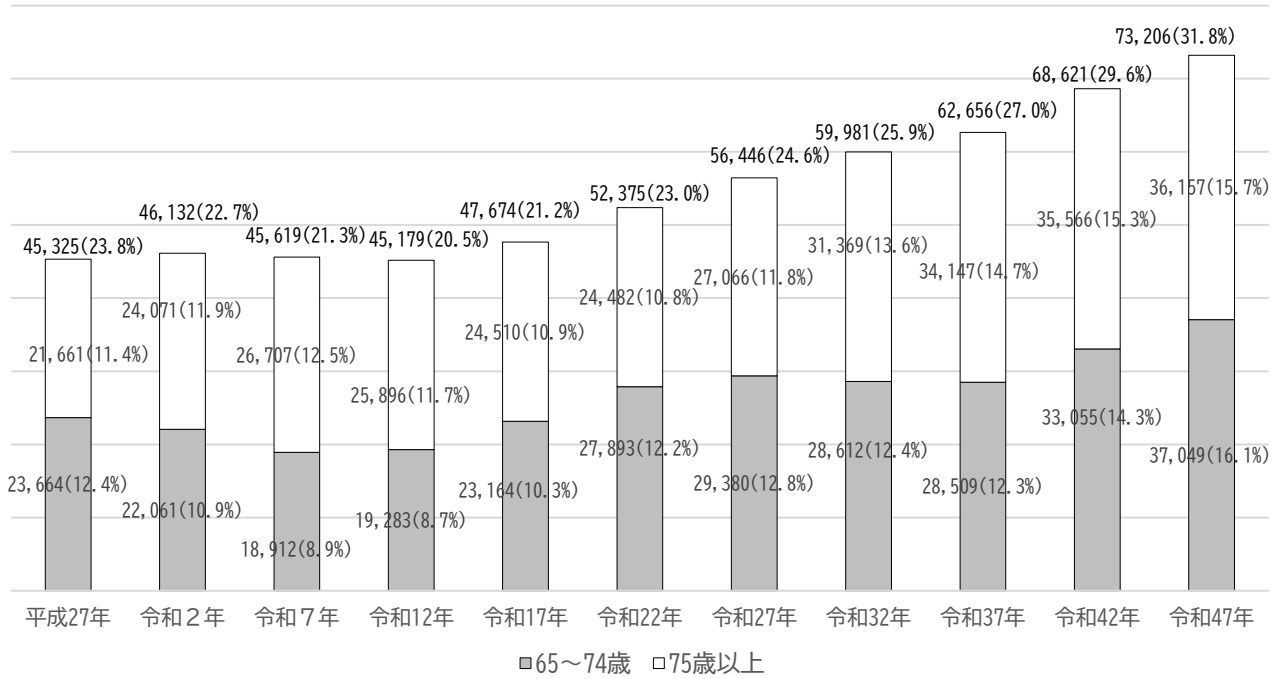


※台東区の将来人口推計を基に作成

資料：住民基本台帳ほか

図表 1-4 高齢者人口の将来推計

(人)



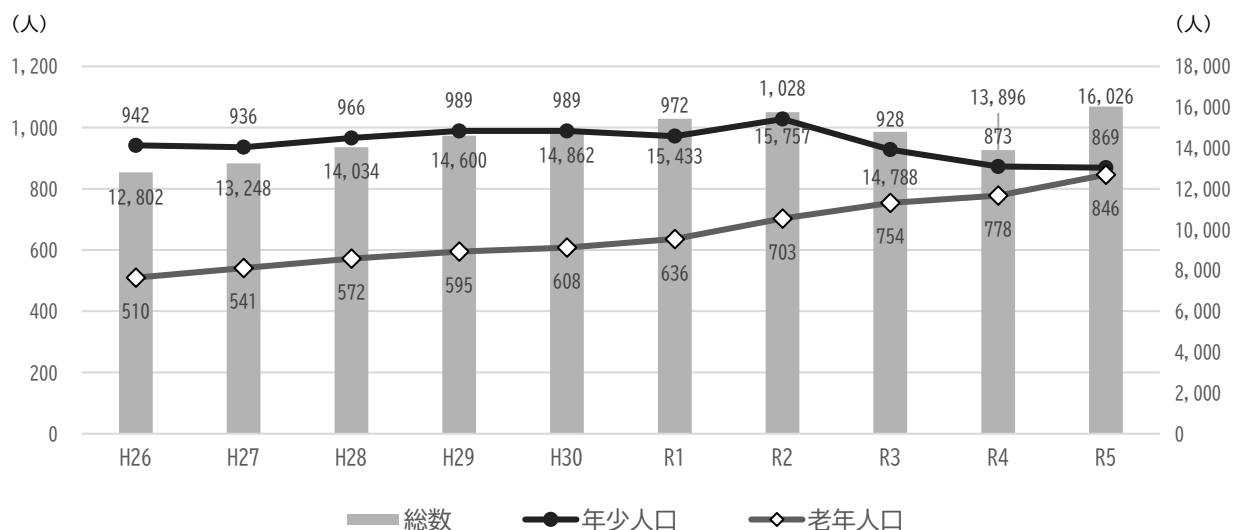
※台東区の将来人口推計を基に作成

資料：住民基本台帳ほか

2) 外国人人口

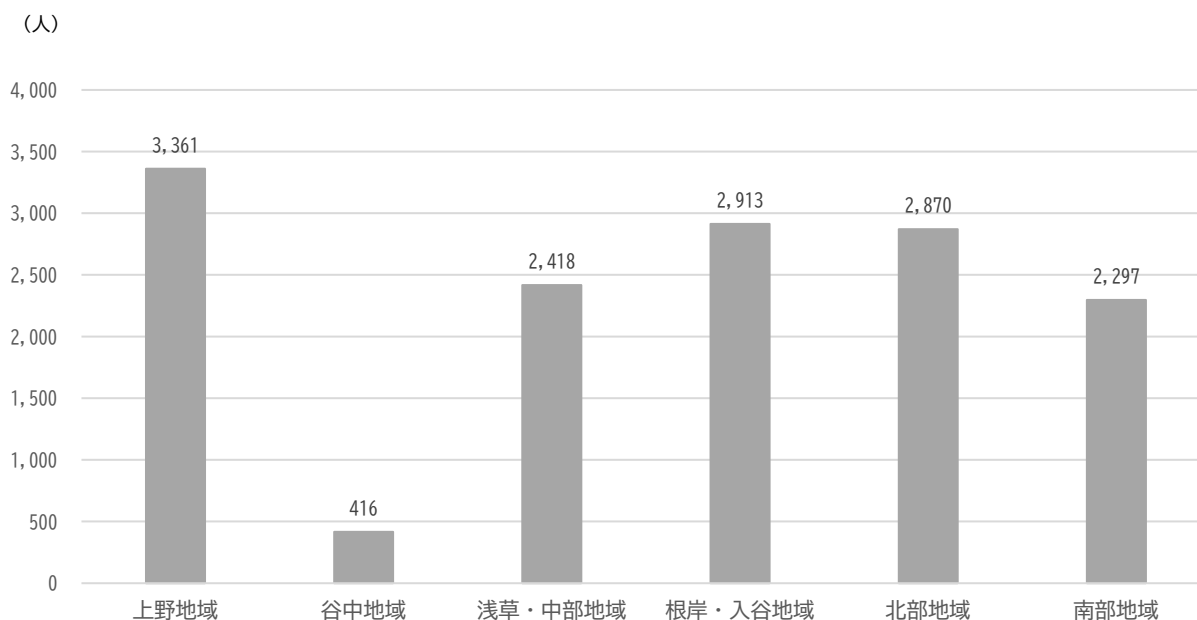
- ・外国人人口は、令和3～4年は減少しているが、令和5年では16,026人と最も人口の多かった令和2年を上回って増加している。
- ・地域別外国人人口は、上野地域が3,361人と最も多い。

図表 1-5 台東区の外国人人口の推移



資料：住民基本台帳（各年1月1日時点）

図表 1-6 地域別外国人の人口



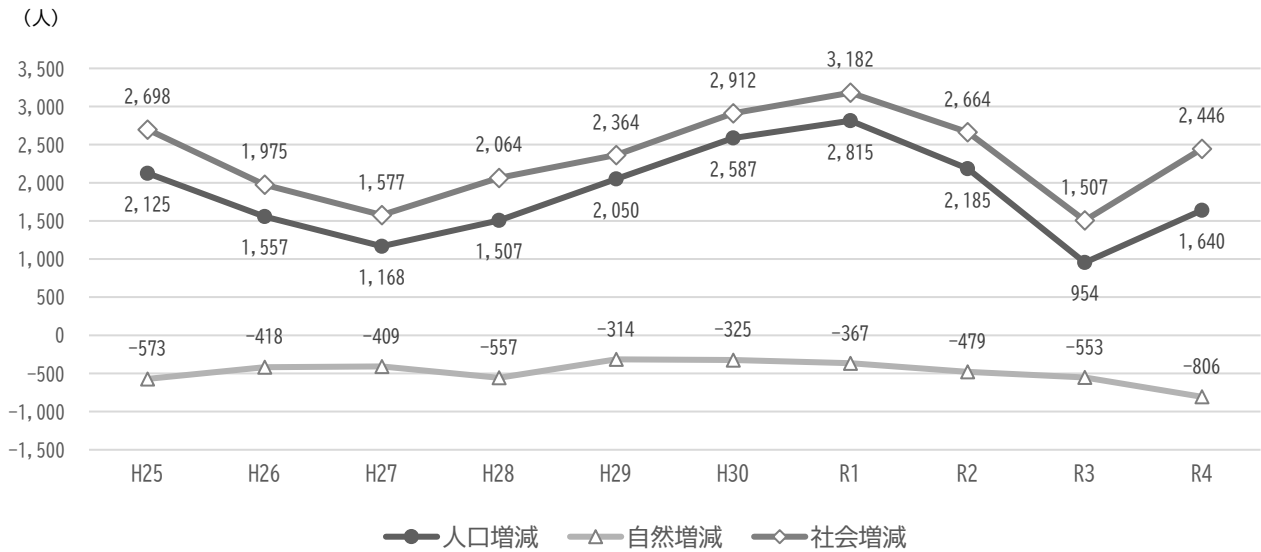
資料：令和2年国勢調査

(2) 人口増減の実態

1) 人口動態

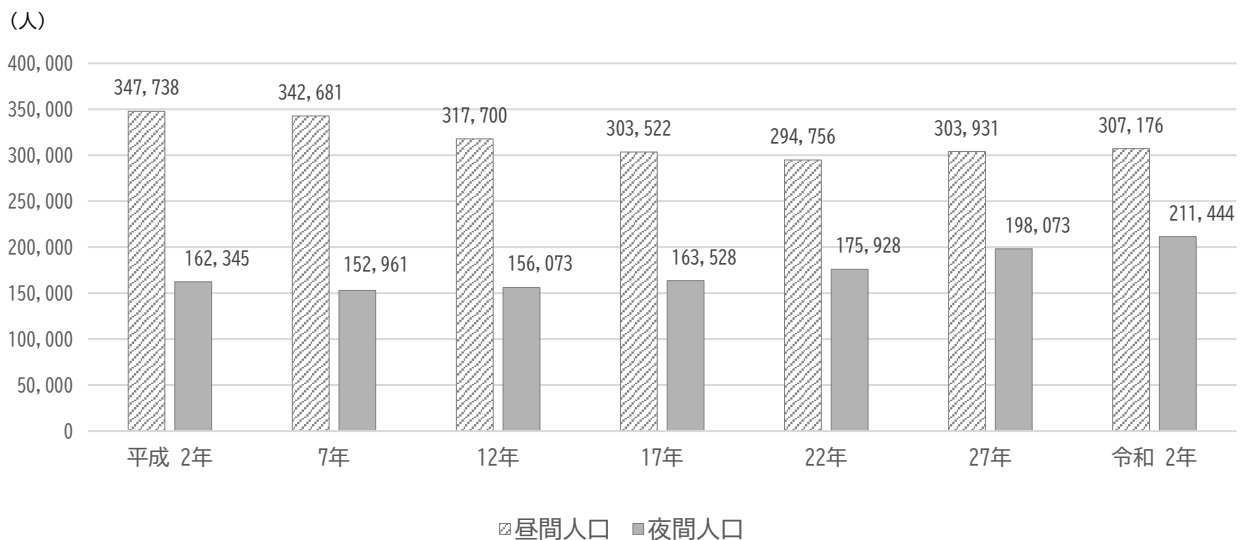
- ・台東区の人口動態は、平成 28 年から社会増加数が増加傾向であったが、令和 2～3 年は減少し、令和 4 年は再び増加に転じた。
- ・夜間人口は増加傾向にあり、昼夜間格差は年々縮まってきている。

図表 1-7 台東区の人口動態



資料：住民基本台帳

図表 1-8 台東区の昼夜間人口

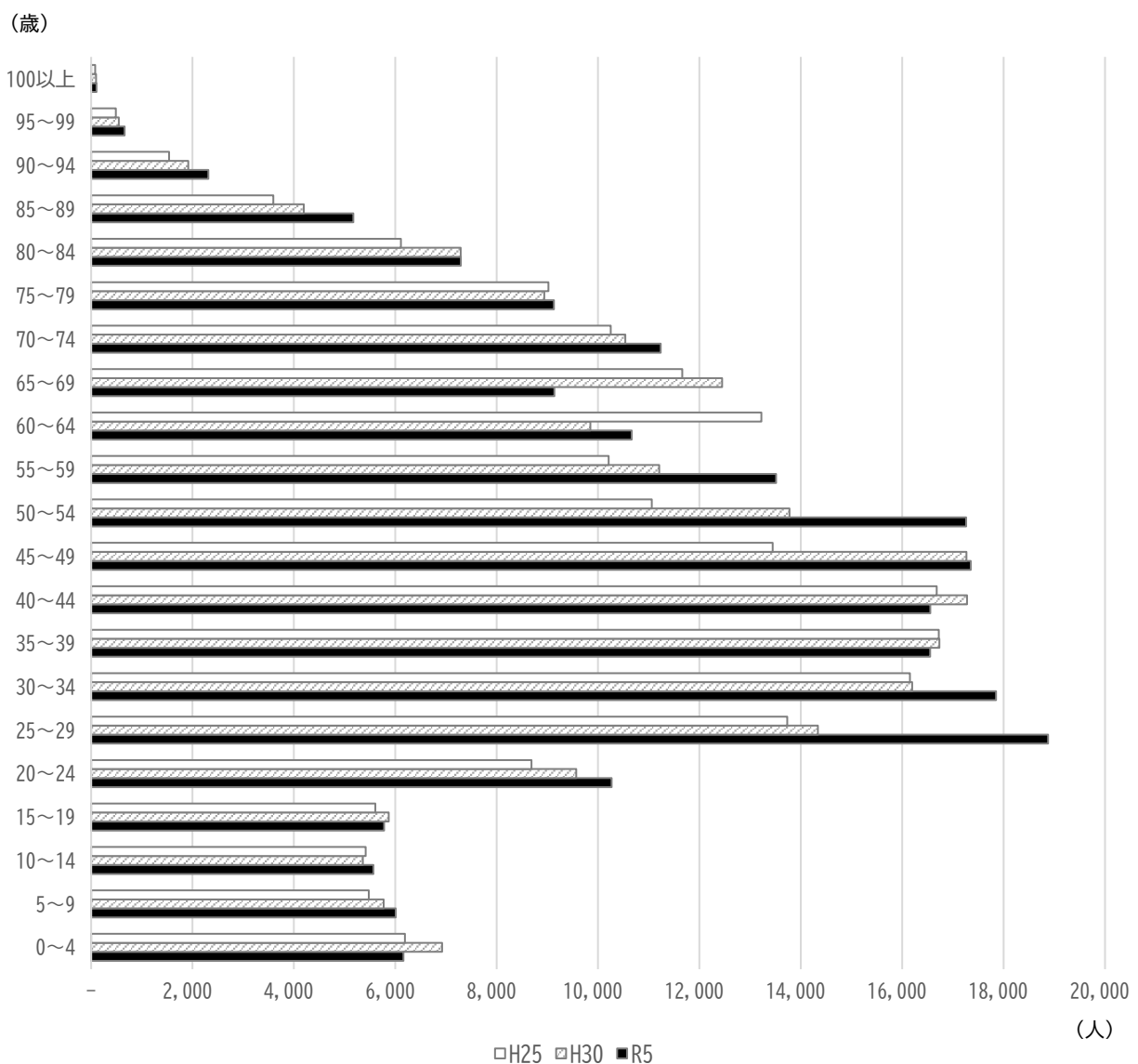


資料：東京都統計年鑑

2) 年齢別人口構成の変化

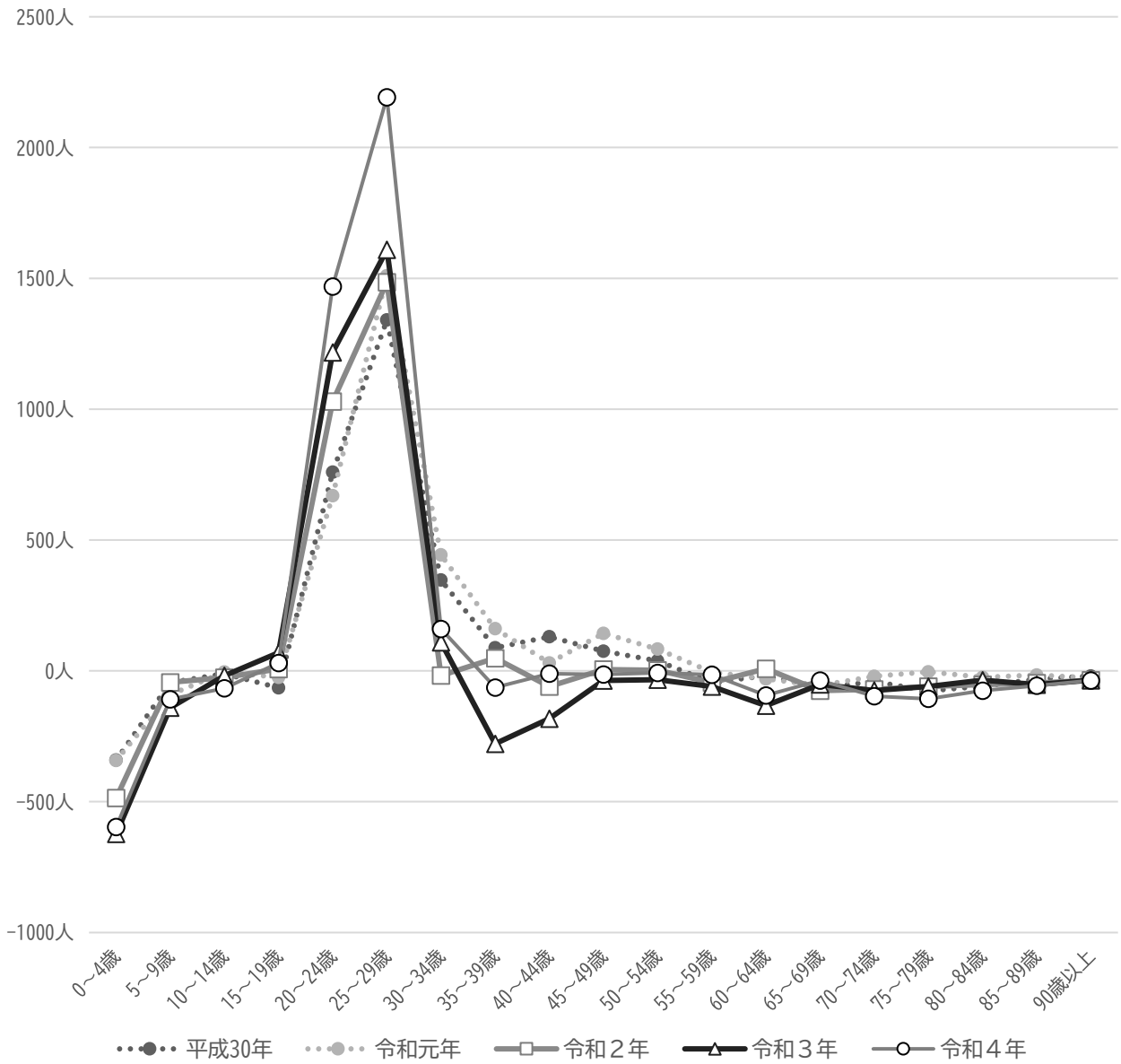
- ・令和5年の年齢別の人口構成では、25～54歳の割合が高く、平成30年と比べ25～29歳、50～54歳の人口が特に増加している。
- ・年齢別の転出入数では、0～4歳の転出超過、20～29歳の転入超過となっている。
- ・年少人口の比率は、減少傾向にあり、東京都や特別区部と比較して、2ポイント程度低くなっている。
- ・老年人口の比率は、東京都が増加傾向にある一方で、台東区は平成27年以降減少傾向となっている。

図表 1-9 台東区の年齢（5歳階級）別人口構成の変化



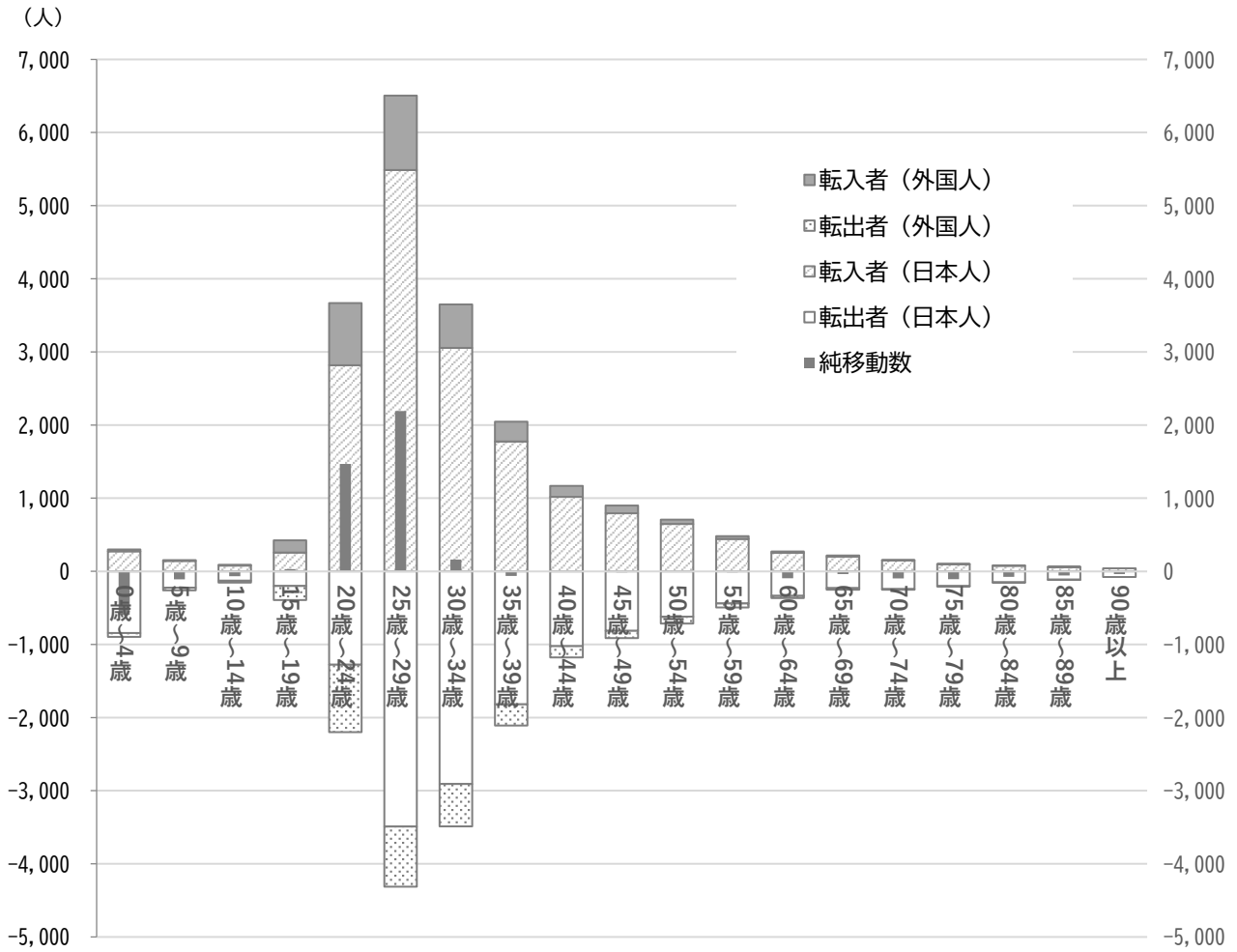
資料：住民基本台帳による東京都の世帯と人口（各年1月1日）

図表 1-10 年齢（5 歳階級）別人口移動数



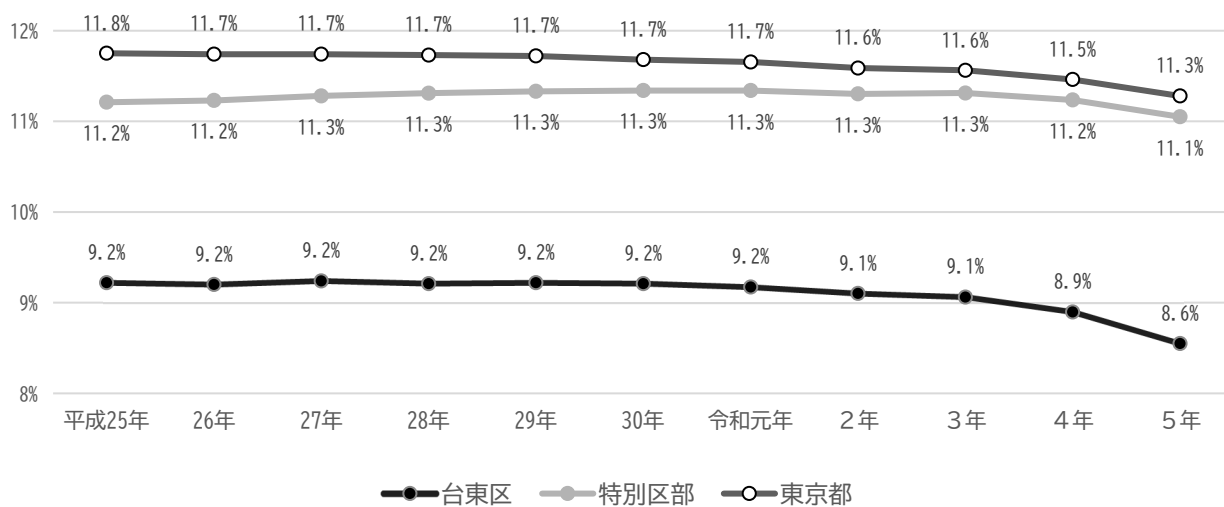
資料：住民基本台帳移動報告

図表 1-11 年齢（5 歳階級）別転出入数（令和 4 年）



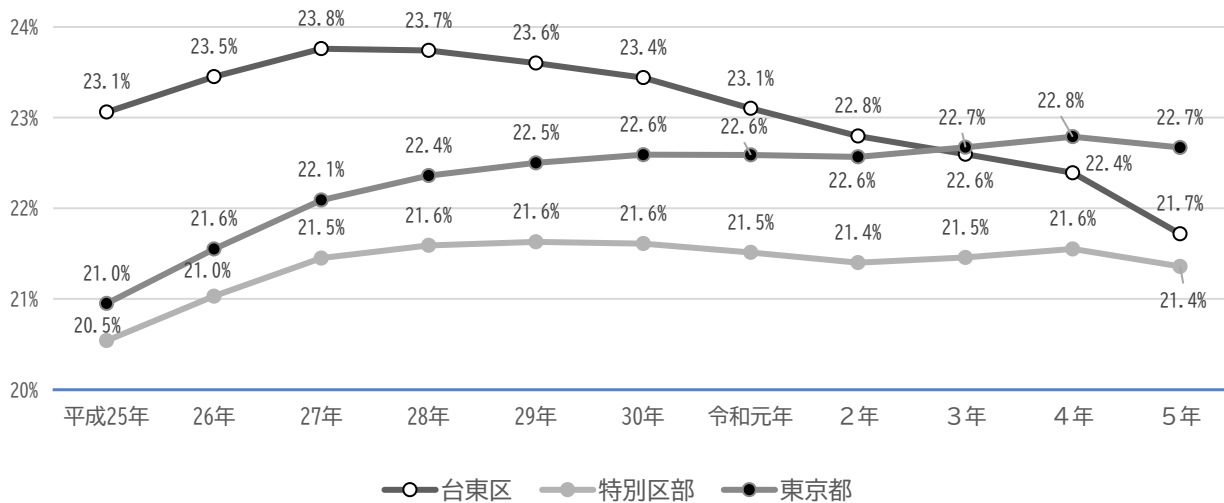
資料：令和 4 年住民基本台帳移動報告

図表 1-12 年少人口（0～14歳）比率の推移



資料：住民基本台帳による東京都の世帯と人口（各年1月1日）

図表 1-13 老年人口（65歳以上）比率の推移



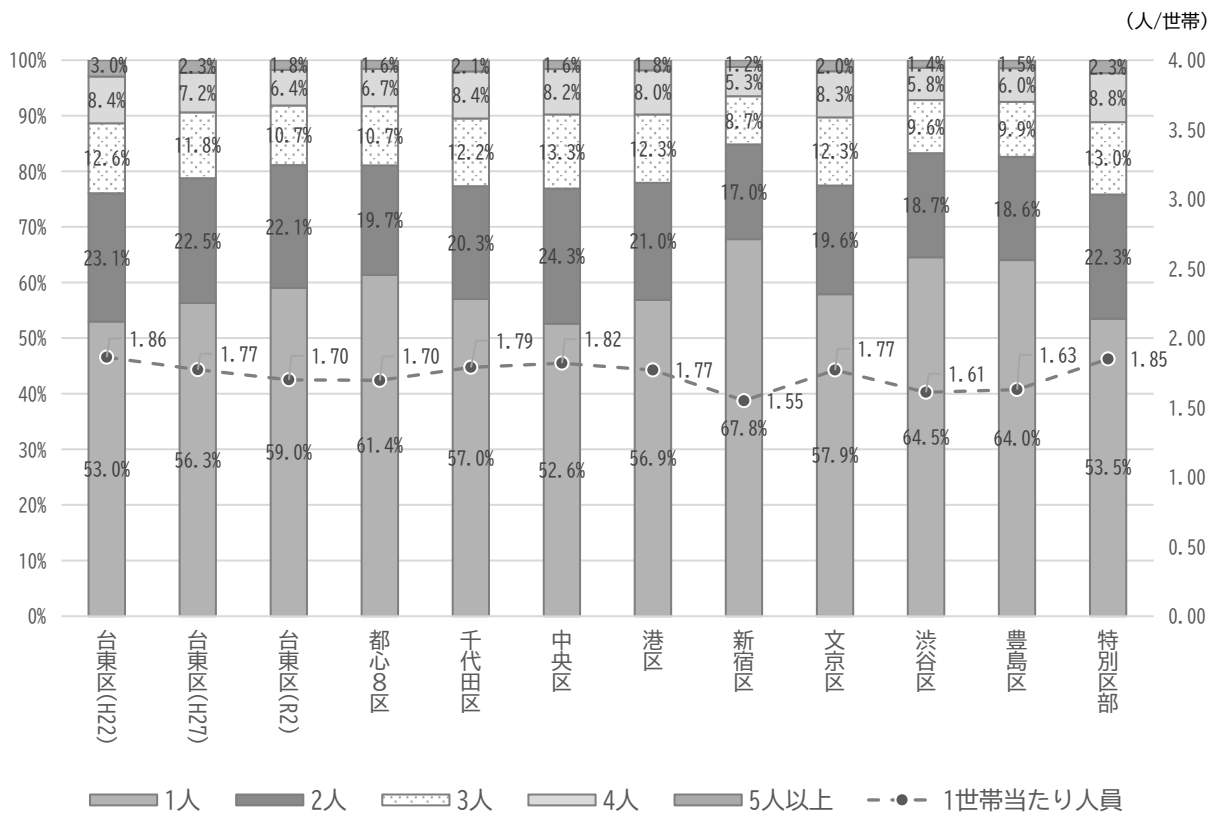
資料：住民基本台帳による東京都の世帯と人口（各年1月1日）

(3) 世帯の動向

1) 世帯人員

- ・1世帯あたりの人員は、1人世帯が増加しており、令和2年の総世帯数に対する割合は59.0%と全体の約6割を占めている。
- ・都心8区と比較すると1世帯あたりの人員は同等で、都心8区の中で4番目に低い数値となっている。

