

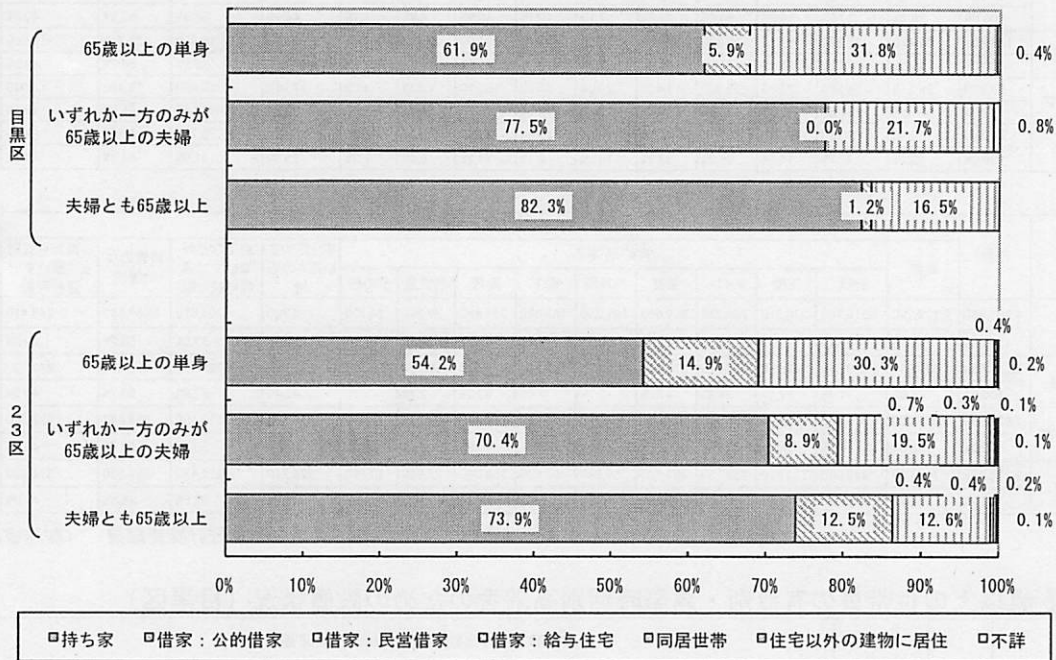
第4節 高齢者の住宅事情

1 高齢者世帯の所有関係

高齢者世帯の所有関係をみると、単身世帯では持ち家が61.9%、公的借家が5.9%、民間借家が31.8%となっている。夫婦とも65歳以上の世帯では、持ち家が82.3%、公的借家が1.2%、民間借家が16.5%となっている。

23区と比較すると、持ち家の割合はいずれも目黒区の方が高く、公的借家の割合は目黒区の方が低くなっている。

■ 高齢者世帯の所有関係（目黒区、23区）



	普通世帯数	持ち家	借家			同居世帯	住宅以外の建物に居住	不詳
			公的借家	民間借家	給与住宅			
目黒区								
65歳以上の単身	15,930	9,860	940	5,070	60	-	-	-
	100.0%	61.9%	5.9%	31.8%	0.4%	-	-	-
いずれか一方のみが65歳以上の夫婦	2,490	1,930	0	540	10	-	-	20
	100.0%	77.5%	0.0%	21.7%	0.0%	-	-	0.8%
夫婦とも65歳以上	8,970	7,380	110	1,480	-	-	-	-
	100.0%	82.3%	1.2%	16.5%	-	-	-	-
23区								
65歳以上の単身	556,710	301,540	83,040	168,870	2,040	-	30	1,220
	100.0%	54.2%	14.9%	30.3%	0.4%	-	0.0%	0.2%
いずれか一方のみが65歳以上の夫婦	70,230	49,440	6,270	13,690	500	210	40	80
	100.0%	70.4%	8.9%	19.5%	0.7%	0.3%	0.1%	0.1%
夫婦とも65歳以上	260,230	192,310	32,400	32,740	1,110	930	470	270
	100.0%	73.9%	12.5%	12.6%	0.4%	0.4%	0.2%	0.1%

〔資料：平成25年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）〕

2 高齢者のための設備

高齢者のための設備がある住宅数は総数では 39.2% となっている。持ち家では 61.5%、借家では 32.1% で大きな差が出ている。

23 区と比較すると、目黒区は 6.9 ポイント高齢者のための設備がある住宅の割合が低くなっている。

65 歳以上の人員がいる世帯では、53.6% が設備を設けている。

■ 高齢者のための設備状況（目黒区、23 区）

目黒区

	総数	高齢者のための設備がある														高齢者等のための設備はない	
		総数	手すりがある										またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車いすで通行可能な幅	段差のない屋内		道路から玄関まで車いすで通行可能
			総数	玄関	トイレ	浴室	脱衣所	廊下	階段	居住室	その他						
総数	138,330	55,110	38,830	9,760	17,170	23,210	3,590	5,090	20,630	2,460	860	23,490	19,610	27,910	20,200	70,210	
	100.0%	39.2%	77.0%	19.3%	34.0%	46.0%	7.1%	10.1%	40.8%	4.9%	1.7%	46.6%	38.8%	55.3%	40.0%	50.8%	
専用住宅	136,930	54,410	38,240	9,610	16,880	22,860	3,550	4,840	20,100	2,420	840	23,260	19,490	27,730	19,990	69,610	
	100.0%	39.5%	78.2%	19.7%	34.5%	46.8%	7.3%	10.1%	41.1%	5.0%	1.7%	47.6%	39.8%	56.7%	40.8%	50.8%	
持ち家	59,830	36,510	28,260	7,280	13,200	17,600	2,100	3,650	15,270	1,920	660	17,650	13,690	19,450	13,930	23,320	
	100.0%	61.5%	81.3%	20.8%	38.0%	50.6%	6.0%	10.5%	43.8%	4.4%	1.9%	50.8%	39.4%	56.0%	40.1%	39.0%	
借家	64,190	17,800	9,980	2,330	3,670	5,270	1,450	1,290	4,830	900	180	5,610	5,790	8,280	6,050	46,290	
	100.0%	32.1%	70.7%	16.5%	26.0%	37.3%	10.3%	9.1%	34.2%	6.4%	1.3%	39.8%	41.0%	58.7%	42.9%	72.1%	

23区

	総数	高齢者のための設備がある														高齢者等のための設備はない	
		総数	手すりがある										またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車いすで通行可能な幅	段差のない屋内		道路から玄関まで車いすで通行可能
			総数	玄関	トイレ	浴室	脱衣所	廊下	階段	居住室	その他						
総数	4,601,560	2,120,790	1,519,160	370,310	730,790	898,000	121,380	163,080	724,880	57,990	24,190	898,780	795,510	1,083,980	848,410	2,151,050	
	100.0%	46.1%	71.6%	17.5%	34.5%	47.0%	5.7%	7.7%	34.2%	2.7%	1.1%	42.3%	37.5%	50.2%	40.0%	46.7%	
専用住宅	4,524,930	2,078,850	1,480,650	362,380	713,320	878,510	117,650	157,340	692,510	56,220	23,210	882,470	788,650	1,053,670	842,100	2,123,810	
	100.0%	45.9%	71.2%	17.4%	34.3%	47.1%	5.7%	7.6%	33.3%	2.7%	1.1%	42.4%	37.9%	50.7%	40.5%	46.8%	
持ち家	1,927,080	1,311,350	1,011,580	237,400	456,570	676,630	68,710	108,650	538,420	33,260	13,010	658,250	516,190	694,840	527,280	615,710	
	100.0%	68.0%	77.1%	18.1%	34.8%	51.6%	5.1%	8.1%	40.8%	2.5%	1.0%	50.0%	39.4%	53.0%	40.2%	32.0%	
借家	2,275,700	767,500	469,090	124,980	256,750	302,980	50,940	50,690	156,090	22,960	10,210	226,210	272,460	358,830	314,820	1,508,200	
	100.0%	33.7%	61.1%	16.3%	33.5%	39.5%	6.6%	6.6%	20.3%	3.0%	1.3%	29.5%	35.5%	46.8%	41.0%	66.3%	

