

第3章 区内住宅の実態と動向の把握

第1章 区内住宅の実態と動向の把握


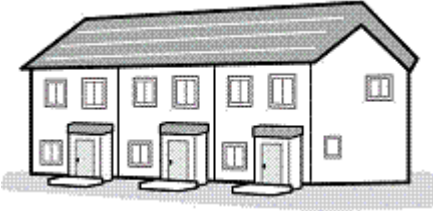

3.1 調査方法

本章では、区内の全住宅を対象に、「平成 20 年度住宅・土地統計調査」および「平成 17 年度国勢調査結果」、「住民基本台帳」等から、区内の住宅および居住者等についての経年変化や他区との比較の状況等について把握します。

本章では品川区の特性を把握するため、「他区等との比較」として、城南地区(目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区)、都心 3 区(千代田区、中央区、港区)、東京都および特別区部の平均値との比較を行っています。

本章でいう「住宅の建て方」については、次のとおり区分しています。

表 3-1-1 住宅の建て方区分

区分	内容
一戸建	<p>1 建物が 1 住宅であるもの なお、店舗併用住宅の場合でも、1 建物が 1 住宅であればここに含みます。</p> 
長屋建	<p>二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの いわゆる「テラス・ハウス」も含みます。</p> 
共同住宅	<p>棟の中に二つ以上の住宅があるもので、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの 1 階が店舗で、2 階以上が住宅になっている建物も含みます。 建物の階数により「1・2 階建」、「3～5 階建」、「6～10 階建」、「11～14 階建」、「15 階建以上」に 5 区分しています。また、平成 17 年調査から世帯が住んでいる階についても、建物の階数と同様に五つに区分しています。</p> 
その他	<p>上記以外で、例えば、工場や事務所などの一部に住宅がある場合</p>

資料：総務省統計局ホームページ

3.2 区内住宅の実態の把握

3.2.1 住宅の所有、建て方等の状況

所有関係別

所有関係別の戸数

- ・区内の住宅について所有関係別に見ると、持ち家が 45.5% (76,430 戸) で最も多くを占めており、次いで民間借家が 43.7% (73,570 戸) となっています。

*本項において、集計対象は「持ち家」と「借家」であり、「住宅以外で人が居住する建物」が含まれていないため、所有関係別戸数の合計 (168,120 戸) は総戸数 (185,130 戸) より少なくなっています。

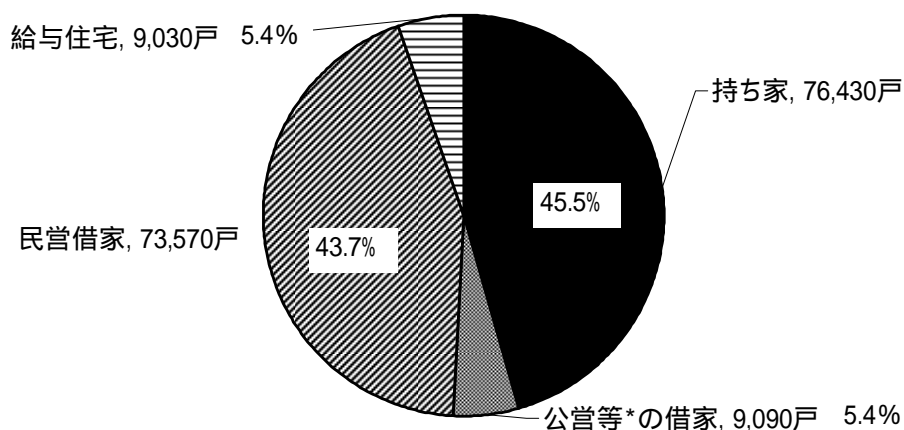


図 3-2-1 所有関係別の戸数(平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

- *給与住宅：社宅，公務員住宅などのように，会社，団体，官公庁などが所有又は管理して，その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に，その従業員が住んでいる場合を含む。）この場合，家賃の支払の有無を問わない。
- *公営住宅、独立行政法人都市再生機構(以下『機構』とする。)賃貸住宅、公社住宅

所有関係別戸数の推移

- ・戸数は、持ち家・民間借家共に増加傾向であり、昭和53年から平成20年までに、持ち家は約1.7倍となり、民間借家は1.1倍となっています。
- ・公営等の借家は昭和58年から昭和63年にかけて約3.1倍に増加しています。

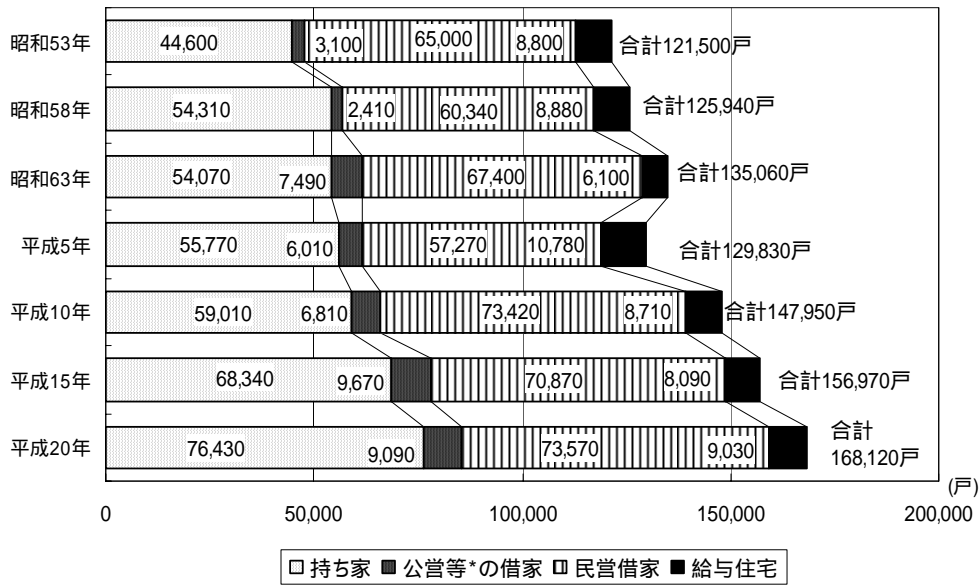


図 3-2-2 所有関係別戸数の推移
*公営住宅、機構賃貸住宅、公社住宅
資料：住宅・土地統計調査

所有関係別に見た戸数割合の他区等との比較

- ・城南地区内の区と比較すると、品川区における民間借家の割合は世田谷区、渋谷区に次いで高くなっています。
- ・都心3区と比較すると、持ち家、民間借家の割合が若干多く港区に近い傾向です。また、特別区部の平均値とも近い割合になっています。都平均と比較すると、持ち家や公営等の借家の割合が若干少ない状況です。

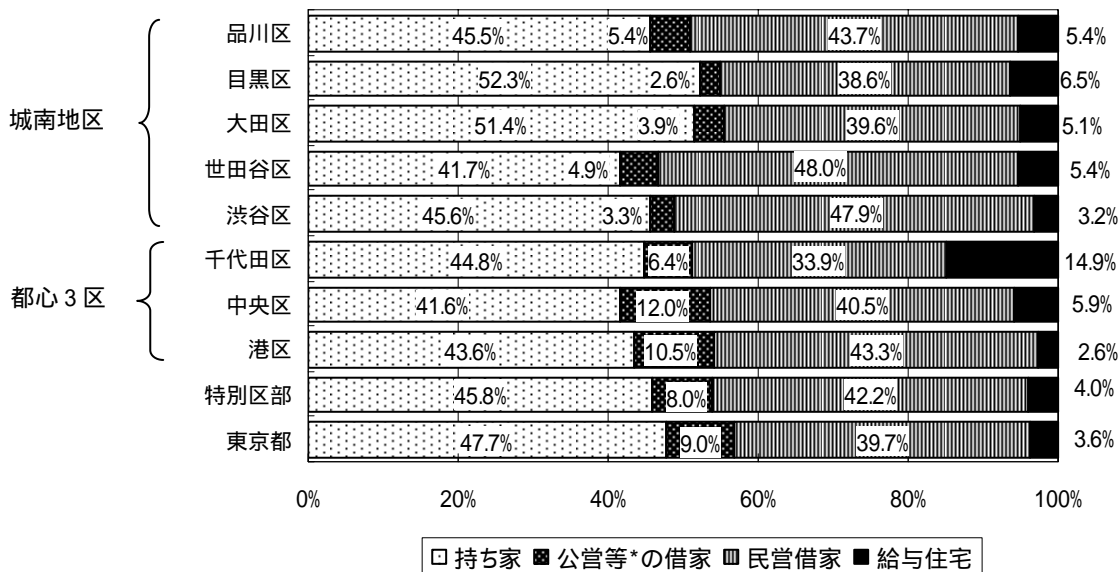


図 3-2-3 所有関係別に見た戸数割合の他区等との比較(平成20年)
*公営住宅、機構賃貸住宅、公社住宅
資料：住宅・土地統計調査

借家の戸数割合の他区等との比較

- ・品川区の借家は、城南地区内の区と比較すると、渋谷区に次いで民間借家(非木造)の割合が高く、借家のうち 65.4% を占めています。公営等の借家は、区営住宅等と都市再生機構等の借家の割合が概ね半々となっています。
- ・都心 3 区と比較すると、品川区は公営等の借家の割合が低く、民間借家(木造)の割合が高い状況です。
- ・特別区部、東京都と比較すると、民間借家(非木造)および給与住宅の割合が高くなっています。

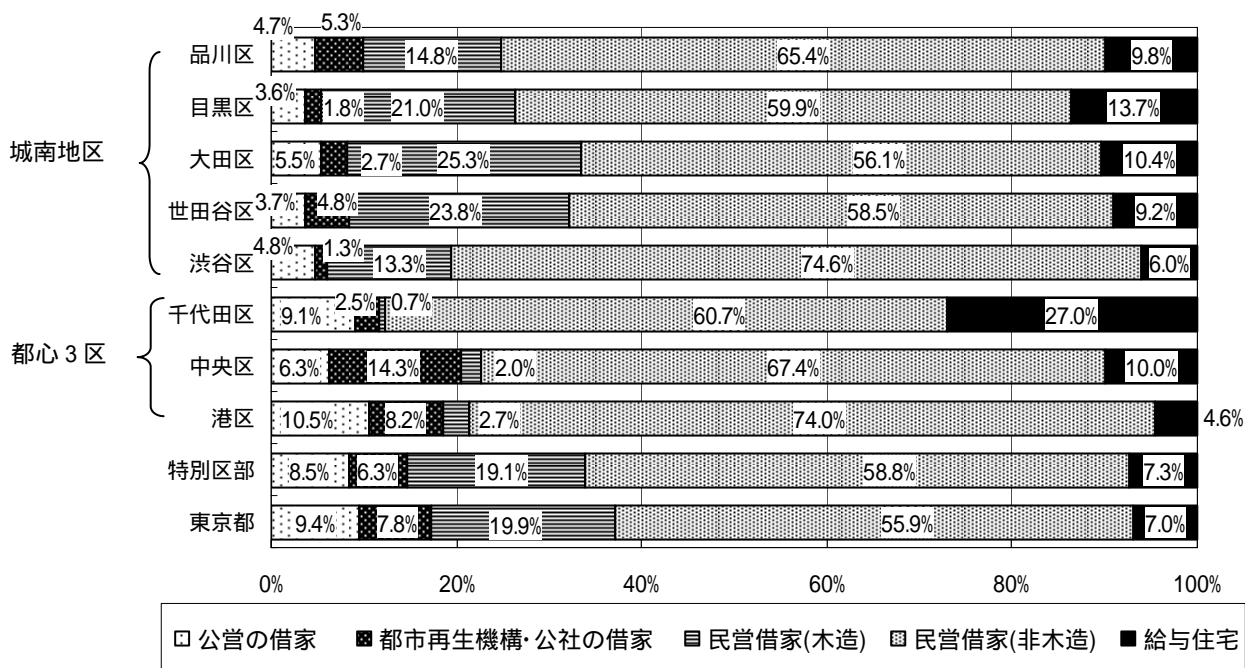


図 3-2-4 借家の戸数割合の他区等との比較(平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

地区別に見た所有関係別世帯数

- ・所有関係別の世帯数を地区別に見ると、荏原地区では民間借家に居住する世帯の割合が5地区で最も高く、52.2%（37,184世帯）を占めています。
- ・大崎地区では持ち家に居住する世帯の割合が5地区で最も高く、47.2%（15,417世帯）を占めています。
- ・八潮地区では公営等住宅に居住する世帯の割合が5地区で最も高く63.6%（3,345世帯）を占めています。

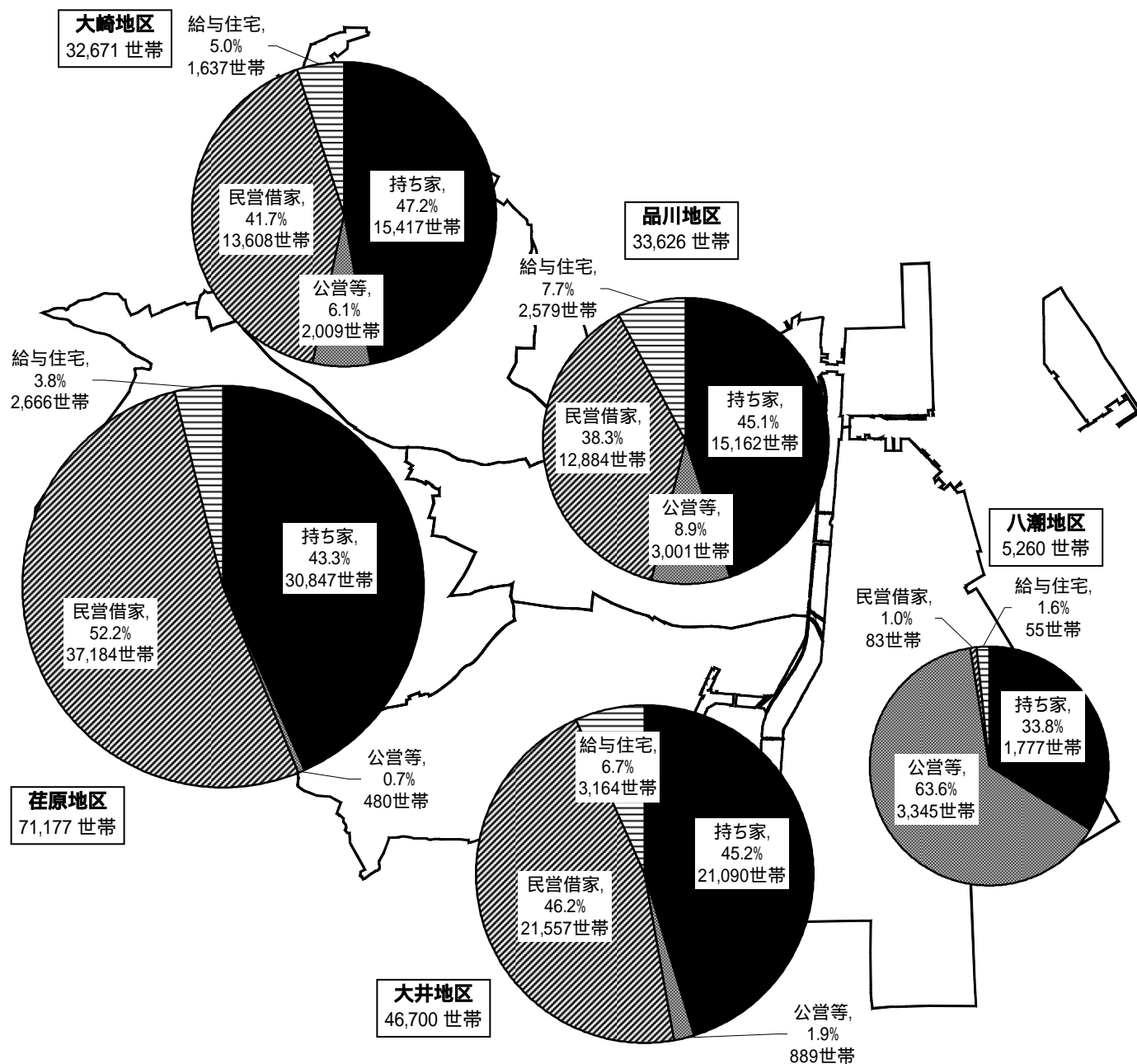


図 3-2-5 地区別に見た所有関係別世帯数(平成 22 年)

資料：国勢調査

地区別に見た所有関係別世帯割合の推移

- ・大崎地区では平成7年から22年にかけて持ち家の割合が増加し、民間借家の割合が減少しています。
- ・品川地区、大井地区、荏原地区では平成17年をピークに持ち家の割合が減少し、民間借家の割合は平成17年から増加に転じています。
- ・八潮地区については、所有関係の割合はほとんど変化が見られません。

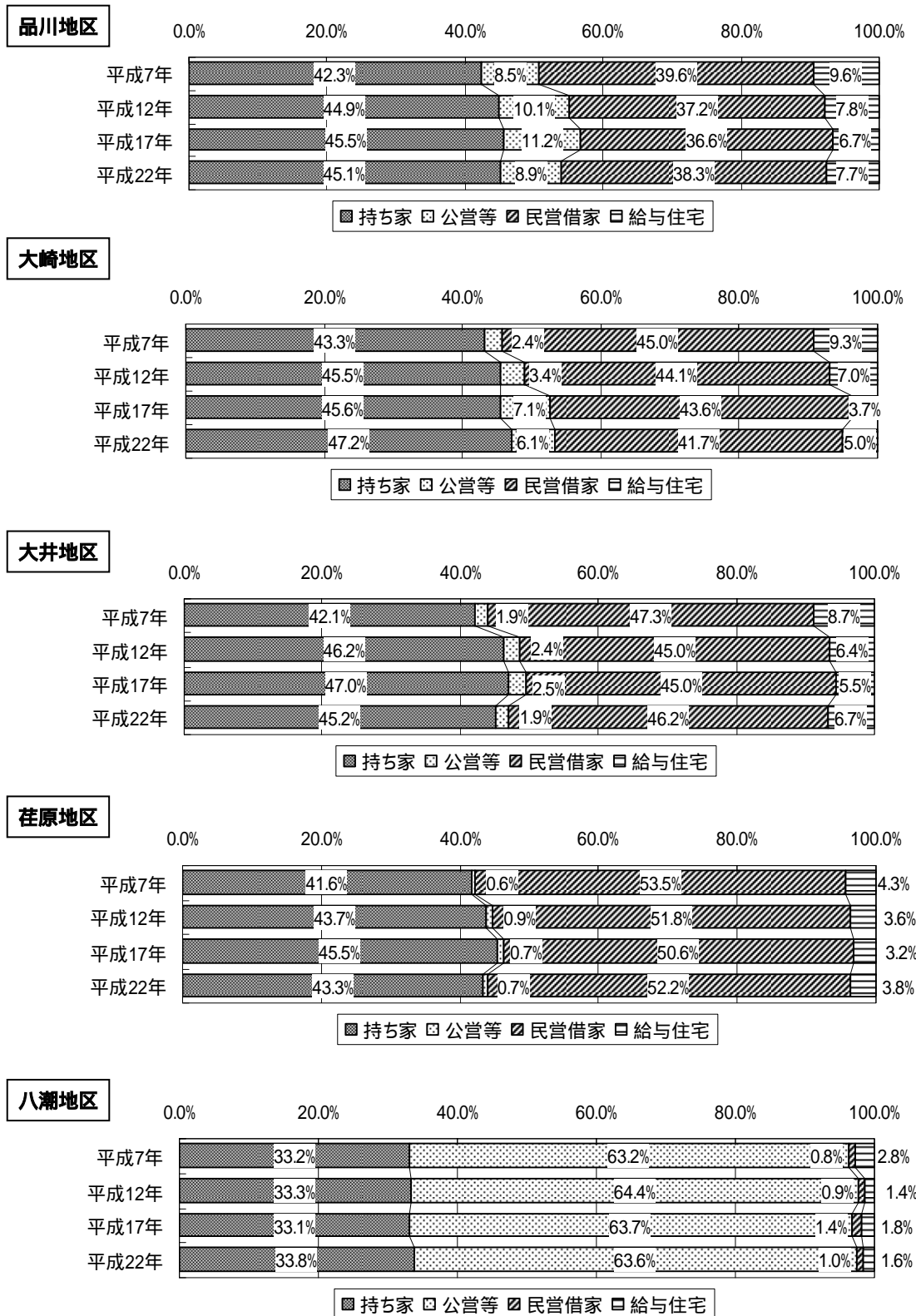


図 3-2-6 地区別に見た所有関係別世帯割合の推移

資料：国勢調査(各年10月1日)

建て方別

建て方別の戸数

- ・建て方別戸数では、共同住宅が78.3%（144,950戸）で最も多くを占めており、次いで一戸建てが19.1%（35,320戸）となっています。

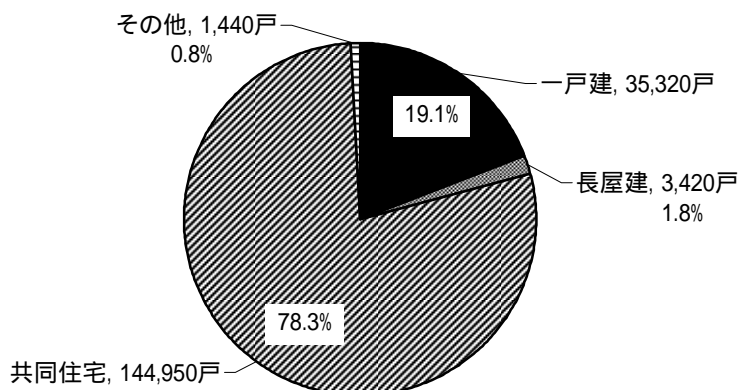


図 3-2-7 建て方別の戸数(平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

建て方別に見た戸数の推移

- ・共同住宅は平成 20 年では 144,950 戸（78.3%）であり、昭和 53 年の 82,600 戸（66.8%）と比べて約 1.75 倍に増加しています。
- ・一戸建ての戸数は、大きな変化は見られません。

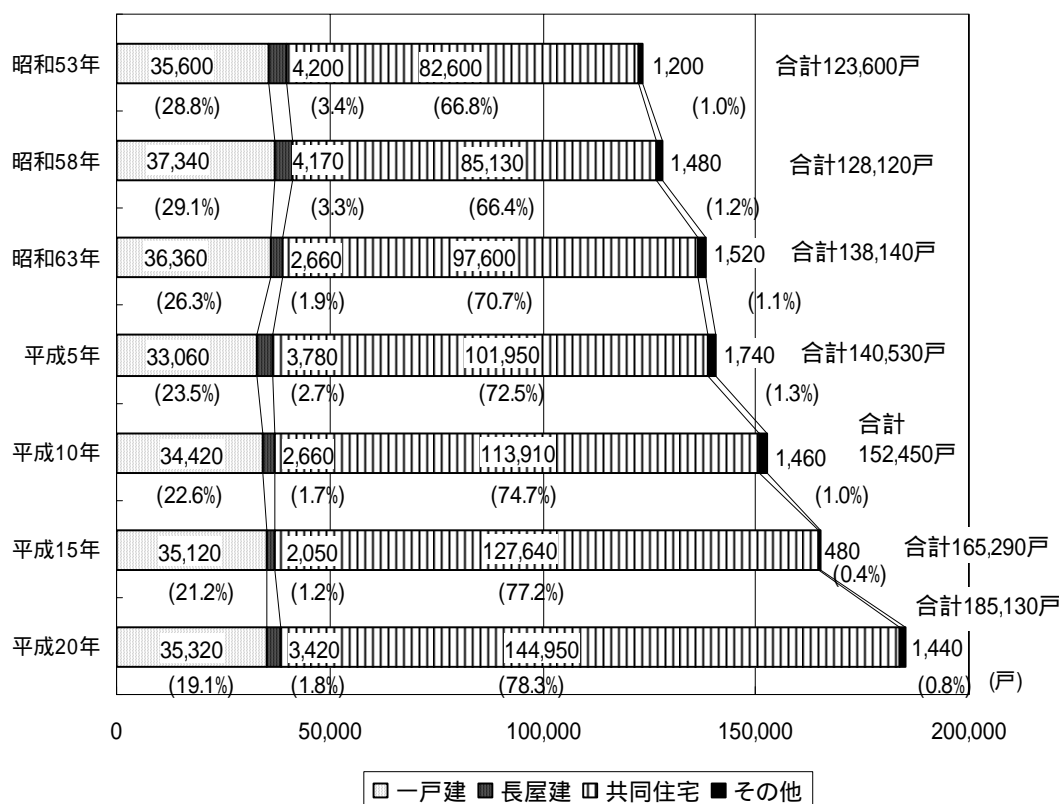


図 3-2-8 建て方別に見た戸数(割合)の推移

資料：住宅・土地統計調査

建て方別に見た戸数の他区等との比較

- ・城南地区内の区と比較すると、品川区は渋谷区に次いで共同住宅の割合が高い状況ですが、都心3区と比較すると一戸建ての割合が10ポイント以上高い状況です。
- ・特別区部、東京都と比較すると、品川区は共同住宅の割合は高い状況です。

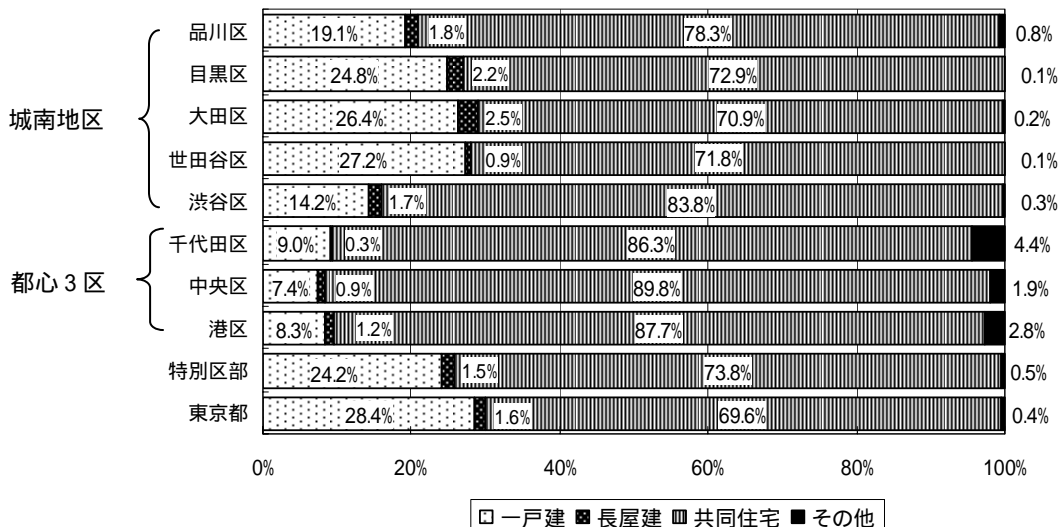


図 3-2-9 建て方別に見た戸数の他区等との比較(平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

建て方別に見た構造別戸数(持ち家)

- ・持ち家について構造別に戸数を見ると、非木造の割合が62.5%(47,750戸)となっています。
- ・一戸建、長屋では木造がそれぞれ83.1%(24,490戸)、79.1%(1,550戸)を占める一方、共同住宅では非木造が94.6%(42,210戸)を占めています。
- ・「持ち家、共同住宅、非木造(42,210戸)」は分譲マンションの位置づけであり、全住宅戸数185,130戸の22.8%を占めています。

