

第2章

区内マンションに係る概況

第2章 区内マンションに係る概況

前章で示した方法により、区内の調査対象マンションの全数を把握・特定した結果、下表に示すとおり、全 4,242 件(うち、分譲マンションが 1,517 件、賃貸マンションが 2,725 件)アンケート調査の対象は 2,005 件(うち、分譲マンションが 1,449 件、賃貸マンションが 556 件)となった。

種別	定義	アンケート調査の対象
分譲マンション	<ul style="list-style-type: none"> ・3階建て以上 ・6戸以上 ・耐火・準耐火構造の非木造建築物 ・区分所有された建物 	1,517 件 左記のうち、 10戸以上の建築物 1,449 件
賃貸マンション	<ul style="list-style-type: none"> ・3階建て以上 ・6戸以上 ・耐火・準耐火構造の非木造建築物 ・各戸が賃貸借の用に供された建物 	2,725 件 左記のうち、 20戸以上の建築物 556 件

本章では、序章で示した調査対象(マンションの定義)を満たすものとして確認された全 4,242 件の立地分布や物的状況(戸数規模や階数、築年数等)について分析する。

(1) マンションの供給件数の推移

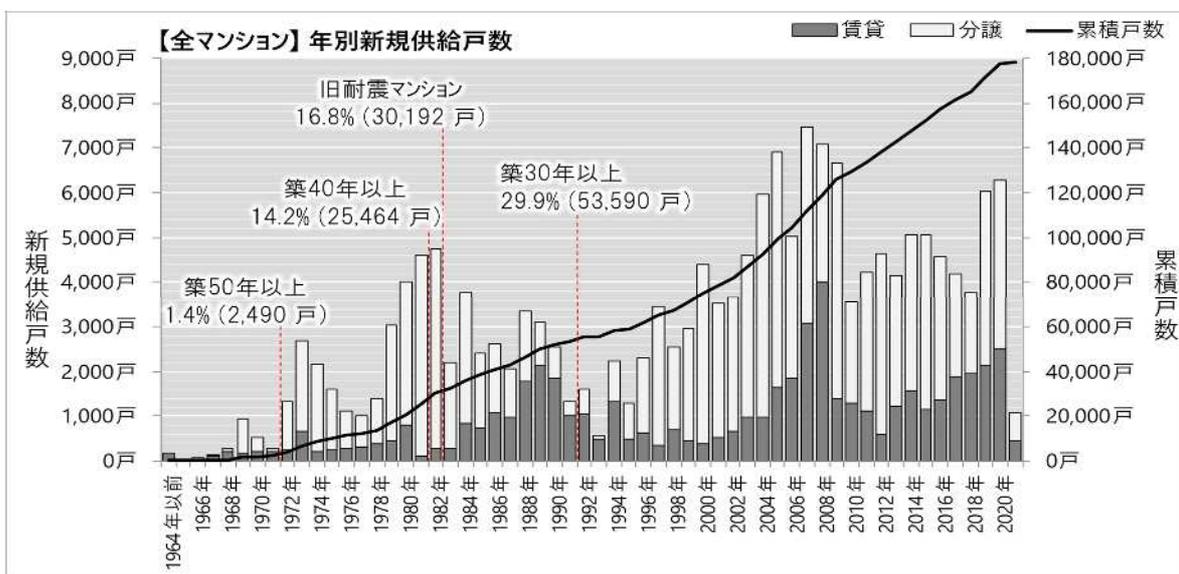
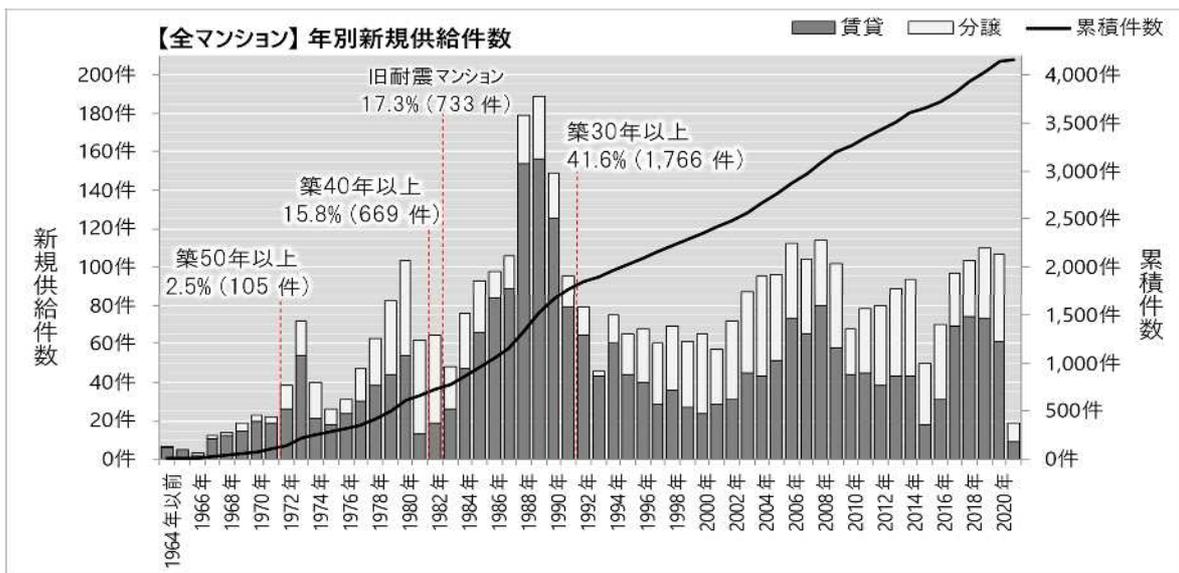
①区内全調査対象マンションの建築件数の推移

○区内の調査対象マンション全 4,242 件のうち、築年数の判明している 4,158 件について建築年別に整理すると、以下のとおりとなる。なお、上図は件数単位、下図は戸数単位で集計したものである。

○各年の建築件数は、1980 年代半ばから 1980 年代末にかけて急激に増加した後、一度落ち着いている。その後、2000 年代後半にかけて供給量が増加したあと、2009 年に再度減少してその後増加、2015 年に再度減少してその後増加となっている。

○築 30 年以上は 41.6%、旧耐震マンションは 17.3%、築 40 年以上は 15.8%、築 50 年以上が 2.5% を占めている。

○下図の戸数についてみると(戸数が判明している 4,163 件の合計は 179,400 戸で、うち、築年数が判明しているものが 178,646 戸)、1990 年代半ばから増加し、2009 年に減少してその後増加となっており、物件数の推移とはやや異なった傾向がみられている。



1)分譲マンションの建築件数の推移

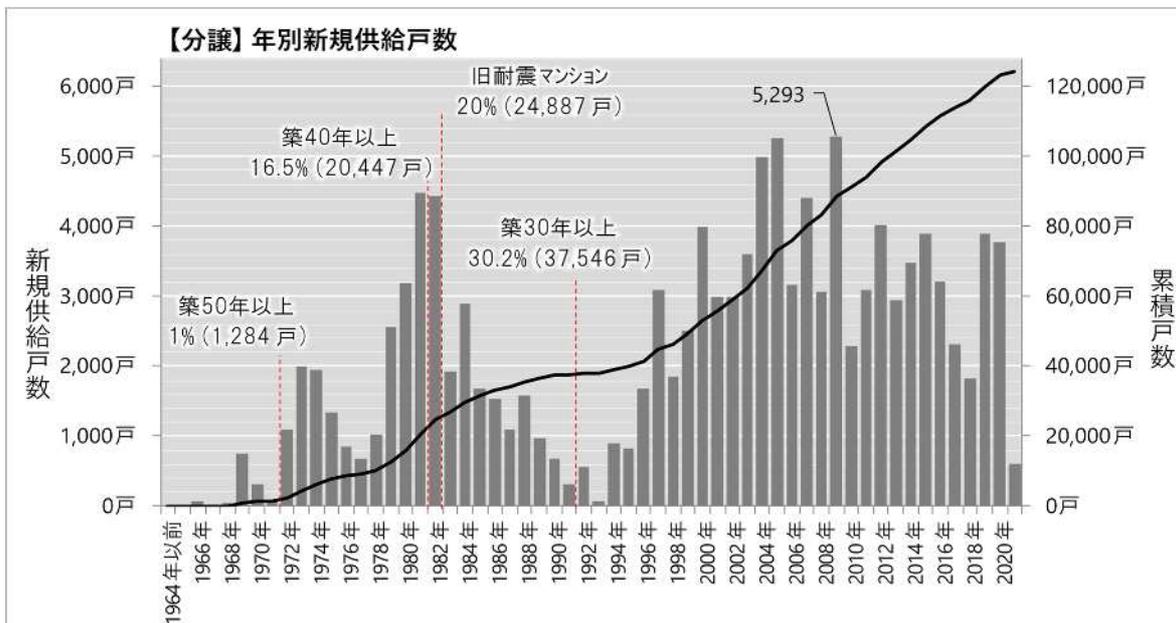
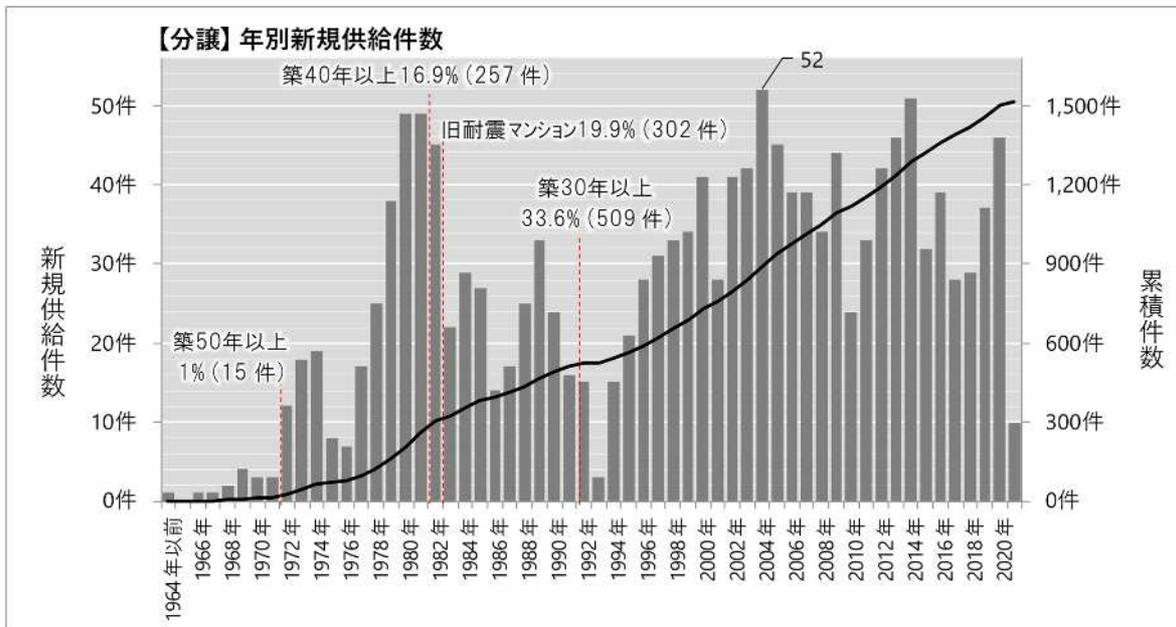
○区内分譲マンション 1,517 件のうち、築年数の判明している 1,511 件について建築年別に整理すると、以下のとおりとなる。なお、上図は件数単位、下図は戸数単位で集計したものである。

○各年の建築件数は、1970 年代後半から 1980 年代初頭にかけて急激に増加した後、一度落ち着き、1993 年にはわずか 3 件となっている。その後、再度急激に増加し、2004 年には年 52 件と、最多件数になっている。

○本年 2021 年を除く直近の 10 年間をみると、28 件から 51 件で、平均約 38 件で推移している。

○築 30 年以上は 33.6%、旧耐震マンションは 19.9%、築 40 年以上は 16.9%、築 50 年以上が 1.0% を占めている。

○下図の戸数についてみると(戸数が判明している 1,512 件の合計は 124,314 戸で、うち、築年数が判明しているものが 124,264 戸)、物件数と概ね同様の傾向となっている。



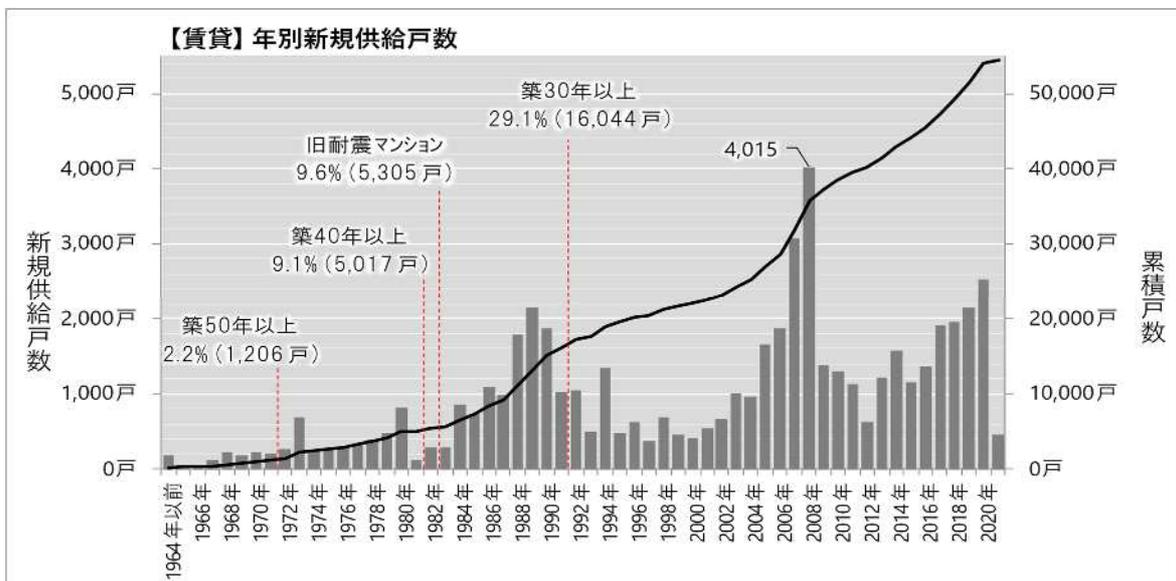
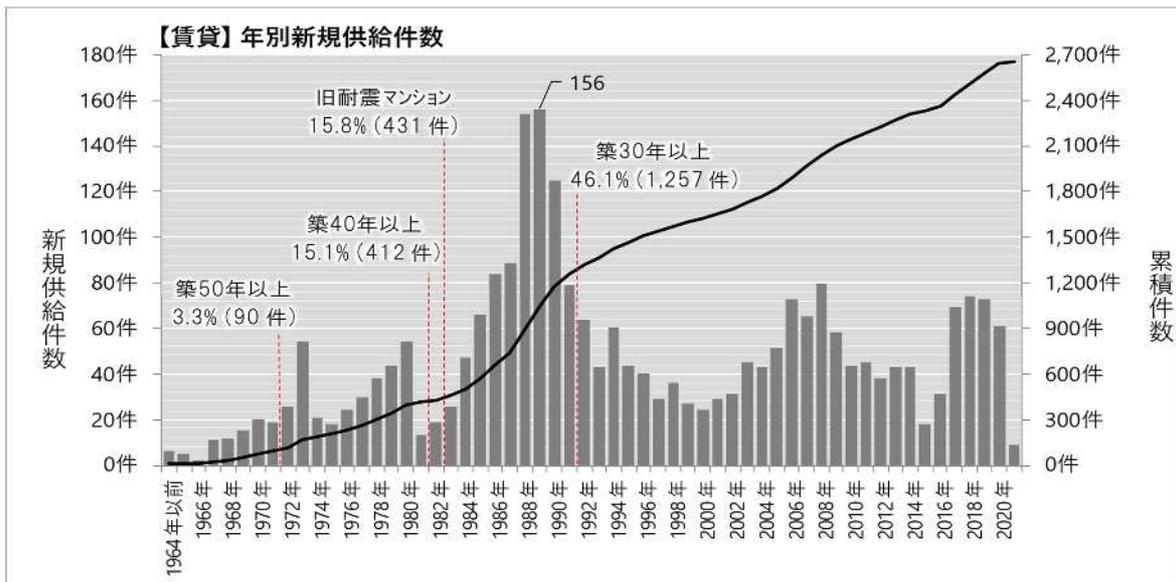
2) 賃貸マンションの建築件数の推移

○区内賃貸マンション 2,725 件のうち、築年数の判明している 2,647 件について建築年別に整理すると、以下のとおりである。なお、上図は件数単位、下図は戸数単位で集計したものである。

○分譲マンションは 1970 年代後半から 1980 年代初頭にかけて急激に増加しているのに対し、賃貸マンションは 1980 年代後半に急激に増加し、1989 年に年 156 件と最多件数になっている。その後は、2000 年代半ば及び 2010 年代後半に増加するなど、増減を繰り返し、2021 年を除く 30 年間をみると、18 件から 80 件で、平均約 49 件で推移している。

○築 30 年以上は 46.1%、旧耐震マンションは 15.8%、築 40 年以上は 15.1%、築 50 年以上が 3.3% を占めている。

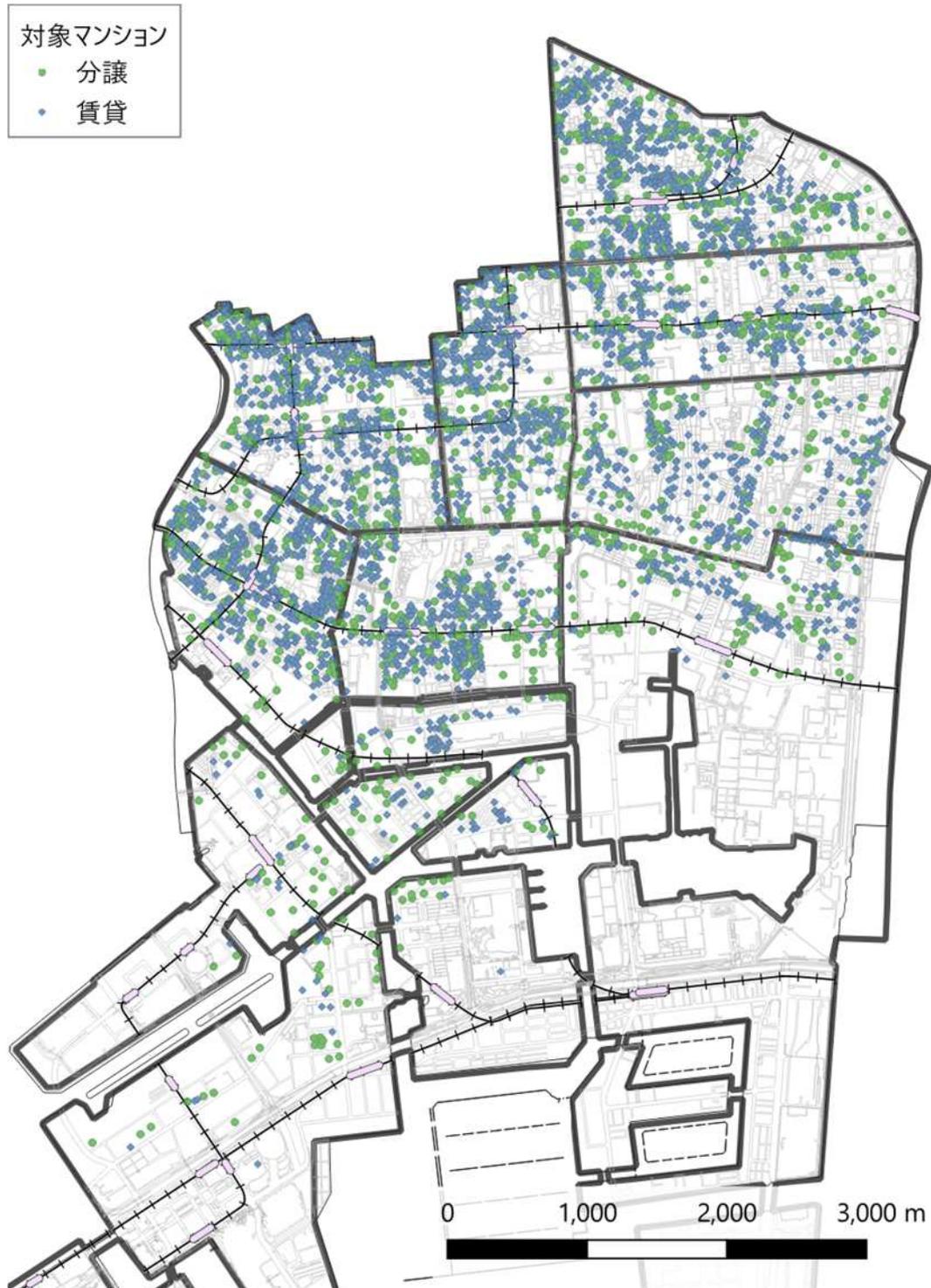
○戸数についてみると(戸数が判明している 2,651 件の合計は 55,086 戸で、うち、築年数が判明しているものが 54,382 戸)、分譲マンションの場合は件数と戸数が概ね同様の傾向となっていたのに対し、賃貸マンションの場合は、2000 年代後半から 2010 年にかけて急増し(最多戸数は 2008 年の 4,015 戸)、2012 年に一度落ち着いた後、2020 年まで毎年増加しているなど、件数単位、戸数単位で異なる様相がみられる。