図表 1-14 1世帯あたりの人員

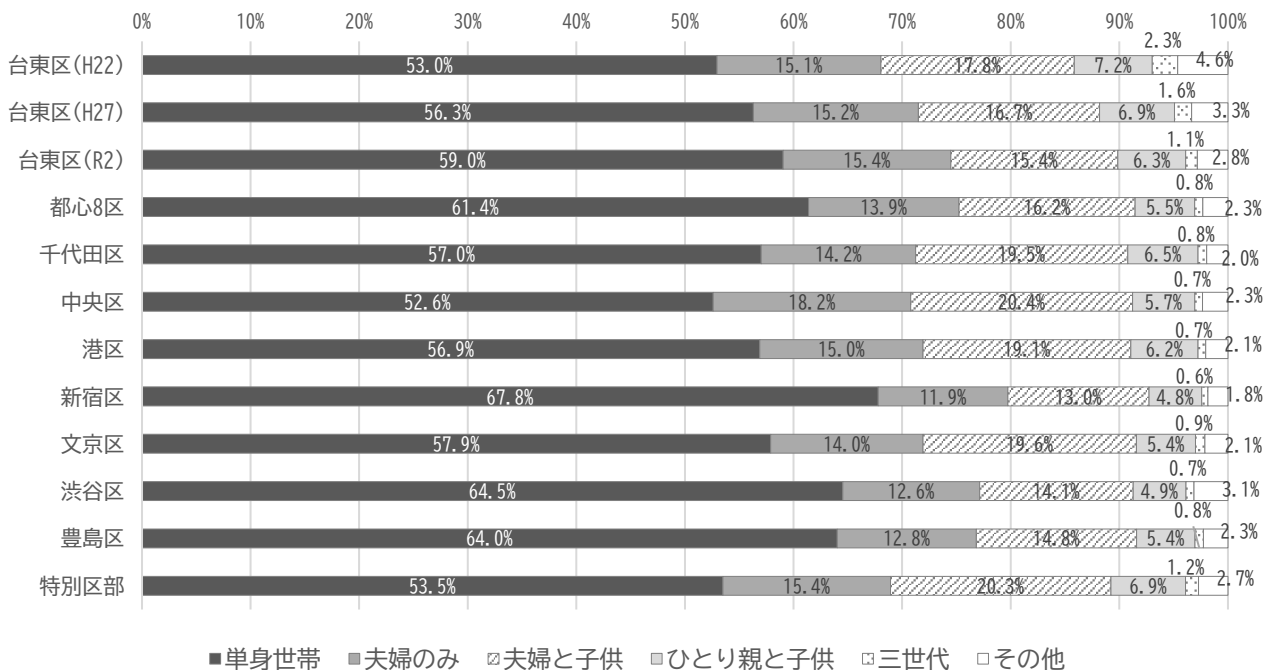


資料：国勢調査

2) 世帯類型

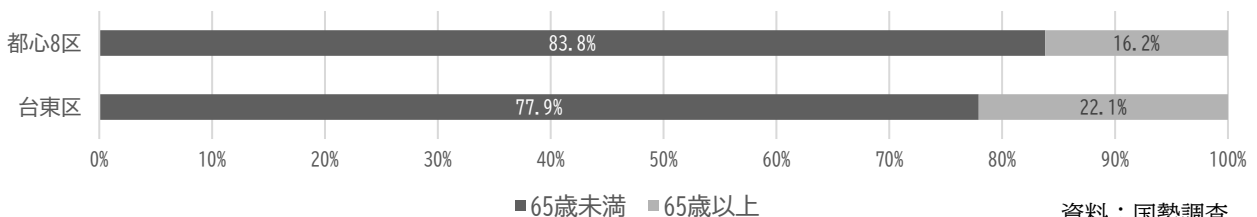
- ・世帯の型別は、単身世帯が増加する一方、夫婦と子供世帯の割合が減少している。
- ・総世帯数に対する単身世帯の割合は59.0%と、都心8区を下回っている一方で、単身世帯の65歳以上の割合は22.1%と、都心8区を上回っている。
- ・夫婦と子供・ひとり親と子供の世帯の合計割合は、21.7%と都心8区と同等である一方で、18歳未満の子供がいる割合は51.8%と、都心8区よりも低くなっている。

図表 1-15 世帯の型別世帯数



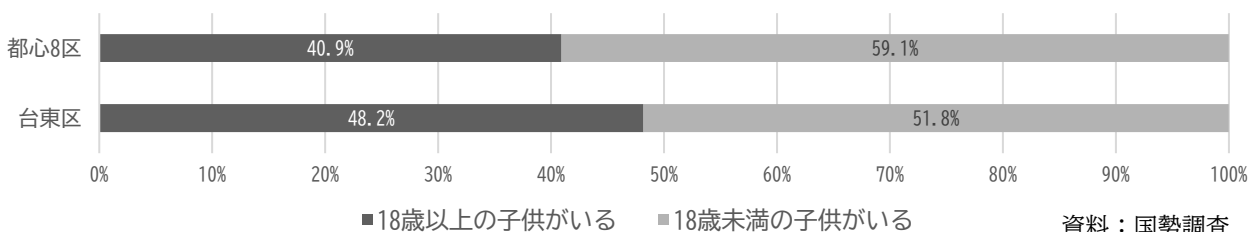
資料：国勢調査

図表 1-16 単身世帯における高齢者の割合



資料：国勢調査

図表 1-17 夫婦と子供・ひとり親と子供世帯における18歳未満の子供がいる世帯の割合

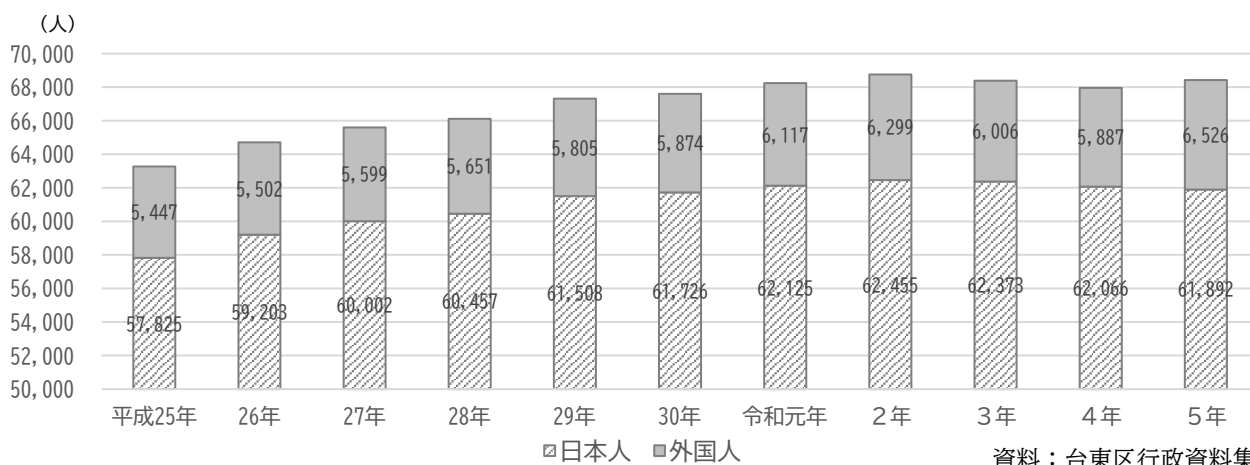


資料：国勢調査

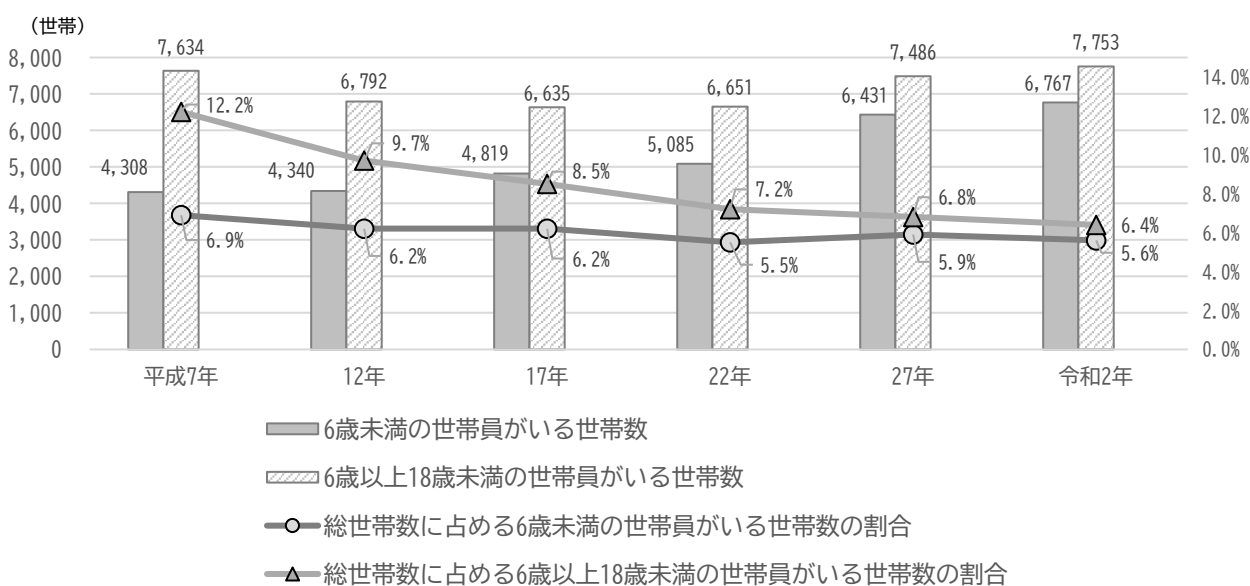
3) 子育て世帯の動向

- ・台東区の30歳代・40歳代の人口推移は、令和2年まで増加し、令和3年と令和4年は減少したものの、令和5年は増加に転じている。
- ・子育て世帯の世帯数の推移では、近年は6歳未満の世帯員がいる世帯及び6歳以上18歳未満の世帯員がいる世帯の世帯数はともに増加している一方、総世帯数に占める6歳以上18歳未満の割合は減少傾向にある。
- ・台東区内の婚姻件数は、令和2～3年は減少したが令和4年には増加に転じた。
- ・合計特殊出生率は平成29年以降、低下傾向にある。
- ・0～14歳の区内転入者数・区外転出者数は、転入者数は概ね横ばいで推移している一方、転出者数は増加傾向にあり、転出者数が転入者数を上回っている状況が続いている。

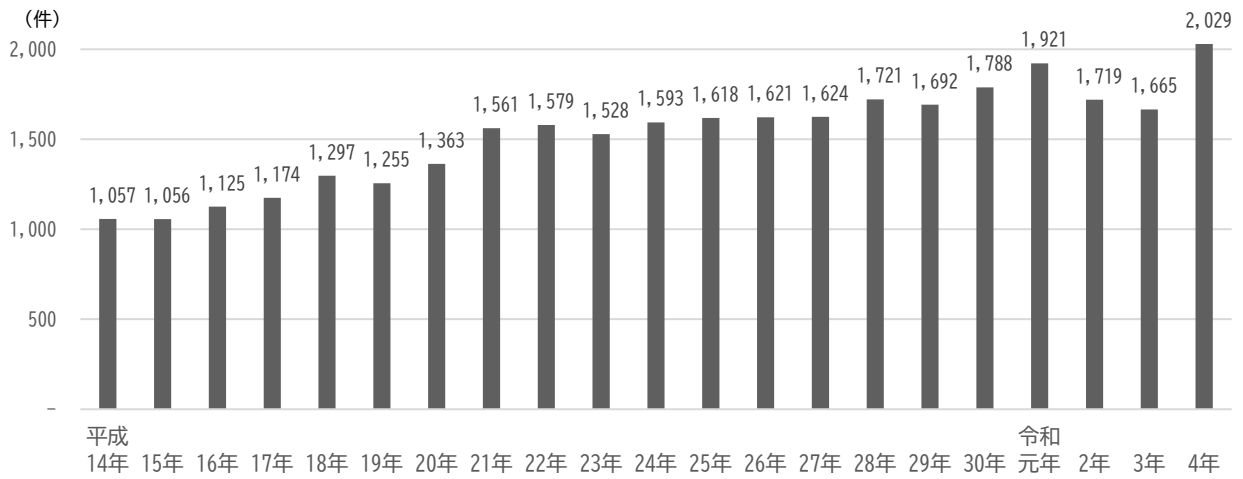
図表 1-18 台東区の30歳代・40歳代の人口推移



図表 1-19 子育て世帯の世帯数の推移

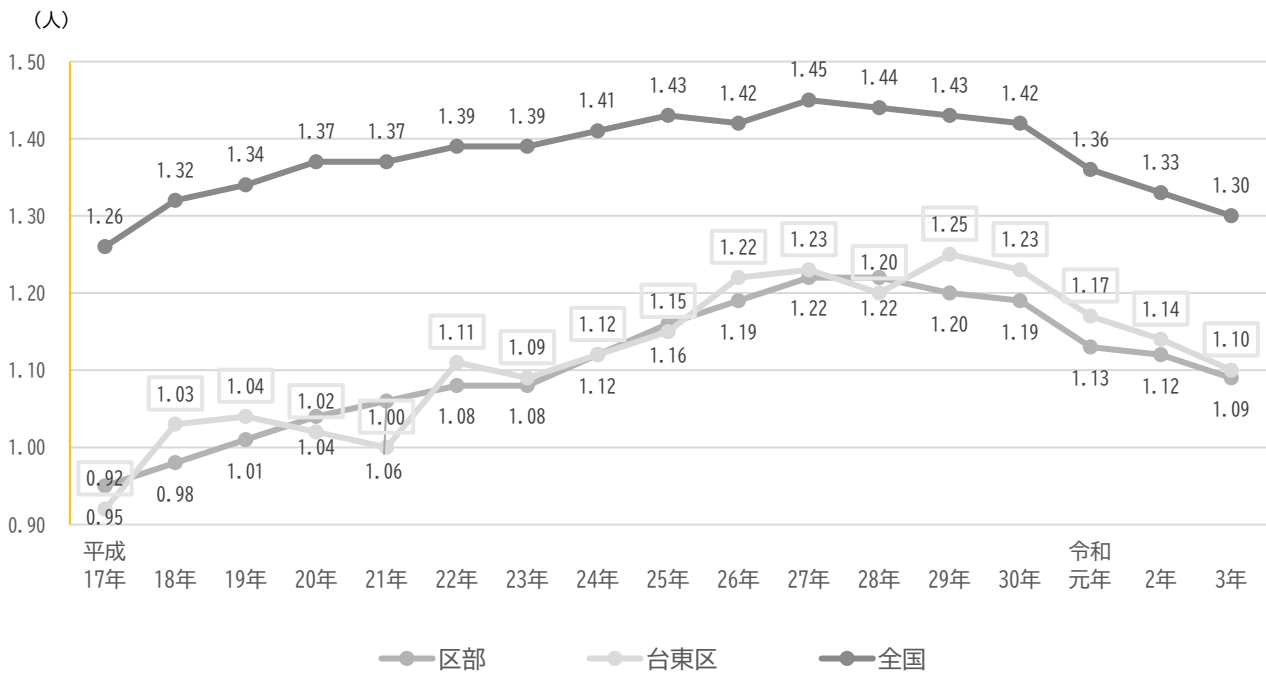


図表 1-20 台東区内の婚姻件数の推移



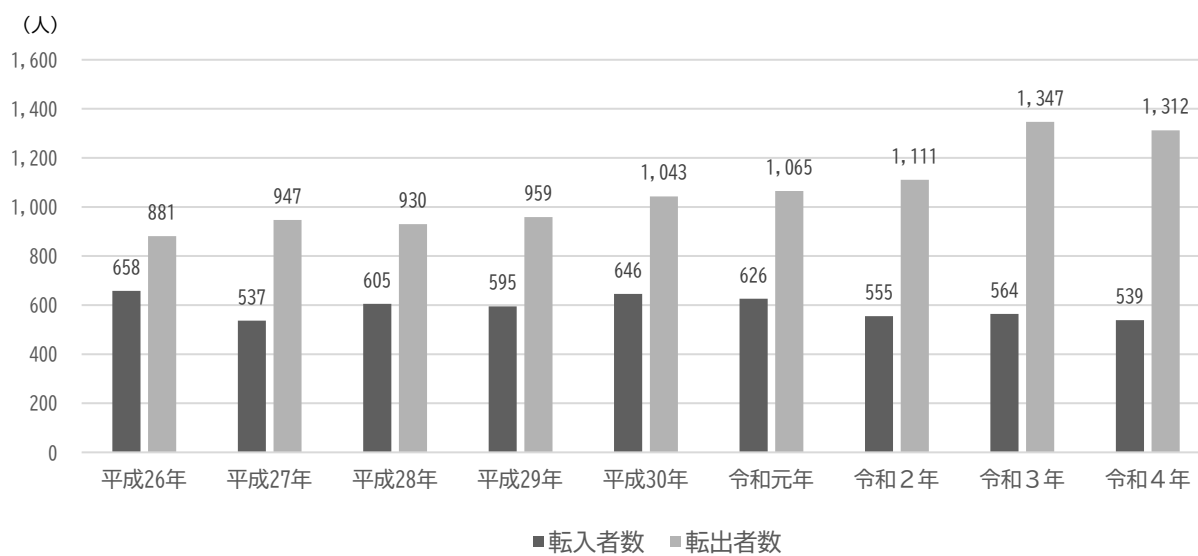
資料：東京都 人口動態統計（令和3年）

図表 1-21 合計特殊出生率



資料：東京都 人口動態統計（令和3年）

図表 1-22 0～14 歳の区内転入者数・区外転出者数の推移



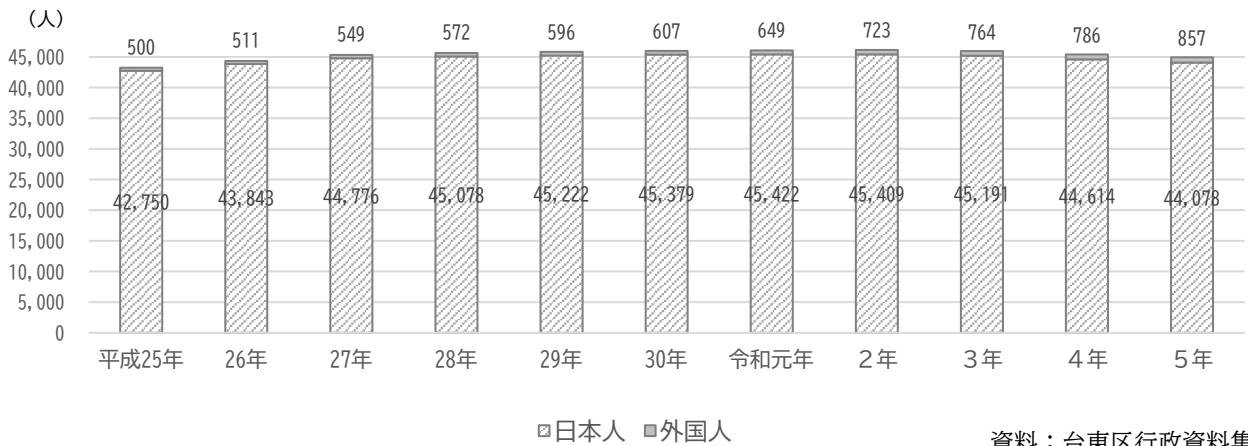
資料：住民基本台帳人口移動報告

4) 高齢者等の動向

① 高齢者

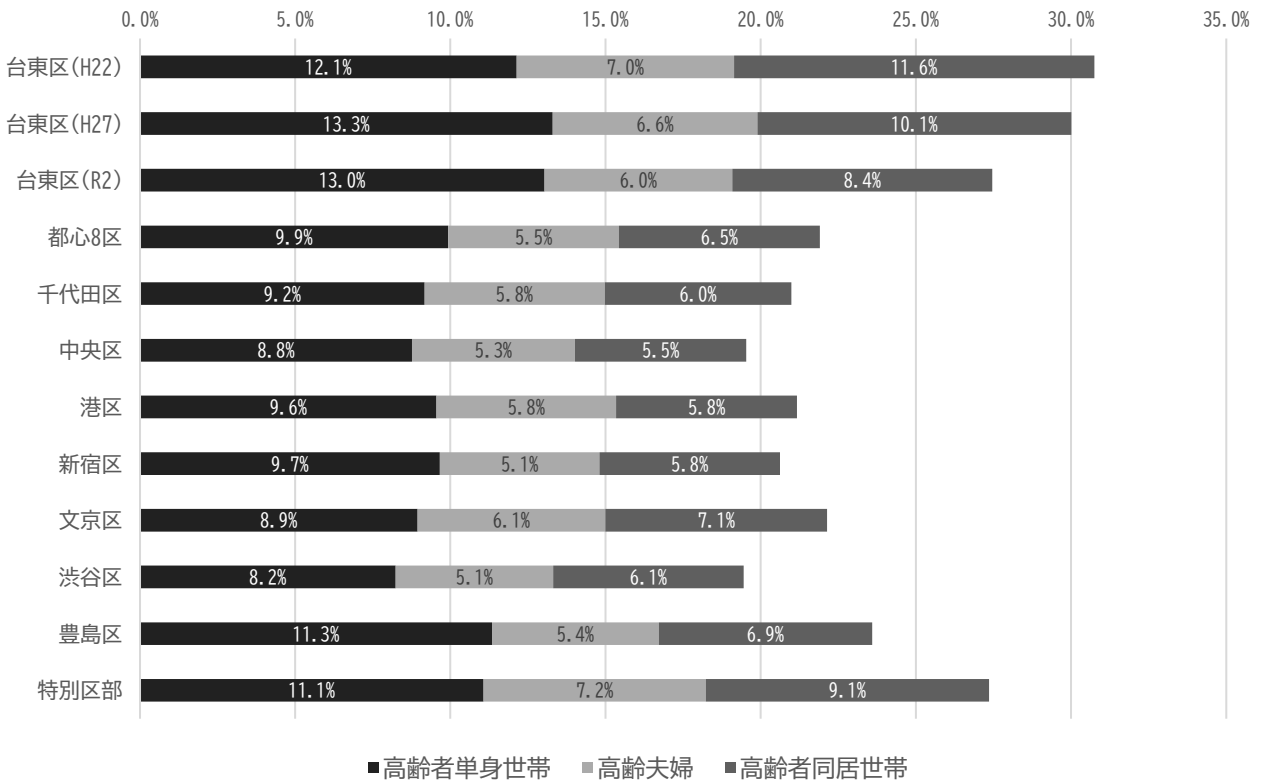
- ・ 高齢者人口は概ね横ばいで推移している。
- ・ 総世帯数に対する 65 歳以上の高齢者のいる世帯の割合は、令和 2 年には 27.4%と平成 27 年から 5 年間で 2.6 ポイント減少している。
- ・ 都心 8 区と比較すると、高齢者のいる世帯の割合は最も高い。

図表 1-23 高齢者（65 歳以上）人口の推移



資料：台東区行政資料集

図表 1-24 高齢者のいる世帯の割合

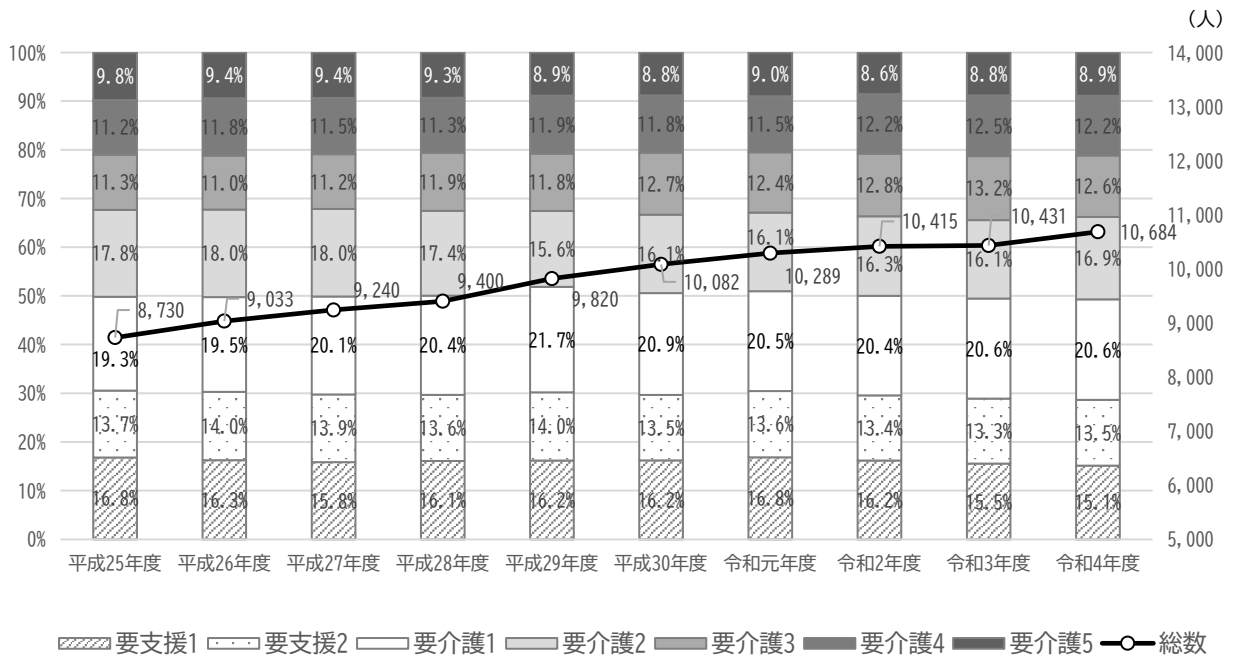


資料：国勢調査

② 要介護者・要支援者、障害者

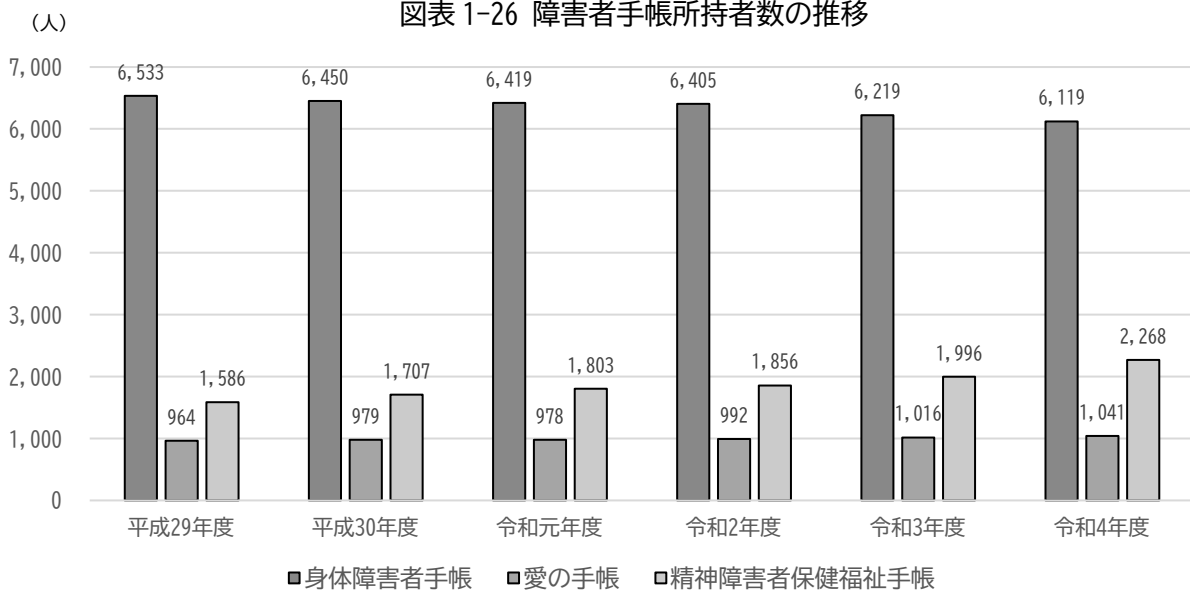
- ・要介護者・要支援者数は増加傾向となっている。
- ・障害者数は、身体障害者手帳の所持者数が減少傾向にあり、愛の手帳や精神障害者保健福祉手帳の所持者数が増加傾向となっている。