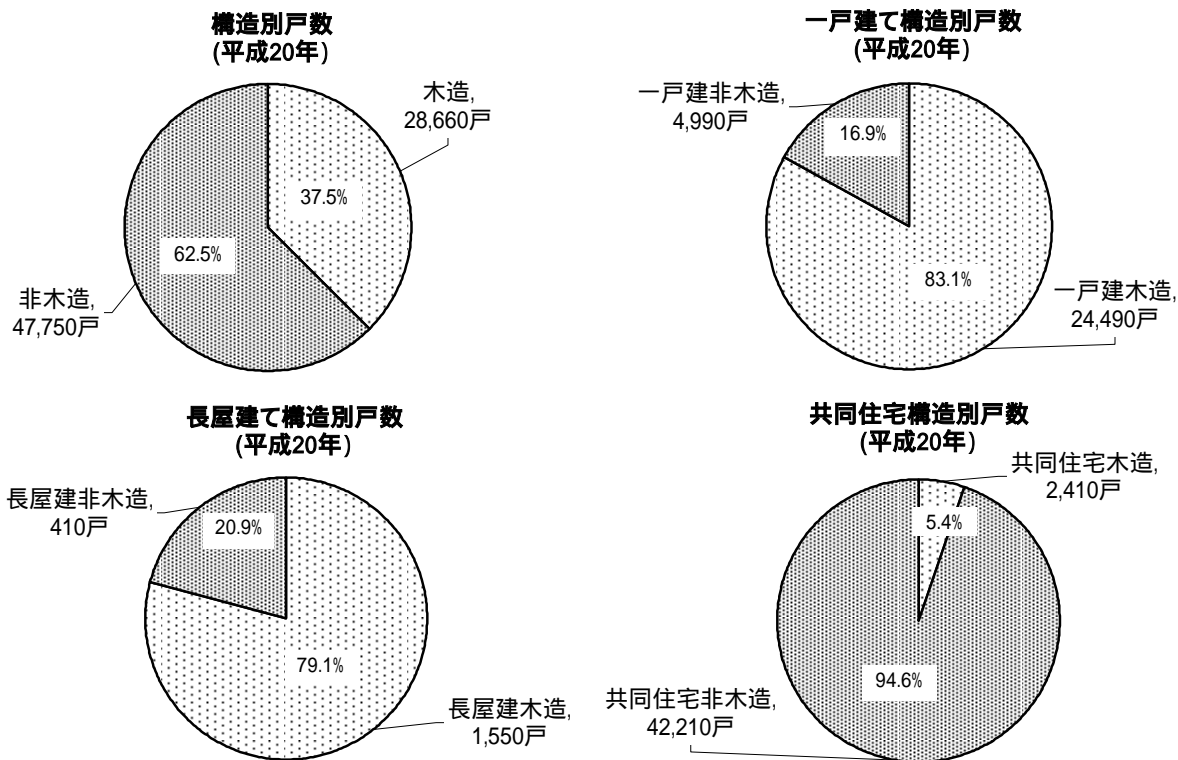


図 3-2-10 建て方別に見た構造別戸数(持ち家)(平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

地区別に見た建て方別世帯数

- ・地区別に見た建て方別世帯数を見ると、荏原地区では一戸建てに居住する世帯の割合が29.3%(20,793世帯)と全地区で最も高く、共同住宅の割合が69.5%(49,412世帯)と最も低くなっています。
- ・八潮地区では共同住宅の割合が99.8%(5,248世帯)と最も高く、次いで大崎地区が87.2%(28,397世帯)となっています。

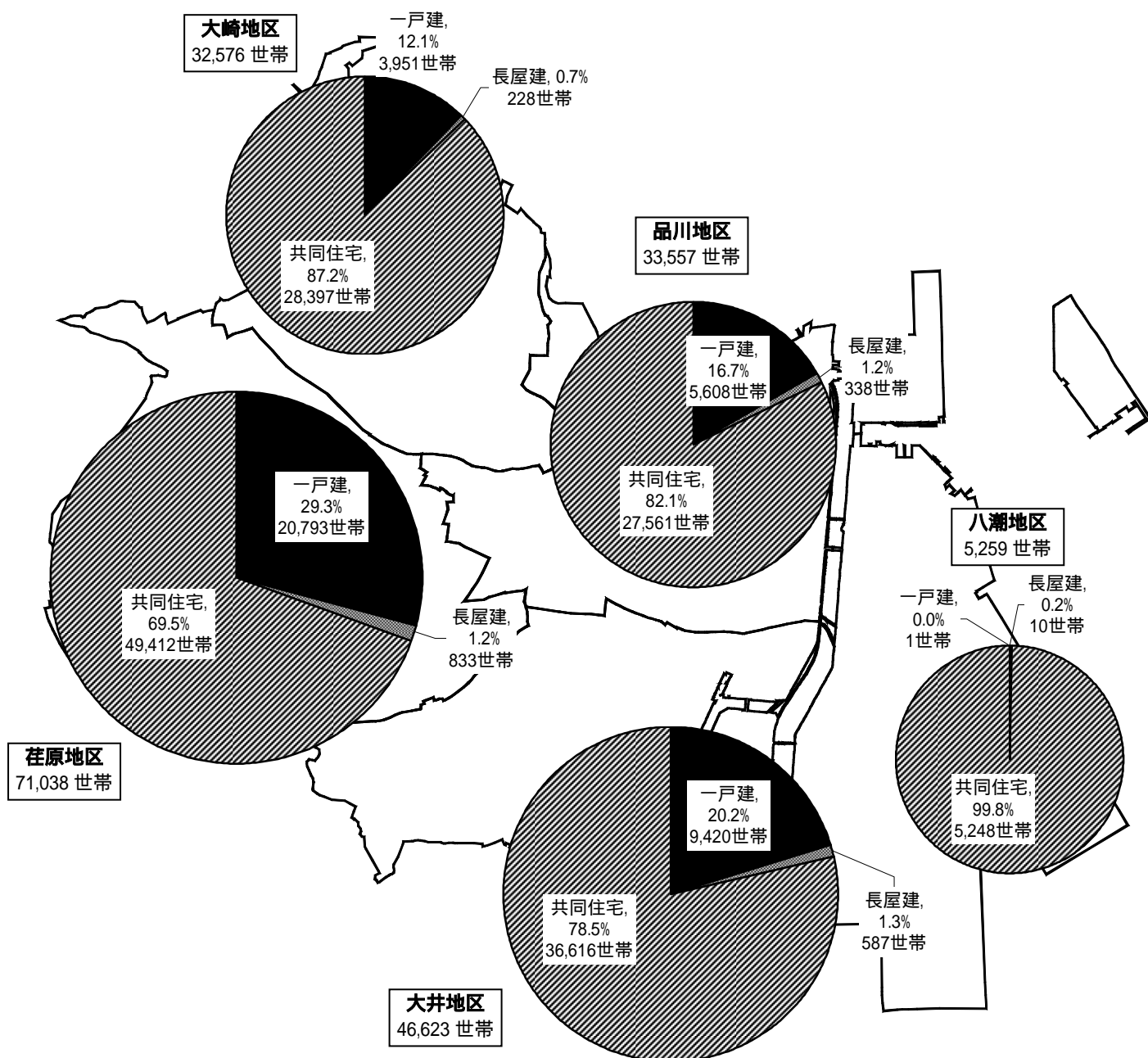


図 3-2-11 地区別に見た建て方別世帯数(平成 22 年)

資料：国勢調査

地区別に見た建て方別世帯割合の推移

- ・地区別の推移を見ると、品川地区と大崎地区では、平成7年から22年にかけて共同住宅に居住する世帯の割合が増加しています。
- ・大井地区と荏原地区では、平成12年以降共同住宅の割合が増加しています。

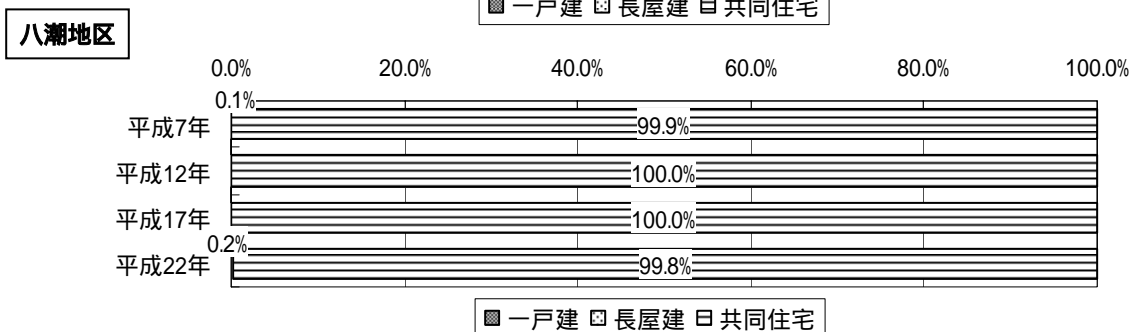
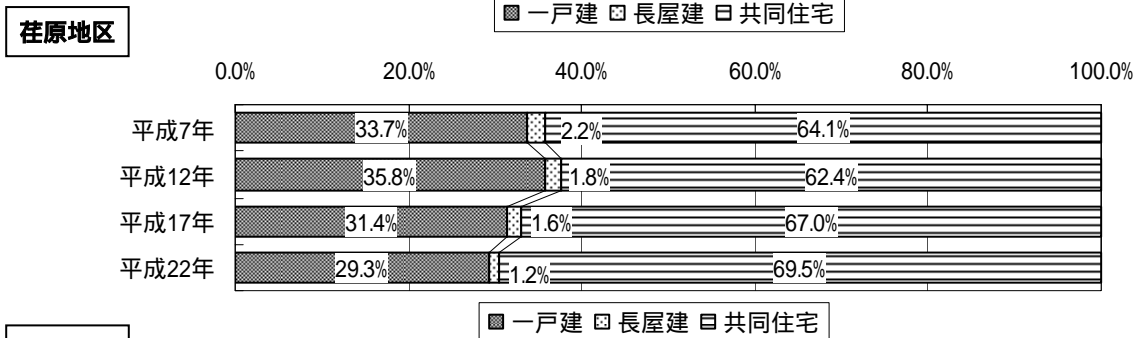
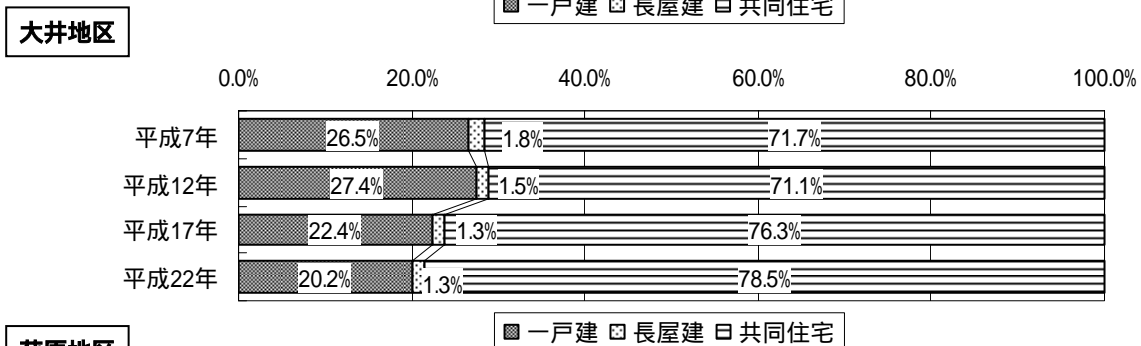
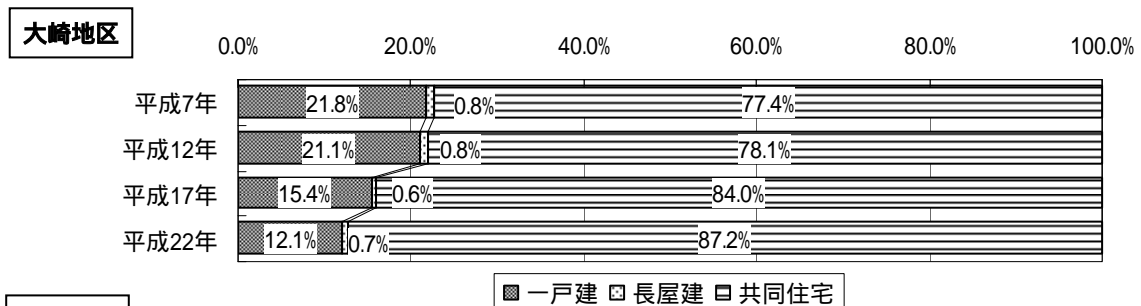
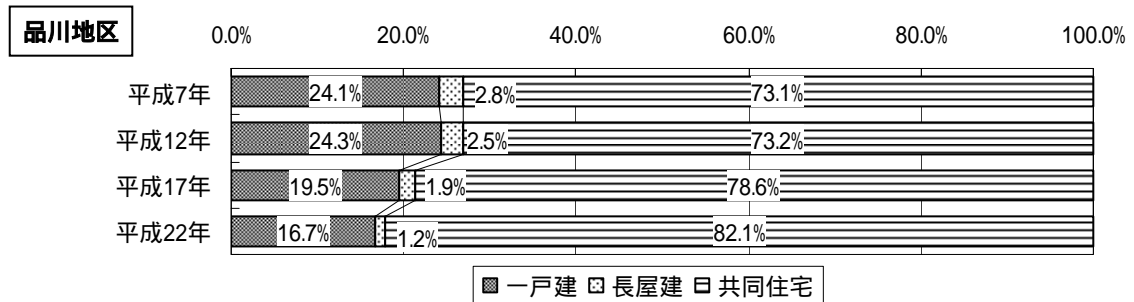


図 3-2-12 地区別に見た建て方別世帯割合の推移(国勢調査)

資料：国勢調査(各年10月1日)

建築時期別

建築時期別の戸数

- ・ 建築時期別に見ると、昭和 56 年から平成 2 年の住宅が 24.6%（38,170 戸）と最も多くを占めています。
- ・ 昭和 45 年以前の住宅戸数は 12.1%（18,820 戸）を占め、昭和 46 年～55 年も合わせると、新耐震基準が適用される以前に建築された住宅は、建築時期不詳を除く全住宅戸数（155,370 戸）の 29.9%（46,470 戸）を占めています。

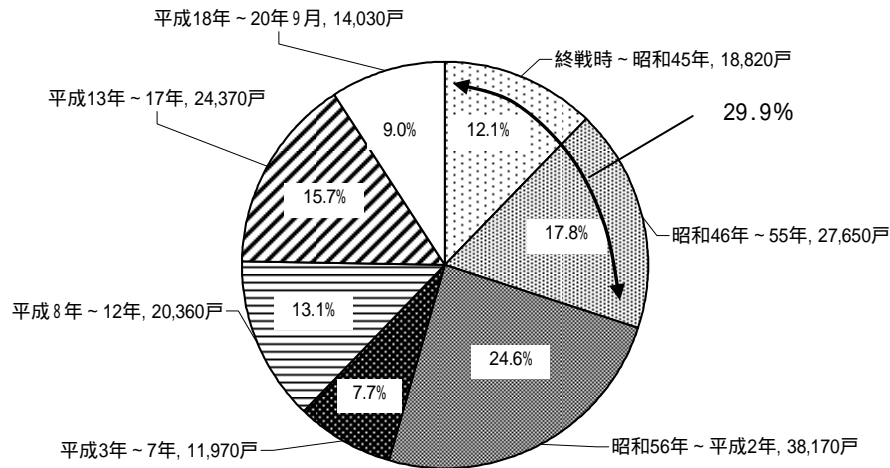


図 3-2-13 建築時期別の戸数（平成 20 年）

* 建築時期不詳は除く
資料：住宅・土地統計調査

建築時期別に見た戸数の他区等との比較

- ・ 品川区における住宅の建築時期別に見た戸数割合は、城南地区内の区の中で概ね平均的です。また、特別区部、東京都の建築時期別に見た戸数割合と近い状況です。
- ・ 都心 3 区と比較すると、平成 13 年以降の築後 10 年以内の比較的新しい住宅の割合は低く、昭和 56 年～平成 2 年の割合が高い状況です。

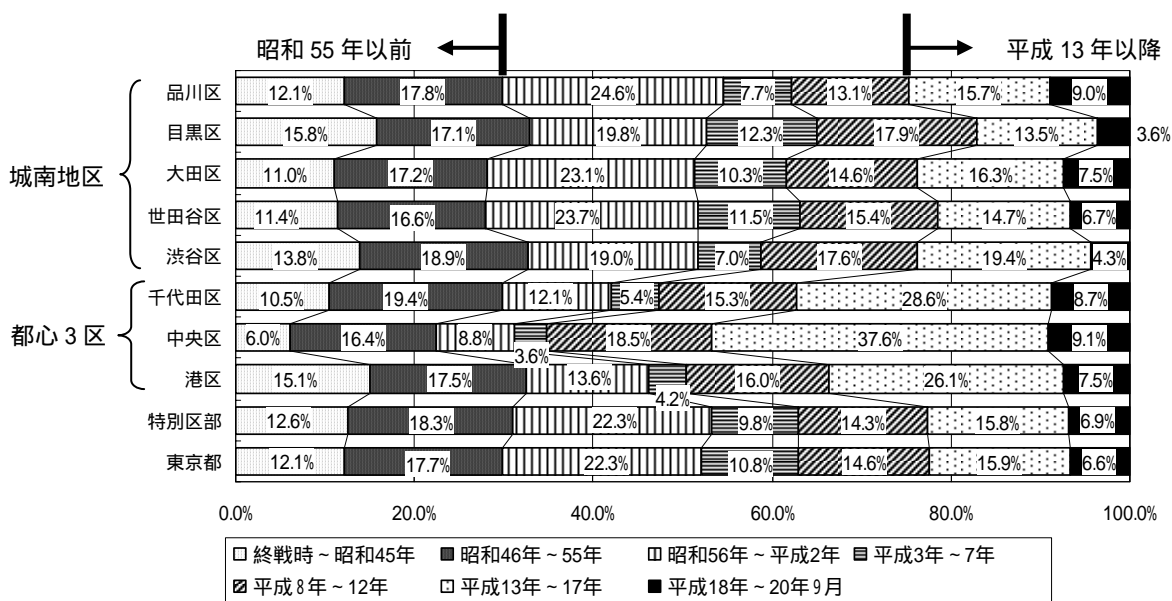


図 3-2-14 建築時期別に見た戸数の他区等との比較(平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

建築時期別に見た所有関係別戸数

- ・品川区の住宅戸数は、昭和 56～平成 2 年に建築されたものが最も多く、その所有関係別の内訳では、民営（非木造）が他の年代と比較して非常に多い状況です。
- ・所有関係別に見ると、ほとんどの年代の住宅で持ち家の戸数が最も多く、次いで民営（非木造）となっています。民営（木造）は、平成 2 年頃までのものは多くありますが、平成 3 年以降のものは 1,000 戸未満となっています。

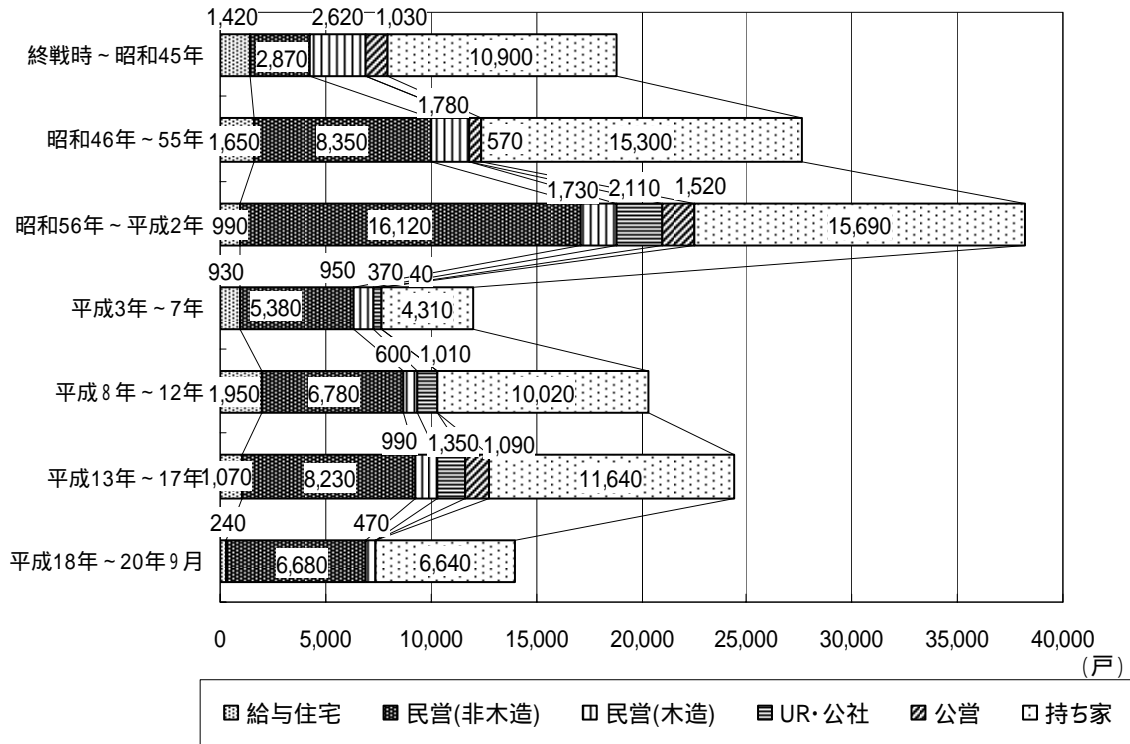


図 3-2-15 建築時期別に見た所有関係別戸数(平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

階数別状況

階数別の戸数

- ・全体の32.9% (60,880戸)が2階建で最も多くを占め、次いで3～5階建が30.0% (55,590戸)、11階建以上が20.6% (38,120戸)となっています。

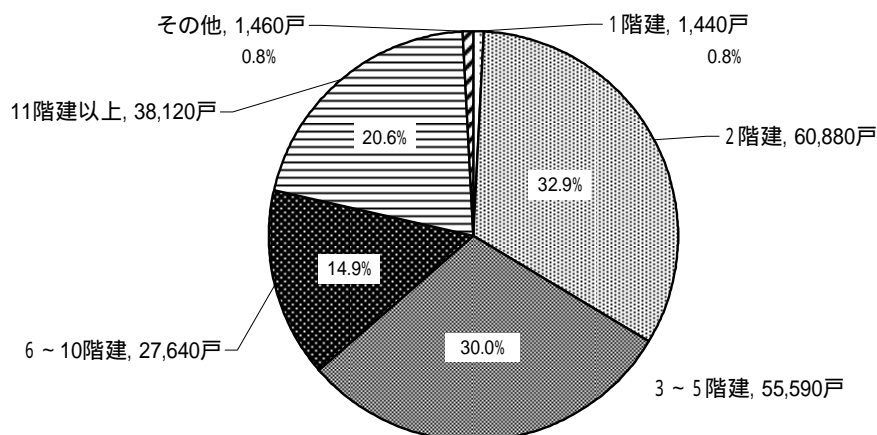


図 3-2-16 階数別の戸数(平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

一戸建および長屋建の「2階以上」は「2階建」として計算しています。

階数別戸数の推移（非木造共同住宅）

- ・住宅総数に占める非木造共同住宅の割合の推移を見ると、非木造共同住宅の占める割合は、平成10年から平成20年にかけて増加しており、6階以上の戸数割合のみが増加を続けています。
- ・6階建以上の非木造共同住宅は、平成10年から平成20年にかけて、24.3%から35.5%と11.2ポイント増加しています。

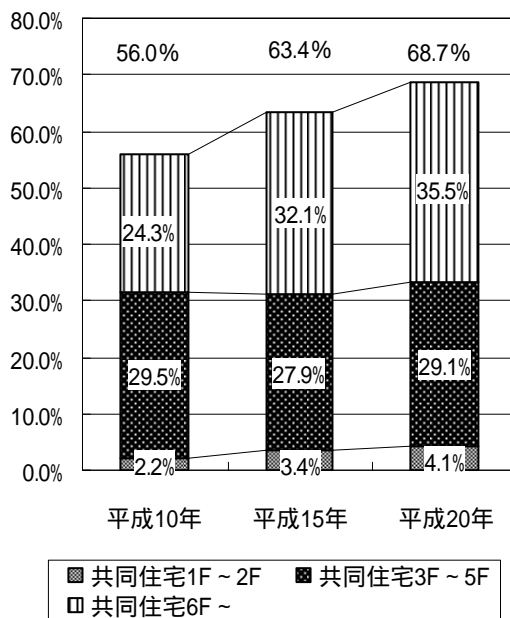


図 3-2-17 階数別戸数の推移（非木造共同住宅）

資料：住宅・土地統計調査

階数別に見た戸数割合の他区等との比較（非木造共同住宅）

- ・品川区の非木造共同住宅が住宅の総戸数（185,130戸）に占める割合は68.7%となっており、その約3割は3～5階までのものです。
- ・城南地区内の区と比較すると、渋谷区の74.3%に次いで高い状況です。11階建以上が占める割合は品川区が最も高い状況です。
- ・都心3区は、品川区と比較して、3階建以上が占める割合が高く、特に11階建以上が占める割合が非常に高い状況です。
- ・特別区部、東京都と比較すると、品川区は11階建以上が占める割合が高い状況です。

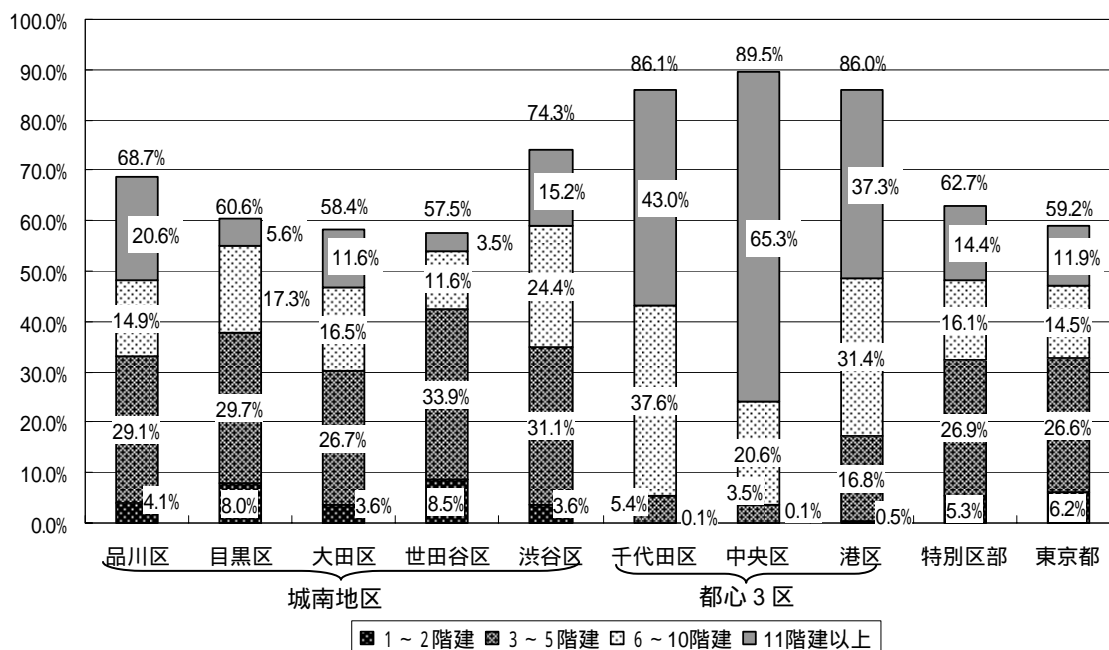


図 3-2-18 階数別に見た戸数割合の他区等との比較（非木造共同住宅）（平成 20 年）

資料：住宅・土地統計調査

地区別に見た階数別世帯数（共同住宅）

- ・地区別に階数状況を見ると、八潮地区、品川地区、大崎地区では 11 階建以上の住宅に居住する世帯が占める割合が最も高く、荏原地区、大井地区では 3～5 階建に居住する世帯が最も高くなっています。
- ・地区ごとに比較すると、1,2 階建に居住する世帯の割合は、荏原地区が 25.0%と最も高くなっています。