(2) マンションの立地分布

①立地分布

- 全 4,242 件の立地分布は下図のとおりとなっている。
- 分譲、賃貸ともに、東京メトロ東西線以北に多く立地している様子がうかがわれる。
- 分譲及び賃貸別での立地特性については、次ページ以降で詳述する。

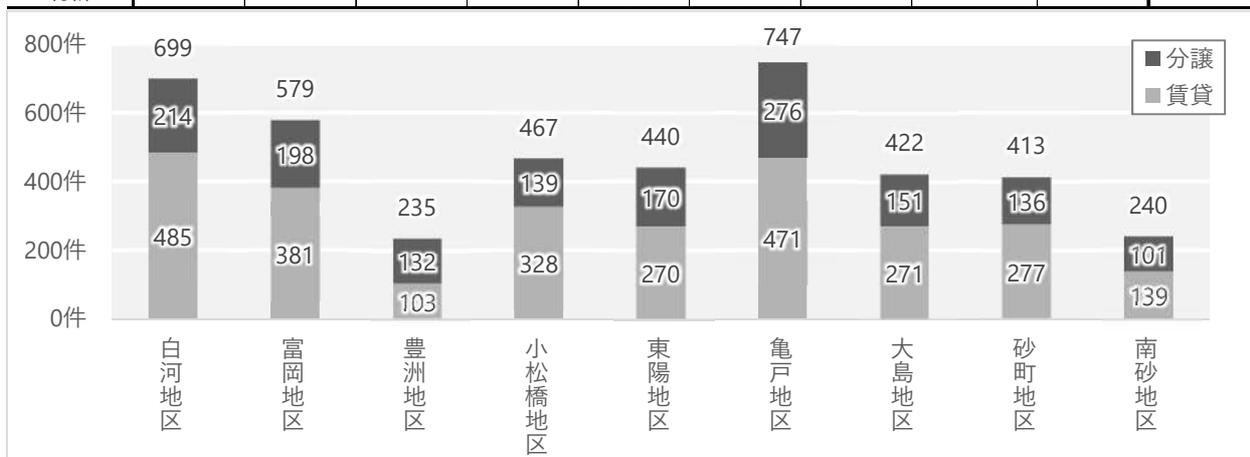


■マンションの地区別件数

○件数単位でみると、亀戸地区が747件(分譲276件、賃貸471件)で最も多く、白河地区の699件(分譲214件、賃貸485件)、富岡地区の579件(分譲198件、賃貸381件)が続いている。なお、最も少ない地区は、235件の豊洲地区である(分譲132件、賃貸103件)。

物件数	白河地区	富岡地区	豊洲地区	小松橋地区	東陽地区	亀戸地区	大島地区	砂町地区	南砂地区	総計
分譲	214	198	132	139	170	276	151	136	101	1,517
賃貸	485	381	103	328	270	471	271	277	139	2,725
総計	699	579	235	467	440	747	422	413	240	4,242

物件割合	白河地区	富岡地区	豊洲地区	小松橋地区	東陽地区	亀戸地区	大島地区	砂町地区	南砂地区	総計
分譲	30.6%	34.2%	56.2%	29.8%	38.6%	36.9%	35.8%	32.9%	42.1%	35.8%
賃貸	69.4%	65.8%	43.8%	70.2%	61.4%	63.1%	64.2%	67.1%	57.9%	64.2%
総計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

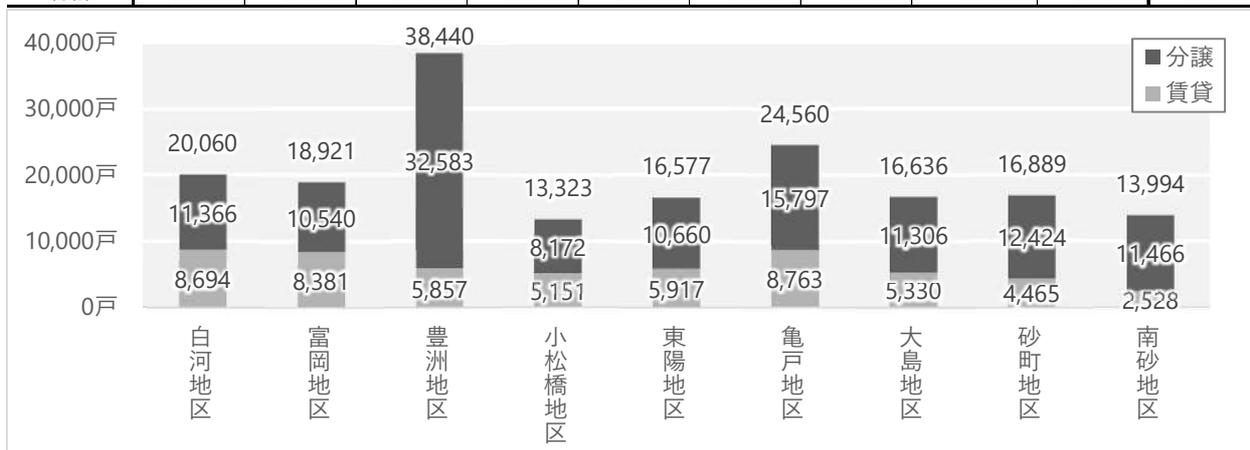


■マンションの地区別戸数 (戸数が判明しているマンション[分譲1,512件、賃貸2,651件に限る])

○戸数単位でみると、件数の最も少ない豊洲地区で38,440戸(分譲32,583戸、賃貸5,857戸)と、突出して多くなっている。次いで多い地区は、24,560戸(分譲15,797戸、賃貸8,763戸)の亀戸地区である。

戸数	白河地区	富岡地区	豊洲地区	小松橋地区	東陽地区	亀戸地区	大島地区	砂町地区	南砂地区	総計
分譲	11,366	10,540	32,583	8,172	10,660	15,797	11,306	12,424	11,466	124,314
賃貸	8,694	8,381	5,857	5,151	5,917	8,763	5,330	4,465	2,528	55,086
総計	20,060	18,921	38,440	13,323	16,577	24,560	16,636	16,889	13,994	179,400

戸数割合	白河地区	富岡地区	豊洲地区	小松橋地区	東陽地区	亀戸地区	大島地区	砂町地区	南砂地区	総計
分譲	56.7%	55.7%	84.8%	61.3%	64.3%	64.3%	68.0%	73.6%	81.9%	69.3%
賃貸	43.3%	44.3%	15.2%	38.7%	35.7%	35.7%	32.0%	26.4%	18.1%	30.7%
総計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

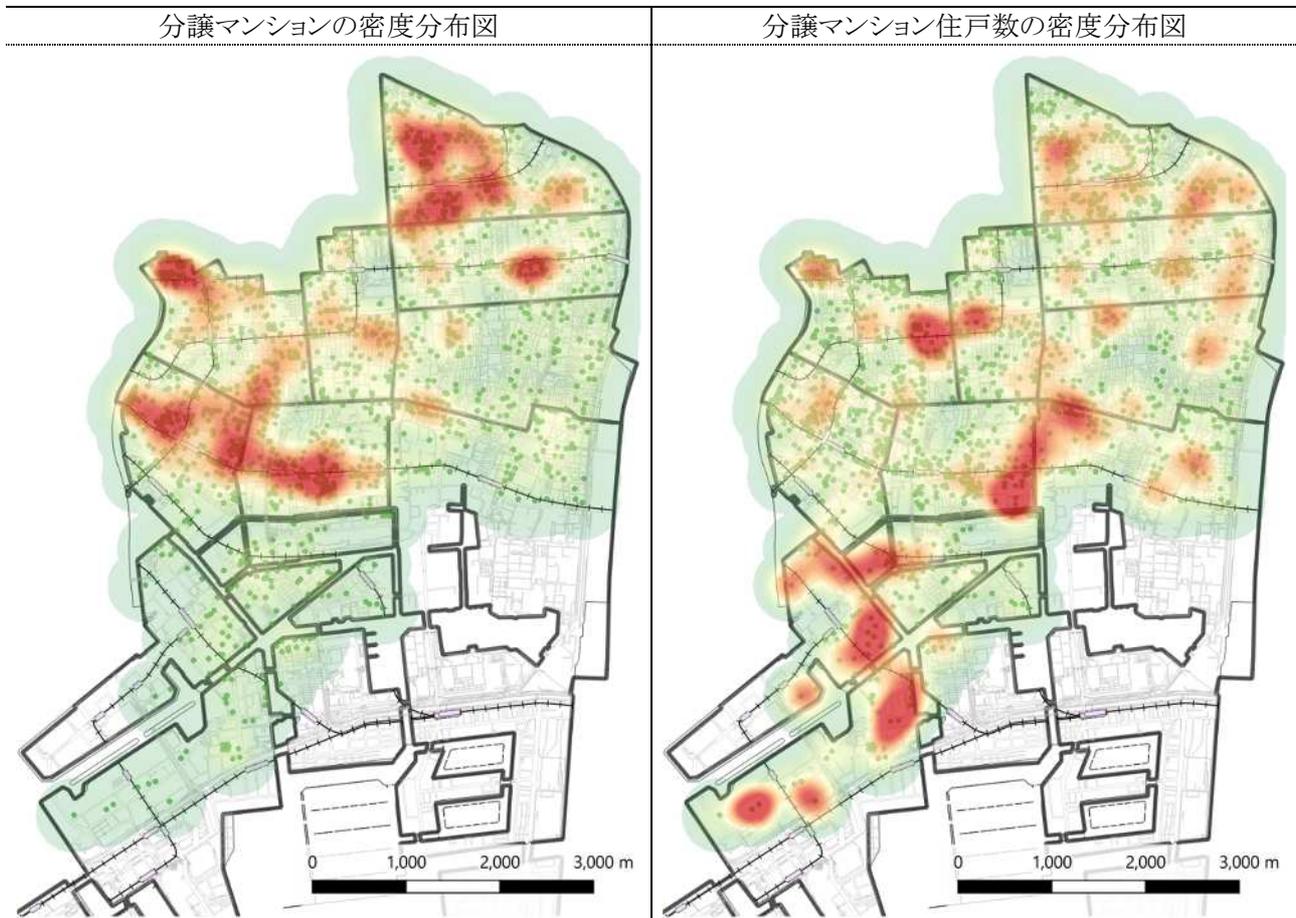


②分譲マンションの立地特性

○下図は、分譲マンションの密度分布図である。この図はマンションの集積度合いを示すもので、密に集積している箇所ほど濃い赤で着色している。なお、左図はマンションの件数単位での集積度合いを、右図はマンション住戸(戸数単位)の集積度合いを示している。ただし、右図のマンション住戸に関しては、戸数が判明している1,512件に限って分析している。

○左図で件数単位での集積度合いをみると、東京メトロ東西線の門前仲町駅(富岡地区)・木場駅(東陽地区)間や亀戸駅(亀戸地区)の周辺で、広い範囲にマンションが密に集積している様子がわかる。また、局所的には、森下駅(白河地区)及び大島駅(大島地区)にも集積している箇所がみられる。

○右図で戸数単位での集積度合いをみると、豊洲駅や東雲駅、有明駅(いずれも豊洲地区)及び東陽町駅周辺(東陽地区から南砂地区にかけて)に集積しており、件数単位での集積状況と異なっている。このことから、これらの地域では、戸数規模の大きなマンションが立地している様子がうかがわれる。

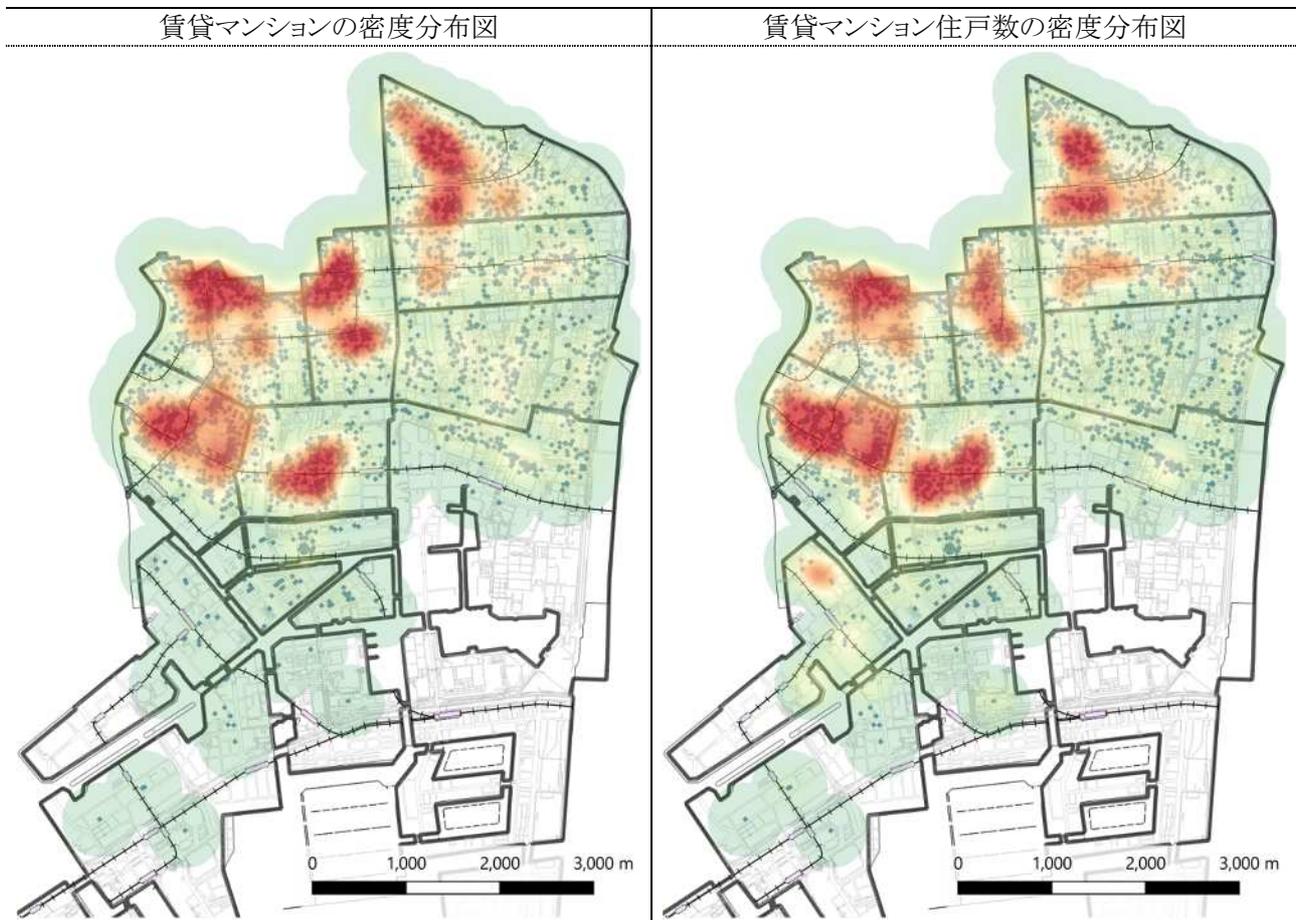


③賃貸マンションの立地特性

○下図は、前ページと同様、賃貸マンションの密度分布図で、左図はマンションの件数単位での集積度合いを、右図はマンション住戸(戸数単位)の集積度合いを示している。ただし、右図のマンション住戸に関しては、戸数が判明している2,651件に限って分析している。

○左図で件数単位での集積度合いをみると、分譲と同様、門前仲町駅(富岡地区)や木場駅(東陽地区)、亀戸駅(亀戸地区)、森下駅(白河駅)の周辺でマンションが密に集積している様子がわかる。このことに加えて、住吉駅周辺(小松橋地区)でも密に集積していることが特徴的である。

○右図で戸数単位での集積度合いをみると、分譲マンションの場合には件数単位・戸数単位の両者で大きく相違していたのに対し、賃貸マンションの場合には大きな違いはみられない。このことから、区内の賃貸マンションには、戸数規模がおおよそ同程度のものが多く立地している様子がうかがわれる。

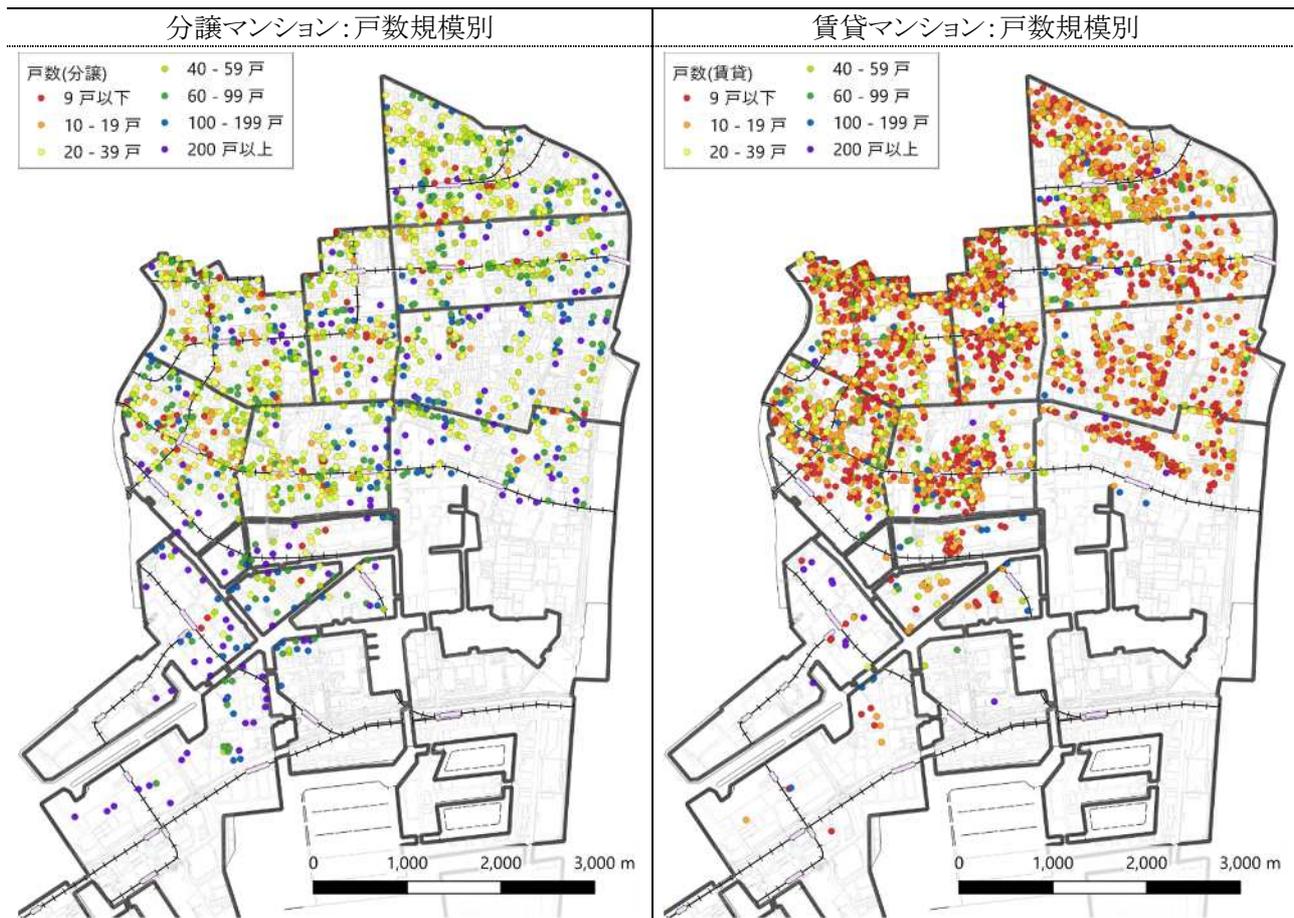


(3) マンションの戸数別特性

① 戸数規模別立地分布

○戸数が判明している分譲マンション 1,512 件及び賃貸マンション 2,651 件の戸数規模別立地分布は下図のとおりである。

○おおよその傾向として、駅付近や区南部で戸数規模の大きなマンションが立地している様子がうかがわれる。



②地区別戸数規模別マンション件数

○分譲マンションにおける各地区の戸数別物件割合をみると、多くの地区では「20～39戸」が3～4割強を占めて最も多い。その一方、豊洲地区においては「200戸以上」が34.1%を占めて最も多くなっており、他地区と比較して大規模マンションの割合が高くなっている。

