

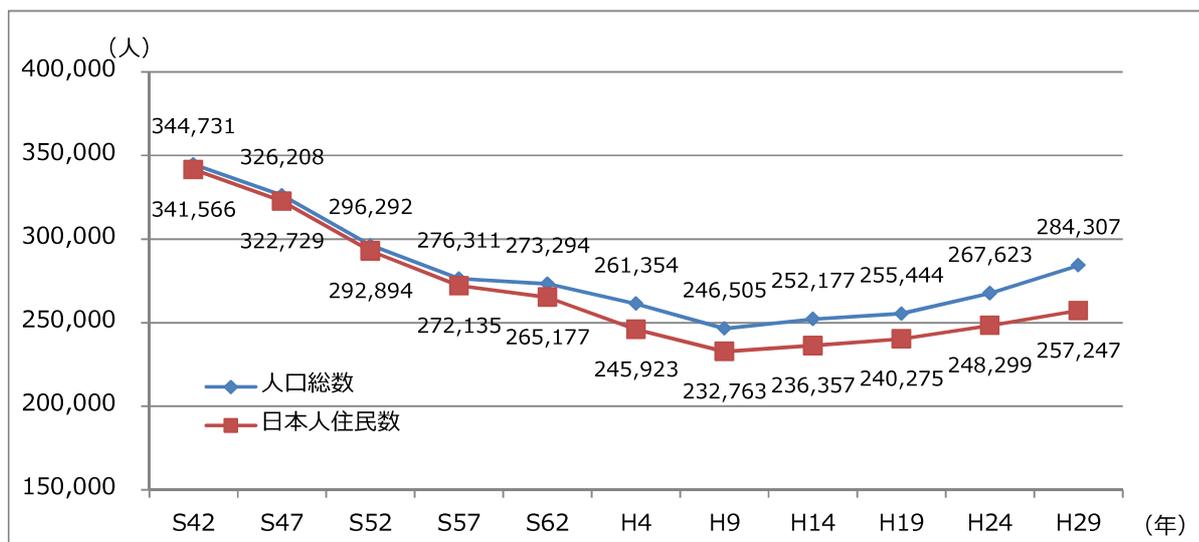
II. 豊島区の空き家・空き室等の概況

1. 人口と世帯の状況

(1) 人口の推移

豊島区の人口は、平成9年の246,505人以降増加に転じ、平成29年1月1日時点で284,307人となっている。

【図表 2-1】 人口の推移

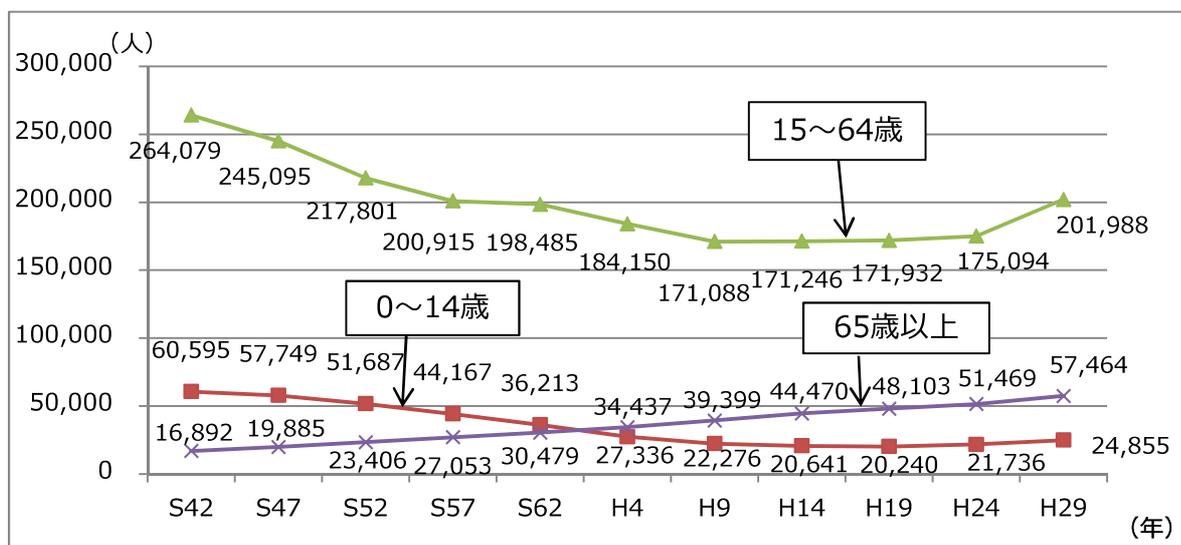


出典：住民基本台帳（各年1月1日）

(2) 年齢区分別人口の推移

年齢別人口区分の推移では、0～14歳人口は平成19年に20,240人まで減少したが、その後増加し、平成29年には24,855人となっている。65歳以上人口は一貫して増加傾向にあり、平成29年には57,464人で総人口に対して約20%を占めている。