図表 1-25 要介護者・要支援者数の推移



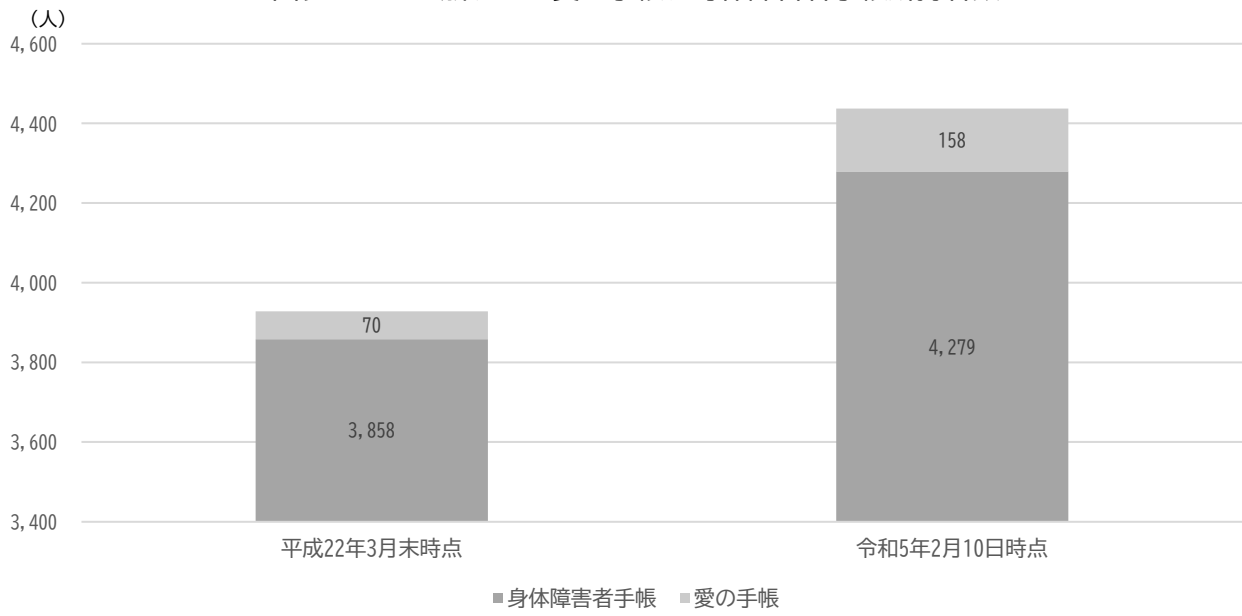
資料：台東区行政資料集

図表 1-26 障害者手帳所持者数の推移



資料：台東区行政資料集、保健所事業概要（年度末現在）

図表 1-27 65 歳以上の愛の手帳、身体障害者手帳所持者数



資料：台東区地域福祉計画

6) 地域別の動向

図表 1-28 地域区分図

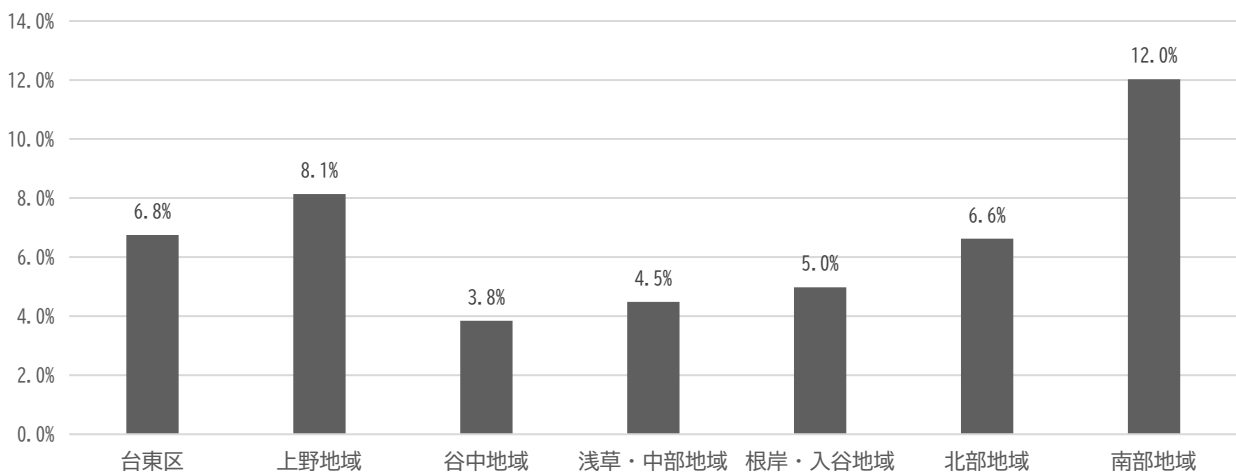


資料：台東区都市計画マスタープラン

①人口・世帯の増減

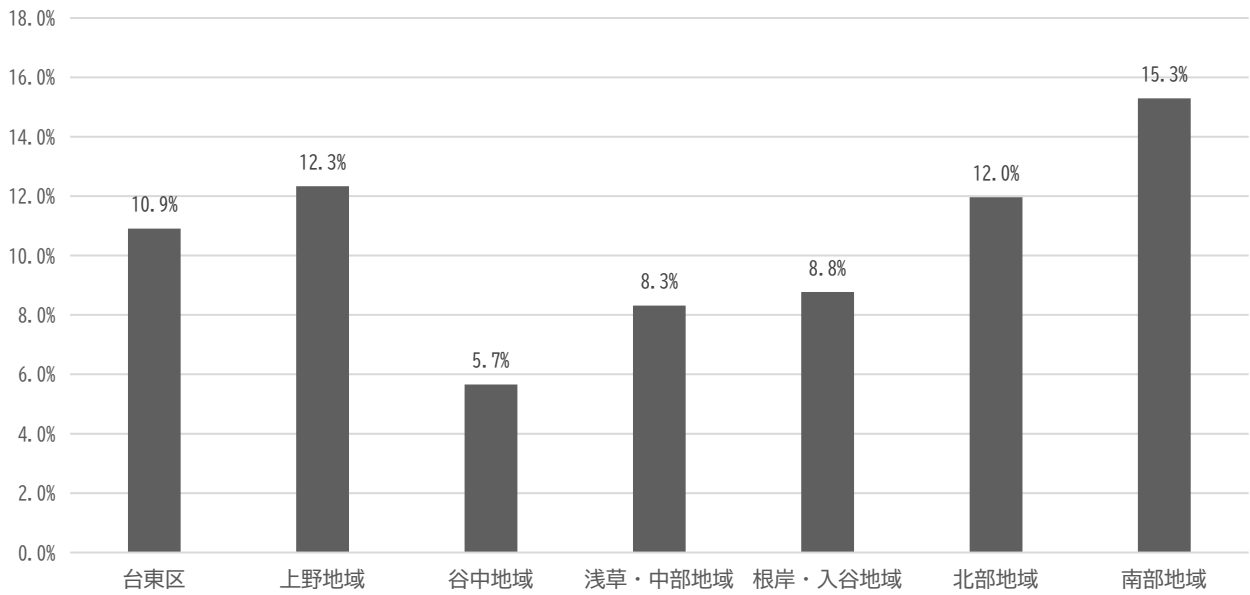
- ・地域別人口は、上野地域と南部地域の増加率が高い。
- ・世帯については、上野地域と北部地域、南部地域の増加率が台東区全体を上回っている。
- ・人口及び世帯の増加率が最も低い谷中地域では、1世帯当たりの人員が最も多くなっている。

図表 1-29 人口増加率（平成 27 年～令和 2 年）



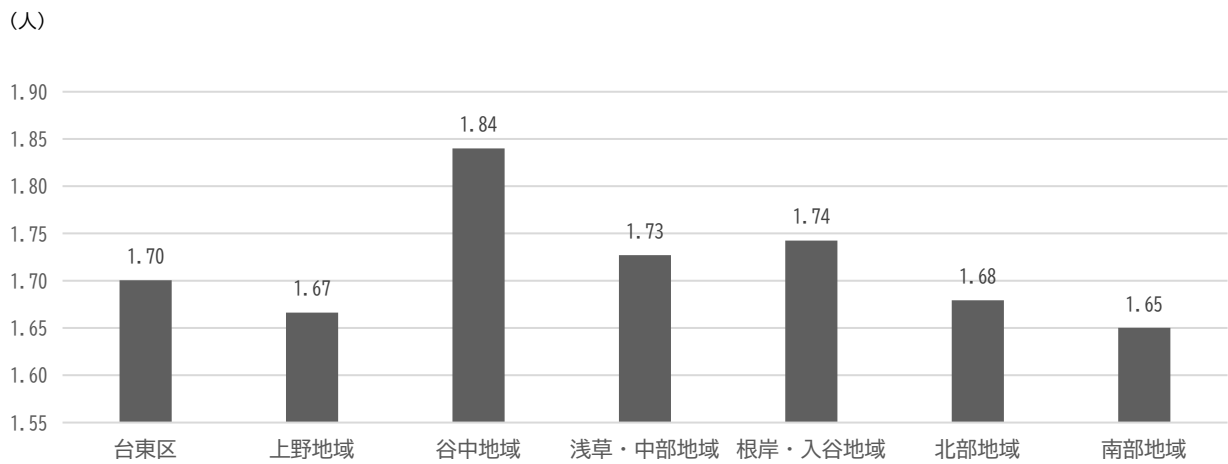
資料：国勢調査

図表 1-30 世帯増加率（平成 27 年～令和 2 年）



資料：国勢調査

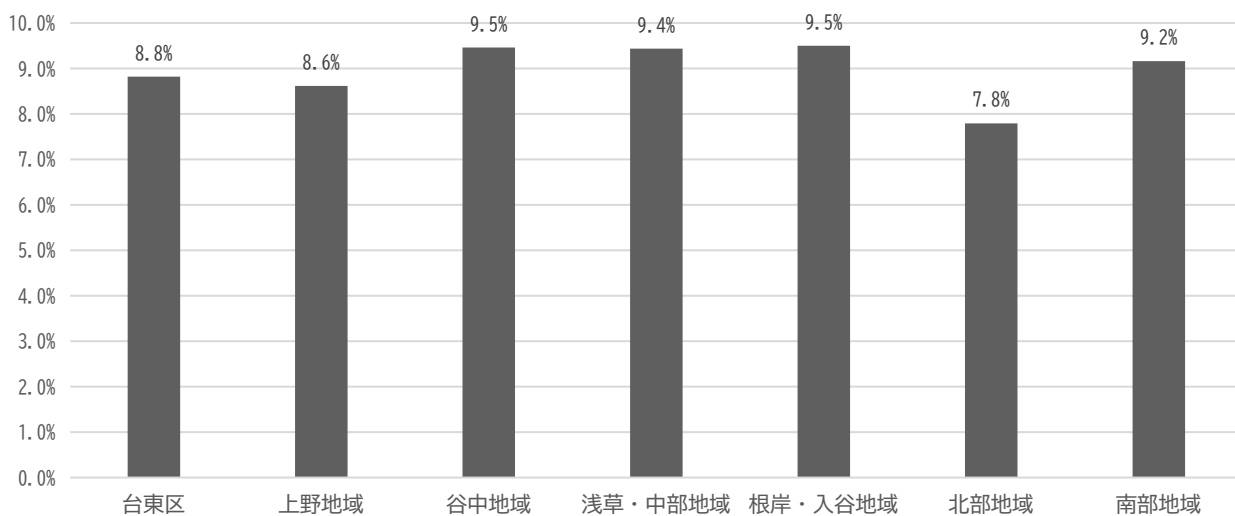
図表 1-31 1 世帯当たりの人員



資料：令和2年国勢調査

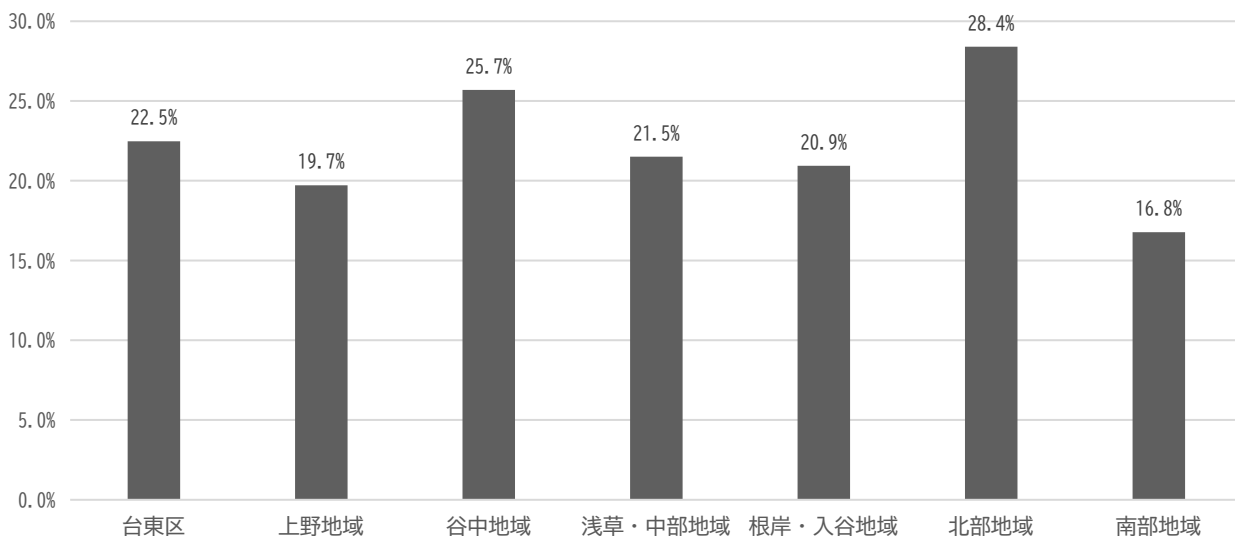
- ・年少人口の割合は、上野地域と北部地域で台東区全体を下回っている。
- ・老年人口の割合は、谷中地域と北部地域で台東区全体を上回っている。

図表 1-32 年少人口（0～14歳）の割合



資料：令和2年国勢調査

図表 1-33 老年人口（65歳以上）の割合

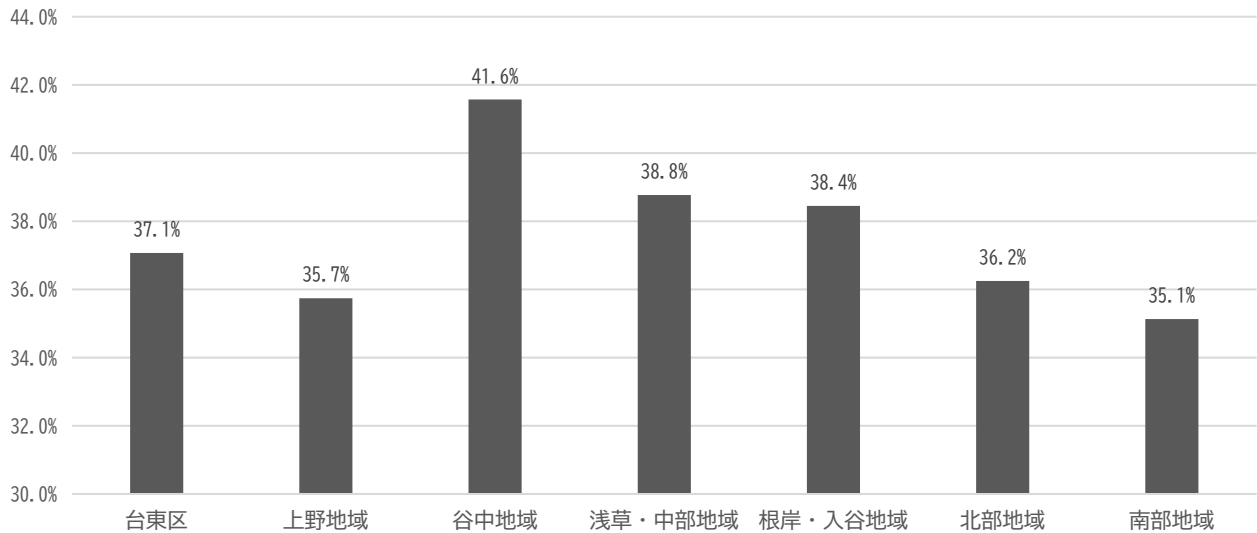


資料：令和2年国勢調査

②世帯の型別の状況

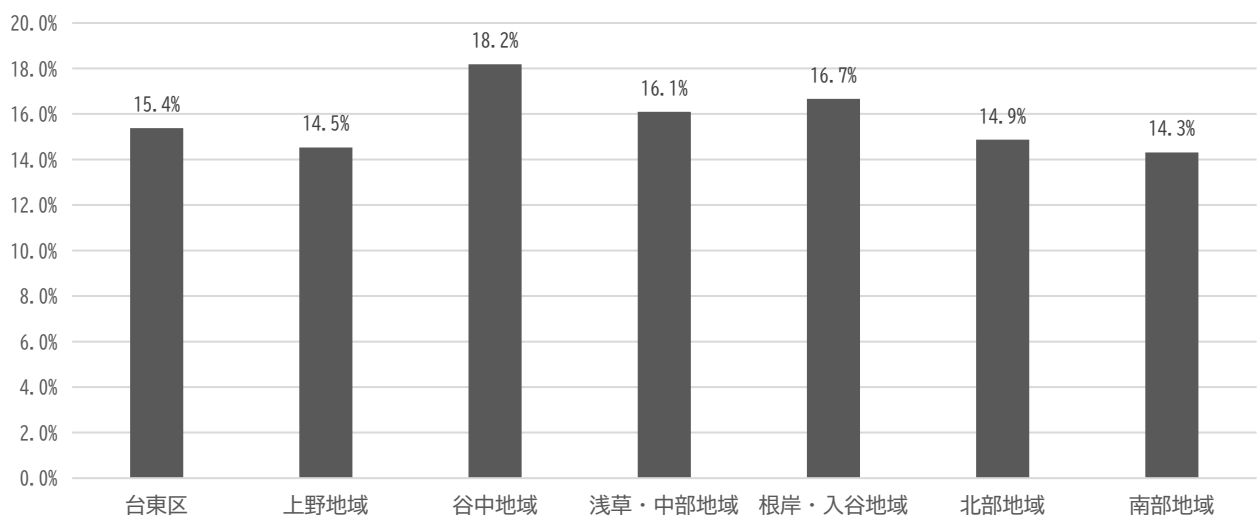
- ・核家族世帯の割合は、谷中地域、浅草・中部地域、根岸・入谷地域で台東区全体を上回っている。
- ・夫婦と子供からなる世帯の割合は、谷中地域、浅草・中部地域、根岸・入谷地域で台東区全体を上回っている。
- ・65歳以上世帯員のいる世帯の割合は、上野地域と南部地域で台東区全体を下回っている。

図表 1-34 核家族世帯の割合



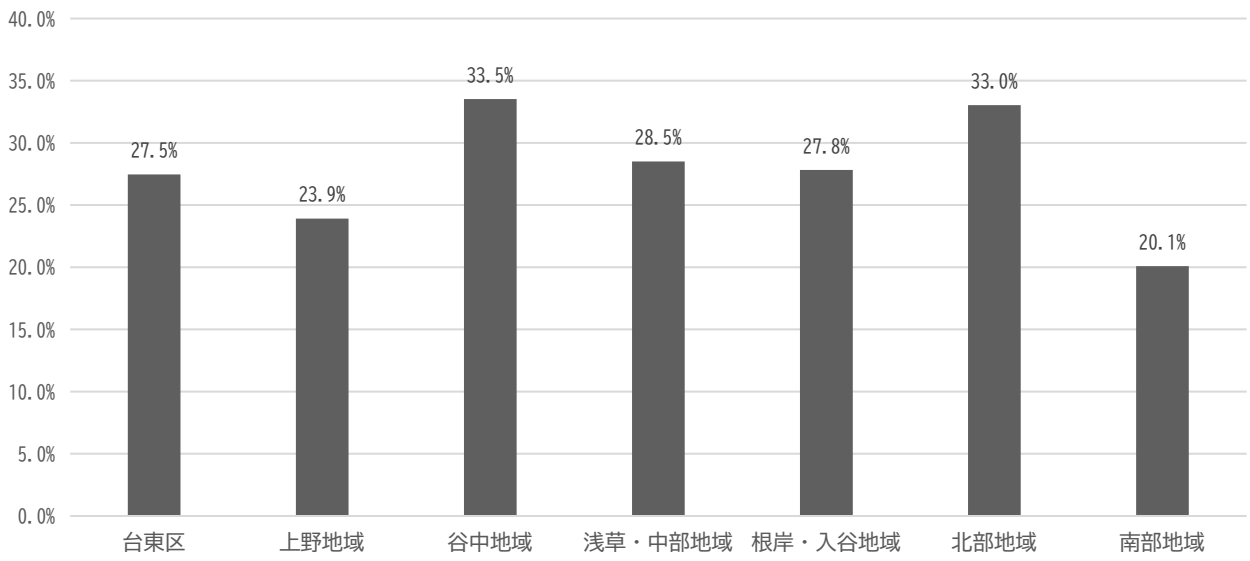
資料：令和2年国勢調査

図表 1-35 夫婦と子供からなる世帯の割合



資料：令和2年国勢調査

図表 1-36 65 歳以上世帯員のいる世帯の割合

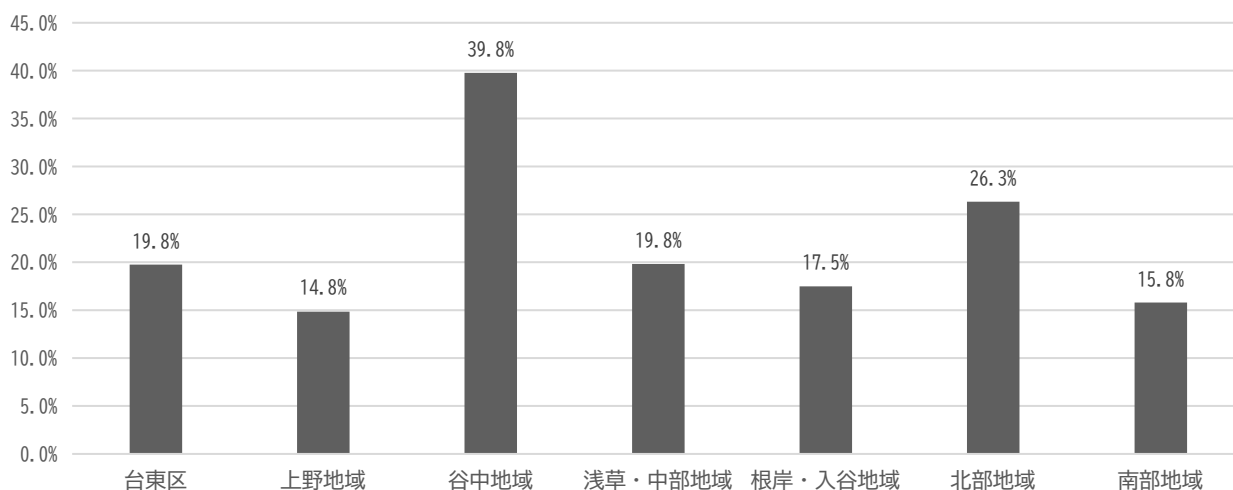


資料：令和 2 年国勢調査

③ 居住状況

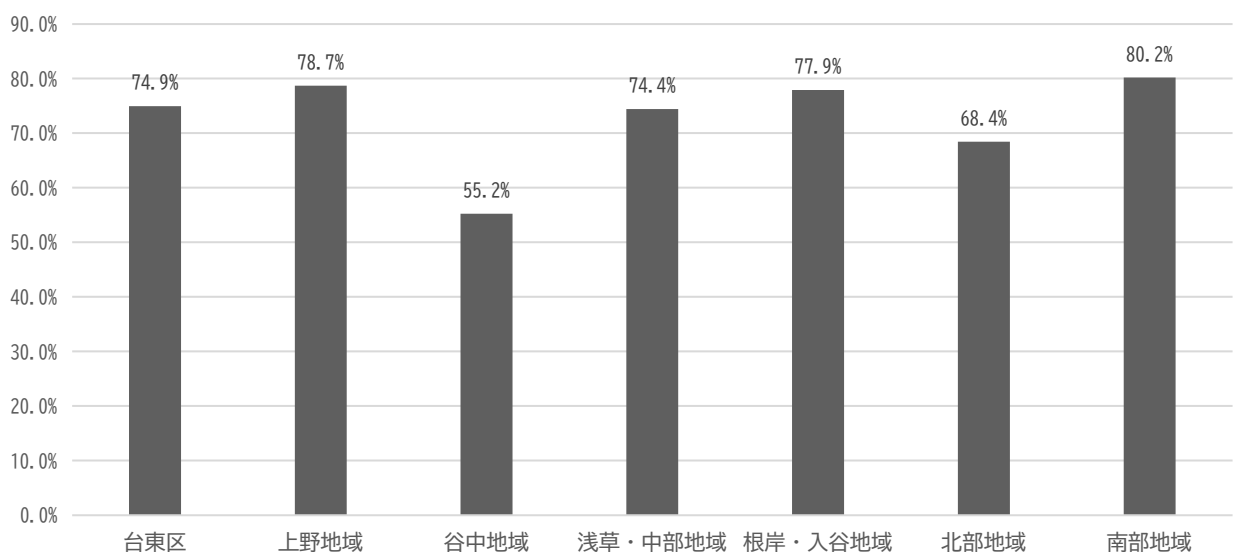
- ・ 一戸建に住む世帯の割合は、谷中地域、北部地域で台東区全体を上回っている。
- ・ 共同住宅に住む世帯の割合は、上野地域、根岸・入谷地域、南部地域で台東区全体を上回っている。
- ・ 持ち家に住む世帯の割合は、北部地域、南部地域で台東区全体を下回っている。
- ・ 居住期間5年以上の人口の割合は、上野地域、南部地域で台東区全体を下回っている。

図表 1-37 一戸建に住む世帯の割合



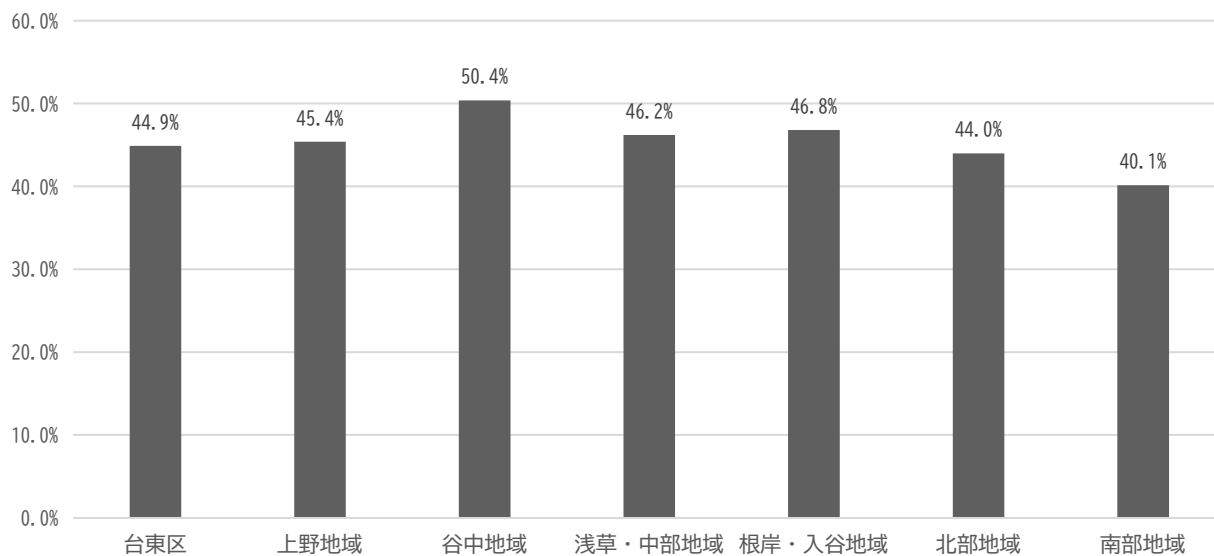
資料：令和2年国勢調査

図表 1-38 共同住宅に住む世帯の割合



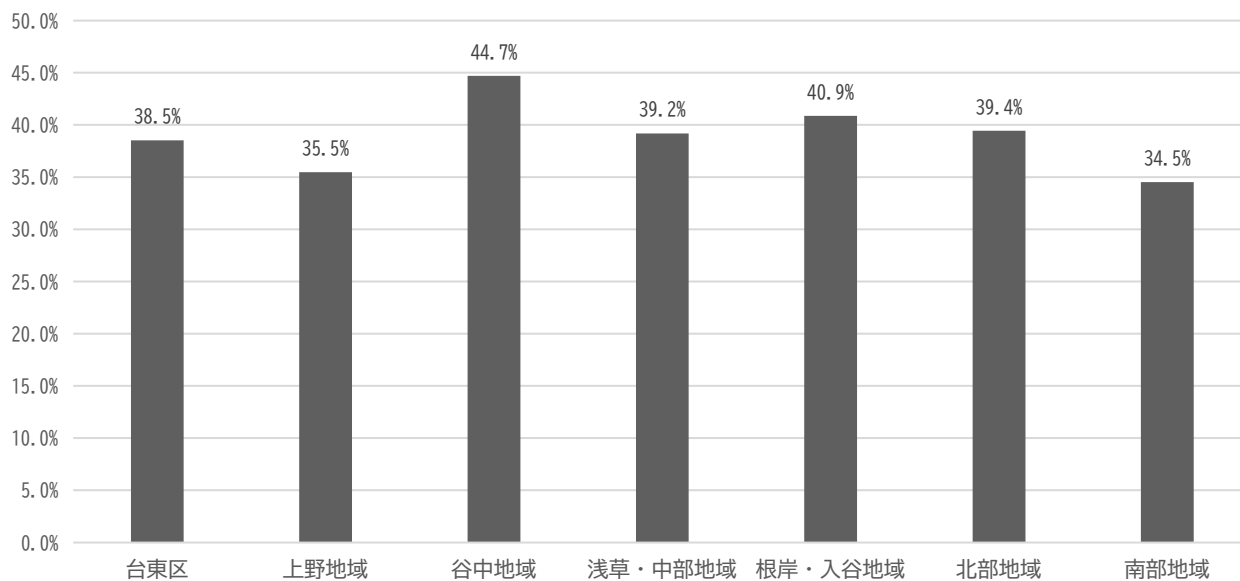
資料：令和2年国勢調査

図表 1-39 持ち家に住む世帯の割合



資料：令和 2 年国勢調査

図表 1-40 居住期間 5 年以上の人口の割合



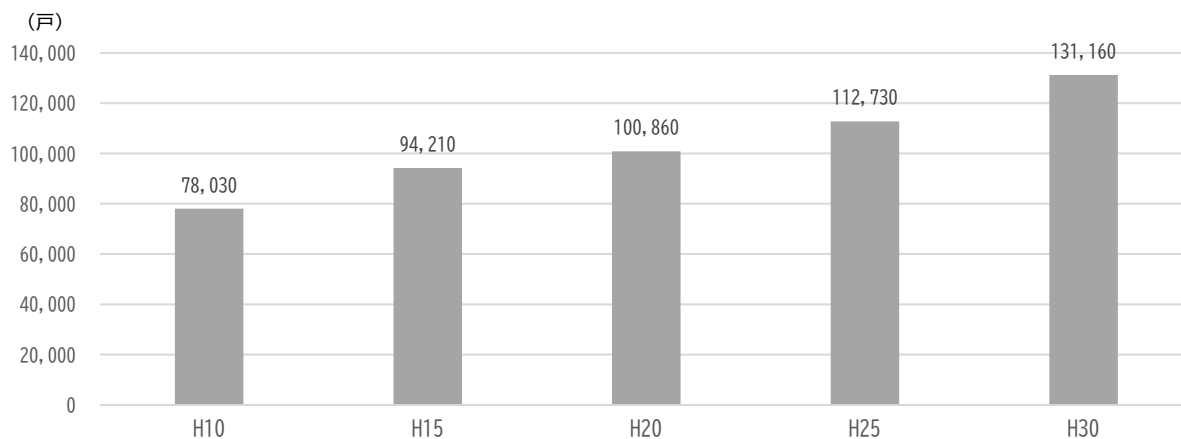
資料：令和 2 年国勢調査

2. 住宅ストックの動向

(1) 住宅数

- ・台東区の住宅数は、平成30年で131,160戸となり、平成20年の100,860戸と比較すると、10年間で30,300戸（約1.3倍）増加している。

図表 2-1 住宅数

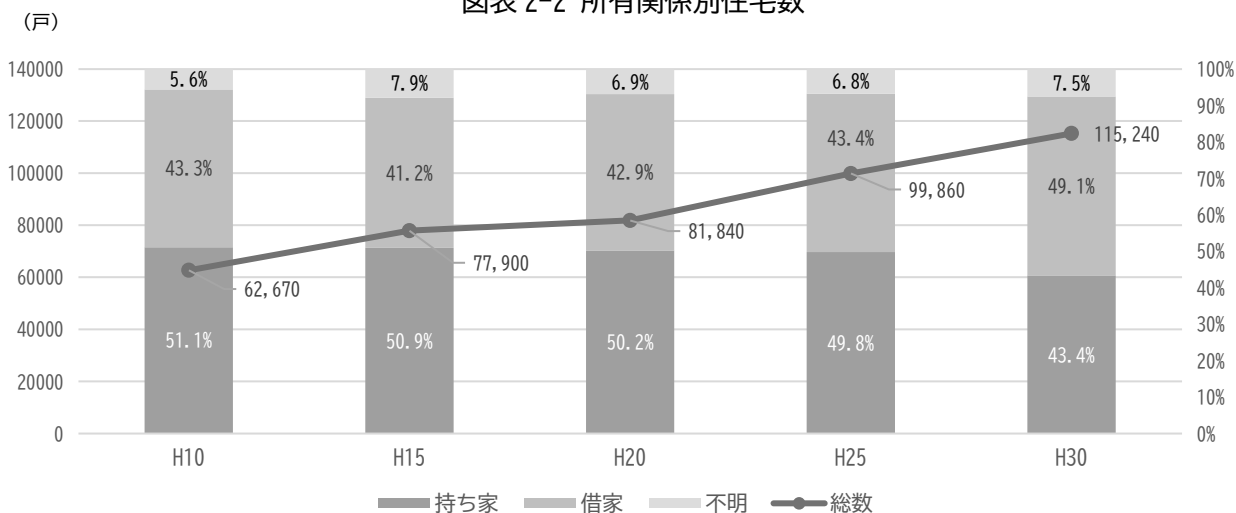


資料：住宅・土地統計調査

(2) 住宅の所有関係

- ・所有関係別住宅数は、平成30年では、居住世帯のある住戸数115,240戸のうち、持ち家が43.4%、借家が49.1%となっている。平成25年時点では借家より持ち家の割合が高かった一方、平成30年時点では借家の割合が高くなっている。