○賃貸マンションでは、全地区で総じて分譲マンションよりも規模が小さく、多くの地区では「9戸以下」及び「10～19戸」で7～8割程度を占めている。なお、豊洲地区では、分譲マンションの傾向と同様、他地区と比較して大規模マンションの割合が高くなっている。

物件数	白河地区	富岡地区	豊洲地区	小松橋地区	東陽地区	亀戸地区	大島地区	砂町地区	南砂地区	総計
分譲	214	198	132	139	170	276	151	136	101	1,517
9戸以下	14	12	4	7	4	10	6	3	1	61
10～19戸	17	26	1	16	13	15	7	8	4	107
20～39戸	87	77	11	56	72	128	49	43	34	557
40～59戸	48	31	13	25	36	60	36	18	12	279
60～99戸	26	33	28	19	25	38	28	25	16	238
100～199戸	16	11	29	8	12	13	16	24	17	146
200戸以上	6	8	45	7	7	11	9	14	17	124
不明	0	0	1	1	1	1	0	1	0	5
賃貸	485	381	103	328	270	471	271	277	139	2,725
9戸以下	175	113	25	137	82	141	112	102	60	947
10～19戸	192	165	30	133	113	227	104	123	53	1,140
20～39戸	66	44	9	32	33	58	22	24	11	299
40～59戸	24	24	4	11	16	20	8	11	6	124
60～99戸	10	17	5	6	10	9	12	3	0	72
100～199戸	5	9	10	2	4	5	5	5	2	47
200戸以上	1	1	9	1	3	3	2	0	2	22
不明	12	8	11	6	9	8	6	9	5	74
総計	699	579	235	467	440	747	422	413	240	4,242

物件割合	白河地区	富岡地区	豊洲地区	小松橋地区	東陽地区	亀戸地区	大島地区	砂町地区	南砂地区	総計
分譲	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
9戸以下	6.5%	6.1%	3.0%	5.0%	2.4%	3.6%	4.0%	2.2%	1.0%	4.0%
10～19戸	7.9%	13.1%	0.8%	11.5%	7.6%	5.4%	4.6%	5.9%	4.0%	7.1%
20～39戸	40.7%	38.9%	8.3%	40.3%	42.4%	46.4%	32.5%	31.6%	33.7%	36.7%
40～59戸	22.4%	15.7%	9.8%	18.0%	21.2%	21.7%	23.8%	13.2%	11.9%	18.4%
60～99戸	12.1%	16.7%	21.2%	13.7%	14.7%	13.8%	18.5%	18.4%	15.8%	15.7%
100～199戸	7.5%	5.6%	22.0%	5.8%	7.1%	4.7%	10.6%	17.6%	16.8%	9.6%
200戸以上	2.8%	4.0%	34.1%	5.0%	4.1%	4.0%	6.0%	10.3%	16.8%	8.2%
不明	0.0%	0.0%	0.8%	0.7%	0.6%	0.4%	0.0%	0.7%	0.0%	0.3%
賃貸	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
9戸以下	36.1%	29.7%	24.3%	41.8%	30.4%	29.9%	41.3%	36.8%	43.2%	34.8%
10～19戸	39.6%	43.3%	29.1%	40.5%	41.9%	48.2%	38.4%	44.4%	38.1%	41.8%
20～39戸	13.6%	11.5%	8.7%	9.8%	12.2%	12.3%	8.1%	8.7%	7.9%	11.0%
40～59戸	4.9%	6.3%	3.9%	3.4%	5.9%	4.2%	3.0%	4.0%	4.3%	4.6%
60～99戸	2.1%	4.5%	4.9%	1.8%	3.7%	1.9%	4.4%	1.1%	0.0%	2.6%
100～199戸	1.0%	2.4%	9.7%	0.6%	1.5%	1.1%	1.8%	1.8%	1.4%	1.7%
200戸以上	0.2%	0.3%	8.7%	0.3%	1.1%	0.6%	0.7%	0.0%	1.4%	0.8%
不明	2.5%	2.1%	10.7%	1.8%	3.3%	1.7%	2.2%	3.2%	3.6%	2.7%

※数値が高いほど濃い着色で表示。

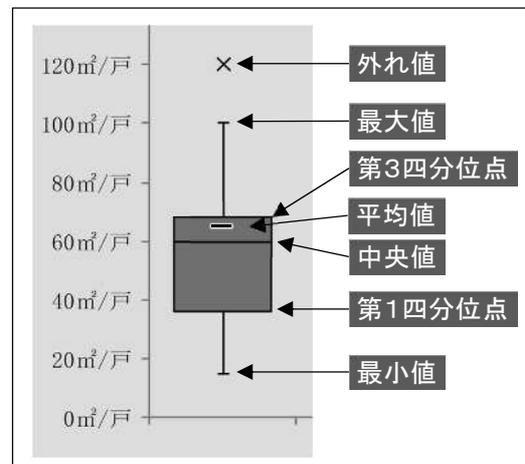
③地区別戸数規模別分布(箱ひげ図)

■はじめに:箱ひげ図とは

○以下の分析では、「箱ひげ図」と呼ばれるグラフを用いて、マンションの状況を整理する。このグラフは、バラツキのあるデータ群の特徴や分布範囲などを把握することに適しているものである。

⇒ 例えば、次ページ以降で分析する住戸数規模(マンション1件あたりの住戸数)などは、立地条件や敷地規模等によってマンションごとの個別性が高く、6戸程度のマンションから1,000戸以上のマンションまで、幅広く存在する。このようなとき、箱ひげ図を用いることで、「小規模もしくは大規模のマンションはどの程度あるか」や「多くのマンションはどの程度の範囲に位置しているか」、「全体の中央値はどの程度か」といったことの把握がしやすくなる。

○真中の横棒は中央値(データ群の丁度中央となる値)を、
“箱”は第3四分位点(上位25%に相当する値)から第1四分位点(下位25%に相当する値)を、
上下の“ひげ”は最大値及び最小値を、
“ひげ”の外側にある×(バツ印)は外れ値を、
それぞれ示す。



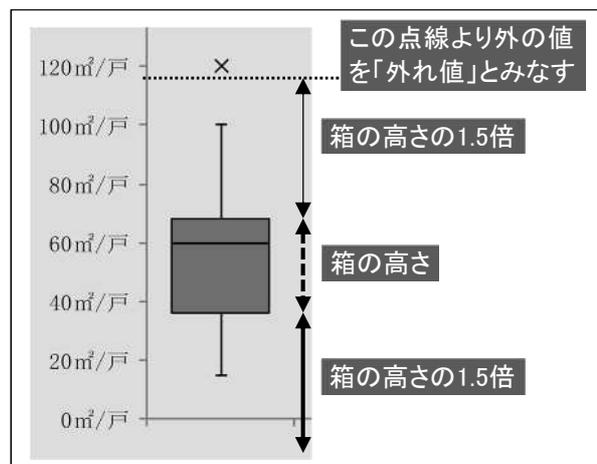
⇒ すなわち、全データの半数が“箱”の範囲に分布していることを示す。

⇒ 箱ひげ図では一般的に平均値(算術平均)でなく中央値に注目する。

この理由は、平均値は一般的に広く用いられている反面、特定の突出したデータが存在した場合にその特異なデータから多大な影響を受けやすいのに対し、中央値にはそのようなデータのバラツキ、特異事情に左右されにくいためである。

○外れ値は、箱の高さ(第3四分位点～第1四分位点の距離)に1.5倍を掛けた値を基準とし、箱の上下端(第3四分位点及び第1四分位点)からこの基準値「外」にあれば「外れ値」とみなす。

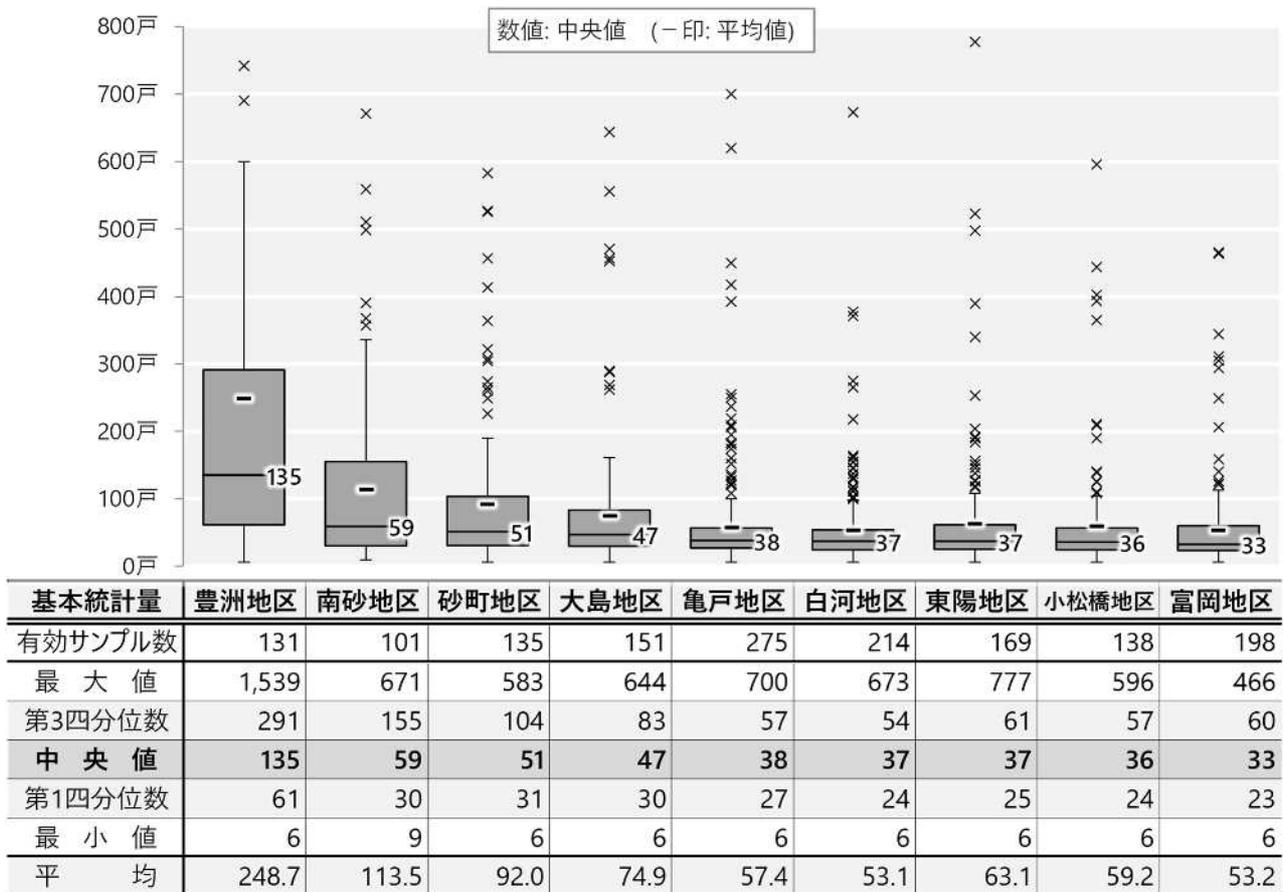
⇒ 「外れ値」の算出方法はいくつかあるが、この方法が一般的である。



■分譲マンション

○豊洲地区では、最大 1,539 戸、第 3 四分位数(上位 25%に相当)が 291 戸、中央値 135 戸と、戸数規模の大きいマンションが他地区よりも突出して多い様子が改めて確認できる。なお、同地区のマンションの半数は 61 戸から 291 戸で構成されている。

○続いて戸数規模の大きいマンションの多い地区をみると、南砂地区(中央値 59 戸)、砂町地区(同 51 戸)、大島地区(同 47 戸)が続いている。なお、他の地区では、中央値が概ね 35 戸前後となっており、同程度の規模のマンションが多い様子が見られる。

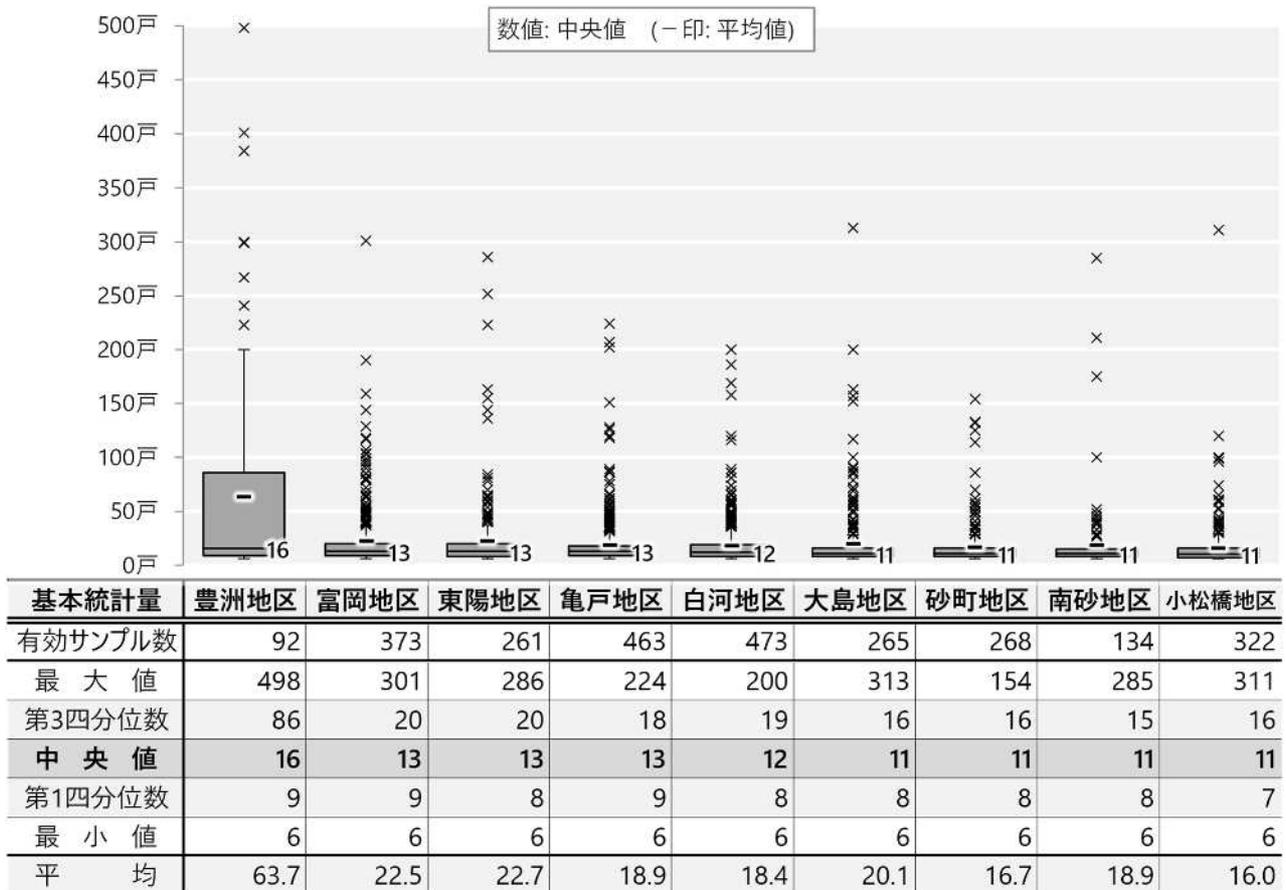


※左から中央値の降順で表示。

■賃貸マンション

○豊洲地区では、最大 498 戸、第 3 四分位数 86 戸となっており、分譲マンションの傾向と同様、戸数規模の大きいマンションが他地区よりも突出して多い様子が改めて確認できる。なお、中央値は 16 戸であることから、極端に大きなマンションが存在する一方、大半は 20 戸未満である様子がうかがわれる。

○他の地区では、箱が約 10～20 戸弱と、小規模かつ同程度の規模のマンションが多くを占めている。



※左から中央値の降順で表示。

(4) マンションの階数別特性

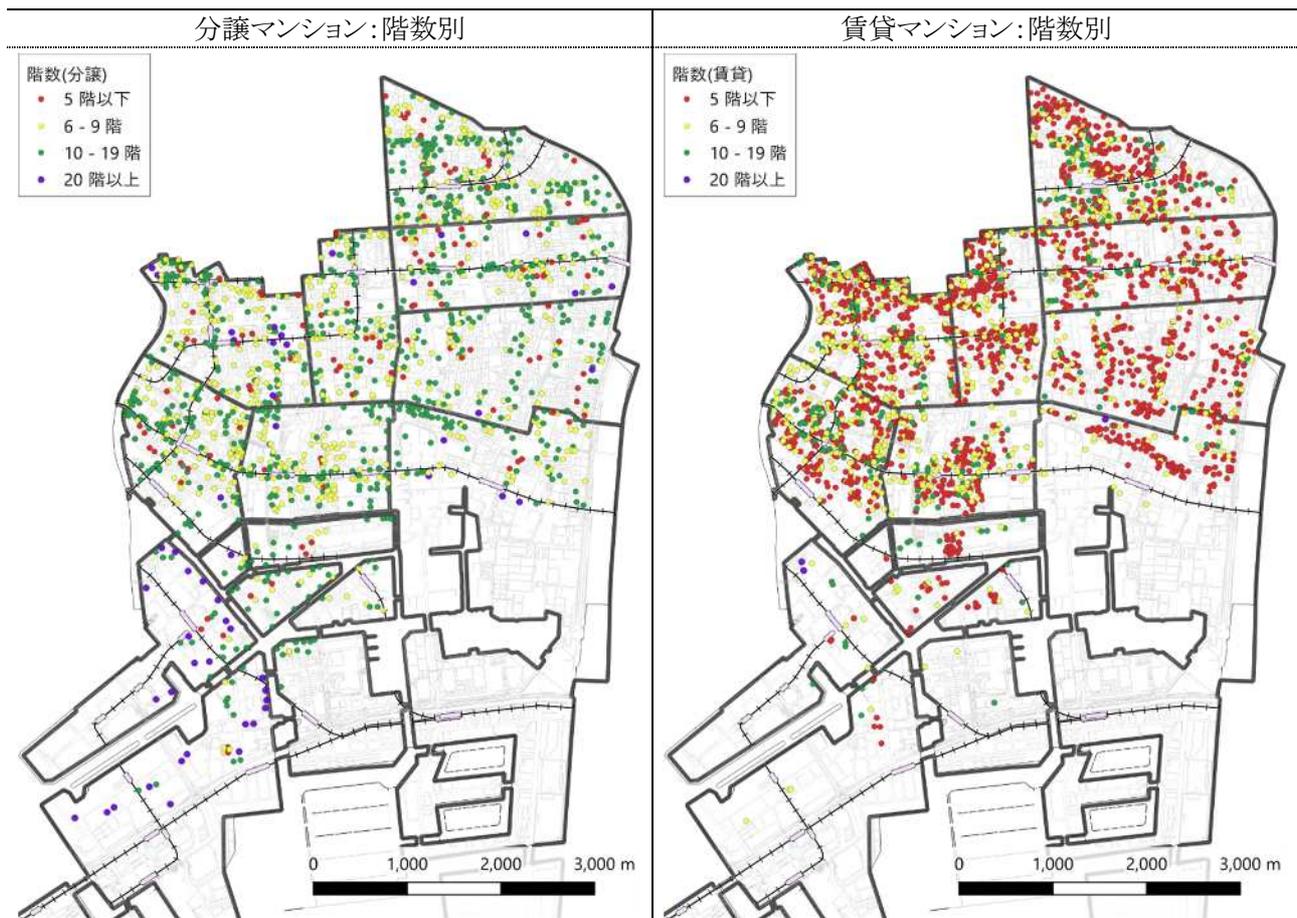
①階数別立地分布

○階数が判明している分譲マンション 1,517 件(全件)及び賃貸マンション 2,724 件の階数別立地分布は下図のとおりである。

○分譲マンションにおける 20 階建以上のマンション(タワーマンション)の立地をみると、東雲駅北部や豊洲駅周辺(いずれも豊洲地区)に集積しているほか、清澄白河駅東部(白河地区)など、駅周辺に散見される。なお、次ページに 20 階建以上の分譲マンションのみを抽出した立地分布図を示す。