〔資料：平成 25 年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）〕

■ 65 歳以上の世帯員の有無別・建築時期別高齢者のための設備状況（目黒区）

	総数	高齢者等のための設備がある	高齢者等のための設備がある（複数回答）														高齢者等のための設備はない	
			手すりがある総数	手すりがある（複数回答）										またぎやすい高さの浴槽	廊下などの幅が車椅子で通行可能	段差のない屋内		道路から玄関まで車いすで通行可能
				玄関	トイレ	浴室	脱衣所	廊下	階段	居住室	その他							
主世帯総数	138,330	55,110	38,830	9,760	17,170	23,210	3,590	5,090	20,630	2,460	860	23,490	19,610	27,910	20,200	70,210		
		39.8%	28.1%	7.1%	12.4%	16.8%	2.6%	3.7%	14.9%	1.8%	0.6%	17.0%	14.2%	20.2%	14.6%	50.8%		
65 歳以上の世帯員がいる主世帯総数	42,910	22,990	18,680	6,570	10,220	11,550	2,860	3,290	10,980	1,530	650	10,980	8,620	10,440	7,770	19,920		
		53.6%	43.6%	15.3%	23.8%	26.9%	6.7%	7.7%	25.5%	3.6%	1.5%	25.6%	20.1%	24.3%	18.1%	46.4%		
昭和45年以前	7,980	4,300	3,480	1,210	2,270	2,220	750	650	1,650	330	130	1,480	1,600	1,280	1,510	3,690		
		18.6%	53.9%	43.6%	15.2%	28.4%	27.8%	9.4%	8.1%	20.7%	4.1%	16.5%	20.1%	16.0%	18.9%	46.2%		
昭和46年～55年	9,910	4,940	4,170	820	2,040	2,460	400	540	1,950	200	260	2,190	1,360	1,750	1,600	4,970		
		23.1%	49.8%	42.1%	8.3%	20.6%	24.8%	4.0%	5.4%	19.8%	2.0%	22.1%	13.7%	17.7%	16.1%	50.2%		
昭和56年～平成2年	7,320	3,230	2,680	910	1,350	1,380	360	600	1,940	200	30	1,220	670	900	690	4,090		
		17.1%	44.1%	36.6%	12.4%	18.4%	18.9%	4.9%	8.2%	26.5%	2.7%	16.7%	9.2%	12.3%	9.4%	55.9%		
平成3年～12年	7,120	4,530	3,250	1,140	1,360	1,860	290	470	2,160	180	140	2,040	1,870	2,450	1,620	2,580		
		16.6%	63.6%	45.6%	16.0%	19.1%	26.1%	4.1%	6.6%	30.3%	2.5%	28.7%	26.3%	34.4%	22.8%	36.4%		
平成13年～17年	2,660	1,890	1,700	680	1,040	1,310	120	110	1,120	-	40	1,220	980	1,450	690	770		
		6.2%	71.1%	63.9%	25.6%	39.1%	49.2%	4.5%	4.1%	42.1%	0.0%	45.9%	36.8%	54.5%	25.9%	28.9%		
平成18年～22年	2,190	1,630	1,530	640	760	920	110	130	760	40	40	1,190	840	1,120	740	560		
		5.1%	74.4%	69.9%	29.2%	34.7%	42.0%	5.0%	5.9%	34.7%	1.8%	54.3%	38.4%	51.1%	33.8%	25.6%		
平成23年～25年9月	1,680	1,490	1,280	1,000	1,170	1,130	800	730	910	530	-	1,250	1,030	1,150	760	190		
		3.9%	88.7%	76.8%	59.5%	69.6%	67.3%	47.6%	43.5%	54.2%	31.5%	74.4%	61.3%	68.5%	45.2%	11.3%		

※複数回答であるため、内訳の合計とは必ずしも一致しない。

〔資料：平成 25 年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）〕

■ 高齢者のための設備の工事状況別・持ち家数（目黒区、23区）

目黒区

	総数	工事をした						工事をしない	65歳以上の世帯員がいる			65歳以上の世帯員がいない		
		総数	階段や廊下の手すりの設置	屋内の段差の解消	浴室や便所の工事	その他	総数		工事をした	工事をしない	総数	工事をした	工事をしない	
														100.0%
平成15年	54,180	4,780	2,780	710	4,110	890	49,400	24,550	3,650	20,900	28,440	1,090	27,340	
平成20年	61,670	5,400	2,680	580	4,590	1,630	56,260	29,030	4,630	24,400	32,240	770	31,470	
平成25年	60,950	6,110	3,270	920	5,290	1,210	54,840	31,320	5,030	26,290	28,670	1,020	27,650	

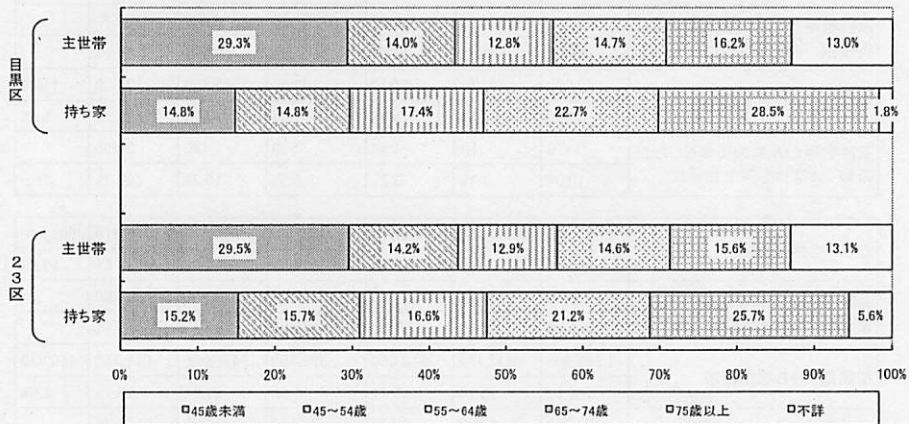
23区

	総数	工事をした						工事をしない	65歳以上の世帯員がいる			65歳以上の世帯員がいない		
		総数	階段や廊下の手すりの設置	屋内の段差の解消	浴室や便所の工事	その他	総数		工事をした	工事をしない	総数	工事をした	工事をしない	
														100.0%
平成15年	1,662,330	152,330	79,370	28,340	133,740	28,550	1,509,990	756,350	115,130	641,230	859,320	35,440	823,890	
平成20年	1,768,720	152,060	78,370	20,660	127,740	32,060	1,616,670	784,590	122,470	662,120	873,440	27,090	846,350	
平成25年	1,988,200	204,360	115,850	33,400	174,100	40,530	1,783,840	945,240	163,230	782,000	944,830	36,960	907,860	

[資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）]

世帯内の最高齢者が75歳以上の世帯は、主世帯では16.2%、持ち家世帯では28.5%を占めている。

■ 世帯内の最高齢者の年齢階級（目黒区、23区）

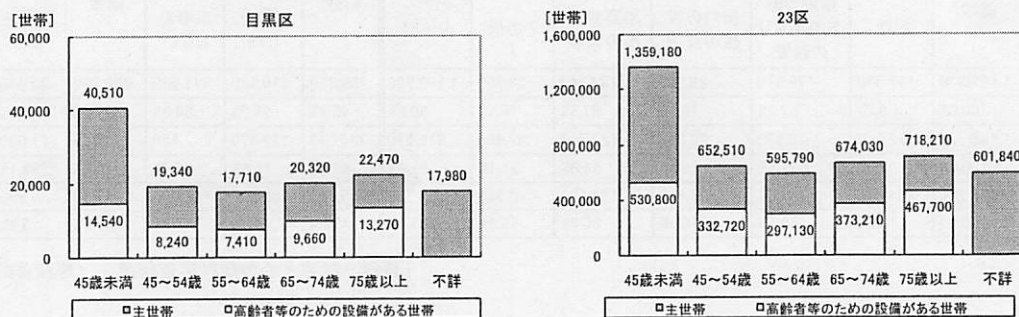


[資料：平成25年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）]

世帯内の最高齢者が75歳以上の世帯うち、高齢者のための設備があるのは59.1%となっている。最高齢者が65～74歳の世帯では設備があるのは47.5%である。高齢者等のための工事をした世帯は、持ち家では20.7%となっている。

23区では、世帯内の最高齢者が75歳以上の世帯うち、高齢者のための設備があるのは65.1%、65～74歳の世帯で55.4%となっており、目黒区の方がやや低い。高齢者等のための工事をした世帯は、持ち家では22.6%で、これも目黒区の方がやや低くなっている。

■ 世帯内の最高齢者の年齢階級別高齢者のための設備の有無（主世帯）（目黒区、23区）



■ 世帯内の最高齢者の年齢制限別高齢者のための設備・工事の有無（目黒区、23区）

	総数	世帯内の最高齢者の年齢階級					
		45歳未満	45～54歳	55～64歳	65～74歳	75歳以上	不詳
目黒区 主世帯総数	138,330	40,510	19,340	17,710	20,320	22,470	17,980
	100.0%	29.3%	14.0%	12.8%	14.7%	16.2%	13.0%
高齢者等のための設備がある世帯数 %は主世帯比	55,110	14,540	8,240	7,410	9,660	13,270	
	39.8%	35.9%	42.6%	41.8%	47.5%	59.1%	
目黒区 持ち家主世帯	60,950	9,010	9,030	10,630	13,850	17,350	1,080
	100.0%	14.8%	14.8%	17.4%	22.7%	28.5%	1.8%
高齢者等のための工事をした世帯数 %は持ち家主世帯比	6,110	150	290	580	1,420	3,600	
	10.0%	1.7%	3.2%	5.5%	10.3%	20.7%	
23区 主世帯総数	4,601,560	1,359,180	652,510	595,790	674,030	718,210	601,840
	100.0%	29.5%	14.2%	12.9%	14.6%	15.6%	13.1%
高齢者等のための設備がある世帯数 %は主世帯比	2,120,790	530,800	332,720	297,130	373,210	467,700	
	46.1%	39.1%	51.0%	49.9%	55.4%	65.1%	
都区部 持ち家主世帯	1,988,200	302,730	312,650	329,450	420,990	511,750	110,630
	100.0%	15.2%	15.7%	16.6%	21.2%	25.7%	5.6%
高齢者等のための工事をした世帯数 %は持ち家主世帯比	204,360	4,690	9,170	23,110	46,070	115,640	
	10.3%	1.5%	2.9%	7.0%	10.9%	22.6%	

