

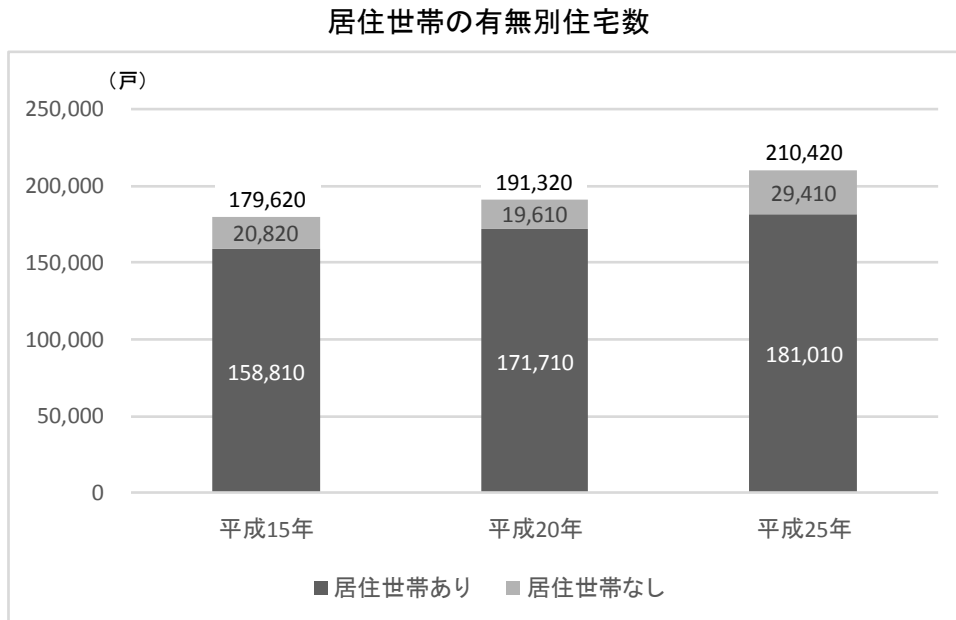
第4章 住宅・住環境

1 住宅・住環境の現況

(1) 住宅数

中野区の住宅数についてみると、平成15年に179,620戸、平成20年に191,320戸、平成25年に210,420戸と段階的に増加を続けています。一方、居住世帯のない住宅も、平成20年から平成25年にかけて約10,000戸増加し、平成25年における居住世帯のない住宅は29,410戸となっています。

平成25年住宅・土地統計調査による世帯数は181,010世帯であることから、1世帯当たり住宅数（住宅総数÷総世帯数）は1.16戸/世帯となり、量的な面での住宅は充足しているといえます。



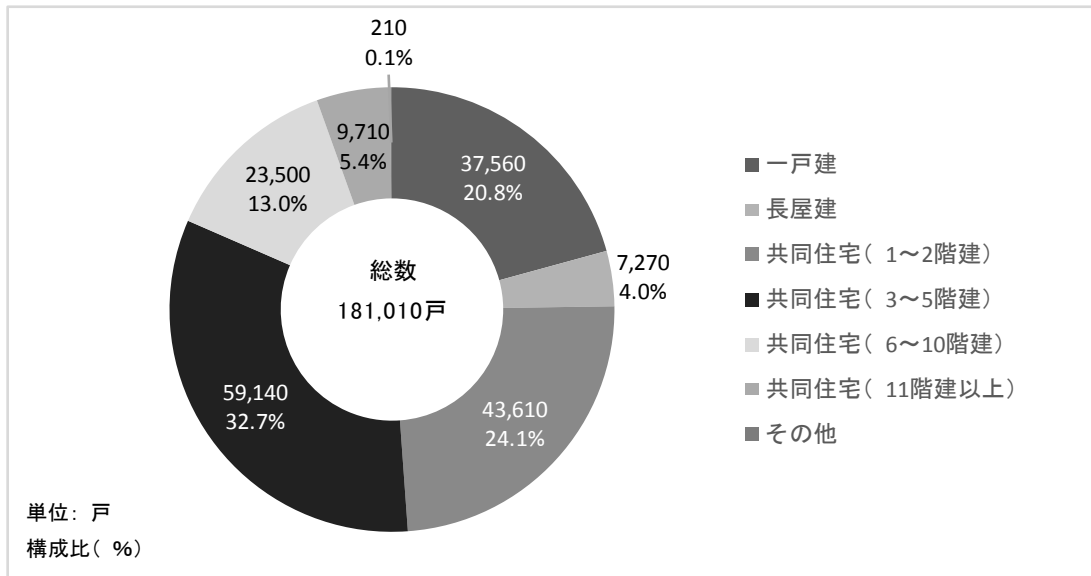
【出典】住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※各年10月1日現在
※数字は端数処理を行っているため、内訳と合計の数字が異なる。

(2) 住宅の建て方と構造

住宅の建て方についてみると、一戸建 20.8%、共同住宅 75.1%となっています。共同住宅のうち3階建以上の住宅は51.0%であり、住宅総数の半数を占めています。

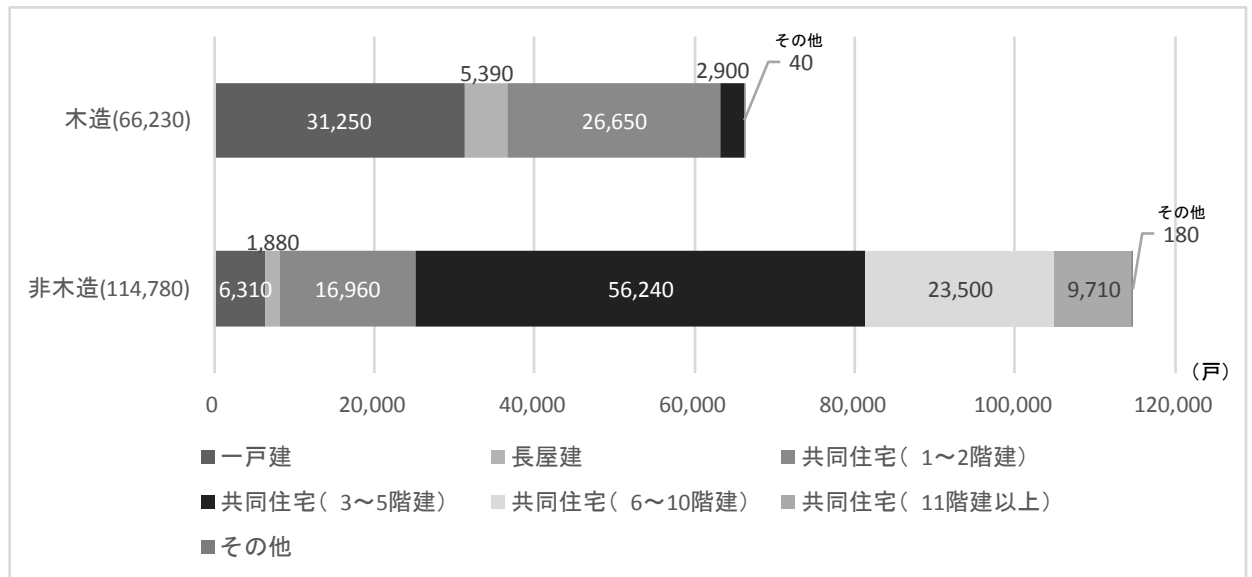
木造住宅については、一戸建の割合(47.2%)が東京23区平均(63.7%)よりも低く、低層(1~2階建)共同住宅の割合(40.2%)が東京23区平均(29.3%)よりも高いのが特徴となっています。また、非木造住宅については、低中層(5階建以下)共同住宅の割合(63.8%)が東京23区平均(45.0%)よりも高く、中高層(6階建以上)共同住宅の割合(28.9%)が東京23区平均(49.3%)よりも低いのが特徴となっています。

住宅の建て方、階数別住宅数



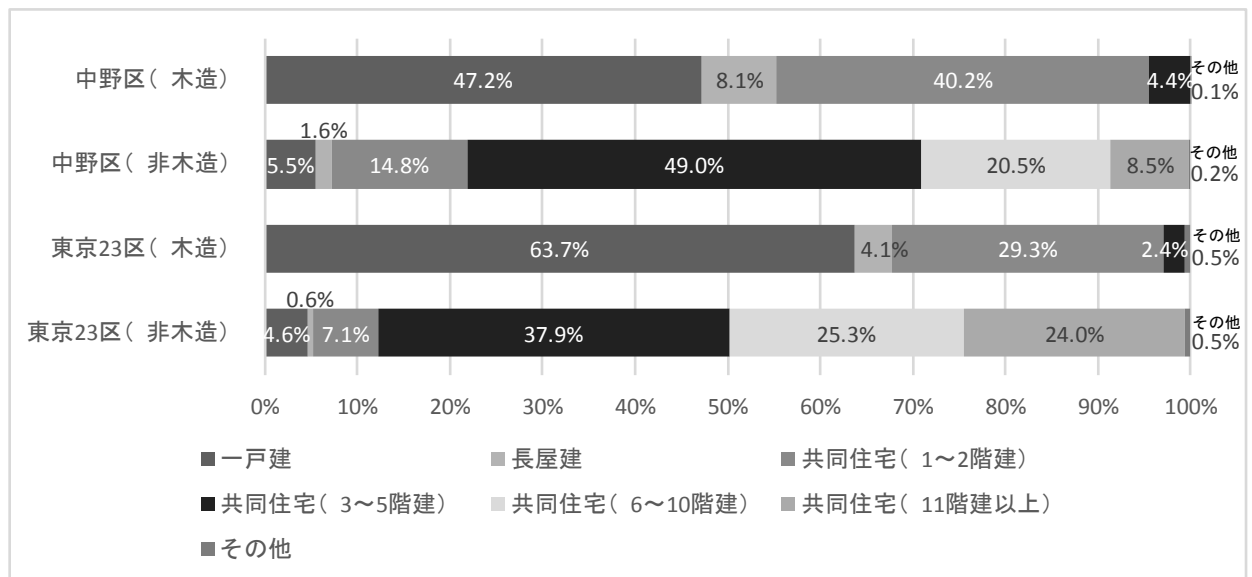
【出典】平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局) ※平成25年10月1日現在

住宅の建て方、構造別住宅数



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※木造：木造、防火木造の計。非木造：鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造、その他の計。

住宅の建て方、構造別の住宅割合（東京23区との比較）



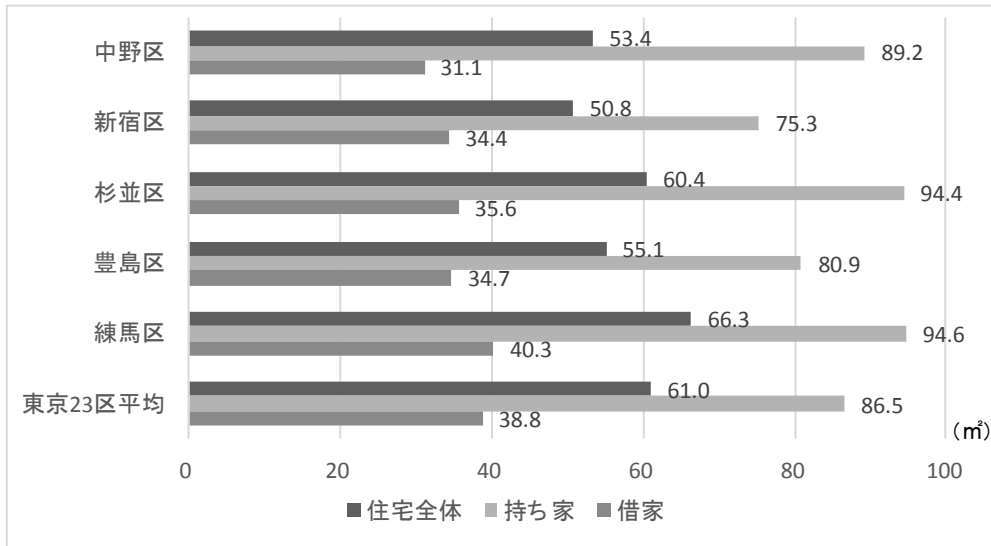
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※木造：木造、防火木造の計。非木造：鉄筋・鉄骨コンクリート造、鉄骨造、その他の計。