図表 2-2 所有関係別住宅数

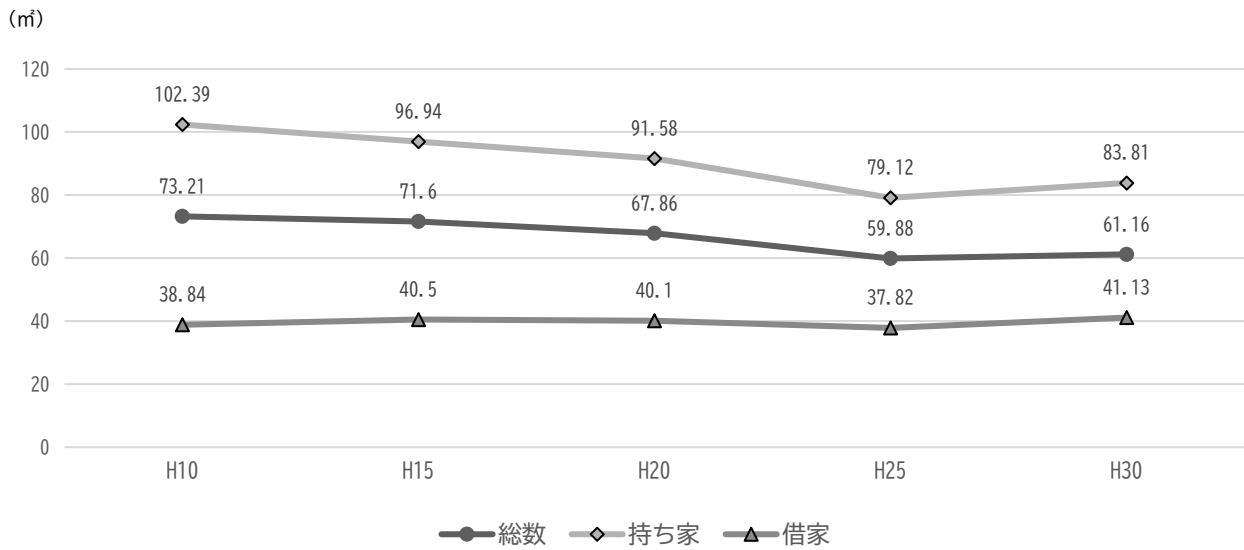


資料：東京都統計年鑑

(3) 住宅の面積

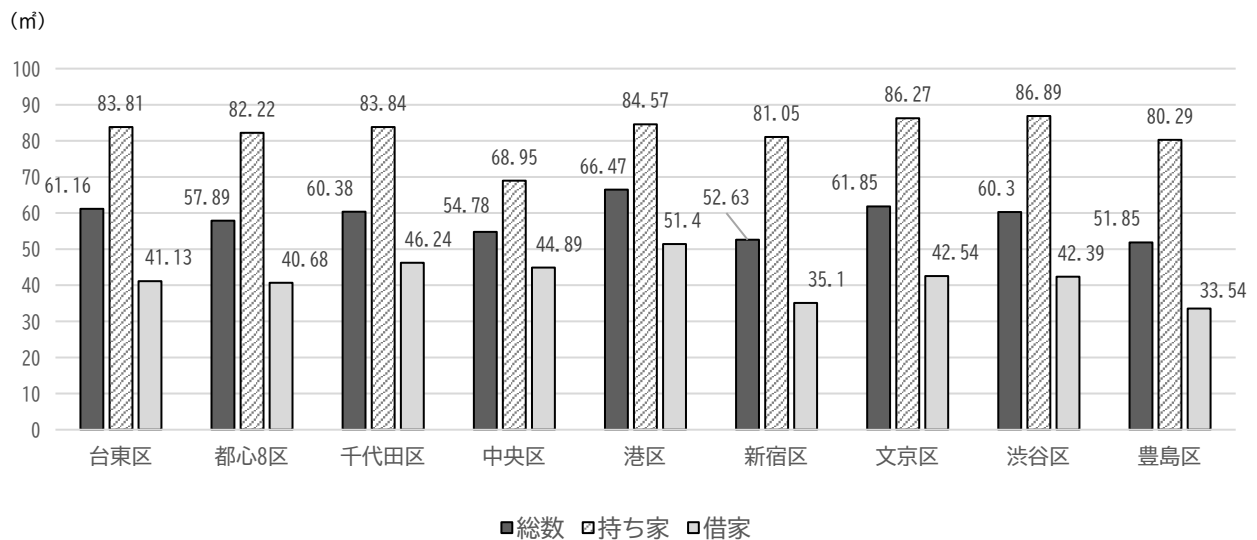
- ・平成 30 年の所有関係別 1 住宅当り延べ面積は、「持ち家」83.81 m²、「借家」が 41.13 m²となっており、持ち家、借家ともに都心 8 区の面積を上回っている。
- ・地域別・面積別マンション新規供給戸数割合では、25 m²～40 m²未満の割合が台東区全体を下回っているのは上野地域と谷中地域、40 m²～50 m²未満の割合が台東区全体を下回っているのは上野地域、浅草・中部地域、根岸・入谷地域、50 m²～75 m²未満の割合が台東区全体を下回っているのは根岸・入谷地域、北部地域、南部地域となっている。

図表 2-3 所有関係別 1 住宅当り延べ面積の推移



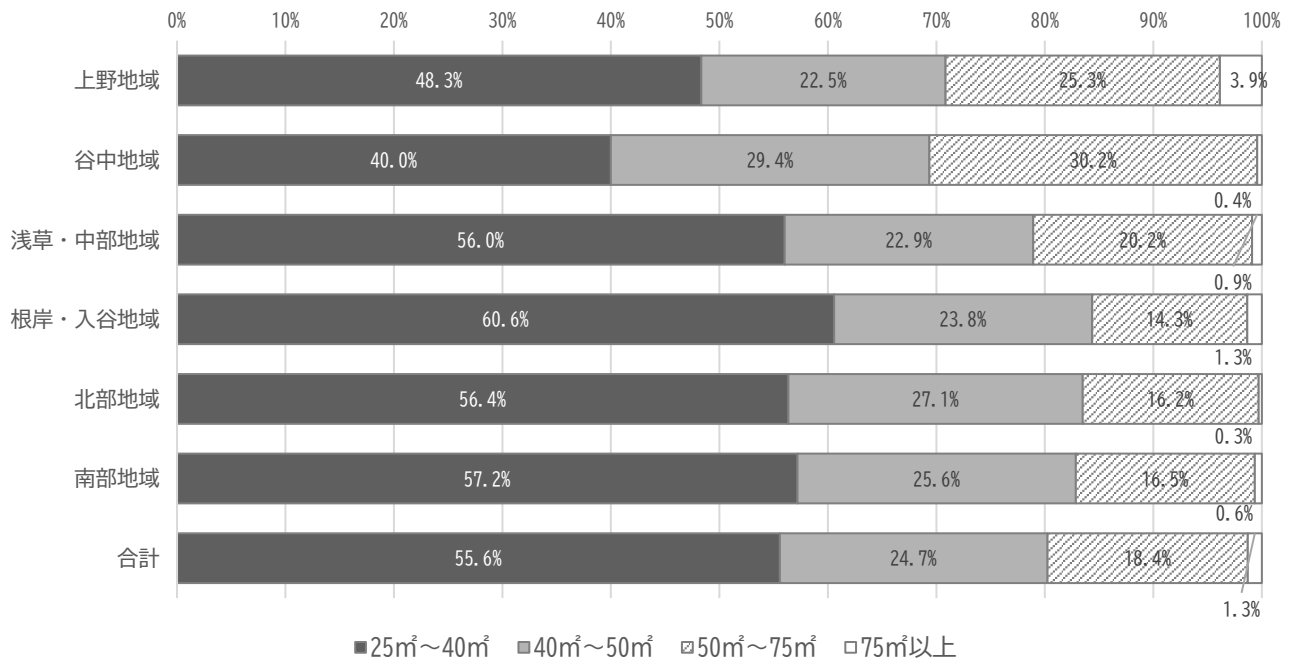
資料：東京都統計年鑑

図表 2-4 都心 8 区 所有関係別専用住宅面積



資料：東京都統計年鑑

図表 2-5 地域・面積別マンション新規供給戸数割合（平成 27 年度～令和 4 年度）

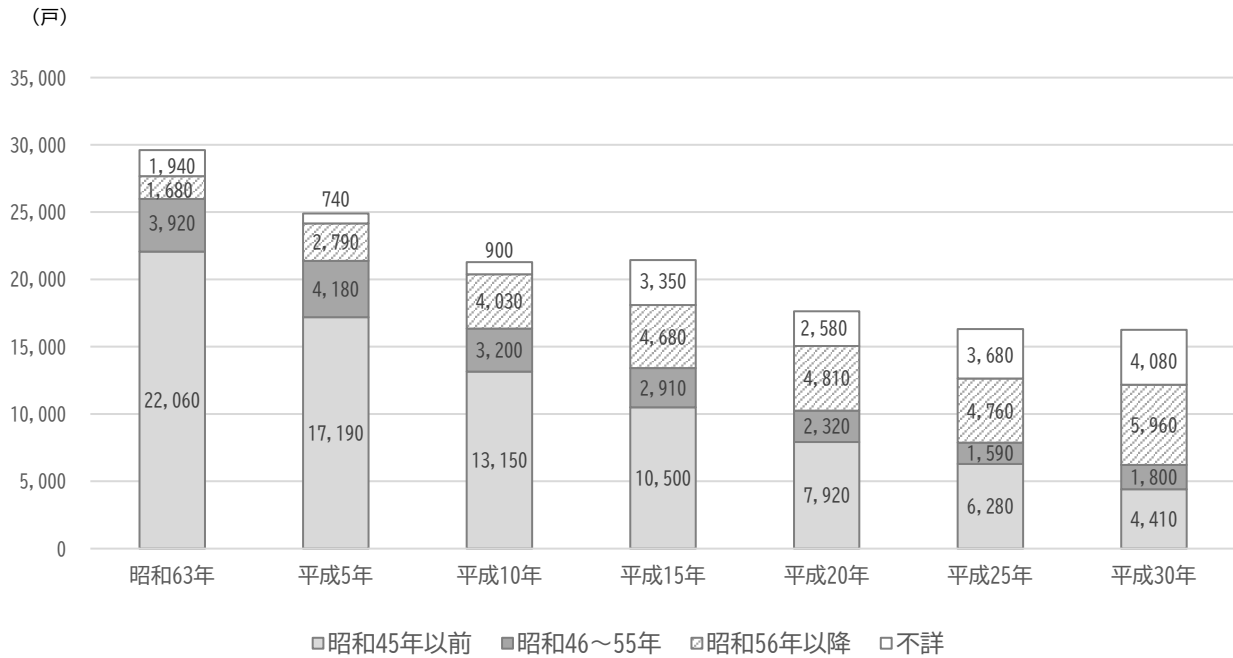


資料：所管課調べ

(4) 建築構造と建築時期

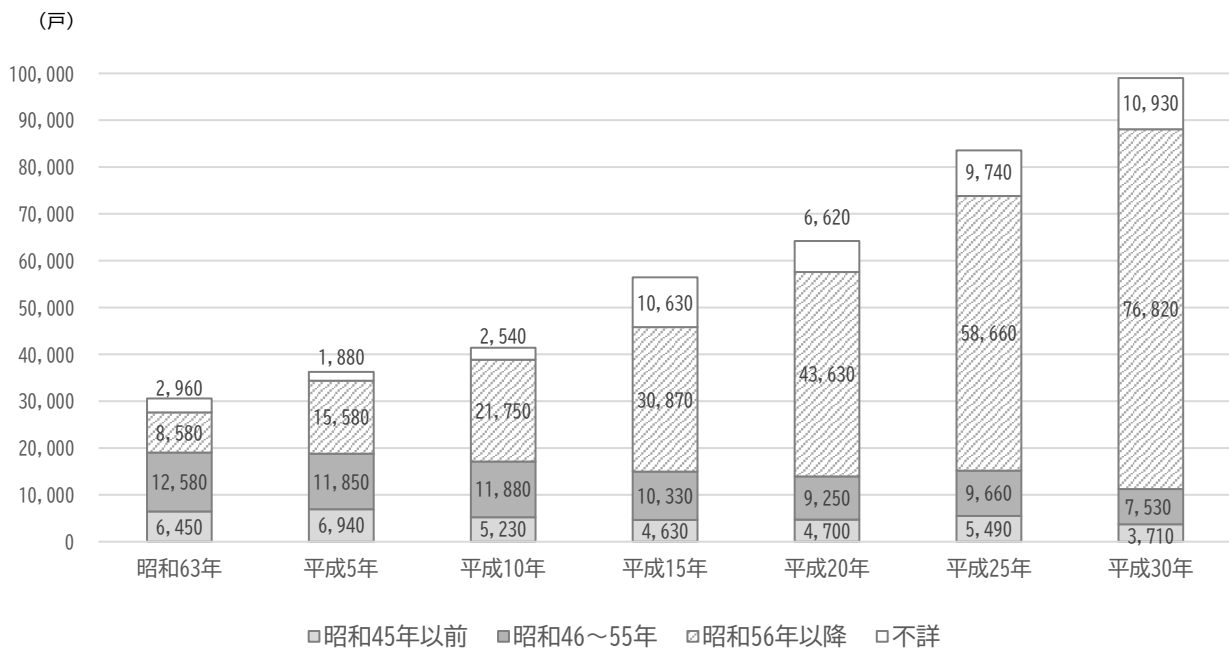
- ・構造別では、木造・防火木造住宅が年々減少傾向にあるのに対し、非木造住宅は増加傾向にある。

図表 2-6 台東区の建築時期別住宅数の推移（木造・防火木造）



資料：住宅・土地統計調査

図表 2-7 台東区の建築時期別住宅数の推移（非木造）

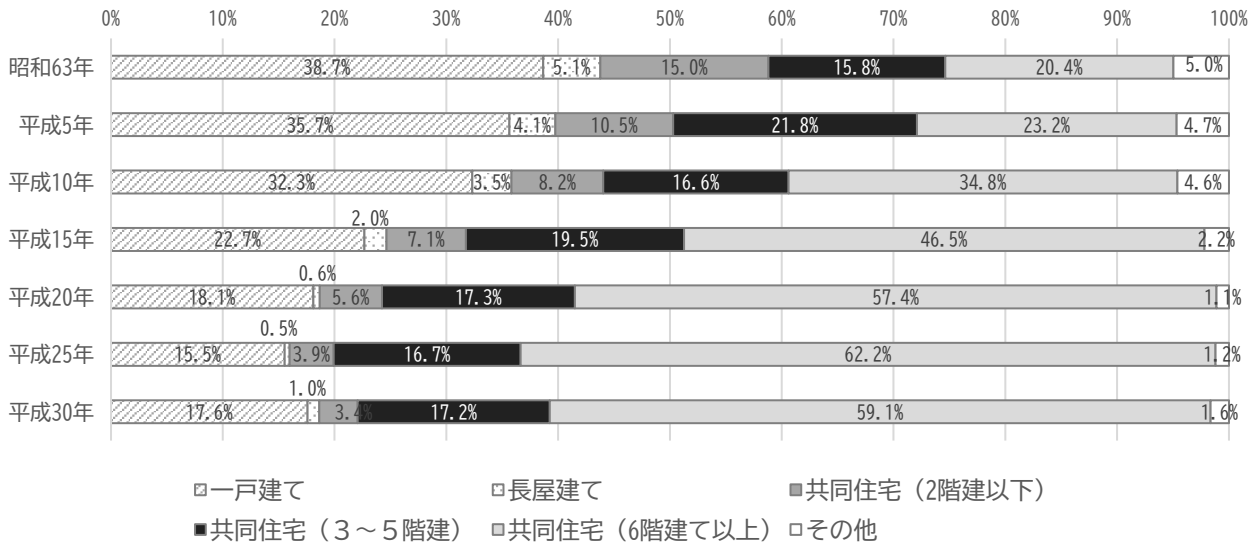


資料：住宅・土地統計調査

(5) 建て方

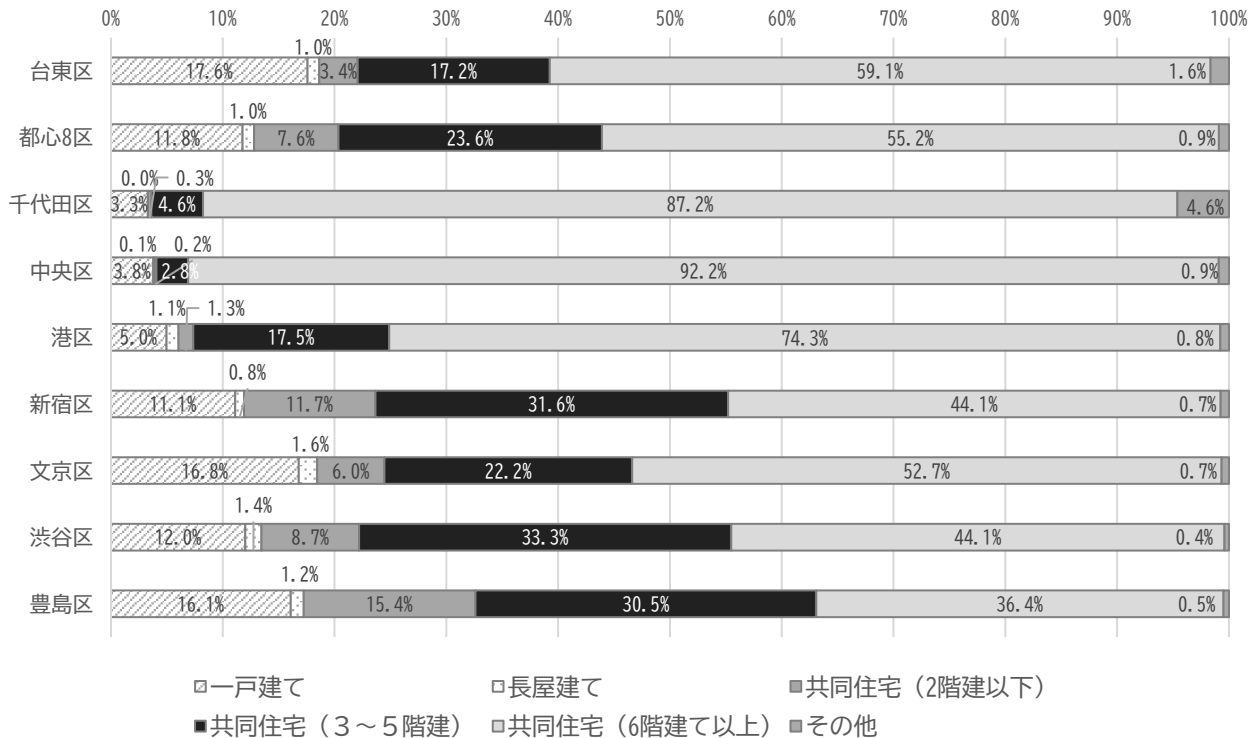
- ・平成30年の共同住宅(3階建て以上)は、台東区の住宅の76.3%を占めている。
- ・共同住宅(3階建て以上)の割合は増加傾向であるが、平成30年にわずかに減少した。
- ・共同住宅(3階建て以上)の割合は、都心8区を下回っている。

図表 2-8 建て方別住宅数の割合（推移）



資料：住宅・土地統計調査

図表 2-9 都心8区 建て方別住宅数の割合

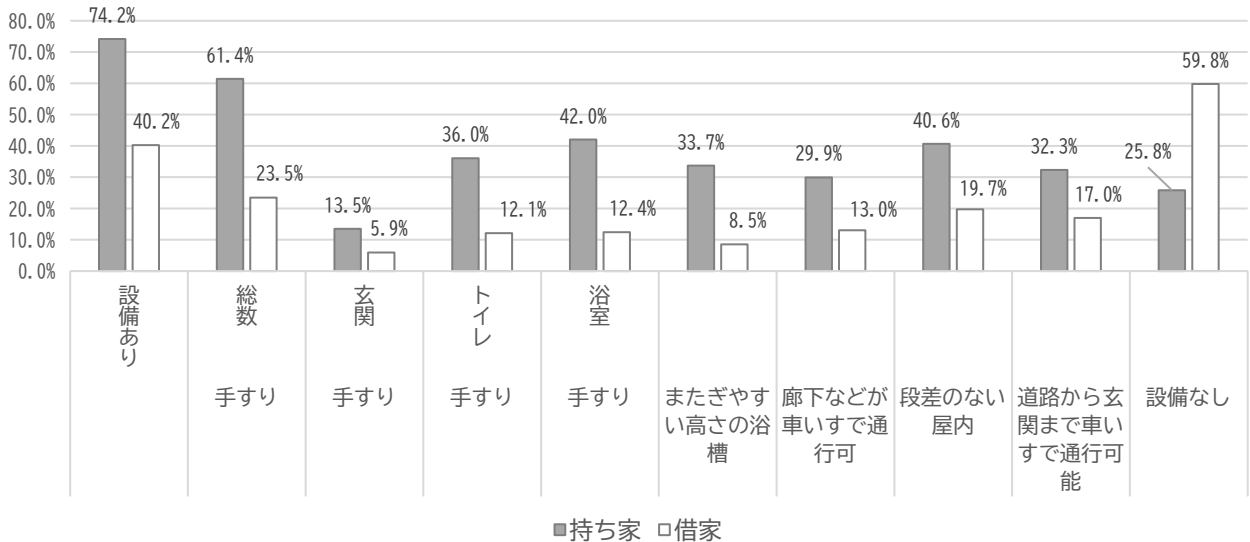


資料：住宅・土地統計調査

(6) 高齢者対応設備の状況

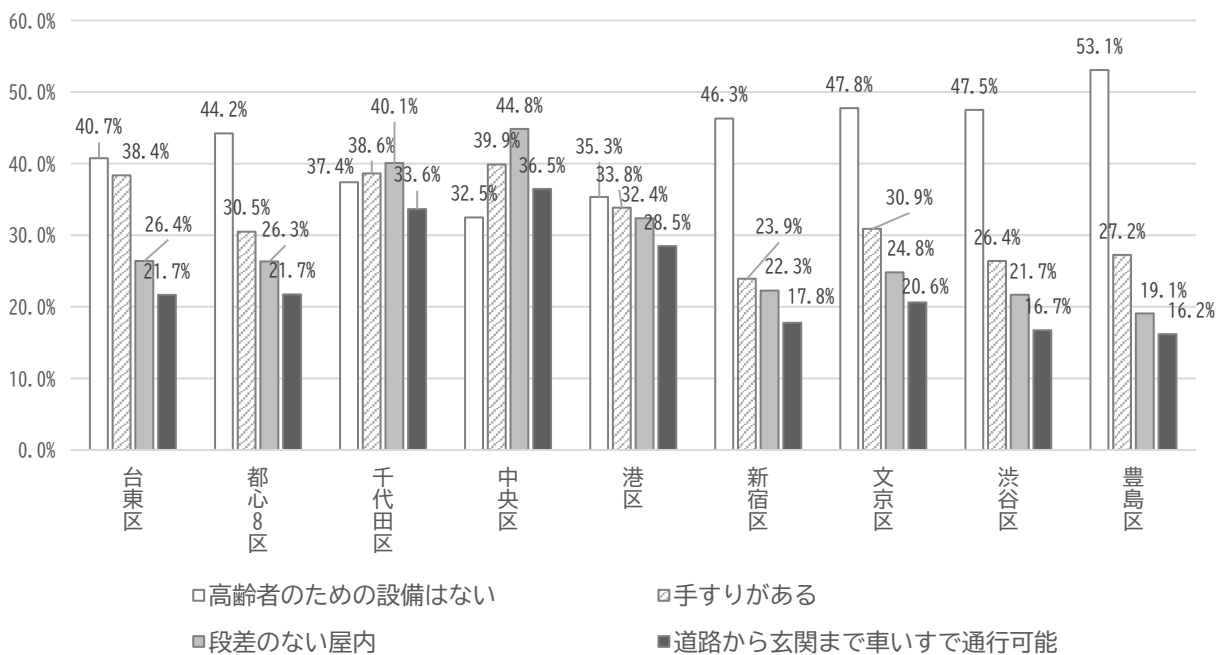
- ・高齢者対応設備がある住宅は、持ち家で74.2%、借家で40.2%となっている。
- ・「手すりがある」住宅は、全体で38.4%、「段差のない屋内」は26.4%、「道路から玄関まで車いすで通行可能」は21.7%となっている。
- ・「高齢者のための設備はない」住宅の割合は都心8区を下回っており、「手すりがある」住宅の割合は都心8区を上回っている。

図表 2-10 高齢者対応設備の状況



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図表 2-11 都心8区 高齢者対応設備の状況

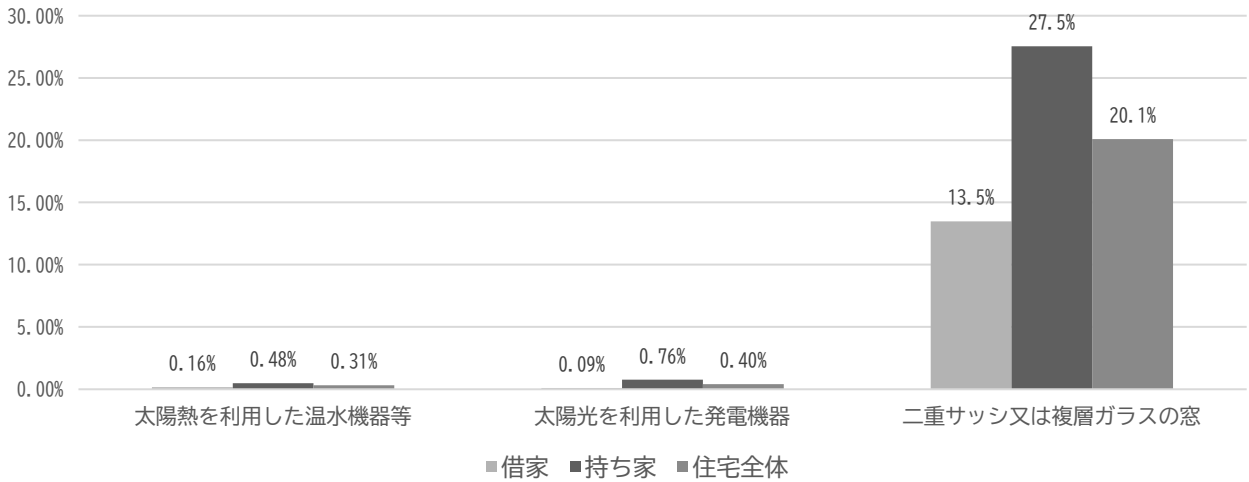


資料：平成30年住宅・土地統計調査

(7) 住宅の省エネルギー等

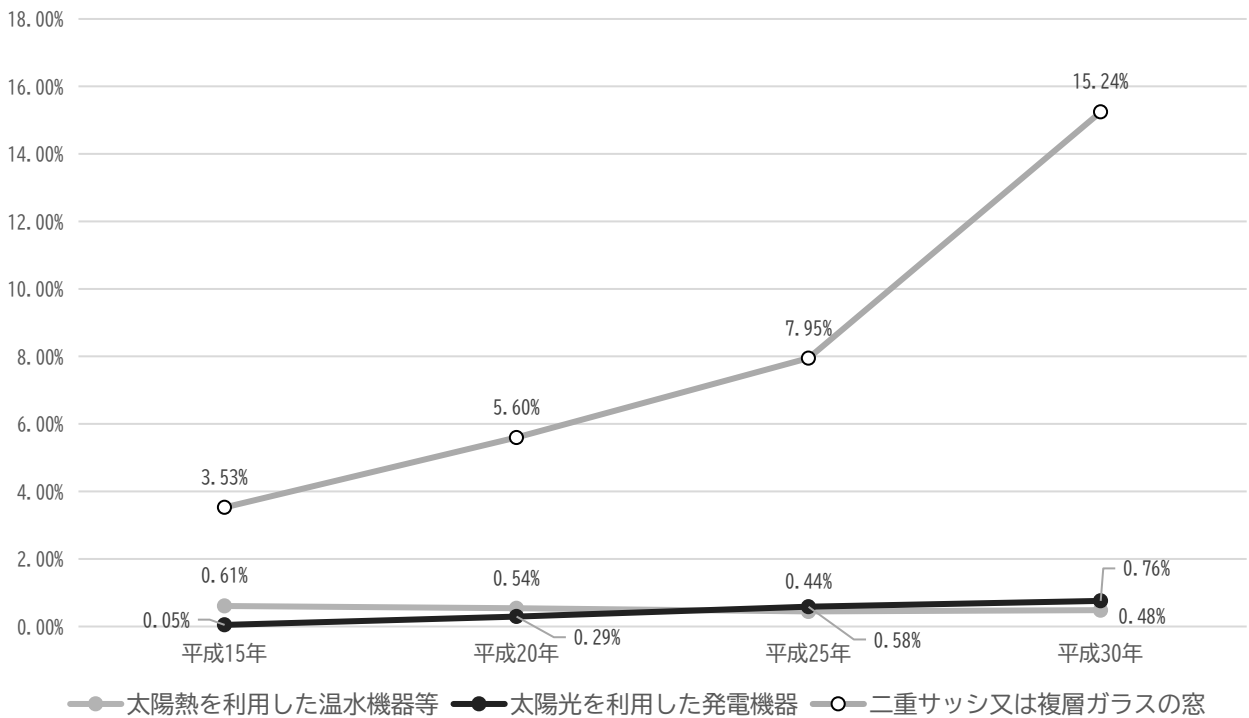
- ・「二重サッシ又は複層ガラスの窓」が1か所以上ある住宅は持ち家で27.5%、借家で13.5%となっており、全ての窓に「二重サッシ又は複層ガラスの窓」がある住宅の割合は、持ち家、借家ともに上昇傾向にある。
- ・台東区の長期優良住宅の認定実績は、1年あたり平均20戸程度で推移している。