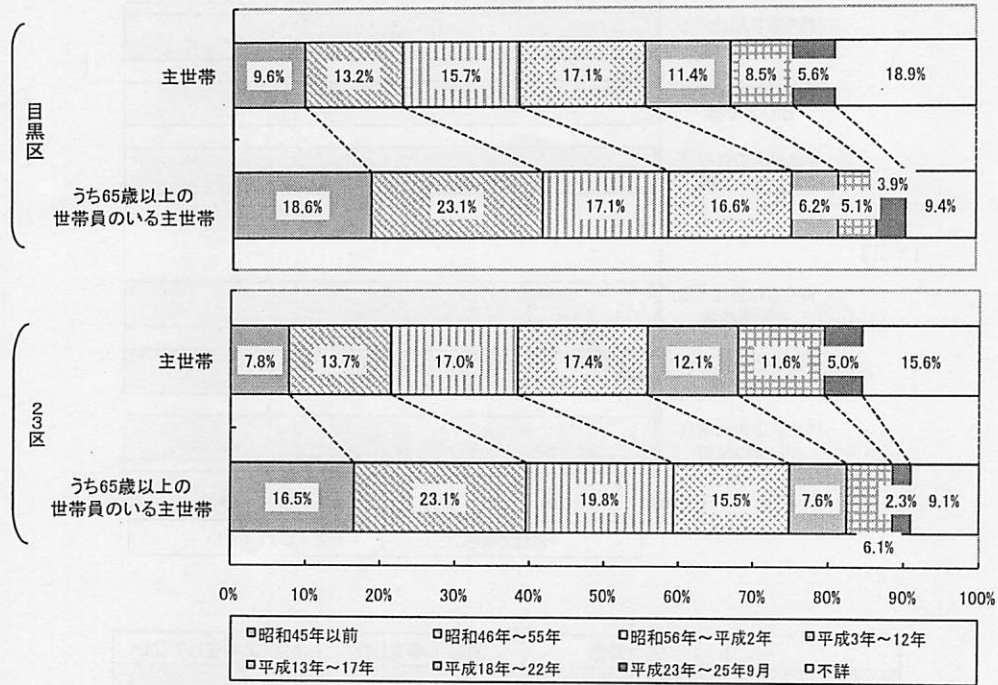
[資料：平成25年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）]

3 高齢者の住む世帯の耐震・避難など

高齢者のいる世帯では、新耐震設計基準以前の昭和55年以前の建築物に住む世帯が41.7%で、全世帯では22.8%であるので約20ポイント割合が高い。

23区では、高齢者のいる世帯で昭和55年以前の建築物に住む世帯は39.6%であるので、目黒区の方が若干高くなっている。

■ 高齢者のいる世帯の建築時期（目黒区、23区）



目黒区

	総数	昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～12年	平成13年～17年	平成18年～22年	平成23年～25年9月	不詳
主世帯	138,330	13,310	18,230	21,780	23,590	15,810	11,710	7,730	26,170
	100.0%	9.6%	13.2%	15.7%	17.1%	11.4%	8.5%	5.6%	18.9%
うち65歳以上の世帯員がいる主世帯	42,910	7,980	9,910	7,320	7,120	2,660	2,190	1,680	4,050
	100.0%	18.6%	23.1%	17.1%	16.6%	6.2%	5.1%	3.9%	9.4%

23区

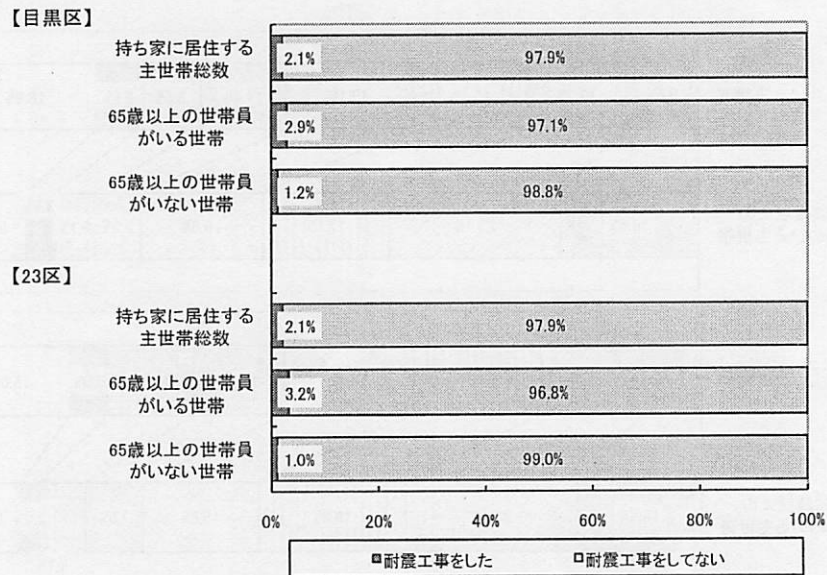
	総数	昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～12年	平成13年～17年	平成18年～22年	平成23年～25年9月	不詳
主世帯	4,601,560	357,230	628,890	780,440	802,140	554,540	532,190	229,690	716,440
	100.0%	7.8%	13.7%	17.0%	17.4%	12.1%	11.6%	5.0%	15.6%
うち65歳以上の世帯員がいる主世帯	1,408,860	232,480	324,890	278,620	218,510	106,910	86,350	33,020	128,080
	100.0%	16.5%	23.1%	19.8%	15.5%	7.6%	6.1%	2.3%	9.1%

〔資料：平成25年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）〕

高齢者のいる世帯の耐震工事の状況を見ると、2.9%が工事をしており、全世帯の2.1%に比べると工事をしている割合は高い。しかし、高齢者のいる世帯は新耐震設計基準以前の建物に住む世帯の割合が全世帯に比べて多いので、必ずしも高い数値とは言えない。

また、23区では高齢者のいる世帯の耐震工事割合は3.2%なので、目黒区は若干低くなっている。

■ 高齢者のいる世帯等における耐震工事の有無（目黒区、23区）



	主世帯数	耐震工事をした	耐震工事をしてない
目黒区			
持ち家に居住する主世帯総数	60,950	1,260	59,690
	100.0%	2.1%	97.9%
65歳以上の世帯員がいる世帯	31,320	910	30,410
	100.0%	2.9%	97.1%
65歳以上の世帯員がいない世帯	28,670	340	28,340
	100.0%	1.2%	98.8%
23区			
持ち家に居住する主世帯総数	1,988,200	41,000	1,947,200
	100.0%	2.1%	97.9%
65歳以上の世帯員がいる世帯	945,240	30,230	915,010
	100.0%	3.2%	96.8%
65歳以上の世帯員がいない世帯	944,830	9,760	935,070
	100.0%	1.0%	99.0%

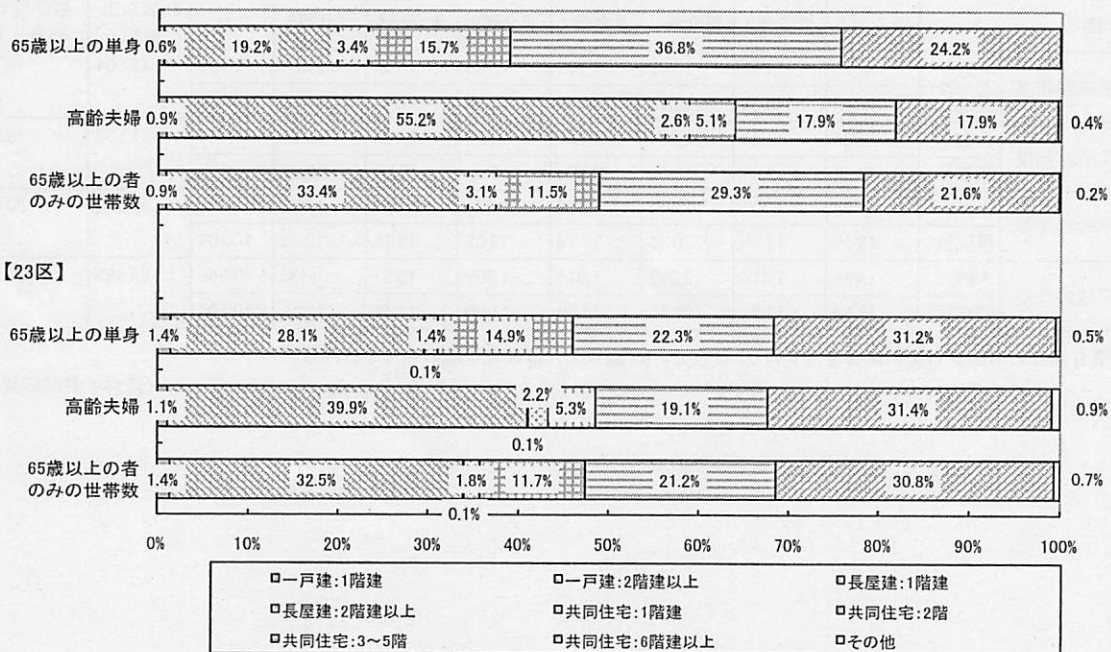
〔資料：平成25年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）〕

災害時の高齢者の避難に関連するデータとして、目黒区では65歳以上の高齢者のみの世帯が25,760世帯あり、このうち戸建住宅に34.3%、共同住宅に62.4%が住んでいる。戸建も共同住宅も2階以上に居住する世帯がほとんどであり、何らかの避難支援が必要とされる。

23区では、65歳以上の高齢者のみの世帯のうち戸建住宅に33.9%、共同住宅に63.7%が住んでおり、目黒区に比べ共同住宅に居住する割合が若干高い。目黒区では6階建て以上の共同住宅に住む世帯が21.6%で、23区の30.8%に比べ低くなっている。

■ 高齢者のいる世帯の居住している階数（目黒区、23区）

【目黒区】



	主世帯数	一戸建		長屋建		共同住宅				その他
		1階建	2階建以上	1階建	2階建以上	1階建	2階建	3~5階建	6階建以上	
目黒区										
65歳以上の単身	15,930	90	3,060	-	540	-	2,500	5,860	3,860	20
	100.0%	0.6%	19.2%	-	3.4%	-	15.7%	36.8%	24.2%	0.1%
高齢夫婦	10,970	100	6,060	-	290	-	560	1,960	1,960	40
	100.0%	0.9%	55.2%	-	2.6%	-	5.1%	17.9%	17.9%	0.4%
65歳以上の者のみの世帯数	25,760	230	8,600	-	800	-	2,960	7,560	5,560	50
	100.0%	0.9%	33.4%	-	3.1%	-	11.5%	29.3%	21.6%	0.2%
23区										
65歳以上の単身	556,690	8,060	156,250	430	8,060	130	83,110	124,200	173,470	2,960
	100.0%	1.4%	28.1%	0.1%	1.4%	0.0%	14.9%	22.3%	31.2%	0.5%
高齢夫婦	304,820	3,400	121,530	310	6,640	-	16,080	58,260	95,790	2,820
	100.0%	1.1%	39.9%	0.1%	2.2%	-	5.3%	19.1%	31.4%	0.9%
65歳以上の者のみの世帯数	842,190	11,760	273,820	590	14,750	130	98,120	178,380	259,050	5,580
	100.0%	1.4%	32.5%	0.1%	1.8%	0.0%	11.7%	21.2%	30.8%	0.7%