【図表 2-2】 年齢区分別人口の推移

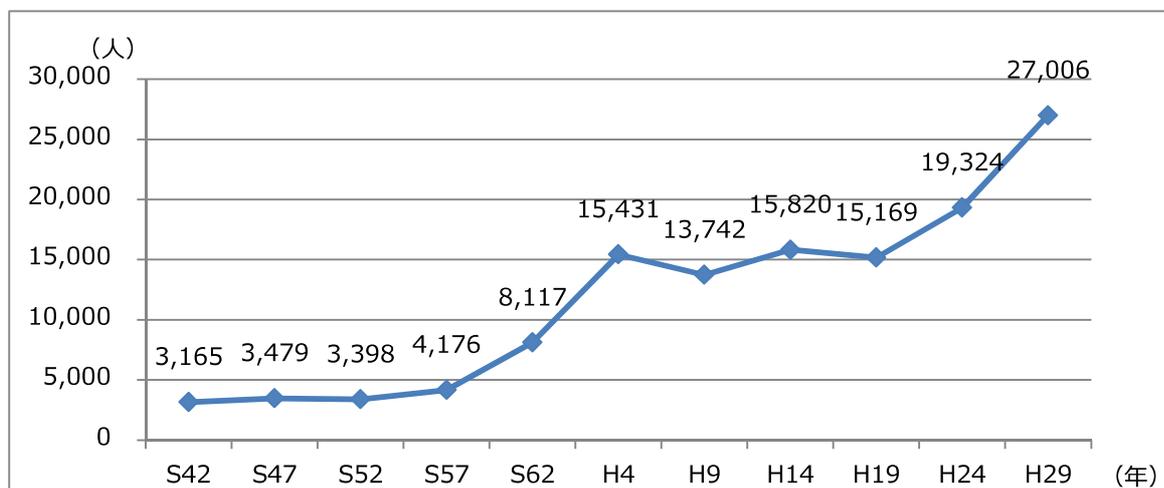


出典：住民基本台帳（各年1月1日）

(3) 外国人登録者数の推移

外国人登録者数の推移では、平成 19 年以降急激に増加し、平成 29 年には 27,006 人となっている。

【図表 2-3】 外国人登録者数の推移

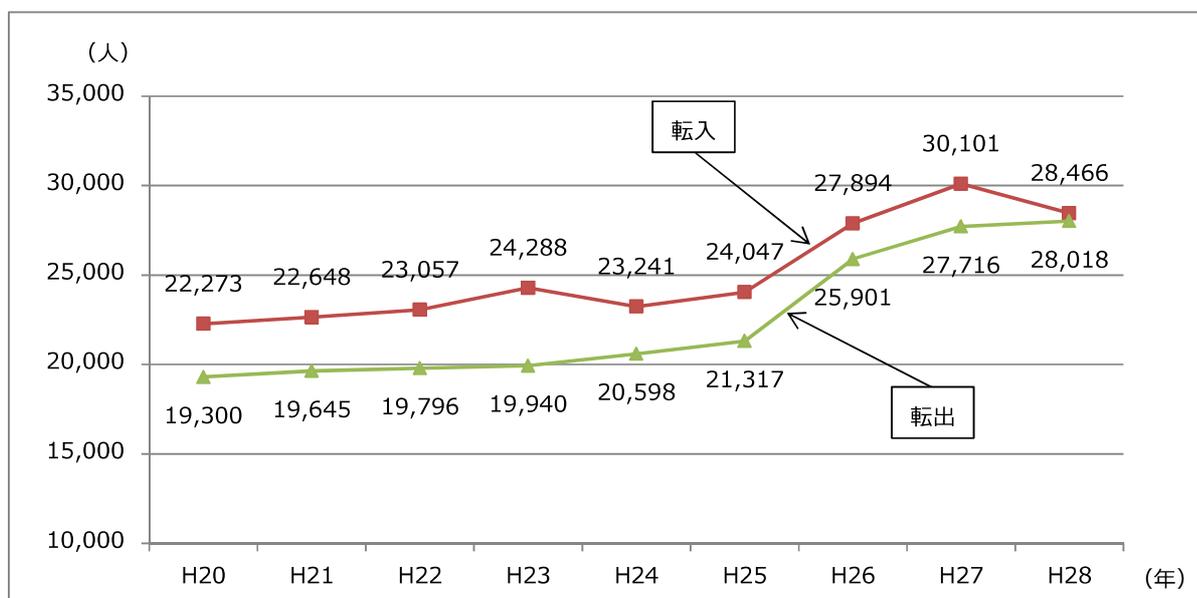


出典：外国人登録（各年 1 月 1 日）

(4) 社会動態の推移

社会動態（転入－転出）は転入超過が続いている。平成 20 年以降の転入は平成 24 年を除き増加で推移してきたが、平成 28 年には減少に転じ、転出をわずかに上回る水準となった。

【図表 2-4】 社会動態の推移

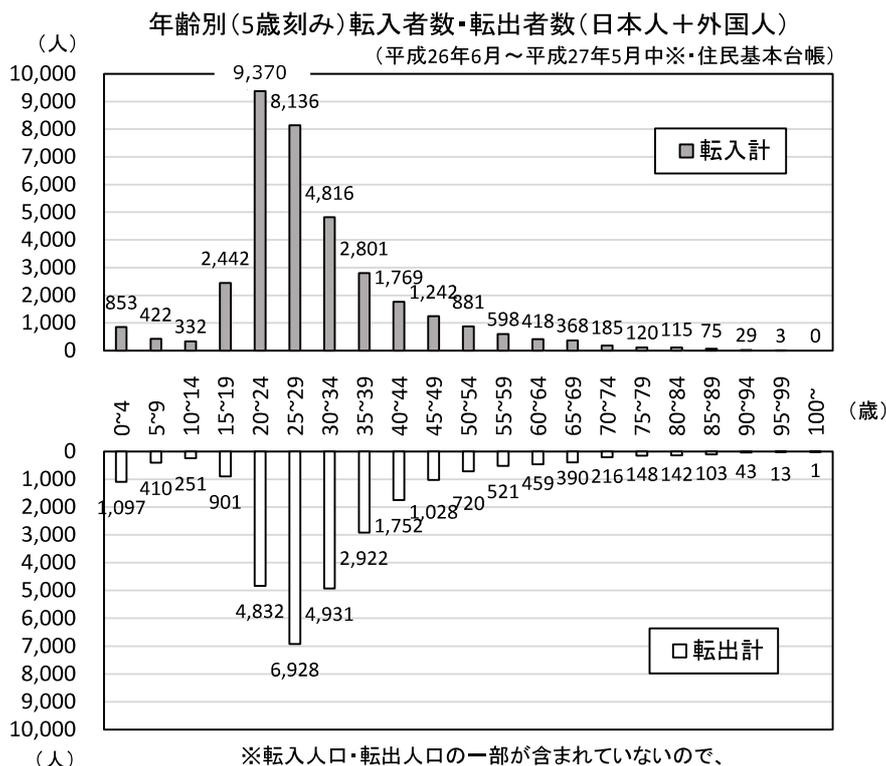


出典：住民基本台帳（各年 1 月 1 日）

(5) 5歳階級別転入・転出の状況

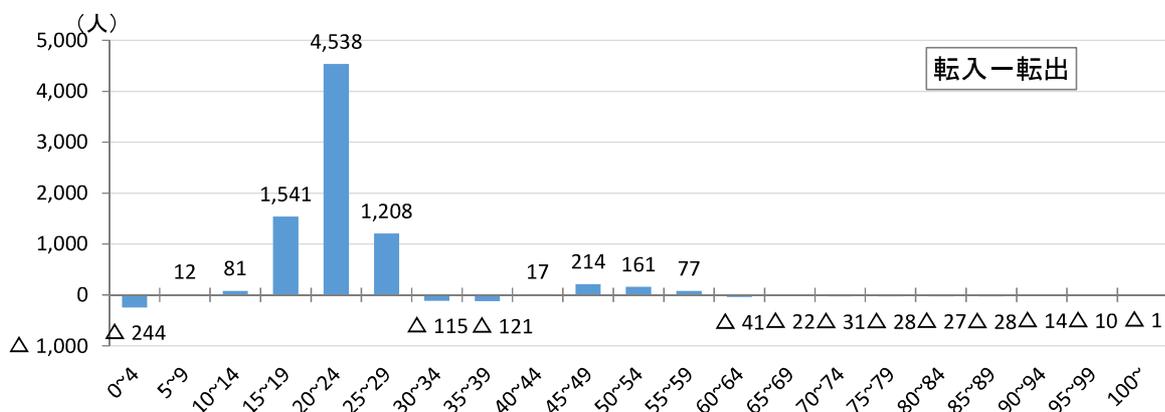
平成26年6月から平成27年5月までの1年間の5歳階級別の転入・転出状況をみると、「20～24歳」「25～29歳」「30～34歳」の年齢層で転入・転出が多くなっている。この要因としては、進学・卒業に伴う移動や、結婚・出産に伴う移動などが考えられる。また、転入－転出がプラスになっている年齢層をみると、「20～24歳」「15～19歳」「25～29歳」が多くなっている。

