

## 第6章 持ち家住宅

### 1 持ち家住宅の現況

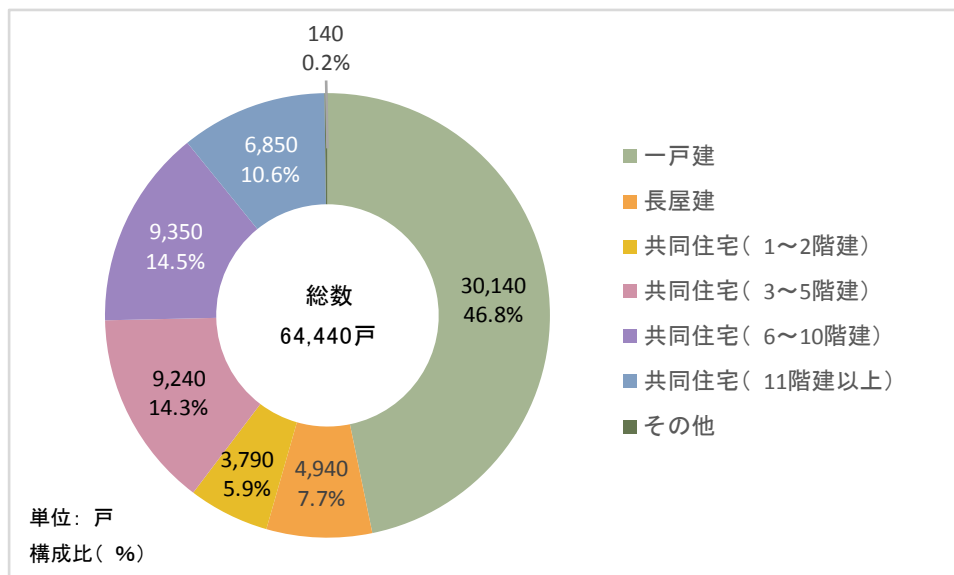
#### (1) 持ち家の建て方、規模と建築時期

持ち家の建て方についてみると、一戸建 46.8%、共同住宅 45.4%となっています。共同住宅のうち3階建以上の住宅は39.5%であり、持ち家総数の約4割を占めています。

持ち家の延べ面積については、29㎡以下の住宅4.0%、30～49㎡の住宅15.0%、50～69㎡の住宅21.2%、70～89㎡の住宅20.4%となっています。70㎡に満たない住宅は持ち家総数の約4割、さらに、90㎡に満たない住宅は持ち家総数の約6割を占めています。

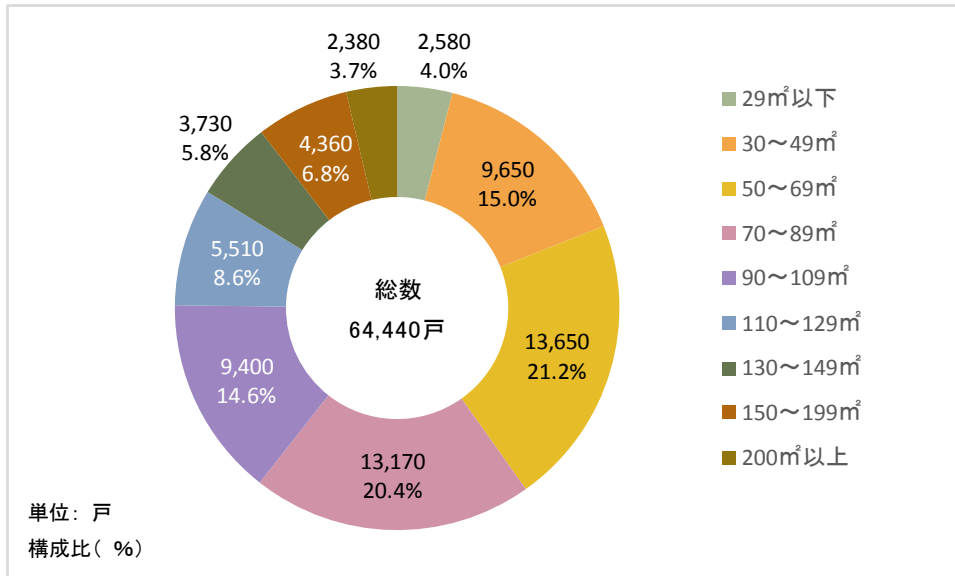
持ち家の建築時期については、昭和45年以前の住宅15.2%、昭和46年～55年の住宅18.2%を合わせ、昭和55年以前に建築された住宅は33.5%であり、持ち家総数の3割以上を占めています。