【資料：平成25年 住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）】

4 高齢者の要介護認定の状況

要支援、要介護認定者数は、平成26年度で総数が10,966人、65歳以上の20.3%となっている。平成23年度に比べ1,406人増加し、増加率は14.7%となっている。

認定の内容としては、平成26年度では要介護1がもっとも多く、ついで要介護2が多くなっている。

■ 要介護などの認定者実数

年度		要支援1	要支援2	要介護1	要介護2	要介護3	要介護4	要介護5	合計	65歳以上人口	要介護等/65歳人口
平成23年度	人数	1,186	1,241	1,749	1,763	1,166	1,190	1,265	9,560	49,504	19.3%
	構成比	12.4%	13.0%	18.3%	18.4%	12.2%	12.4%	13.2%	100.0%		
平成24年度	人数	1,336	1,281	2,034	1,781	1,221	1,244	1,287	10,184	51,533	19.8%
	構成比	13.1%	12.6%	20.0%	17.5%	12.0%	12.2%	12.6%	100.0%		
平成25年度	人数	1,394	1,302	2,155	1,876	1,274	1,285	1,318	10,604	52,918	20.0%
	構成比	13.1%	12.3%	20.3%	17.7%	12.0%	12.1%	12.4%	100.0%		
平成26年度	人数	1,486	1,414	2,312	1,871	1,302	1,251	1,330	10,966	53,985	20.3%
	構成比	13.6%	12.9%	21.1%	17.1%	11.9%	11.4%	12.1%	100.0%		

※要介護などの認定者実数は各年度3月31日時点。65歳以上人口は次年度の4月1日時点。

[資料：目黒区資料]

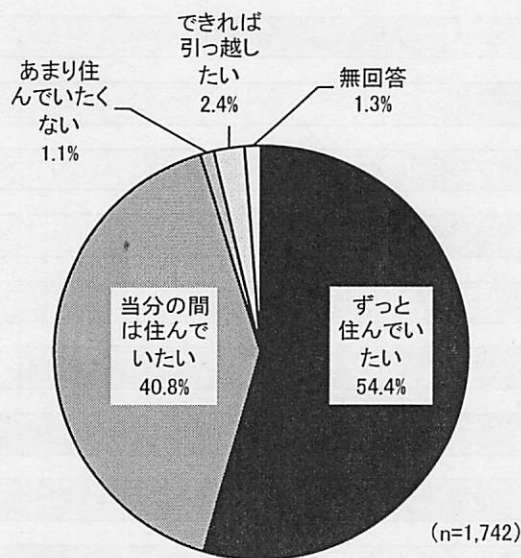
第5節 居住意向

1 定住・転出意向

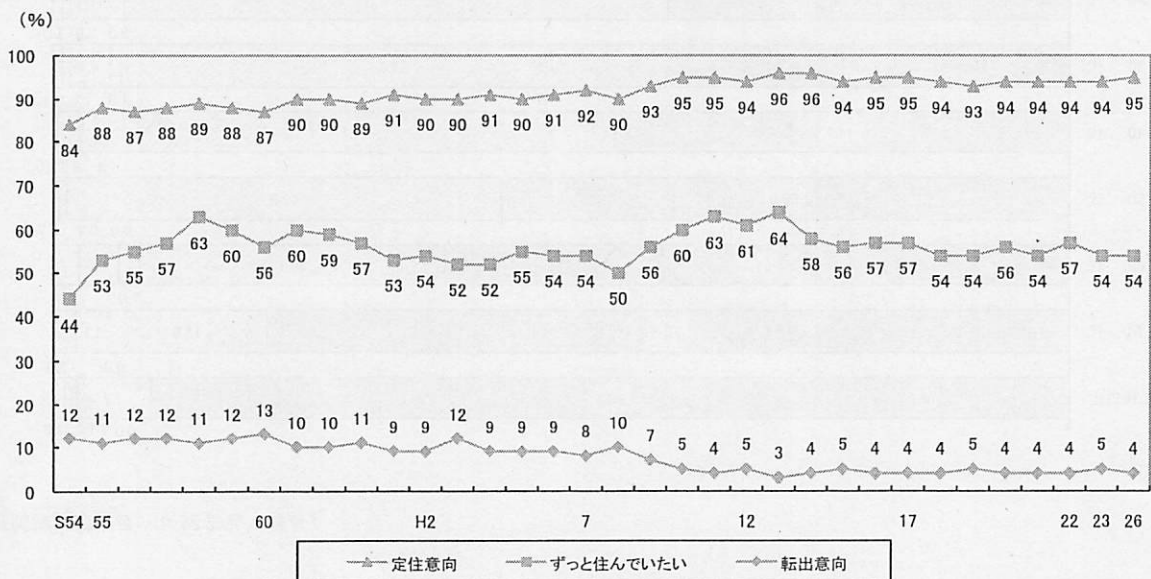
「ずっと住んでいたい」54.4%と「当分の間は住んでいたい」40.8%を合わせた『定住意向』は95.2%を占めている。

『定住意向』と「あまり住んでたくない」と「できれば引っ越したい」を合わせた『転出意向』の推移をみると、『定住意向』は平成9年以降では95%前後を占めて、『転出意向』は平成10年以降では5%以下となっている。

■ 定住・転出意向（全体）（目黒区）



■ 定住・転出意向の推移（全体）（目黒区）



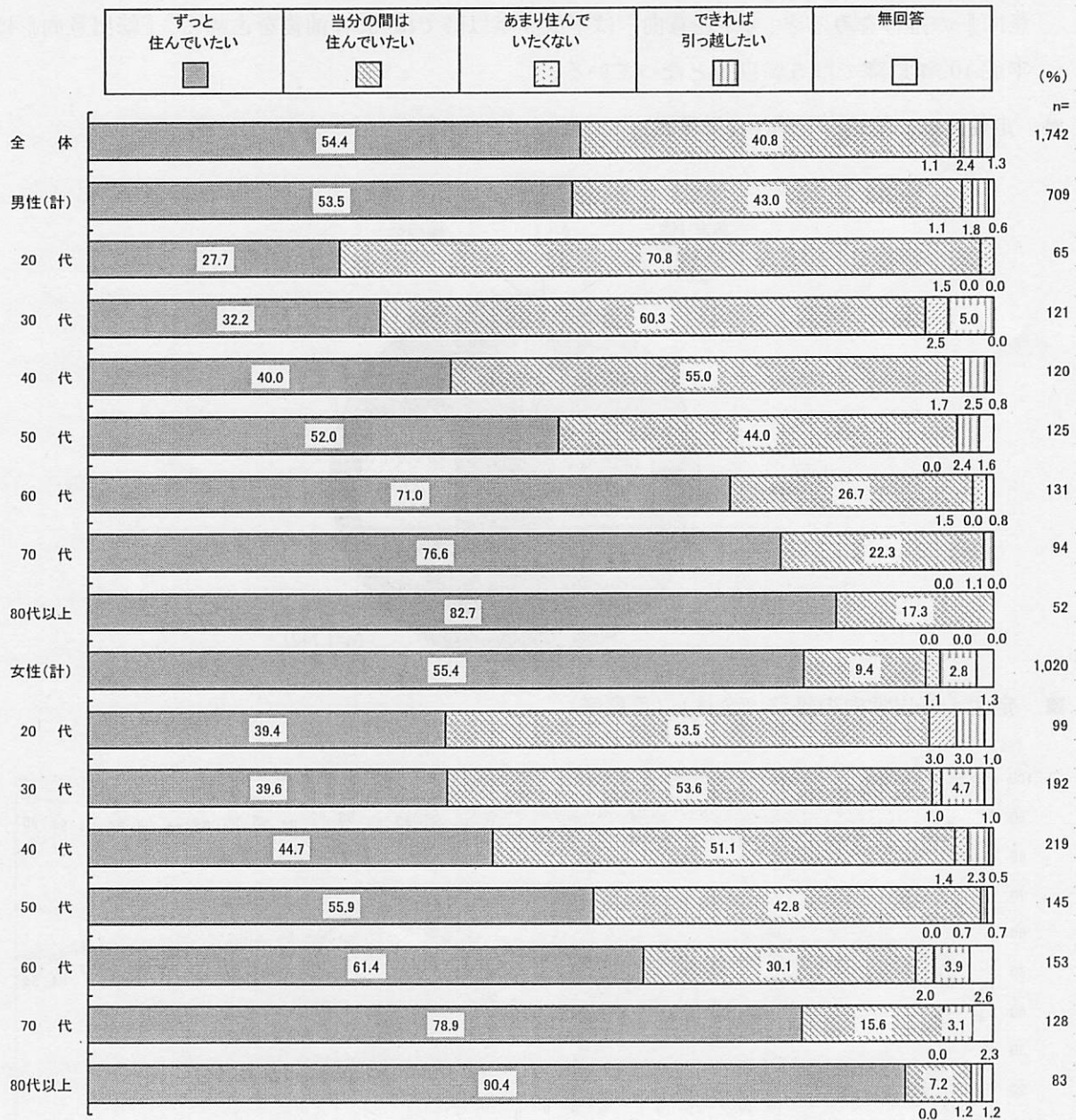
〔資料：平成26年 目黒区世論調査〕

『定住意向』は全ての年代で9割以上を占めている。

「ずっと住んでいたい」は男女ともに高い年代ほど割合が高い傾向にある。また、20～40代は「ずっと住んでいたい」より「当分の間住んでいたい」の割合が高い。

「できれば引っ越したい」は男女とも30代でやや多くなっている。また、女性の60代、70代でもやや多くなっている。

■ 定住・転出意向（性・年代別）（目黒区）



[資料：平成26年 目黒区世論調査]