(3) 住宅の規模と建築時期

住宅の規模についてみると、持ち家の1住宅当たり延べ面積は89.2㎡と東京23区平均の86.5㎡を上回っているものの、借家の1住宅当たり延べ面積は31.1㎡と、周辺区と比べて最も規模が小さくなっています。

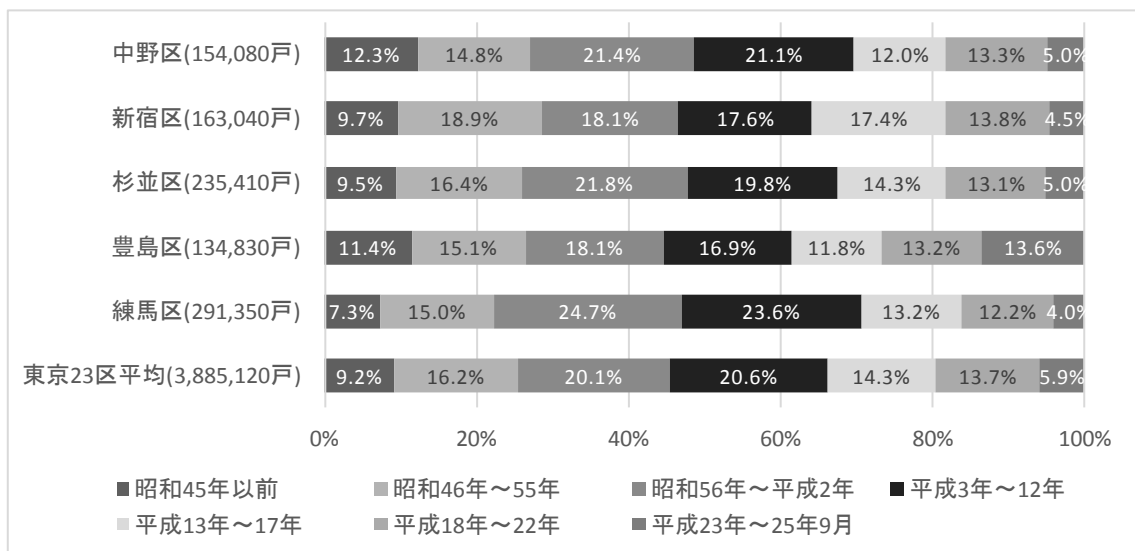
また、建築時期についてみると、昭和55年以前の住宅が約27%を占め、周辺区と比べて建築時期の古い住宅（旧耐震基準の住宅）の割合が若干高い状況にあります。

1住宅当たり延べ面積（周辺区との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

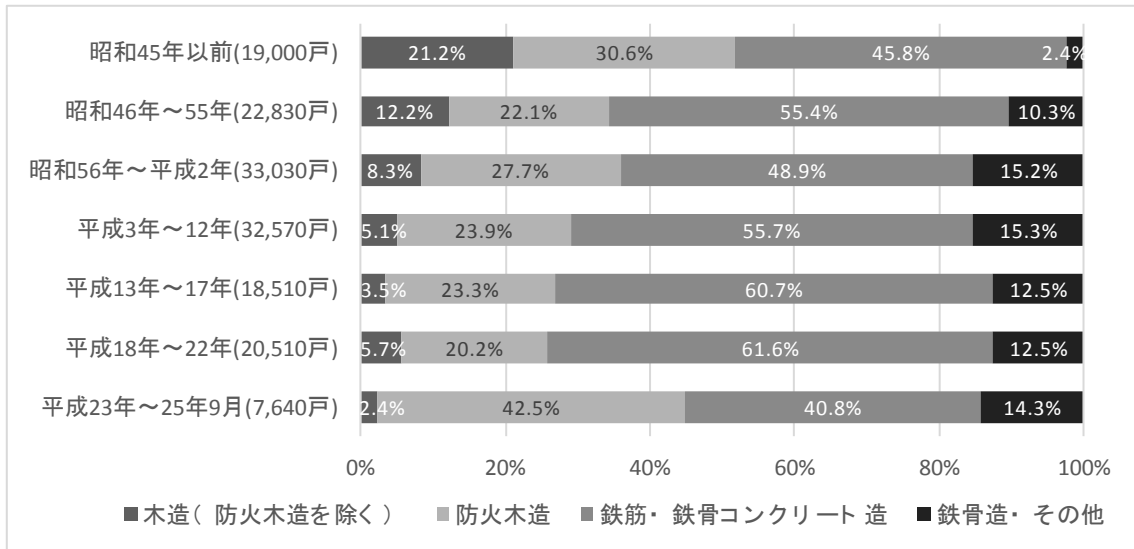
建築時期別の住宅割合（周辺区との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

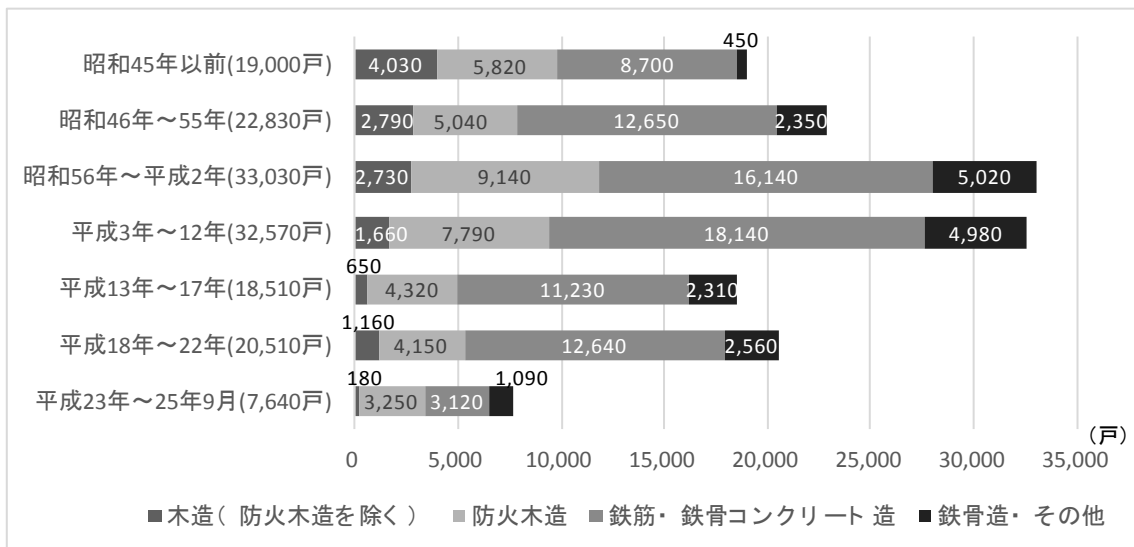
※建築時期が不詳のものは除く。

建築時期別の住宅構造の割合



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※建築時期が不詳のものは除く。

建築時期別・構造別の住宅数

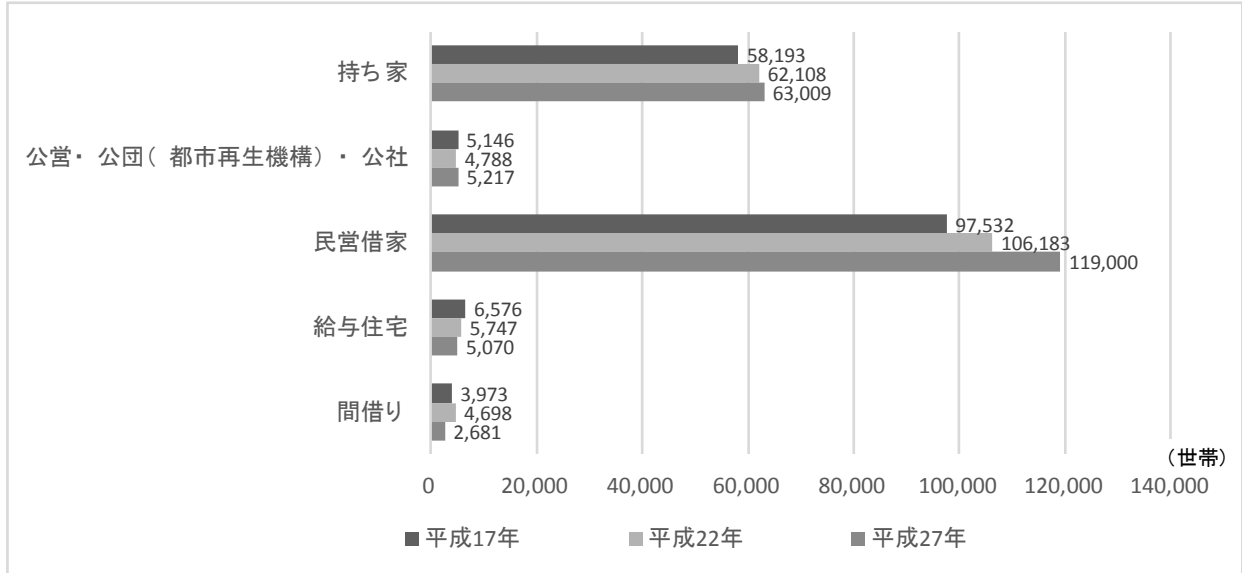


【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※建築時期が不詳のものは除く。

(4) 住宅の居住形態

住宅の居住形態別の世帯数について、平成17年から平成27年にかけての変化をみると、特に民間借家が97,532世帯から119,000世帯へと大きく増加しています。その割合は全世帯の約6割を占めており、周辺区のなかでも最も高くなっています。