○また、10～19 階の高層の分譲マンションについてみると、駅周辺や広幅員道路の沿線などに多く分布している。

○賃貸マンションにおける 20 階以上のマンション(タワーマンション)は 3 件のみで、豊洲駅北部(豊洲地区)に 2 件、南砂町駅北部の葛西橋通り沿道(南砂地区)に 1 件が立地している。また、10～19 階の高層の賃貸マンションについてみると、駅周辺や広幅員道路の沿線などに比較的多く立地している。



20階建以上の分譲マンションの立地



20階建以上の分譲マンションの密度分布図



②地区別階数別マンション件数

○分譲マンションにおける各地区の階数別件数割合をみると、多くの地区では「10～19階」の割合が5割前後を占めて最も高い一方、白河地区及び小松橋地区では「6～9階」の割合の方がやや高くなっている。

○賃貸マンションでは、全地区で総じて分譲マンションよりも階数が低く、「5階以下」の割合が5～7割強と、最も高くなっている。

物件数	白河地区	富岡地区	豊洲地区	小松橋地区	東陽地区	亀戸地区	大島地区	砂町地区	南砂地区	総計
分譲	214	198	132	139	170	276	151	136	101	1,517
5階以下	17	12	11	14	4	20	25	15	5	123
6～9階	101	83	24	67	83	105	49	41	37	590
10～19階	87	102	69	57	82	150	72	78	55	752
20階以上	9	1	28	1	1	1	5	2	4	52
不明	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
賃貸	485	381	103	328	270	471	271	277	139	2,725
5階以下	252	185	55	215	134	274	187	209	103	1,614
6～9階	190	143	24	99	106	135	60	54	28	839
10～19階	43	53	21	14	30	62	24	14	7	268
20階以上	0	0	2	0	0	0	0	0	1	3
不明	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
総計	699	579	235	467	440	747	422	413	240	4,242

物件割合	白河地区	富岡地区	豊洲地区	小松橋地区	東陽地区	亀戸地区	大島地区	砂町地区	南砂地区	総計
分譲	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
5階以下	7.9%	6.1%	8.3%	10.1%	2.4%	7.2%	16.6%	11.0%	5.0%	8.1%
6～9階	47.2%	41.9%	18.2%	48.2%	48.8%	38.0%	32.5%	30.1%	36.6%	38.9%
10～19階	40.7%	51.5%	52.3%	41.0%	48.2%	54.3%	47.7%	57.4%	54.5%	49.6%
20階以上	4.2%	0.5%	21.2%	0.7%	0.6%	0.4%	3.3%	1.5%	4.0%	3.4%
不明	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
賃貸	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
5階以下	52.0%	48.6%	53.4%	65.5%	49.6%	58.2%	69.0%	75.5%	74.1%	59.2%
6～9階	39.2%	37.5%	23.3%	30.2%	39.3%	28.7%	22.1%	19.5%	20.1%	30.8%
10～19階	8.9%	13.9%	20.4%	4.3%	11.1%	13.2%	8.9%	5.1%	5.0%	9.8%
20階以上	0.0%	0.0%	1.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.1%
不明	0.0%	0.0%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

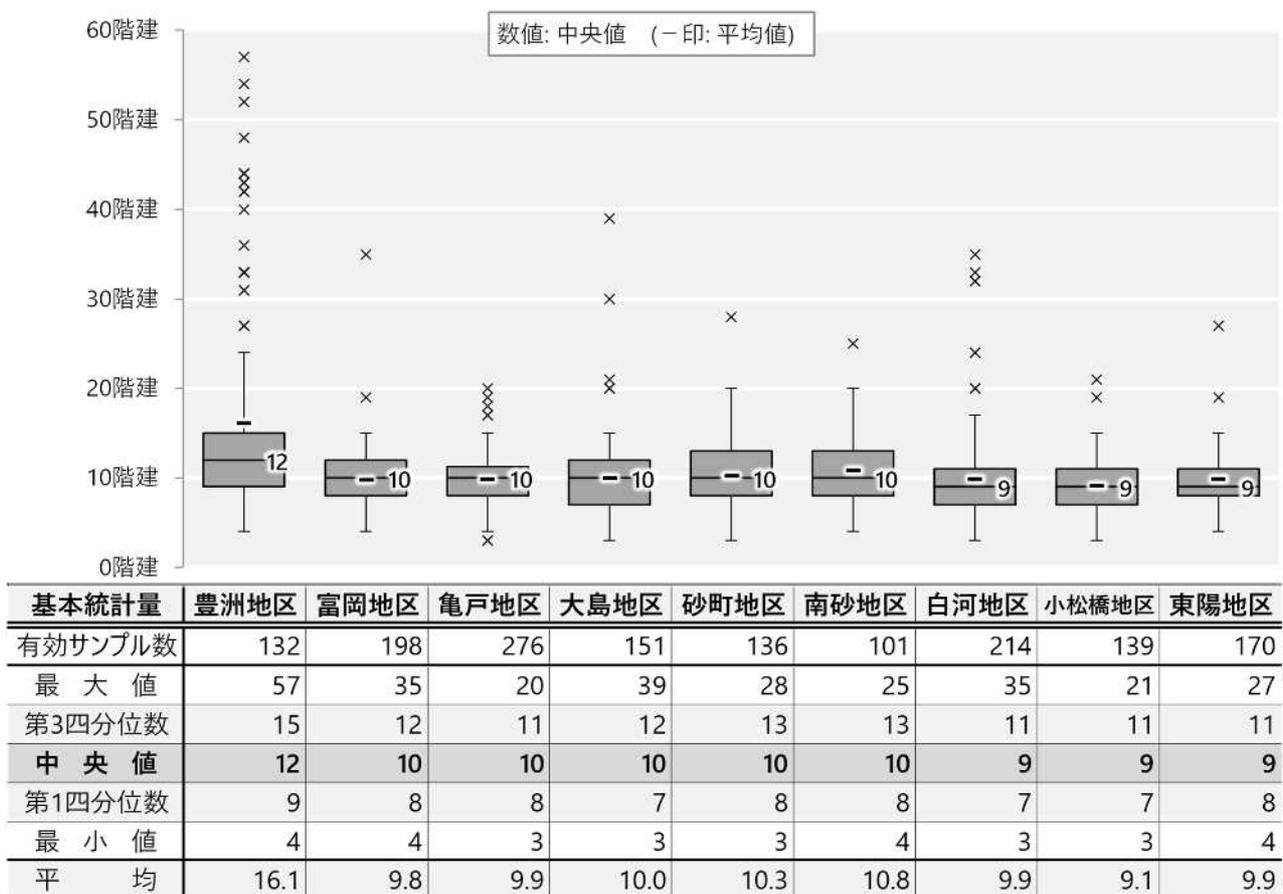
※数値が高いほど濃い着色で表示。

③地区別階数別分布(箱ひげ図)

■分譲マンション

○豊洲地区では最高で 57 階建のマンションがあるほか、40 階建以上のマンションも多くみられる。このほか、最大値に着目してみると、富岡地区、大島地区、白河地区で 30 階建以上の建物が立地している。なお、本調査で定義するタワーマンション(20 階建以上のマンション)は、すべての地区で立地している。

○高層のマンションの立地にはある程度の偏りがみられる一方で、中央値及び箱の範囲に着目すると各地区で大きな差はなく、中央値は 10 階前後、箱の範囲(すなわち、半数のマンションが該当する階高)は 8 階前後から 12 階前後となっている。

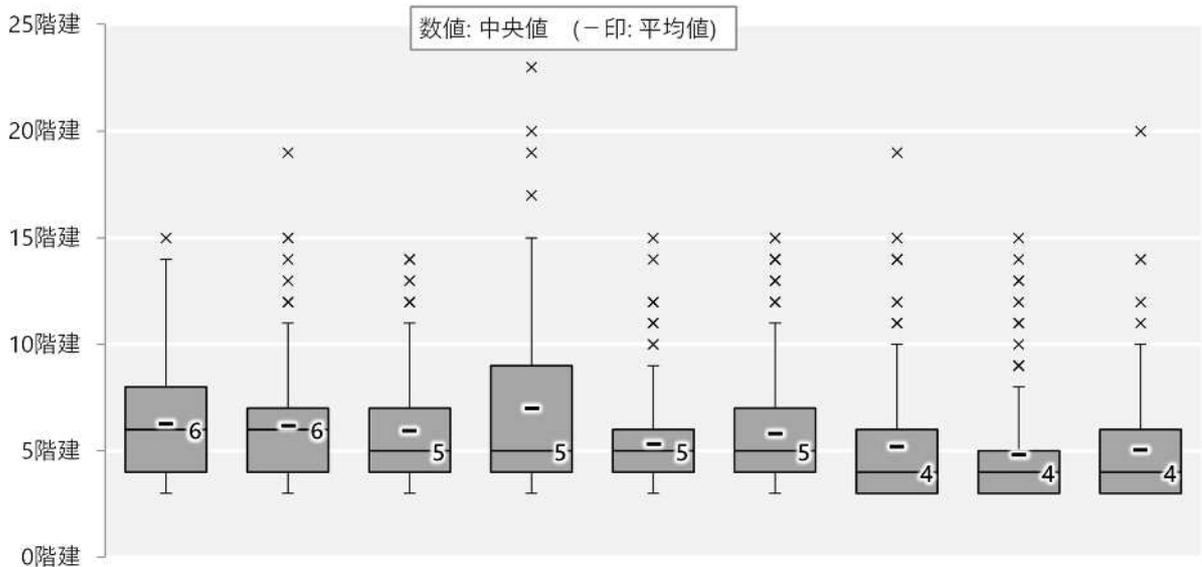


※左から中央値の降順で表示。

■賃貸マンション

○本調査で定義するタワーマンション(20階建以上のマンション)については、先述のとおり3件が存在しており、豊洲地区に2件、南砂地区に1件が立地している。

○豊洲地区で最大値や第3四分位数がやや高くなっているものの、その他の点では各地区で大きな差はなく、中央値をみるといずれの地区も4~6階となっている。



基本統計量	富岡地区	東陽地区	白河地区	豊洲地区	小松橋地区	亀戸地区	大島地区	砂町地区	南砂地区
有効サンプル数	381	270	485	102	328	471	271	277	139
最大値	15	19	14	23	15	15	19	15	20
第3四分位数	8	7	7	9	6	7	6	5	6
中央値	6	6	5	5	5	5	4	4	4
第1四分位数	4	4	4	4	4	4	3	3	3
最小値	3	3	3	3	3	3	3	3	3
平均	6.3	6.2	5.9	7.0	5.3	5.8	5.2	4.8	5.0

※左から中央値の降順で表示。

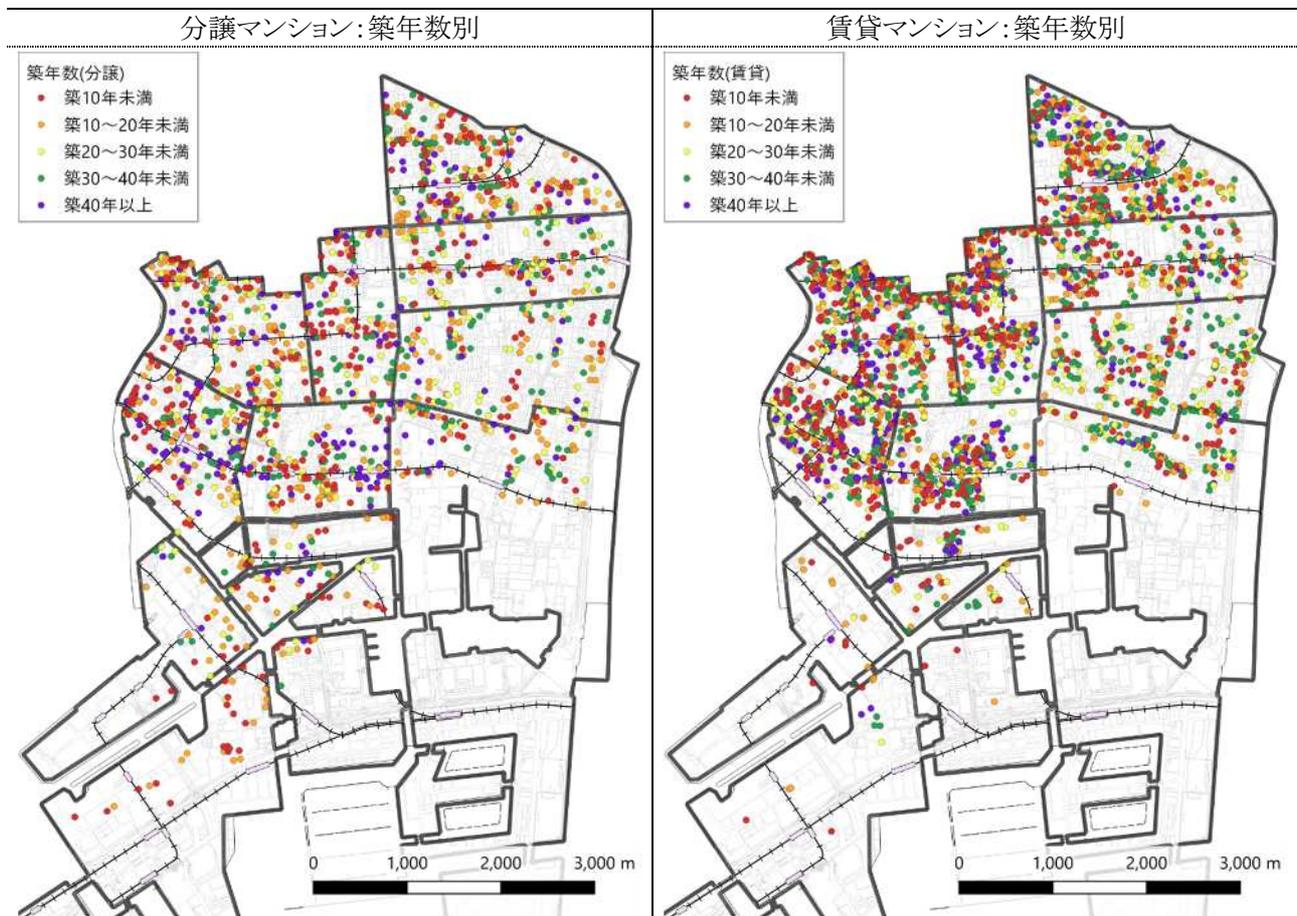
(5) マンションの築年数別特性

① 築年数別立地分布

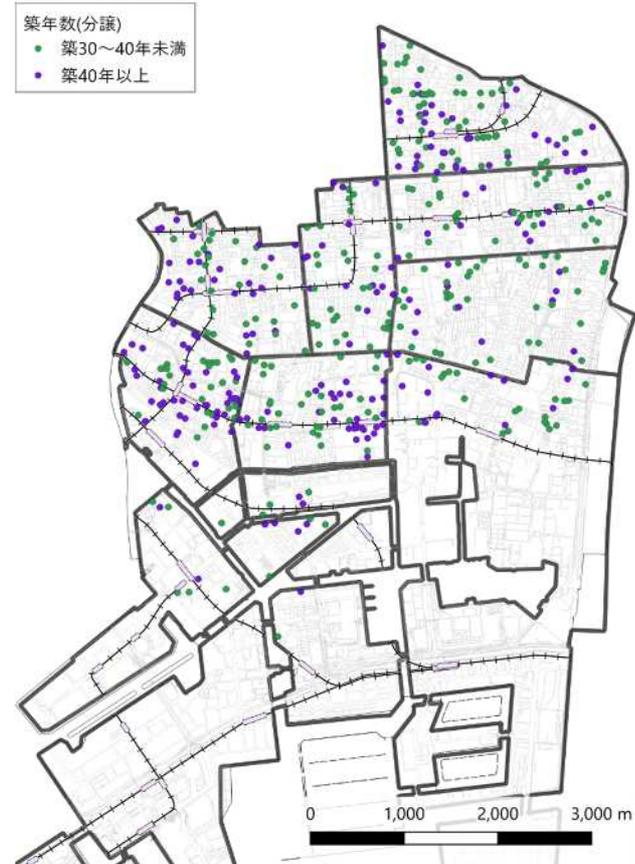
○分譲マンションにおける築30年以上の高経年マンションの立地をみると、区内全体に広く分布しているものの、東京メトロ東西線の門前仲町駅(富岡地区)・東陽町駅(東陽地区)間や亀戸駅周辺(亀戸地区)で特に集積している様子がみられる。なお、次ページに築30年以上のマンションのみを抽出した立地分布図を示す。

○他の築30年未満の分譲マンションは、駅から比較的離れた場所に立地する傾向が見受けられる。

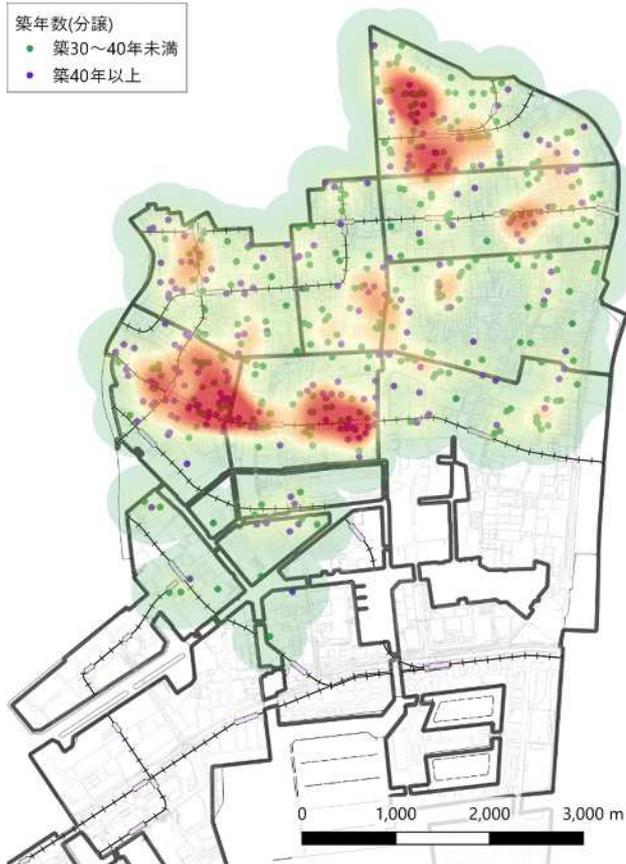
○賃貸マンションにおける築30年以上の高経年マンションは、分譲の場合と同様、門前仲町駅(富岡地区)・東陽町駅(東陽地区)間や亀戸駅周辺(亀戸地区)で集積することに加えて、森下駅(白河地区)、住吉駅周辺(小松橋地区)でも密に集積している。