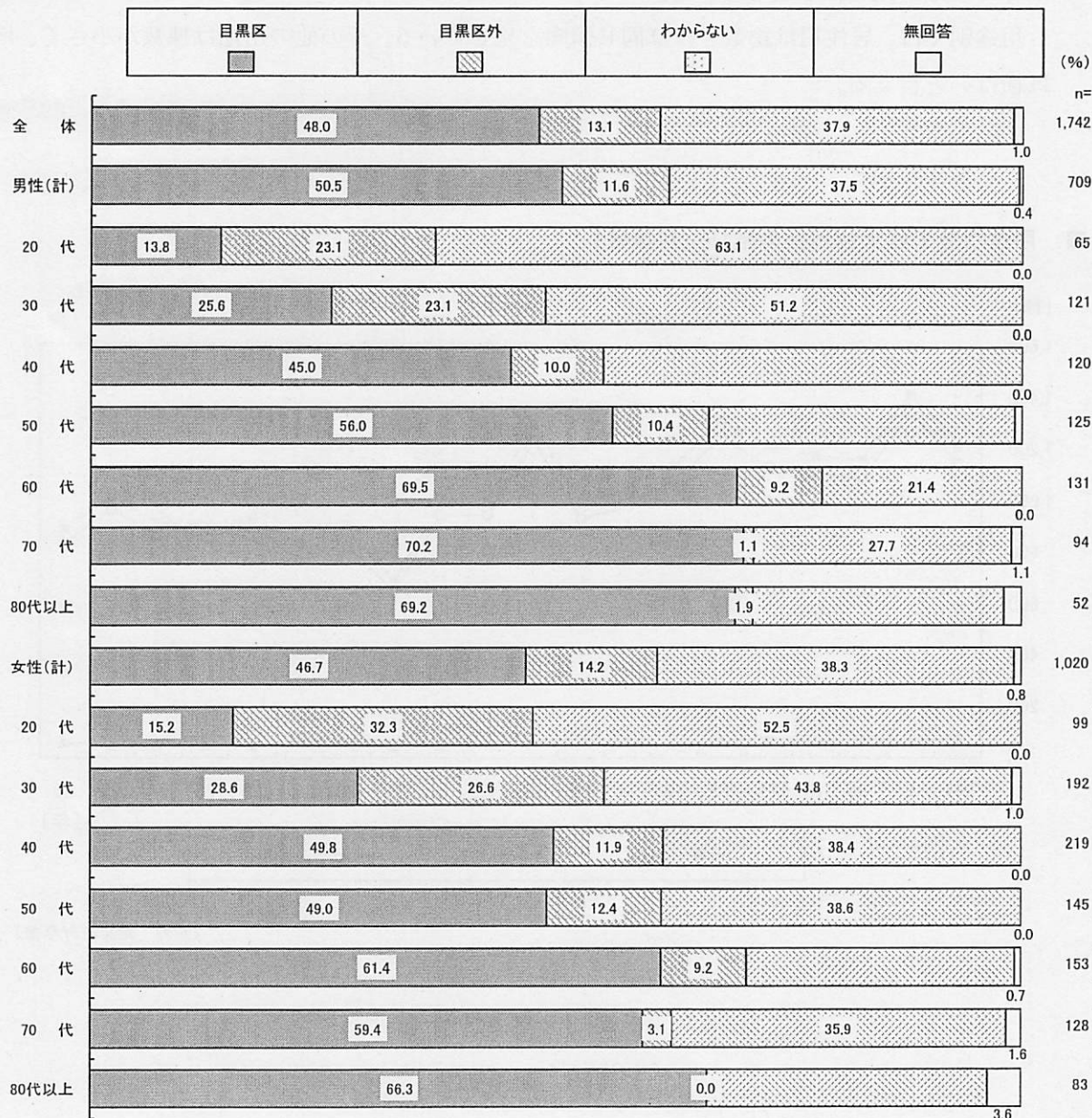
2 将来の居住地予想

10年後の居住地予想については、「目黒区」が48.0%、「目黒区外」が13.1%となっている。

「目黒区」と答えているのは、男女とも40代以上で4割を超えているが、20～30代で「目黒区」は3割以下、特に20代は1割代となっている。

「目黒区外」という答えは、男女とも20代、30代で2割を超えている。

■ 将来の居住地予想（性・年代別）（目黒区）



[資料：平成26年 目黒区世論調査]

第6節 住宅フローの状況

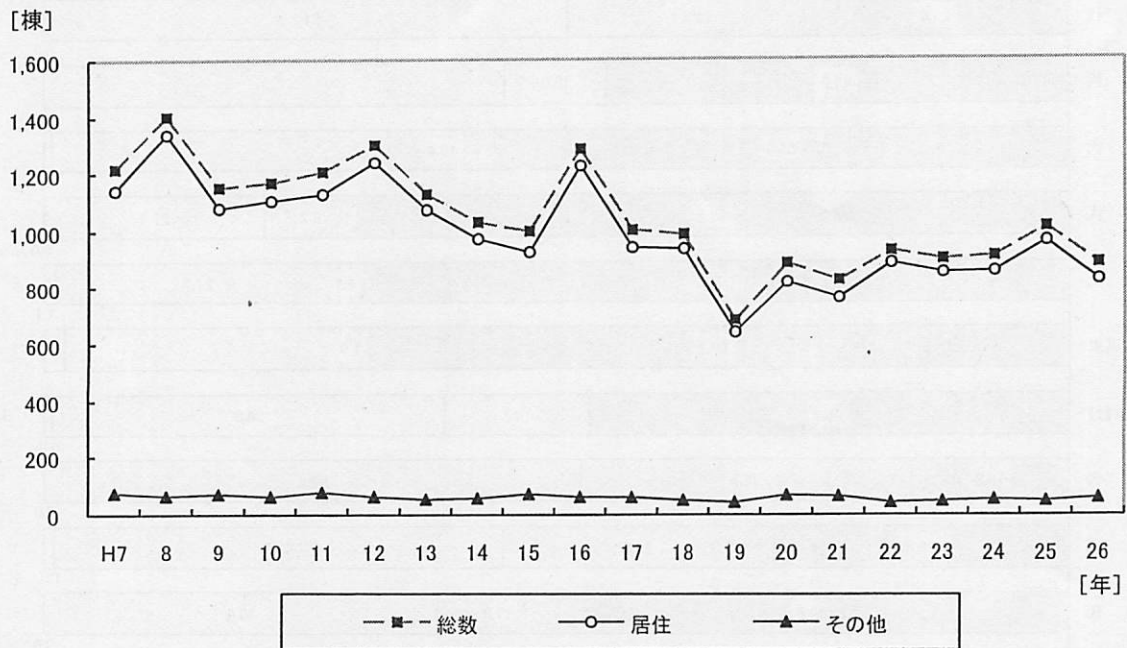
1 用途別着工数

建築統計年報で用途別着工棟数の推移を見ると、平成8年、12年、16年というほぼ4年ごとに小さなピークが訪れている。

平成19年に建築基準法の改正の影響により大きく減少し、平成20年にはやや回復したもののその後は増減を繰り返している。

用途別では、居住用は総数とほぼ同じ傾向を見せている。その他の用途は棟数が小さく、ほぼ横ばいと言える。

■ 用途別着工建築物棟数の推移（目黒区）



[資料：建築統計年報]

2 建て方別着工数

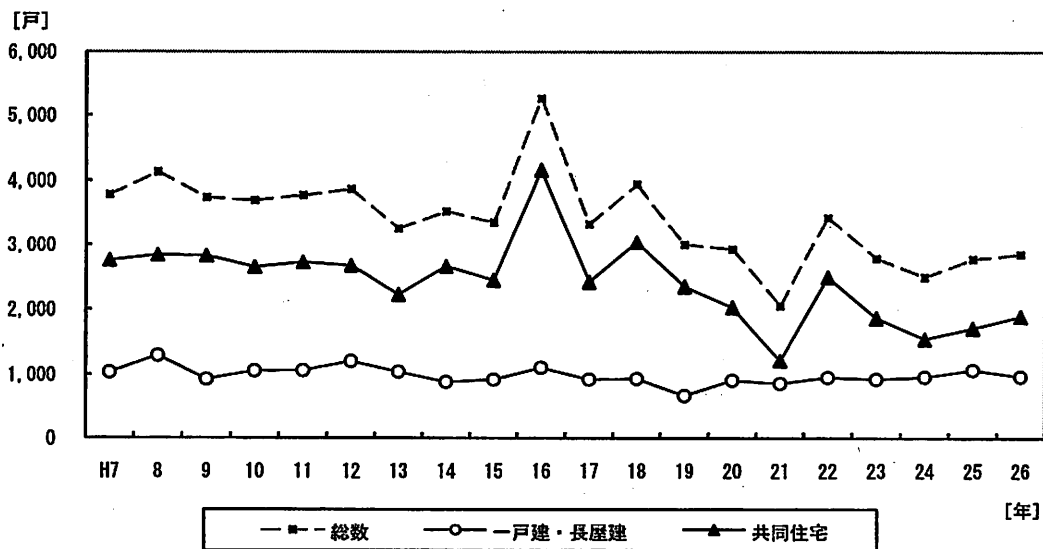
新設着工戸数については、平成 16 年がピーク、平成 21 年が底となっている。平成 24～26 年はゆるやかに増加している。