【図表 2-5】 5歳階級別転入・転出の状況



※転入人口・転出人口の一部が含まれていないので、各統計資料における転入人口・転出人口と異なることがある。

出典：住民基本台帳（平成26年6月～平成27年5月）

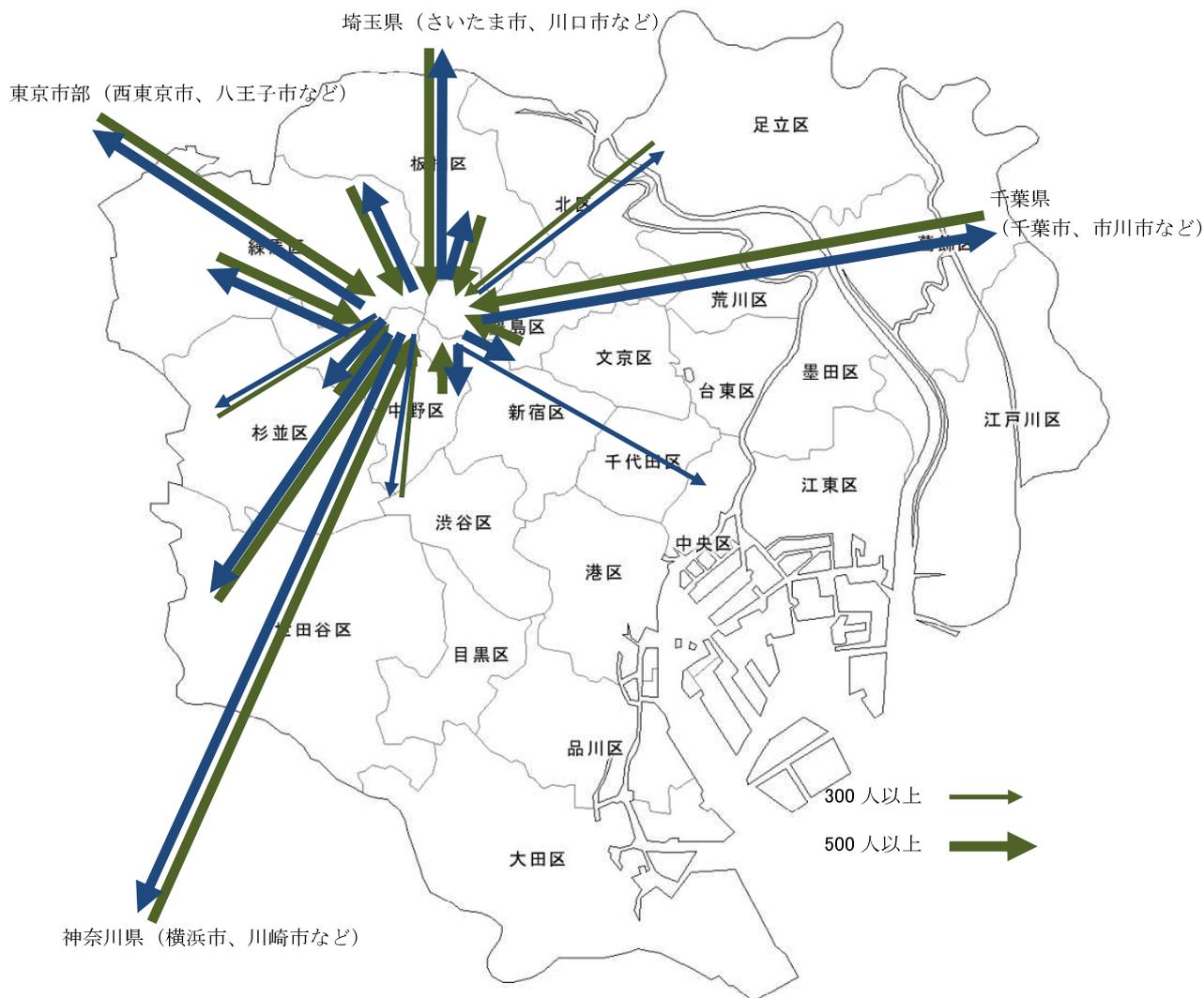


(6) 転入元・転出先の状況

平成 25 年の転入者をブロック別にみると、関東からの転入が多いが、それ以外のブロックからも多くの人数が転入してきている。また東京都内からの転入が 5 割となっており、そのほとんどを区部が占めている。豊島区への転入が多い区は、板橋区、練馬区、新宿区、文京区の順となっており、隣接している区からの転入が多い。東京都市部や東京都に隣接する埼玉県、千葉県、神奈川県各市町村、そして政令指定都市からも一定程度の人数が転入してきている。

転出者をブロック別にみると、関東への転出が多いが、それ以外のブロックへも転出している。また東京都内への転出が約 6 割となっており、そのほとんどを区部が占めている。豊島区からの転出が多い区は、板橋区、練馬区、新宿区、北区の順となっており、隣接している区への転出が多い。東京都市部や東京都に隣接する埼玉県、千葉県、神奈川県各市町村、そして政令指定都市へも一定程度の人数が転出している。

【図表 2-6】 転入元・転出先の状況 (1 都 3 県のみ)