持ち家の建て方



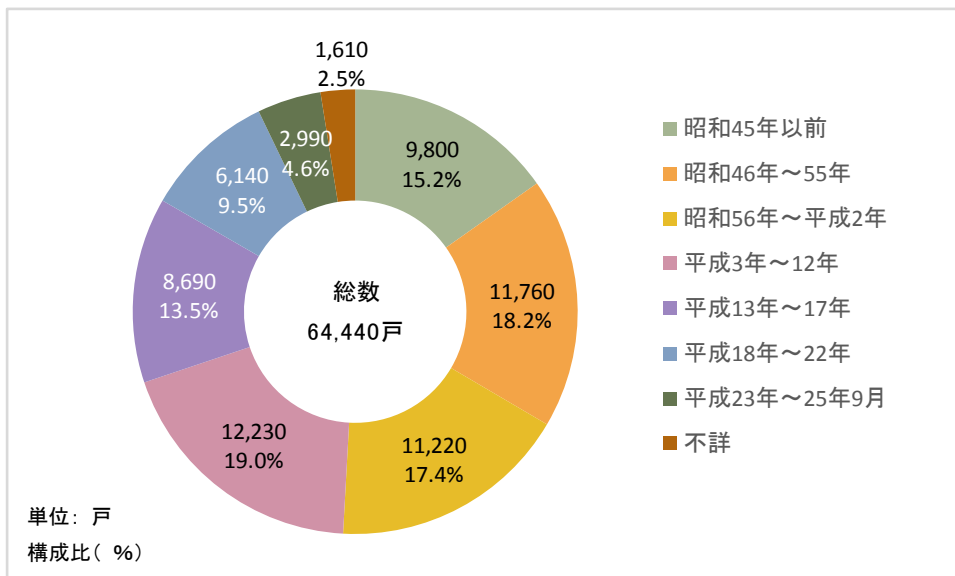
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