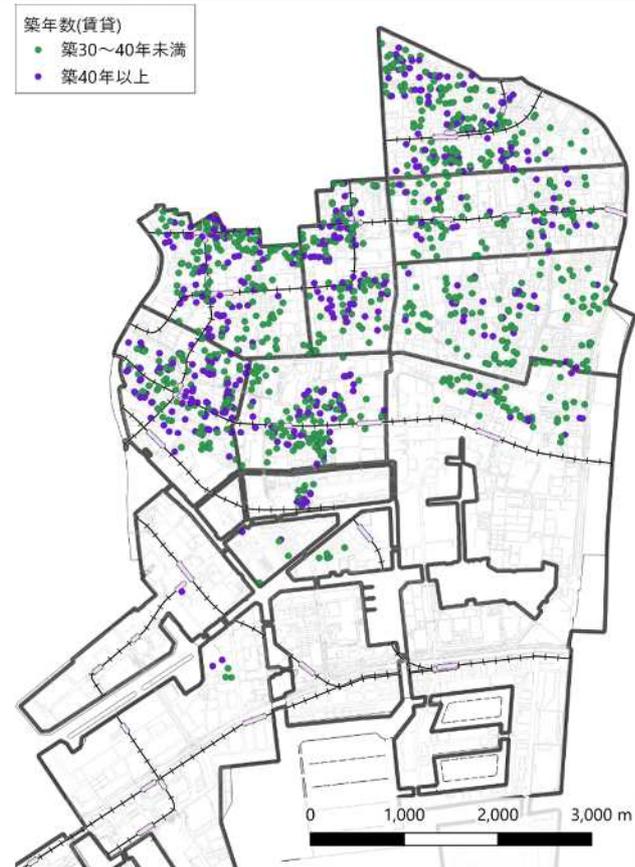
築30年以上の分譲マンションの立地



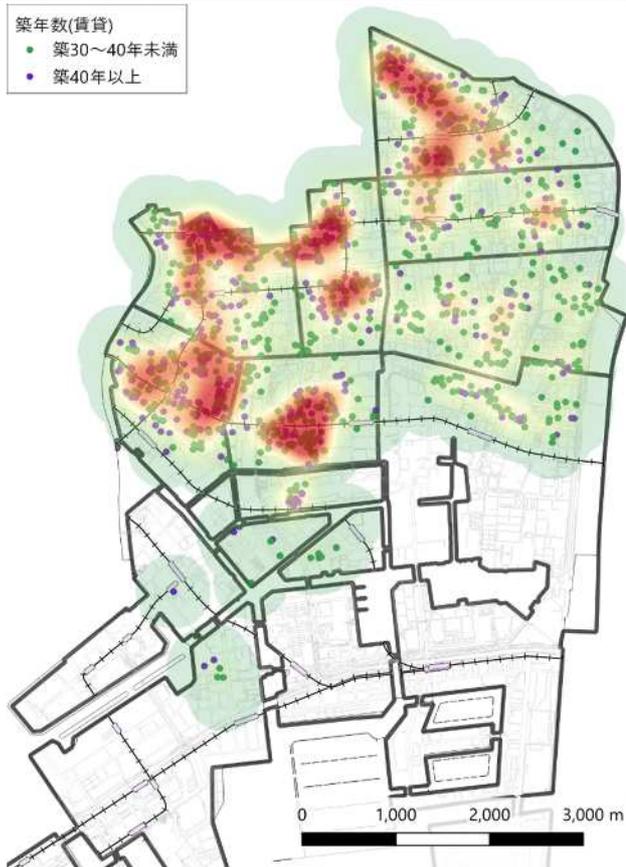
築30年以上の分譲マンションの密度分布図



築30年以上の賃貸マンションの立地



築30年以上の賃貸マンションの密度分布図



②地区別築年数別マンション件数

○分譲マンションにおける各地区の築年数別件数割合をみると、多くの地区では「築10～20年未満」の割合が3割前後を占めて最も高くなっている。その一方で、富岡地区、東陽地区では、「築10年未満」の割合の方が高くなっていると同時に、「築40年以上」の割合も比較的高くなっている。このことから、これら2地区では、他地区と比較して新旧のマンションが多く混在している様子がうかがわれる。他方、大島地区では、「築20～30年未満」の割合が最も高くなっている。

○賃貸マンションでは、総じて分譲マンションよりも築年数が高く、ほとんどのマンションで「築30～40年未満」の割合が最も高くなっている。なお、豊洲地区では、「築10～20年未満」の割合が最も高くなっている。

物件数	白河地区	富岡地区	豊洲地区	小松橋地区	東陽地区	亀戸地区	大島地区	砂町地区	南砂地区	総計
分譲	214	198	132	139	170	276	151	136	101	1,517
築10年未満	58	51	36	46	46	61	31	18	13	360
築10～20年未満	59	46	46	28	28	84	28	41	33	393
築20～30年未満	40	27	25	14	26	33	38	29	17	249
築30～40年未満	25	28	11	27	33	49	30	31	18	252
築40年以上	31	46	12	23	37	47	24	17	20	257
不明	1	0	2	1	0	2	0	0	0	6
賃貸	485	381	103	328	270	471	271	277	139	2,725
築10年未満	94	75	18	53	44	68	48	40	19	459
築10～20年未満	105	65	28	66	43	100	51	45	32	535
築20～30年未満	63	49	14	51	32	78	46	43	20	396
築30～40年未満	137	98	27	82	96	147	90	116	52	845
築40年以上	72	79	10	65	48	72	30	23	13	412
不明	14	15	6	11	7	6	6	10	3	78
総計	699	579	235	467	440	747	422	413	240	4,242

物件割合	白河地区	富岡地区	豊洲地区	小松橋地区	東陽地区	亀戸地区	大島地区	砂町地区	南砂地区	総計
分譲	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
築10年未満	27.1%	25.8%	27.3%	33.1%	27.1%	22.1%	20.5%	13.2%	12.9%	23.7%
築10～20年未満	27.6%	23.2%	34.8%	20.1%	16.5%	30.4%	18.5%	30.1%	32.7%	25.9%
築20～30年未満	18.7%	13.6%	18.9%	10.1%	15.3%	12.0%	25.2%	21.3%	16.8%	16.4%
築30～40年未満	11.7%	14.1%	8.3%	19.4%	19.4%	17.8%	19.9%	22.8%	17.8%	16.6%
築40年以上	14.5%	23.2%	9.1%	16.5%	21.8%	17.0%	15.9%	12.5%	19.8%	16.9%
不明	0.5%	0.0%	1.5%	0.7%	0.0%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%
賃貸	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
築10年未満	19.4%	19.7%	17.5%	16.2%	16.3%	14.4%	17.7%	14.4%	13.7%	16.8%
築10～20年未満	21.6%	17.1%	27.2%	20.1%	15.9%	21.2%	18.8%	16.2%	23.0%	19.6%
築20～30年未満	13.0%	12.9%	13.6%	15.5%	11.9%	16.6%	17.0%	15.5%	14.4%	14.5%
築30～40年未満	28.2%	25.7%	26.2%	25.0%	35.6%	31.2%	33.2%	41.9%	37.4%	31.0%
築40年以上	14.8%	20.7%	9.7%	19.8%	17.8%	15.3%	11.1%	8.3%	9.4%	15.1%
不明	2.9%	3.9%	5.8%	3.4%	2.6%	1.3%	2.2%	3.6%	2.2%	2.9%

※数値が高いほど濃い着色で表示。

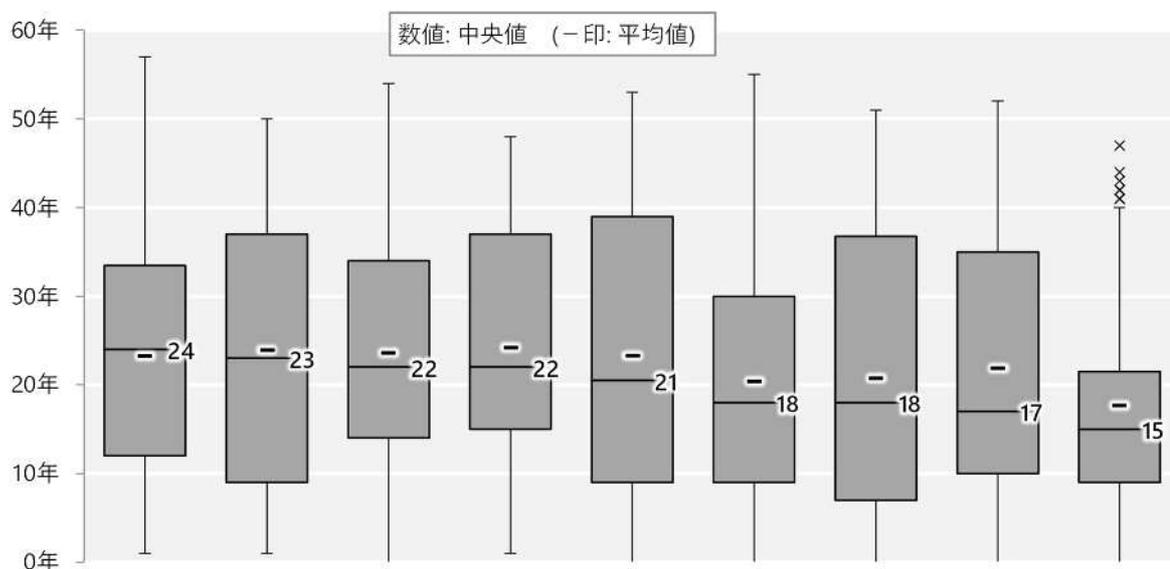
③地区別築年数別分布(箱ひげ図)

■分譲マンション

○箱の範囲(各地区の半数が該当する年数)をみると、築10年程度(2000年代以降築)から築30数年程度(1980年代頃築)となっている地区が多くみられる。その一方、豊洲地区では箱の範囲が築9～22年(すなわち、2000年から2012年頃建築された物件が半数を占める。)と相対的に狭くなっており、他地区と比較して短期間にマンションが建設された様子がうかがわれる。

○最大値をみると、築40年以上のマンションがすべての地区に存在しており、更に、築50年以上のマンションは9地区中7地区にみられる。

○中央値に着目すると、豊洲地区が築15年で最も低い。一方、中央値の高い地区についてみると、大島地区が築24年で最も高く、東陽地区が築23年と続いている。

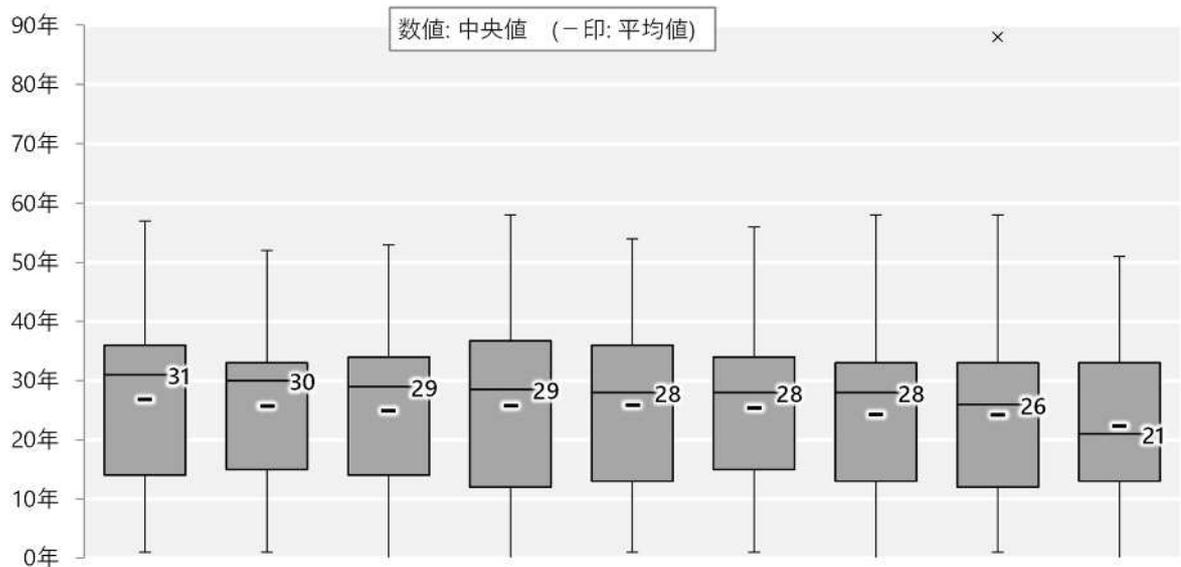


基本統計量	大島地区	東陽地区	砂町地区	南砂地区	富岡地区	白河地区	小松橋地区	亀戸地区	豊洲地区
有効サンプル数	151	169	135	101	198	214	138	275	131
最大値	57	50	54	48	53	55	51	52	47
第3四分位数	34	37	34	37	39	30	37	35	22
中央値	24	23	22	22	21	18	18	17	15
第1四分位数	12	9	14	15	9	9	7	10	9
最小値	1	1	0	1	0	0	0	0	0
平均	23.3	23.9	23.6	24.2	23.3	20.4	20.7	21.9	17.7

※左から中央値の降順で表示。

■賃貸マンション

- 築年数の分布について、地区ごとの違いがある程度みられたものの、賃貸マンションではあまり差がなく、おおよそ同じ傾向となっている。なお、白河地区では築 88 年の物件がみられる。
- 中央値に着目すると、築 21～31 年に分布している。特に豊洲地区が築 21 年で小さいほかは、いずれの地区も築 26～31 年程度で、概ね同様の値となっている。
- 各指標をみると、分譲マンションと比べて、賃貸マンションのほうが高経年の物件が多く存在している様子を確認できる。



基本統計量	東陽地区	砂町地区	南砂地区	富岡地区	小松橋地区	亀戸地区	大島地区	白河地区	豊洲地区
有効サンプル数	263	267	136	366	317	465	265	471	97
最大値	57	52	53	58	54	56	58	88	51
第3四分位数	36	33	34	37	36	34	33	33	33
中央値	31	30	29	29	28	28	28	26	21
第1四分位数	14	15	14	12	13	15	13	12	13
最小値	1	1	0	0	1	1	0	1	0
平均	26.8	25.7	24.9	25.8	25.9	25.4	24.3	24.2	22.4

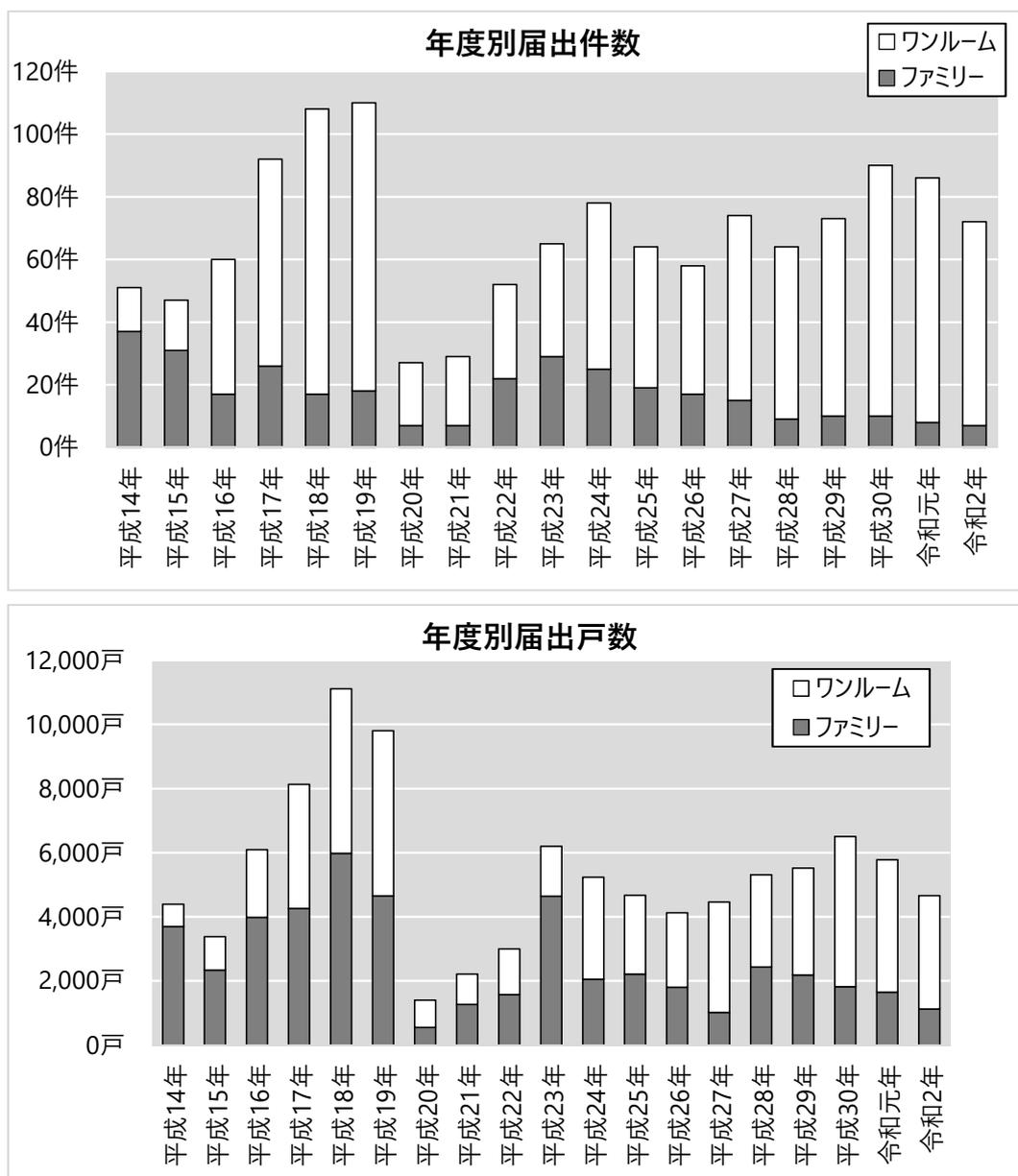
※左から中央値の降順で表示。

(6) マンションの届出状況

①ワンルーム及びファミリーマンションの建築件数の推移

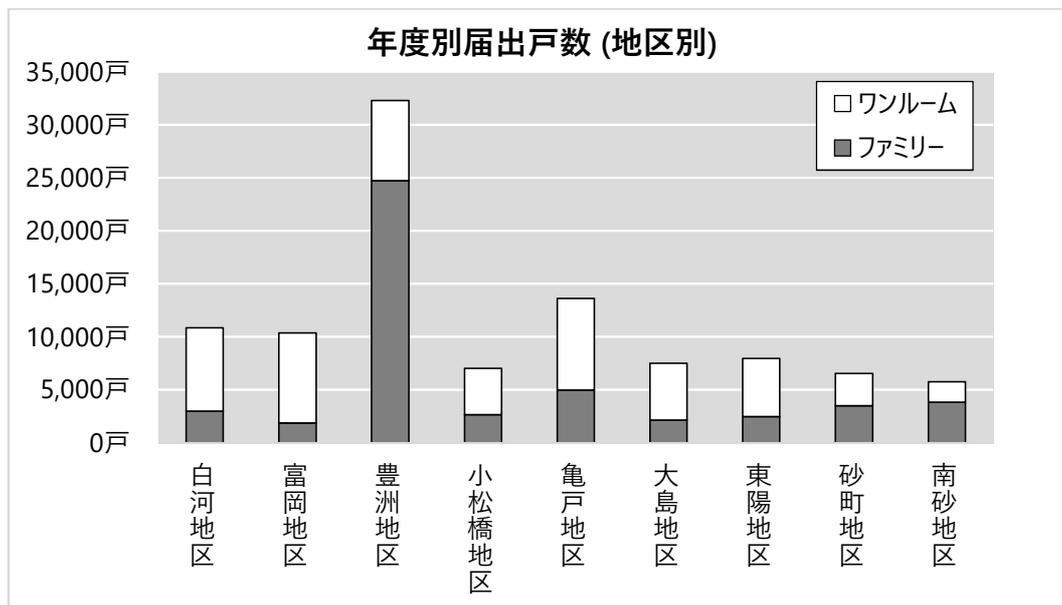
○ワンルーム及びファミリーマンションの建築件数について、江東区の「マンション等の建設に関する条例」(平成 14～19 年はマンション等建設指導要綱)の届出件数に基づき、建設計画の届出件数(棟数及び戸数)の推移を整理すると以下のとおりとなる。なお、上図は件数単位、下図は戸数単位で集計したものである。