図表 2-12 省エネルギー設備の状況



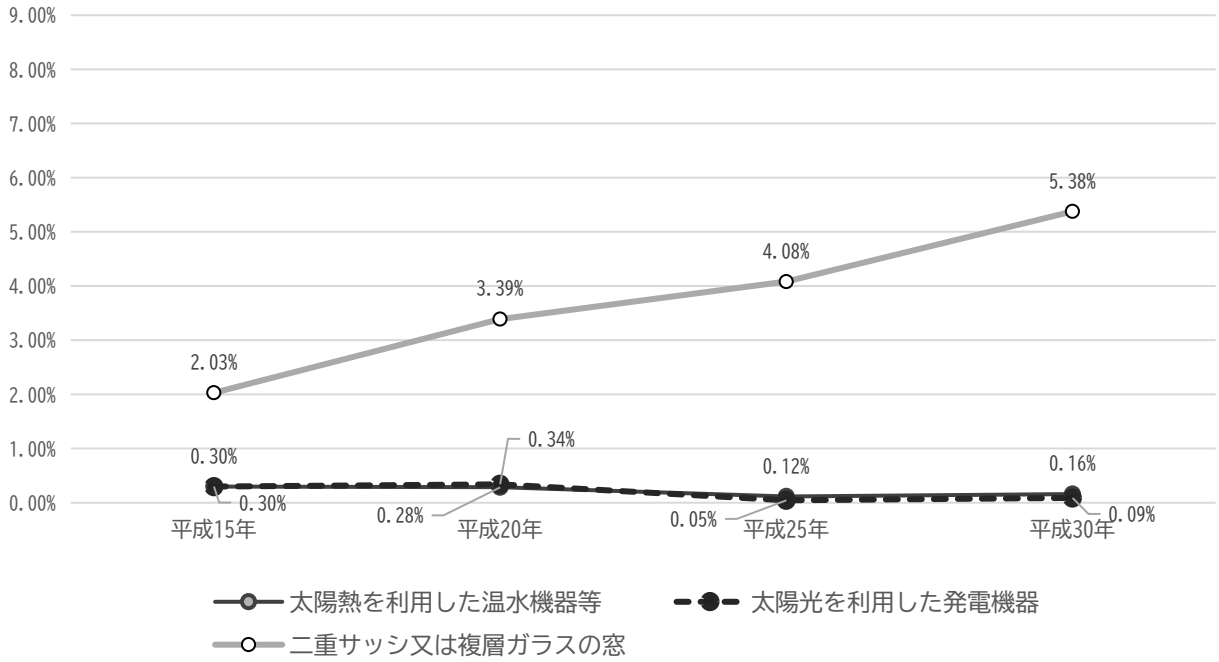
資料：平成30年住宅・土地統計調査

図表 2-13 持ち家の省エネ設備導入率



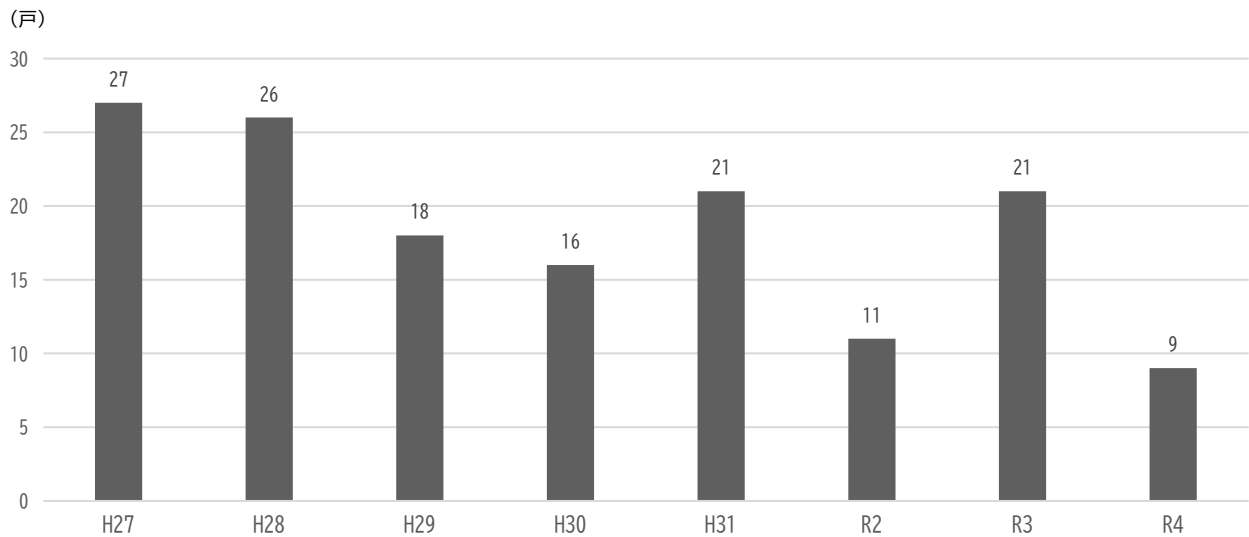
資料：住宅・土地統計調査

図表 2-14 借家の省エネ設備導入率



資料：住宅・土地統計調査

図表 2-15 台東区の長期優良住宅の認定実績

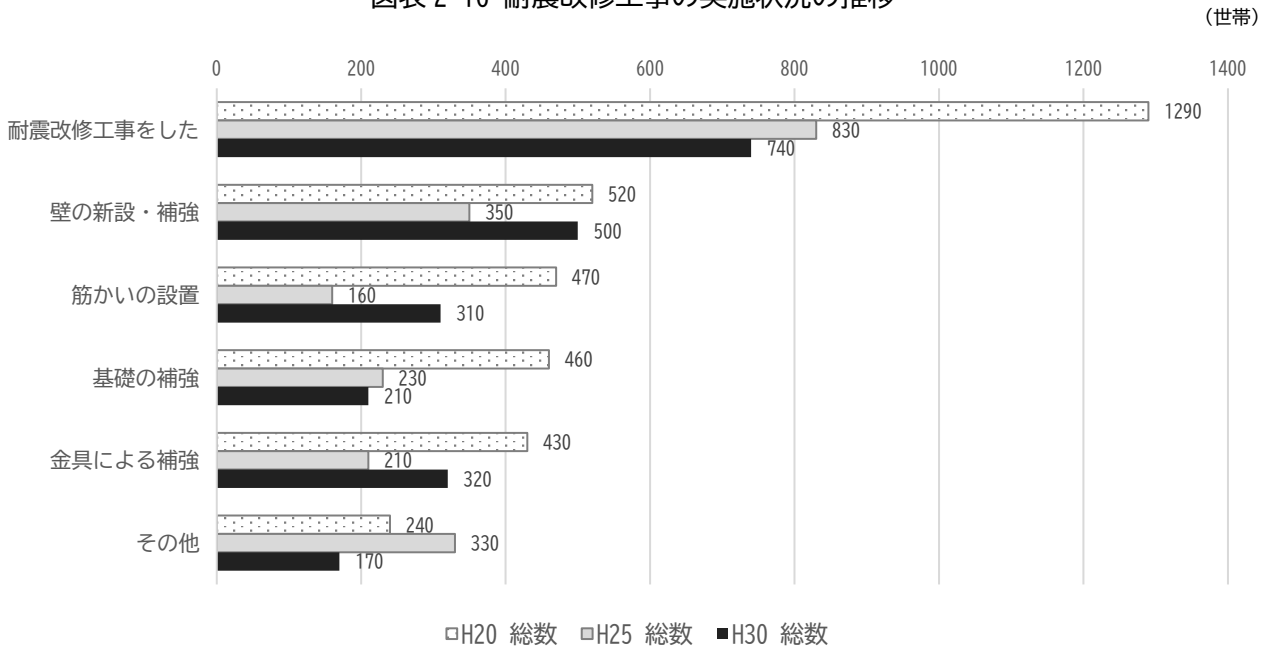


資料：所管課調べ

(8) 耐震改修工事の実施状況

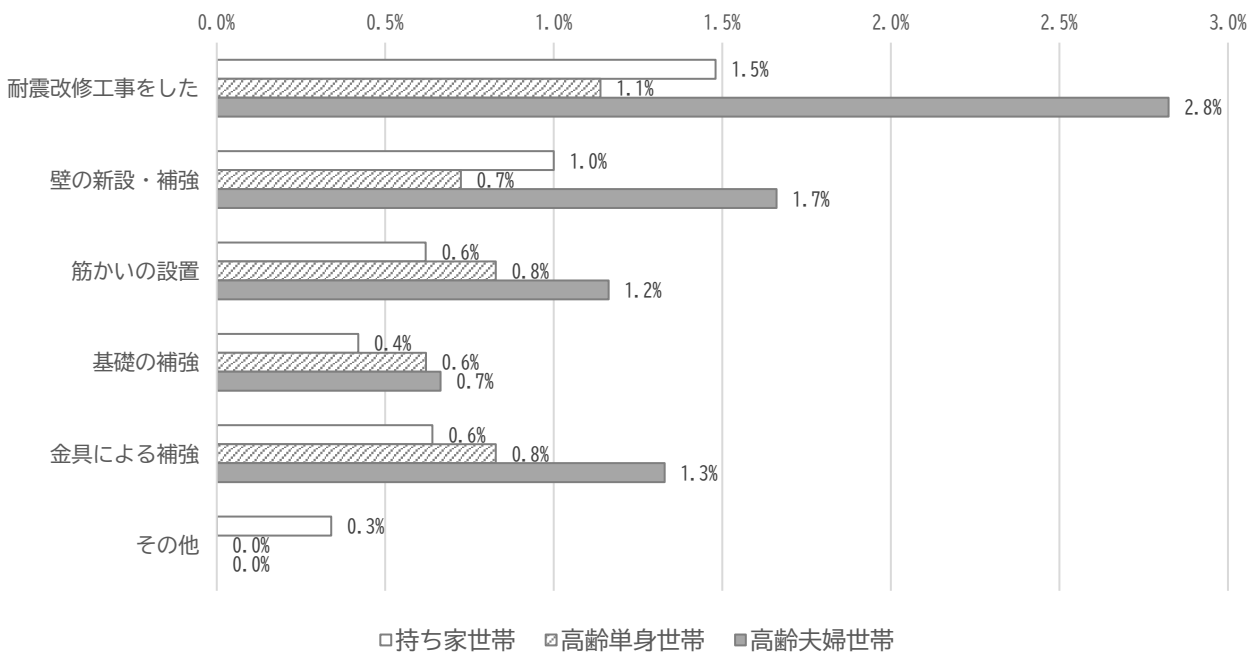
- 各調査年直近5年間の持ち家世帯における住宅の耐震改修工事の実施状況の推移は、耐震改修工事をした住宅数が減少傾向にあり、平成26年以降の5年間で「耐震改修工事をした」住宅の割合は、持ち家世帯の1.5%となっている。

図表 2-16 耐震改修工事の実施状況の推移



資料：住宅・土地統計調査

図表 2-17 平成26年以降の耐震改修工事の実施状況

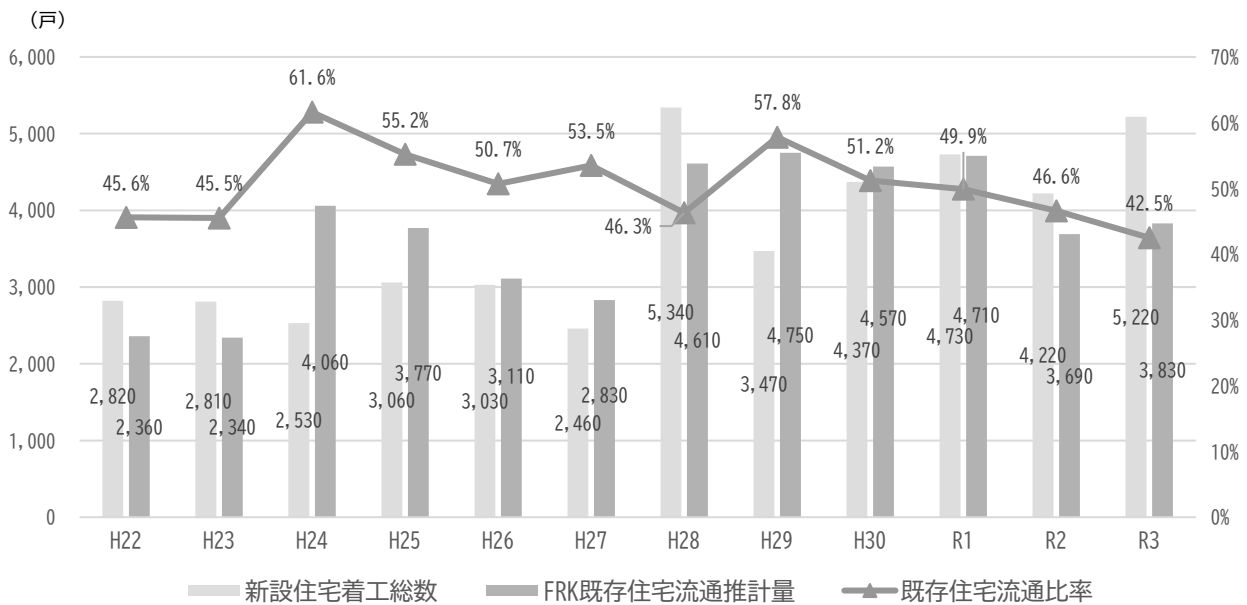


資料：平成30年住宅・土地統計調査

(9) 中古住宅の取得状況

- ・台東区の既存住宅の流通量は、不動産流通経営協会（FRK）の推計では平成28年以降4,500～4,700戸台で推移していたが、令和2～3年は減少し、令和3年の既存住宅流通推計量は3,830戸、既存住宅流通比率は42.5%となっている。
- ・持ち家総数に占める中古住宅の割合は19.3%と、都心8区の中で最も低くなっている。

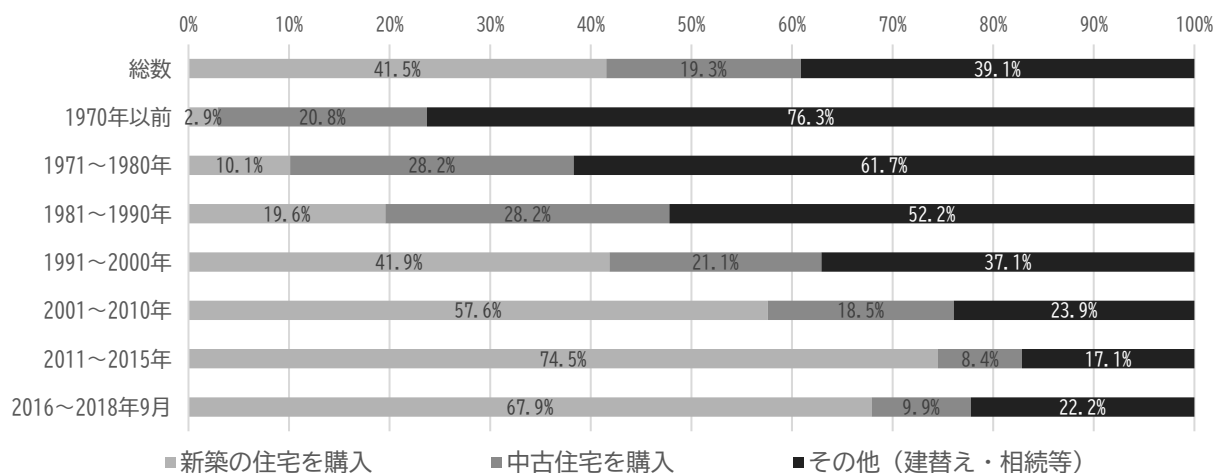
図表 2-18 既存住宅流通量



資料：一般社団法人不動産流通経営協会「既存住宅流通量の地域別推計について」

※FRK 既存住宅流通量：法人・個人を問わず、建物売買による所有権移転登記戸数をベースに既存住宅流通量を推計したもの。売却後に賃貸住宅として活用するものや、取り壊したもの等を含めて、売買後の使用目的を問わず、売買を理由とした所有権移転が行われた家屋の個数を示している。

図表 2-19 住宅の建築時期別新築・中古の割合

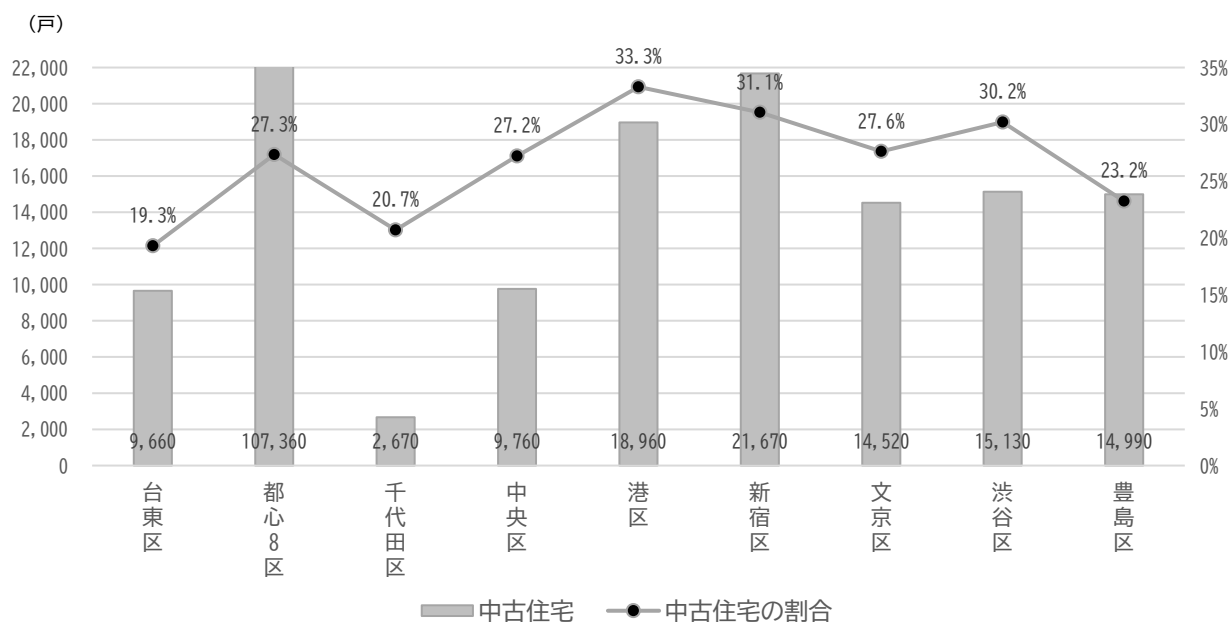


資料：平成30年住宅・土地統計調査

図表 2-20 住宅の購入・新築・建て替え等別持ち家数

住宅の建築の時期	総数	新築の住宅を購入			中古住宅を購入	(割合)	新築(建て替えを除く)	建て替え	相続・贈与で取得	その他
		総数	都市再生機構・公社など	民間						
持ち家総数	49,990	20,770	100	20,670	9,660	19.3%	3,730	8,250	4,610	2,980
1970年以前	5,860	170	-	170	1,220	20.8%	590	1,190	1,950	750
1971～1980年	5,040	510	40	470	1,420	28.2%	520	1,190	980	430
1981～1990年	7,300	1,430	10	1,420	2,060	28.2%	300	1,880	900	730
1991～2000年	7,740	3,240	-	3,240	1,630	21.1%	670	1,450	360	400
2001～2010年	10,540	6,070	20	6,060	1,950	18.5%	920	1,130	130	340
2011～2015年	9,690	7,220	30	7,180	810	8.4%	600	700	140	220
2016～2018年 ⁹	2,430	1,650	-	1,650	240	9.9%	110	320	70	50

図表 2-21 持ち家総数に占める中古住宅の割合

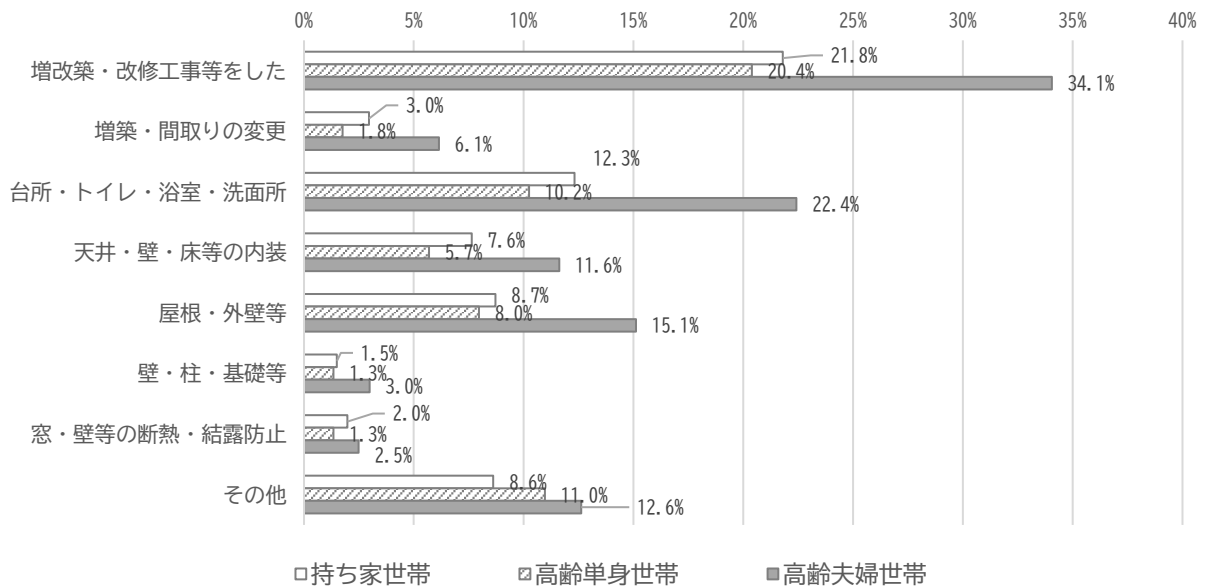


資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

(10) リフォーム工事の実施状況

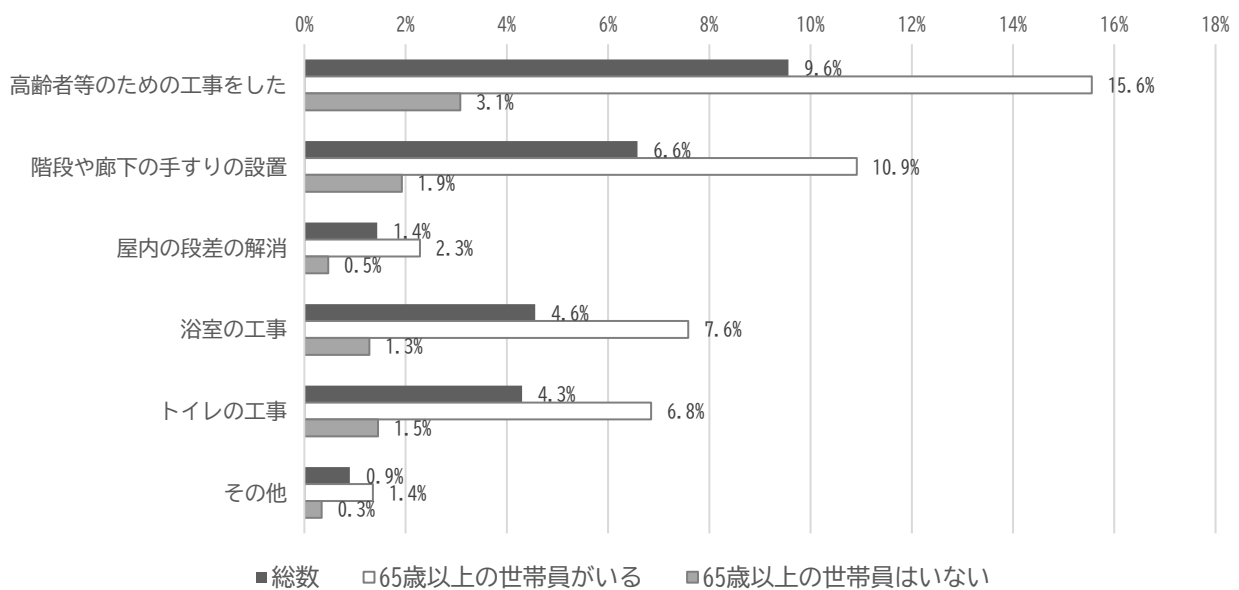
- ・平成30年時点で直近5年間に増改築・改修工事等を実施した割合は、高齢単身世帯の20.4%、高齢夫婦世帯の34.1%となっている。
- ・平成30年時点で直近5年間に高齢者等のための工事をした割合は、65歳以上の世帯員がいる世帯の15.6%、65歳以上の世帯員がいない世帯の3.1%となっている。

図表 2-22 平成26年以降の増改築・改修工事の実施状況



資料：平成30年住宅・土地統計調査

図表 2-23 平成26年以降の高齢者等のための設備工事の実施状況

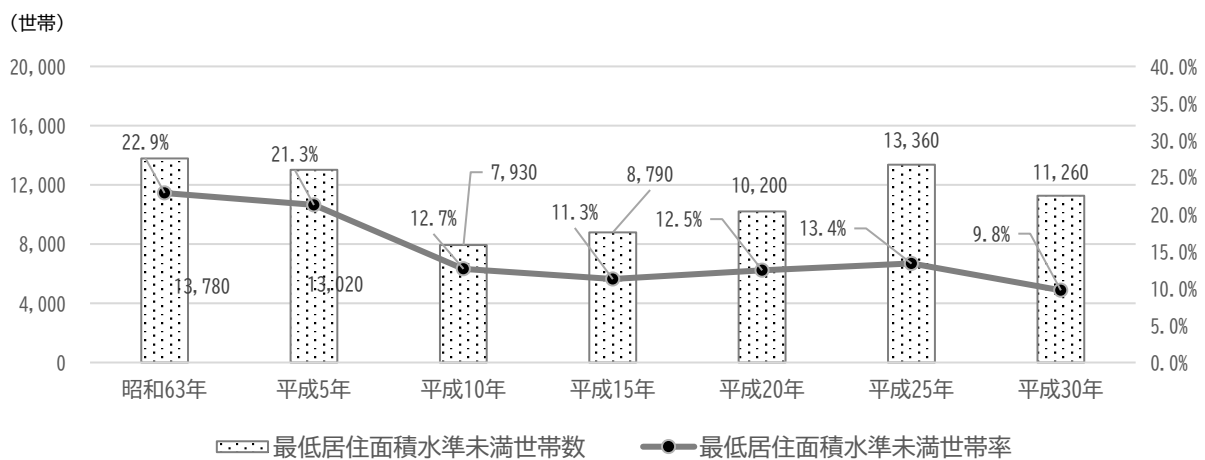


資料：平成30年住宅・土地統計調査

(11) 居住水準の状況

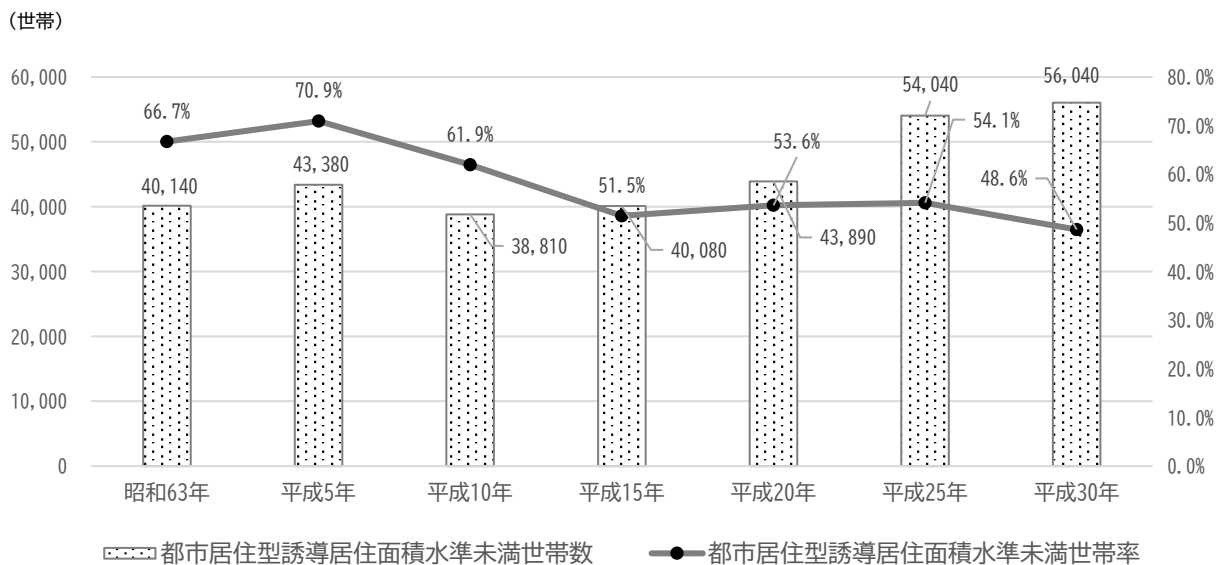
- ・台東区の最低居住面積水準未済世帯の割合は、平成15年以降、緩やかな増加傾向だったが、平成30年には減少し、9.8%となっている。都市居住型誘導居住面積水準未済世帯の割合は、平成30年には減少し、48.6%となっている。
- ・世帯別でみると、最低居住面積水準未済世帯の割合は、平成15年以降、65歳未満の単身世帯の割合が増加傾向にあり、平成30年には全体の5割超を占めている。
- ・都市居住型誘導居住面積水準未済世帯の割合も、平成15年以降、65歳未満単身世帯が増加傾向にあり、平成30年には全体の4割を占めている。