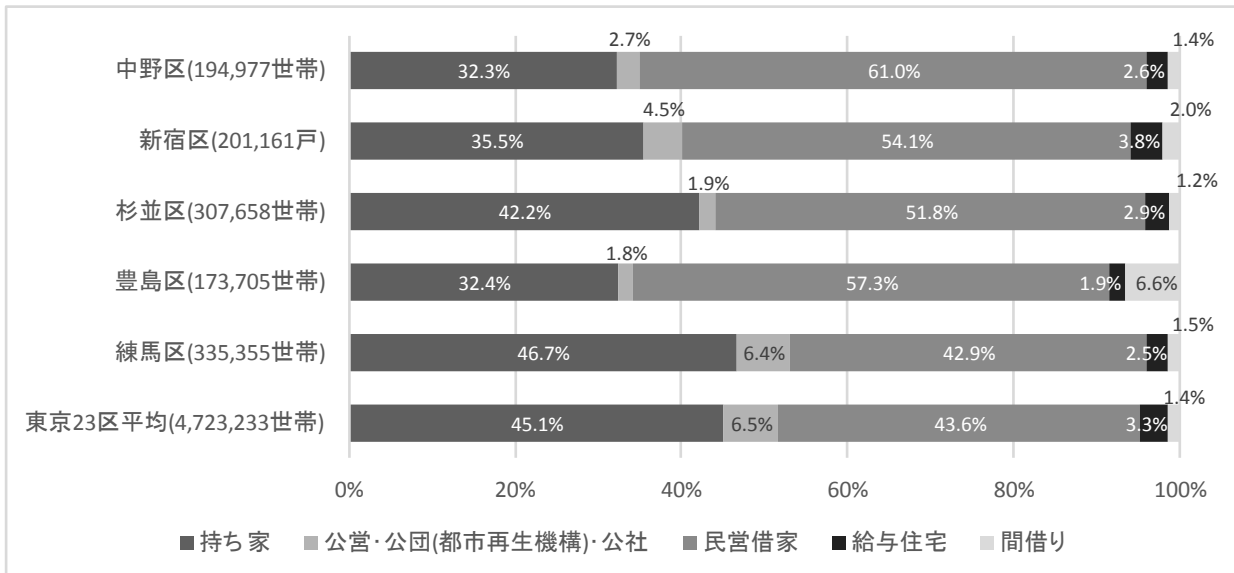
居住形態別の状況（世帯数）



【出典】国勢調査人口等基本集計（総務省統計局） ※各年10月1日現在

※世帯数：住宅に住む一般世帯。 ※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

居住形態別の状況（周辺区との比較）



【出典】国勢調査人口等基本集計（総務省統計局） ※平成27年10月1日現在

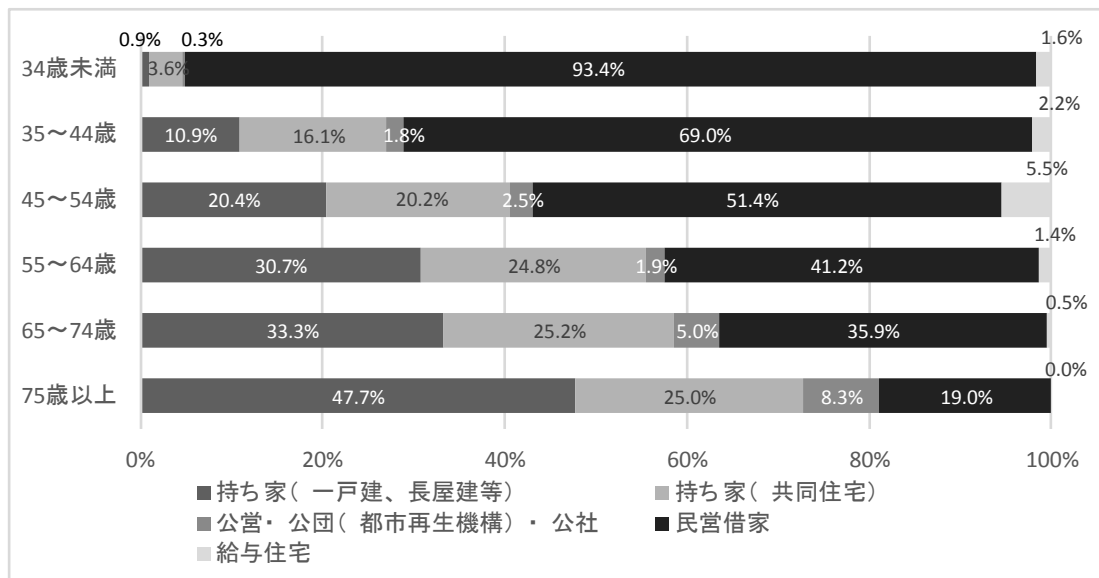
※世帯数：住宅に住む一般世帯。 ※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

(5) 居住の世代格差

住宅の所有関係を世代別にみると、34歳未満の世帯の持ち家比率は約5%であるのに対し、35～44歳の世帯の持ち家比率は約27%、45～54歳の世帯の持ち家比率は約41%と大きく伸びており、子育て期にある世帯や、若い単身者が年齢を重ねるにつれて、おもに借家居住から持ち家の取得へと向かう傾向があるものと推測されます。

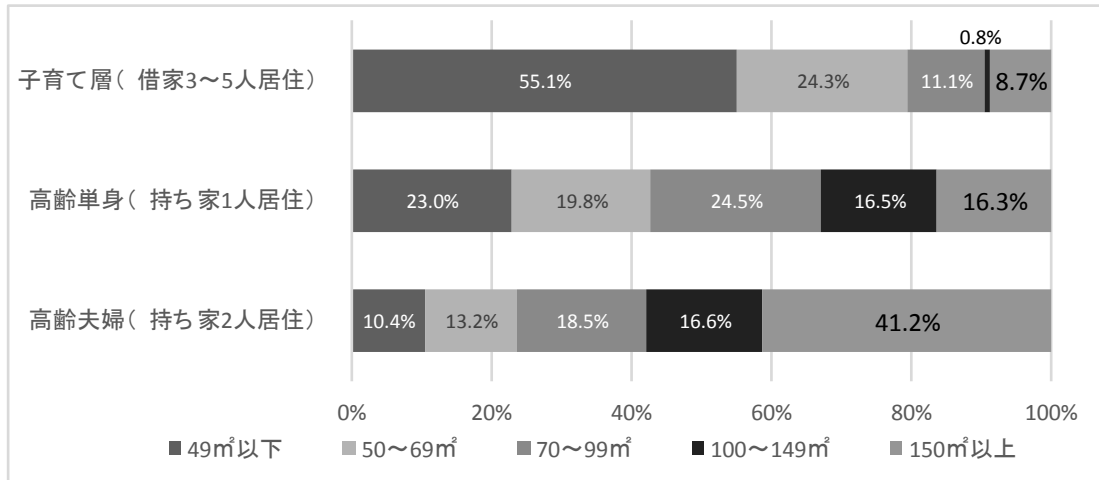
また、このように年齢とともに借家居住から持ち家居住に移行していく傾向を踏まえ、子育て期にある借家居住世帯と高齢期の持ち家居住世帯について、住宅規模（住宅の延べ面積）を比較してみると、子育て期3～5人家族の借家居住世帯では延べ面積が50㎡に満たない世帯が全体の半数を超えるのに対し、高齢単身の持ち家居住世帯の3割強、高齢夫婦のみの持ち家居住世帯の6割弱の世帯で延べ面積が100㎡以上の住宅に居住しており、居住の世代格差が表れています。

住宅の所有関係にみる世代格差（世帯構成比）



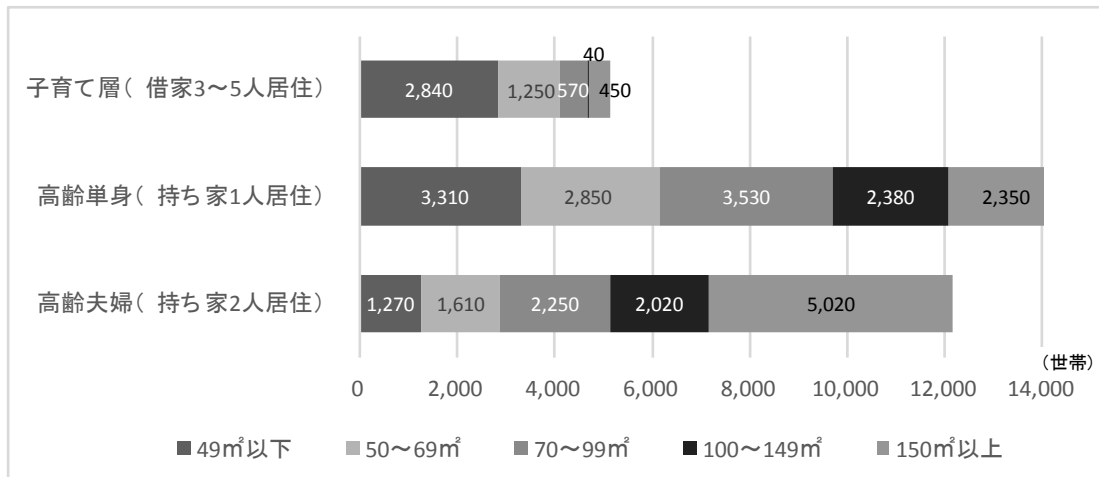
【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

住宅の延べ面積にみる世代格差（世帯構成比）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※子育て層：夫婦と18歳未満の子を含む世帯。

住宅の延べ面積にみる世代格差（世帯数）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※子育て層：夫婦と18歳未満の子を含む世帯。

(6) 居住水準（誘導居住面積水準）

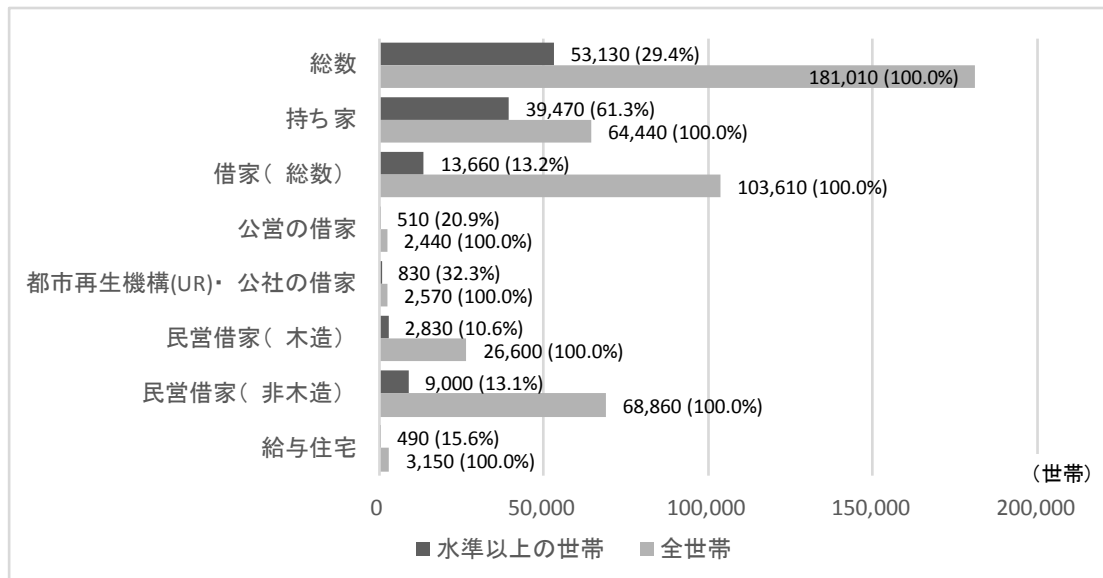
国では、世帯数に応じて必要とされる住宅規模等に関する指標として、「住生活基本計画（全国計画）」において居住面積水準を定めています。

誘導居住面積水準についてみると、中野区は住宅総数の29.4%が水準を満たしていますが、東京23区平均の37.9%を下回っています。

これを住宅の所有関係別にみると、持ち家は61.3%が水準を満たしていますが、借家は13.2%が水準を満たすにとどまっています。

年齢別（家計を主に支える者）にみると、25歳未満の世帯で13.8%、25～34歳の世帯で15.4%、35～44歳の世帯で18.7%と、年齢が若いほど水準を満たす世帯の割合が低い傾向にあります。

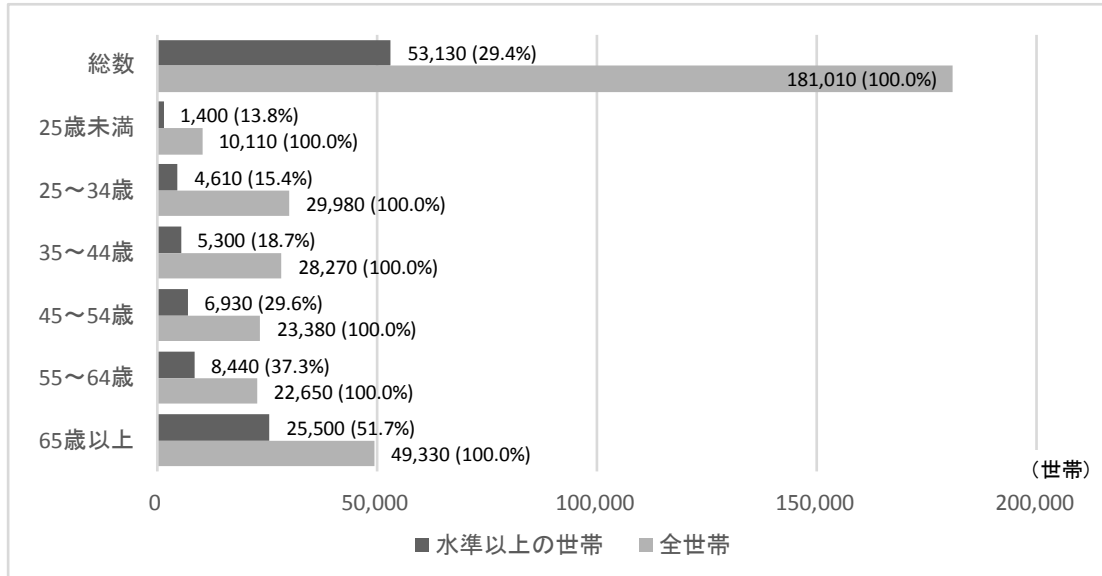
誘導居住面積水準以上の住宅に住む世帯（住宅の所有関係別）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