建て方別では、共同建ては総数と連動しているが、戸建て・長屋建てはほぼ横ばいとなっている。

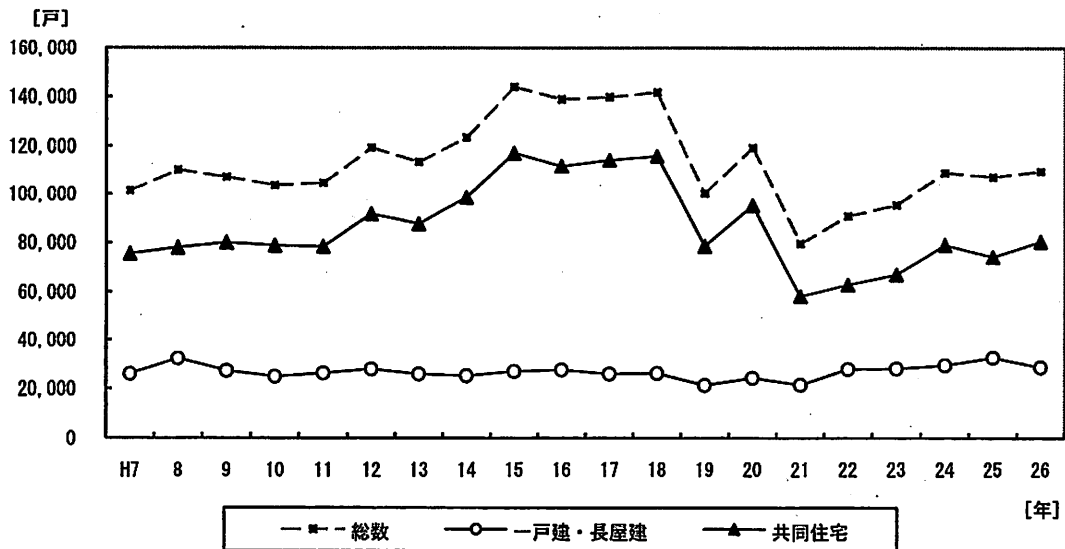
23 区では、平成 15～18 年にピークが長く続いており、その後、増減があったが、平成 24～26 年はほぼ横ばいとなっている。

■ 建て方別新設着工住宅数の推移（目黒区、23 区）

【目黒区】



【23 区】



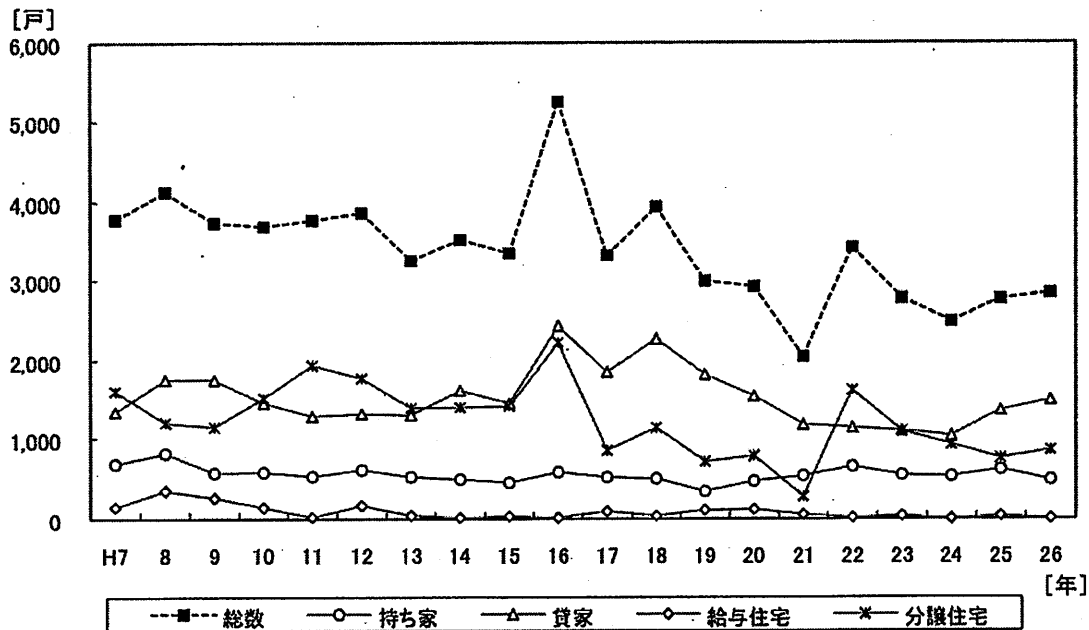
〔資料：建築統計年報〕

3 所有関係別着工数

所有関係別の新設着工戸数を見ると、平成16年のピークは、貸家と分譲住宅によってもたらされたことがわかる。その後、貸家は減少が穏やかなのに対し、分譲住宅が急激に減少している。平成24～26年では、貸家が増加傾向、分譲住宅が減少傾向となっている。

持ち家や給与住宅については、増減はあるもののほぼ横ばいとなっている。

■ 所有関係別新設着工動向の推移（目黒区）



■ 最近5年間の所有関係別着工数の合計（目黒区）

	総数	持ち家	貸家	給与住宅	分譲住宅
平成22年	3,421	652	1,134	16	1,619
平成23年	2,772	549	1,096	38	1,089
平成24年	2,486	533	1,031	1	921
平成25年	2,764	616	1,356	38	754
平成26年	2,838	490	1,490	5	853
5年間の合計	14,281	2,840	6,107	95	5,286

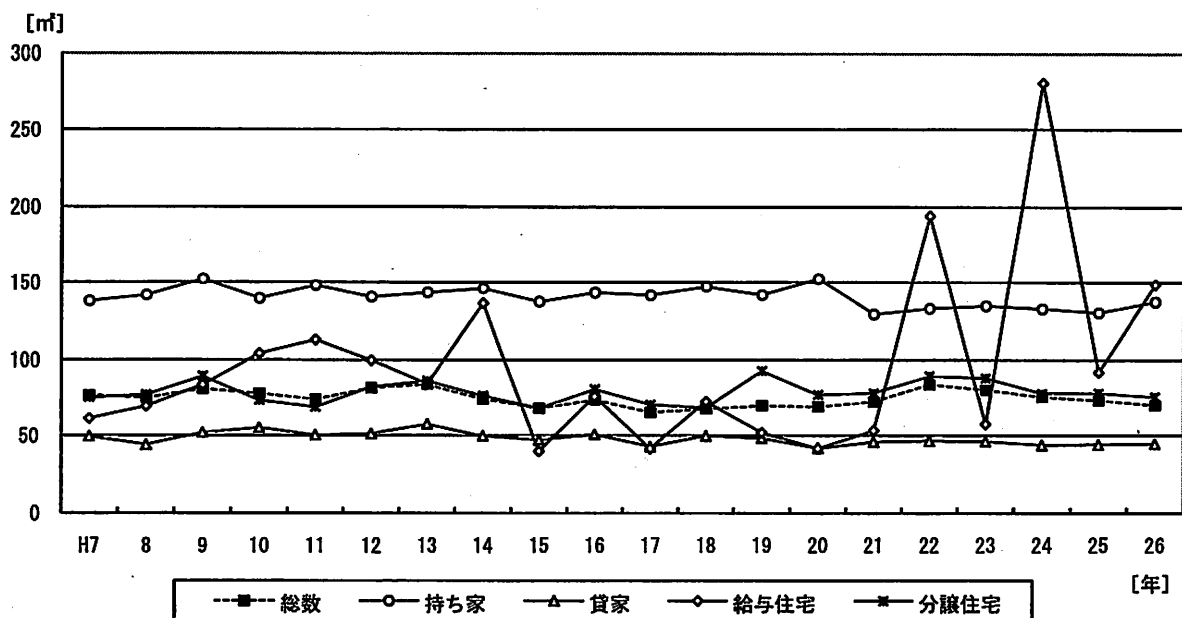
〔資料：建築統計年報〕

4 住宅着工床面積の推移

新設着工住宅の床面積をみると、平均では60～80㎡で推移している。

所有関係別で見ると、持ち家は140㎡前後で推移していたが、平成21年以降はやや面積が小さくなっている。貸家は50㎡前後で推移している。給与住宅と分譲住宅は年による平均面積の差が大きくなっている。