○経済社会動向の影響もあり、平成 20 年度には件数、住戸数ともに大きく減少したが、その後は徐々に回復し、近年では一定の水準を保っている。しかし、ワンルームとファミリーの比率で見ると、件数、住戸数ともにワンルームの占める比率が大きく、ワンルームマンションの建設が大きく増加していることがわかる。



②ワンルーム及びファミリーマンションの地区別建築戸数

- 地区別のワンルーム及びファミリーマンションの建築戸数について、平成14年から令和2年度までの江東区の「マンション等の建設に関する条例」(平成14～19年はマンション等建設指導要綱)の届出件数に基づいた、地区別の届出件数の戸数合計を整理すると以下のとおりとなる。
- 豊洲地区は、申請戸数が他の地区に比べて大幅に多く、ファミリー用住戸の割合も全体の過半数を上回っている。これは、大規模ファミリーマンションの建設が続いた影響が大きいと思われる。
- 多くの地区でワンルーム住戸が全体の過半数を上回る結果となっており、特に白河地区、富岡地区、亀戸地区でワンルーム住戸が多く、全体戸数に占めるワンルーム住戸の比率も高くなっている。



(7) 危険性の高いマンションの状況

①水害の危険性

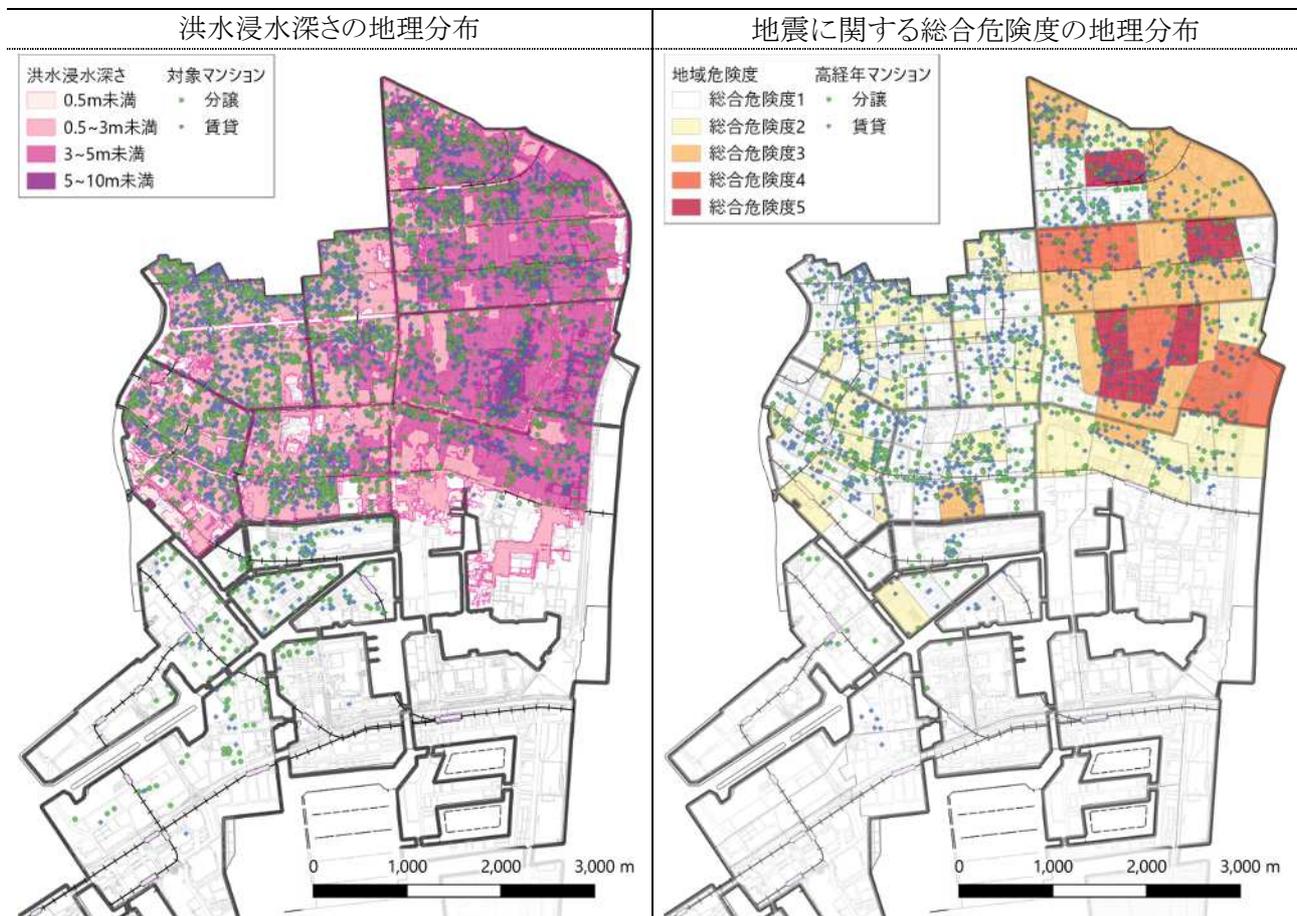
○以下の 2 図のうち、左図はハザードマップ(出典:江東区河川公園課)に基づく洪水浸水想定深さの地理分布で、本区では最深で「5~10m」の浸水が見込まれている。浸水時の影響は荒川に近い区東部でより大きくなっており、想定浸水深さが「5~10m未満」の箇所は、砂町地区(丸八通り付近)や亀戸地区(京葉道路付近)、大島地区(大島駅周辺)にみられる。

②地震等の危険性

○右図は、「地震に関する地域危険度測定調査(第8回)」(東京都都市整備局)に基づく町丁目別総合危険度を図示したものである。なお、総合危険度は1から5で評価され、5が最も危険性が高い。

○危険度の分布をみると、前項「①水害の危険性」と同様、区北東部(亀戸地区、大島地区、砂町地区)に危険度の高い町丁目が見られる。なお、総合危険度5の町丁目は、亀戸地区に1つ、大島地区に1つ、砂町地区に3つ存在している。

○なお、右図は、総合危険度と築30年以上の高経年マンションを重ねて表示したものである。



(8) 江東区におけるマンション開発の今後の見通し

■首都圏におけるマンション市場の見通し

民間事業者によるマンション市場予測について、各社の発表内容を踏まえると、次の傾向がみられる。

コロナ禍によって全般的に在宅時間が増えたことなどを要因として、令和 3(2021)年には住宅需要が高まった。このことにより、郊外物件に注目が集まる一方で、都心や湾岸地区における大型マンションへの人気も根強く、首都圏ではマンション人気は回復しているものとみられている。

令和 3(2021)年時点の着工件数は、令和 2(2020)年と比較して減少しているものの、マンションの価格は高水準となっており、平成 2(1990)年の過去最高値を更新する可能性が大きいとの推測もみられる。また、令和 4(2022)年は住宅ローン減税制度の見直しが行われるものの、マンション市場への影響は限定的とされ、供給戸数は令和 3(2021)年を上回るものと推測されている。

このようなことから、首都圏では、都心や湾岸地区を中心として、今後もマンション需要が続くものと考えられている。なお、今後はテレワークに対応した設備・仕様のマンションへの注目が高まっている。

■本区における人口増減の見通し

区全体の人口は、長期計画上、当面は増加する見込みとなっており、令和 11(2029)年には約 57 万人になるものと予測されている。本区では、全住宅に占める共同住宅の割合が約 8 割で、今後の人口増加分の大多数はマンションに居住するものと予想される。

■本区の土地利用動向

近年の土地利用動向をみると、空地系及び工業系土地利用が減少、住宅系が増加している。また、築年数別のマンション分布をみると、特に分譲マンションについては、豊洲地区の湾岸付近に築 20 年未満の比較的新しいマンションが集積している。このことから、区南部の比較的大規模な空地や工業系の土地でマンションへの土地利用転換が進んでいる様子が見られる。なお、今後のマンション市場の見通し等を踏まえると、この動向は今後も続くものと考えられる。

更には、地下鉄 8 号線延伸について、令和 3(2021)年度策定の都市計画マスタープランにおいて「地下鉄 8 号線延伸のまちづくり」が重点戦略として位置付けられている。このことを踏まえると、今後のまちづくりの進展により、住吉駅・東陽町駅・豊洲駅の間でマンション建設が増加することが見込まれる。

■以上を踏まえた今後の見通し

以上より、本区においては今後もマンション建設が続くものと考えられ、主には南部の湾岸地域や住吉駅・東陽町駅・豊洲駅の間などでの建設が想定される。なお、現状の分譲及び賃貸マンションの立地傾向や敷地規模などの地区特性から勘案すると、区南部や東陽町駅・豊洲駅では主にファミリー向けの分譲マンションが、住吉駅・東陽町駅間などの区中北部では主に小規模な世帯を対象とした賃貸マンションが立地することが考えられる。

なお、年別の供給件数の推移をみると、今後 5～10 年間で築 30 年を迎えるマンション(1996～2001 年築のマンション)の件数及び戸数が比較的多いため、長寿命化やマンション管理に関する注視が必要である。

参考：統計データからみる本区の共同住宅の状況

本節では、本区の共同住宅をめぐる諸状況を概観することを目的として、共同住宅に関連する統計データを用い、東京特別区部内における本区の位置付けや区内での状況等を分析する。

※はじめに

- 本項では、主として住宅・土地統計調査に基づいて本区及び東京特別区部の概況を整理する。ただし、区内の状況を把握・整理する際には、国勢調査に基づく町丁目別建て方別世帯数（共同住宅に居住する世帯）のデータを用い、「全世帯数に占める共同住宅に居住する世帯数の割合」について分析する。
- 本項では、本調査で定義している「マンション」以外の規模の共同住宅も含めて、「共同住宅」として示している。
- 特別区部での比較を行う場合、各地域の特徴を読み取りやすいよう、以下の地域区分で分割して示すことがある。

都心3区	千代田区、中央区、港区	
城北6区	文京区、豊島区、北区、荒川区、板橋区、足立区	
城東5区	台東区、墨田区、 江東区 、葛飾区、江戸川区	
城南3区	品川区、目黒区、大田区	
城西6区	新宿区、世田谷区、渋谷区、中野区、杉並区、練馬区	

- なお、グラフ内では、本区を「●」で、その他の城東4区を「○」で示す。

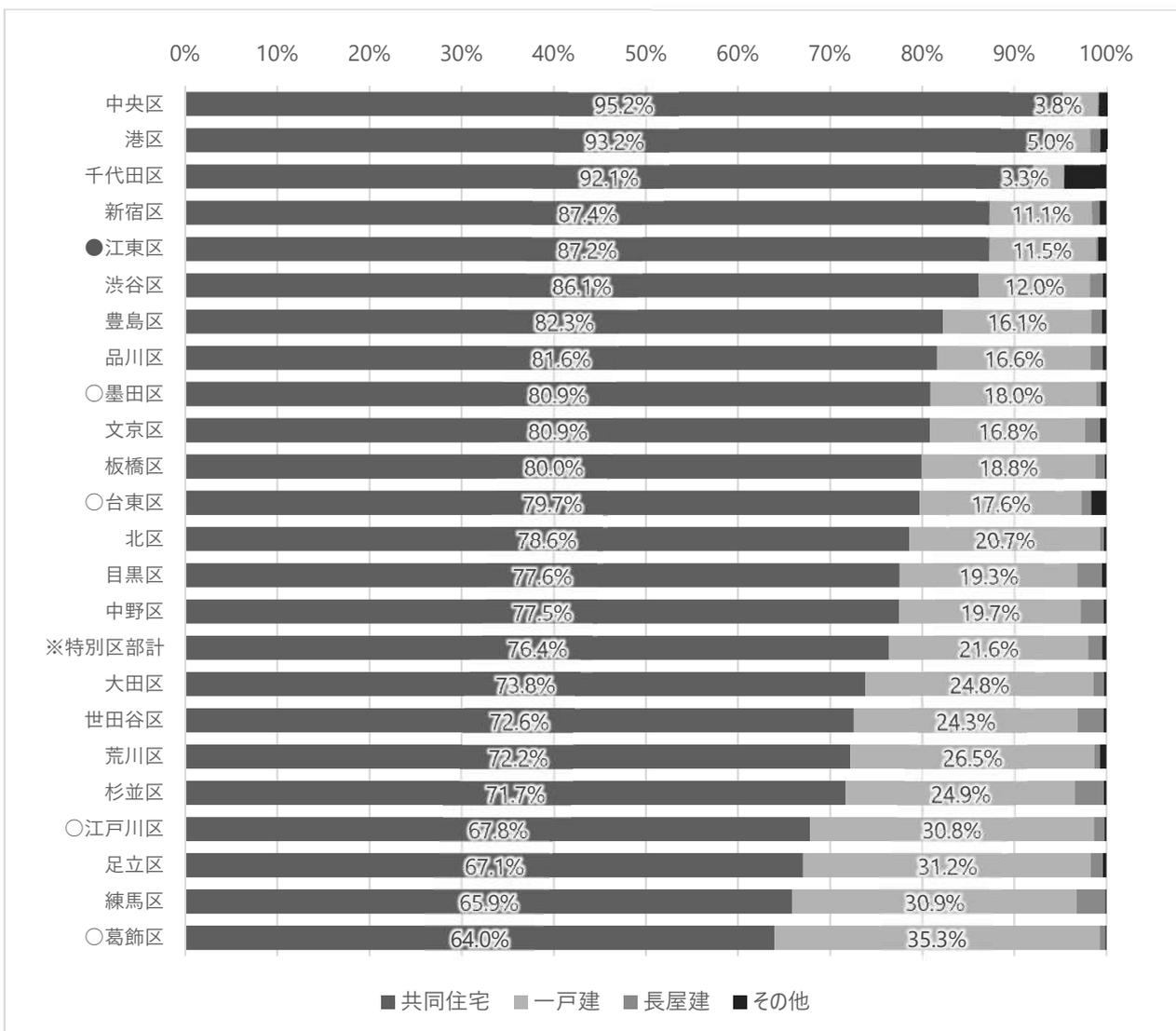
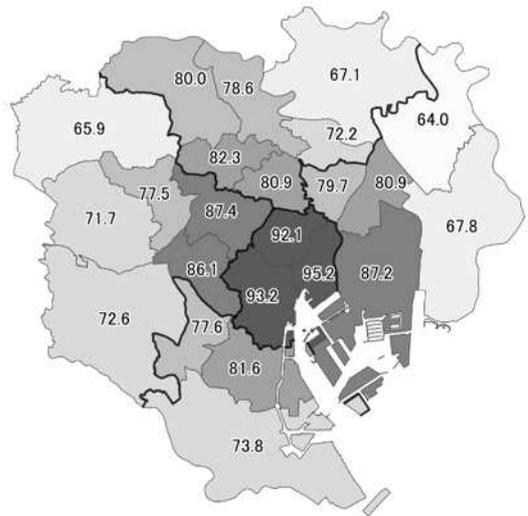
(1) 共同住宅戸数に係る状況

① 建て方別特別区部比較 (出典: 住宅・土地統計調査)

査)

○平成 30 年時点における全住宅に占める共同住宅の戸数割合についてみると、江東区では 87.2%を占めており、特別区部内では都心 3 区及び新宿区に次いで 5 番目に高くなっている。

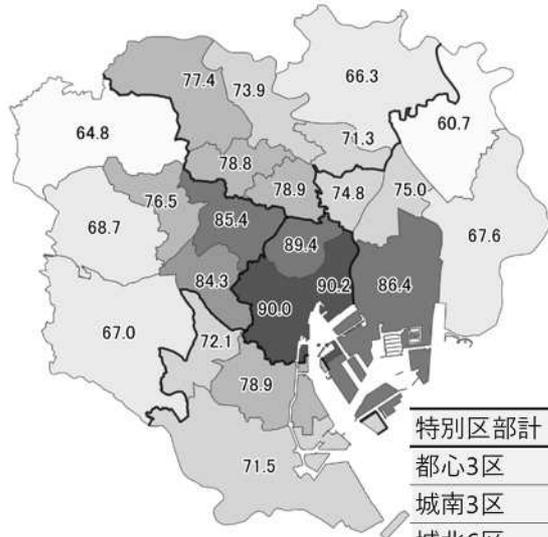
○全体的な分布をみると、共同住宅の戸数割合は都心に近くなるほど高い傾向がみられる。



■参考: 共同住宅に居住する世帯の割合

○平成 27 年時点における全世帯(住宅に住む一般世帯)に占める共同住宅に居住する世帯数割合についてみると、江東区は 86.4%を占めており、都心 3 区に次いで 4 番目に高くなっている。
(世帯数割合では、共同住宅戸数割合がわずかに高い新宿区よりも高くなっている。)

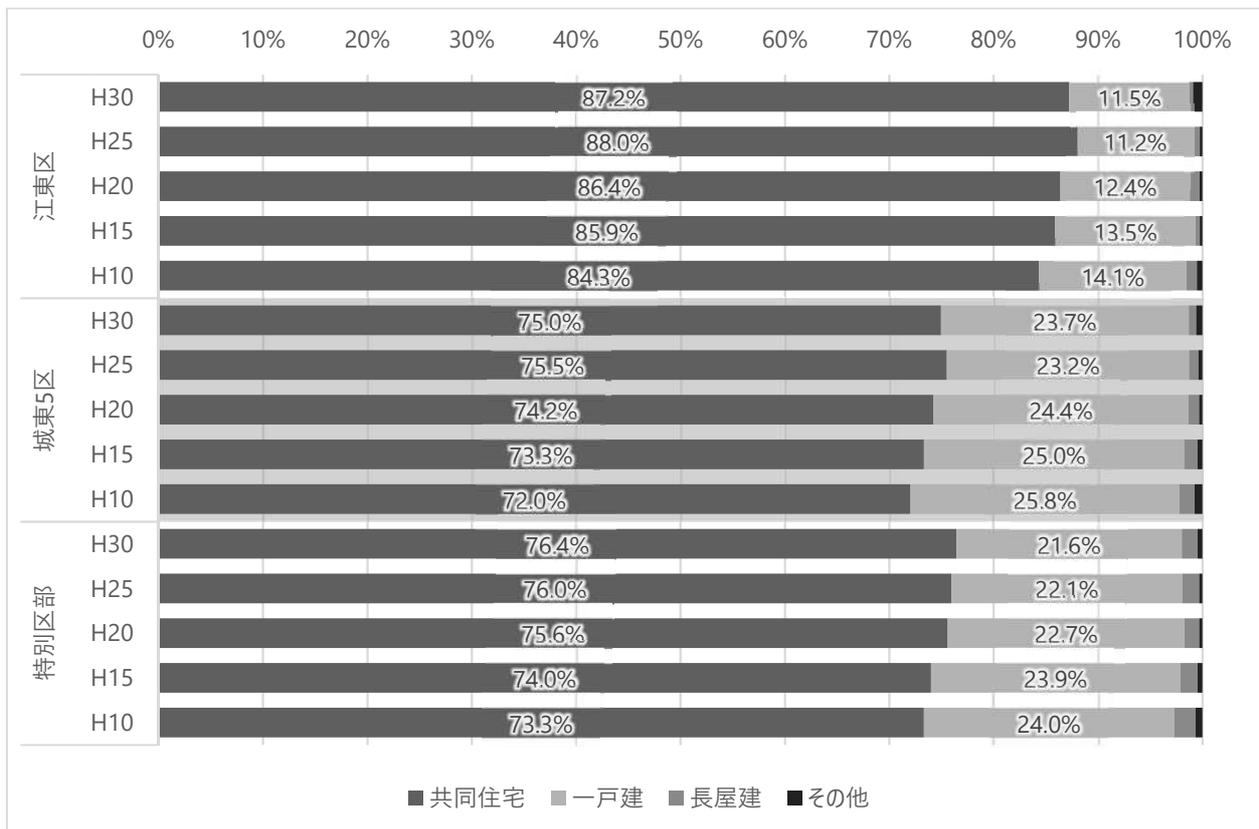
○全体的な分布をみると、都心に近くなるほど割合が高くなる傾向がみられる。なお、特別区部全体における共同住宅に居住する世帯数割合は 73.4%となっている。