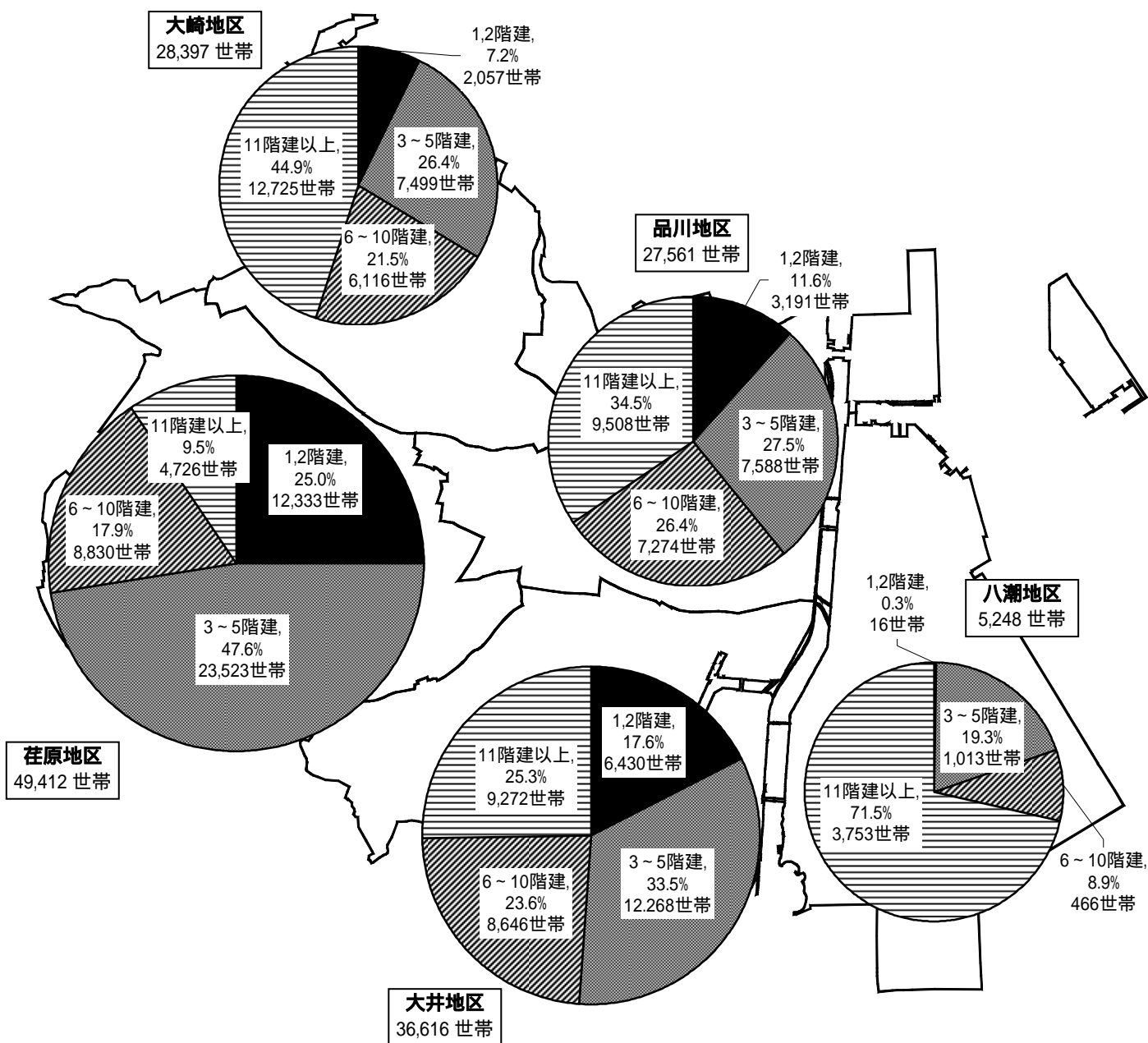


図 3-2-19 地区別に見た階数別世帯数（共同住宅）（平成 22 年）

資料：国勢調査

地区別に見た階数別世帯割合の推移（共同住宅）

- ・八潮地区を除く4地区では、平成7年から22年にかけて、11階建以上に居住する世帯の割合が増加しています。
- ・荏原地区では平成7年から22年にかけて、1,2階建の割合が減少し、その他の階数の割合はすべて増加しています。

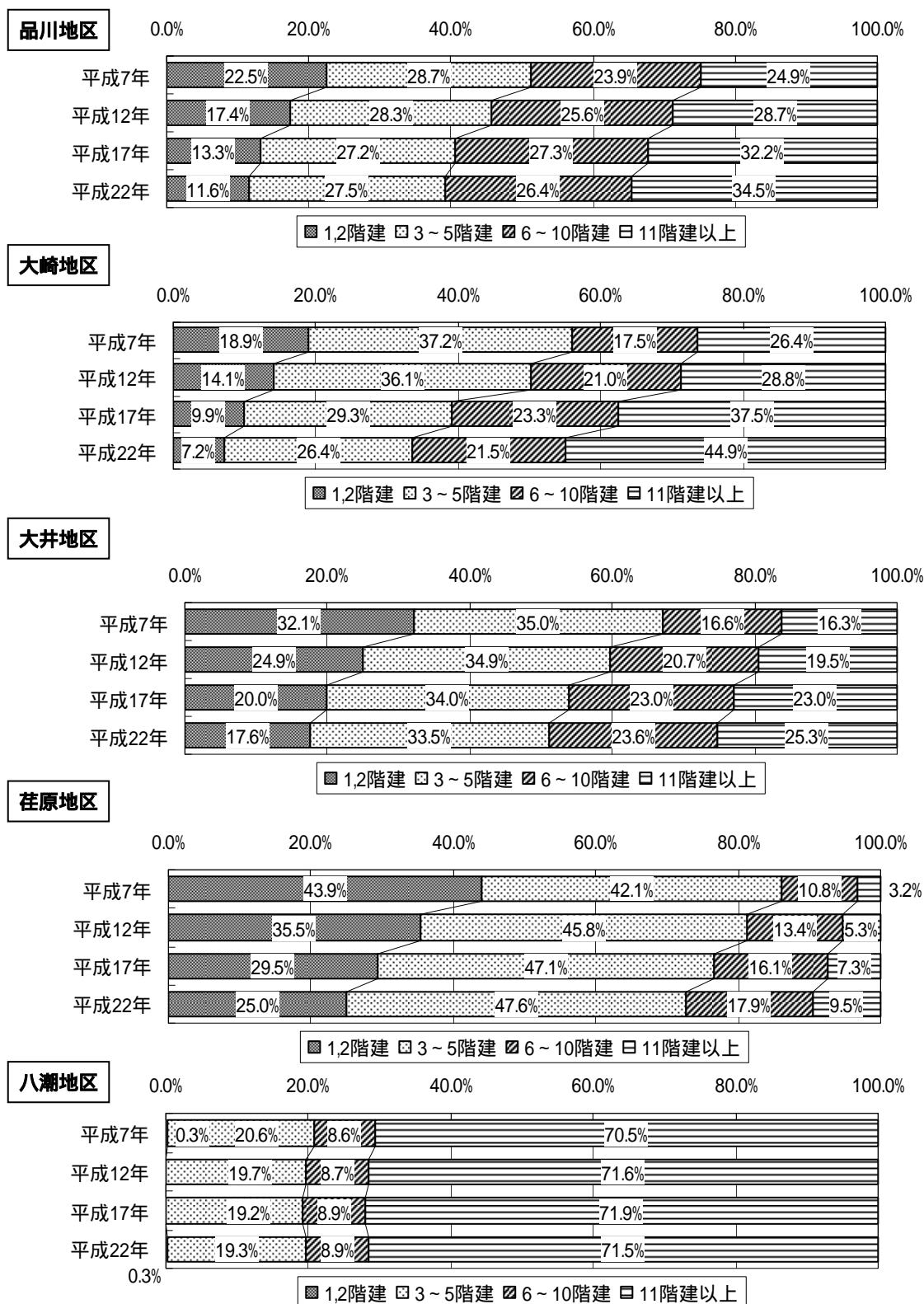


図 3-2-20 地区別に見た階数別世帯割合の推移（共同住宅）（国勢調査）

資料：国勢調査（各年10月1日）

空き家

空き家の状況と推移

- ・全住宅に占める居住のない住宅(*1)の割合は平成20年では13.1%であり、平成10年から2.3ポイント増加しています。
- ・平成20年における空き家戸数は24,890戸で、全住宅に占める割合(空き家率)は11.7%となっており、平成10年から1.7ポイント増加しています。

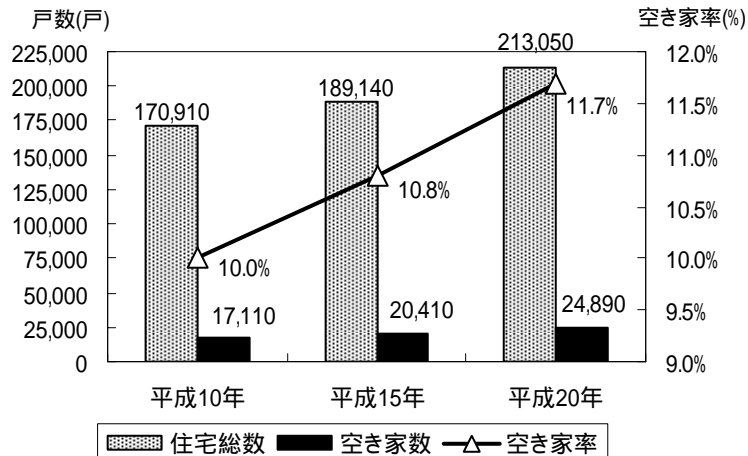
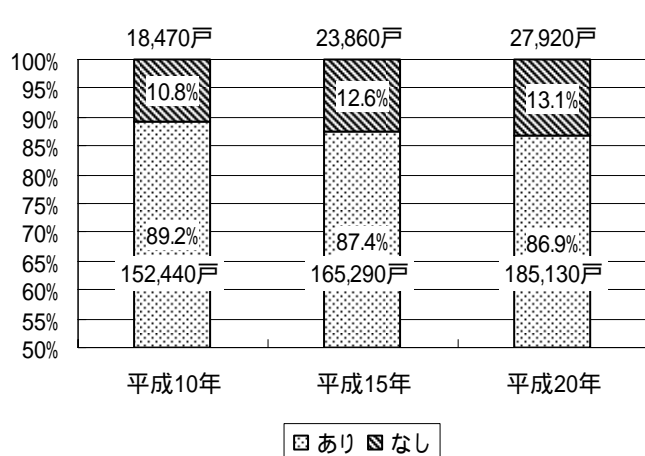


図 3-2-21 『居住世帯ありなし』の割合の推移

資料：住宅・土地統計調査

図 3-2-22 空き家の推移

資料：住宅・土地統計調査

*1 居住のない住宅の内訳は次のとおりです。

一時現在者のみの住宅

昼間だけ使用している場合や、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅(例：店舗としてしか使用されない併用住宅・オフィスとして使用されるマンション・牛乳販売店など交代で寝泊りできる従業員用の住宅・学校や会社の住宅としての要件を備えた宿直室、守衛室)。

建築中の住宅

住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの(鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの)。

なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」としました。

また、建築中の住宅でも、普段人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住する一般の住宅としました。

空き家

別荘等の普段は人が住んでいない住宅、賃貸や売却のために空き家になっている住宅、上記2つの分類に入らない住宅(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)。

空き家の内訳

- ・建て方別（図 3-2-23）に見ると、非木造長屋建・共同住宅が最も多く、79.3%（19,730 戸）を占めています。
- ・住宅の種類別（図 3-2-24）に見ると、専用住宅が 96.2%（23,960 戸）を占めています。
- ・腐朽・破損(*2)の有無別（図 3-2-25）に見ると、腐朽・破損なしの空き家が 22,190 戸（89.2%）となっています。

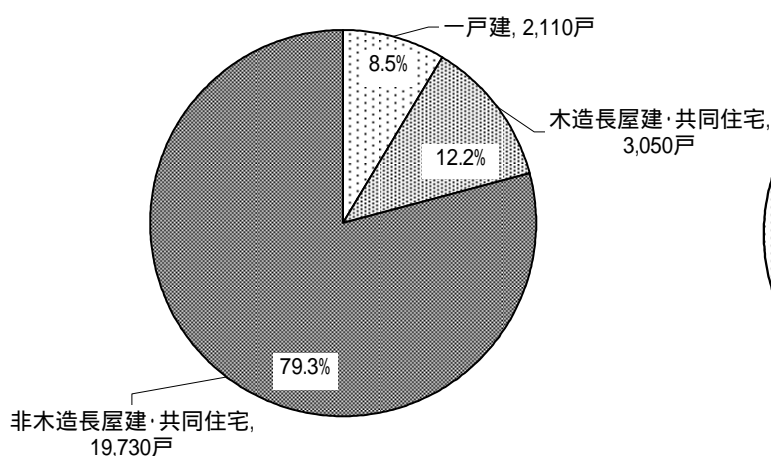


図 3-2-23 建て方別空き家状況(平成 20 年)
資料：住宅・土地統計調査

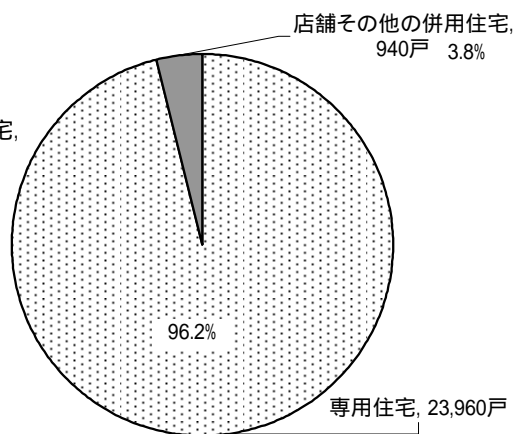


図 3-2-24 住宅の種類別空き家状況(平成 20 年)
資料：住宅・土地統計調査

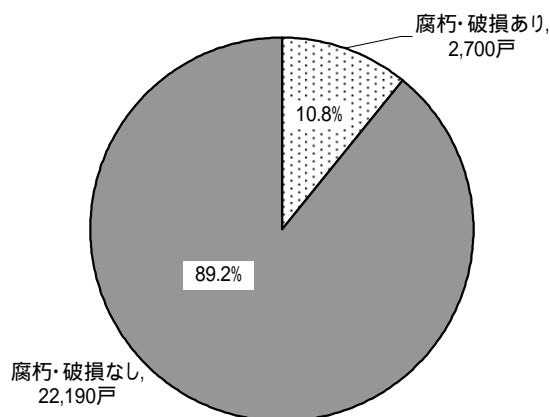


図 3-2-25 腐朽・破損の有無別空き家状況(平成 20 年)
資料：住宅・土地統計調査

*2 腐朽・破損とは、住宅の主要な構造部分(壁・柱・床・はり・屋根等)やその他の部分の腐朽・破損の有無について、次のとおり区分しています。

腐朽・破損あり

建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

腐朽・破損なし

建物の主要部分やその他の部分に損傷がないもの。

空き家率の他区等との比較

- ・品川区の空き家率は、城南地区内の区と比較すると、世田谷区に次いで低い状況です。
- ・都心3区と比較すると、千代田区、中央区の空き家率が突出しており、品川区は、港区と同程度となっています。
- ・特別区部、東京都とは、概ね同程度の割合となっています。

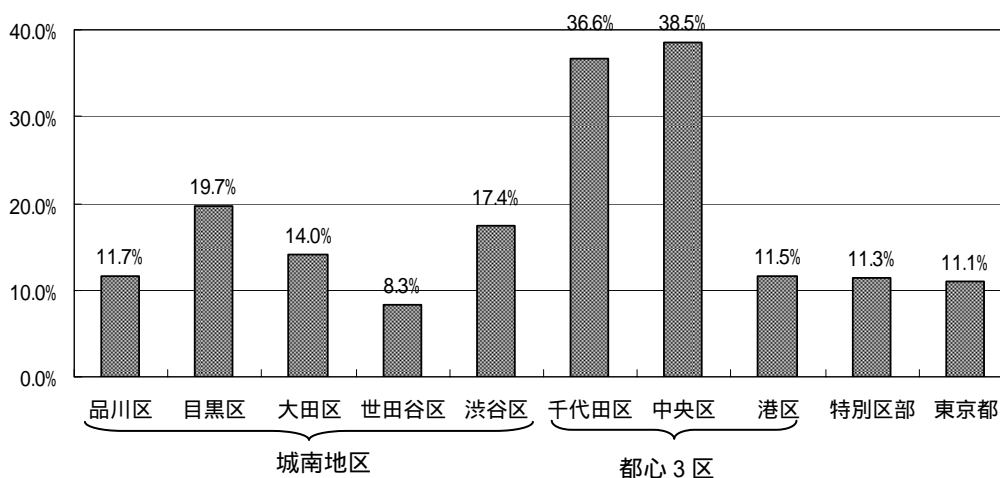


図 3-2-26 空き家率の他区等との比較(平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

耐震化の現状

住宅の耐震化の現状

- ・区内の住宅（57,032 棟：平成 19 年 9 月）のうち、耐震性ありの住宅は 62.3%（35,525 棟）を占めています。
- ・構造別に耐震性ありの住宅を見ると、木造住宅で 54.4%（21,272 棟）、非木造住宅（戸建て、長屋等）で 66.4%（5,847 棟）、マンション(非木造共同住宅)で 92.1%（8,406 棟）の住宅が耐震性ありとなっています。
- ・平成 19 年 9 月当時における、延べ床面積 1,000 m²以上かつ地上 3 階以上の大規模なマンションのうち、分譲マンションについては、92.2%（848 棟）が耐震性ありとなっています（次ページ図参照）。

表 3-2-1 住宅の耐震化の現状(平成 19 年 9 月) (単位：棟)

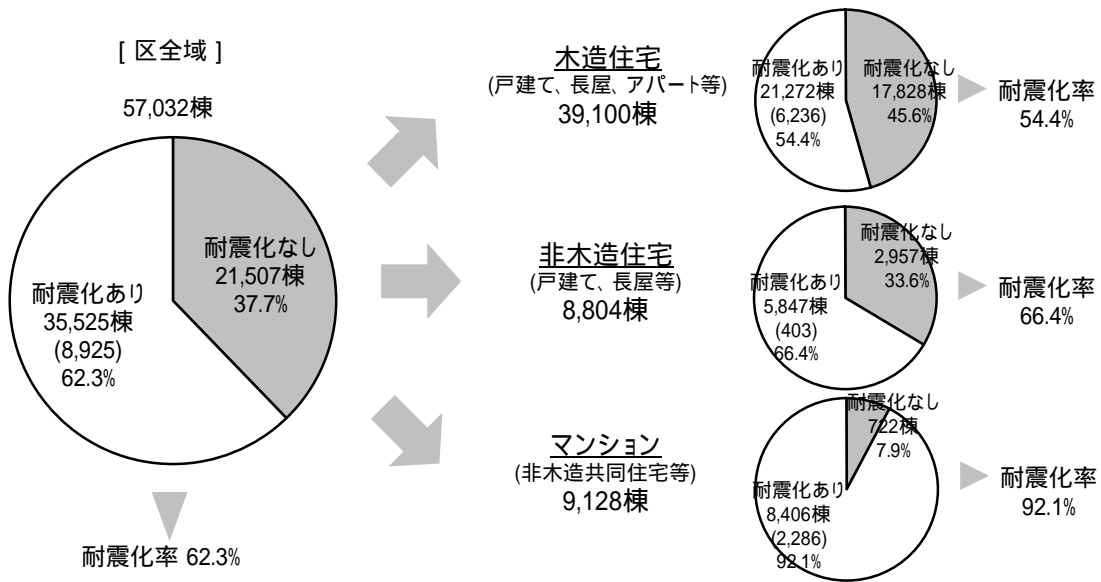
	総数 A	昭和 56 年 6 月以降の 建物 B	昭和 56 年 6 月前の 建物 C	耐震性があると 推定できる棟数 D	耐震性あり E=B+D	耐震化率 (耐震性あり の住宅割合) F=E/A
						F=E/A
区内の住宅	57,032	26,600	30,432	8,925	35,525	62.3%
木造住宅	39,100	15,036	24,064	6,236	21,272	54.4%
非木造住宅	8,804	5,444	3,360	403	5,847	66.4%
マンション	9,128	6,120	3,008	2,286	8,406	92.1%

資料：品川区耐震改修促進計画

(注) 住宅の耐震化率の算定方法

{ (新耐震基準に基づき建築された建築物) + (新耐震基準以前の建築物で耐震性ありと想定できるもの) } / (建築物総数)

昭和 56 年 6 月 1 日施行の新耐震基準に基づき建築された建築物を「耐震性あり」としました。なお、新耐震基準の施行前の建築物にも新基準を満たすものがあることから、国の推計値を適用して耐震化率を算出しています。



*グラフ内の()内の数字は昭和56年以前に建築されたもののうち、国が示す推計方法により算出した新基準を満たすとされる棟数

図 3-2-27 住宅の耐震化の現状(平成 19 年 9 月)

資料：品川区耐震改修促進計画

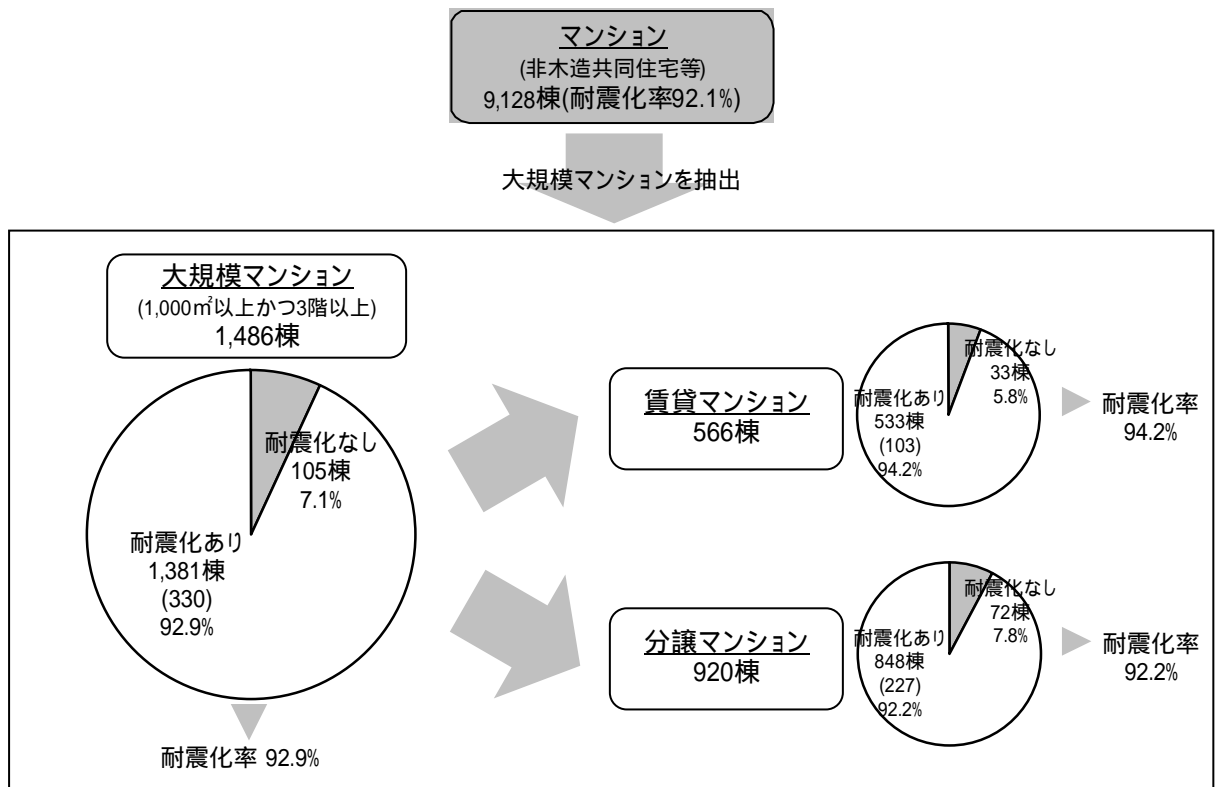


図 3-2-28 マンションの耐震化の現状(平成 19 年 9 月)

資料：品川区耐震改修促進計画

省エネルギー設備等

省エネルギー設備等設置状況

- ・太陽熱を利用した温水機器等および太陽光を利用した発電機器の設置割合は 1.0%未満となっています。一方、二重サッシはすべてまたは一部の窓に設置している割合は 12.1%（20,370 戸）となっており、温水機器等および太陽光発電と比べ設置が進んでいる状況です。

* 「省エネルギー設備等」には高効率給湯器も含まれますが、本報告書においては資料とした住宅・土地統計調査に従い、「太陽熱を利用した温水機器等」「太陽光を利用した発電機器」および「二重サッシ又は複層ガラスの窓」のことをいうものとします。

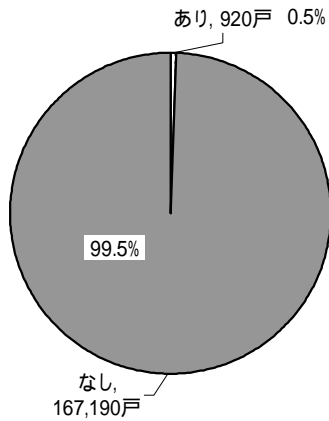


図 3-2-29 太陽熱を利用した温水機器等設置状況

資料：住宅・土地統計調査

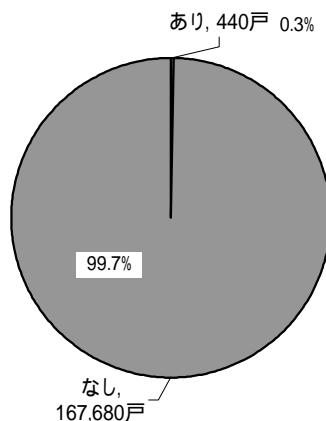


図 3-2-30 太陽光を利用した発電機器設置状況

資料：住宅・土地統計調査

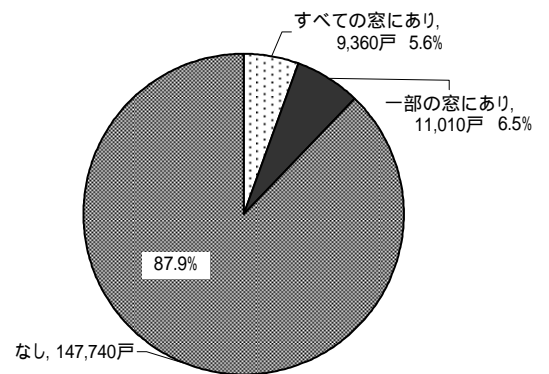


図 3-2-31 二重サッシ又は複層ガラスの窓設置状況

資料：住宅・土地統計調査

種類別に見た省エネルギー設備等設置戸数の推移

- ・設備別に見ると、平成 15 年から 20 年にかけて、温水機器等、太陽光発電、二重サッシを設置している戸数が増加しています。
- ・二重サッシ等は、温水機器等や太陽光発電と比べ増加幅が大きくなっています。