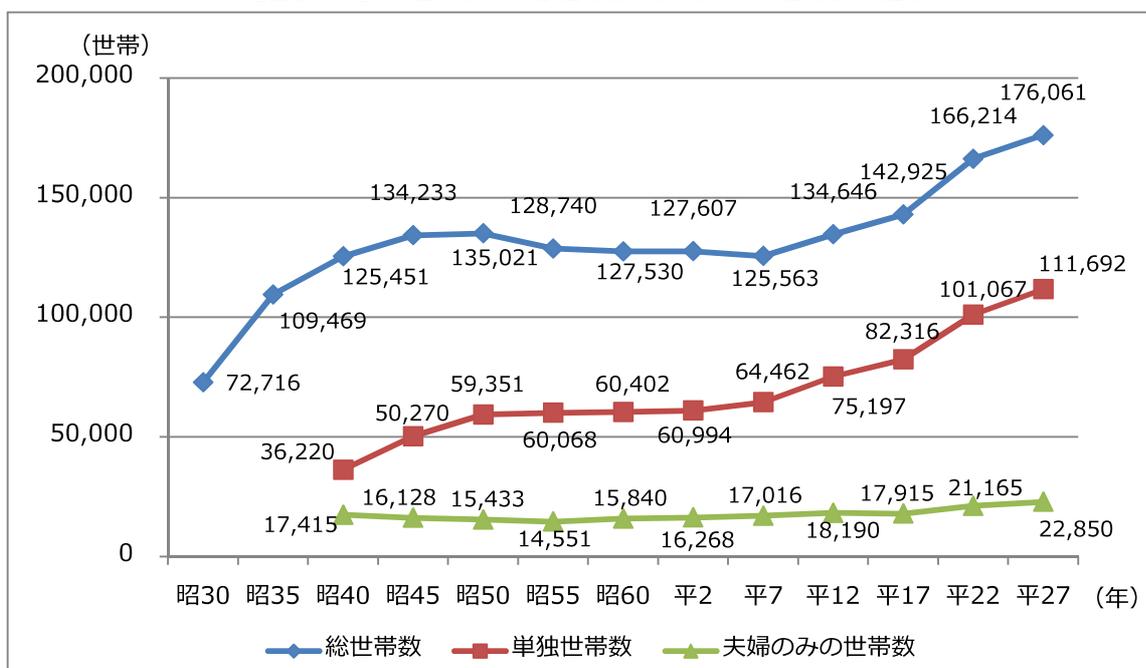


出典：平成 25 年住民基本台帳人口移動報告 (総務省)

(7) 世帯数及び単独世帯数・夫婦のみ世帯数の推移

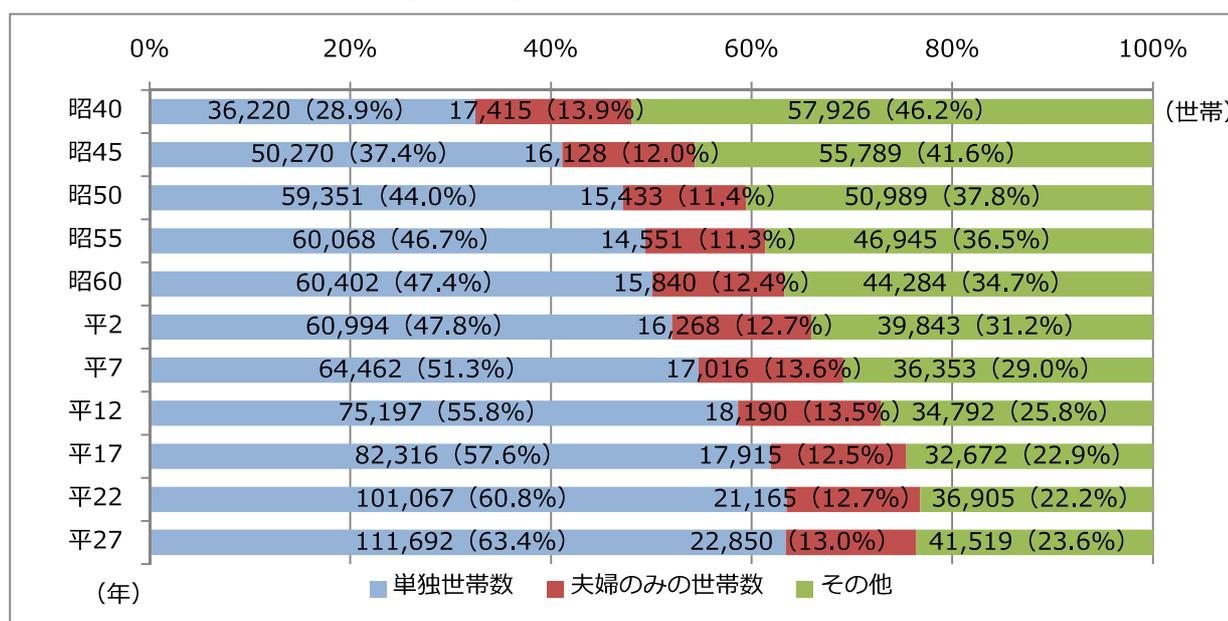
総世帯数では、平成7年の125,563世帯以降は増加に転じ、平成27年には176,061世帯となっている。内訳としては特に単身世帯の増加が顕著であり、平成27年で111,692世帯と総世帯数に対して約63%を占めている。夫婦のみの世帯は緩やかに増加傾向にある。