### 持ち家の延べ面積



【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

### 持ち家の建築時期

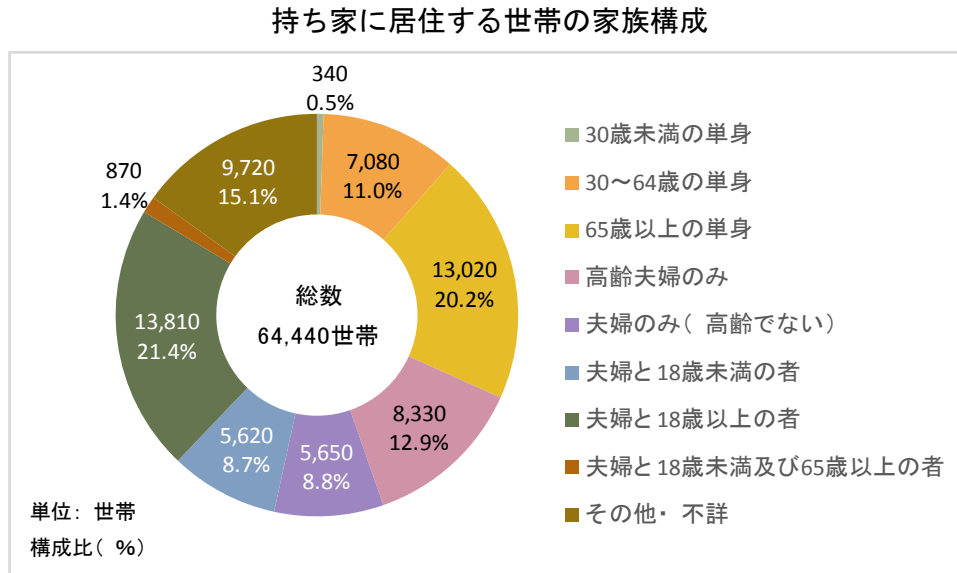


【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

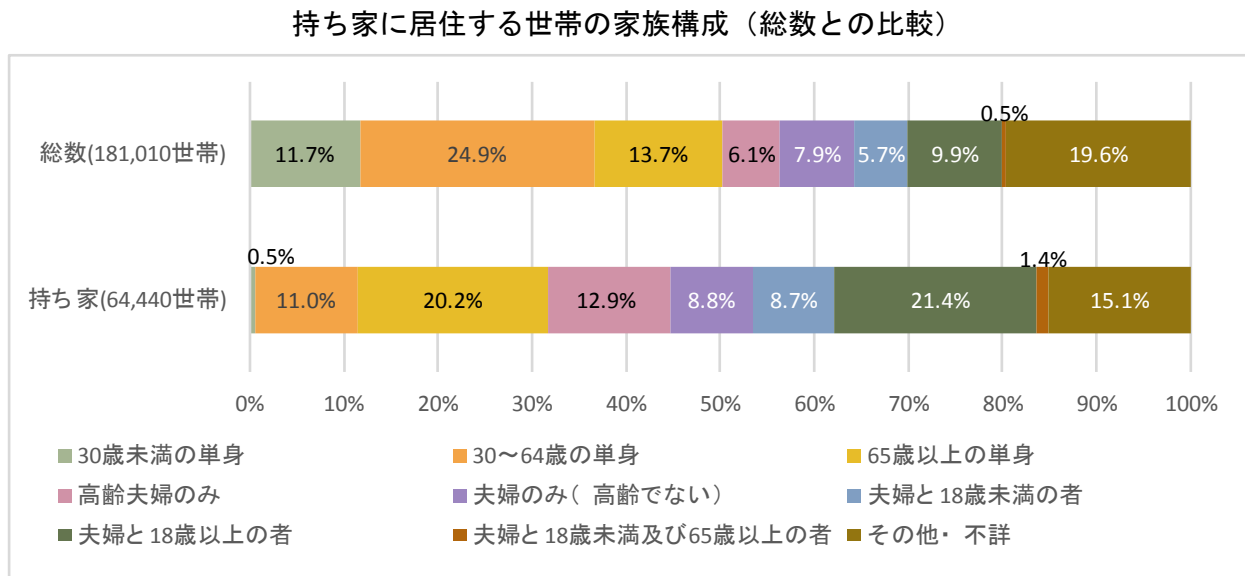
## (2) 持ち家に居住する世帯の状況

持ち家に居住する世帯の家族構成をみると、30歳未満の単身0.5%、30～64歳の単身11.0%、65歳以上の単身20.2%を合わせ、約3割が単身世帯となっています。

持ち家に居住する家族構成で多いものとしては、夫婦と18歳以上の者からなる世帯が21.4%と最も多く、次いで65歳以上の単身世帯20.2%、高齢夫婦のみ世帯12.9%、30～64歳の単身世帯11.0%と続いています。



【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

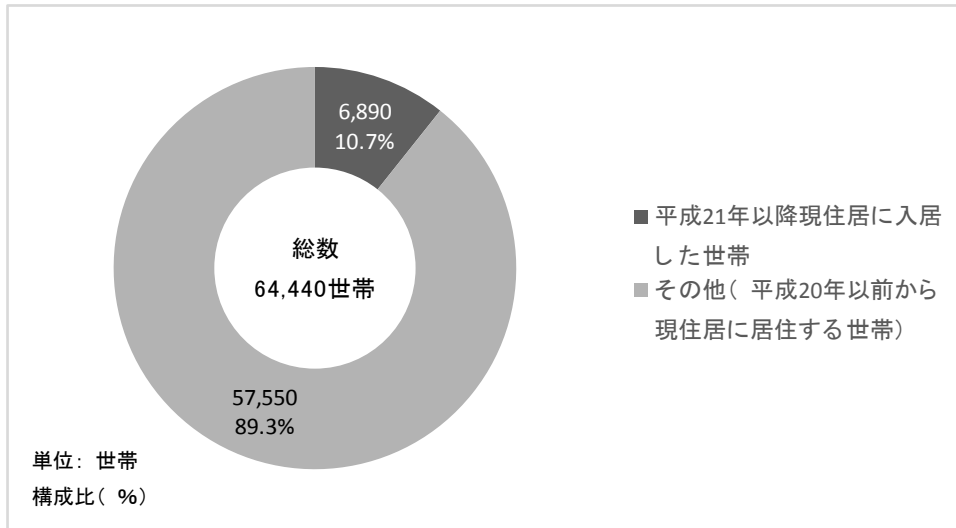


【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計 (総務省統計局) ※平成25年10月1日現在

### (3) 持ち家への住み替えの状況

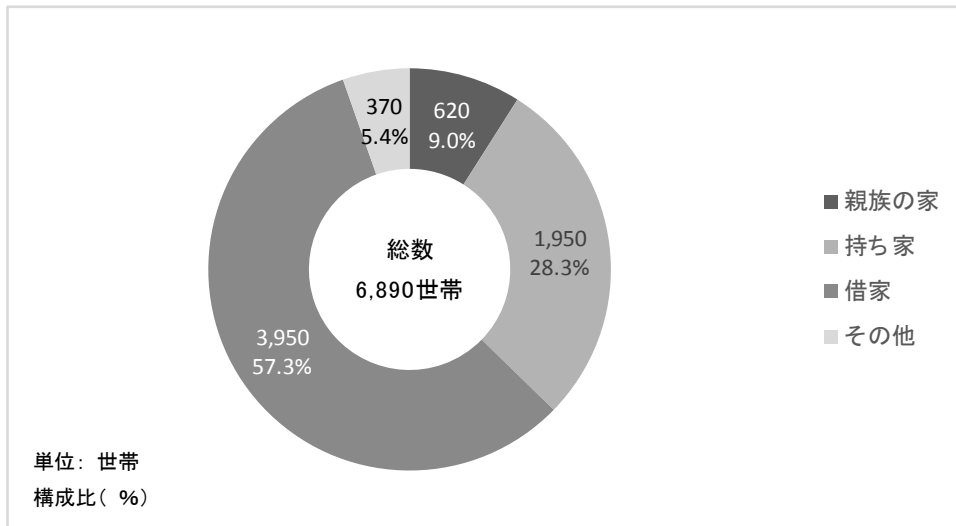
持ち家への住み替えの状況をみると、現住居（持ち家）に居住する世帯のうち10.7%は平成21年以降に入居した世帯となっています。平成21年以降に入居した世帯について、現住居の持ち家に転居する前の居住形態をみると、持ち家からの転居が28.3%、借家からの転居が57.3%となっています。また、親族の家からの転居は9.0%となっています。