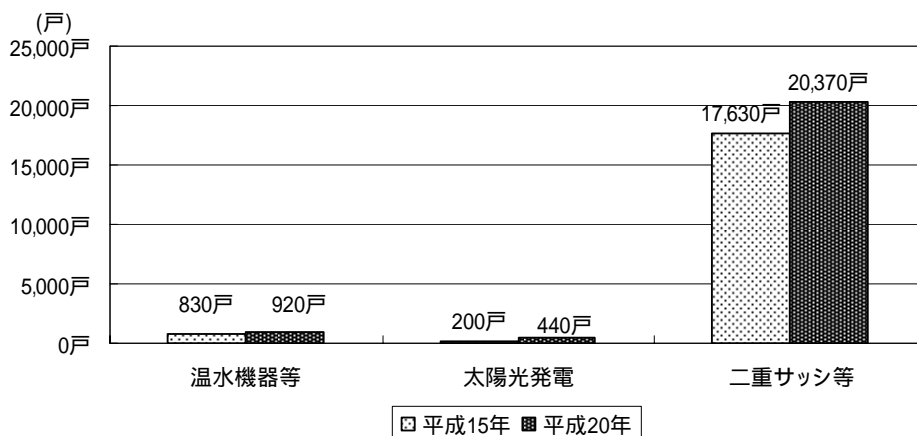


図 3-2-32 種類別に見た省エネルギー設備等設置戸数の推移

資料：住宅・土地統計調査

注：二重サッシ等は、窓の一部および全部の合計

リフォーム工事

リフォーム工事実施割合の他区等との比較（持ち家）

- ・品川区の持ち家住宅におけるリフォーム工事の実施割合は、概ね2割程度となっており、城南地区内の区と概ね同程度の割合となっています。
- ・都心3区と比較すると、最も割合の高い千代田区と同程度です。
- ・特別区部、東京都と比較すると、品川区の方が若干低い割合となっています。

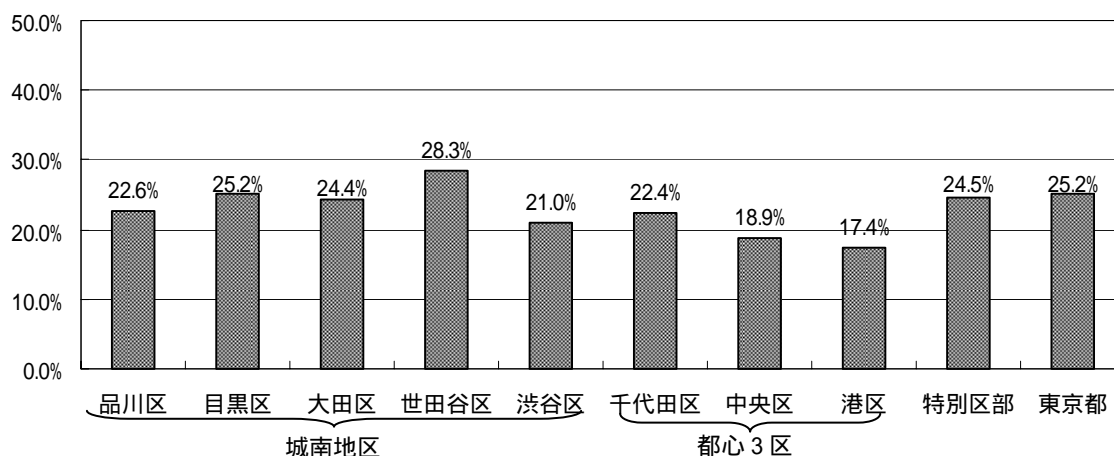


図 3-2-33 リフォーム工事実施割合の他区等との比較（持ち家）（平成 20 年）

資料：住宅・土地統計調査

リフォーム工事実施割合の他区等との比較（持ち家の一戸建て木造住宅）

- ・持ち家住宅のうち、一戸建て木造住宅におけるリフォーム工事の実施状況は、品川区は32.3%であり、城南地区内の区の概ね平均的な割合です。
- ・都心3区、特別区部、東京都と比較すると、いずれも3割程度の割合となっており、品川区と大きな差は見られません。

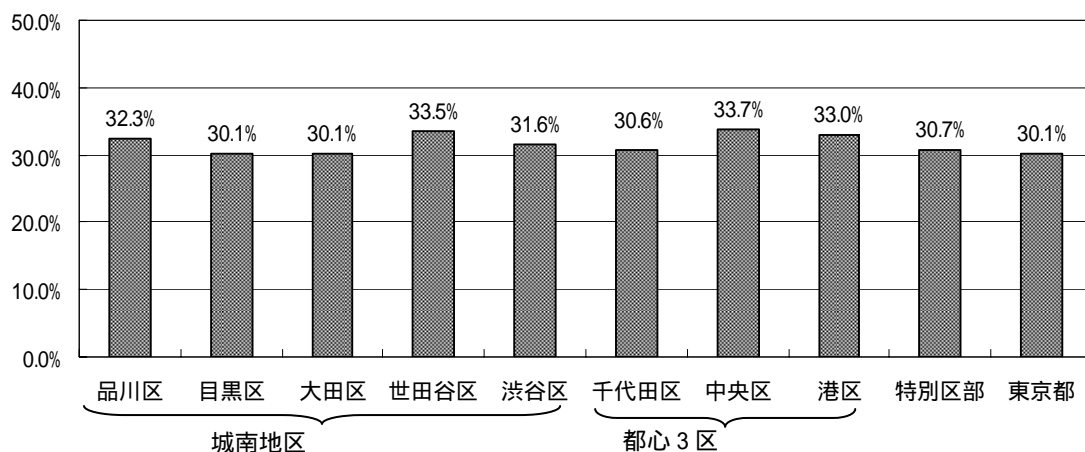


図 3-2-34 リフォーム工事実施割合の他区等との比較（持ち家の一戸建て木造住宅）（平成 20 年）

資料：住宅・土地統計調査

高齢者のための設備(*1)

高齢者のための設備設置状況

- ・専用住宅において、76,130 戸（42.2%）で高齢者のための設備がありとなっています。
- ・高齢者のための設備のある世帯は、持ち家では 67.6%ですが、借家では 29.4%となっており、

借家における高齢者への対応が進んでいない状況です。

*1 高齢者のための設備は、次のとおりです。

手すり、またぎやすい高さの浴槽、車いすで通行可能な幅の廊下、段差のない屋内、道路から車いす
で通行可能な玄関

表 3-2-2 専用住宅における高齢者のための設備状況（平成 20 年）

	総数(戸/%)	設備あり(戸/%)	設備なし(戸/%)
持ち家	73,140(100%)	49,430(67.6%)	23,710(32.4%)
借家	90,890(100%)	26,690(29.4%)	64,200(70.6%)
専用住宅総数(*2)	180,470(100%)	76,130(42.2%)	87,900(48.7%)

*2 専用住宅の所有の関係「不詳」を含む。

資料：住宅・土地統計調査

高齢者のための設備がある住宅割合の推移（持ち家、借家別）

- ・品川区における住宅の高齢者のための設備の設置割合は、概ね増加傾向にあります。
- ・所有関係別の高齢者のための設備設置状況の推移を見ると、平成 20 年の設置ありの割合は、持ち家では平成 10 年から 16.4 ポイント増加し、借家では 10.7 ポイント増加しています。
- ・特別区部、東京都と比較すると、平成 20 年では持ち家での設置割合は品川区の方が若干高く、借家では若干低い状況です。

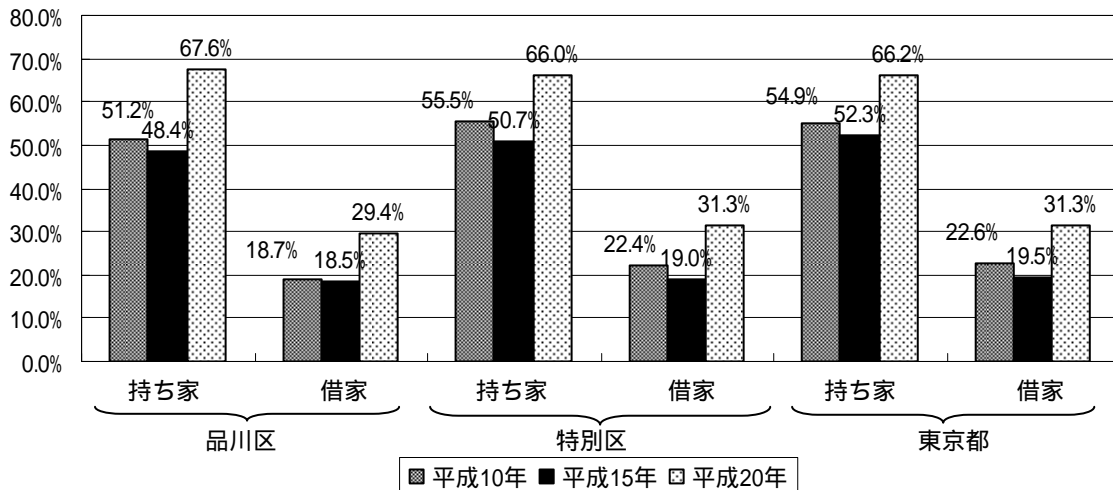


図 3-2-35 高齢者のための設備がある住宅割合の推移（持ち家、借家別）

資料：住宅・土地統計調査

高齢者のための設備設置状況の他区等との比較（持ち家、借家別）

- ・城南地区内の区と比較すると、品川区は持ち家では最も設置割合が高く、借家では渋谷区に次いで高い状況です。
- ・都心3区は、持ち家、借家ともに、高齢者のための設備の設置割合が高く、特に借家の設置割合が品川区の約3割に対して4割以上と高い状況です。
- ・特別区部、東京都と比較すると、品川区は概ね平均的な割合となっています。

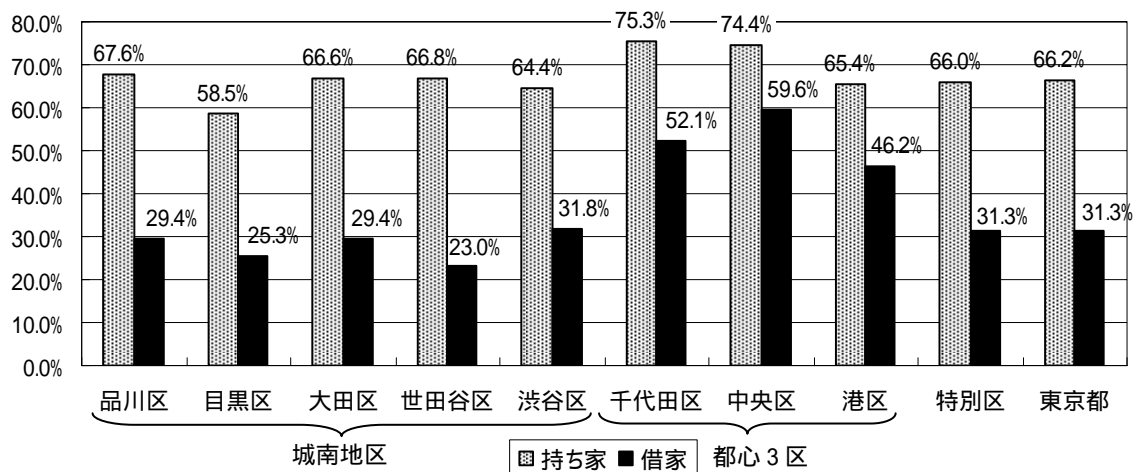


図 3-2-36 高齢者のための設備設置状況の他区等との比較（持ち家、借家別）（平成 20 年）

資料：住宅・土地統計調査

持ち家の取得方法

現在住んでいる住宅の取得方法（持ち家）

- ・持ち家に住んでいる世帯について、その住宅の取得方法の状況を見ると、民間業者からの新築購入が33.9%（25,920戸）と最も多くを占め、次いで建替え22.6%（17,280戸）、中古住宅の購入20.0%（15,250戸）となっています。

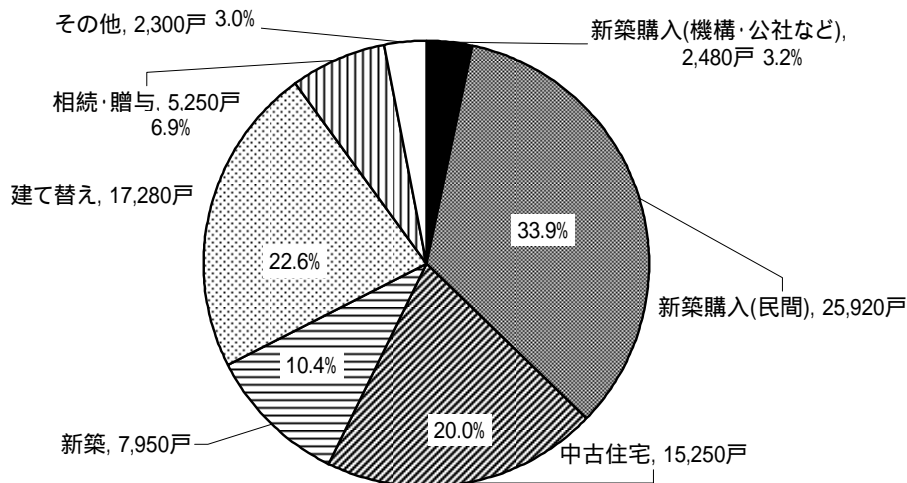


図 3-2-37 現在住んでいる住宅の取得方法（持ち家）（平成 20 年）

資料：住宅・土地統計調査

建築時期別に見た現在住んでいる住宅の取得方法（持ち家）

- ・建築時期別に見ると、平成 8 年以降の住宅については、民間業者からの新築住宅購入が多くを占めています。

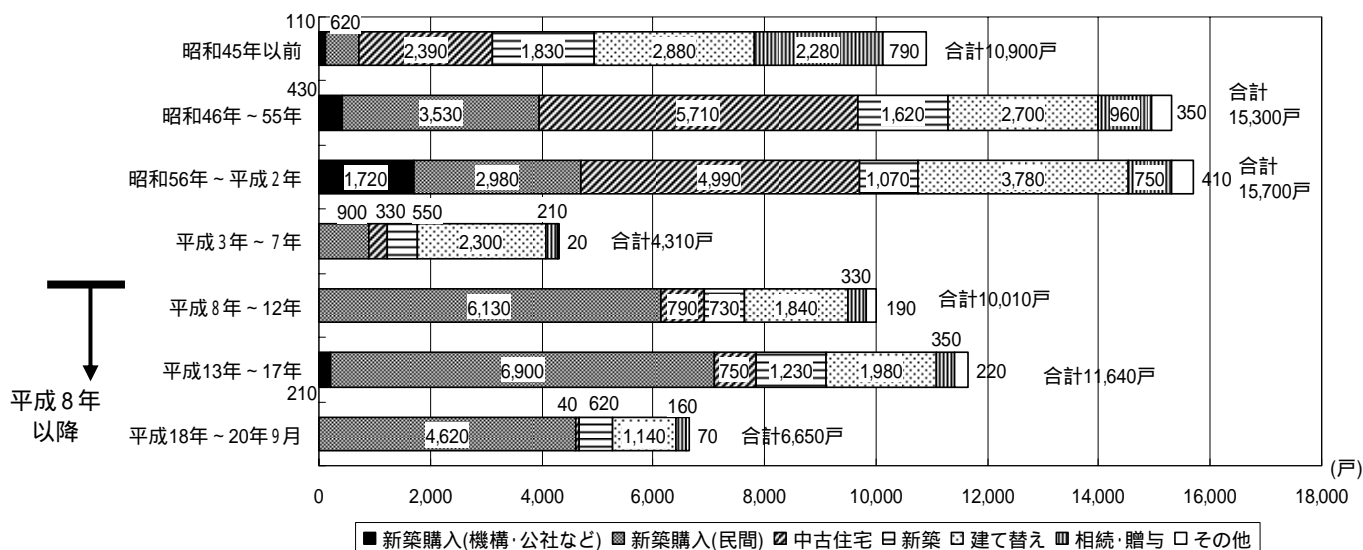


図 3-2-38 建築時期別に見た現在住んでいる住宅の取得方法（持ち家）（平成 20 年）

資料：住宅・土地統計調査

3.2.2 住宅の規模等の状況

敷地面積別に見た一戸建て割合の推移

- ・一戸建について、敷地面積別戸数の推移を見ると、平成20年における50～99㎡の敷地面積の戸数割合は50.8%であり、平成10年から6.9ポイントと最も増加しています。
- ・一方、150㎡以上が占める割合は平成10年から15年にかけて減少しており、150㎡以上の敷地が100㎡未満の敷地に分割されている状況が伺えます。

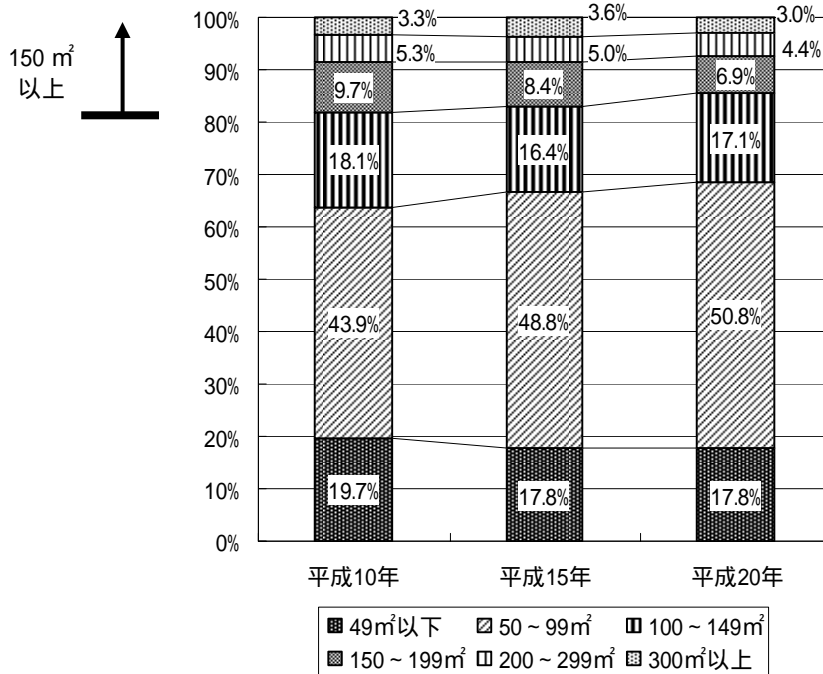


図 3-2-39 敷地面積別に見た一戸建て割合の推移

資料：住宅・土地統計調査

1 住宅あたり延べ面積の推移（持ち家、借家別）

- ・所有関係別に1住宅あたり延べ面積を見ると、平成20年の持ち家は79.34㎡で、借家の34.28㎡の約2.3倍となっています。
- ・推移を見ると、持ち家は平成15年まで微減となっていました、平成20年で増加に転じています。一方、借家は平成15年まで増加していましたが、平成20年で減少に転じています。

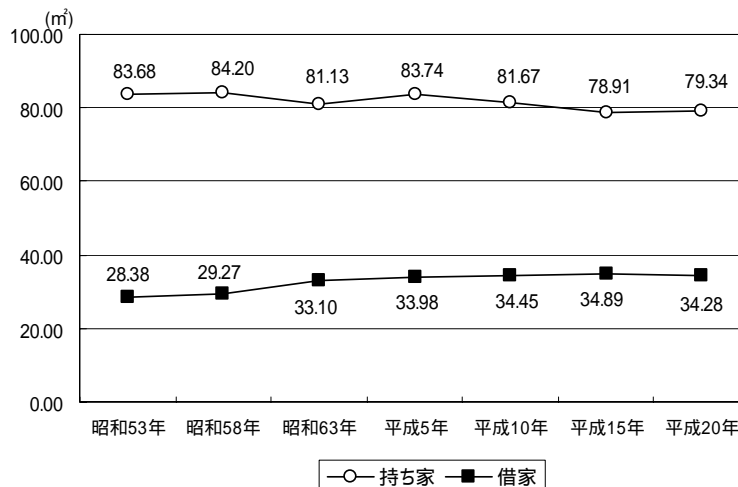


図 3-2-40 1住宅あたり延べ面積の推移（持ち家、借家別）

資料：住宅・土地統計調査

1 住宅あたり延べ面積の他区等との比較（持ち家、借家別）

- ・持ち家(図 3-2-41)について城南地区内の区と比較すると、品川区の1住宅あたりの延べ面積は、城南地区で最も狭く、都心3区との比較では港区に近い状況です。特別区部、東京都と比較すると、それぞれ約10㎡、約13㎡狭い状況です。
- ・借家(図 3-2-42)では、品川区は城南地区で最も狭く、都心3区、特別区部、東京都のいずれと比較しても狭い状況です。

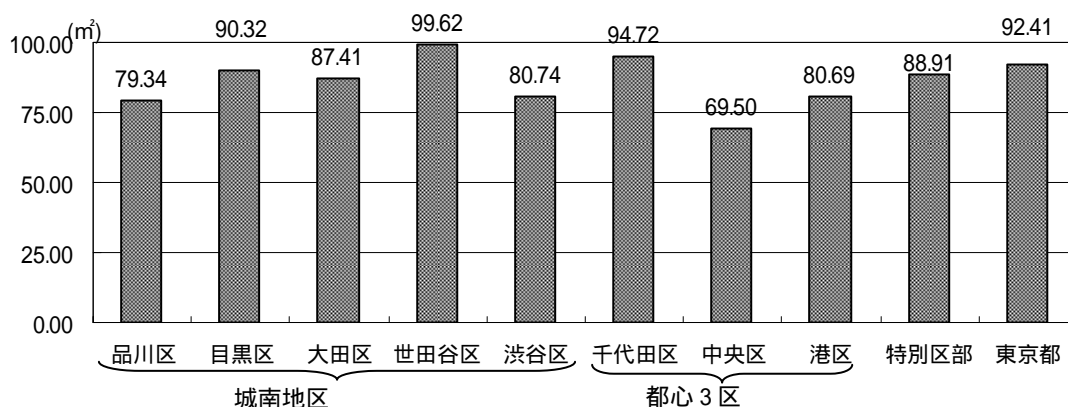


図 3-2-41 1 住宅当たり延べ面積の他区等との比較(持ち家)(平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

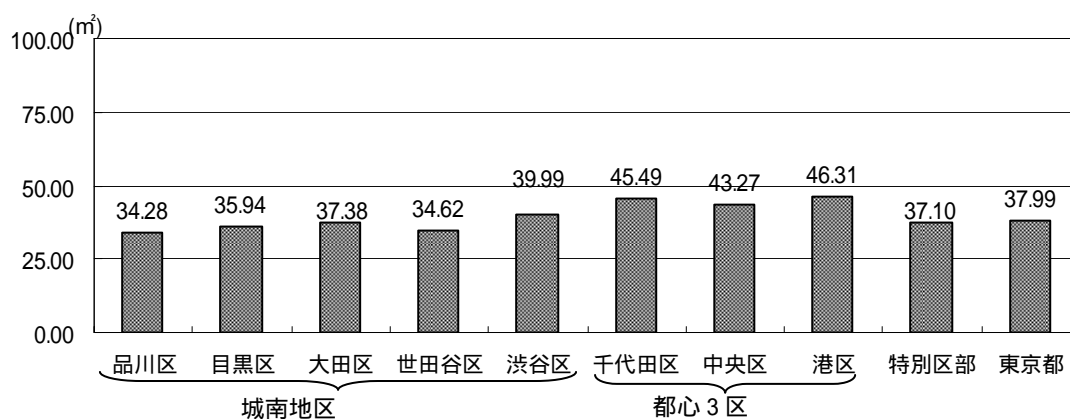


図 3-2-42 1 住宅当たり延べ面積の他区等との比較(借家)(平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

居住面積水準(*)

*居住面積水準は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月閣議決定)に定められた住宅の面積に関する水準です。

最低居住面積水準以下の世帯数の推移

- ・平成20年における最低居住面積水準以下の世帯数は32,830世帯で、平成10年の約1.5倍となっています。
- ・所有関係別に見ると、民間借家の割合が平成10年から平成20年の全ての時点において最も多い状況です。

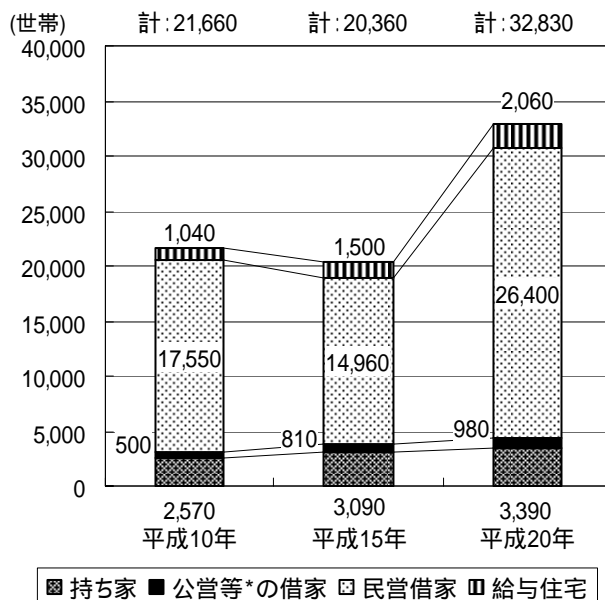


図 3-2-43 所有関係別に見た最低居住面積水準以下の世帯数の推移

* 公営住宅、機構賃貸住宅、公社住宅

資料：住宅・土地統計調査

最低居住面積水準の家族構成ごとの面積の目安は以下のとおりです。

家族構成		最低居住面積水準(下記の面積以上)
1.二人以上の世帯の場合		$10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員(年齢で } 0.25 \sim 1 \text{ 人)} + 10 \text{ m}^2$
2.単身世帯の場合	29歳以下	((1)、(2)のいずれかを確保) (1) 専用の台所があり、居住室の畳数が「4.5畳」以上 (2) 共用の台所があり、居住室の畳数が「6.0畳」以上
	30歳以上	床面積の合計(延べ面積)が「25 m ² 」以上
〔例〕床面積の合計(延べ面積)の目安		
単身(30歳以上)		25 m ² 以上
夫婦+子供(8歳、5歳、2歳)		45 m ² 以上 $= 10 \text{ m}^2 \times (2 + 0.75 + 0.5 + 0.25) \text{ 人} + 10 \text{ m}^2$
夫婦+両親(2人)		50 m ² 以上 $= 10 \text{ m}^2 \times (2 + 2) \text{ 人} + 10 \text{ m}^2$

都市居住型誘導居住水準以上の世帯数の推移

- ・平成 20 年における都市居住型誘導居住水準以上の世帯数は 89,280 世帯で、平成 10 年の約 1.2 倍となっています。
- ・所有関係別に見ると、持ち家は平成 10 年から平成 20 年にかけて増加しています。また、各年において最も世帯数が多くなっています。