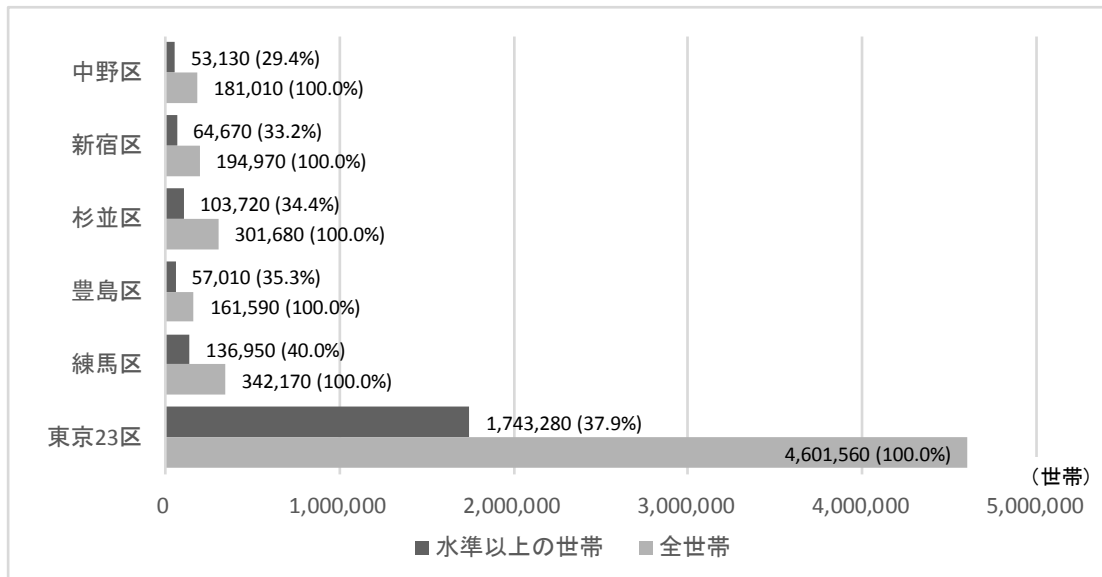
※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

誘導居住面積水準以上の住宅に住む世帯（家計を主に支える者の年齢別）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

誘導居住面積水準以上の住宅に住む世帯（周辺区との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

○誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

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

- ・ 3歳未満：0.25人、3歳以上6歳未満：0.5人、6歳以上10歳未満：0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
- ・ 世帯人数が4人を超える場合は、上記面積から5%を控除する。
- ・ 次の場合は、上記の面積によらないことができる。①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合、②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

なお、上記は、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）によるものである。

(7) 居住水準（最低居住面積水準未滿）

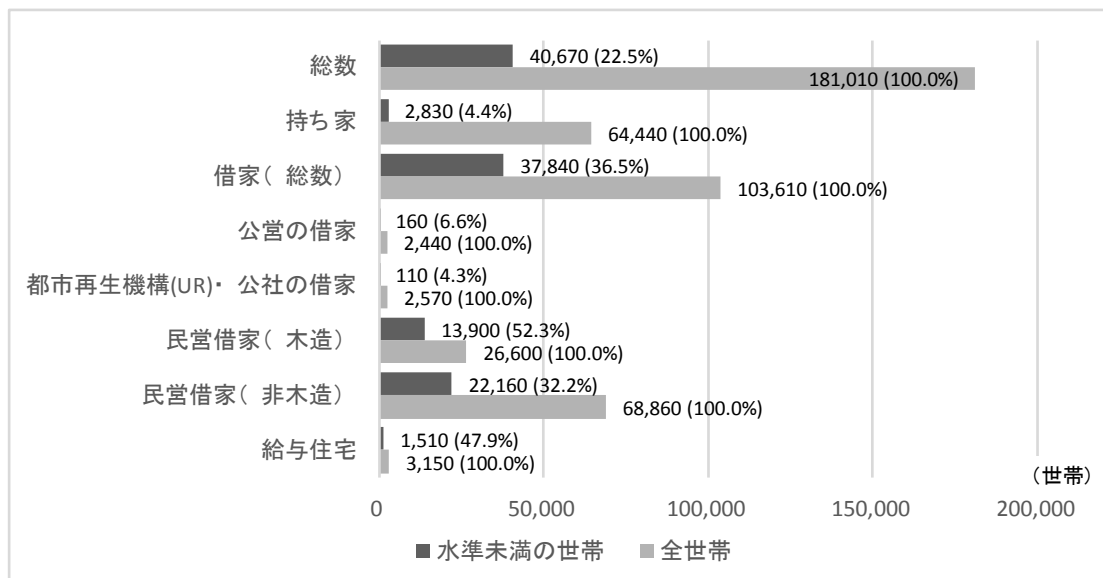
国では、世帯数に応じて必要とされる住宅規模等に関する指標として、「住生活基本計画（全国計画）」において居住面積水準を定めています。

最低居住面積水準についてみると、中野区は住宅総数の22.5%が水準を満たしておらず、東京23区平均の16.2%を上回っています。

これを住宅の所有関係別にみると、持ち家の4.4%、借家の36.5%が水準を満たしていません。さらに、借家のうち民営借家をみると、民営借家（木造）総数の半数を超える52.3%が水準を満たしていません。

年齢別（家計を主に支える者）にみると、35～44歳の世帯の38.9%、45～54歳の世帯の28.5%、また、世帯人員別にみると、1人世帯の28.0%、5人世帯の28.5%がそれぞれ水準を満たしていません。特に、30～64歳の単身世帯の48.3%が水準を満たしていません。

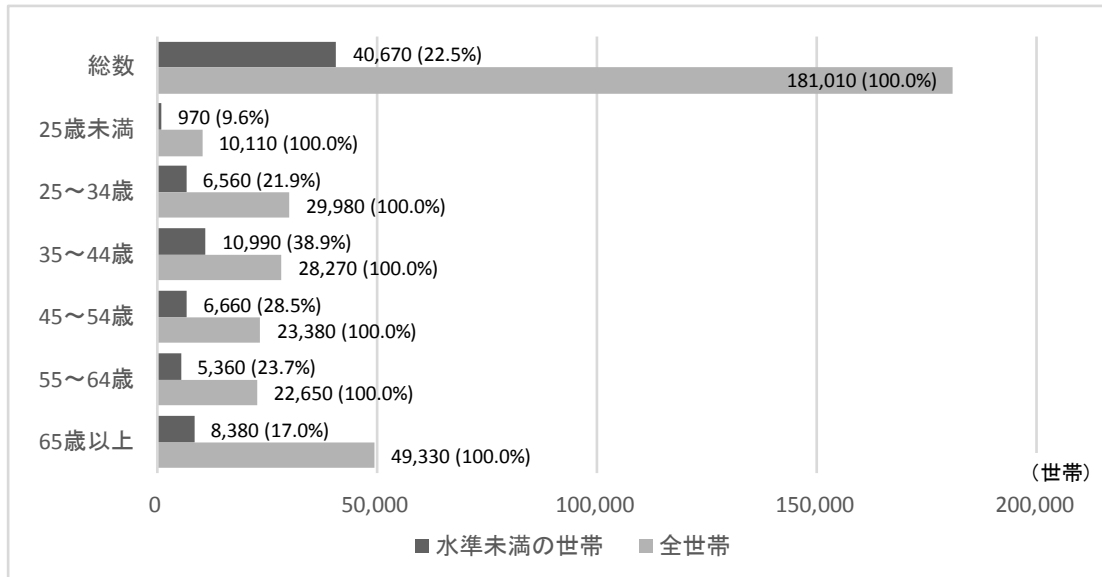
最低居住面積水準未滿の住宅に住む世帯（住宅の所有関係別）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

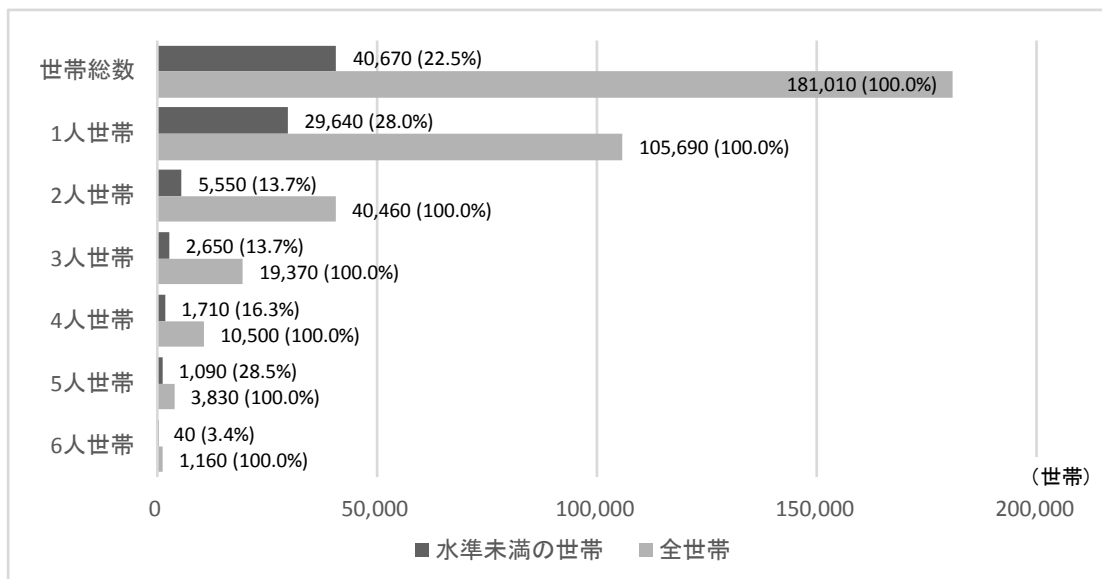
※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

最低居住面積水準未滿の住宅に住む世帯（家計を主に支える者の年齢別）



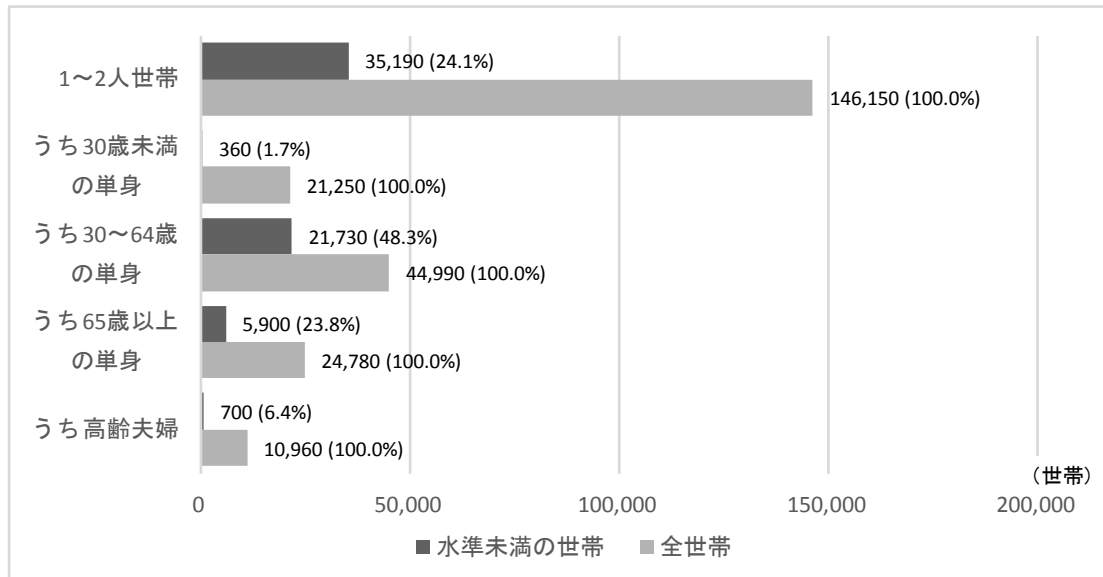
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