平成21年以降現住居（持ち家）に入居した世帯の状況



【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  
※従前の居住形態：平成21年以降現住居に入居した世帯（家計を主に支える者）の転居前の居住形態。

平成21年以降現住居（持ち家）に入居した世帯の従前の居住形態



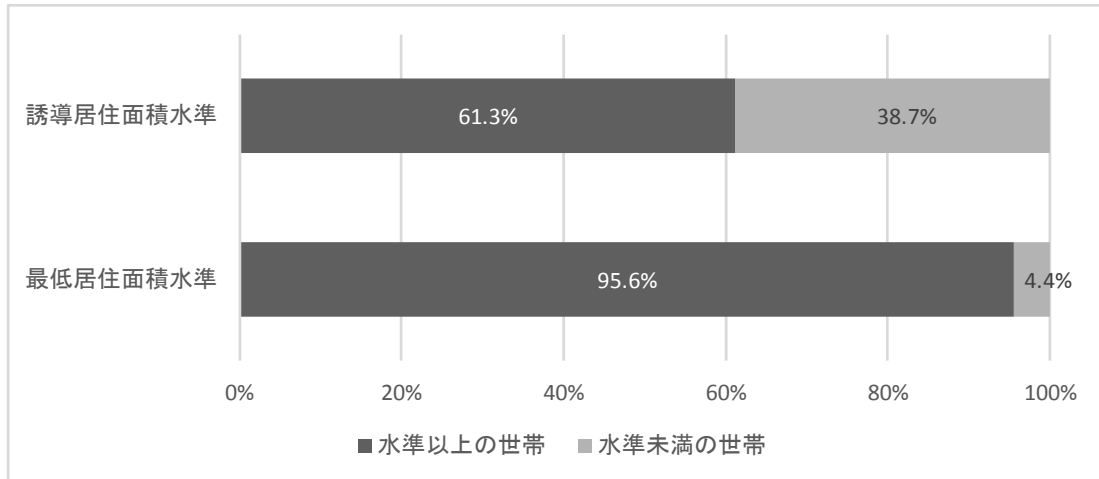
【出典】平成25年住宅・土地統計調査 - 東京都特別集計（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在  
※従前の居住形態：平成21年以降現住居に入居した世帯（家計を主に支える者）の転居前の居住形態。

#### (4) 持ち家に居住する世帯の居住水準

持ち家に居住する世帯の居住面積水準についてみると、誘導居住面積水準以上の世帯は61.3%となっています。一方、最低居住面積水準未達の世帯は、わずかに4.4%となっています。

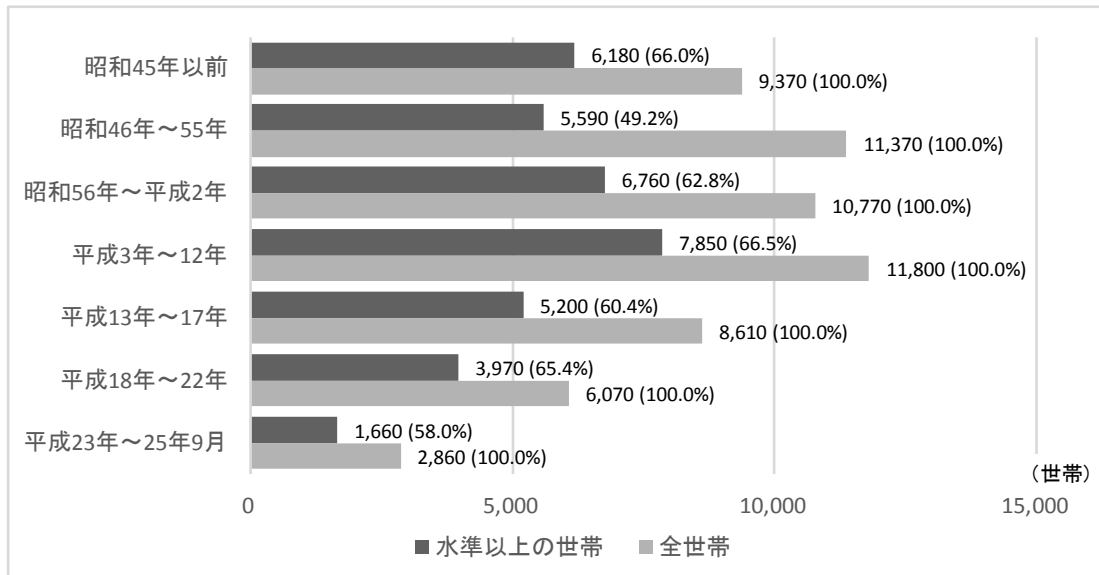
持ち家に居住する世帯の居住面積水準を建築時期別にみると、昭和46～55年に建築された比較的老朽化した住宅において、誘導居住面積水準以上の世帯が少なく(49.2%)、最低居住面積水準未達の世帯がやや多い(8.8%)傾向にあります。