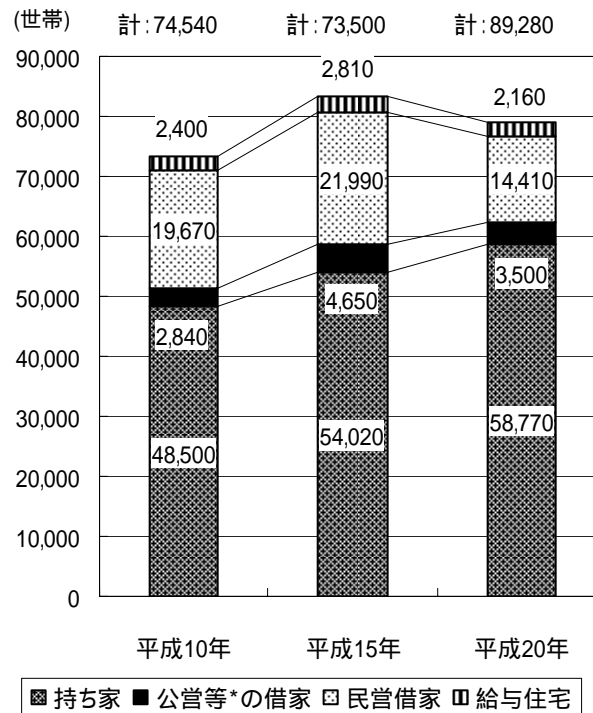


図 3-2-44 所有関係別に見た都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯数の推移

* 公営住宅、機構賃貸住宅、公社住宅

資料：住宅・土地統計調査

都市居住型誘導居住面積水準の家族構成ごとの面積の目安は以下のとおりです。

家族構成		都市居住型誘導居住面積水準（下記の面積以上）
1.二人以上の世帯の場合		$20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員} + 15 \text{ m}^2$
2.単身世帯の場合	29 歳以下	((1)、(2)のいずれかを確保) (1) 独立の台所があり、居住室の畳数が「10.5 畳」以上 (2) 食事室等他の用途と兼用の台所又は共用の台所があり、居住室の畳数が「12.0 畳」以上
	30 歳以上	床面積の合計（延べ面積）が「40 m^2 」以上
〔例〕床面積の合計（延べ面積）の目安		
单身(30 歳以上)		40 m^2 以上
夫婦+子供(8 歳、5 歳、2 歳)		85 m^2 以上 $=20 \text{ m}^2 \times (2+0.75+0.5+0.25) \text{人} + 15 \text{ m}^2$
夫婦+両親(2 人)		95 m^2 以上 $=20 \text{ m}^2 \times (2+2) \text{人} + 15 \text{ m}^2$

所有関係別に見た居住面積水準別の世帯数

- ・所有関係別に居住面積水準の状況を見ると、持ち家では 76.9% (58,770 世帯) が都市居住型誘導居住水準以上の世帯となっています。
- ・民間借家では、35.9% (26,400 世帯) が最低居住面積水準未満となっています。

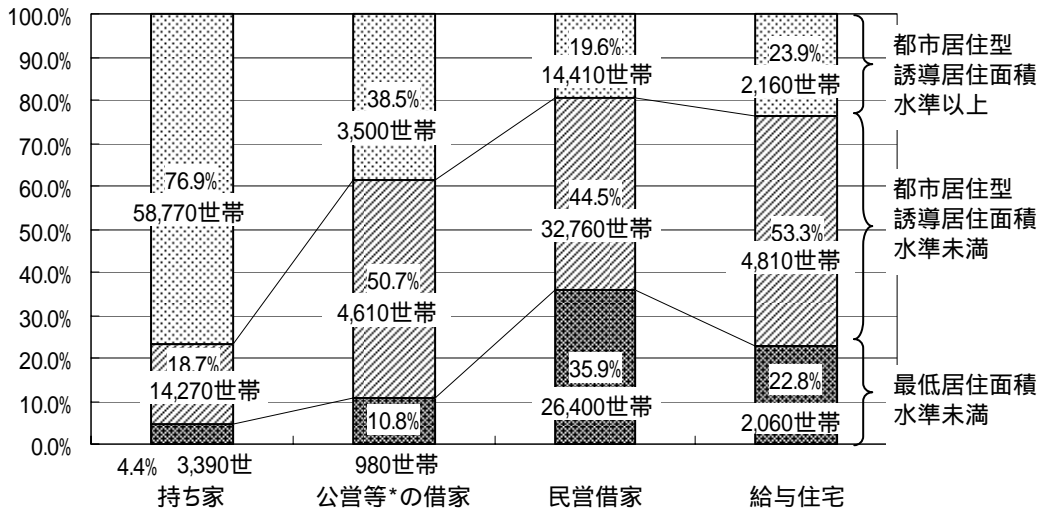


図 3-2-45 所有関係別に見た居住面積水準別の世帯数(平成 20 年)

* 公営住宅、機構賃貸住宅、公社住宅 資料：住宅・土地統計調査

最低居住面積水準以下の世帯割合の他区等との比較

- ・品川区の最低居住面積水準以下の世帯が住宅の総戸数(185,130 戸)に占める割合は 17.7%(32,830 世帯)となっており、そのうち民間借家が大半を占めています。
- ・城南地区内の区と比較すると、最低居住面積水準以下の世帯が各区の住宅の総戸数に占める割合は低く、世田谷区、渋谷区と同程度の割合です。
- ・都心 3 区と比較すると、品川区は最低居住面積水準以下の世帯の割合が 5~8 ポイント高く、特別区部、東京都と比較すると 2、3 ポイント高い状況です。

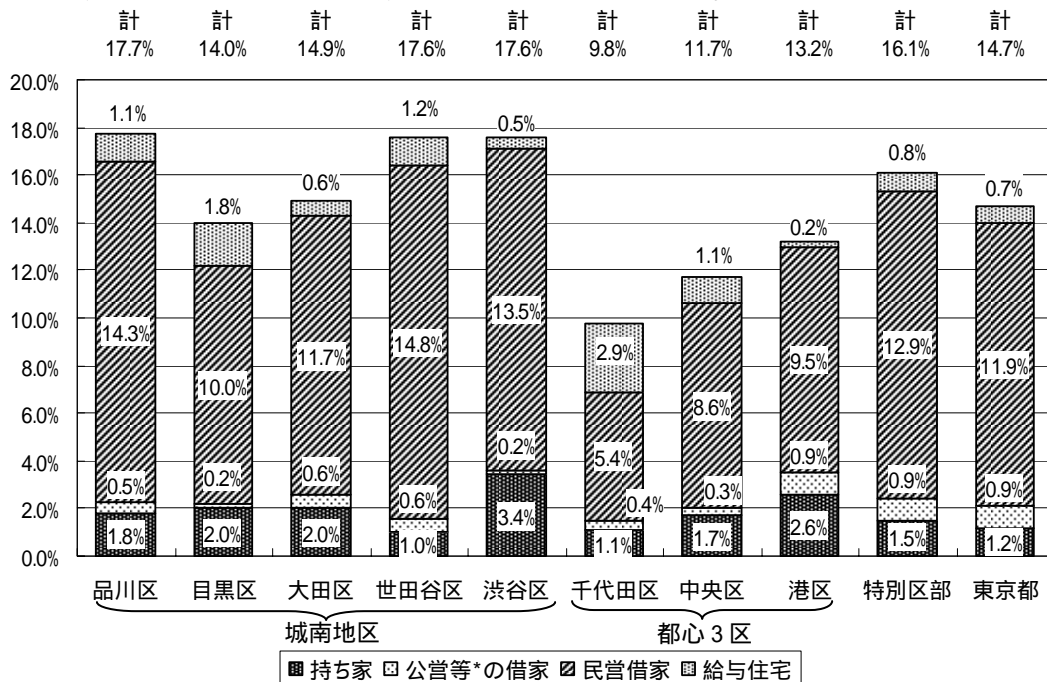


図 3-2-46 最低居住面積水準以下の世帯割合の他区等との比較(平成 20 年)

* 公営住宅、機構賃貸住宅、公社住宅 資料：住宅・土地統計調査

3.3 居住世帯・人口の把握

3.3.1 高齢世帯の状況

高齢世帯の住宅実態(持ち家、借家別)

所有関係別に見た単身および夫婦世帯別高齢世帯の状況

- ・平成20年における高齢単身世帯は14,280世帯で、高齢夫婦世帯11,990世帯を上回っています。
- 借家において世帯構成別に見ると、高齢単身世帯は高齢夫婦世帯の約2.5倍となっています。
- ・所有関係別に見ると、持ち家では17,550世帯で、借家では8,720世帯を上回っています。

表 3-3-1 高齢世帯の住宅実態(平成20年)

	持ち家	借家	合計
単身世帯	8,030世帯	6,250世帯	14,280世帯
夫婦世帯	9,520世帯	2,470世帯	11,990世帯
高齢世帯合計	17,550世帯	8,720世帯	26,270世帯

資料：住宅・土地統計調査

単身および夫婦世帯別に見た高齢世帯の推移

- ・所有関係ごとに高齢世帯の推移を単身および夫婦世帯別に見ると、持ち家(図3-3-1)では、単身世帯は平成10年と比べ約1.5倍、夫婦世帯は約1.2倍に増加しています。
- ・借家(図3-3-2)では、単身世帯は平成10年と比べ約1.3倍、夫婦世帯は1.1倍となっており、高齢単身世帯の増加が顕著に見られます。
- ・高齢単身世帯について平成15年からの推移を見ると、持ち家では横ばいとなっているのに対し、借家では増加傾向を示しています。

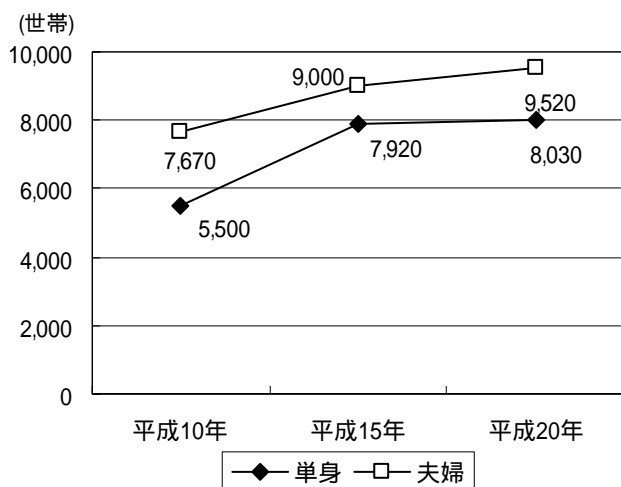


図 3-3-1 高齢世帯の推移(持ち家)

資料：住宅・土地統計調査

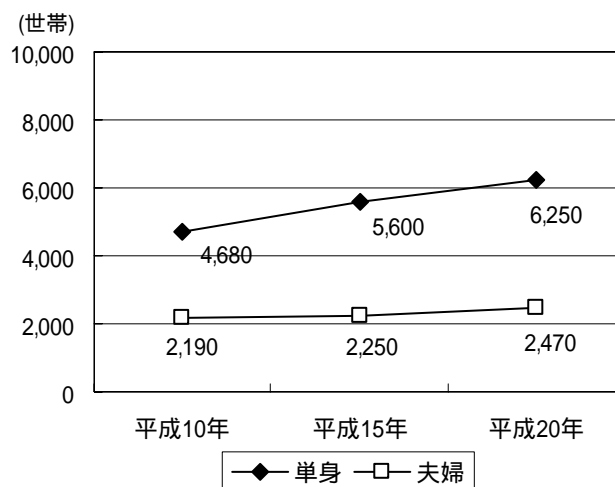


図 3-3-2 高齢世帯の推移(借家)

資料：住宅・土地統計調査

高齢世帯割合の他区等との比較（借家）

- ・品川区の借家における高齢世帯が住宅の総戸数（185,130戸）に占める割合は、単身世帯で3.4%（6,250世帯）、夫婦世帯では1.3%（2,470世帯）となっています。
- ・城南地区内の区と比較すると、この中では高齢世帯が住宅の総戸数に占める割合は平均的であり、都心3区、特別区部、東京都と比較すると若干低めです。

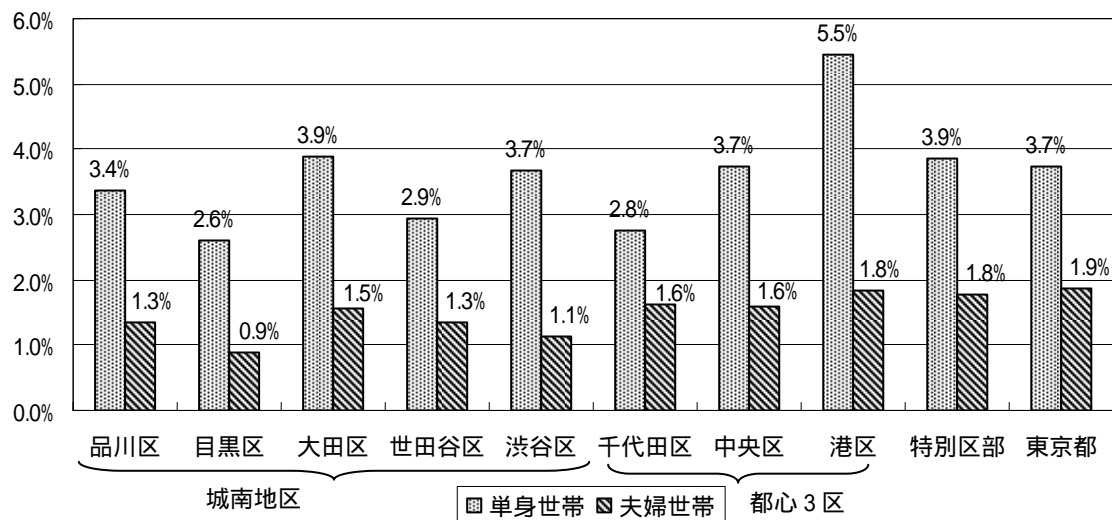


図 3-3-3 高齢世帯割合の他区等との比較（借家）（平成 20 年）

資料：住宅・土地統計調査

3.3.2 年収および家賃の状況

年収

年収別の世帯数

- ・年収別に見ると、年収 300～500 万円の世帯が 27.1%（43,370 世帯）と最も多くを占めており、次いで 100～300 万円が 20.6%（32,900 世帯）となっています。

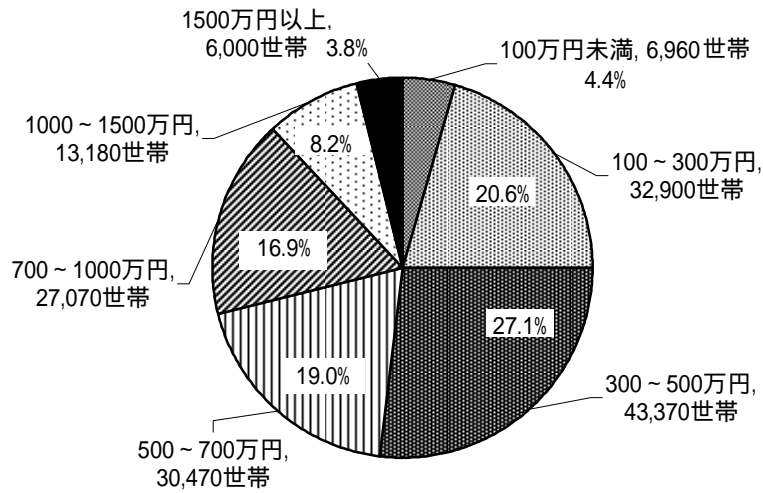


図 3-3-4 年収別の世帯数(平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

年収の比較（持ち家、借家別）

- ・所有関係別に見ると、持ち家では、年収 300～500 万円が 23.9%（17,760 世帯）と最も多くを占め、次いで 700～1,000 万円が 20.7%（15,380 世帯）となっています。
- ・借家では、年収 300～500 万円が 30.9%（21,330 世帯）と最も多くを占め、次いで 100～300 万円が 25.2%（17,350 世帯）となっています。
- ・年収が低い世帯の割合は、持ち家に比べ借家が大きくなっています。

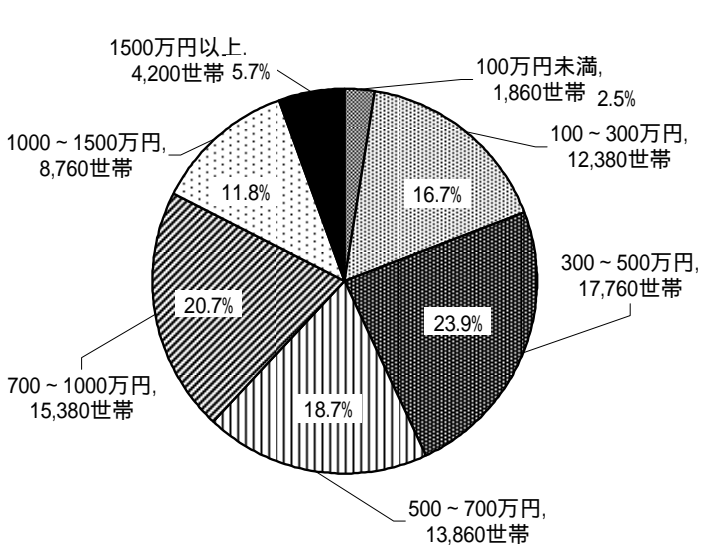


図 3-3-5 年収別の世帯数(持ち家)(平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

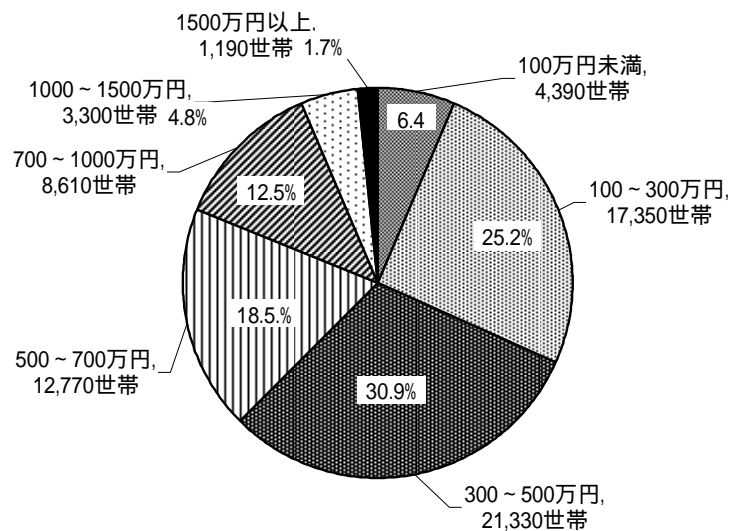


図 3-3-6 年収別の世帯数(借家)(平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

年収別に見た住宅の所有の関係

- ・年収別に住宅の所有の関係を見ると、民間借家の割合は、年収 100 万円未満の世帯で 63.1%と最も高くなっています。
- ・公営等の借家の割合は、年収 100 万円～200 万円未満の世帯で 9.7%と最も高く、次いで 100 万円未満の世帯で 8.6%となっています。

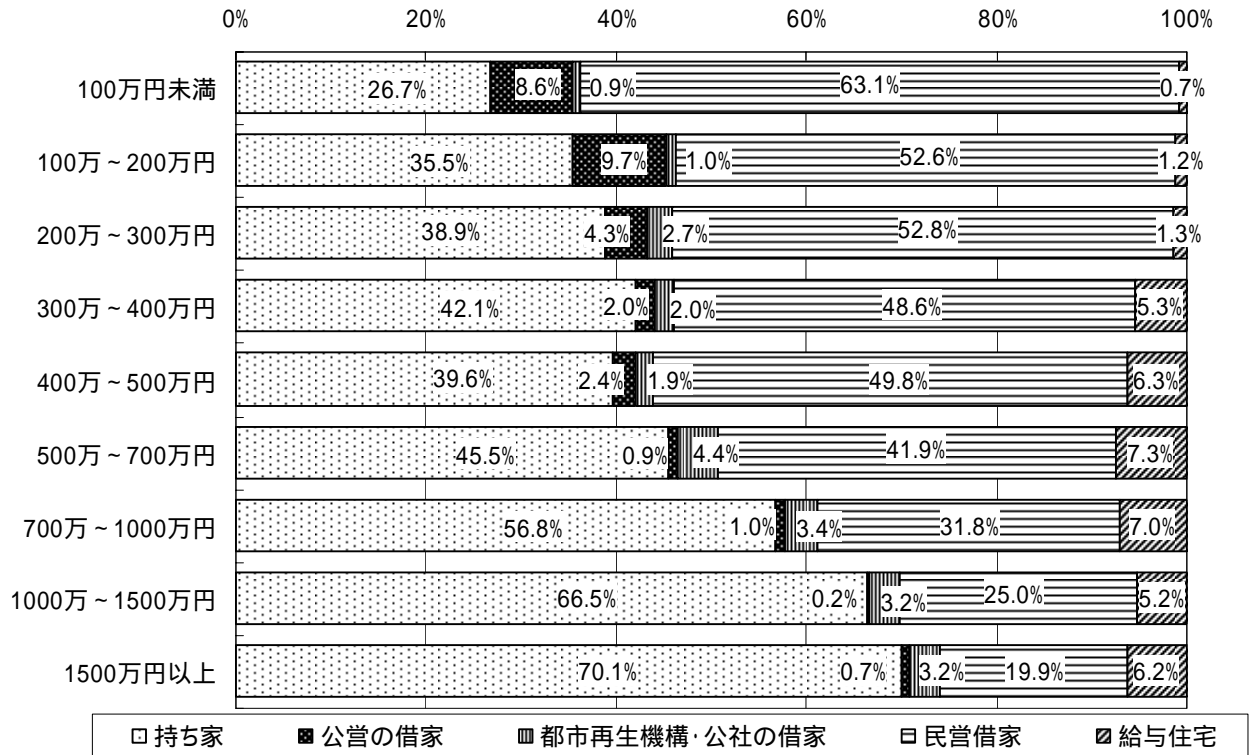


図 3-3-7 年収別に見た住宅の所有の関係(平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

家賃

家賃別の世帯数

- ・家賃別に見ると、家賃4～8万円の住宅に居住する世帯が32.5%（28,720世帯）と最も多く、次いで10～15万円が23.1%（20,410世帯）となっています。

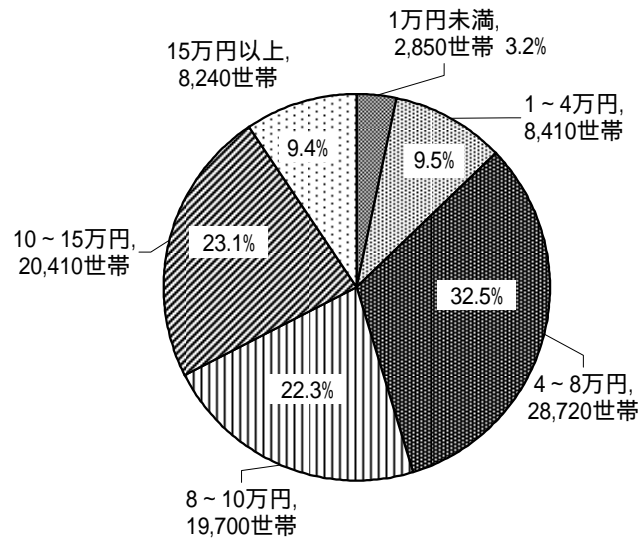


図 3-3-8 家賃別の世帯数(平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

建築時期別に見た家賃割合

- ・建築時期別で見ると、平成3年以降に建築された住宅において家賃15万円以上の住宅に居住する世帯の割合が10%を超えています。
- ・昭和55年以前（新耐震基準が導入される前）に建築された住宅において家賃8万円未満の住宅に居住する世帯が約8割を占めています。

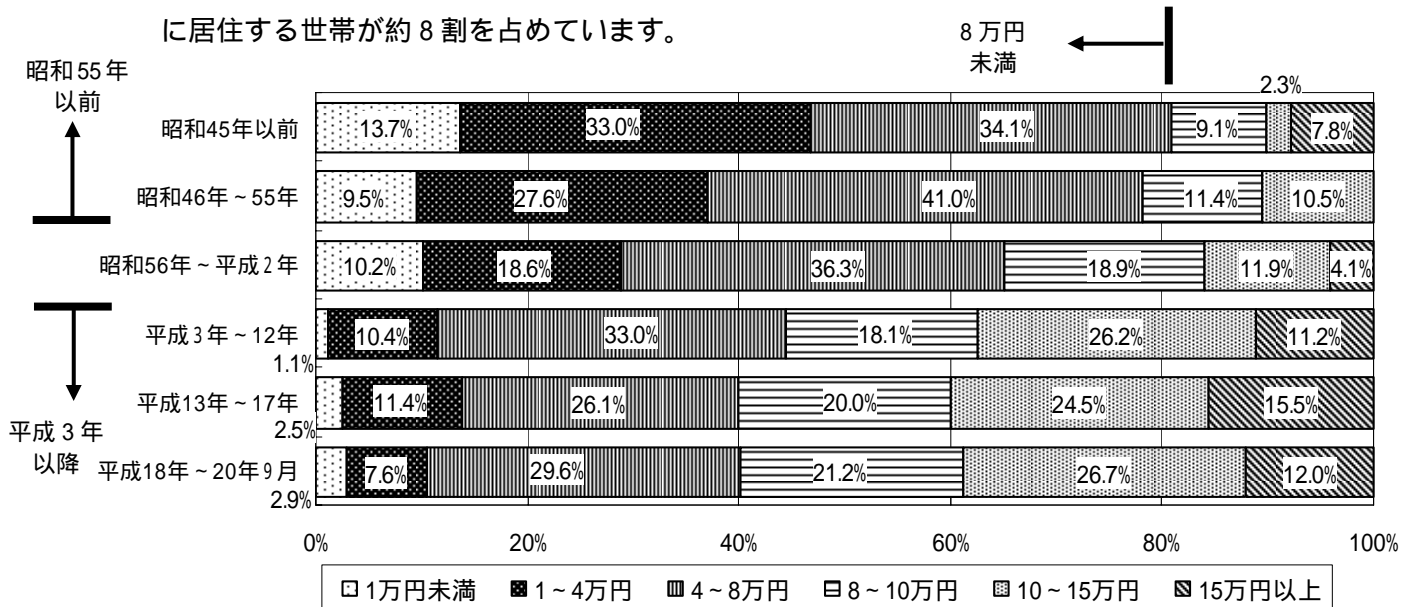


図 3-3-9 建築時期別に見た家賃割合(平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

年収別に見た家賃割合

・年収別に見ると、年収 300 万円未満の世帯は 6 割以上が家賃 8 万円未満の住宅に居住しています。

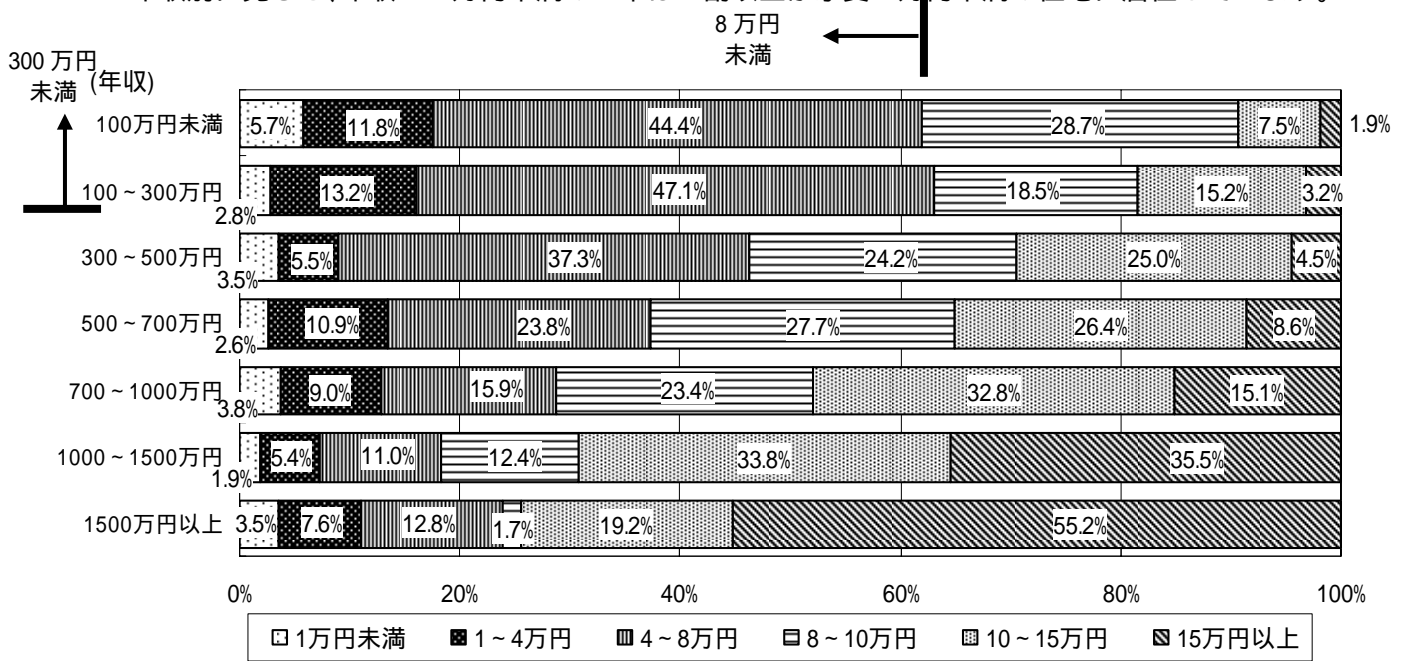


図 3-3-10 年収別に見た家賃割合 (平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

家賃別世帯割合の他区等との比較

- ・城南地区内の区と比較すると、渋谷区、目黒区に次いで家賃 8 万円以上の住居に居住する世帯の割合が大きい状況です。
- ・都心 3 区と比較すると、家賃 15 万円以上の住宅に居住する世帯の割合が小さく、特別区部、東京都と比べると家賃 8 万円以上の割合が大きい状況です。