最低居住面積水準未滿の住宅に住む世帯（世帯人員別）



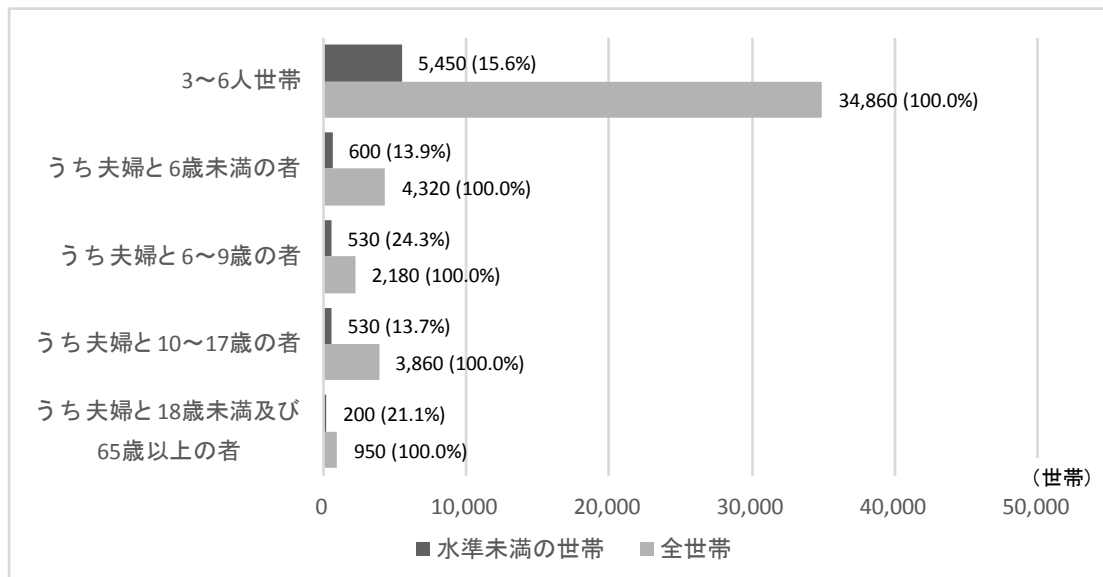
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

最低居住面積水準未滿の住宅に住む世帯（1～2人世帯）



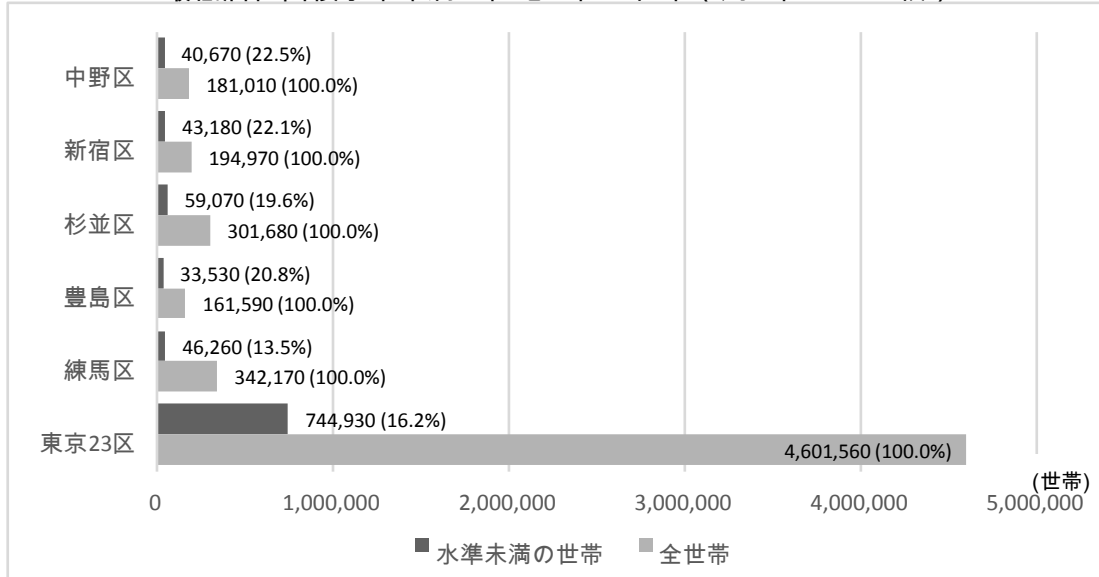
【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

最低居住面積水準未滿の住宅に住む世帯（3～6人世帯）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

最低居住面積水準未滿の住宅に住む世帯（周辺区との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

○最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

	最低居住面積水準
単身者	25 m ²
2人以上の世帯	10 m ² ×世帯人数+10 m ²

- ・ 3歳未満：0.25人、3歳以上6歳未満：0.5人、6歳以上10歳未満：0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。
- ・ 世帯人数が4人を超える場合は、上記面積から5%を控除する。
- ・ 次の場合は、上記の面積によらないことができる。①単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合、②適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

なお、上記は、住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）によるものであり、2005年度（平成17年度）以前は、住宅建設計画法に基づく第八期住宅建設五箇年計画による。

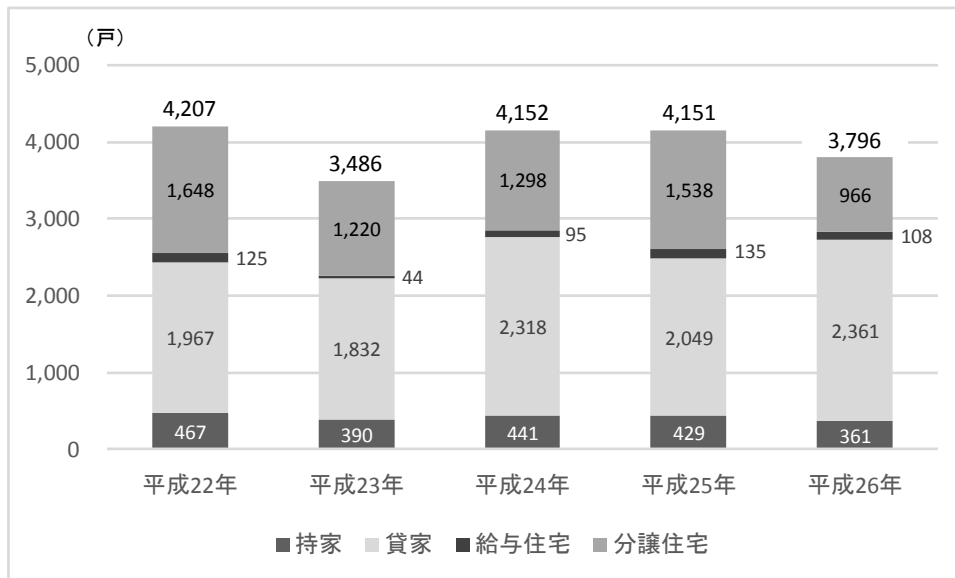
(8) 新設着工住宅の状況

中野区における過去5年間の新築着工住宅数をみると、毎年4,000戸程度の新築着工住宅数で推移しています。その内訳としては、持家が全体の約1割、貸家が全体の約6割を占めています。

さらに、新築着工住宅を床面積ベースでみると、持家は総戸数の約1割であるものが総床面積では全体の約2割に伸び、貸家は総戸数の約6割であるものが総床面積では全体の約4割にとどまります。分譲住宅については着工年度ごとの新築数によって占める割合に開きが生じています。

また、新築着工住宅の平均床面積をみると、持家は120㎡/戸前後（117～123㎡）、貸家は40㎡/戸前後（35～47㎡）で推移しています。また、分譲住宅については70～80㎡/戸程度で推移しています。