持ち家に居住する世帯の居住面積水準



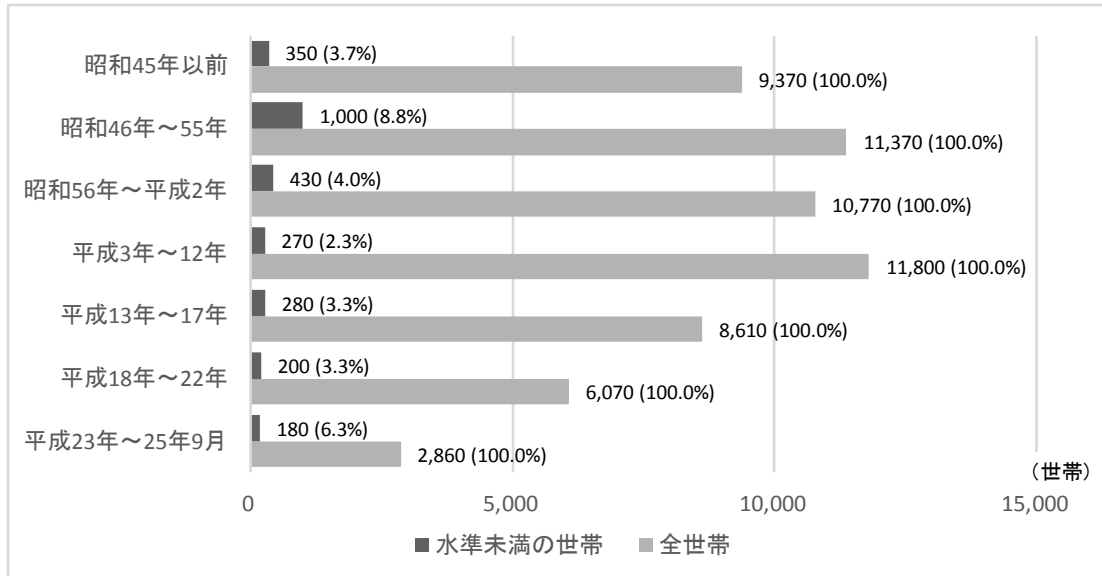
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

持ち家に居住する誘導居住面積水準以上の世帯（建築時期別）



【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

持ち家に居住する最低居住面積水準未満の世帯（建築時期別）



【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

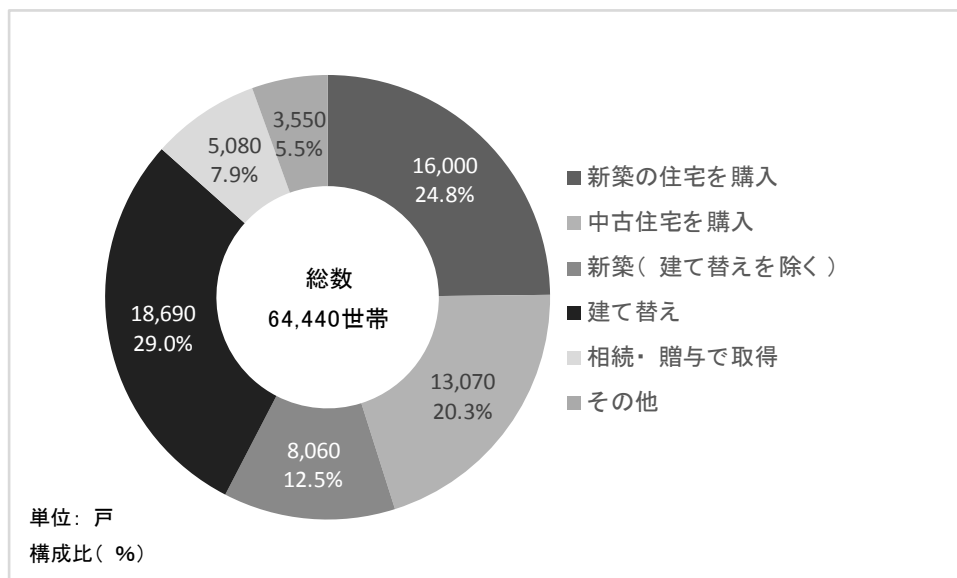
## (5) 持ち家の購入・新築・建て替えの状況

持ち家の購入・新築・建て替えの状況についてみると、建て替えが29.0%と最も割合が高く、次いで、新築住宅購入24.8%、中古住宅購入20.3%、新築（建て替えを除く）12.5%の順になっています。