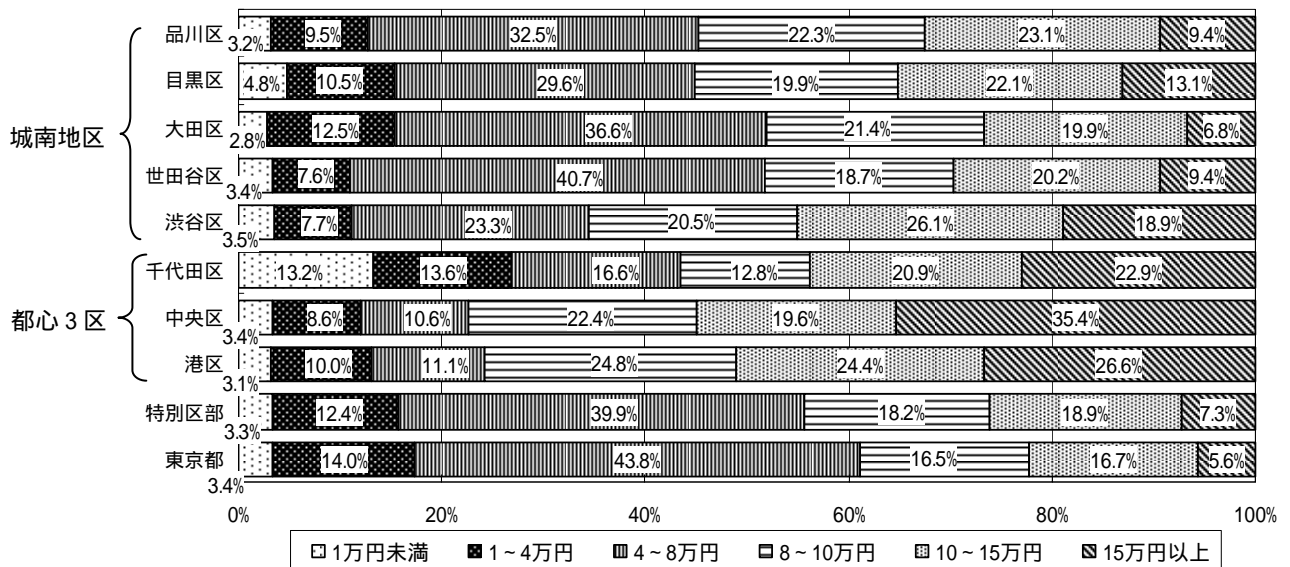


図 3-3-11 家賃別世帯割合の他区等との比較 (平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

1 坪あたりの家賃の比較

- ・賃料相場調査結果（宅建協会品川支部調べ）による坪当たり家賃を地区(地区割りは下記参照)別に比較すると、地区2(五反田・目黒・大崎・品川・高輪)では賃料が1.4万円/坪(20坪の場合28万円)以上の物件が38件と最も多く見られています。
- ・地区1(北品川・新馬場・青物横丁・鮫洲)では1.2~1.4万円/坪の物件が30件で最も多く見られています。
- ・地区1,2を除く4地区では、1~1.2万円/坪の物件がそれぞれの地区において最も多く見られています。

表 3-3-2 1坪あたりの家賃の比較（平成20年）

	地区割り	1坪あたりの家賃				総計
		~1万円未満	~1.2万円未満	~1.4万円未満	1.4万円以上	
地区1	北品川・新馬場・青物横丁・鮫洲	11件	26件	30件	16件	83件
地区2	五反田・目黒・大崎・品川・高輪	3件	33件	35件	38件	109件
地区3	武蔵小山、西小山	13件	32件	17件	4件	66件
地区4	旗の台・中延・荏原町	15件	31件	21件	7件	74件
地区5	戸越・戸越銀座・戸越公園・下神明	5件	37件	28件	8件	78件
地区6	JR大井町駅~西大井駅周辺	25件	31件	25件	8件	89件
合 計		72件	190件	156件	81件	499件

資料：宅建協会品川支部資料
上記以外の地区は情報無し

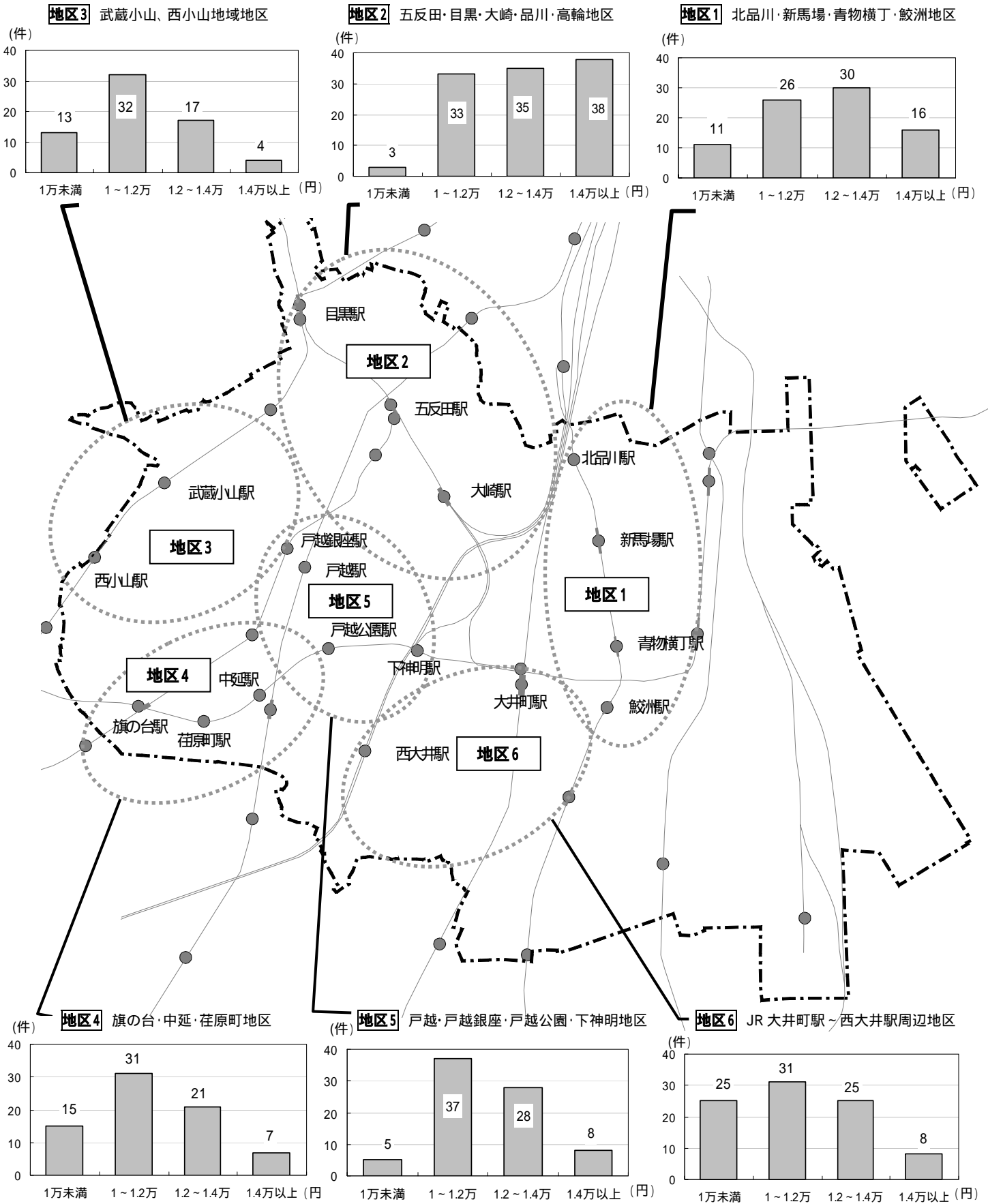


図 3-3-12 地区別坪あたり家賃の状況 (平成 18~21 年累計)

資料：賃料相場調査結果 (宅建協会品川支部資料)

注：表示されていない駅周辺については、データなし

3.3.3 世帯主の年齢

年齢別世帯主の状況

世帯主の年齢

- ・世帯主の年齢については、65歳以上が23.9%（41,110世帯）と最も多く、次いで25～34歳が20.9%（36,010世帯）、35～44歳が20.2%（34,850世帯）となっています。

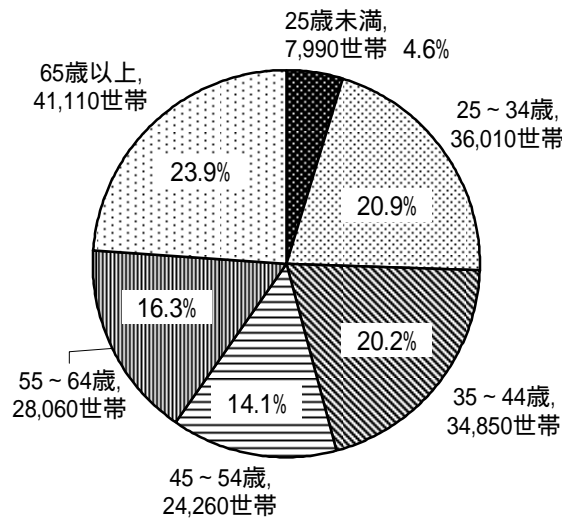


図 3-3-13 世帯主の年齢割合(平成 20 年)

資料：住宅・土地統計調査

世帯主の年齢別割合（一戸建て、共同住宅（非木造）別）

- ・建て方別に見ると、一戸建てでは、65歳以上が49.3%（17,140世帯）と最も多く、約半数を占めています。住宅総数における65歳以上の割合（23.9%、図 3-3-13）と比べ、25.4ポイント大きく、一戸建てに居住する世帯主は高齢者の割合が高くなっています。
- ・共同住宅（非木造）では、25～34歳が26.0%（30,490世帯）と最も多く、次いで35～44歳が24.4%（28,570世帯）となっています。

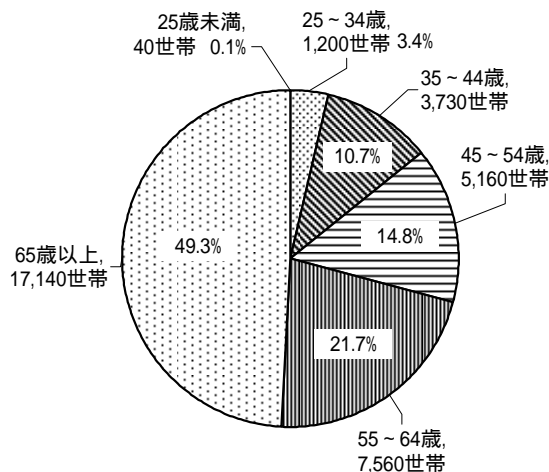


図 3-3-14 世帯主の年齢割合（一戸建）
（平成 20 年）

資料：住宅・土地統計調査

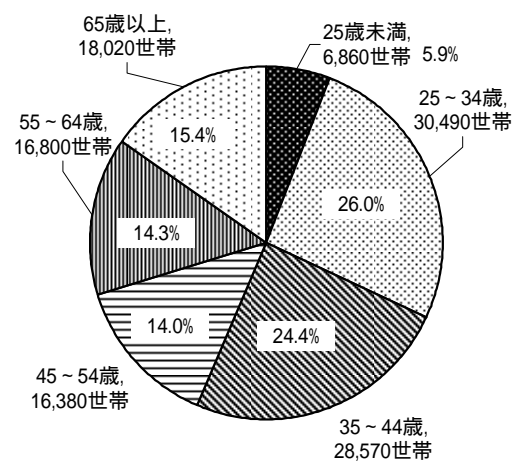


図 3-3-15 世帯主の年齢割合（共同住宅（非木造））
（平成 20 年）

資料：住宅・土地統計調査

建築時期別に見た世帯主の年齢割合

- ・建築時期別に世帯主の年齢を見ると、建築時期が新しいほど65歳以上の世帯主の占める割合は

小さくなっています。

- ・一方、建築時期が新しいほど25～34歳の世帯主が占める割合が高く、平成18年～20年9月に建築された住宅では、37.2%を占めています。

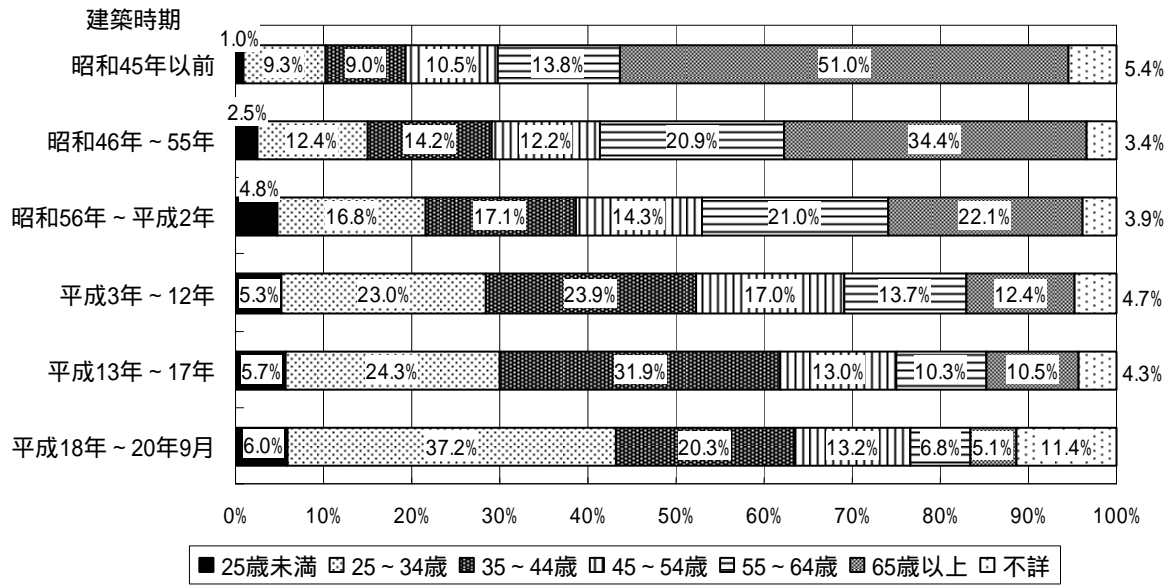


図 3-3-16 建築時期別に見た世帯主の年齢割合(平成20年)

資料：住宅・土地統計調査

3.3.4 人口・世帯の状況

人口・世帯の推移

人口・世帯数の推移

- ・住民基本台帳による平成23年1月1日時点の総世帯数は、191,930世帯、351,350人となっています。
- ・世帯数は平成8年以降、人口は平成10年以降増加を続けています。

表 3-3-3 人口・世帯数の推移

	世帯数 (世帯)	世帯増減率 (%)	人口 (人)	人口増減率 (%)	一世帯 当たり人員 (人)	地区別人口				
						品川地区	大崎地区	大井地区	荏原地区	八潮地区
平成6年	150,977	-0.5	322,489	-1.3	2.14	54,551	40,109	78,253	132,884	16,692
平成7年	150,950	0.0	319,355	-1.0	2.12	53,744	39,796	77,667	131,607	16,541
平成8年	151,270	0.2	316,843	-0.8	2.09	53,994	39,301	76,937	130,327	16,284
平成9年	152,491	0.8	315,696	-0.4	2.07	53,578	39,182	77,012	129,872	16,052
平成10年	154,453	1.3	315,965	0.1	2.05	54,007	39,532	77,018	129,665	15,743
平成11年	156,910	1.6	317,028	0.3	2.02	53,853	40,237	77,975	129,538	15,425
平成12年	158,972	1.3	317,516	0.2	2.00	54,060	40,982	78,317	129,126	15,031
平成13年	161,707	1.7	319,032	0.5	1.97	54,477	42,031	78,214	129,394	14,916
平成14年	164,611	1.8	320,872	0.6	1.95	54,907	43,329	78,312	129,648	14,676
平成15年	168,060	2.1	323,919	0.9	1.93	55,290	44,237	79,886	130,178	14,328
平成16年	171,146	1.8	327,124	1.0	1.91	57,303	44,617	80,906	130,165	14,133
平成17年	174,997	2.3	331,530	1.3	1.89	58,006	46,910	82,661	130,112	13,841
平成18年	178,008	1.7	334,470	0.9	1.88	58,945	47,898	83,532	130,642	13,453
平成19年	181,238	1.8	337,774	1.0	1.86	59,748	49,285	84,251	131,146	13,344
平成20年	185,306	2.2	342,472	1.4	1.85	61,729	51,160	84,772	131,740	13,071
平成21年	187,949	1.4	345,413	0.9	1.84	62,290	52,010	85,524	132,727	12,862
平成22年	189,946	1.1	348,590	0.9	1.84	62,931	53,507	86,329	133,035	12,788
平成23年	191,930	1.0	351,350	0.8	1.83	63,077	55,556	87,016	133,110	12,591

資料：住民基本台帳(各年1月1日)

人口動態

- ・平成8年から9年にかけて社会減から社会増に転じ、以降人口が増加しています。近年では平成19年が人口増のピークとなっています。
- ・平成6年以降平成17年まで自然減でしたが、平成18年以降、自然増に転じています。

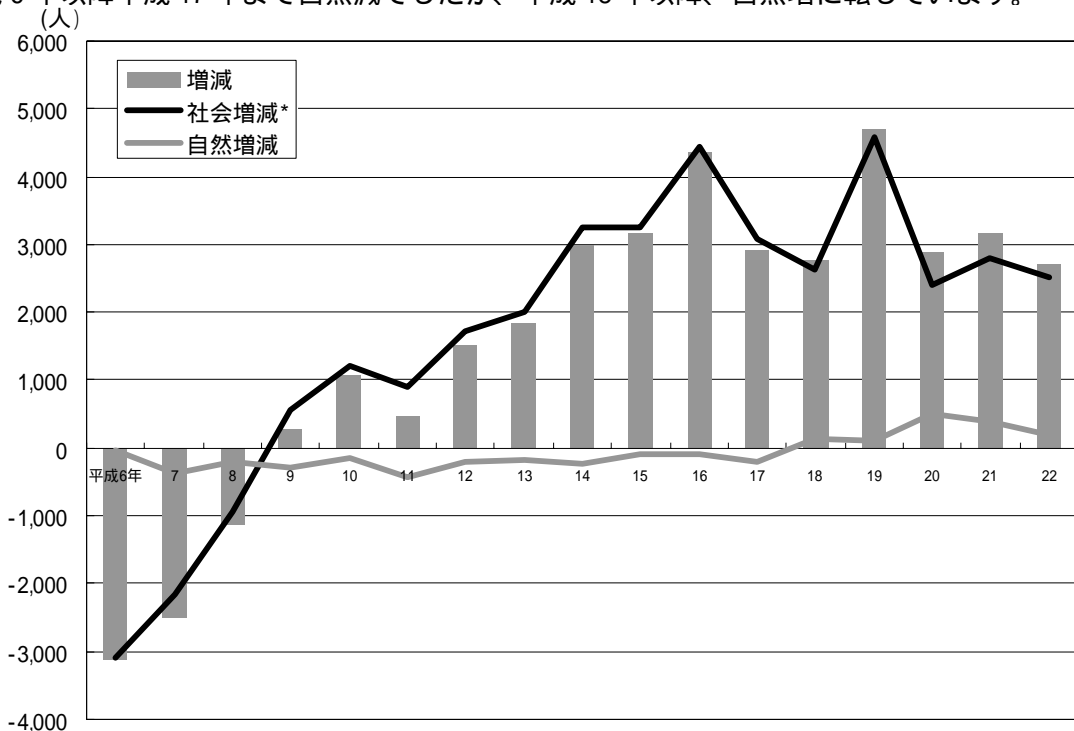


図 3-3-17 人口動態

資料：住民基本台帳(各年1月1日)

*社会増減は他県移動による増減、都内移動による増減、その他の増減の合計

地区別人口の推移

- ・地区別(*)を見ると、大崎地区での人口増加が著しく、年平均で2.81%の増加率となっています。次いで品川地区で1.42%となっています。
- ・八潮地区では5地区で唯一人口が減少しており、年平均減少率は1.6%となっています。

*：地区区分は次のとおりです。

品川地区：北品川、東品川、南品川、西品川、広町

大崎地区：上大崎、東五反田、西五反田、大崎

大井地区：東大井、南大井、勝島、大井、西大井

荏原地区：小山台、小山、荏原、平塚、旗の台、中延、西中延、東中延、戸越、豊町、二葉

八潮地区：八潮、東八潮、その他

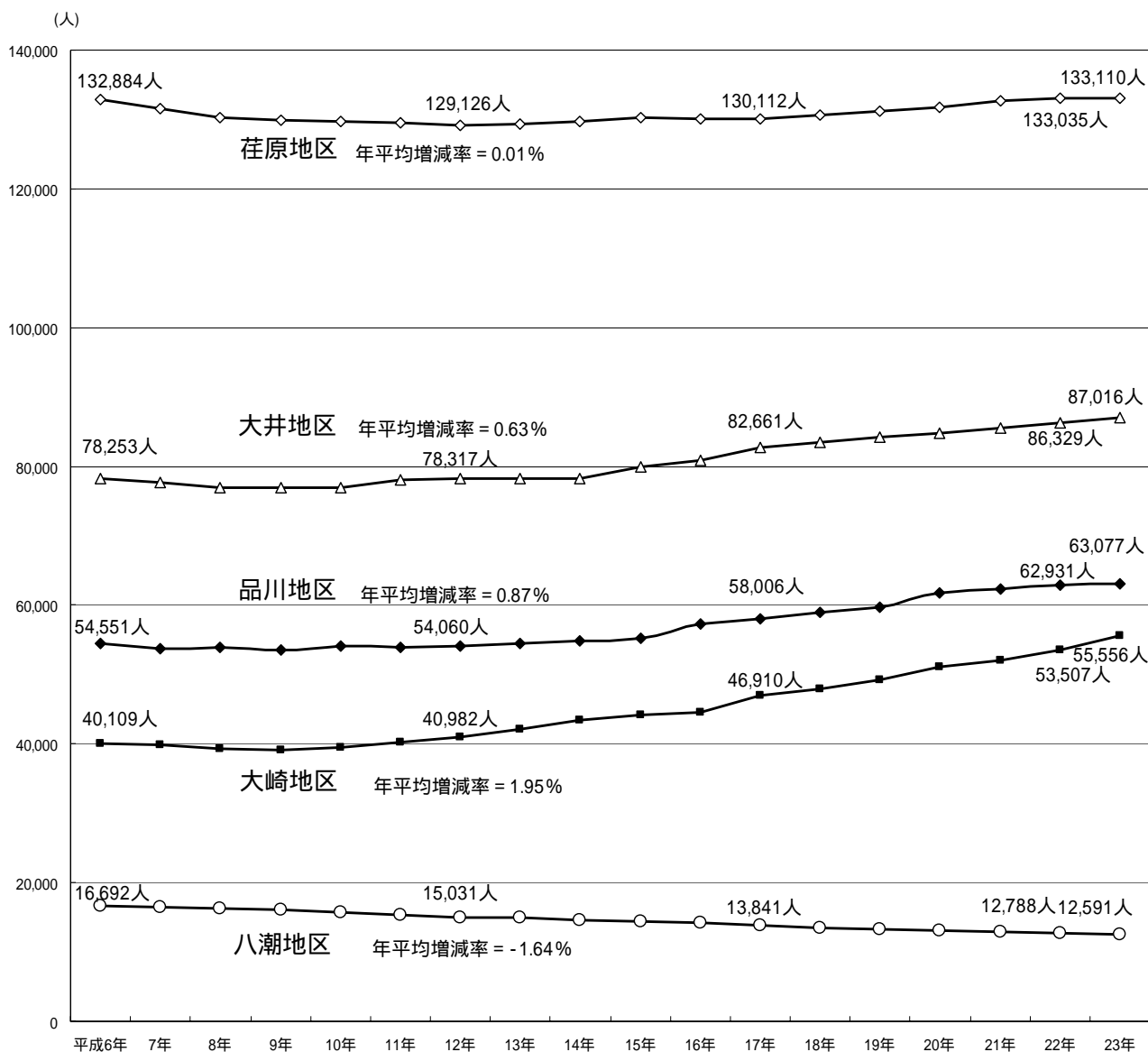


図 3-3-18 地区別人口の推移

資料：住民基本台帳(各年1月1日)、年平均増減率は、1年間の増減率の単純平均値

年齢5歳階級別人口の推移

- ・住民基本台帳による5歳階級別の人口では、男は平成7年では25～29歳の人口、女は20～24歳の人口が最も多かったのに対し、平成22年では男女ともに35～39歳の人口が最も多くなっています。