新設着工住宅の戸数

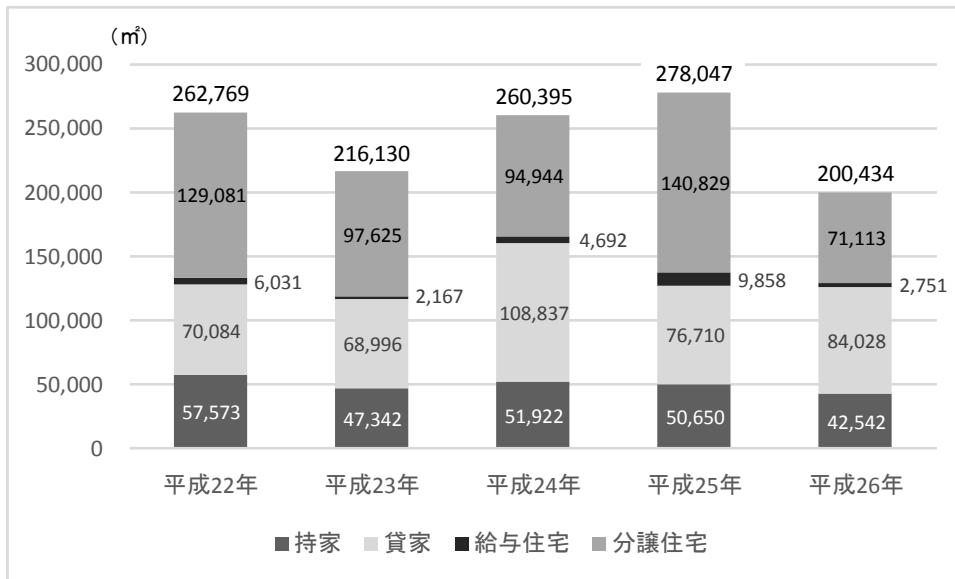


【出典】建築統計年報（東京都都市整備局）

※「新設」とは建築物の新築・増築又は改築によって住宅の戸が新たに造られるもの。

※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

新設着工住宅の床面積

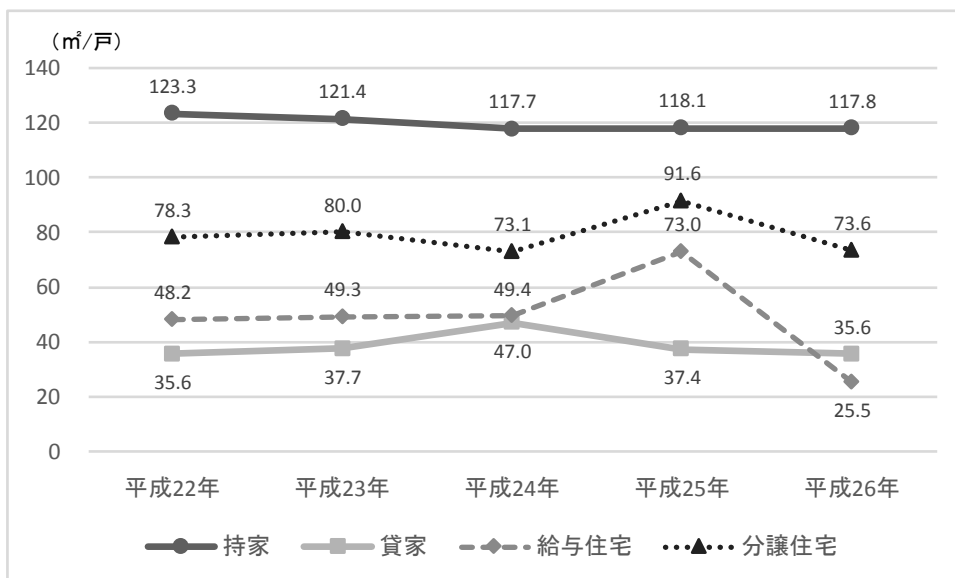


【出典】建築統計年報（東京都都市整備局）

※「新設」とは建築物の新築・増築又は改築によって住宅の戸が新たに造られるもの。

※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

新設着工住宅の1戸当たり床面積



【出典】建築統計年報（東京都都市整備局）

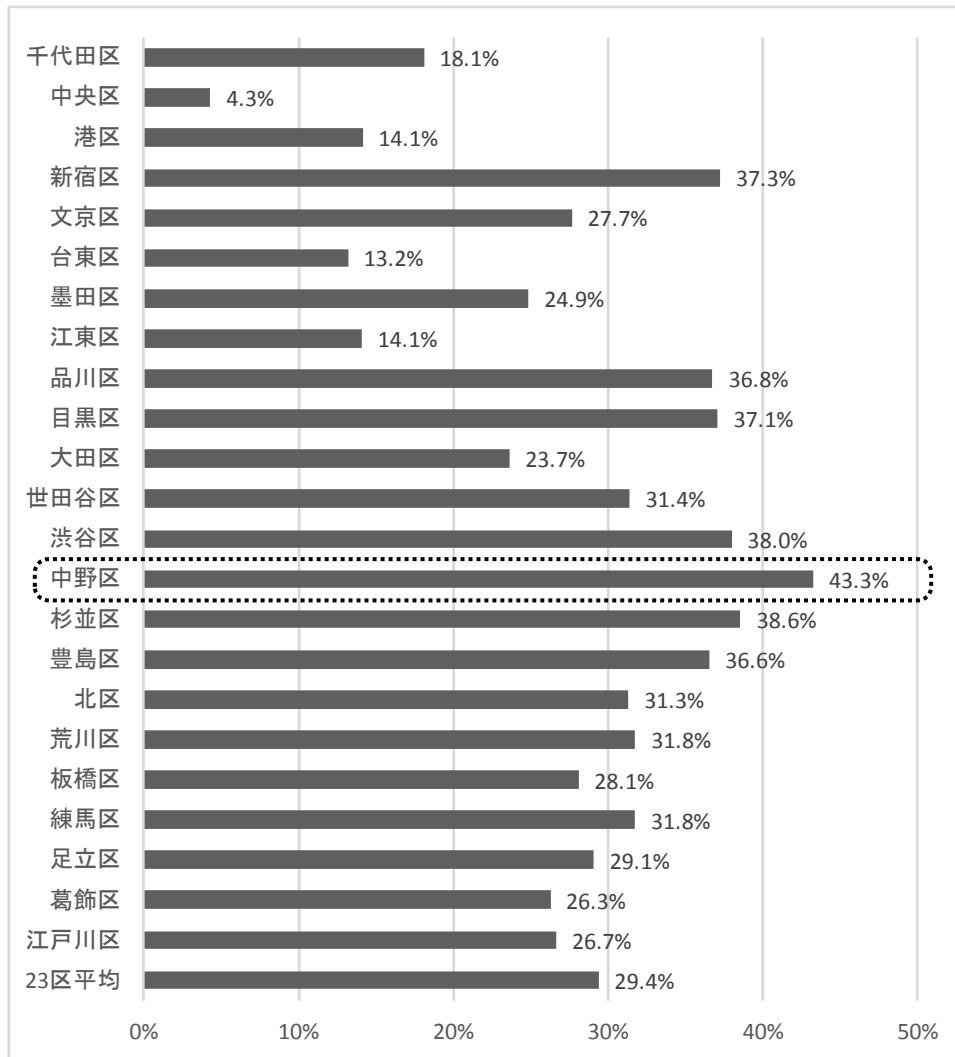
※「新設」とは建築物の新築・増築又は改築によって住宅の戸が新たに造られるもの。

※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

(9) 接道状況

中野区は狭隘^{あい}な道路が多く、幅員 4m以上の道路に接していない住宅が全体の 43.3%を占め、東京 23 区の中でもその割合は最も高くなっています。また、幅員 4m以上の道路に接していない住宅の中には、敷地が道路に接していない住宅も多数存在することから、住環境や都市防災の面で、このような再建築ができない住宅の更新が課題となっています。

幅員4m以上の道路に接していない住宅の割合（東京23区比較）



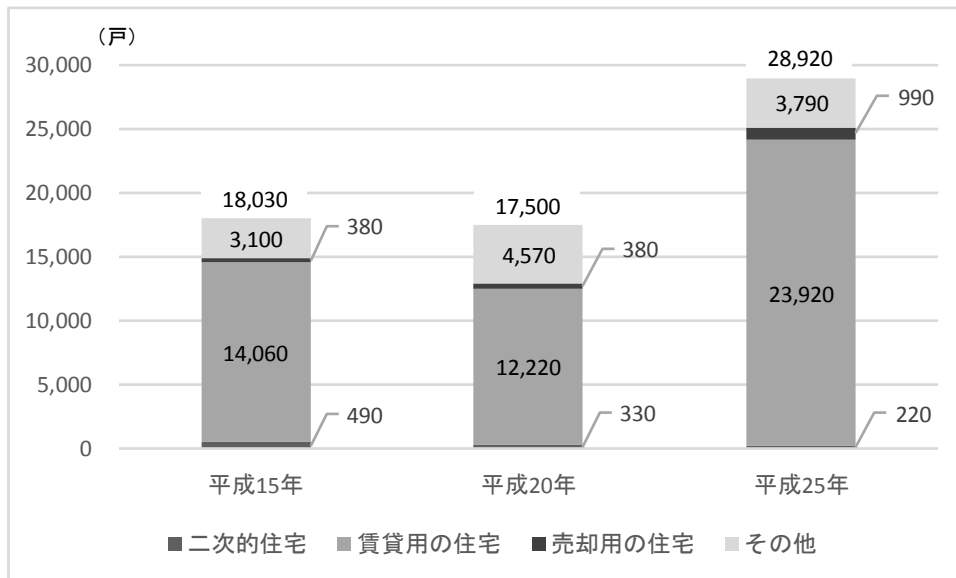
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

(10) 空き家の状況

中野区における空き家の戸数をみると、平成15年から平成20年にかけて約18,000戸程度で推移してきましたが、平成25年には28,920戸とこれまでにない急激な形で空き家の増加がみられます。平成25年における空き家総数の主な内訳としては、賃貸用の住宅が23,920戸（空き家総数の約82.7%）とかなり多くの部分を占めています。平成20年における賃貸用の住宅（空き家）が約12,000戸であったことから、この5年間で賃貸用の住宅（空き家）はほぼ倍増しており、空き家全体の急激な増加の大きな要因となっています。

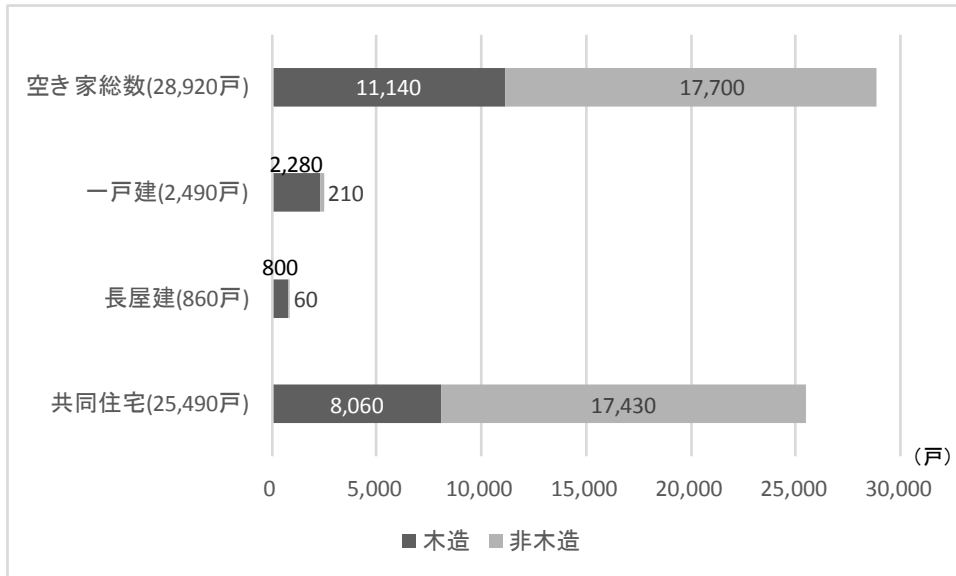
なお、空き家住宅のおかれた住環境や住宅管理の状況をみると、空き家総数28,920戸（平成25年）のうち、接道条件不良の物件が13,800戸（47.7%）、腐朽・破損がある物件が5,080戸（17.6%）を占めており、住環境や都市防災の面での課題ともあいまって、空き家の有効活用や問題解消の困難性を示しています。

空き家戸数の推移



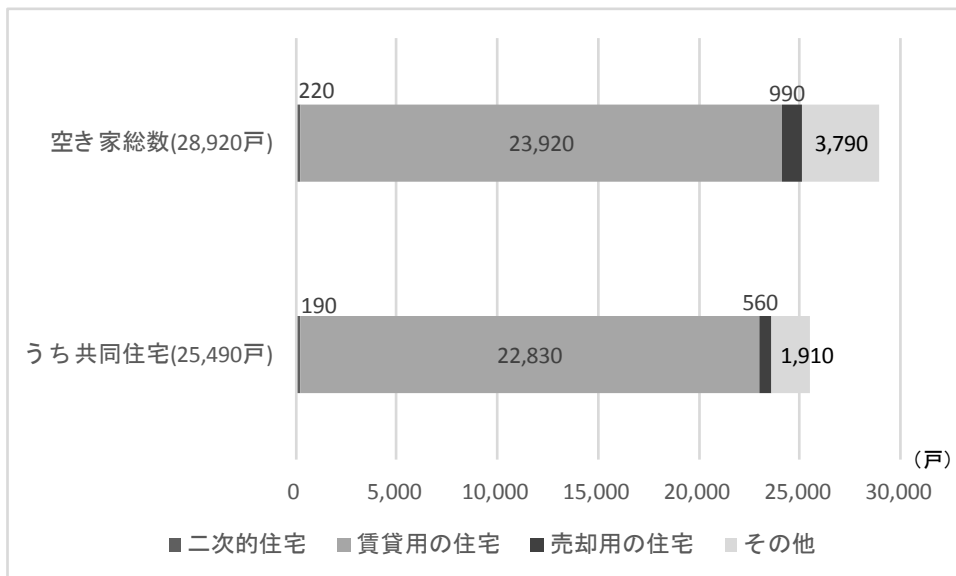
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

住宅の建て方別、建物の構造別の空き家の状況



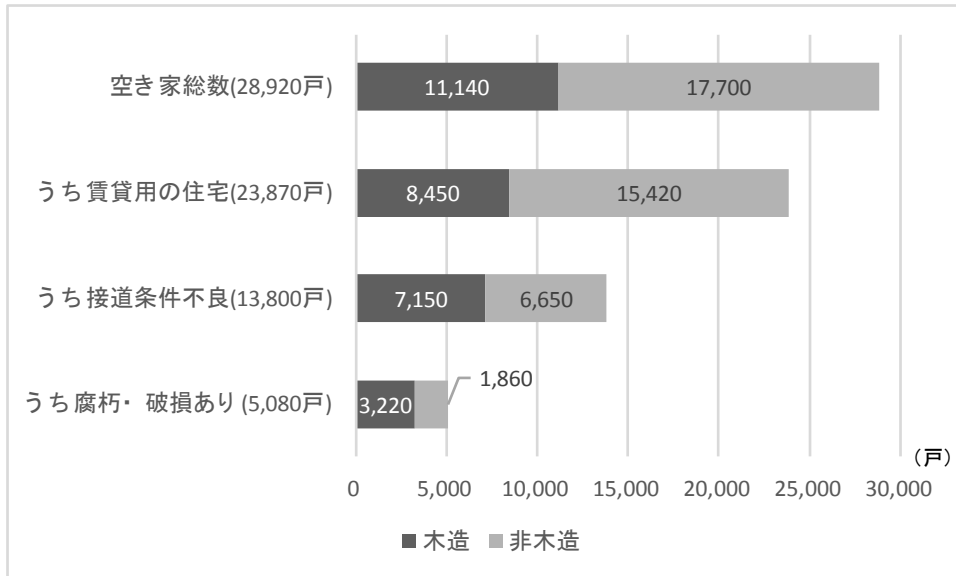
【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計 (総務省統計局) ※平成25年10月1日現在

空き家に占める共同住宅の状況



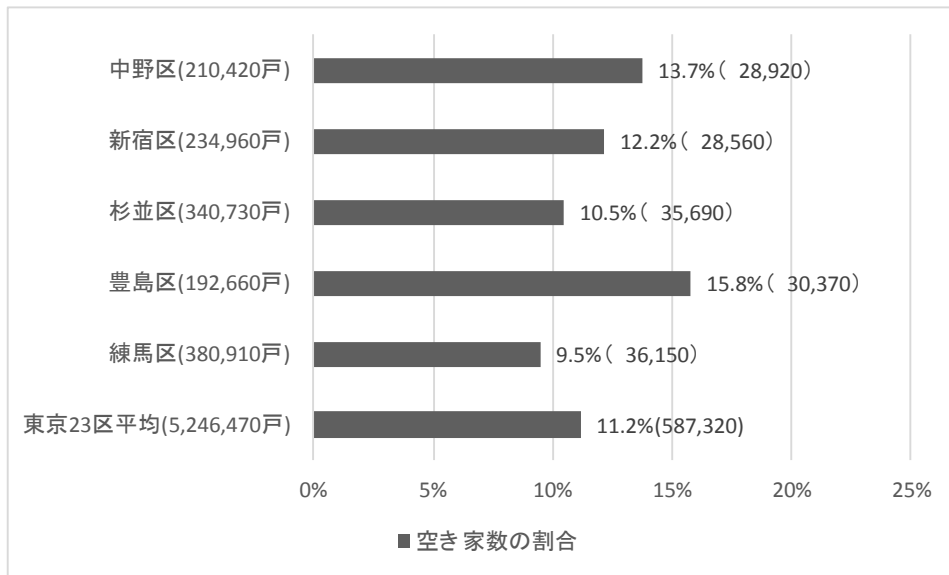
【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計 (総務省統計局) ※平成25年10月1日現在