持ち家の購入・新築・建て替えの状況について建築時期別にみると、昭和46～55年に建築された住宅については中古住宅購入の割合が高く（41.4%）、昭和56～平成2年に建築された住宅については建て替えの割合が高い（47.4%）状況にあります。建築時期が平成3年以降の住宅については、新築住宅購入の割合が高くなっています。

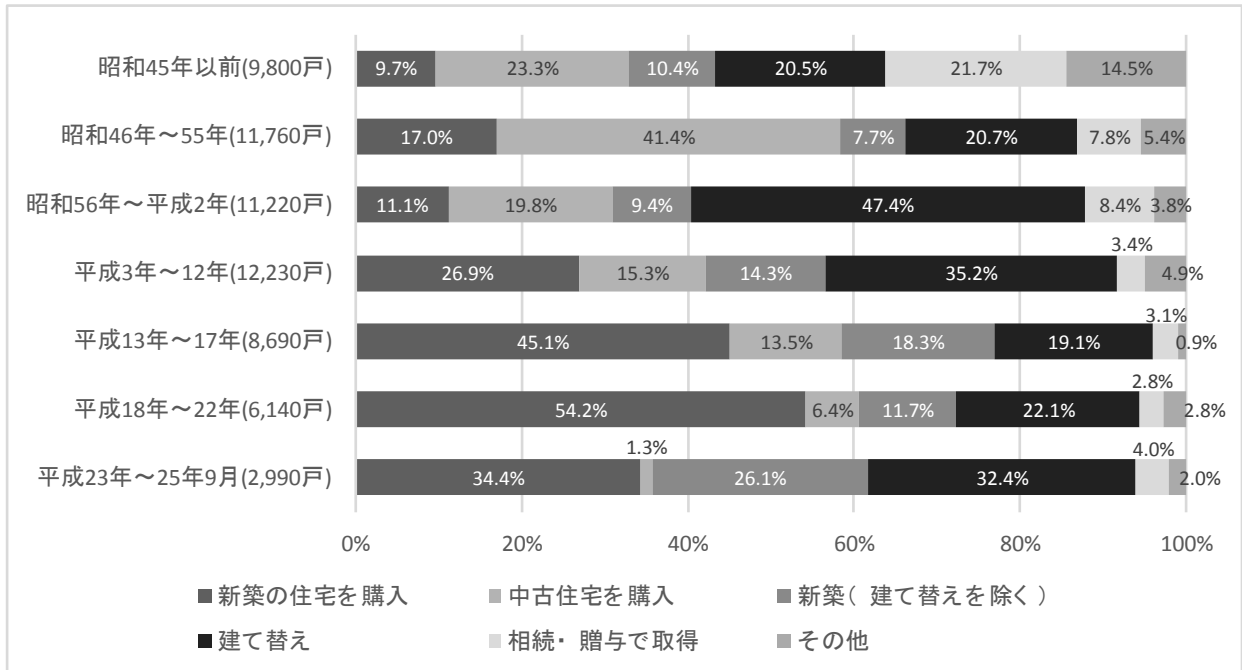
周辺区や東京23区平均との比較（平成25年）でみると、中野区の持ち家は杉並区と並んで新築住宅購入、中古住宅購入の割合が低く、建て替えの割合が高いのが特徴となっています。

持ち家の購入・新築・建て替え等の状況



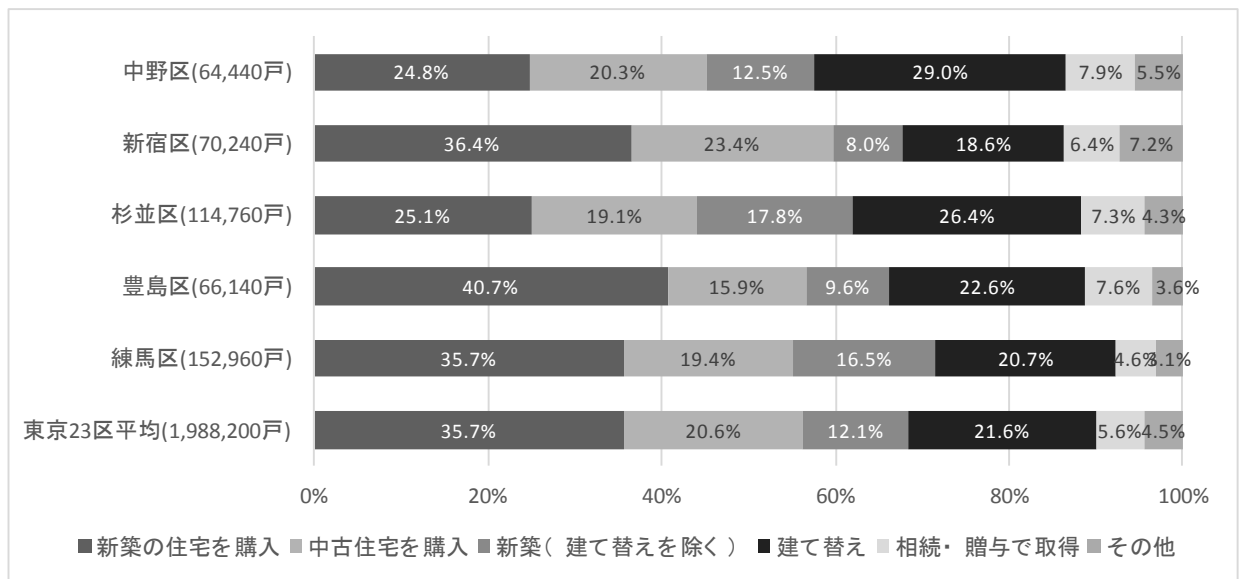
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