図表 2-24 台東区の水準未済世帯数の推移（最低居住面積水準）



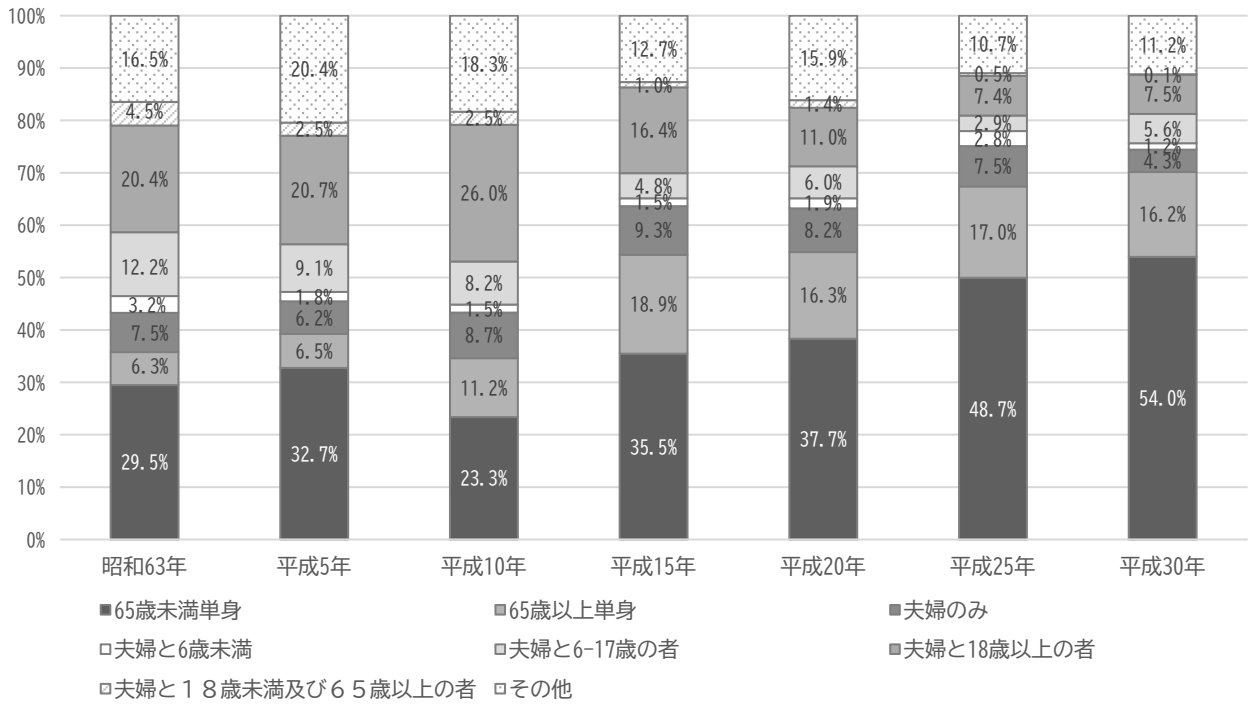
資料：住宅・土地統計調査

図表 2-25 台東区の水準未済世帯数の推移（都市居住型誘導居住面積水準）



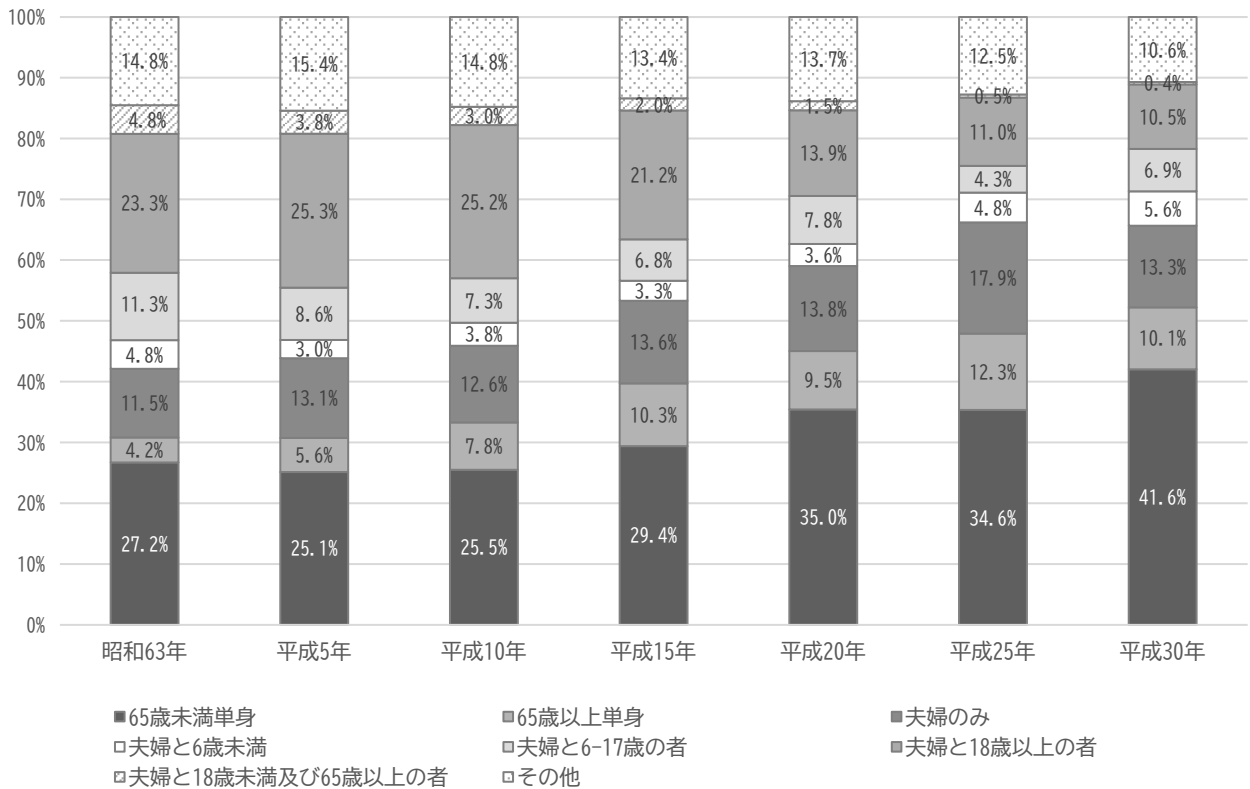
資料：住宅・土地統計調査

図表 2-26 世帯別の水準未達世帯の推移（最低居住面積水準）



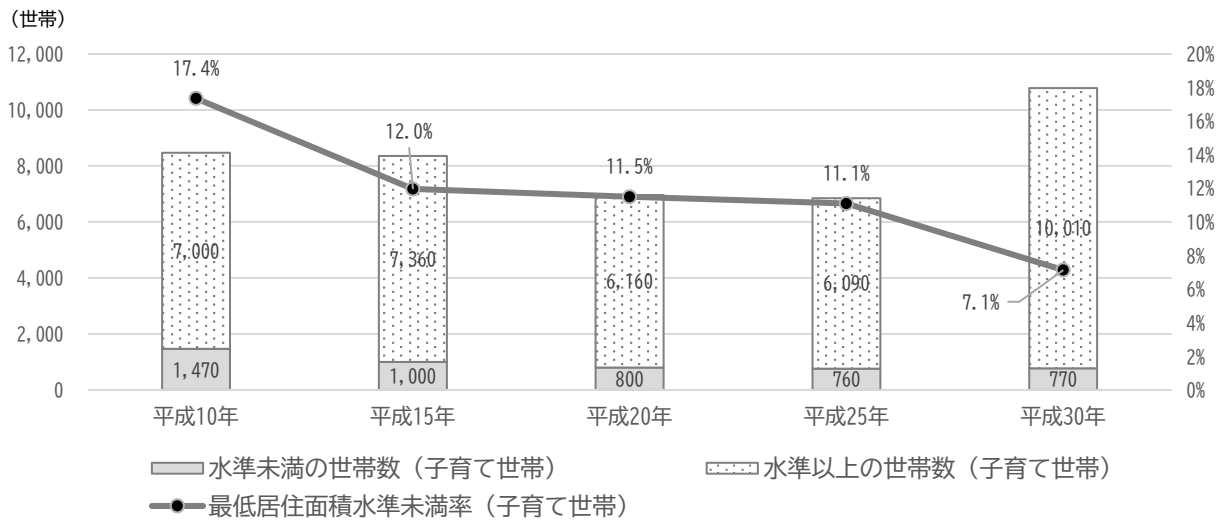
資料：住宅・土地統計調査

図表 2-27 世帯別の水準未達世帯の推移（都市居住型誘導居住面積水準）



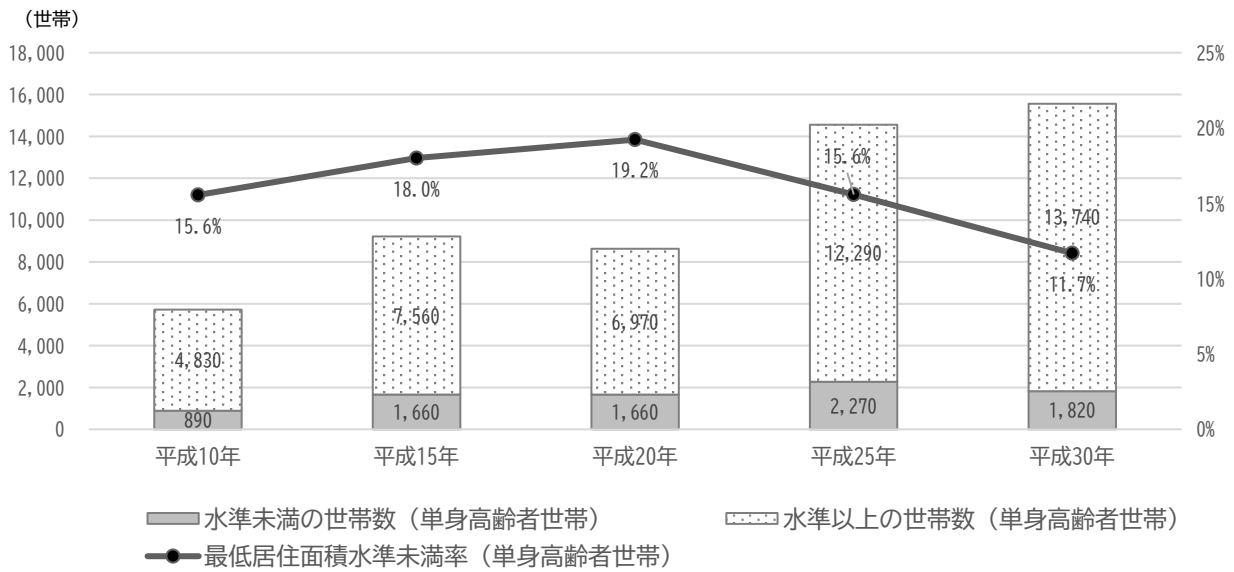
資料：住宅・土地統計調査

図表 2-28 子育て世帯における最低居住面積水準未満率の推移



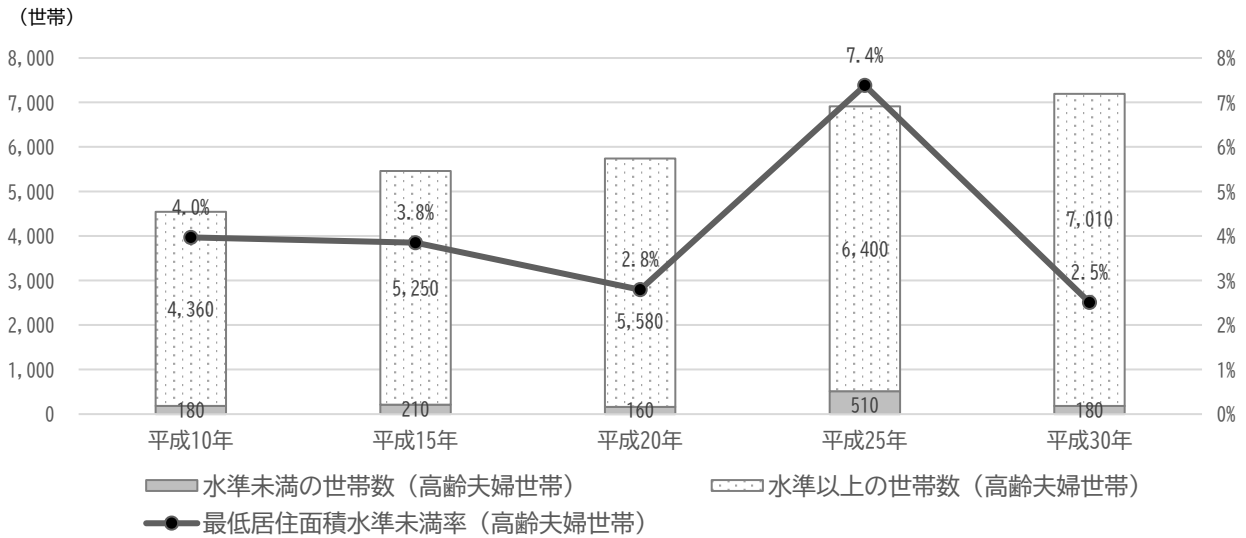
資料：住宅・土地統計調査

図表 2-29 単身高齢者世帯における最低居住面積水準未満率の推移



資料：住宅・土地統計調査

図表 2-30 高齢夫婦世帯における最低居住面積水準未満率の推移



資料：住宅・土地統計調査

【参考】居住面積水準について

■最低居住面積水準

世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営み基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

- ① 単身者 25 m²
- ② 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

■誘導居住面積水準

世帯人員に応じて、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次の2区分からなる。

- (1) 一般型誘導居住面積水準
 - ① 単身者 55 m²
 - ② 2人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²
- (2) 都市居住型誘導居住面積水準
 - ① 単身者 40 m²
 - ② 2人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²

注1)台東区は都市居住型に該当する。

■世帯人数別の面積例

		世帯人数別の住戸専用面積 (例) (単位：m ²)			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】
	都市居住型	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
最低居住面積水準		25	30 【30】	40 【35】	50 【45】

【 】内は3～5歳児が1名いる場合

注2)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3)世帯人数(注2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4)次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ①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
- ②適正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

3. 住環境の動向

(1) 都市計画の状況

- ・台東区は、商業地域が66.5%、近隣商業地域が9.5%と、商業系の用途が全体の4分の3を占めており、住居系の用途は2割程度となっている。

図表 3-1 用途地域別面積

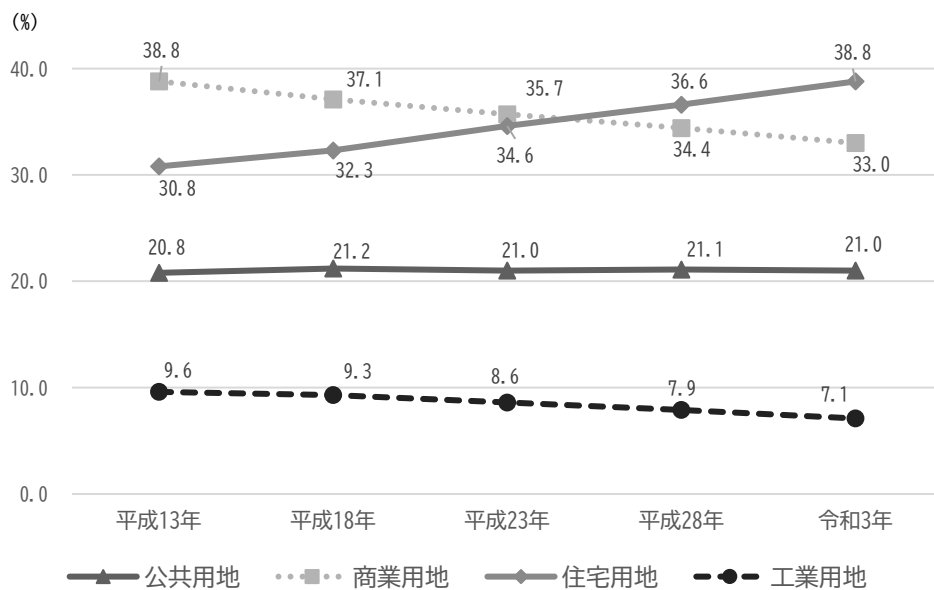
		ha	%
行政区域・都市計画区域		1007.8	100.0%
市街化区域 合計		974.8	96.7%
	第一種中高層住居専用地域	113.5	11.3%
	第二種中高層住居専用地域	3.8	0.4%
	第一種住居地域	80.1	7.9%
	第二種住居地域	3.1	0.3%
	近隣商業地域	95.6	9.5%
	商業地域	670.3	66.5%
	準工業地域	8.4	0.8%
市街化調整区域		33.0	3.3%

資料：台東区行政資料集 令和5年度版

(2) 土地利用の状況

- ・土地利用比率は、住宅用地が増加する一方、商業用地が減少しており、平成28年調査以降、住宅用地が商業用地を上回っている。

図表 3-2 台東区 土地利用比率の推移

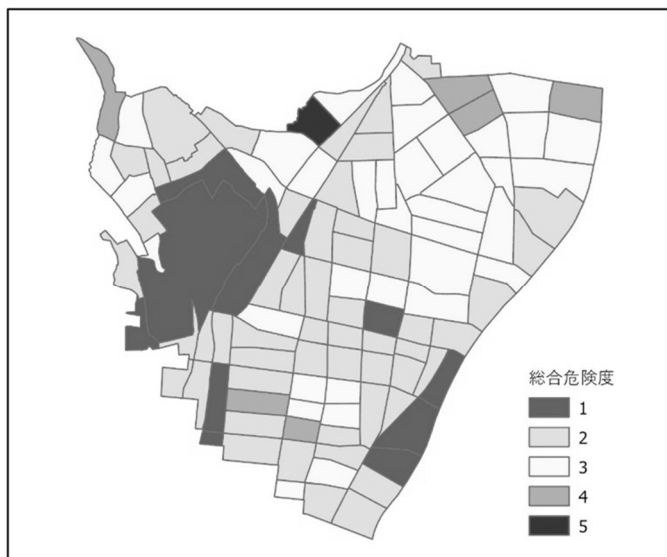


資料：東京都土地利用現況調査より作成

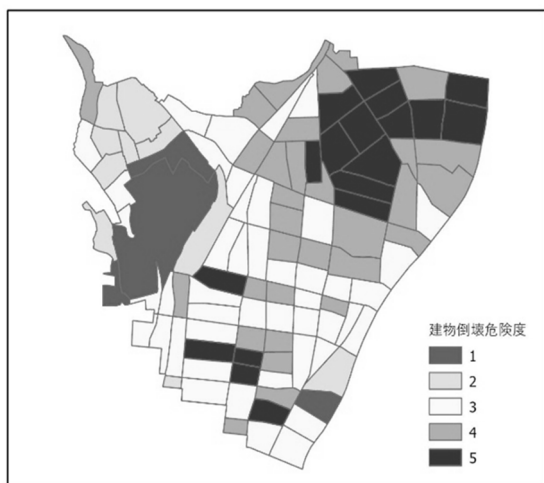
(3)防災の状況

- ・地震に関する地域危険度において、建物倒壊危険度では上野地域の一部、根岸・入谷地域の一部、北部地域の一部、南部地域の一部の危険度が高くなっている。また、火災危険度では、根岸・入谷地域の一部、北部地域の一部の危険度が高くなっている。
- ・荒川が氾濫した場合、区内の多くが浸水エリアとなり、2週間以上水につかることが想定されている。

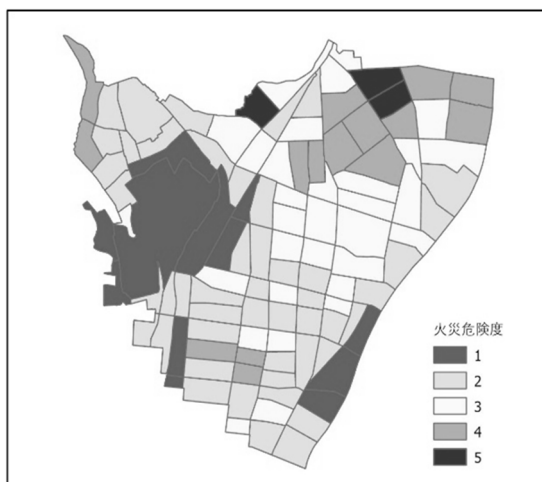
図表 3-3 総合危険度



図表 3-4 建物倒壊危険度



図表 3-5 火災危険度



資料：東京都地震に関する地域危険度測定調査（第9回）

図表 3-6 荒川氾濫時における浸水想定区域

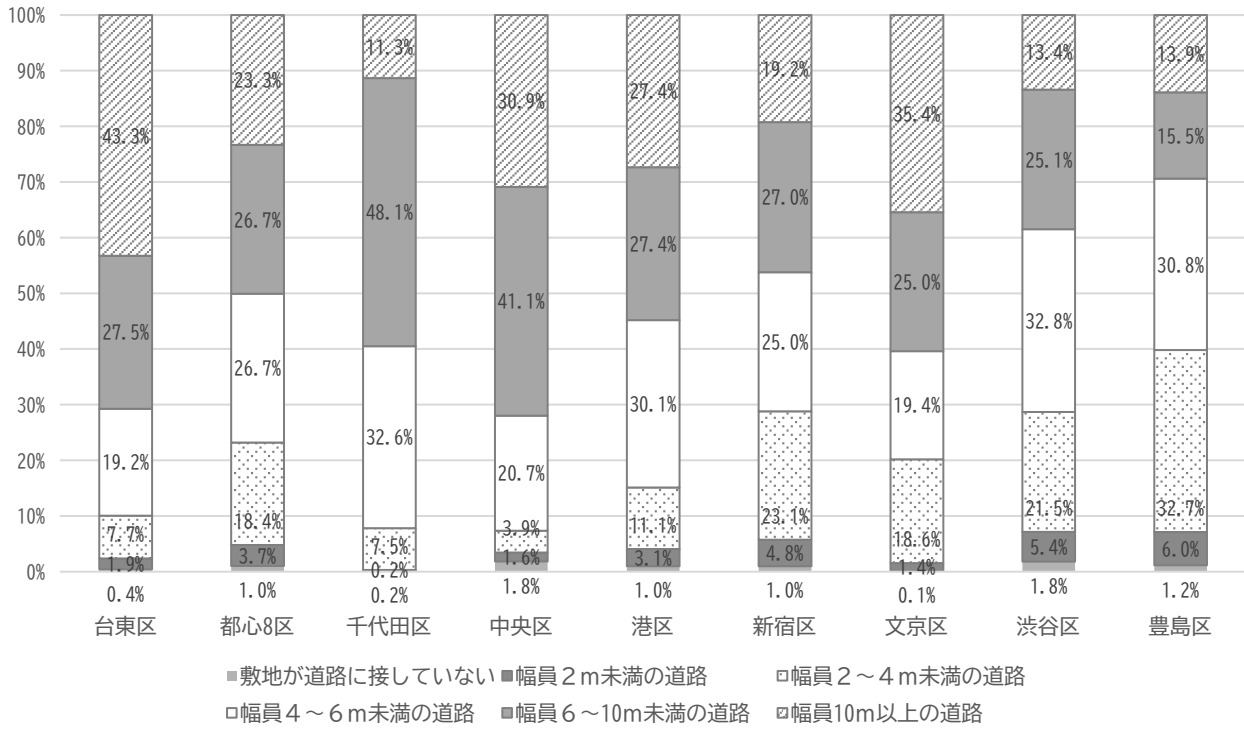


資料：台東区荒川水害ハザードマップ

(4)狭あい道路の状況

- ・ 接道幅員 4m 未満または未接道の住宅の割合は 10.0%と都心 8 区を下回っており、中央区、千代田区に次いで低くなっている。

図表 3-7 敷地に接している道路幅員別住宅数



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

(5) 緑被率

- ・平成 30 年度の区分別面積では、緑被率は 10.1%、みどり率は 17.5%で、ともに平成 22 年度と比べ低下している。

図表 3-8 緑被等の区分別面積

区分	平成 22 年度		平成 30 年度		平成 22 年度からの増減		
	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (ポイント)	
緑被地 ※1	樹木被覆地	95.19	9.4	80.73	8.0	▲14.46	▲1.4
	草地	23.63	2.3	15.25	1.5	▲8.38	▲0.8
	屋上緑化	5.39	0.5	5.66	0.6	0.27	0.0
	緑被地 ※1	124.21	緑被率 12.3	101.64	緑被率 10.1	▲22.57	▲2.2
	裸地	8.37	0.8	10.64	1.1	2.27	0.2
	水面	38.67	3.8	39.17	3.9	0.50	0.0
	公園敷地のうち、上記以外の土地	21.99	2.2	24.79	2.5	2.80	0.3
みどり域 ※2	193.24	みどり率 19.2	176.24	みどり率 17.5	▲17.00	▲1.7	
建物・道路などの 上記以外の土地	814.76	80.8	831.76	82.5	17.00	1.7	
区域全域	1,008	100.0	1,008	100.0	—	—	

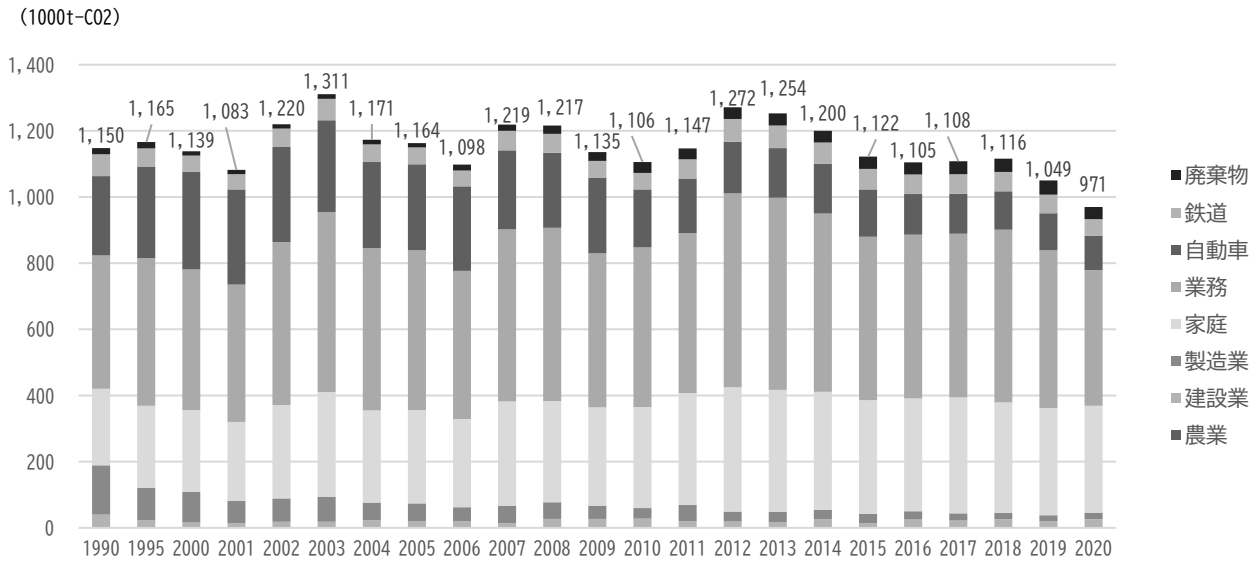
資料：台東区花とみどりの基本計画

- ※1 【緑被地】緑被地とは、樹木や芝生等で覆われた土地や自然的環境の状態にある土地をいう。緑被地が、ある特定の区域に占める面積割合を緑被率という。
- ※2 【みどり域】みどり域とは、緑被地に公園内で樹林等の緑で覆われていない面積や、河川等の水面を加えた土地をいう。みどり域が、ある特定の区域に占める面積割合をみどり率という。

(6)二酸化炭素排出状況

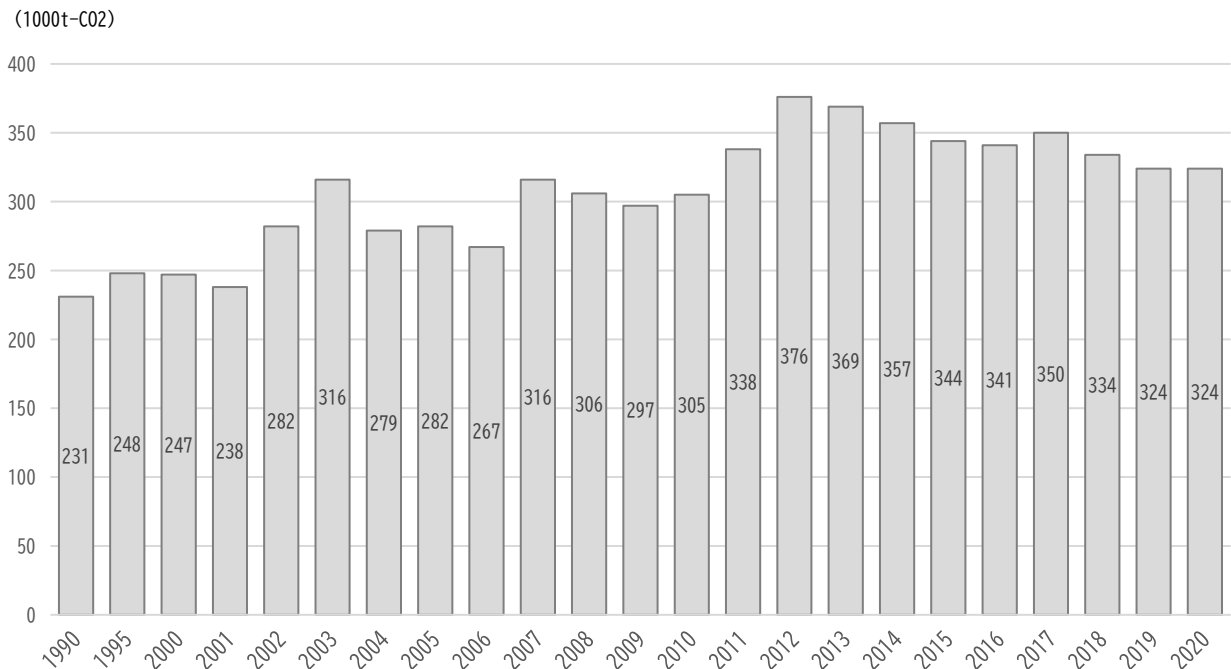
- ・台東区の二酸化炭素排出量は、近年では2012年をピークに減少傾向にある。
- ・家庭部門の二酸化炭素排出量、1世帯あたりの二酸化炭素排出量はともに減少傾向にある。

図表 3-9 台東区部門別二酸化炭素排出量の推移



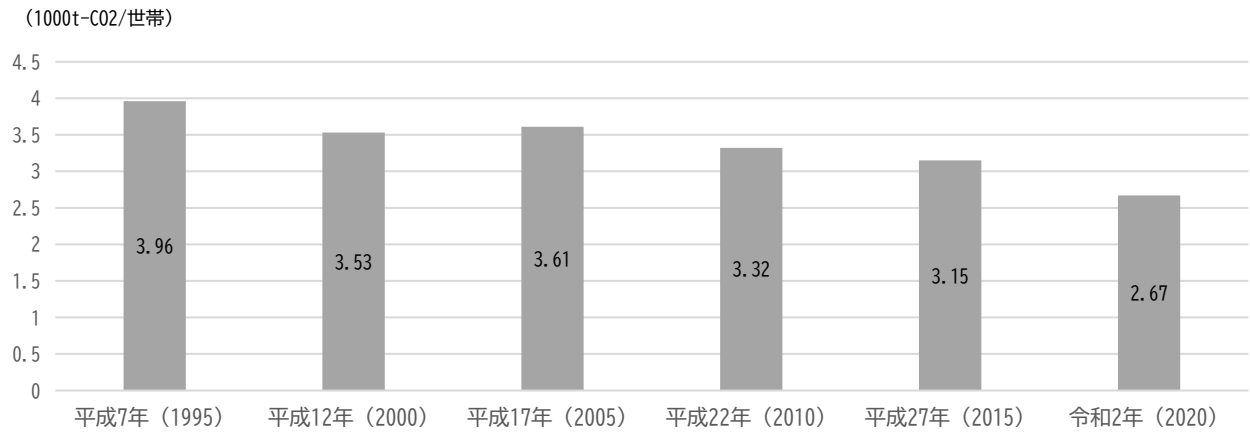
資料：オール東京 62 市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」

図表 3-10 台東区家庭部門 CO2 排出量の推移



資料：オール東京 62 市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」

図表 3-11 1世帯あたりの二酸化炭素排出量の推移

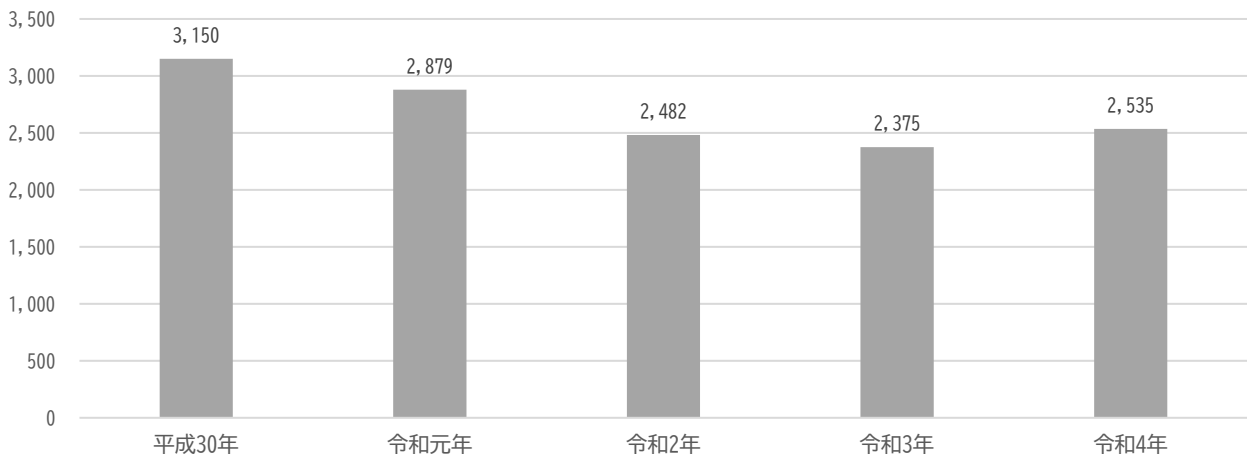


資料：オール東京 62 市区町村共同事業「みどり東京・温暖化防止プロジェクト」

(7) 犯罪発生状況

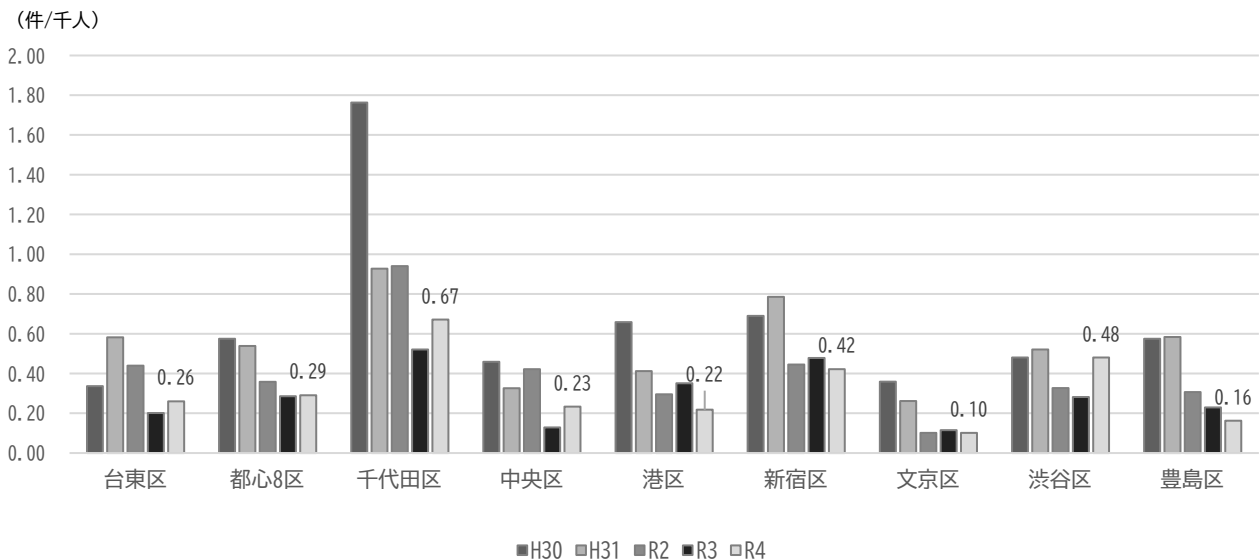
- ・人口千人あたりの空き巣等の侵入窃盗数は、令和4年は0.26件で令和3年と比べ増加しており、都心8区では4番目に多くなっている。
- ・日常生活での治安の状況の区民意識では、「非常に不安を感じる」「少し不安を感じる」の合計が令和5年度は47.1%と前回調査の令和3年度よりも増加している。
- ・地域の防犯活動に対する取組強化の要望としては、「警察による巡回パトロール」が66.2%、「街頭防犯カメラの設置助成」が56.5%となっている。