【図表 2-7】 世帯数・単独世帯数・夫婦のみの世帯数の推移



出典：国勢調査（昭和30年～平成27年）

【図表 2-8】 家族類型別世帯割合の推移

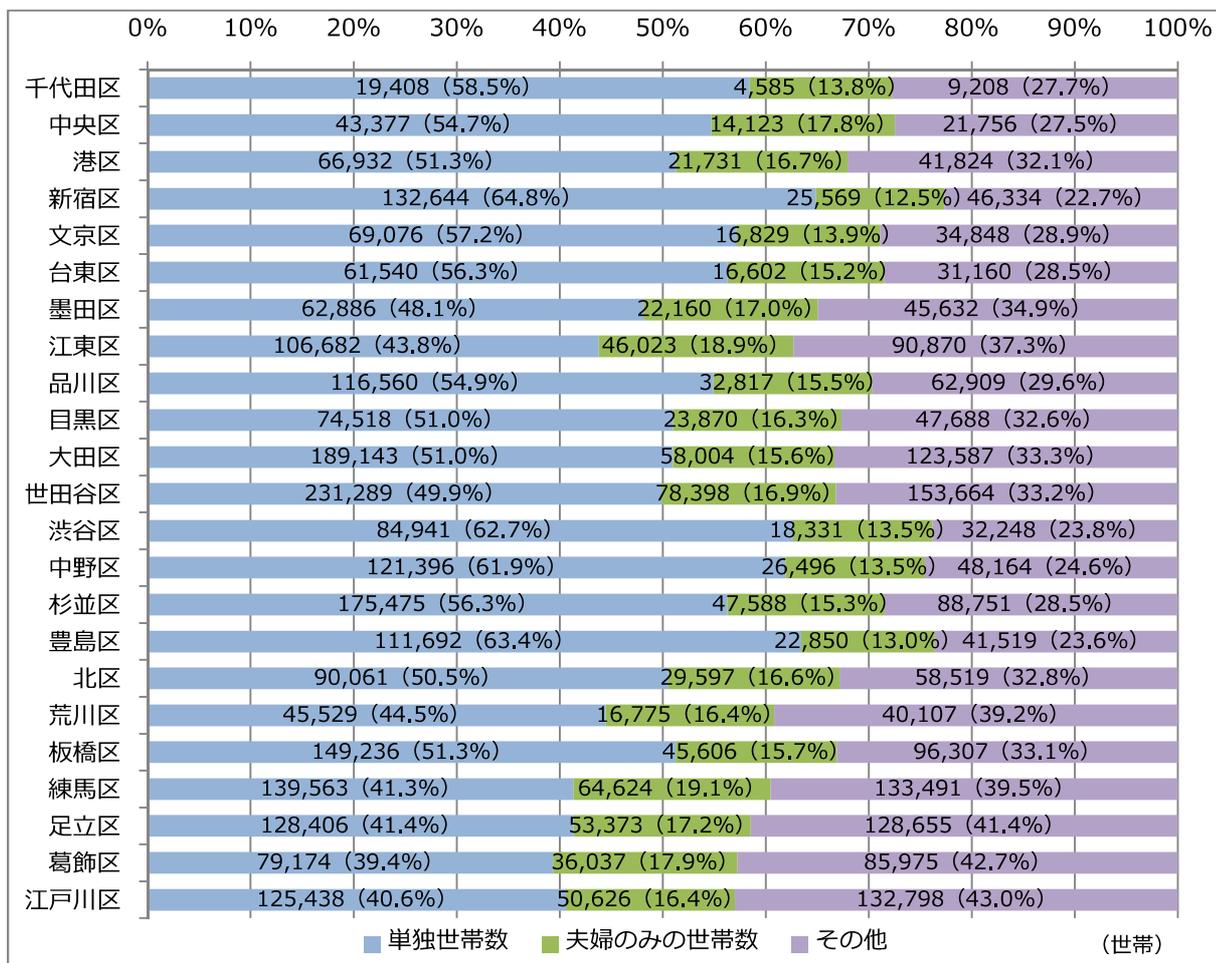


出典：国勢調査（昭和40年～平成27年）

(8) 家族類型別世帯の割合 (23 区比較)

豊島区の単独世帯の割合を 23 区で比較すると、23 区の中でも新宿区に次いで単独世帯の割合が高くなっている。一方単独世帯、夫婦のみの世帯を除く世帯の割合では、23 区の中で最も低い。

【図表 2-9】 家族類型別世帯割合の推移



出典：国勢調査（平成 27 年）

(9) 豊島区の高齢化の状況

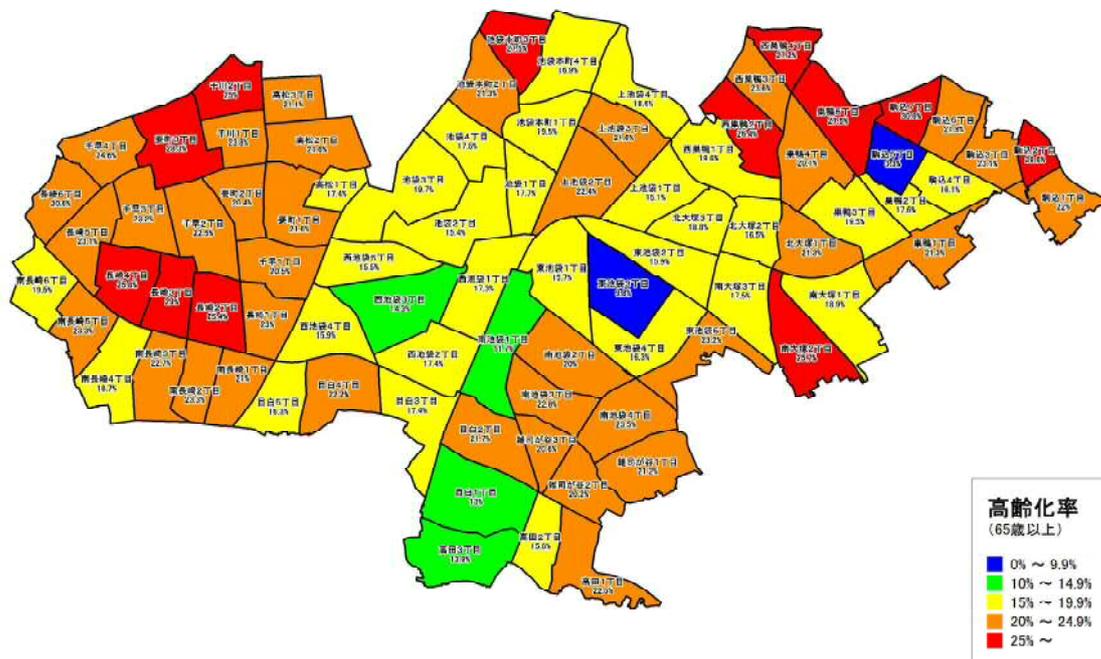
豊島区内の町丁目別高齢化率について、平成24年3月空き家実態調査の実施時から平成29年1月までの変動は以下のとおりである。