### 持ち家の購入・新築・建て替え等の状況（建築時期別）



【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

### 持ち家の購入・新築・建て替え等の状況（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

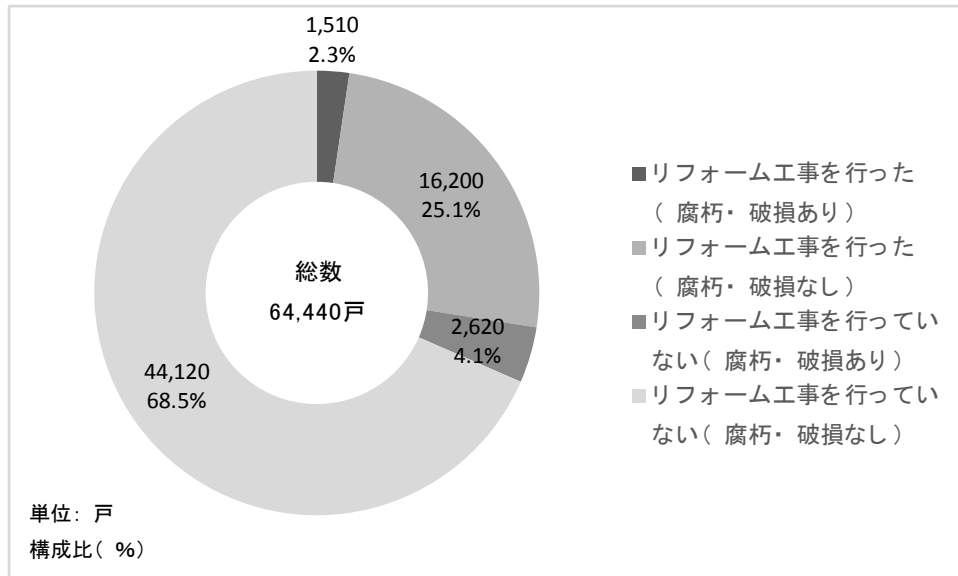


## (6) 持ち家のリフォームの状況

持ち家のリフォーム工事の状況についてみると、平成21年以降にリフォーム工事を行った住宅は27.5%となっています。

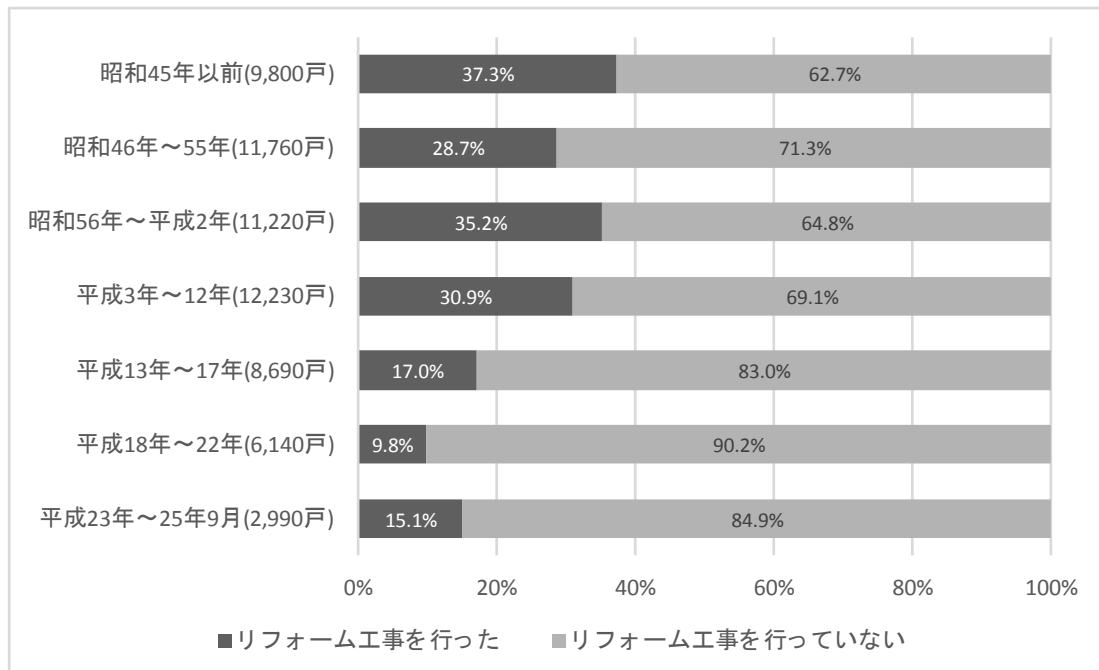
持ち家のリフォーム工事の状況について建築時期別にみると、昭和45年以前に建築された住宅の37.3%、昭和56～平成2年に建築された住宅の35.2%において、平成21年以降にリフォーム工事が行われおり、他の時期に建築された住宅に比べてリフォーム工事が行われた割合が高くなっています。