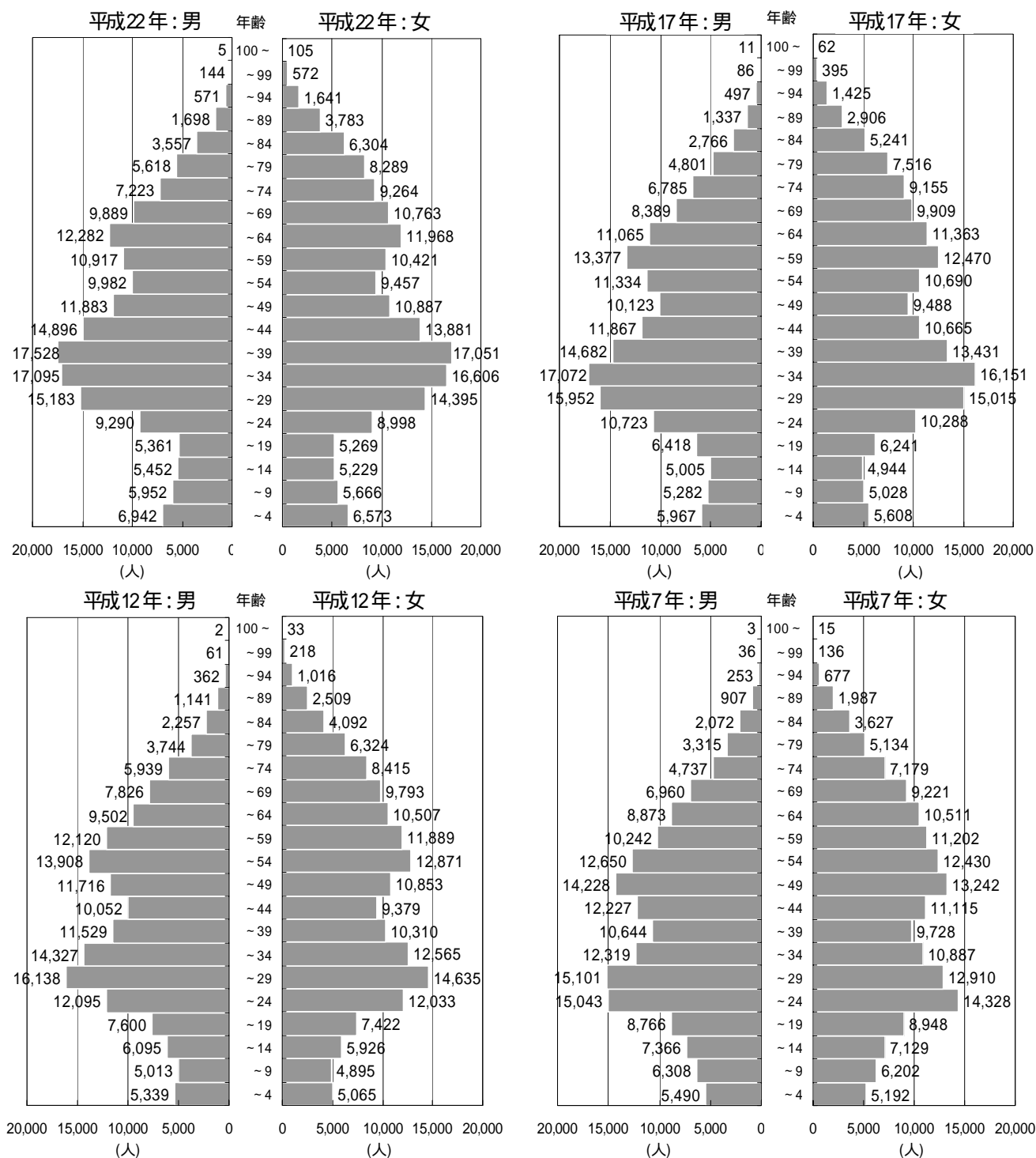


図 3-3-19 年齢5歳階級別人口の推移

資料：住民基本台帳(各年1月1日)

年齢階級別人口構成

年齢3区分別人口の他区等との比較

- ・品川区の年齢3区分別の人口割合は、城南地区内の区、都心3区、特別区部、東京都と比較すると、概ね平均的な割合となっています。
- ・これらの比較対象の中では、渋谷区、中央区、港区で生産年齢人口（15歳～64歳）の割合が高いのが特徴となっています。その他は概ね似たような構成となっています。

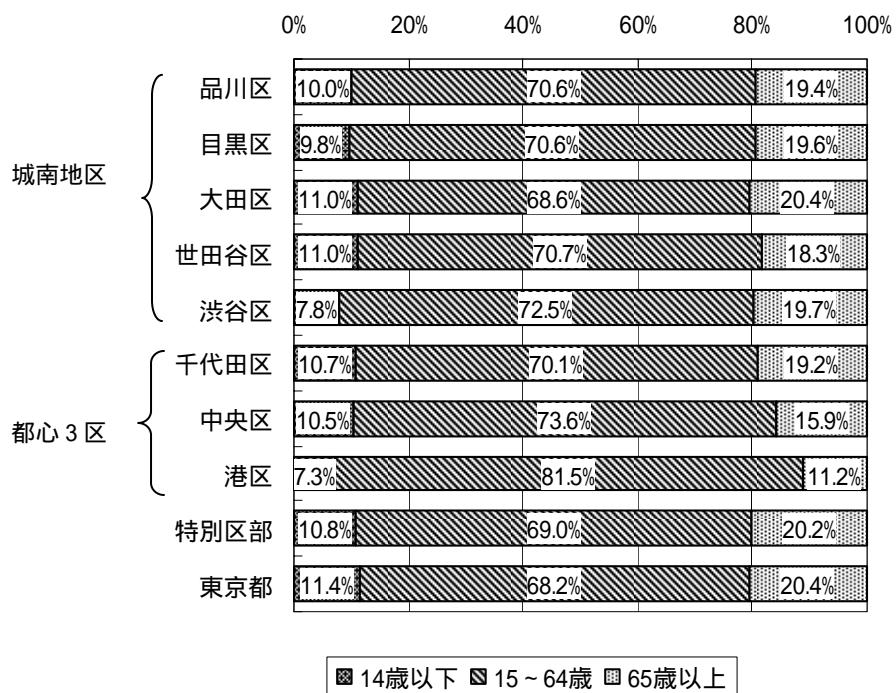
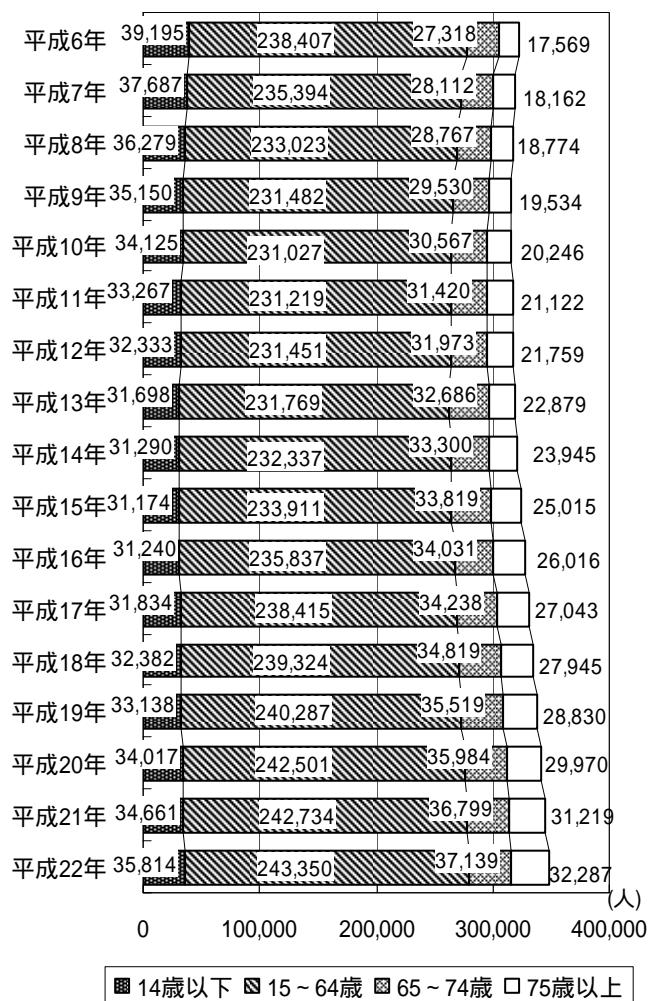


図 3-3-20 年齢3区分別人口割合の他区等との比較(平成 22 年)
資料：国勢調査

年齢4区分別人口の推移

- ・人口および人口構成の推移を見ると、14歳以下人口は平成6年から平成15年まで減少していましたが、平成16年以降増加に転じています。割合も平成17年以降増加しています。
- ・老年人口（65歳以上）は平成6年以降、実数、割合ともに増加しています。
- ・平成10年以降、生産年齢人口（15～64歳）の実数は増加していますが、割合では減少しています。

年齢4区分別人口の推移



年齢4区分別人口割合の推移

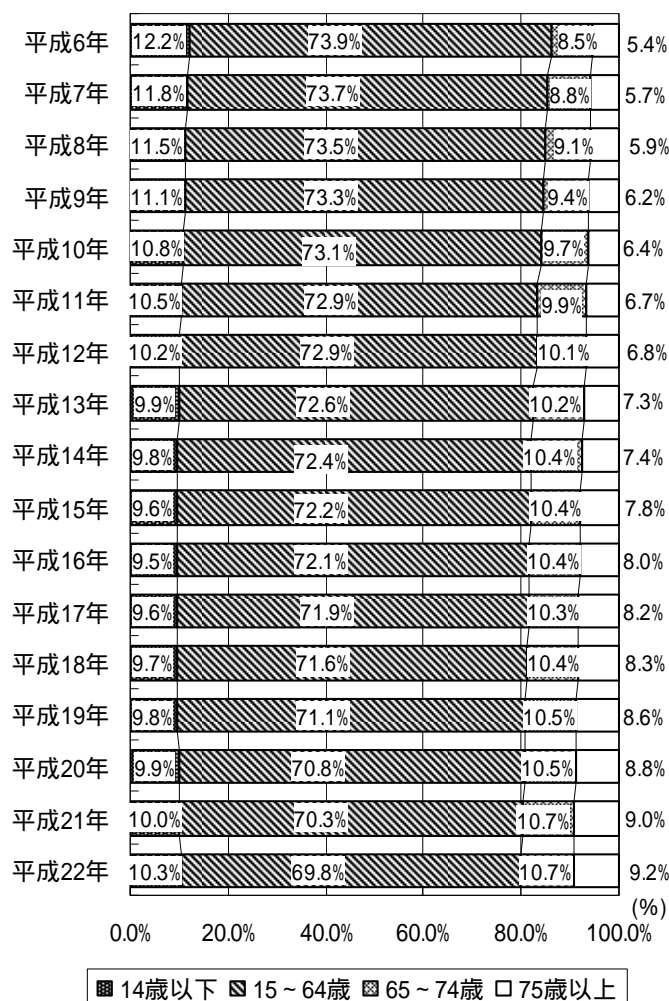


図 3-3-21 年齢4区分別人口の推移

資料：住民基本台帳(各年1月1日)

地区別に見た年齢4区分別人口

- ・地区別に見ると、75歳以上の高齢者の占める割合は、荇原地区で10.4%（13,992人）と全地区の中で最も高くなっています。同様に、65～74歳の占める割合は、八潮地区で13.8%（1,808人）と最も高くなっています。
- ・生産年齢人口（15～64歳）の人口の占める割合は、大崎地区で73.9%（43,053人）と最も高くなっています。
- ・年少人口（14歳以下）の人口の占める割合は、全地区とも1割前後となっています。

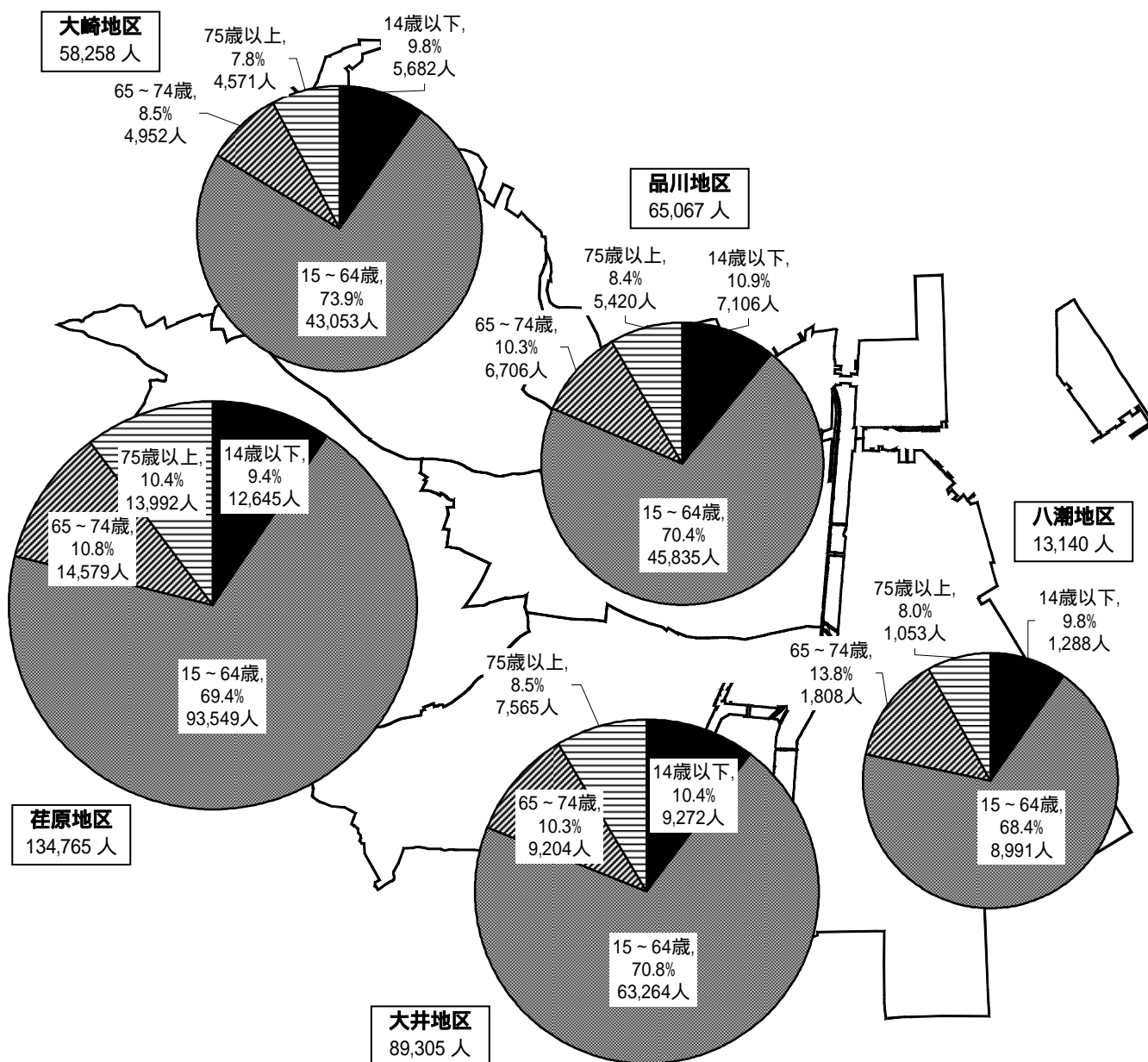


図 3-3-22 地区別に見た年齢4区分別人口（平成 22 年）

資料：国勢調査

地区別に見た年齢4区分人口割合の推移

- ・平成7年から22年にかけて、全地区で75歳以上の占める割合が増加しています。
- ・大崎地区においては平成17年から22年にかけて、65歳以上の比率は横ばいとなっています。

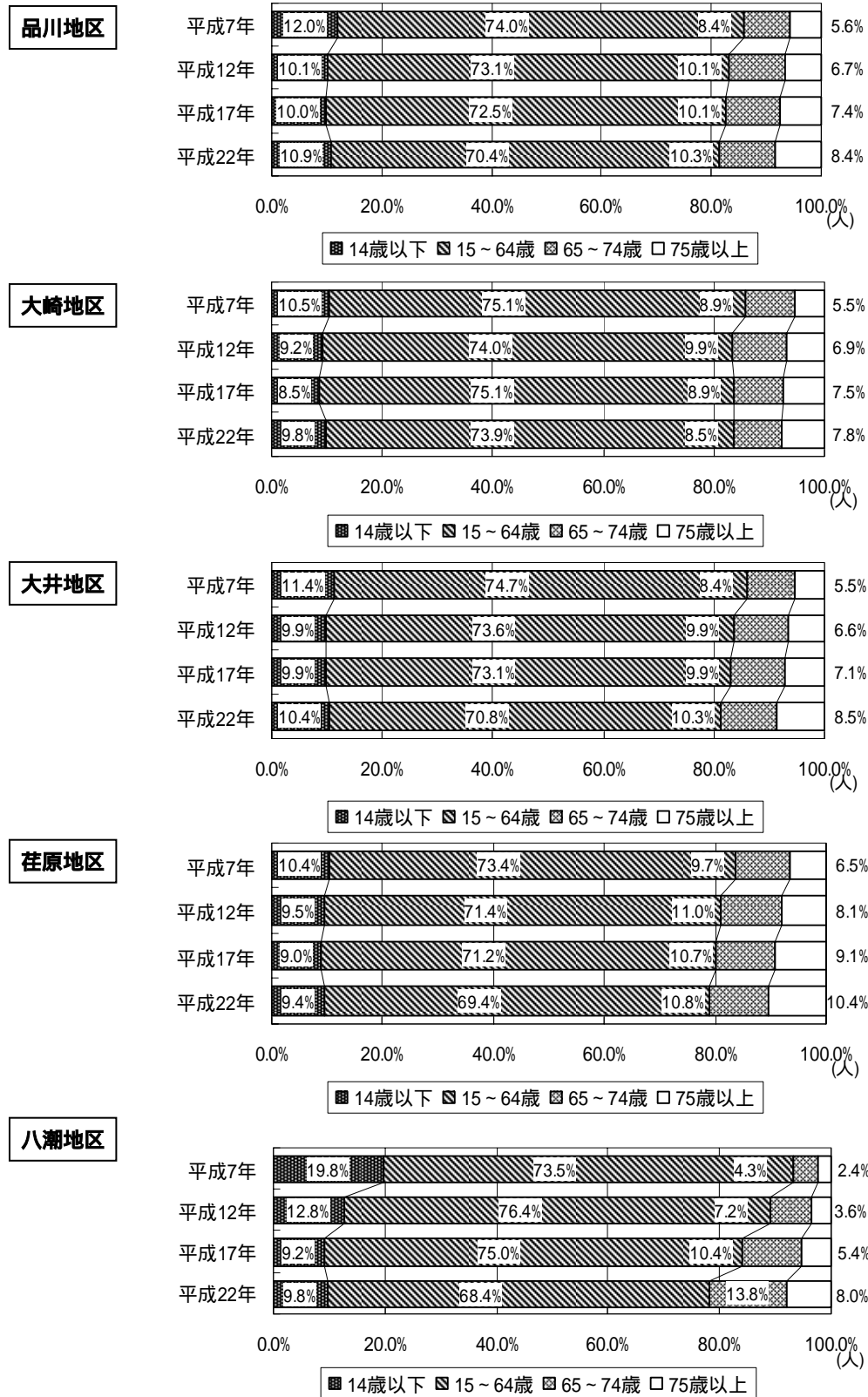


図 3-3-23 地区別に見た年齢4区分別人口割合の推移

資料：国勢調査

世帯構成

世帯構成割合の推移

- ・世帯構成では1人世帯は平成22年で53.1%と半数以上を占めており、昭和45年以降増加傾向を示しています。
- ・一方、3人以上の世帯が占める割合は、昭和45年以降、減少傾向を示しています。

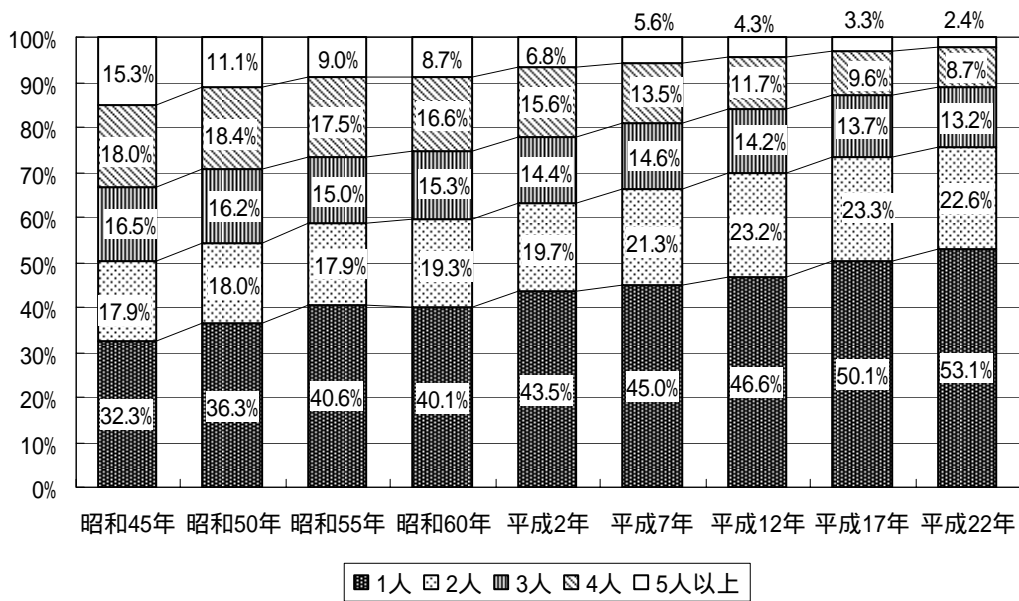


図 3-3-24 世帯構成割合の推移
資料：国勢調査(各年 10月1日)

世帯構成割合の他区等との比較

- ・1人世帯の割合は、城南地区内では渋谷区の62.5%に次いで高い状況です。
- ・都心3区と比較すると、千代田区に近い構成となっています。
- ・特別区部、東京都と比較すると、品川区は1人世帯の割合が高い状況です。

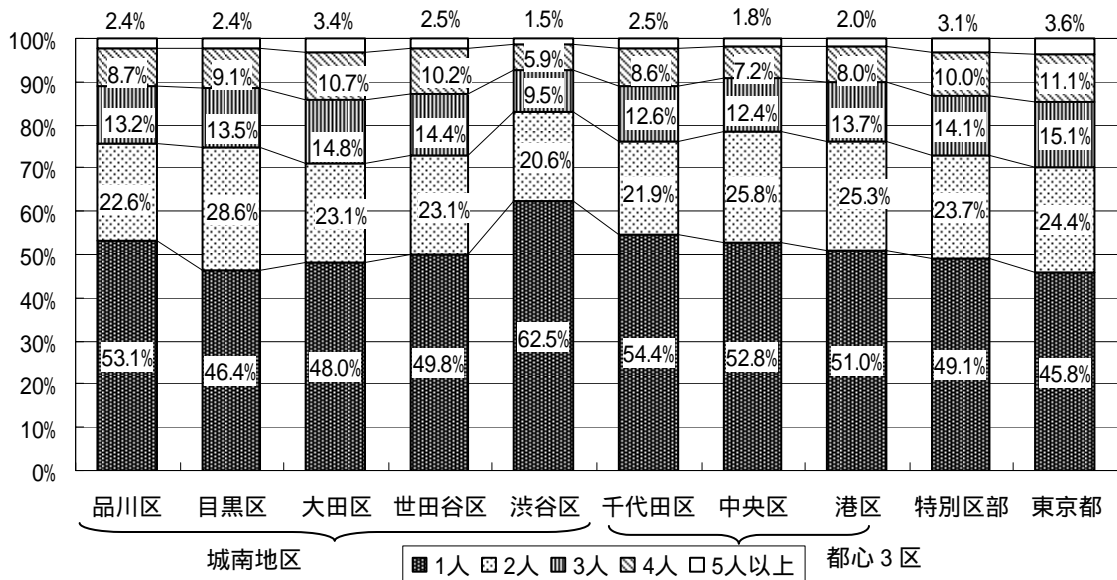


図 3-3-25 世帯構成割合の他区等との比較
資料：国勢調査(平成22年10月1日)

地区別に見た世帯構成

- ・八潮地区を除く4地区で1人世帯が半数以上を占めており、大崎地区で1人世帯の割合が56.5%（18,974世帯）と最も大きくなっています。
- ・全ての地区において、世帯人数が増えるほど、地区ごとの総世帯数に占める割合は低くなっています。

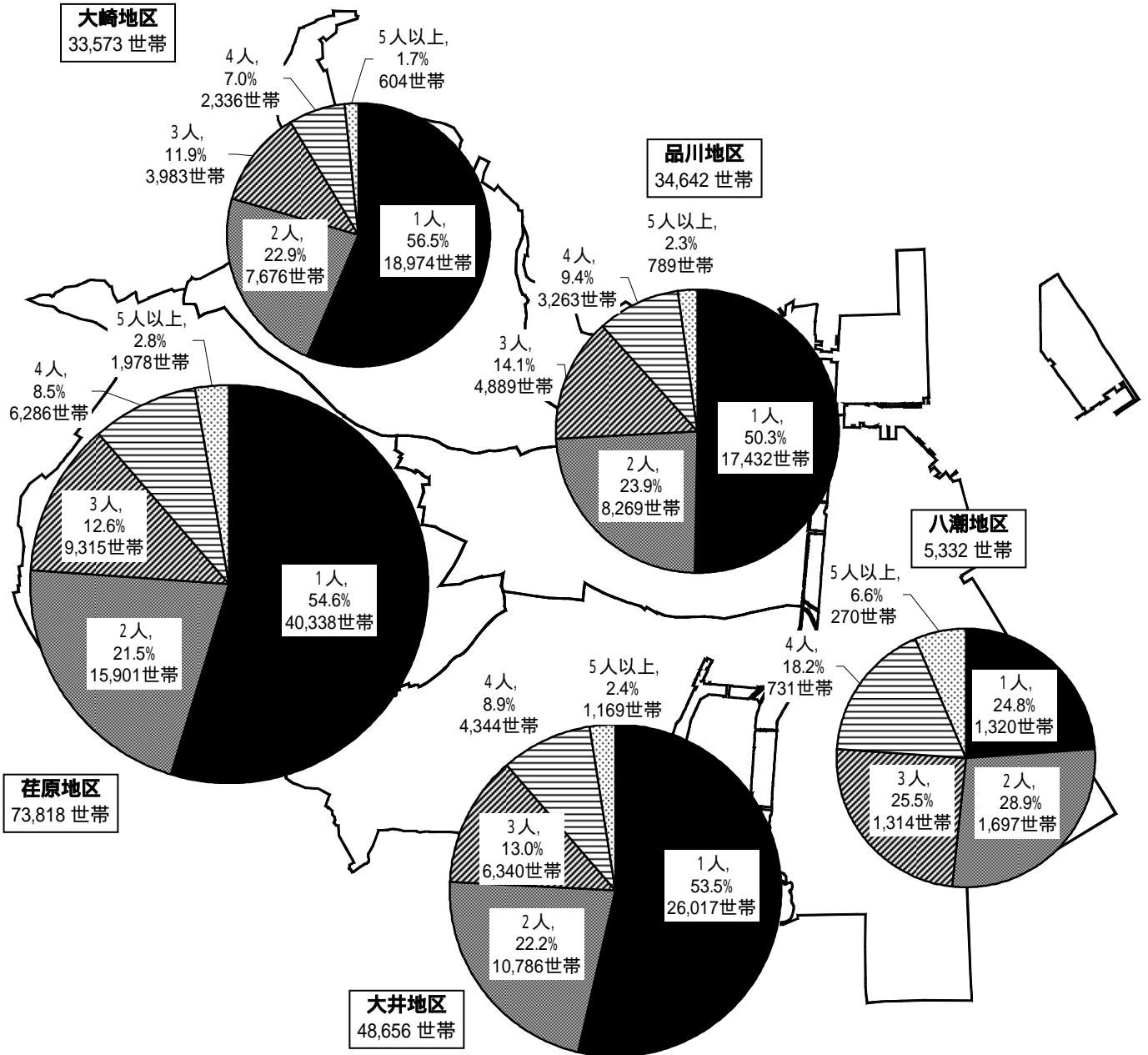


図 3-3-26 地区別に見た世帯構成 (平成 22 年)