【図表 2-10】 町丁目別の高齢化率（65歳以上の人口割合）

町丁目	高齢化率（65歳以上）		高齢化率の 伸び率	町丁目	高齢化率（65歳以上）		高齢化率の 伸び率
	平成24年1月	平成29年1月			平成24年1月	平成29年1月	
駒込1丁目	22.1%	22.0%	-0.1%	池袋本町1丁目	20.2%	19.5%	-0.6%
駒込2丁目	24.1%	28.6%	4.4%	池袋本町2丁目	23.3%	21.3%	-2.0%
駒込3丁目	24.9%	23.1%	-1.8%	池袋本町3丁目	27.4%	27.5%	0.0%
駒込4丁目	13.7%	16.1%	2.3%	池袋本町4丁目	14.9%	16.9%	2.0%
駒込5丁目	2.3%	3.3%	1.0%	雑司が谷1丁目	21.9%	21.2%	-0.7%
駒込6丁目	22.1%	21.8%	-0.4%	雑司が谷2丁目	20.3%	20.2%	-0.1%
駒込7丁目	27.5%	30.6%	3.1%	雑司が谷3丁目	21.7%	20.6%	-1.2%
巣鴨1丁目	21.9%	21.3%	-0.7%	高田1丁目	21.6%	22.5%	0.9%
巣鴨2丁目	18.7%	17.6%	-1.1%	高田2丁目	16.0%	15.6%	-0.4%
巣鴨3丁目	19.0%	19.5%	0.4%	高田3丁目	15.9%	13.9%	-2.0%
巣鴨4丁目	19.7%	20.1%	0.3%	目白1丁目	10.3%	13.0%	2.7%
巣鴨5丁目	24.4%	27.5%	3.1%	目白2丁目	21.4%	21.7%	0.4%
西巣鴨1丁目	18.5%	19.6%	1.1%	目白3丁目	19.2%	17.4%	-1.8%
西巣鴨2丁目	26.3%	26.4%	0.1%	目白4丁目	21.1%	22.2%	1.2%
西巣鴨3丁目	21.2%	23.6%	2.4%	目白5丁目	17.7%	16.3%	-1.5%
西巣鴨4丁目	23.5%	27.2%	3.7%	南長崎1丁目	18.5%	21.0%	2.4%
北大塚1丁目	23.4%	21.3%	-2.1%	南長崎2丁目	22.6%	23.3%	0.8%
北大塚2丁目	17.8%	16.5%	-1.3%	南長崎3丁目	22.6%	22.7%	0.1%
北大塚3丁目	20.3%	18.8%	-1.5%	南長崎4丁目	20.7%	18.7%	-2.0%
南大塚1丁目	21.8%	18.9%	-2.9%	南長崎5丁目	22.0%	23.3%	1.3%
南大塚2丁目	26.6%	25.7%	-0.9%	南長崎6丁目	19.7%	19.5%	-0.3%
南大塚3丁目	18.9%	17.5%	-1.4%	長崎1丁目	22.4%	23.0%	0.6%
上池袋1丁目	16.7%	15.1%	-1.6%	長崎2丁目	25.5%	25.4%	-0.1%
上池袋2丁目	24.1%	22.4%	-1.7%	長崎3丁目	27.1%	29.0%	1.9%
上池袋3丁目	21.4%	21.6%	0.2%	長崎4丁目	25.8%	25.8%	0.0%
上池袋4丁目	17.0%	18.6%	1.6%	長崎5丁目	21.8%	23.1%	1.3%
東池袋1丁目	20.7%	15.7%	-5.1%	長崎6丁目	19.7%	20.6%	0.8%
東池袋2丁目	17.8%	15.9%	-1.8%	千早1丁目	20.2%	20.5%	0.3%
東池袋3丁目	9.8%	9.8%	0.0%	千早2丁目	21.1%	22.5%	1.4%
東池袋4丁目	14.3%	16.3%	1.9%	千早3丁目	23.3%	23.2%	0.0%
東池袋5丁目	25.0%	23.2%	-1.9%	千早4丁目	24.8%	24.6%	-0.2%
南池袋1丁目	17.2%	11.7%	-5.4%	要町1丁目	22.4%	21.6%	-0.8%
南池袋2丁目	20.0%	20.0%	0.0%	要町2丁目	20.3%	20.4%	0.2%
南池袋3丁目	25.8%	22.8%	-3.0%	要町3丁目	24.4%	28.3%	3.9%
南池袋4丁目	23.0%	23.5%	0.4%	高松1丁目	18.0%	17.4%	-0.6%
西池袋1丁目	18.3%	17.3%	-1.0%	高松2丁目	22.0%	21.6%	-0.4%
西池袋2丁目	19.3%	17.4%	-1.8%	高松3丁目	22.8%	21.1%	-1.7%
西池袋3丁目	15.6%	14.3%	-1.3%	千川1丁目	24.4%	23.8%	-0.6%
西池袋4丁目	16.0%	15.9%	-0.1%	千川2丁目	26.8%	25.0%	-1.8%
西池袋5丁目	17.1%	15.5%	-1.6%	区全体	20.7%	20.2%	-0.5%
池袋1丁目	26.7%	17.7%	-9.0%				
池袋2丁目	18.7%	15.4%	-3.3%				
池袋3丁目	23.0%	19.7%	-3.3%				
池袋4丁目	21.3%	17.5%	-3.8%				

出典：住民基本台帳（平成24年1月1日、平成29年1月1日）

【図表 2-11】 区内の高齢化（65歳以上の人口割合）の状況

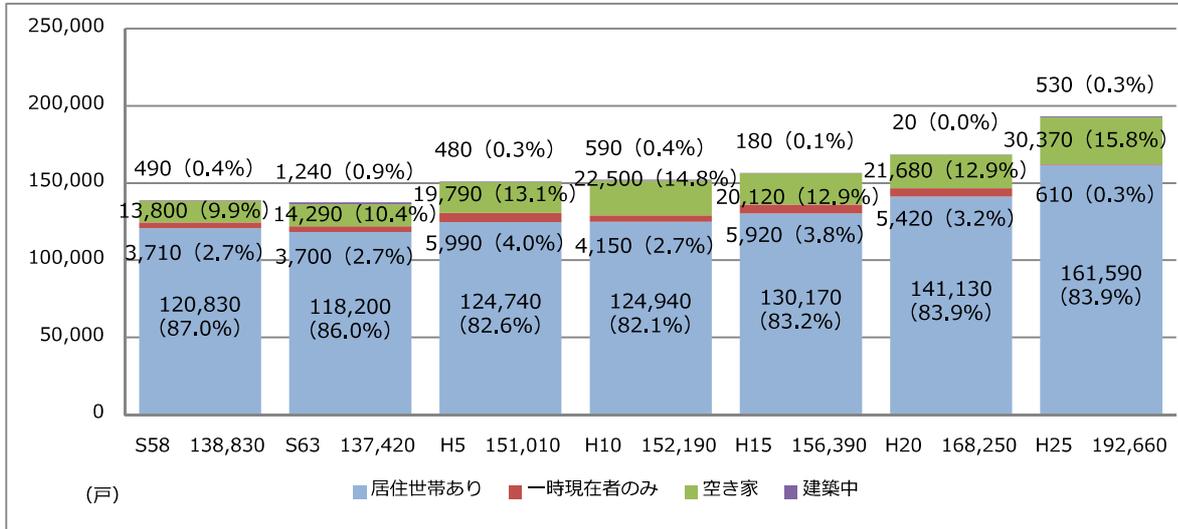


2. 住宅ストックの状況

(1) 住宅総数の推移

住宅・土地統計調査によると、豊島区の住宅数は平成 25 年で 192,660 戸と増加傾向にある。内訳では、居住世帯のある住宅が 161,590 戸、居住世帯以外の合計が 31,510 戸である。平成 20 年から平成 25 年にかけては、割合では空き家が最も増加している。