■ 所有関係別新設着工住宅の一戸当たりの床面積の推移（目黒区）



〔資料：建築統計年報〕

5 公示地価の推移

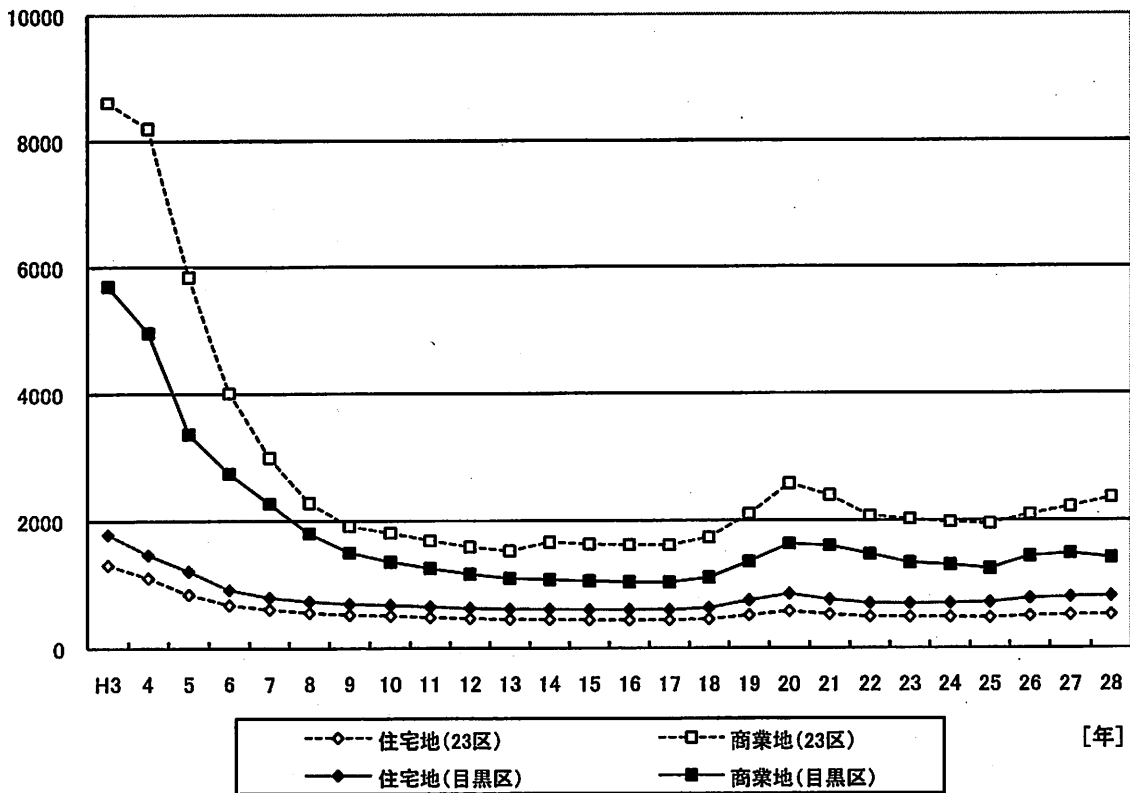
公示地価は、平成 28 年では住宅地が 811 千円/㎡、商業地は 1,398 千円/㎡となっている。推移では、平成 17 年を底として平成 20 年までは増加傾向にあり、平成 20 年には 848 千円/㎡となっていたが、それ以降はほぼ横ばいとなっている。

23 区では、平成 28 年の住宅地は 524 千円/㎡で、目黒区の方が約 29 万円/㎡高くなっている。

商業地では 23 区では 2,369 千円/㎡で目黒区の方が低くなっている。平成 25 年以降は増加傾向にある。

■ 地価公示価格の推移

[千円/㎡]



[資料：国土交通省地価公示価格]

6 新規分譲マンション価格動向

平成10年からの新規分譲マンションは、棟数では平成13年が最も多く、戸数では平成23年が最も多くなっている。平成23～25年は500戸を超えていたが、26、27年はやや少なくなっている。

平成27年の戸当たりの専有面積は62.6㎡、戸当たり平均分譲価格は7,256万円である。

23区と比較すると、平成27年では、戸当たり分譲価格は約1500万円高くなっている。㎡当たりの分譲単価は17.2万円高くなっている。

■ 分譲マンションの平均分譲価格および平均面積（目黒区、23区）

目黒区

	棟数	戸数	1棟当たり 平均戸数	1戸当たり平均 専有面積(㎡)	1戸当たり平均 分譲価格(万円)	1㎡当たり平均 分譲単価(万円)	敷地面積 (㎡)	1戸当たり建築 延べ面積(㎡)
平成10年	22	688	31.3	66.1	5,953	90.1	19,440.0	28.3
平成11年	30	820	27.3	62.8	5,065	80.9	23,137.2	28.2
平成12年	28	825	29.5	66.0	5,231	79.2	26,271.2	31.8
平成13年	30	940	31.3	72.7	5,985	82.4	34,587.4	36.8
平成14年	15	346	23.1	70.0	5,848	83.6	12,593.6	36.4
平成15年	24	789	32.9	59.5	5,152	86.7	24,856.8	31.5
平成16年	18	684	38.0	65.8	5,613	85.5	18,111.4	26.5
平成17年	13	536	41.2	74.9	7,211	96.2	22,223.5	41.5
平成18年	5	201	40.2	68.1	6,406	94.1	7,373.3	36.7
平成19年	6	166	27.7	65.5	7,605	116.0	4,923.2	29.7
平成20年	7	258	36.9	68.3	8,569	125.5	4,233.2	16.4
平成21年	9	476	52.9	51.9	4,994	99.3	11,355.1	23.9
平成22年	11	383	34.8	64.1	5,970	93.2	12,470.7	32.6
平成23年	20	1263	63.2	64.4	6,347	98.6	31,943.1	25.3
平成24年	24	663	27.6	63.8	6,330	99.2	20,728.7	31.3
平成25年	21	685	32.6	65.2	6,469	99.2	22,198.2	32.4
平成26年	17	352	20.7	69.5	7,435	106.9	12,269.8	34.9
平成27年	16	463	28.9	62.6	7,256	115.9	12,023.7	26.0

23区

	棟数	戸数	1棟当たり 平均戸数	1戸当たり平均 専有面積(㎡)	1戸当たり平均 分譲価格(万円)	1㎡当たり平均 分譲単価(万円)	敷地面積 (㎡)	1戸当たり建築 延べ面積(㎡)
平成10年	638	22,035	34.5	66.6	4,815	72.3	624,262.5	28.3
平成11年	824	31,321	38.0	67.6	4,723	69.8	879,906.1	28.1
平成12年	815	35,318	43.3	70.2	4,632	66.0	1,044,450.3	29.6
平成13年	739	31,843	43.1	72.3	4,723	65.4	917,444.2	28.8
平成14年	723	31,574	43.7	73.1	4,666	63.8	956,893.6	30.3
平成15年	794	36,340	45.8	68.1	4,599	67.5	944,509.8	26.0
平成16年	786	39,147	49.8	69.6	4,663	67.0	1,031,354.5	26.3
平成17年	672	31,025	46.2	71.9	4,920	68.5	787,094.0	25.4
平成18年	433	23,650	54.6	72.1	5,149	71.5	581,623.0	24.6
平成19年	348	16,563	47.6	71.5	6,120	85.6	466,069.5	28.1
平成20年	367	15,602	42.5	69.5	5,932	85.3	396,907.6	25.4
平成21年	394	16,387	41.6	65.0	5,190	79.8	397,291.2	24.2
平成22年	395	20,393	51.6	66.3	5,497	82.9	471,754.1	23.1
平成23年	462	19,410	42.0	65.8	5,339	81.1	453,639.1	23.4
平成24年	505	19,398	38.4	66.0	5,283	80.1	444,537.0	22.9
平成25年	558	28,340	50.8	67.6	5,853	86.5	657,002.6	23.2
平成26年	442	20,774	47.0	68.6	5,994	87.3	504,988.1	24.3
平成27年	386	18,472	47.9	68.2	5,732	98.7	444,929.0	24.1

〔資料：全国マンション市場動向（株）不動産経済研究所〕

第3章 その他住宅施策に関する調査など

1 犯罪発生状況

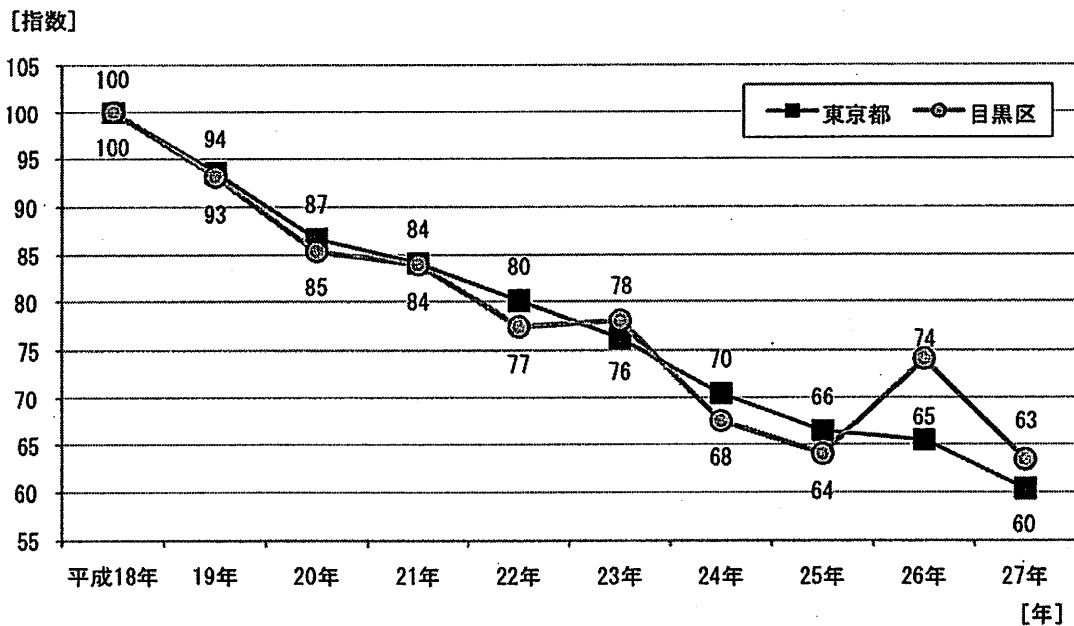
目黒区内の犯罪認知件数は、平成27年で2,354件となっている。過去10年間の推移をみると、平成18年に比べ、約6割に減少している。

東京都も平成18年に比べ、平成27年は約6割に減少している。減少率は目黒区を上回っている。

■刑法犯認知件数

	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年
東京都 (指数)	244,611 (100)	228,805 (94)	212,172 (87)	205,708 (84)	195,970 (80)	186,432 (76)	172,385 (70)	162,557 (66)	160,120 (65)	147,768 (60)
目黒区 (指数)	3,712 (100)	3,457 (93)	3,168 (85)	3,115 (84)	2,873 (77)	2,897 (78)	2,506 (68)	2,376 (64)	2,751 (74)	2,354 (63)