平成21年以降持ち家のリフォーム工事の状況



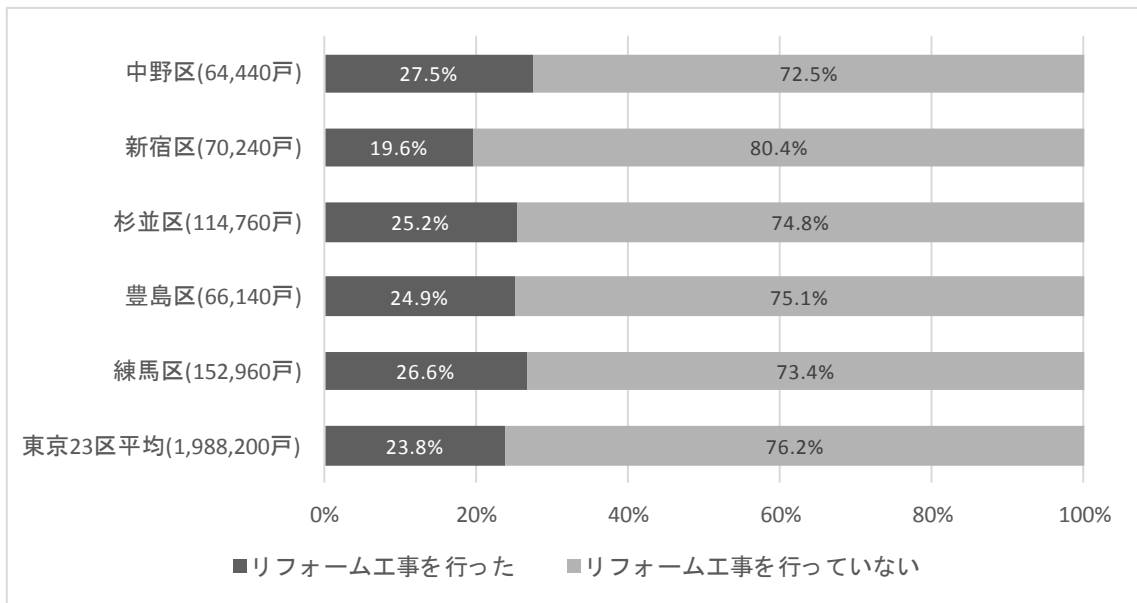
【出典】平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局） ※平成25年10月1日現在

平成21年以降持ち家のリフォーム工事の状況（建築時期別）



【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

平成21年以降持ち家のリフォーム工事の状況（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

## 2 持ち家住宅の課題

項目	主要な課題
持ち家の建て方、規模と建築時期	持ち家は概ね一戸建とマンションに大別されますが、延べ面積が 50 ㎡に満たない住宅や、昭和 55 年以前に建築された住宅も相当数みられ、老朽化対策などが課題となっています。
持ち家に居住する世帯の状況	持ち家には比較的年齢層の高い親子や高齢単身者、高齢夫婦が多く居住しており、持ち家における高齢者設備の充実、将来における持ち家の更新・有効活用などが課題となっています。
持ち家への住み替えの状況	平成 21 年以降に現在の持ち家に転居した世帯の多くは、現住居に居住する以前は借家からの転居であり、このような住み替えニーズに対応した持ち家の確保が課題となっています。
持ち家に居住する世帯の居住水準	持ち家に居住する世帯の大半は一定の居住水準を確保していますが、建築時期が古い一部の老朽住宅において居住水準が低いことから、持ち家の更新とともに居住水準の向上が課題となっています。
持ち家の購入・新築・建て替えの状況	新築住宅購入よりも建て替えの比率が高まっていることから、新たな持ち家取得ニーズへの対応のほか、現在持ち家に居住する世帯についても、ニーズ変化に対応した住宅更新を誘導していくことが課題となっています。
持ち家のリフォームの状況	平成 21 年以降にリフォーム工事を実施した住宅は、建築後 10 数年以上を経過した住宅に多くみられることから、ライフステージの変化など居住ニーズの変化に対応したリフォームを促進していくことが課題となっています。