空き家に占める賃貸、接道条件、破損の有無等の状況



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※接道条件不良：敷地が幅員4m未満の道路に接している、もしくは道路に接していない。

住宅総数に占める空き家数の割合（周辺区との比較）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

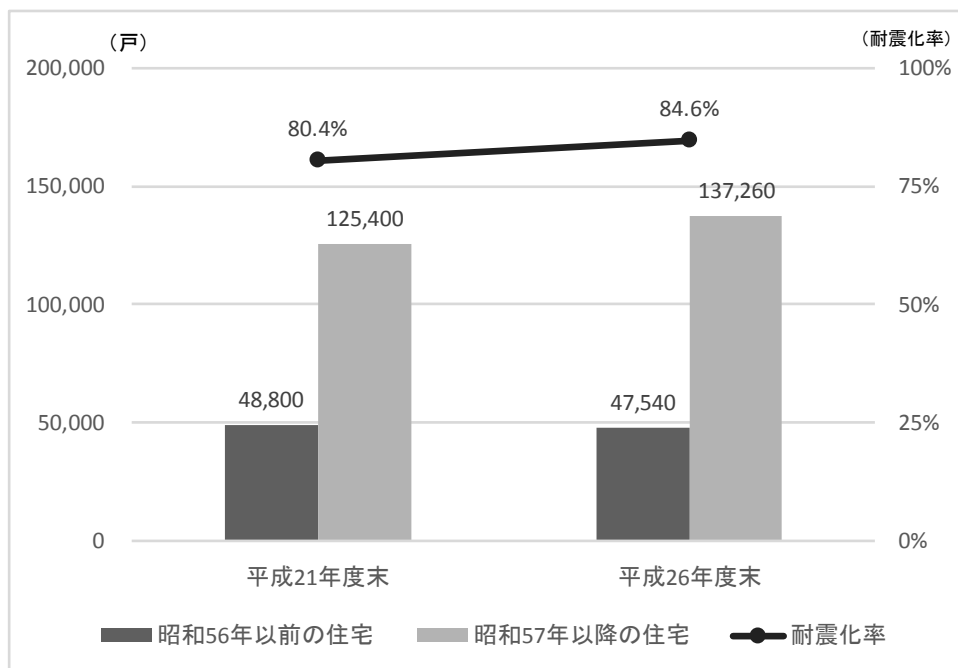
(11) 住宅の耐震化・不燃化の状況

住宅の防災性能を表す指標として「耐震化率」と「不燃化率」があります。この指標の伸びの程度など推移によって大規模震災発生時における想定被害に対し一定の防止効果が期待されるものとなります。

「耐震化率」は、昭和56年の新耐震基準導入以前に建築された住宅のうち耐震性を有する住宅と、昭和57年以降に建築された住宅戸数を合わせ全住宅数に占める割合を示します。中野区においては、平成21年度末に区内の住宅総数174,200戸のうち耐震性を満たす住宅は139,900戸、また、平成26年度末に区内の住宅総数184,800戸のうち耐震性を満たす住宅は156,310戸となっています。平成21年度末から平成26年度末にかけて、「耐震化率」は80.4%から84.6%へと5年間で4.2ポイント上昇しています。

「不燃化率」は、建築面積の総数のうち、耐火建築物等が占める面積の割合を示します。中野区において、「不燃化率」は平成18年の48.9%から平成23年の51.1%へと5年間で2.2ポイント上昇しています。同様に23区平均の場合、平成18年の64.8%から平成23年の67.2%へと5年間で2.4ポイント上昇しており、「不燃化率」の伸びの程度は同程度となっていますが、中野区の「不燃化率」は23区平均に比べると著しく下回る状況にあります。

耐震性に関する住宅の状況と耐震化率の推移



【出典】中野区耐震改修促進計画（平成23年2月改定、平成28年7月改定）

住宅の耐震化の現状（平成21年度末）

単位：戸

住宅	構造	昭和56年 以前の住宅	昭和57年 以降の住宅	住宅 合計	耐震性を 満たす 住宅	耐震性が 不十分な 住宅	耐震化率 (平成21 年度末)
		A	B	A+B=C	D		D/C
	木造	21,600	39,400	61,000	41,600	19,400	68.2%
	非木造	27,200	86,000	113,200	98,300	14,900	86.9%
	合計	48,800	125,400	174,200	139,900	34,300	80.4%

※平成20年住宅・土地統計調査をもとに東京都の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値

【出典】中野区耐震改修促進計画（平成23年2月改定）

住宅の耐震化の現状（平成26年度末）

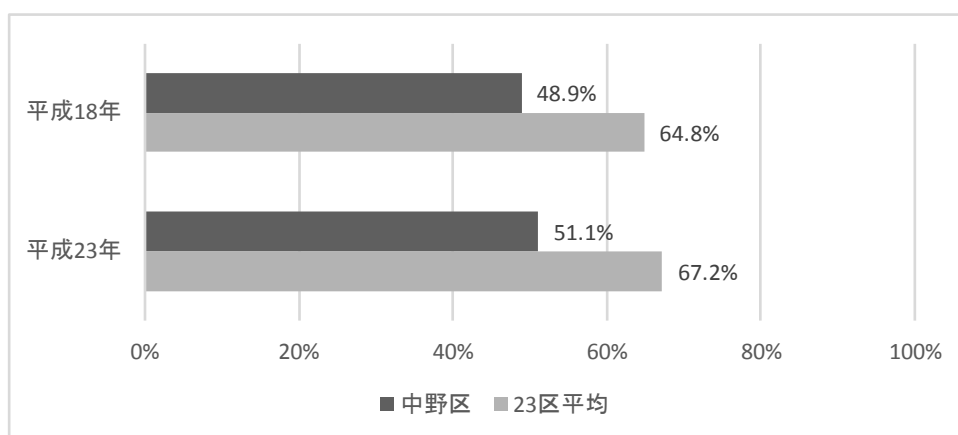
単位：戸

住宅	構造	昭和56年 以前の住宅	昭和57年 以降の住宅	住宅 合計	耐震性を 満たす 住宅	耐震性が 不十分な 住宅	耐震化率 (平成26 年度末)
		A	B	A+B=C	D		D/C
	木造	21,280	46,210	67,490	52,390	15,100	77.6%
	非木造	26,260	91,050	117,310	103,920	13,390	88.6%
	合計	47,540	137,260	184,800	156,310	28,490	84.6%

※平成25年住宅・土地統計調査をもとに東京都の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値

【出典】中野区耐震改修促進計画（平成28年7月改定）

不燃化率の推移（建築面積ベース、23区平均との比較）



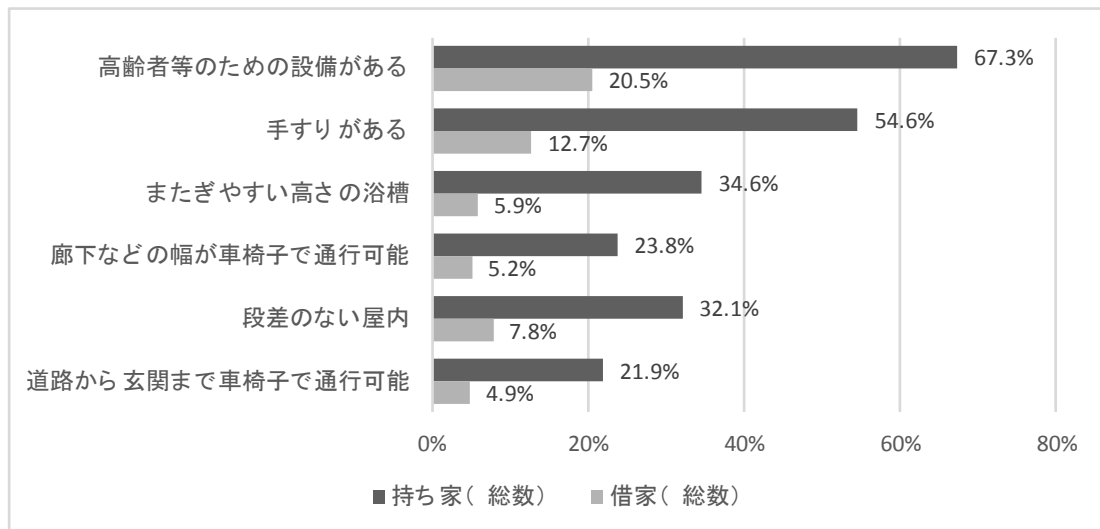
【出典】東京の土地利用（平成23年、東京都都市整備局）

(12) 高齢者設備の状況

高齢者等のための設備の状況を住宅所有関係別にみると、持ち家の67.3%が高齢者設備を有していますが、借家において高齢者設備を有している世帯は20.5%にとどまっています。

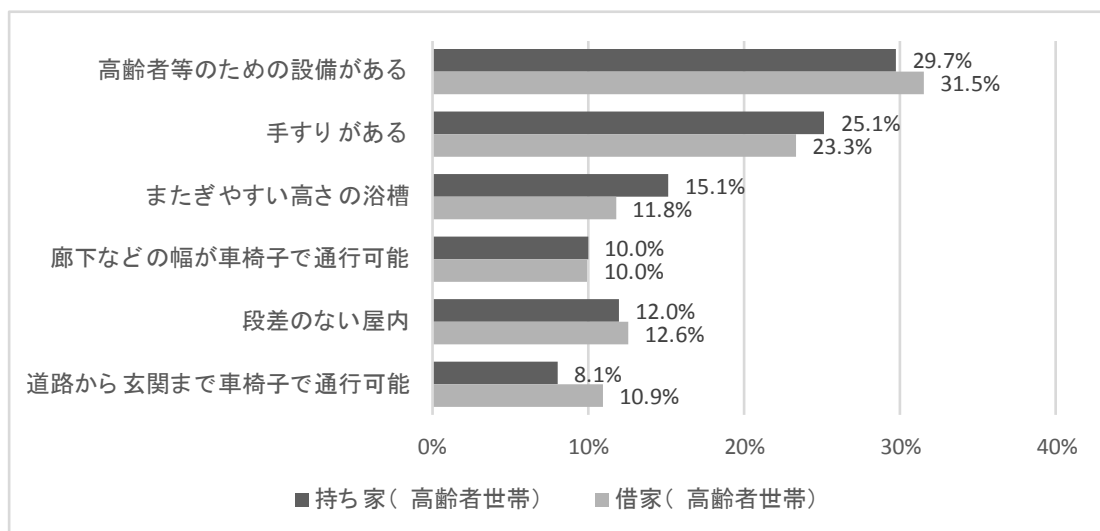
これを高齢者世帯に限ってみると、持ち家で高齢者設備を有している高齢者世帯は29.7%にとどまり、借家で高齢者設備を有している高齢者世帯の31.5%と同程度となっています。

高齢者等のための設備状況（住宅所有関係別）



【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

高齢者世帯における高齢者等のための設備状況（住宅所有関係別）



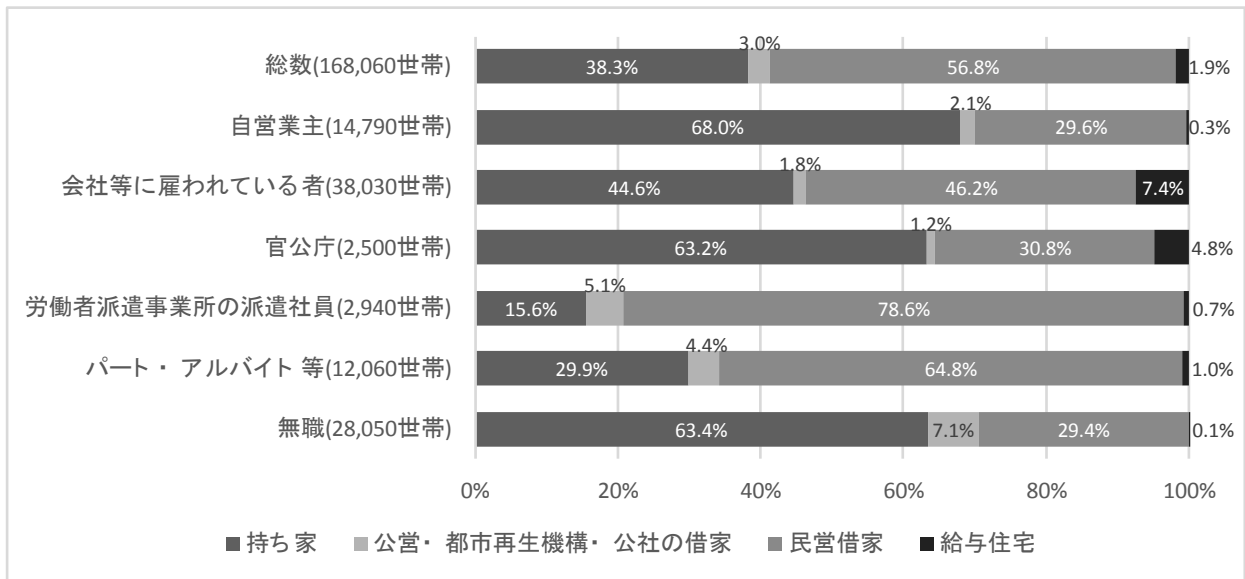
【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在
 ※高齢者世帯：家計を主に支える者が65歳以上の世帯。