特別区部計	73.4%
都心3区	89.9%
城南3区	73.6%
城北6区	73.5%
城東5区	72.4%
城西6区	71.4%

②建て方別経年比較 (出典: 住宅・土地統計調査)

○全住宅に占める共同住宅の戸数割合について、平成 10 年からの経年変化をみると、江東区、城東 5 区、特別区部全体で増加傾向となっている。特に江東区では、平成 10 年の 84.3%から同 30 年の 87.2%と、高い水準で推移している。

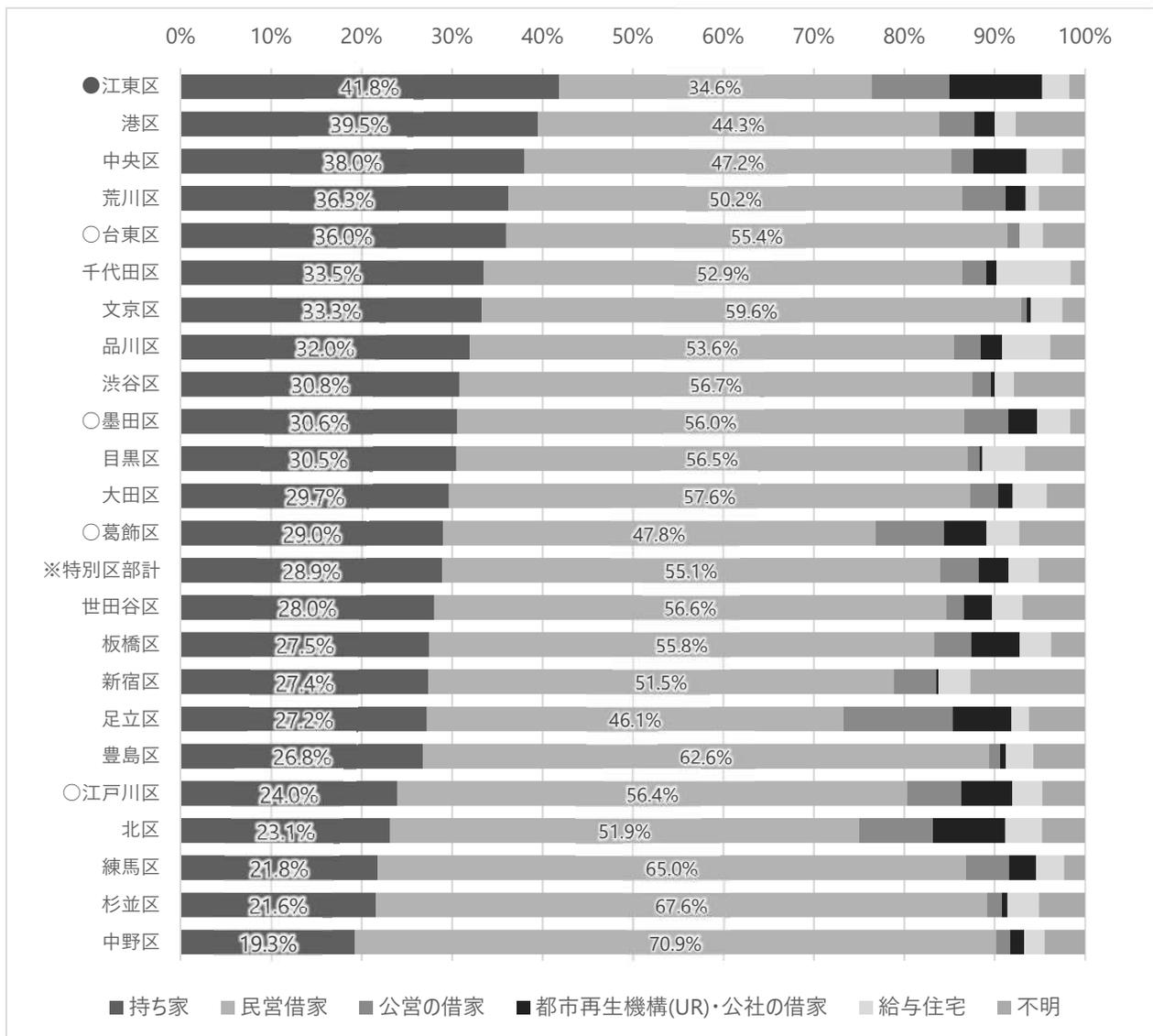


(2) 分譲・賃貸別の状況

① 所有関係別特別区部比較 (出典:住宅・土地統計調査)

○平成 30 年時点における全共同住宅に占める所有関係別(持ち家か借家かなど)の戸数割合をみると、江東区の持ち家共同住宅は 41.8%で、特別区部で最も高くなっている。また、民営借家の共同住宅は 34.6%で、特別区部で最も低くなっている。

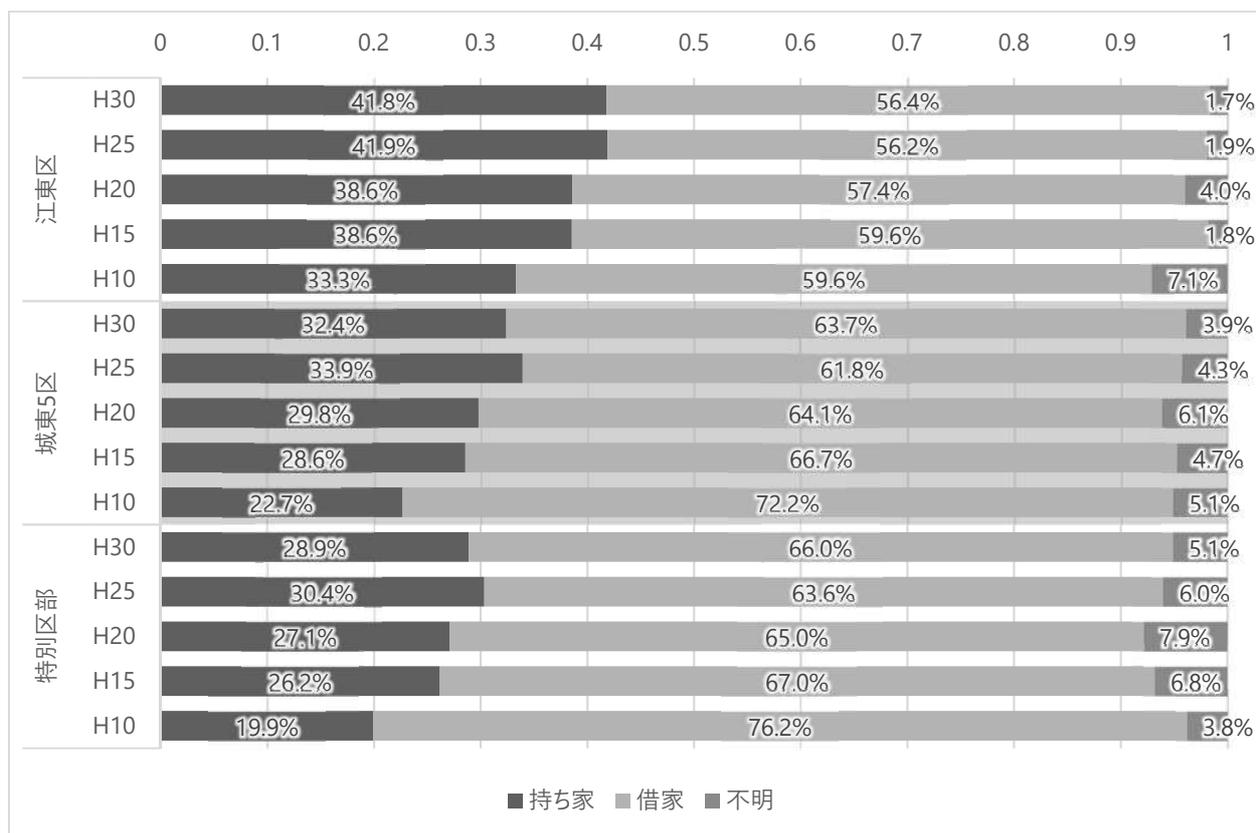
○全体的な分布をみると、持ち家共同住宅の戸数割合は都心に近くなるほど高くなる傾向がみられる。



② 所有関係別経年比較 (出典: 住宅・土地統計調査)

○全共同住宅に占める持ち家の戸数割合について、平成10年からの経年変化をみると、江東区、城東5区、特別区部全体のいずれにおいても、同25年まで増加し、同30年に微減に転じる傾向がみられる。

○この中で、江東区の持ち家共同住宅の戸数割合は、城東5区及び特別区部全体よりも一貫して高い。

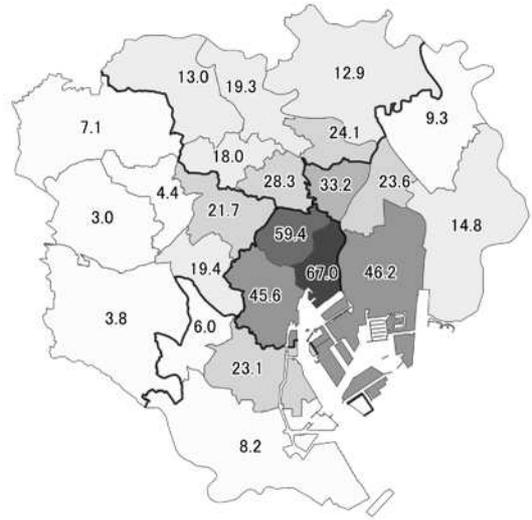


(3) 高層共同住宅の状況

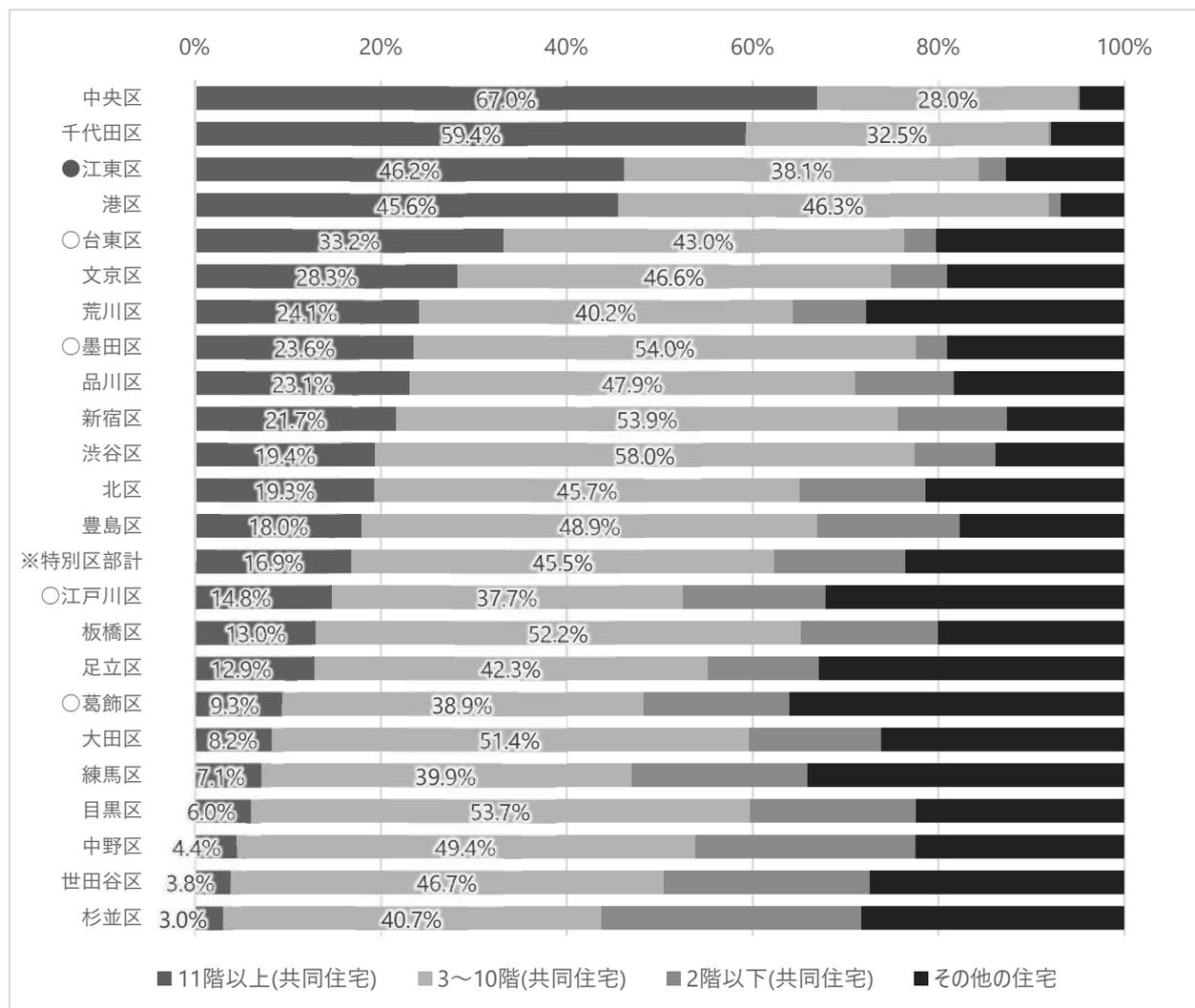
① 階数別特別区部比較 (出典:住宅・土地統計調査)

○平成 30 年時点における全住宅に占める 11 階建以上* の共同住宅の戸数割合についてみると、江東区では 46.2%を占めており、全住宅の約半数が高層の共同住宅での住戸となっている。特別区部内では、中央区の 67.0%、千代田区の 59.4%に次いで、3 番目に高くなっている。

○全体的な分布をみると、11 階建以上の共同住宅の戸数割合は都心に近くなるほど高くなる傾向がみられる。

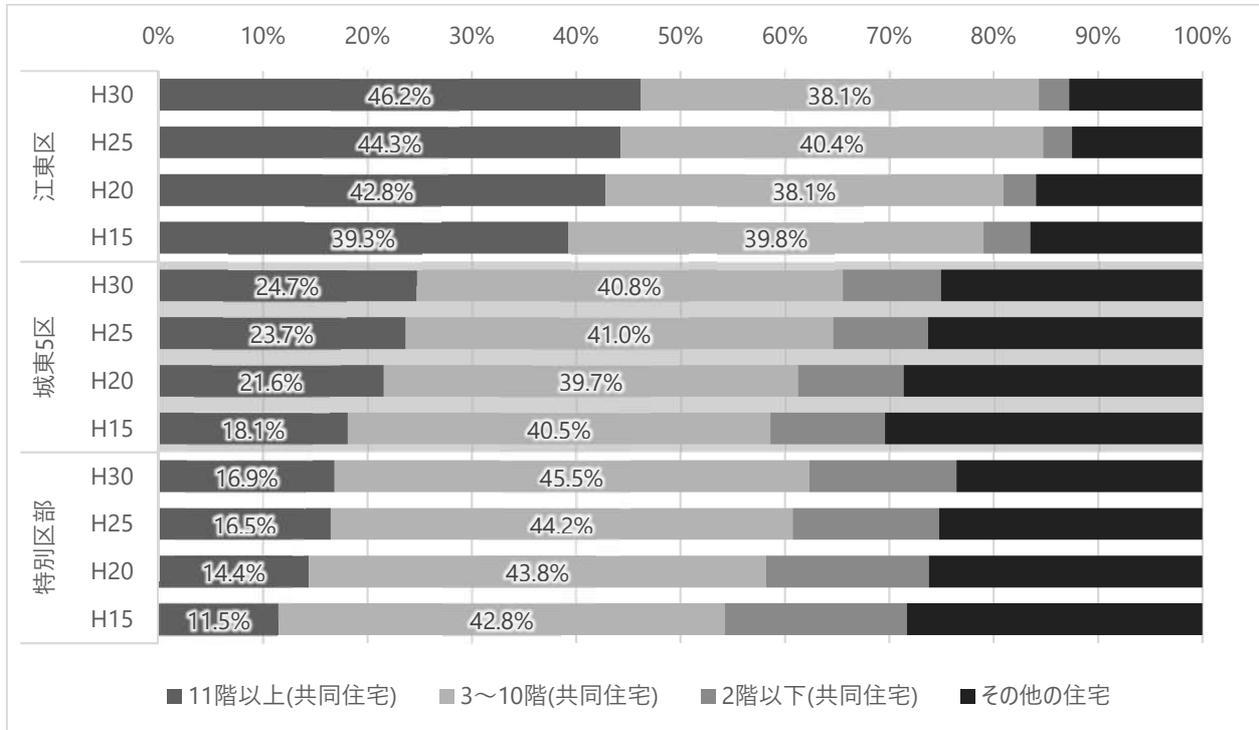


※11 階建以上の共同住宅: 本調査では、タワーマンションを「20 階建以上のマンション」と定義しているものの、出典元とする統計調査(住宅・土地統計調査及び国勢調査)で公表されている集計データの都合により、ここでは、11 階建以上について分析する。



②階数別経年比較 (出典: 住宅・土地統計調査)

○全住宅に占める11階以上の共同住宅の戸数割合について、平成15年からの経年変化をみると、江東区、城東5区、特別区部全体で一貫して増加傾向となっており、江東区では、平成15年の39.3%から同30年の46.2%と、高い水準で推移している。



(4) その他共同住宅に係る状況

① 共同住宅の面積 (出典:住宅・土地統計調査)

1) 平均面積

○平成 30 年時点における各区の全共同住宅の平均面積についてみると、江東区の平均面積は 55.59 m²で、特別区部では港区の 62.62 m²に次いで 2 番目に大きくなっている。

○所有関係別にみると、持ち家共同住宅では 72.93 m²、民営借家の共同住宅では 38.44 m²と、いずれも特別区全体(持ち家=71.75 m²、民営借家=37.39 m²)よりやや大きい水準となっている。