【図表 2-12】 住宅総数の推移

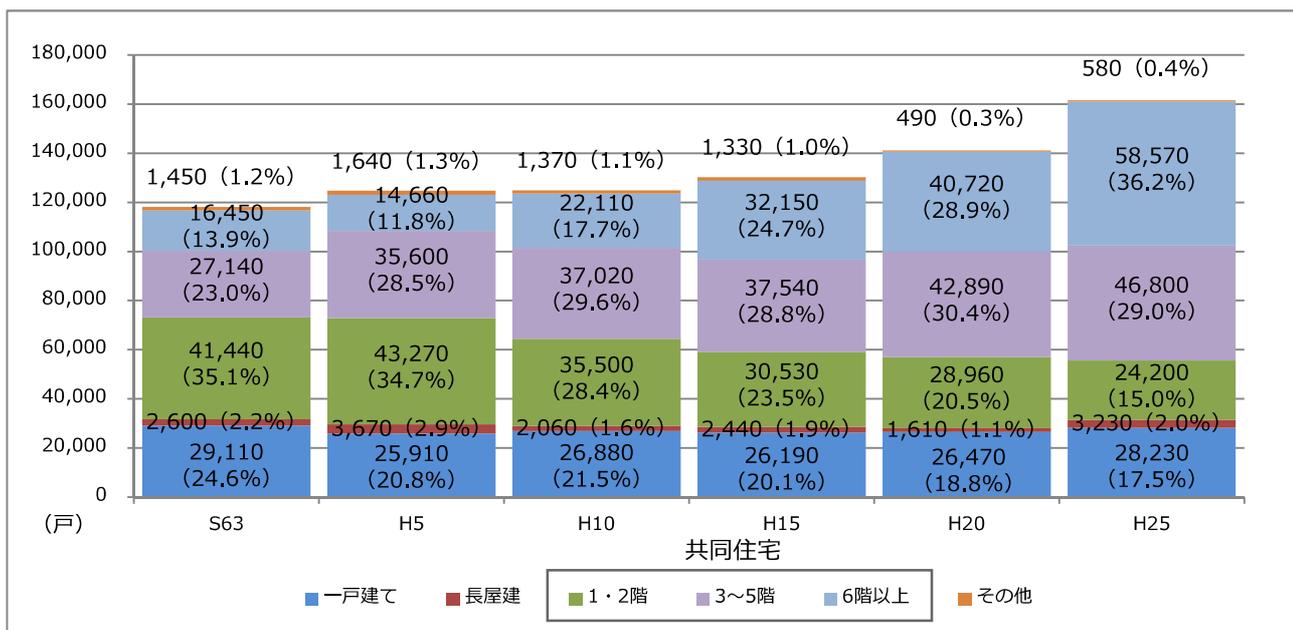


出典：住宅・土地統計調査(昭和 58 年～平成 25 年)

(2) 建て方別住宅数の推移

建て方別の住宅数では、共同住宅が全体の 80%程度を占めている。共同住宅の階層別では、6 階以上の共同住宅の割合が増加している一方、1・2 階の共同住宅の割合は減少傾向にある。一戸建ての割合も緩やかな減少傾向にある。

【図表 2-13】 建て方別住宅数の推移

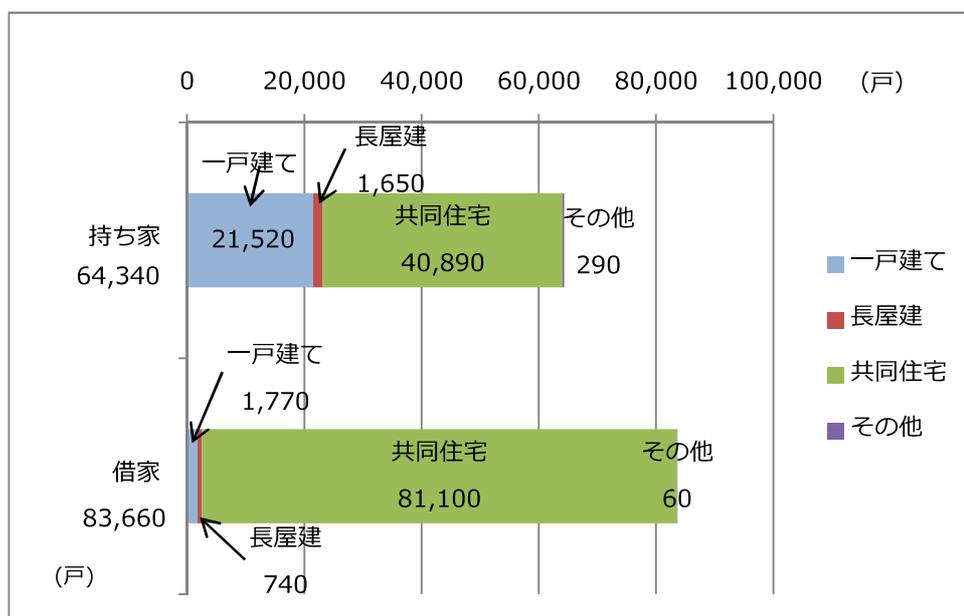


出典：住宅・土地統計調査(昭和 63 年～平成 25 年)