図表 3-12 区内の刑法犯認知件数



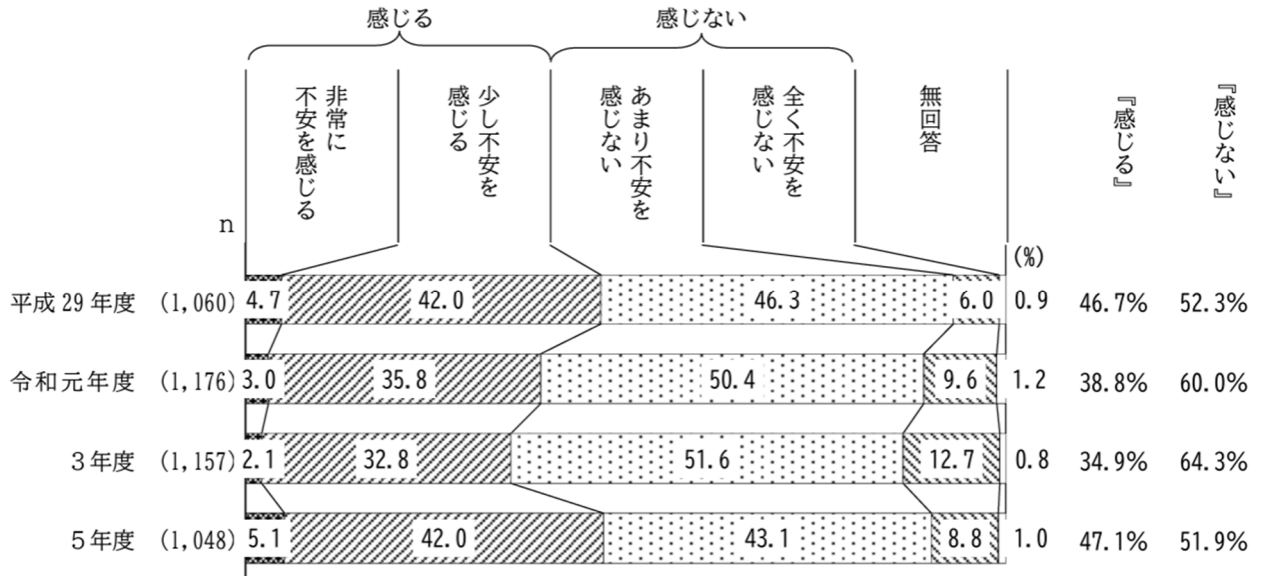
資料：所管課調べ

図表 3-13 都心8区 人口千人あたりの侵入窃盗件数



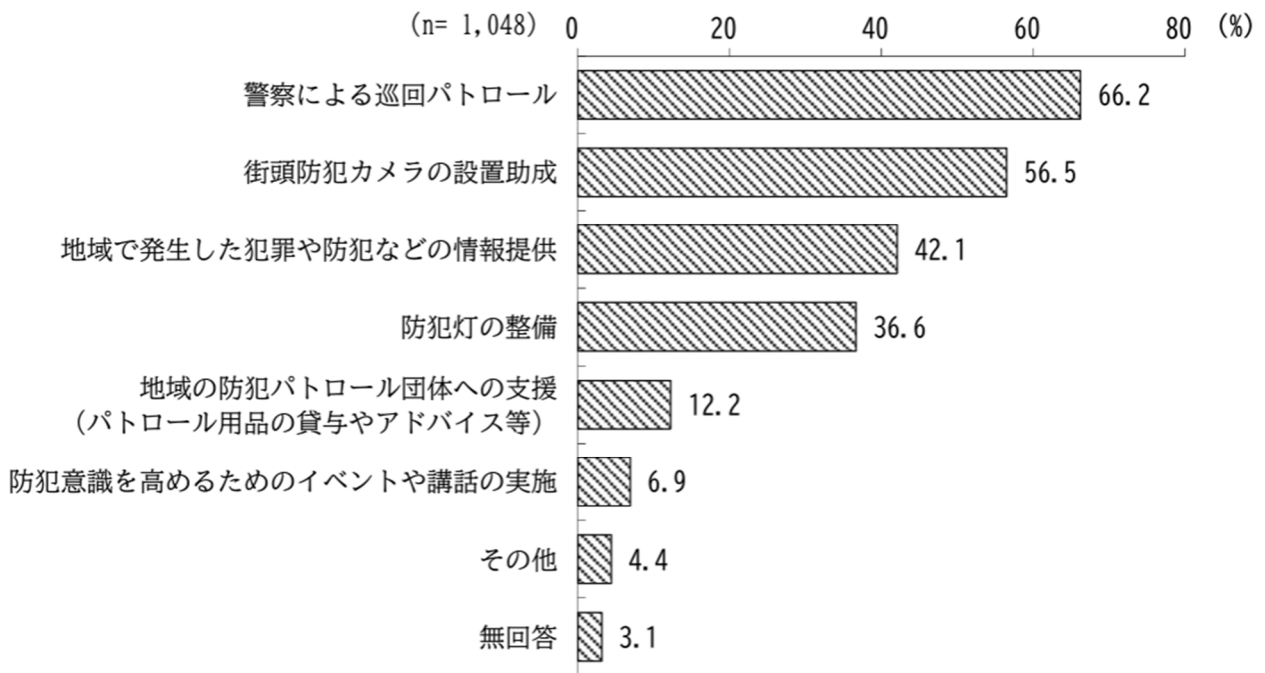
資料：警視庁区市町村の町丁別、罪種別及び手口別認知件数
住民基本台帳による東京都の世帯と人口

図表 3-14 日常生活での治安の状況



資料：台東区区民意識調査（令和 5 年度）

図表 3-15 地域の防犯活動に対する取組強化の要望

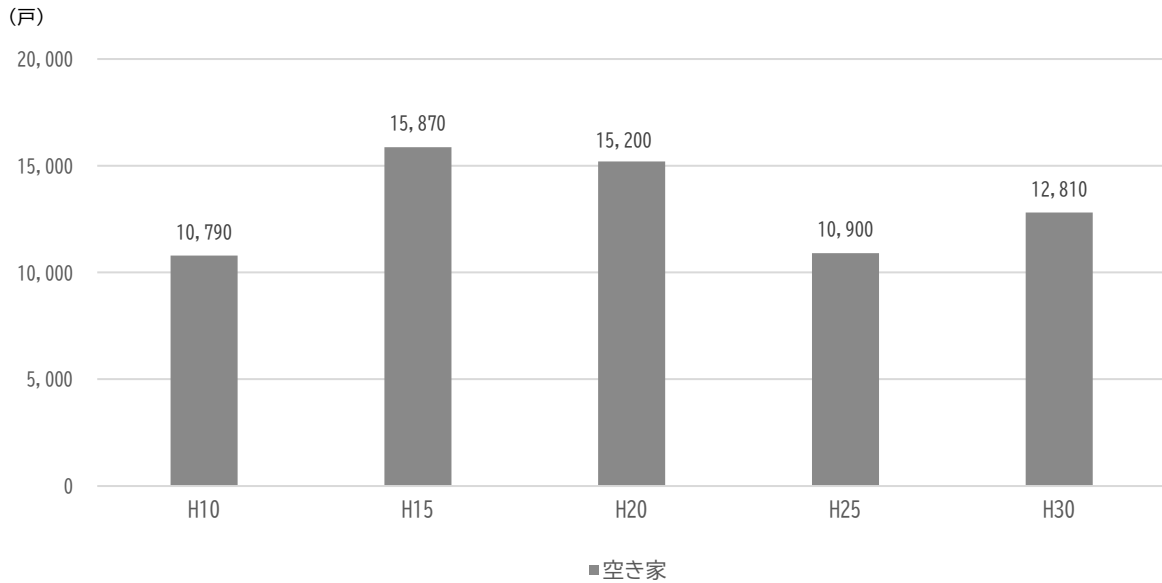


資料：台東区区民意識調査（令和 5 年度）

(8) 空き家の状況

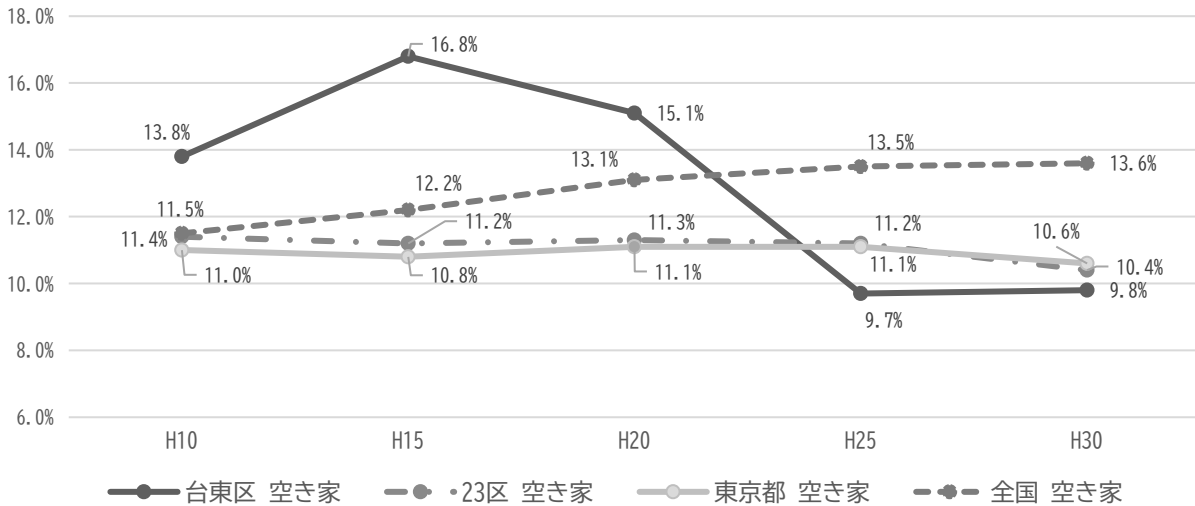
- ・ 空き家戸数は、概ね横ばいで推移しており、空き家率は、平成 30 年は 9.8%と平成 20 年の 15.1%に比べ 5.3 ポイント減少しており、23 区の 10.4%より低くなっている。

図表 3-16 空き家戸数



資料：住宅・土地統計調査

図表 3-17 空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

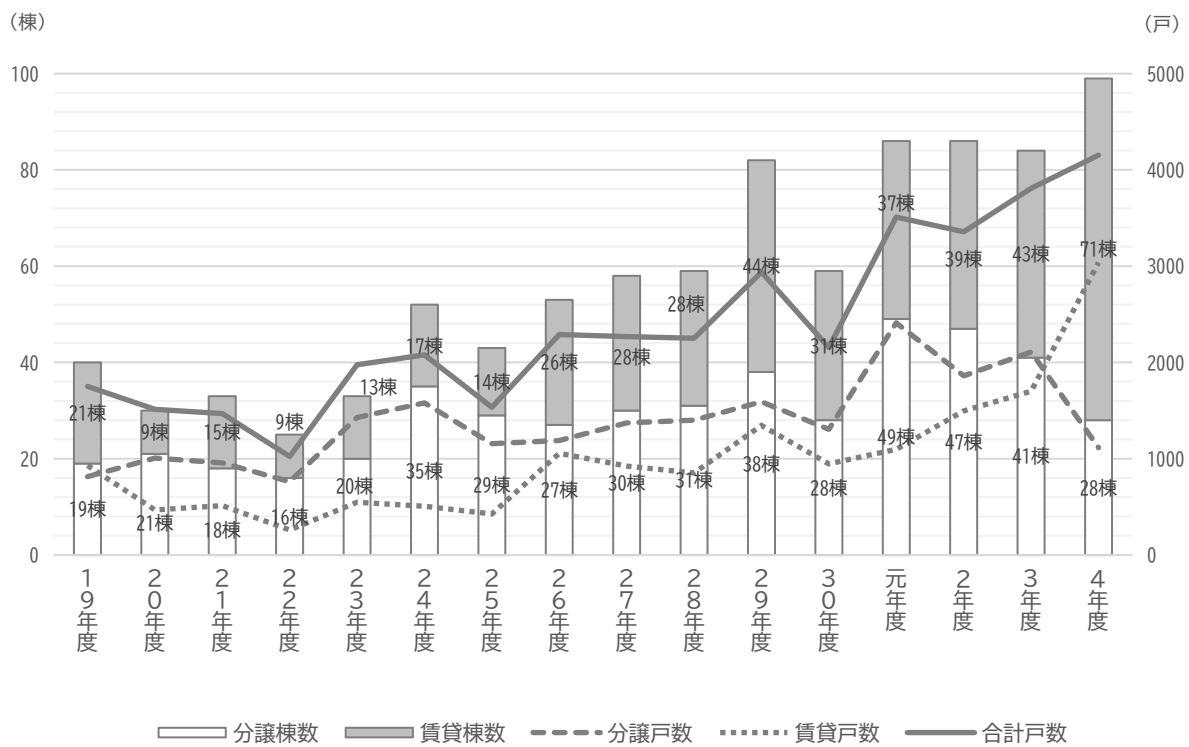
4. 住宅市場の動向

(1) 住宅供給の状況

1) マンション供給

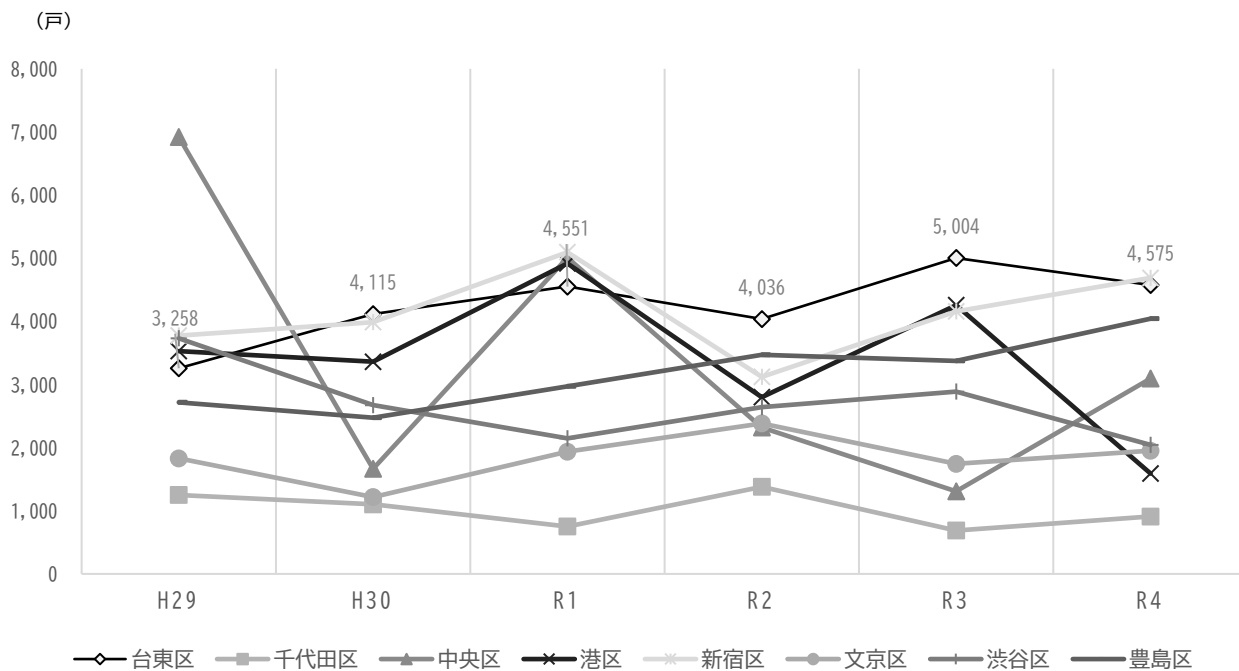
- ・台東区では、近年毎年 80 棟 3,500 戸程度のマンションが新規供給されている。
- ・台東区の共同住宅の住宅着工戸数は、概ね横ばいで推移しており、令和 4 年の共同住宅の着工戸数は都心 8 区の中で新宿区に次いで 2 番目となっている。
- ・平成 29 年以降の共同住宅の住宅着工の累計は 25,539 戸と都心 8 区で最も多く、全住戸数に対する共同住宅の割合は年々上昇している。
- ・平成 17 年以降の地域別のマンション新規供給状況は、谷中地域を除く地域で、それぞれ 6,000 戸以上が供給されており、供給戸数は南部地域が最も多く、次いで北部地域が多くなっている。

図表 4-1 新規供給マンションの推移



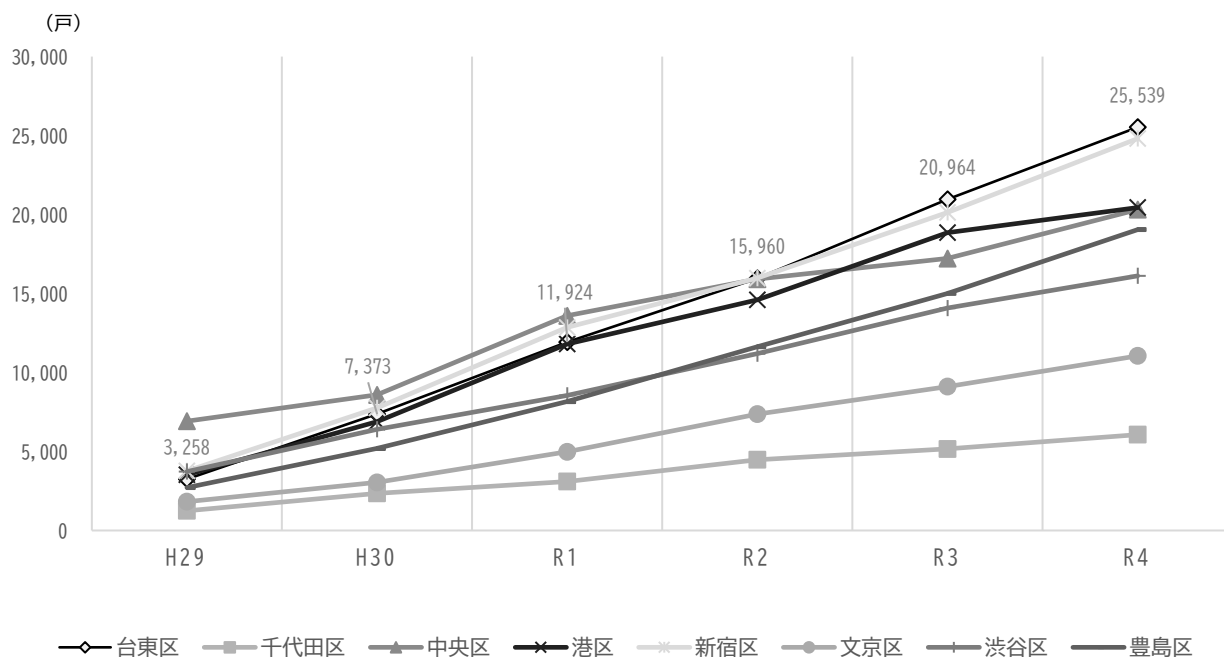
資料：所管課調べ

図表 4-2 共同住宅の住宅着工の推移



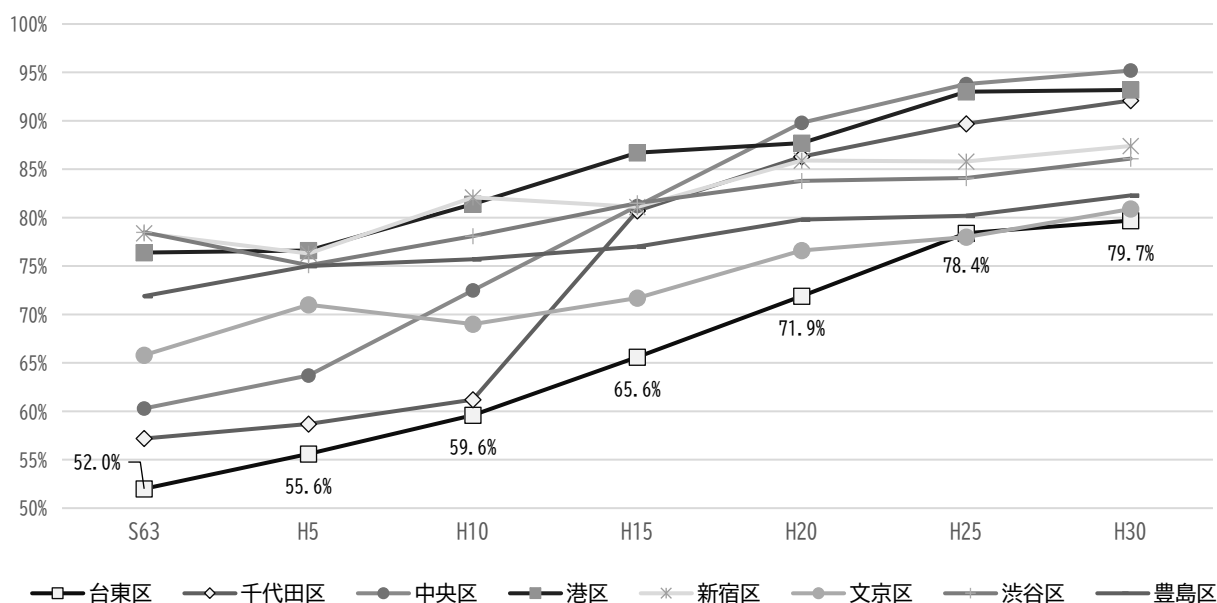
資料：住宅着工統計

図表 4-3 共同住宅の住宅着工の累計（平成 29～令和 4 年）



資料：住宅着工統計

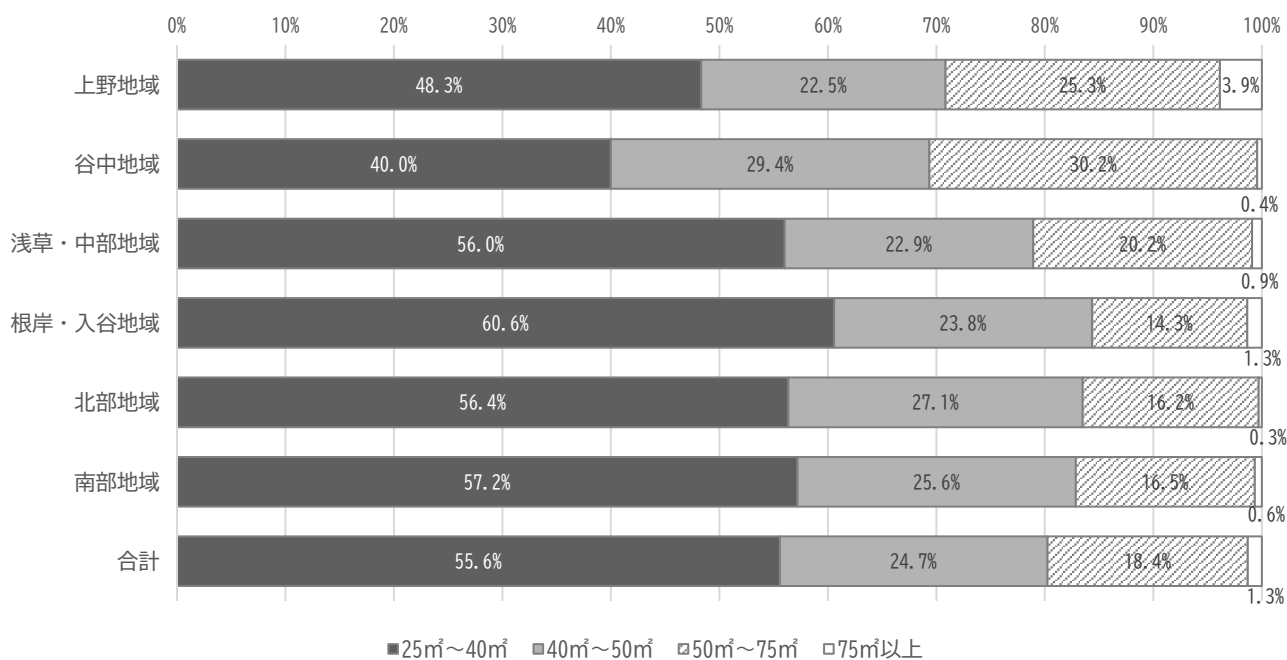
図表 4-4 都心 8 区 全住戸数に対する共同住宅の割合



※2 階建て以下の共同住宅を含む割合

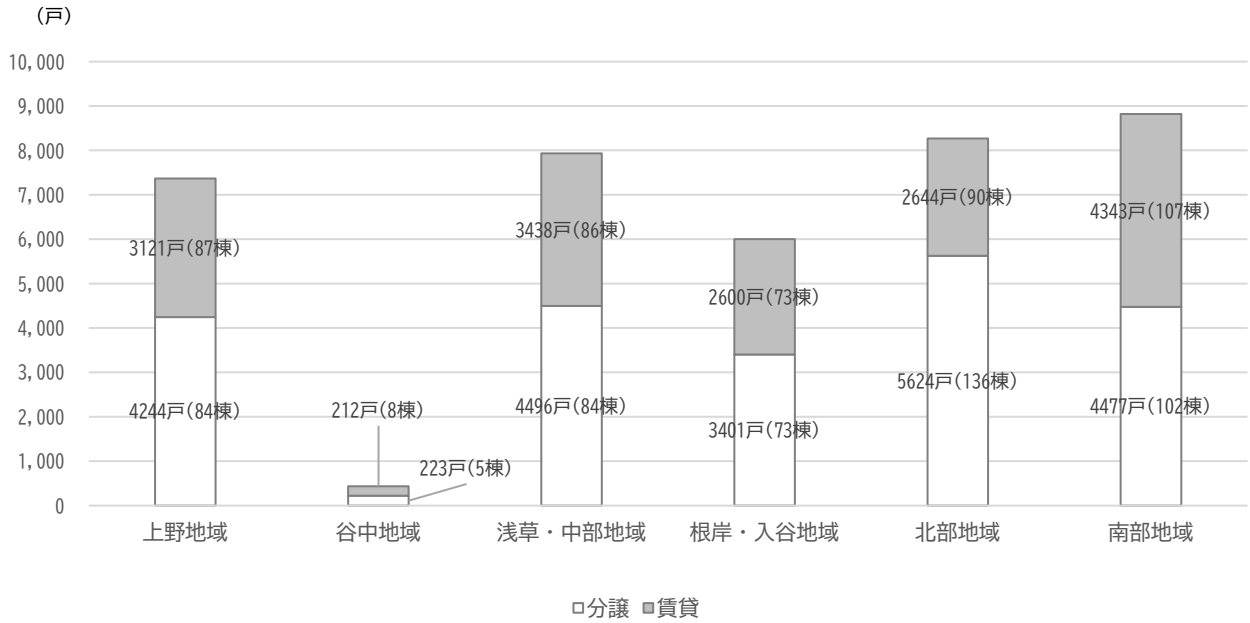
資料：住宅・土地統計調査

図表 4-5 地域・面積別マンション新規供給戸数割合（平成 27 年度～令和 4 年度）[再掲]