平均面積 (m ²)	全共同 住宅	持ち家	借家			給与住宅	
			公営の借家	UR・公社の借家	民営借家		
港区	62.62	78.69	50.59	47.97	69.93	48.48	76.47
●江東区	55.59	72.93	42.74	42.96	55.51	38.44	48.05
千代田区	55.51	75.43	45.20	43.89	47.85	43.73	54.76
目黒区	53.72	78.69	41.61	45.26	68.93	39.83	60.08
中央区	52.57	64.79	44.77	56.76	61.99	42.12	43.26
渋谷区	52.53	74.60	41.43	39.42	38.25	41.03	54.77
荒川区	52.37	69.95	41.49	47.72	69.67	39.55	45.33
文京区	51.43	70.18	41.69	36.03	57.34	41.52	43.52
○江戸川区	51.23	75.00	43.25	45.37	56.92	41.08	53.03
○葛飾区	51.02	72.20	41.38	46.21	52.65	39.85	36.80
世田谷区	50.74	76.75	39.52	48.32	45.75	37.84	56.95
○台東区	50.30	68.03	39.53	46.45	—	39.51	36.20
※特別区部計	49.06	71.75	39.12	44.06	53.47	37.39	47.13
足立区	48.77	69.39	40.33	42.34	47.80	38.59	44.05
大田区	48.28	73.39	37.00	39.32	53.55	36.20	40.20
○墨田区	47.53	69.42	37.65	47.12	49.45	36.08	38.81
北区	47.33	72.72	39.17	40.72	51.16	36.50	46.61
品川区	47.33	68.22	36.93	45.18	61.57	35.34	37.36
練馬区	46.78	70.09	40.09	49.75	61.32	38.02	48.02
板橋区	45.61	69.24	36.17	43.46	47.97	34.12	42.27
新宿区	45.08	67.80	34.72	39.73	49.80	33.39	46.31
杉並区	44.07	72.08	35.83	43.11	52.19	34.57	54.07
豊島区	42.03	64.34	33.16	41.07	52.31	32.43	41.04
中野区	40.79	69.11	33.63	44.41	50.36	32.82	39.90

※「全共同住宅」の平均面積で降順に表示。

2) 1人当たり居住室の畳数

- 平成 30 年時点における各区の全共同住宅の 1 人当たり居住室の畳数についてみると、江東区は 11.22 畳で、特別区部全体(10.92 畳)よりやや大きい水準となっている。
- 所有関係別にみると、持ち家共同住宅では 12.51 畳と特別区部全体(13.01 畳)よりやや小さく、また、民営借家の共同住宅では 9.79 畳と、特別区部全体(9.55 畳)よりやや大きい水準となっている。

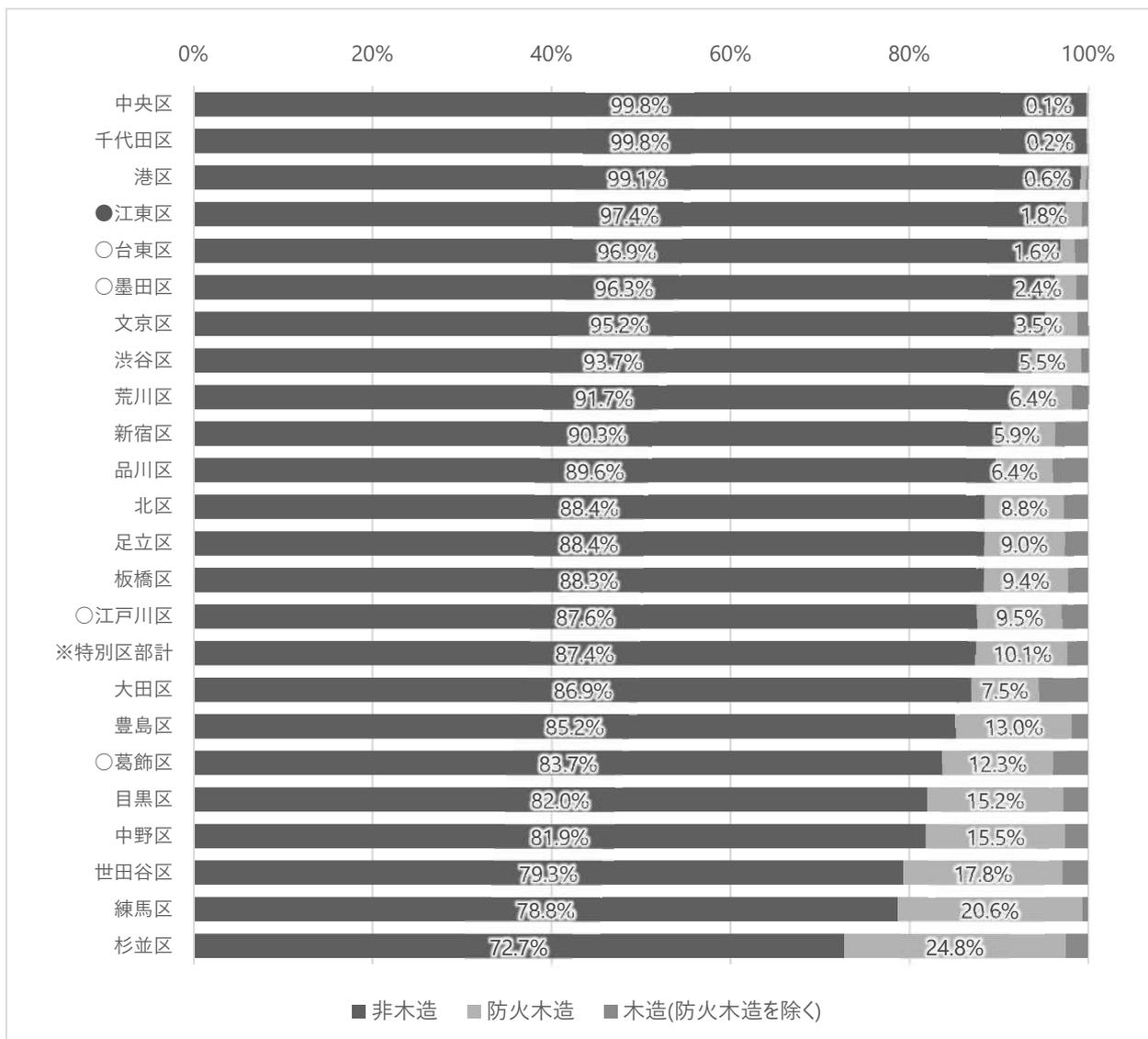
1人当たり居住室の畳数(畳)	全共同住宅	持ち家	借家	借家			
				公営の借家	UR・公社の借家	民営借家	給与住宅
港区	13.00	14.80	11.34	10.42	10.41	11.51	11.19
渋谷区	12.60	15.37	10.73	8.96	9.01	10.75	11.85
千代田区	12.48	14.35	11.19	10.32	10.18	11.21	11.49
目黒区	12.32	15.36	10.35	10.45	13.72	10.19	11.40
文京区	12.02	14.03	10.52	9.42	10.01	10.52	10.83
世田谷区	11.58	14.26	9.92	10.51	10.48	9.80	10.57
○台東区	11.51	12.84	10.37	9.56	—	10.37	11.15
中央区	11.44	12.41	10.63	10.65	11.64	10.64	8.99
●江東区	11.22	12.51	9.83	9.66	10.52	9.79	8.49
新宿区	11.07	13.48	9.54	9.72	6.96	9.51	9.80
※特別区部計	10.92	13.01	9.61	9.83	10.04	9.55	9.66
品川区	10.92	12.80	9.56	9.99	11.45	9.43	9.45
豊島区	10.69	13.10	9.28	11.68	10.22	9.18	9.93
○葛飾区	10.67	12.06	9.73	10.93	10.09	9.46	10.28
中野区	10.59	13.88	9.38	9.01	9.70	9.40	8.89
荒川区	10.55	12.17	9.20	8.45	10.79	9.20	8.56
○墨田区	10.54	12.03	9.50	10.42	9.55	9.42	9.17
大田区	10.44	12.67	8.96	9.00	11.40	8.93	8.23
杉並区	10.40	12.96	9.28	8.57	11.08	9.21	10.19
北区	10.34	12.20	9.47	9.42	10.04	9.45	8.82
板橋区	10.31	12.38	9.07	10.14	9.81	8.85	9.57
足立区	10.24	11.71	9.35	9.30	8.84	9.45	9.56
○江戸川区	10.17	11.91	9.34	10.22	9.02	9.33	8.66
練馬区	10.06	12.55	9.09	10.67	9.69	8.94	8.77

※「全共同住宅」の平均面積で降順に表示。

②共同住宅の耐火状況 (出典:住宅・土地統計調査)

○平成 30 年時点における全共同住宅に占める構造別(木造、防火木造、非木造)の戸数割合についてみると、江東区では、非木造の戸数割合が 97.4%で、都心 3 区に次いで 4 番目に高くなっている。

○城東 5 区における非木造の戸数割合は、都心に近い江東区、台東区(96.9%)、墨田区(96.3%)の 3 区が、都心 3 区に次いで高くなっている。

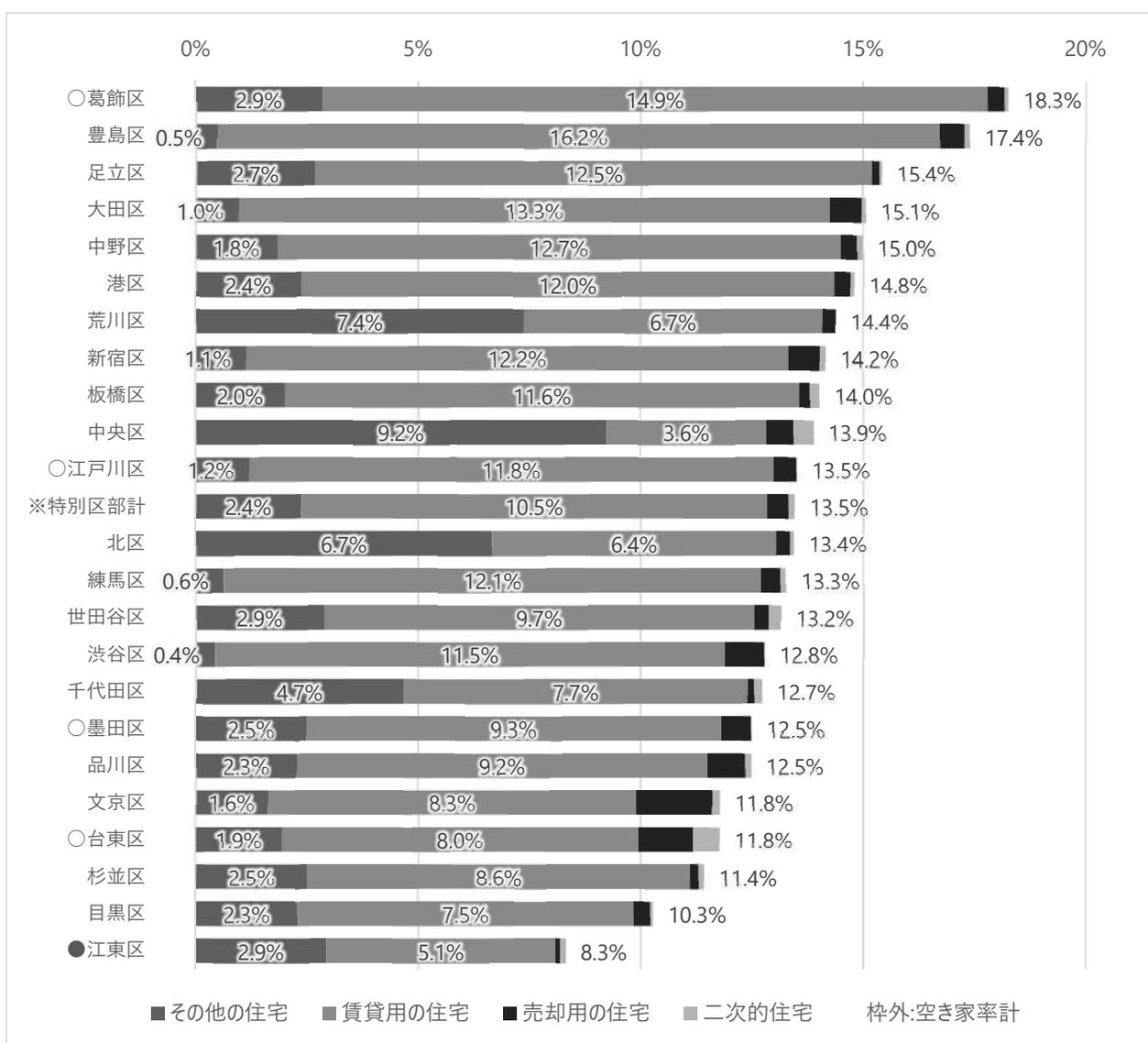


③共同住宅における空き家率 (出典:住宅・土地統計調査)

○平成 30 年時点における全共同住宅に占める空き家の戸数割合についてみると、江東区は 8.3%と、特別区部内で最も低くなっている。

○「その他の住宅」の割合についてみると、荒川区の 7.4%、北区の 6.7%などが高くなっているものの、中央区(9.2%)や千代田区(4.7%)など、都心部でも高い区がみられる。

※その他の住宅: 転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在となっている住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅などを示す。



※すべての種類の空き家の戸数割合で降順に表示。

④共同住宅の家賃単価 (出典:住宅・土地統計調査)

○平成 30 年時点における各区の全共同住宅の家賃単価 (㎡あたり家賃。円/㎡)についてみると、江東区は 2,334 円/㎡と、特別区部では 5 番目に低くなっている。

○全体的な分布をみると、都心 3 区及び渋谷区で高くなっており、城東 5 区では、台東区(2,902 円/㎡)を除く 4 区で、特別区部全体の水準(2,645 円/㎡)を下回っている。

㎡あたり家賃	全住戸数	平均値(円/㎡)
港区	61,160	3,472
渋谷区	65,960	3,368
千代田区	20,380	3,311
中央区	50,480	3,271
豊島区	89,490	3,060
目黒区	62,350	3,057
新宿区	95,910	3,046
文京区	60,170	3,029
品川区	106,270	3,021
中野区	107,640	2,983
○台東区	50,950	2,902
杉並区	143,960	2,801
世田谷区	193,130	2,738
大田区	169,120	2,666
※特別区部計	2,260,800	2,645
○墨田区	70,480	2,634
荒川区	39,530	2,431
練馬区	161,720	2,392
板橋区	154,100	2,351
●江東区	119,790	2,334
北区	95,020	2,292
○江戸川区	136,230	2,078
○葛飾区	79,450	1,943
足立区	127,640	1,855

⑤ 共同住宅でのバリアフリーの状況 (出典: 住宅・土地統計調査)

(BF: バリアフリー)

1) 特別区部比較

○平成30年時点における各区の全共同住宅のバリアフリー化率についてみると、江東区では、何らかのバリアフリー設備のある住宅は69.4%、一定のバリアフリー化*がなされている住宅は52.7%を占めており、特別区部では、千代田区、中央区に次いで3番目に高くなっている。

○なお、高度のバリアフリー化*については14.8%となっており、千代田区、中央区、北区、港区に次いで、特別区部で5番目となっている。

○全体的な分布をみると、バリアフリー化されている住宅の割合は都心に近くなるほど高くなる傾向がみられる。

※一定のバリアフリー化住宅・高度のバリアフリー化住

宅: 人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅をいう。また、高度のバリアフリー化住宅とは、2箇所以上の「手すりの設置」、「段差のない屋内」及び「廊下などが車いすで通行可能な幅」がいずれもある住宅をいう。

バリアフリー化率	全住宅	一定のBF化	うち高度のBF化
千代田区	80.0%	62.8%	23.0%
中央区	76.0%	59.8%	20.5%
●江東区	69.4%	52.7%	14.8%
港区	67.9%	51.5%	15.0%
北区	66.6%	49.3%	18.1%
○葛飾区	60.7%	44.6%	13.3%
品川区	63.2%	43.6%	12.2%
文京区	60.5%	43.2%	12.3%
足立区	61.0%	42.9%	12.6%
新宿区	57.5%	42.7%	10.0%
※特別区部計	58.4%	42.0%	11.4%
○台東区	57.8%	42.0%	11.6%
渋谷区	57.1%	40.7%	7.2%
板橋区	58.9%	40.3%	9.8%
世田谷区	54.8%	39.5%	11.1%
豊島区	52.8%	39.0%	8.3%
練馬区	55.0%	38.7%	9.8%
目黒区	55.5%	38.7%	6.3%
○墨田区	55.8%	38.2%	9.5%
荒川区	56.5%	38.0%	11.3%
大田区	52.1%	37.9%	9.0%
杉並区	49.3%	37.3%	11.1%
○江戸川区	51.0%	34.4%	8.2%
中野区	48.7%	32.2%	9.0%

※「全住宅」の割合で降順に表示。

2) 区内の状況

○江東区内の共同住宅におけるバリアフリー設備の内容について所有関係別にみると、手すりの設置に関しては持ち家が52.7%、借家が50.5%と、両者の設置率が比較的近くなっている。

○その一方、他のバリアフリー設備については、持ち家と借家で差が比較的大きくなっている。

バリアフリー設備の内容	全共同住宅	持ち家	借家
手すりがある	51.6%	52.7%	50.5%
玄関(手すり)	14.3%	11.3%	17.3%
トイレ(手すり)	35.7%	32.3%	39.2%
浴室(手すり)	43.5%	46.6%	40.3%
脱衣所(手すり)	6.0%	4.6%	7.4%
廊下(手すり)	6.9%	9.5%	4.2%
階段(手すり)	8.6%	5.8%	11.6%
居住室(手すり)	2.9%	1.1%	4.9%
その他(手すり)	1.2%	1.1%	1.3%
またぎやすい高さの浴槽	32.0%	41.2%	22.3%
廊下などが車いすで通行可能な幅	36.2%	43.1%	29.0%
段差のない屋内	37.4%	46.7%	27.7%
道路から玄関まで車いすで通行可能	43.8%	48.2%	39.2%
一定のバリアフリー化	52.7%	59.5%	45.7%
うち高度のバリアフリー化	14.8%	14.8%	14.8%

(5) 将来人口について (出典:東京都の人口予測)

○江東区の2030年の将来推計人口は567,787人、人口増減率は+14.0%となっている。人口増減率は、都心3区、渋谷区、文京区に次いで特別区部で6番目、また、城東5区では最も高くなっている。

○2030年における年齢3区分別人口割合をみると、年少人口は12.2%と、特別区部で比較的高くなっており、老年人口は20.2%と、特別区部全体よりやや低い割合となっている。

地域名	増減率 (2015-2030年)	2030年の 総人口	2030年の年齢3区分人口割合		
			年少人口	生産年齢人口	老年人口
千代田区	+46.7%	85,692	12.6%	73.5%	13.8%
中央区	+43.5%	202,599	12.6%	72.7%	14.7%
港区	+30.4%	317,217	12.5%	71.0%	16.5%
渋谷区	+15.6%	259,451	9.2%	70.4%	20.5%
文京区	+14.0%	250,495	10.9%	70.2%	18.9%
●江東区	+14.0%	567,787	12.2%	67.6%	20.2%
品川区	+12.8%	436,469	10.6%	69.7%	19.7%
○台東区	+11.7%	221,325	9.7%	71.5%	18.7%
板橋区	+9.0%	612,666	10.6%	66.6%	22.8%
※特別区計	+7.8%	9,992,282	10.5%	67.4%	22.1%
新宿区	+7.7%	359,133	8.4%	73.1%	18.6%
○墨田区	+7.5%	275,586	10.3%	68.5%	21.2%
目黒区	+6.8%	296,573	10.8%	71.3%	17.9%
中野区	+6.5%	349,614	9.0%	70.0%	21.0%
豊島区	+5.8%	308,086	8.6%	73.6%	17.7%
北区	+5.6%	360,319	10.5%	65.8%	23.8%
世田谷区	+5.5%	953,344	9.2%	63.6%	27.2%
杉並区	+5.2%	593,348	10.2%	67.5%	22.3%
大田区	+5.1%	753,888	10.1%	67.5%	22.4%
荒川区	+5.1%	223,045	11.1%	67.6%	21.3%
練馬区	+3.7%	748,479	11.1%	63.4%	25.5%
○葛飾区	+2.5%	453,834	10.9%	63.3%	25.9%
○江戸川区	+1.3%	690,032	11.8%	66.4%	21.9%
足立区	+0.5%	673,300	10.7%	63.2%	26.0%