(13) 職業別にみた住宅の状況

職業分類（家計を主に支える者の従業上の地位）別に住宅の状況をみると、持ち家に居住する世帯の割合が最も高いのは「自営業主」の68.0%で、次いで「無職」の63.4%、「官公庁」の63.2%と続きます。一方、民営借家に居住する世帯の割合が最も高いのは「労働者派遣事業所の派遣社員」の78.6%で、次いで「パート・アルバイト等」の64.8%、「会社等に雇われている者」の46.2%と続きます。

職業分類（家計を主に支える者の従業上の地位）別に居住面積水準に対する状況をみると、世帯総数のうち最低居住面積水準を満たす世帯が75.8%を占めるのに対し、「労働者派遣事業所の派遣社員」は62.9%、「パート・アルバイト等」は69.2%を占めるにとどまっています。

職業分類別の住宅所有関係



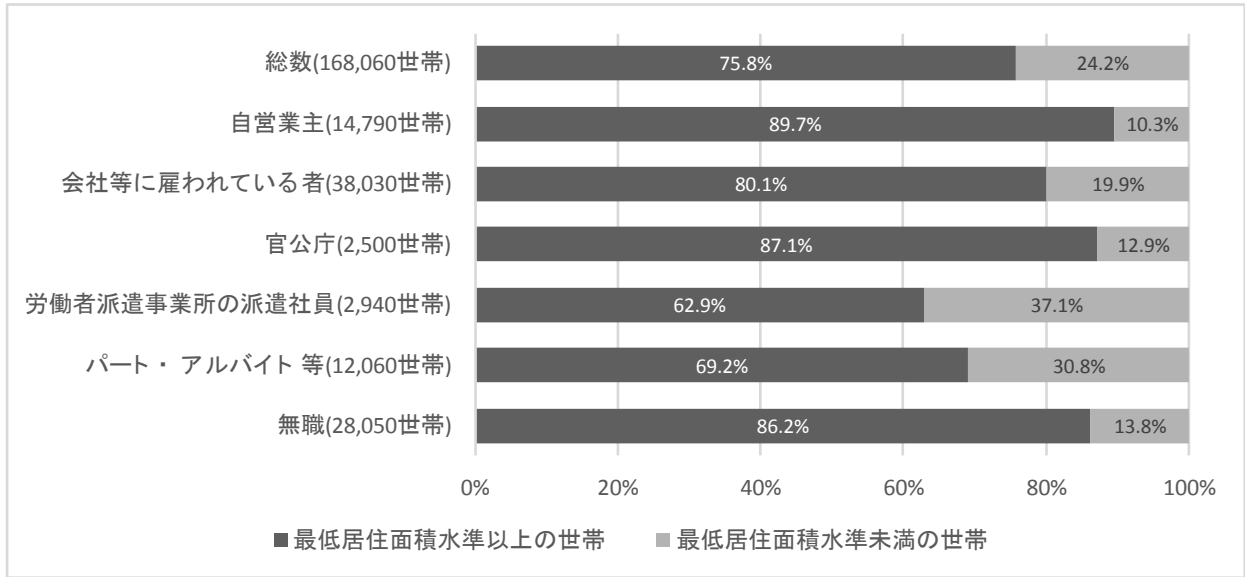
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

※職業分類：家計を主に支える者の従業上の地位。

※総数168,060世帯には、最低居住面積水準の状況「不詳」を含まない。（中野区の世帯総数は181,010世帯。）

※給与住宅：企業や官公庁などが給与の一部として与える住宅。社宅や官舎など。

職業分類別の最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯の状況



【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

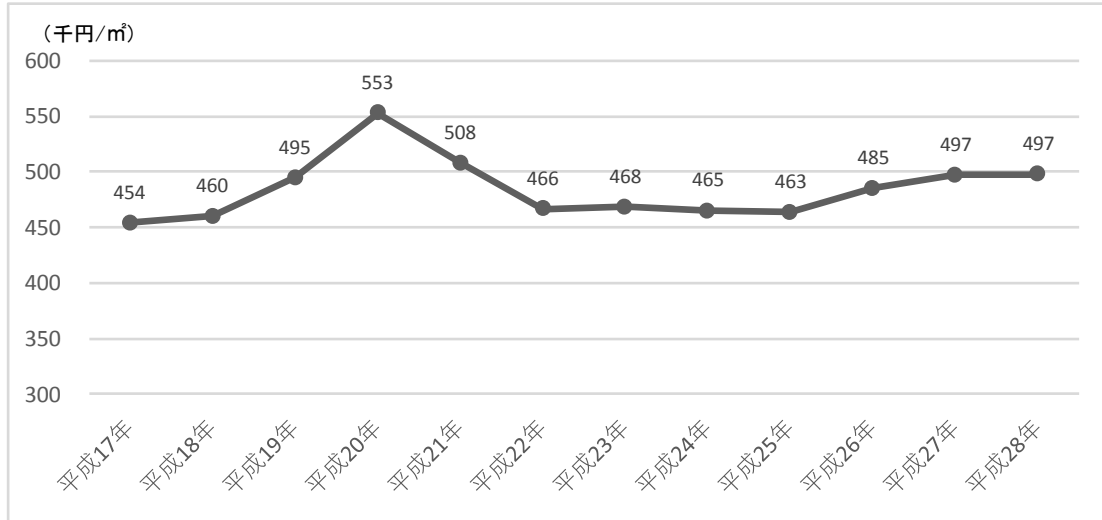
※職業分類：家計を主に支える者の従業上の地位。

※総数168,060世帯には、最低居住面積水準の状況「不詳」を含まない。（中野区の世帯総数は181,010世帯。）

(14) 地価公示価格の推移

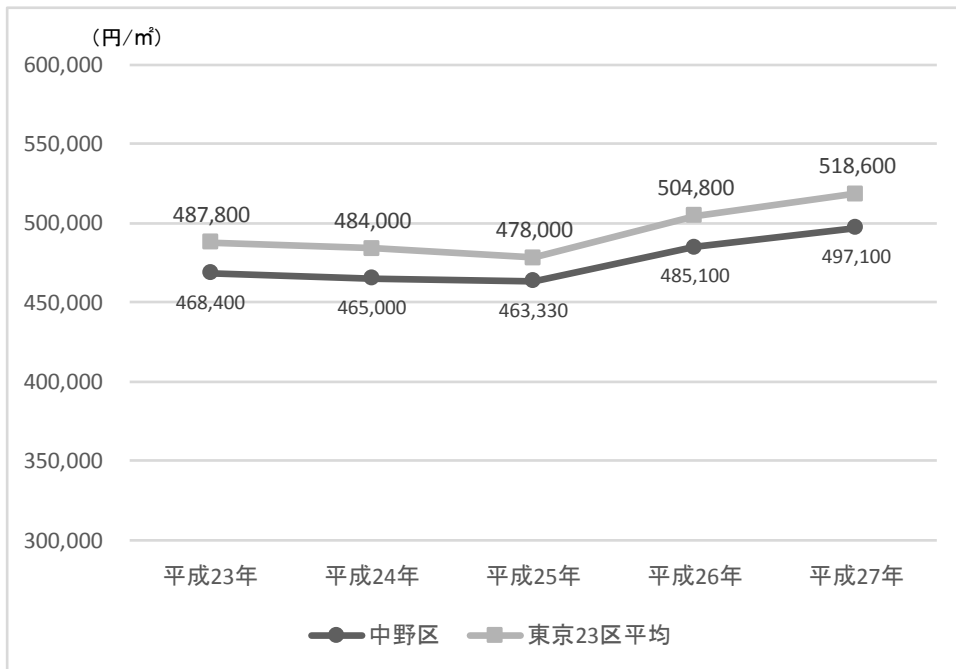
中野区の住宅地の平均地価公示価格（平成17年以降、㎡あたり単価）は、平成20年をピークとして、500千円/㎡程度でほぼ横ばいに推移しています。

地価公示（住宅地）平均価格の推移



【出典】国土交通省地価公示・都道府県地価調査

地価公示（住宅地）平均価格の推移（東京23区との比較）



【出典】地価公示価格（東京都財務局） ※各年1月1日

2 住宅・住環境の課題

項目	主要な課題
住宅数	世帯数に対する住宅数は充足している一方、空き家など居住世帯のない住宅が急激に増加しており、それら住宅ストックの管理が課題となっています。
住宅の建て方と構造	低層住宅が全体の半数を占め、中高層マンションの戸数も東京 23 区と比べて低い割合となっており、住宅地の有効利用、高度利用が進んでいない状況の改善が課題となっています。
住宅の規模と建築時期	周辺区と比べて、借家の住宅面積規模が小さく、建築時期の古い住宅割合が若干高い状況にあり、住宅の更新等とともに住宅規模の改善、旧耐震基準の住宅の更新が課題となっています。
住宅の居住形態	住宅総数に占める民営借家の割合が周辺区の中で最も高く、その住宅数も伸び続けていることから、良好な民営借家の供給が課題となっています。
居住の世代格差	子育て期 3～5 人家族が狭い住宅に居住し、高齢期の 1～2 人家族が広い住宅に居住するという世代格差が顕著であり、子育て支援や高齢者支援の観点からも、住み手と住宅ストックのミスマッチを解消していくことが課題となっています。
居住水準（誘導居住面積水準）	誘導居住面積水準を満たしている世帯の占める割合は、東京 23 区平均と比べて低い状況にあり、持ち家に居住する 65 歳以上の世帯など水準を満たす一部の世帯を除き、全体的に居住水準の確保が課題となっています。
居住水準（最低居住面積水準未滿）	最低居住面積水準を満たしていない世帯の占める割合は、東京 23 区平均と比べて高い状況にあり、特に、木造民営借家に居住する 30～40 歳代の単身世帯や子育て世帯などにおいて、居住水準の確保が課題となっています。
新設着工住宅の状況	新築着工住宅数に占める貸家の割合は全体の約 6 割と多く、地域の住環境や居住水準に与える影響も大きいことから、良好な住宅ストックが形成されるよう誘導していくことが課題となっています。
接道状況	幅員 4m 以上の道路に接していない住宅の割合が東京 23 区の中で最も高く、住環境や都市防災の面で、接道条件を満たさない住宅の更新が課題となっています。
空き家の状況	空き家が急激に増加し、特に賃貸住宅の空き家、接道条件不良の空き家が多くなっており、住環境や都市防災の面でも、これらの問題解消が課題となっています。
住宅の耐震化・不燃化の状況	住宅の耐震化率は着実に上昇していますが、不燃化率については東京 23 区平均を大きく下回っており、依然として住宅の不燃化促進対策が課題となっています。
高齢者設備の状況	住まいのバリアフリー化が求められる高齢者世帯において高齢者向け設備が十分普及していない状況にあることから、住宅改修などの促進が課題となっています。
職業別にみた住宅の状況	派遣社員やアルバイトなど非正規雇用の人々は民営借家に居住する割合が高く、また、居住水準の低い世帯が多くなっていることから、就労環境を含めた住生活の改善が課題となっています。
地価公示価格の推移	住宅地の平均地価公示価格は、ここ数年ほぼ横ばいに推移していますが、今後の社会経済情勢の変化などを注視しながら住宅市場の動向に対応していくことが課題となっています。