■指数グラフ（平成18年を100とした場合の各年数値）



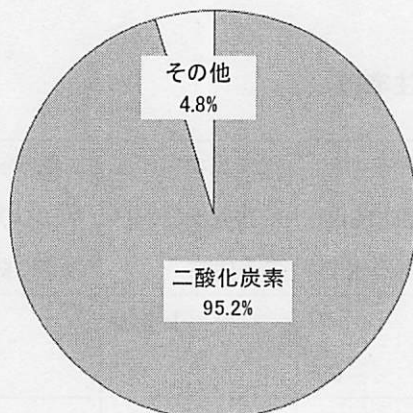
[資料・警視庁統計]

2 温室効果ガス

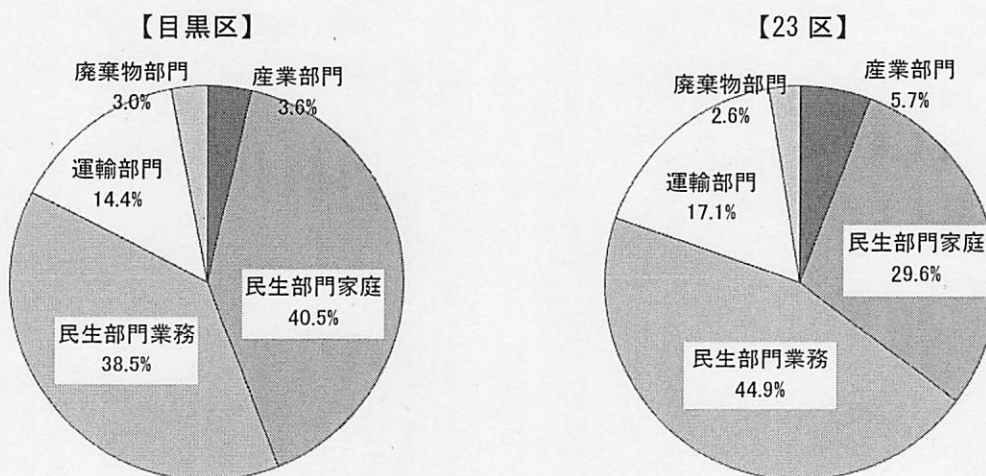
目黒区排出される温室効果ガスのうち、95.2%が二酸化炭素となっている。

この二酸化炭素の排出については、目黒区は住宅地という特性もあり、23区に比べて家庭からの排出が40.5%と多くなっている。

■目黒区における温室効果ガスのガス種別割合（平成25年）



■二酸化炭素排出量の部門別割合（平成25年）



[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」]

2 温室効果ガス

省エネルギーの設備については、太陽熱を利用した温水機器等がある住宅は0.4%、太陽光を利用した発電機器がある住宅は0.8%で割合としては少ない。23区と比べると概ね同じような割合になっている。

二重サッシ等の窓がある住宅については、すべてにある住宅と一部にある住宅を合わせると18.5%となっている。23区と比べると、やや割合が高くなっている。

■省エネルギーの設備等別住宅数

	住宅総数	太陽熱を利用した温水機器等がある住宅	太陽光を利用した発電機器がある住宅	二重サッシ又は複層ガラスの窓がすべての窓にある住宅	二重サッシ又は複層ガラスの窓が一部の窓にある住宅
目黒区	138,330	510	1,040	12,130	13,360
(%)	100.0	0.4	0.8	8.8	9.7
23区	4,601,560	24,080	35,640	373,990	401,570
(%)	100	0.5	0.8	8.1	8.7

(資料：平成25年 住宅・土地統計調査結果 (総務省統計局))

第4章 住宅マスタープランの目標及び方針
策定のための資料

第1章から第3章までを踏まえて、目黒区の住まいづくりや住環境づくりに関わる課題としては以下が上げられます。

1 安心して住める住宅・住環境の確保

(1) 防災性の向上

目黒区では、新耐震設計基準以前に建築された住宅が22.8%で23区より若干高くなっています。特に高齢者がいる世帯では、41.7%と高くなっています。これらの耐震性を高め、災害時においても、できるだけ地域や自宅での生活を可能にすることが求められます。

また、防災まちづくりを進めていますが、木造住宅の密集した市街地では引き続き耐火性、耐震性を高め、災害に強い住宅市街地を形成することが求められます。

さらに、応急危険度判定や応急仮設住宅の供給が速やかに実施できるなど、被災後の居住確保に向けた体制づくりも必要です。

(2) 共同住宅の適切な維持管理

世帯の約7割が居住する共同住宅については、築年数の長い住宅が多い状況にあります。このため、分譲マンションについては、マンションの管理組合が専門家の支援を受けながら、自主的に適正な維持管理や必要な改修工事、建替えなどに取り組むことを支援する必要があります。

また、賃貸マンションについても、居住者が安心して住み続けられるよう適正な維持管理や改修工事などを促進することが求められます。

(3) コミュニティによる暮らしの安心感の醸成

コミュニティでの活動を活性化し、居住者の地域への関心を高めていくことにより、高齢者などが住み慣れた地域で安心して暮していく地域包括ケアシステムの構築につなげるとともに、空き巣や空き家での犯罪などを未然に防止することが期待されます。

(4) 空き家の適正な管理

平成25年住宅・土地統計調査によると、目黒区には約1.5万戸の空き家があり、空き家率は23区を下回っています。しかしながら、今後は全国的な空き家の増加が予想されることから、空き家の適正な管理を支援する必要があります。また、所有者の意向を踏まえながら空き家の活用を支援することも求められます。

2 多様な世帯のための住生活支援

(1) 高齢者がいる世帯への対応

目黒区の65歳以上人口割合は20.0%で23区より低くなっていますが、今後、急速に高齢化率が高くなることが想定されます。高齢者の定住意向が高くなっていますが、高齢者のための設備のある住宅の割合は23区に比べて低く、高齢者が住みやすい住宅とするためには、住

居内はもとより、共同住宅の共用部分も含めて改修を促進することが求められます。

また、家族構成や身体機能の変化などに応じて高齢者向け住宅などへの転居が可能となるように、高齢者向け住宅の供給促進など、住まいを自由に選択できる環境を形成することが求められます。

高齢者のうち、要介護などの認定者数は10,966人（平成26年度末）で、65歳以上人口の20.3%となっています。このため、医療、保健、福祉施策と連携し、住み慣れた環境で自立して暮らすことができる、あるいは助けが必要な場合は地域包括ケアシステムの構築などにより地域全体で生活を支えることができる、住まい・住環境づくりが課題となっています。

(2) 子どもを育成する世帯への対応

目黒区は、家賃が高いなどの理由により、必ずしも子どもを育成する世帯が住みやすい環境とはいえず、年少人口割合が23区より低くなっています。また、居住している世帯も、最低居住水準未満の世帯数が増加しています。このため、世帯の人数や構成などに応じた規模や性能をもつ住宅に居住できるよう支援するとともに、子育て支援施策と連携して子どもを育成する世帯が安心して住み続けられる環境を整え、のびのびと子育てできる環境にすることが必要です。

(3) 住宅の確保に支援を必要とする世帯への対応

高齢者や障害者はもとより、失業者やひとり親世帯など、住まいを失った世帯や住み続けることが困難な世帯に対して、適切な住まいを確保できるよう支援し、住宅セーフティネットを重層化・強化することが求められます。

また、これらの世帯が入居する際には、世帯の人数や構成などに応じた規模や性能をもった住宅に居住できるよう支援することも必要です。

(4) 単身世帯への対応

目黒区の単身世帯の割合は、5年前に比べやや減少しているものの45.3%となっています。若中年を含む単身世帯について実態を把握した上で、将来の状況を想定し、施策を検討する必要があります。

3 住宅セーフティネットの強化

(1) 公的住宅の活用

住宅の確保に支援を必要とする世帯に対しては、公的住宅を適切に提供していくことが求められます。その際、優先入居と世帯の多様性の確保のバランスに留意することが必要となります。

また、バリアフリー化に対応していない、または、老朽化している区営住宅などについては、計画的な改修や設備の導入や更新などによって長く建物を活用できるよう対応する必要があります。

なお、中堅ファミリー世帯については、区民住宅の既存制度のあり方を見直しているところ

であり、居住支援を拡充していく必要があります。

(2) 民間賃貸住宅の活用

目黒区は家賃が比較的高い区となっていますが、高齢者・障害者世帯及びファミリー世帯に対する居住継続家賃助成により家賃負担を軽減し、定住を促進してきました。今後もこれらの世帯への居住継続を支援することが求められます。

また、住宅の確保に支援を必要とする世帯に対しては、民間賃貸住宅情報提供の事業を行っています。今後もさらに仲介業者との連携を強化するなど、円滑な入居を支援することが求められます。

4 環境負荷の軽減

(1) 住まいの省エネルギー化

目黒区では住宅用新エネルギーなどの助成や、屋上や壁面などの緑化助成により環境負荷の軽減に取り組んでいます。今後もこれらの施策を評価しながら継続し、環境に配慮した住宅市街地を形成することが求められます。

また、個人の暮らしの中で排出されるエネルギー量にも配慮し、区民一人ひとりが暮らしの中での工夫により環境負荷の軽減を進めるよう支援することが求められます。

(2) 住宅ストックの長期活用

目黒区では住宅リフォーム資金助成や長期優良住宅の認定により、住宅を良好な状態で維持・管理できるよう、長期活用に取り組んでいます。今後もこれらの施策を継続し、空き家を含めた住宅ストックの適切な維持・管理・活用を支援することが求められます。