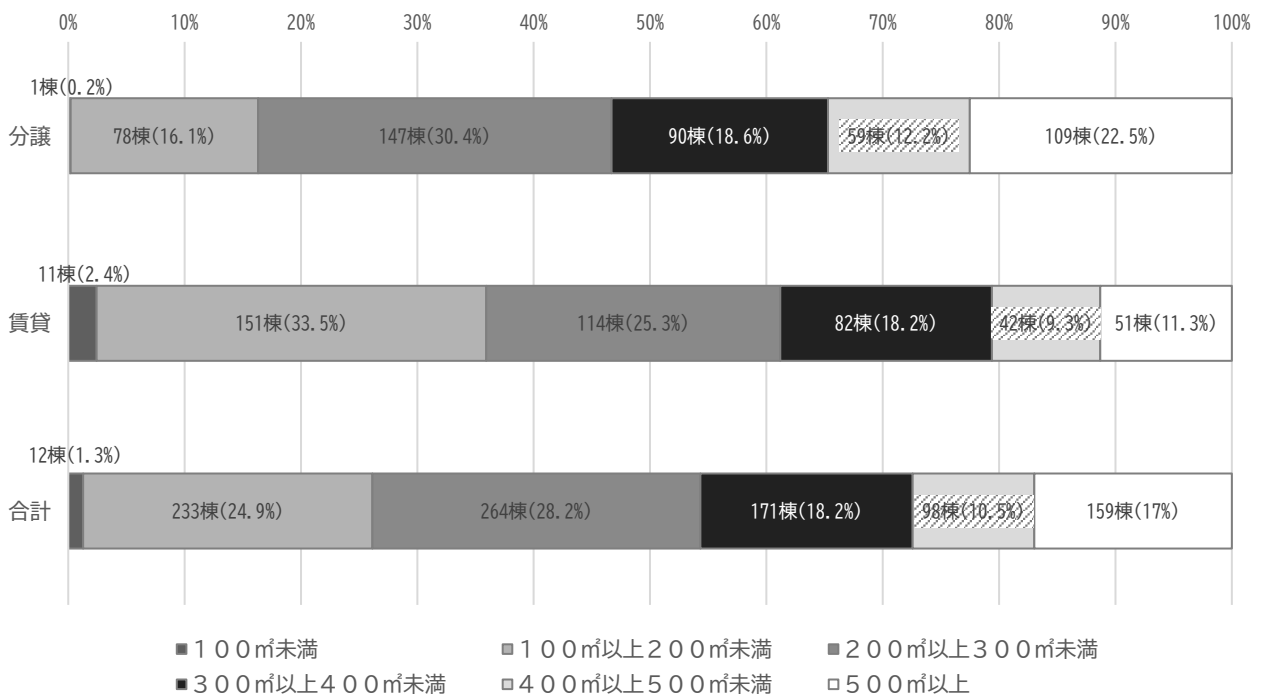
資料：所管課調べ

図表 4-6 平成 17 年度～令和 4 年度のマンションの新規供給状況（エリア別）



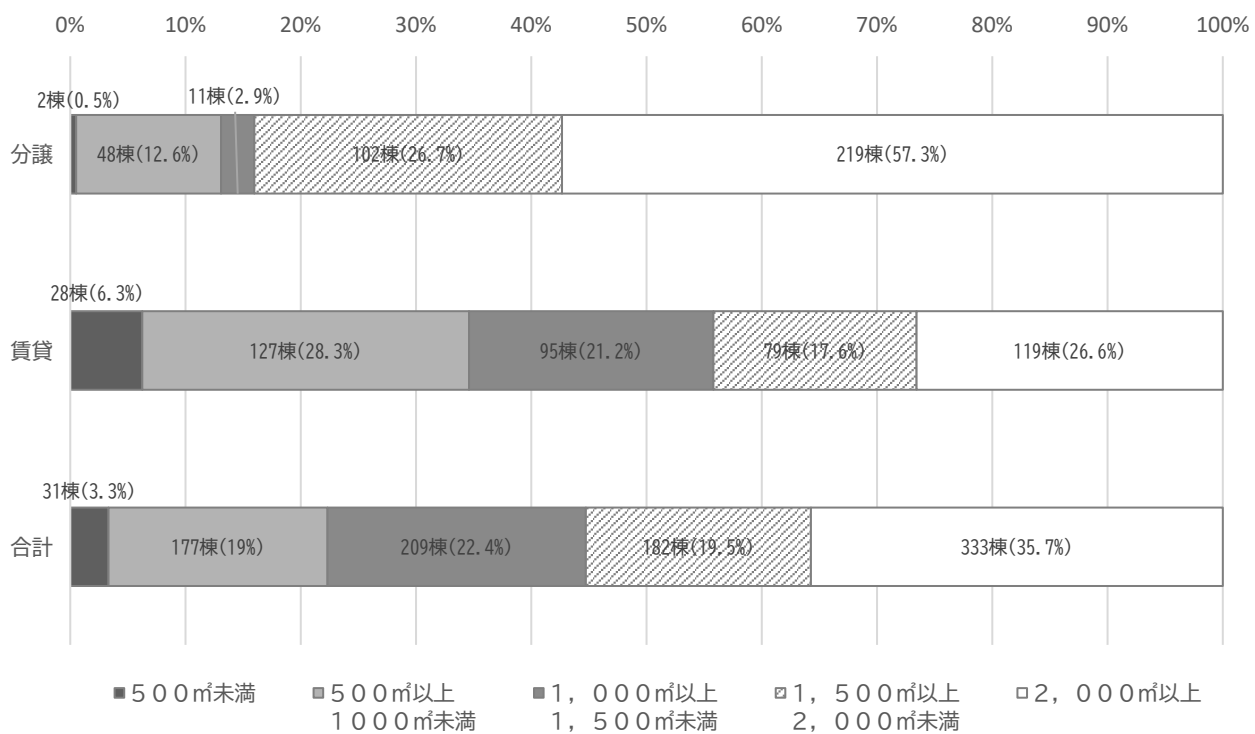
資料：所管課調べ

図表 4-7 平成 17 年度～令和 4 年度のマンションの新規供給状況（敷地面積別）



資料：所管課調べ

図表 4-8 平成 17 年度～令和 4 年度のマンションの新規供給状況（延べ床面積別）

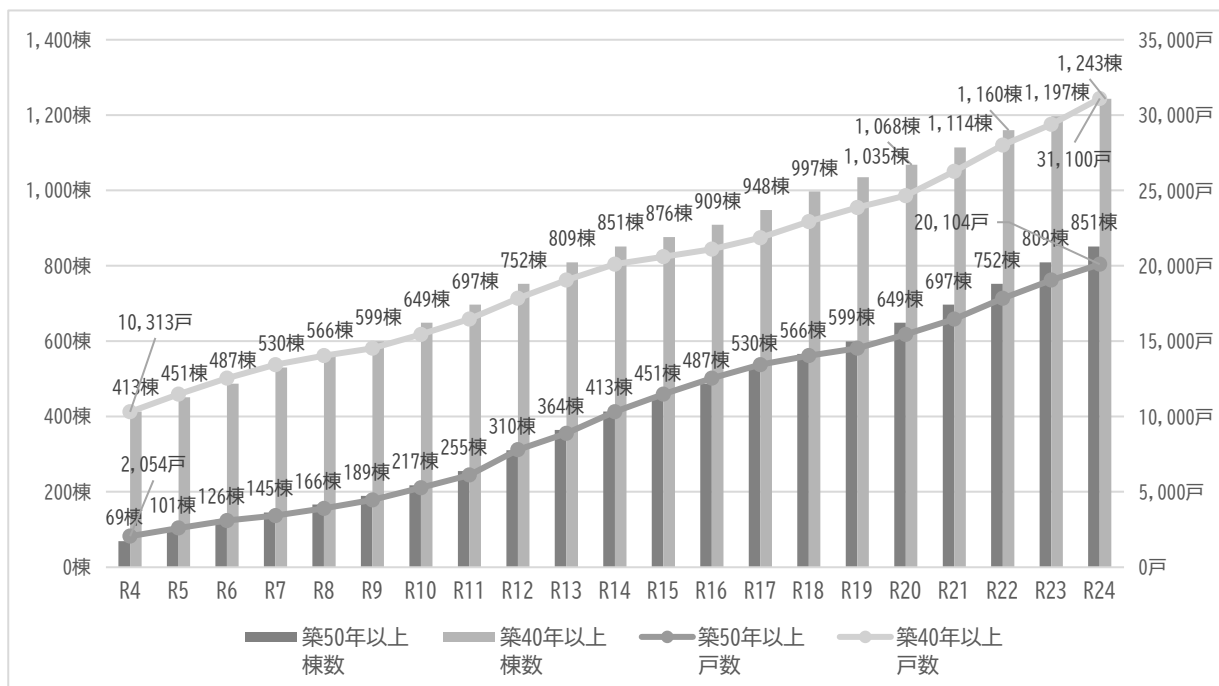


資料：所管課調べ

2) マンション管理

- ・令和4年時点で、築40年以上の区分所有マンションは413棟(10,313戸)、築50年以上の区分所有マンションは69棟(2,054戸)となっており、令和24年には、築40年以上のものは1,243棟(31,100戸)、築50年以上のものは851棟(20,104戸)になると見込まれる。
- ・管理不全の兆候が見られるマンションは、台東区管理状況届出制度の対象である1981年以前に建築された6戸以上のマンションの20.4%となっている。

図表 4-9 高経年区分所有マンションの増加推移（見込）



※台東区マンションデータベースを基に作成

資料：所管課調べ

図表 4-10 管理不全の兆候が見られる高経年区分所有マンション

	総数（要届出かつ届出済み）	管理不全の兆候が見られるマンション		
		合計	耐用年数以下	耐用年数超過
棟数(棟)	230	47	29	18
割合	100.0%	20.4%	12.6%	7.8%

※耐用年数：鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造かつ住宅用のもので47年に設定。

※台東区管理状況届出制度のデータを基に作成

資料：所管課調べ

図表 4-11 高経年区分所有マンションの管理状況

	有	無	(棟)
管理組合の有無	218 (94.8%)	12 (5.2%)	
管理者等の有無	219 (95.2%)	11 (4.8%)	
管理規約の有無	211 (91.7%)	19 (8.3%)	
年1回以上の総会の有無	209 (90.9%)	21 (9.1%)	
管理費の有無	223 (97.0%)	7 (3.0%)	
修繕積立金の有無	208 (90.4%)	22 (9.6%)	
修繕の計画的な実施の有無	198 (86.1%)	32 (13.9%)	

※台東区管理状況届出制度のデータを基に作成

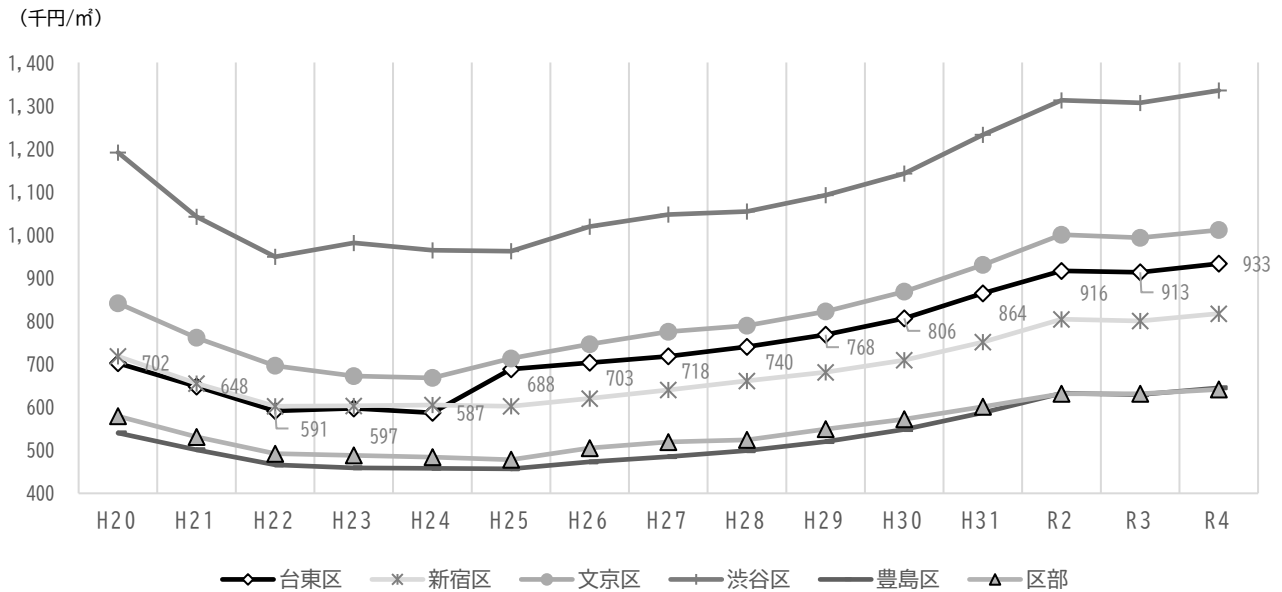
資料：所管課調べ

(2) 住宅価格の状況

1) 地価について

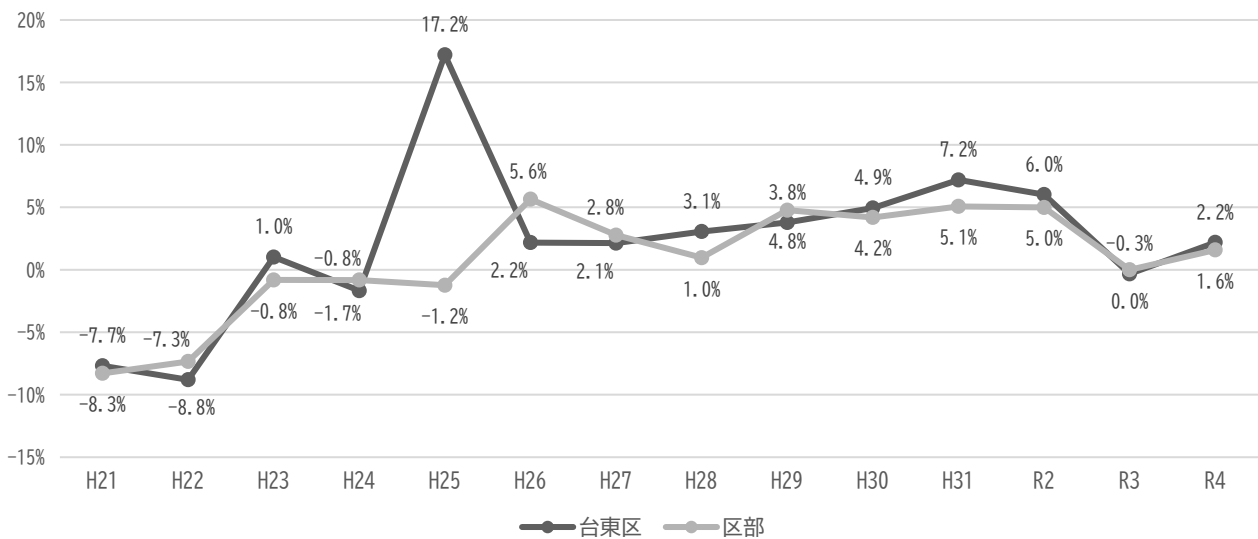
- ・住宅地の地価は、平成25年以降上昇傾向にあり、対前年変動率は、平成28年以降増加傾向にあったが、令和2年に減少し、令和4年には再び増加している。
- ・商業地の地価は、平成29年以降上昇傾向にあり、対前年変動率は、平成29年以降増加傾向にあったが、令和3年に減少し、令和4年には再び増加している。

図表 4-12 公示価格の平均価格の推移（住宅地）



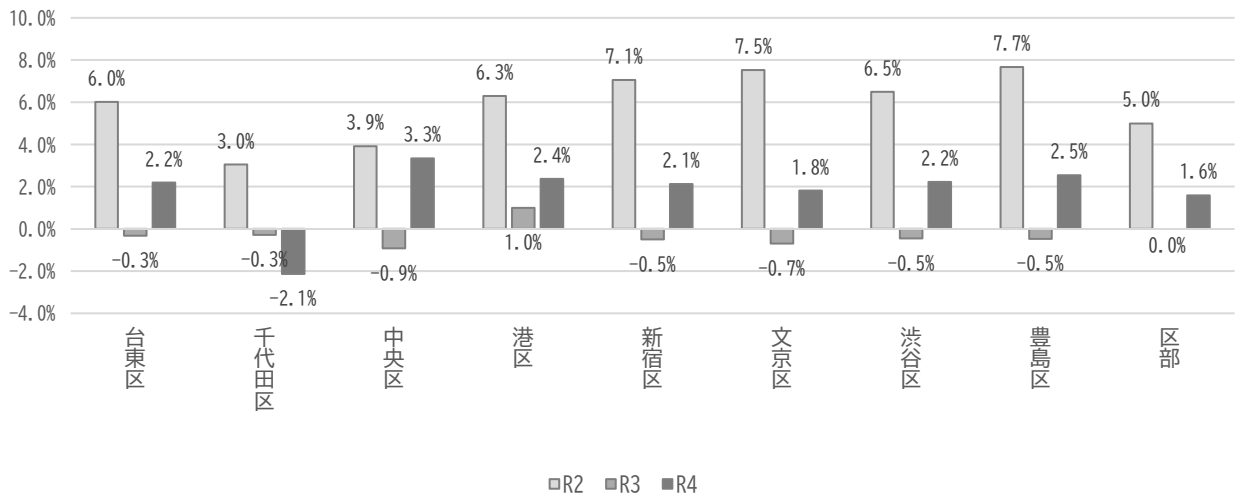
資料：東京都統計年鑑

図表 4-13 公示価格の対前年変動率（住宅地）



資料：東京都統計年鑑

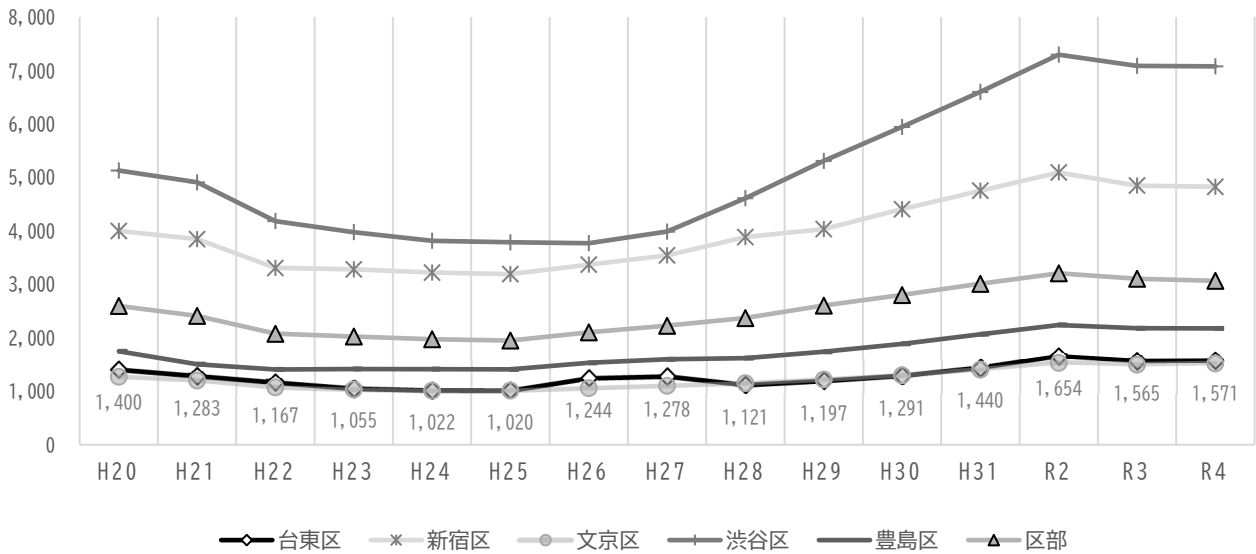
図表 4-14 対前年変動率の比較（住宅地）



資料：東京都統計年鑑

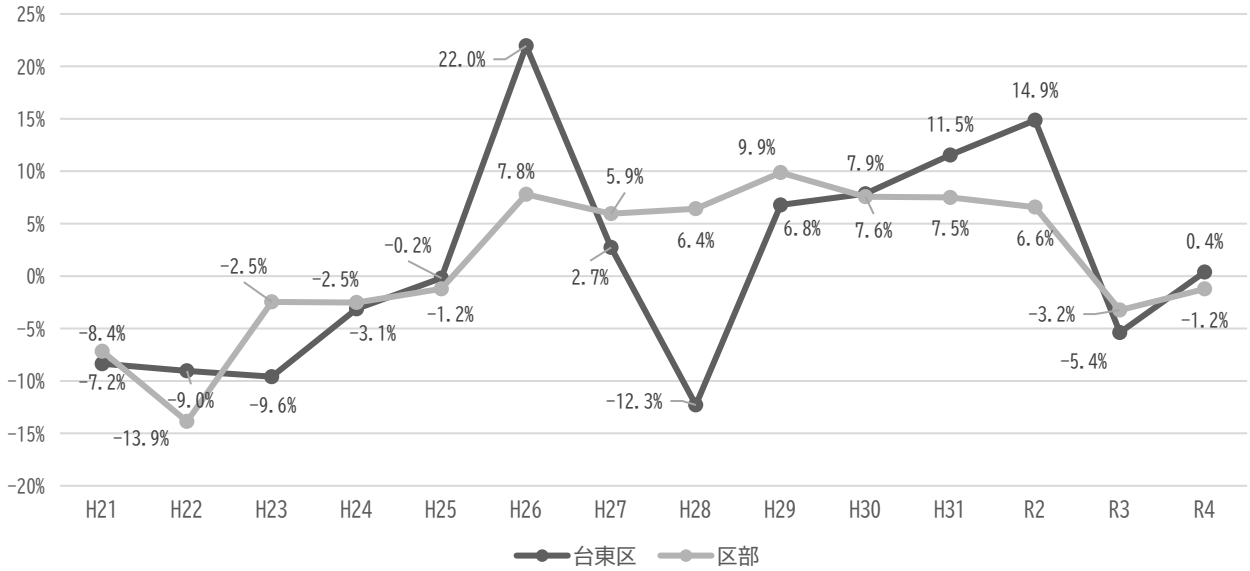
図表 4-15 公示価格の平均価格の推移（商業地）

(千円/㎡)



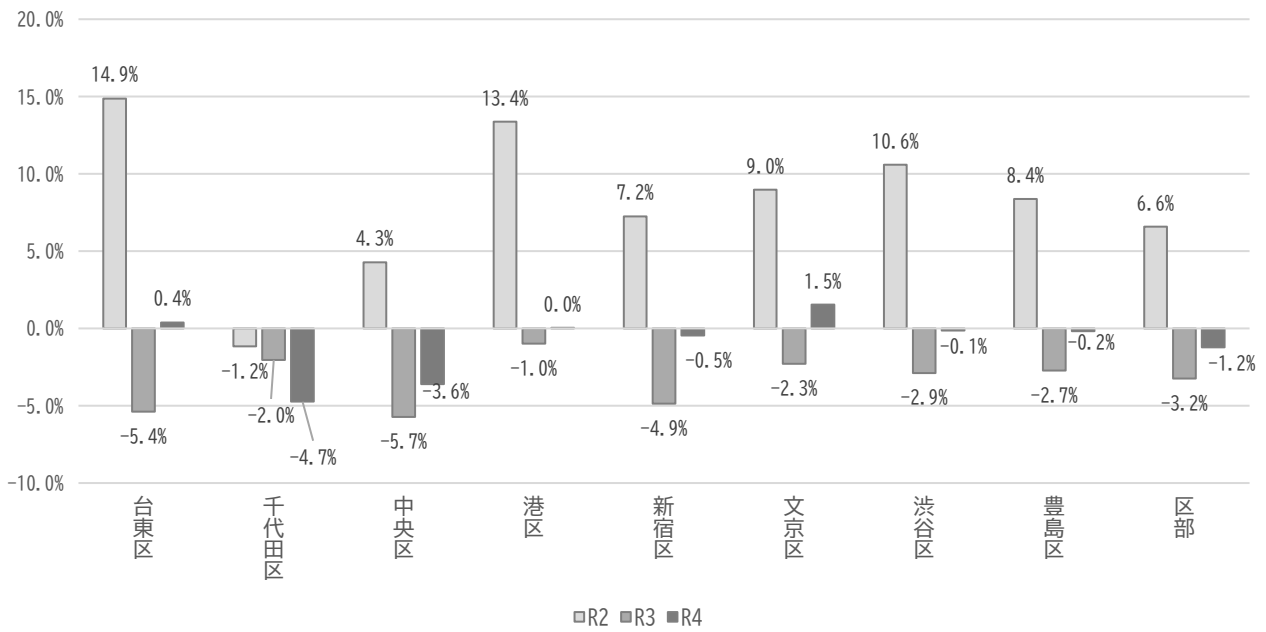
資料：東京都統計年鑑

図表 4-16 公示価格の対前年変動率（商業地）



資料：東京都統計年鑑

図表 4-17 対前年変動率の比較（商業地）

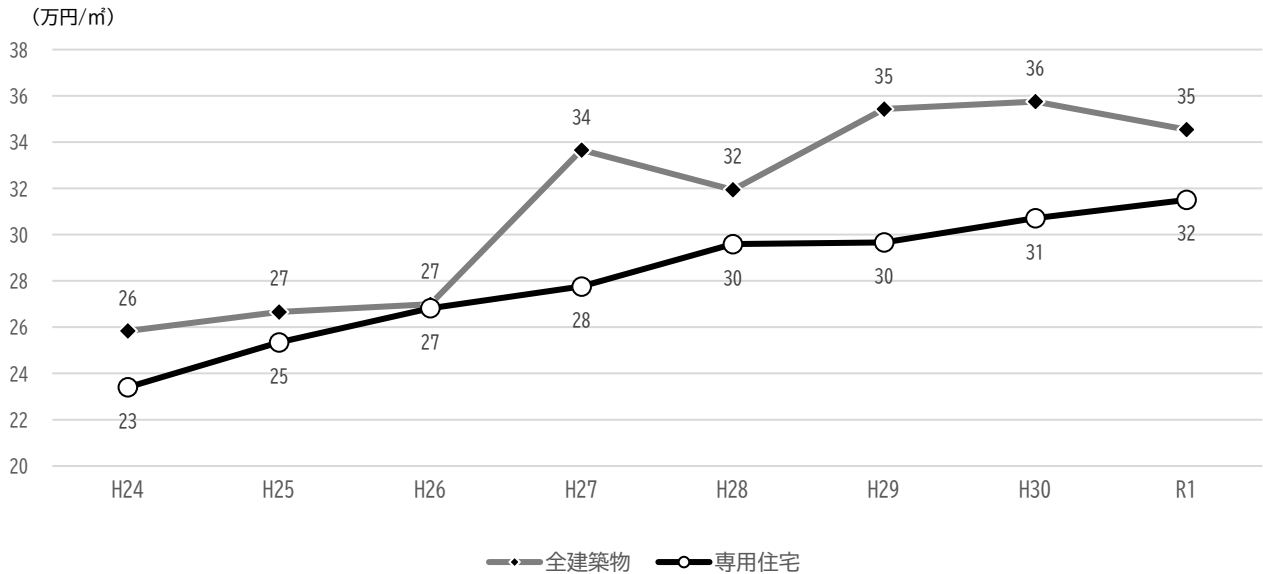


資料：東京都統計年鑑

2) 新築住宅の工事額について

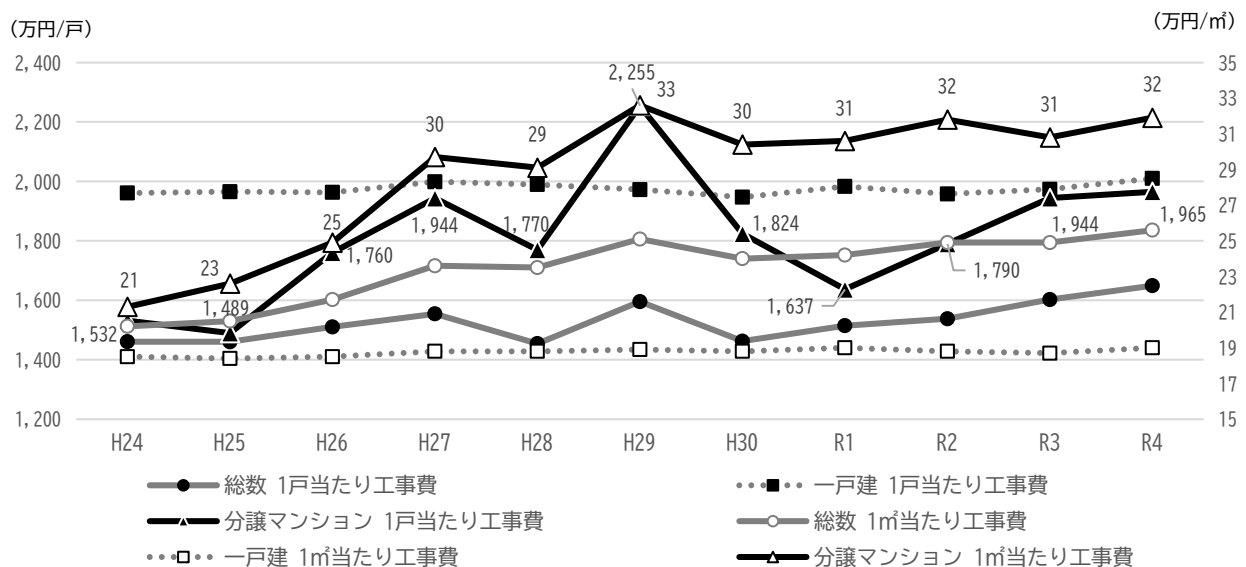
- ・台東区の専用住宅の1㎡当たりの工事費予定額の推移は、上昇傾向にある。
- ・東京都全体では、分譲マンションの1㎡当たりの工事費予定額は平成29年までに急激に上昇し、それ以降は30万円台前半を推移している。また、分譲マンションの1戸当たりの工事費予定額は、平成29年まで上昇し、その後は令和元年まで減少したが、以降は再び上昇傾向にある。

図表 4-18 台東区 専用住宅の1㎡当たりの工事費予定額の推移



資料：建築物着工統計

図表 4-19 東京都 新築住宅の工事費予定額の推移



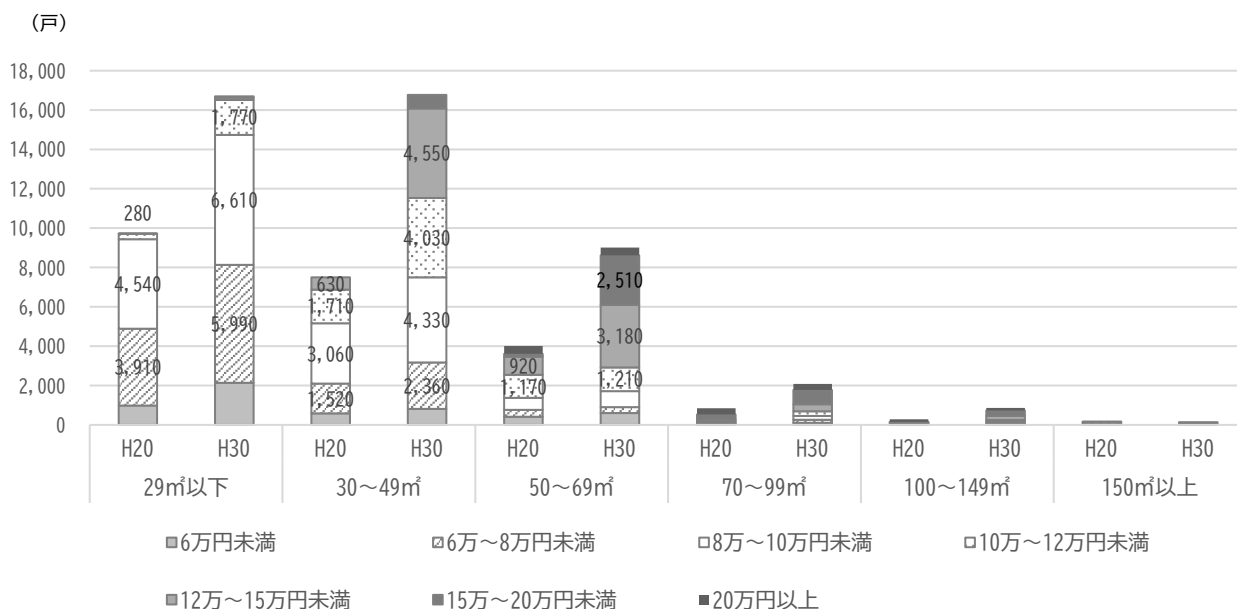
※分譲マンション：分譲住宅かつ共同住宅に該当するもの

資料：住宅着工統計

3) 住宅賃料について

- ・平成30年の賃貸マンションの面積別1か月当たりの家賃は、29㎡以下で8～10万円未満、30～49㎡で12～15万円未満、50～69㎡で12～15万円未満の割合が高くなっている。

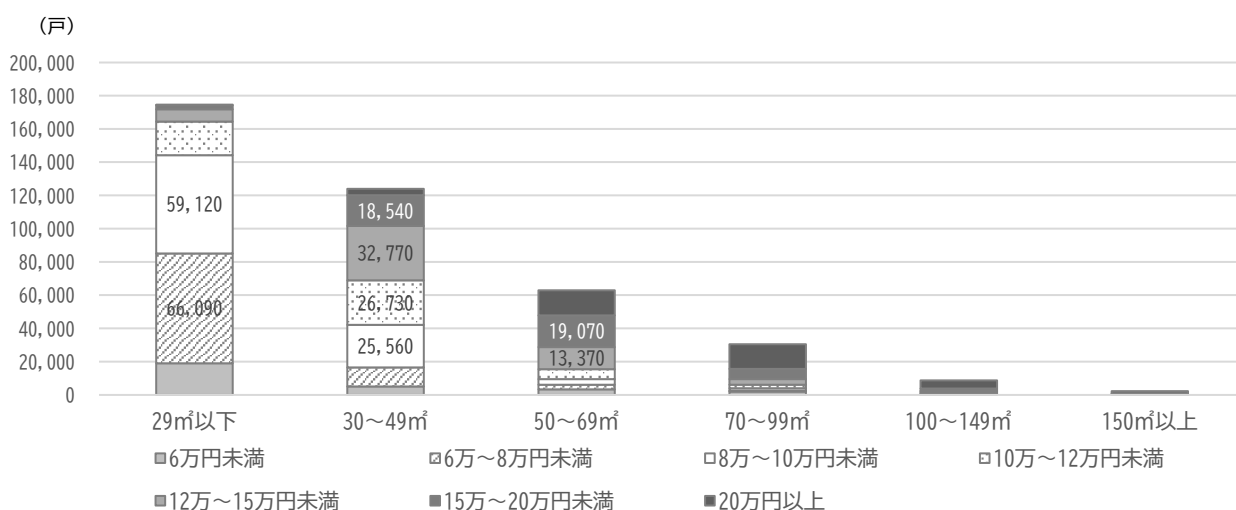
図表4-20 台東区 賃貸マンションの面積別1か月当たりの家賃



※賃貸マンション：民間借家・専用住宅・非木造・共同住宅の全てに該当するもの

資料：平成30年住宅・土地統計調査

図表4-21 都心8区 賃貸マンションの面積別1か月当たりの家賃（平成30年）



※賃貸マンション：民間借家・専用住宅・非木造・共同住宅の全てに該当するもの

資料：平成30年住宅・土地統計調査