資料：国勢調査

地区別に見た世帯構成割合の推移

- ・全ての地区において、平成7年から22年にかけて1人世帯の割合が増加しています。
- ・4人、5人以上の世帯の割合は、平成7年から22年にかけて全ての地区において減少しています。

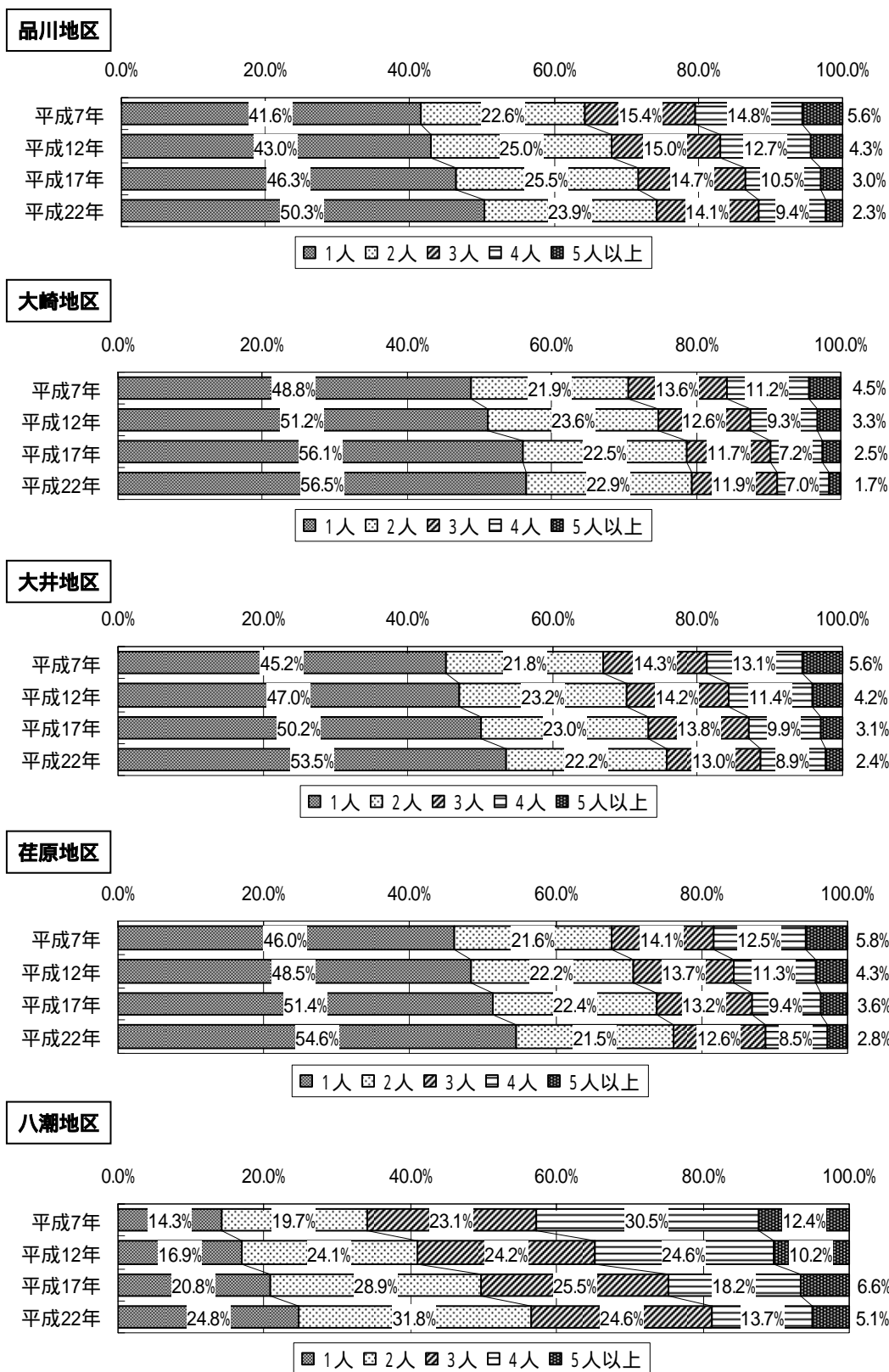


図 3-3-27 地区別に見た世帯構成割合の推移(国勢調査)

資料：国勢調査(各年10月1日)

家族類型

家族類型割合の推移

- ・区全体では、平成 22 年の核家族世帯の割合は 42.2%となっており、昭和 45 年から平成 22 年にかけて、総世帯に占める割合は減少傾向を示しています。
- ・一方、単独世帯は平成 22 年で 53.0%となっており、昭和 45 年から約 1.9 倍と著しく増加しています。

*家族類型 核家族世帯：夫婦のみ、夫婦と子供、片親と子供からなる世帯
 その他の親族世帯：上記および下記以外の世帯
 非親族世帯：二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にある者がいない世帯
 単独世帯：一人の世帯

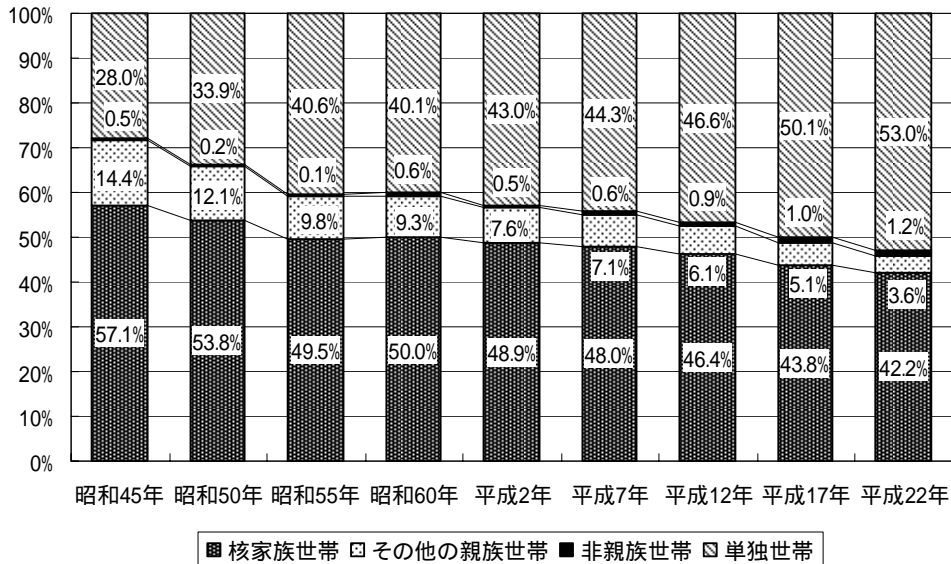


図 3-3-28 家族類型割合の推移

資料：国勢調査(各年 10 月 1 日)

家族類型割合の他区等との比較

- ・単独世帯の割合は、城南地区内では渋谷区の 62.6%に次いで高い状況です。
- ・都心 3 区と比較すると、中央区に近い構成となっています。
- ・特別区部、東京都と比較すると、単独世帯の割合が高く、核家族世帯の割合が低くなっています。

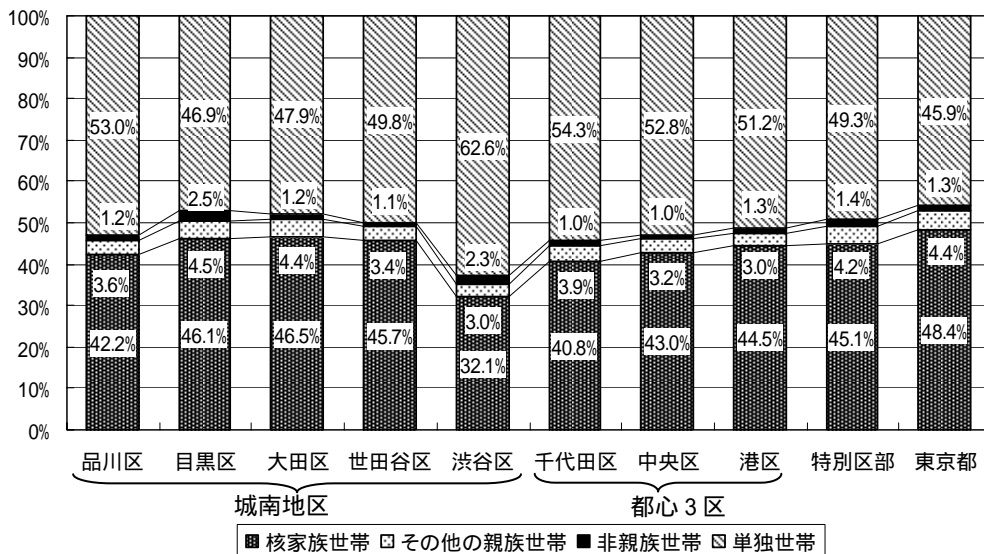


図 3-3-29 家族類型割合の他区等との比較

資料：国勢調査(平成 22 年 10 月 1 日)

地区別に見た家族類型

- ・八潮地区を除く 4 地区では単独世帯の割合が 50%を超えており、最も高い割合を占めています。

- ・八潮地区においては、核家族世帯が69.3%（3,696世帯）と最も高い割合を占めています。
- ・全ての地区において、その他の親族世帯は5%以下、非親族世帯は2%未満と少なくなっています。

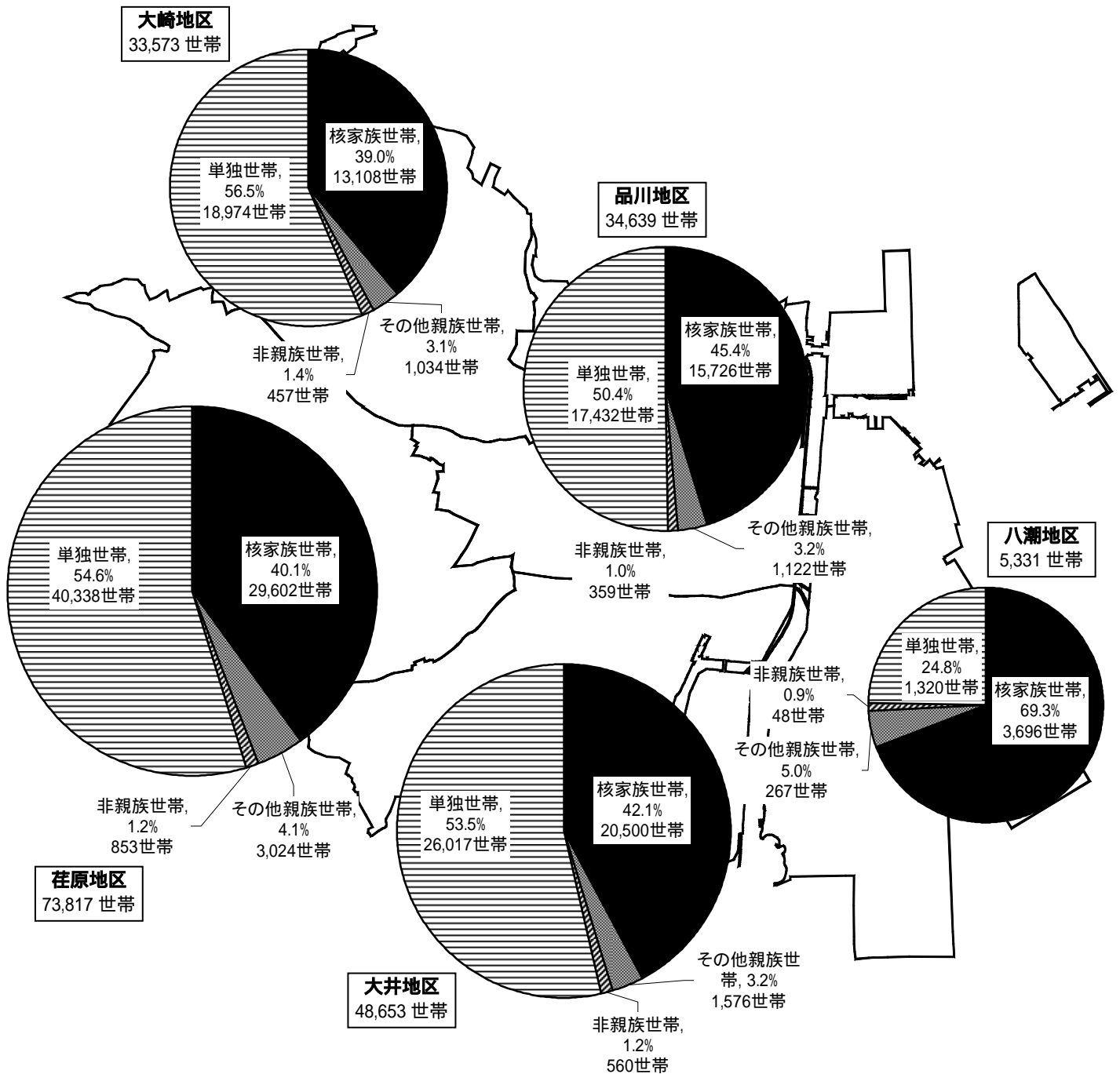


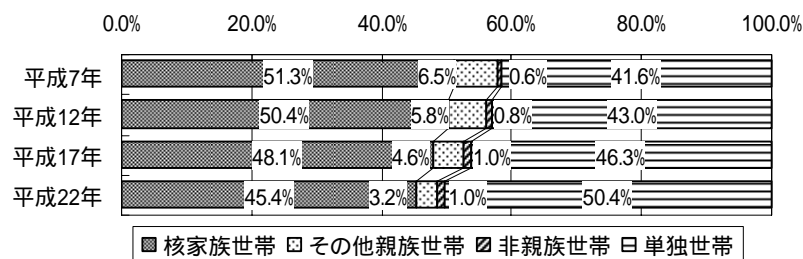
図 3-3-30 地区別に見た家族類型 (平成 22 年)

資料：国勢調査

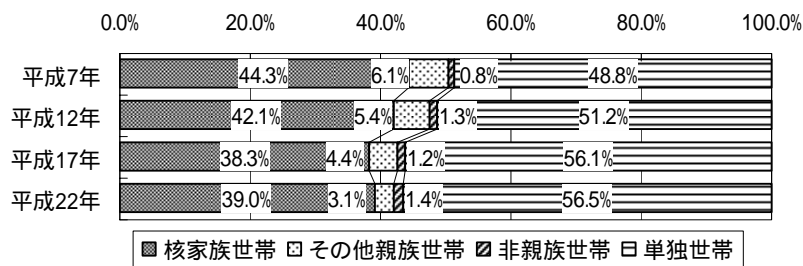
地区別に見た家族類型割合の推移

- ・全ての地区において、平成 7 年から平成 22 年にかけて単独世帯の割合が増加しています。
- ・大崎地区を除く 4 地区において、平成 7 年から平成 22 年にかけて核家族世帯の割合が減少しています。

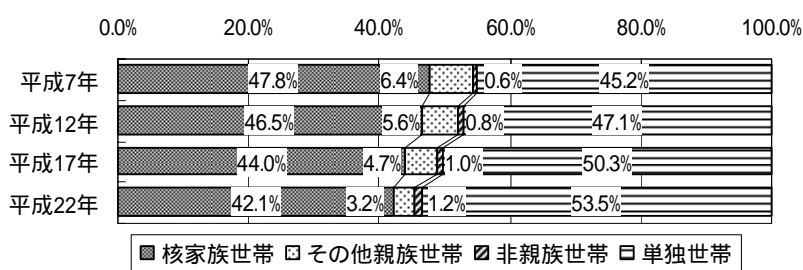
品川地区



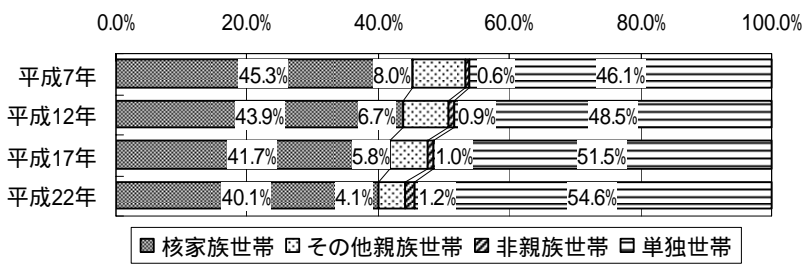
大崎地区



大井地区



荏原地区



八潮地区

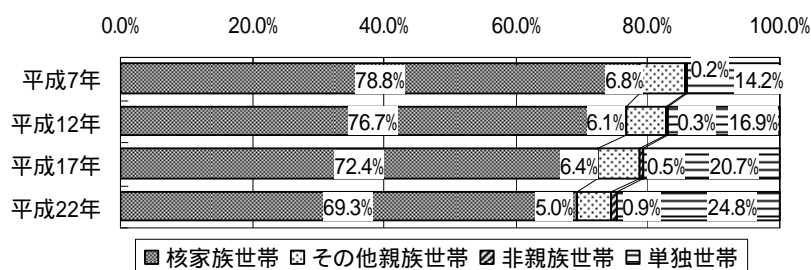


図 3-3-31 地区別に見た家族類型割合の推移
資料：国勢調査(各年 10月1日)

3.4 住宅供給

- ・平成7年以降、分譲住宅の新設着工数は1,000戸を超えています。
- ・貸家と分譲住宅の新設着工数を比較すると、昭和60年から平成6年にかけては、それぞれの年において貸家の新設着工件数が最も多くなっていますが、平成13年を除き、平成7年から19年ま

では分譲住宅が貸家を上回っています。平成 20 年は、再び貸家数が分譲住宅を上回っています。

- ・持家の新設着工数は、平成 12 年以降減少傾向となっています。

表 3-4-1 新設着工住宅数の推移

	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	総数
昭和60年	624	2,699	65	833	4,221
昭和61年	661	3,043	179	584	4,467
昭和62年	852	4,984	144	340	6,320
昭和63年	794	4,468	38	623	5,923
平成1年	729	3,466	122	465	4,782
平成2年	684	3,405	174	1,134	5,397
平成3年	588	2,145	489	618	3,840
平成4年	594	2,418	207	148	3,367
平成5年	643	1,924	38	575	3,180
平成6年	653	1,476	420	959	3,508
平成7年	595	1,574	47	1,773	3,989
平成8年	705	1,846	100	2,010	4,661
平成9年	534	1,383	44	1,891	3,852
平成10年	447	1,622	16	2,115	4,200
平成11年	440	1,396	46	2,600	4,482
平成12年	510	2,272	2	2,443	5,227
平成13年	447	3,130	121	2,902	6,600
平成14年	416	2,411	105	2,742	5,674
平成15年	418	2,480	134	3,792	6,824
平成16年	404	2,443	7	4,215	7,069
平成17年	378	2,833	164	3,630	7,005
平成18年	398	2,473	2	3,848	6,721
平成19年	338	2,078	52	2,225	4,693
平成20年	392	2,468	53	2,004	4,917

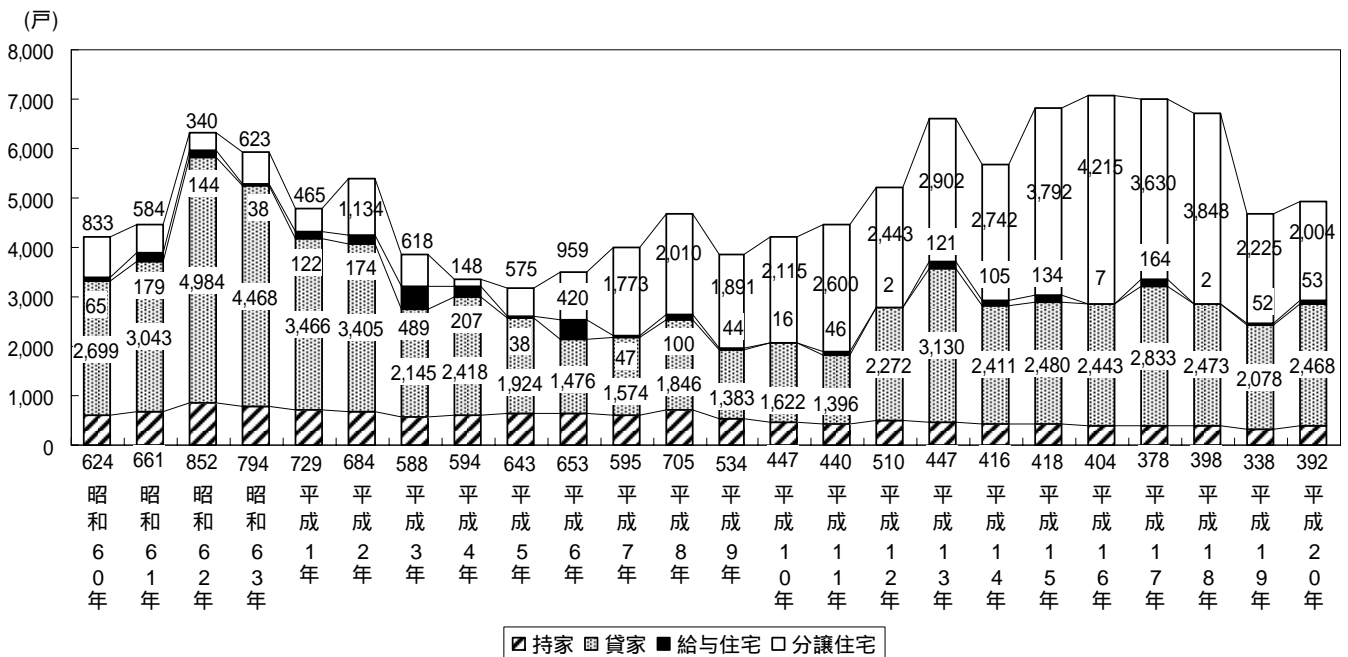


図 3-4-1 新設着工住宅数の推移

資料：東京都総務局統計部調整課『東京都統計年鑑』

3.5 住意識について

- ・第 18 回および第 19 回品川区世論調査(*)の結果によると、品川区に「住みたい理由」としては、「交通の便がよいから」が最も多く、次いで「土地へのなじみや愛着があるから」、「買い物に便利だから」となっています。
- ・「住みたくない理由」としては、「周囲の環境がよくないから」が最も多くなっています。

・第18回調査と比べ、住みたくない理由として「子どもを育てにくいから」が大幅に増加しています。

*第18回は平成20年度、第19回は平成22年に実施した調査です。

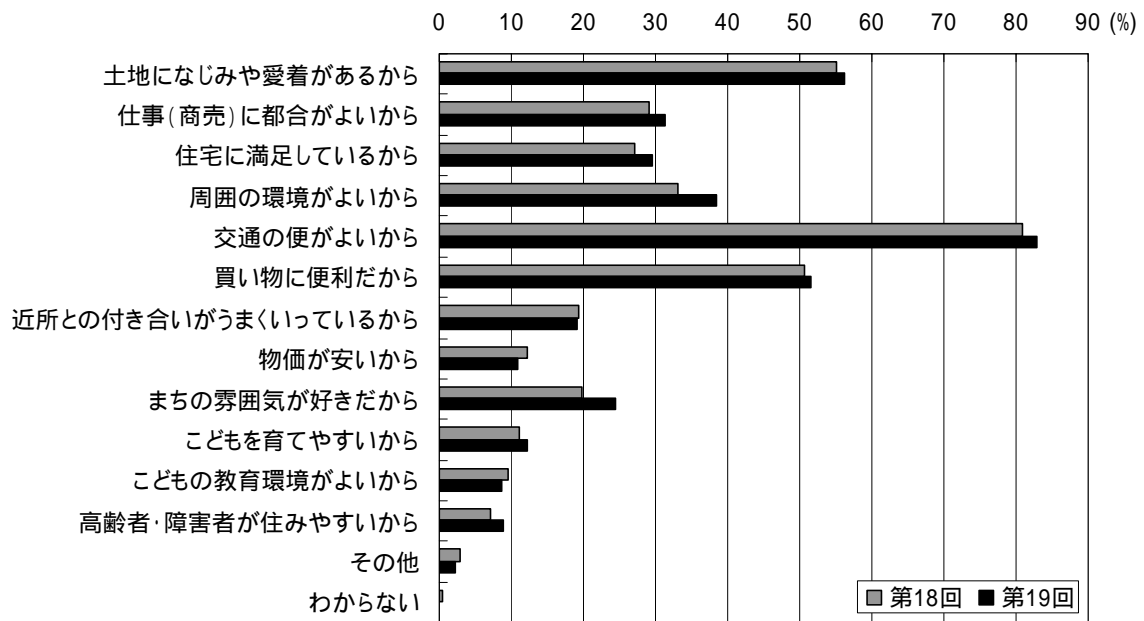


図 3-5-1 住みたい理由

資料：第18回、第19回品川区世論調査

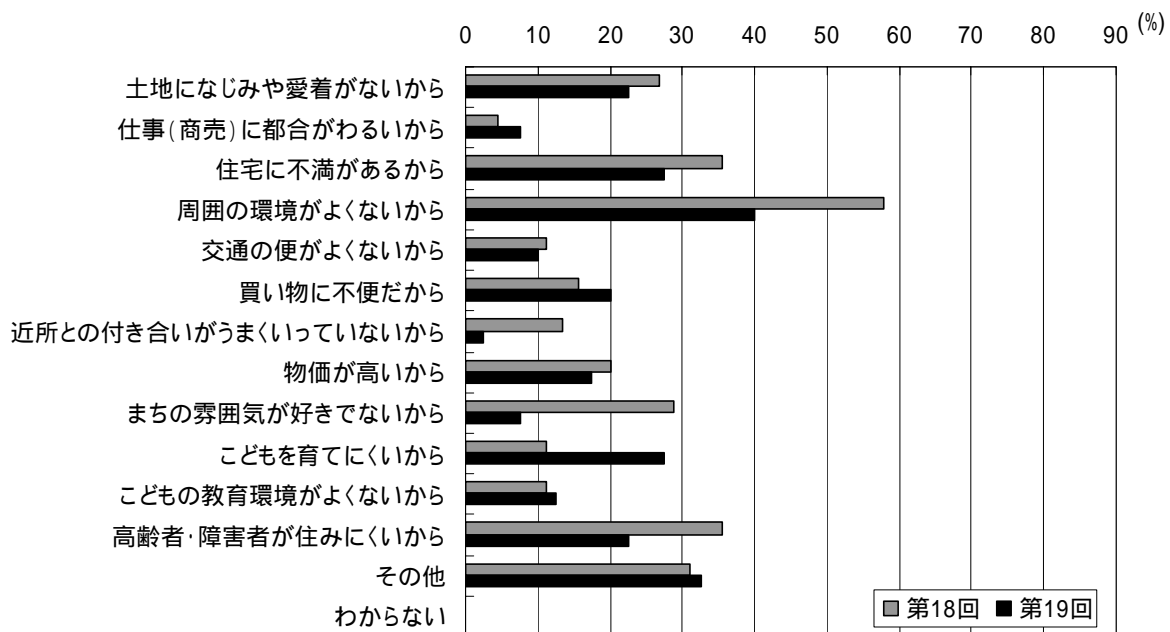


図 3-5-2 住みたくない理由

資料：第18回、第19回品川区世論調査