(3) 所有関係別・建て方別の住宅数

所有関係別に見ると、借家では共同住宅が81,100戸（96.9%）、一戸建てが1,770戸（2.1%）で、借家の建て方では共同住宅が圧倒的に多い。

【図表 2-14】 所有関係別・建て方別住宅数

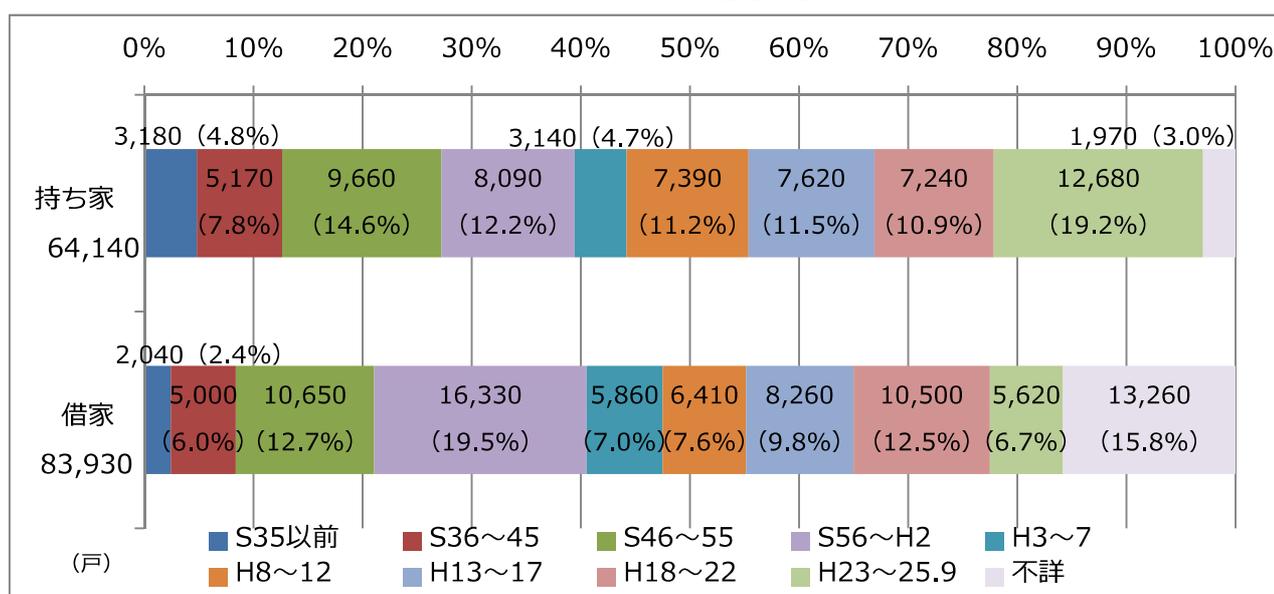


出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

(4) 所有関係別住宅の建築時期

所有関係別に建築時期を見ると、昭和 45 年以前の住宅が持ち家では 12.6%、借家では 8.4%あり、借家と比べて持ち家の老朽化が進んでいる。

【図表 2-15】 所有関係別住宅の建築時期

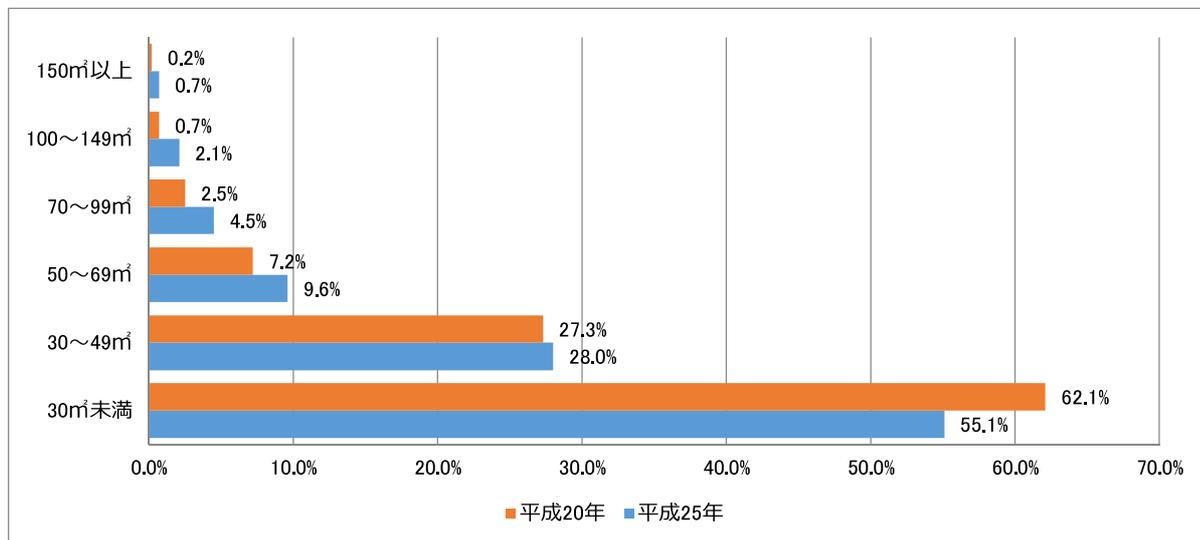


出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

(5) 床面積別ストックの変化（過去2回比較）

民営借家の床面積別住宅ストックの状況を見ると、30㎡未満の狭小住戸が55%を占めている。

【図表 2-16】 床面積別ストックの変化

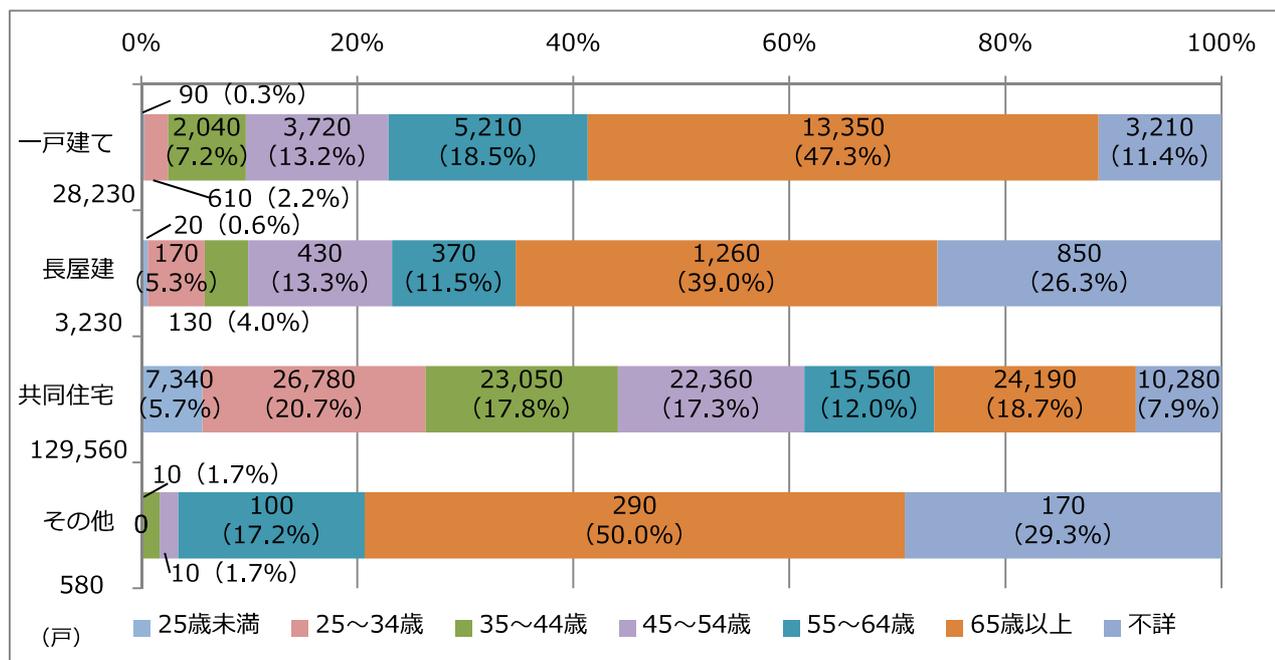


出典：住宅・土地統計調査（平成20年・平成25年）

(6) 建て方別家計を主に支える者の年齢

建て方別に家計を主に支える者の年齢を見ると、一戸建て、その他（工場や事務所の一部に住宅がある場合等）、長屋建で65歳以上が全体の半数を占めており、高齢化が進んでいる。

【図表 2-17】 所有関係別家計を主に支える者の年齢

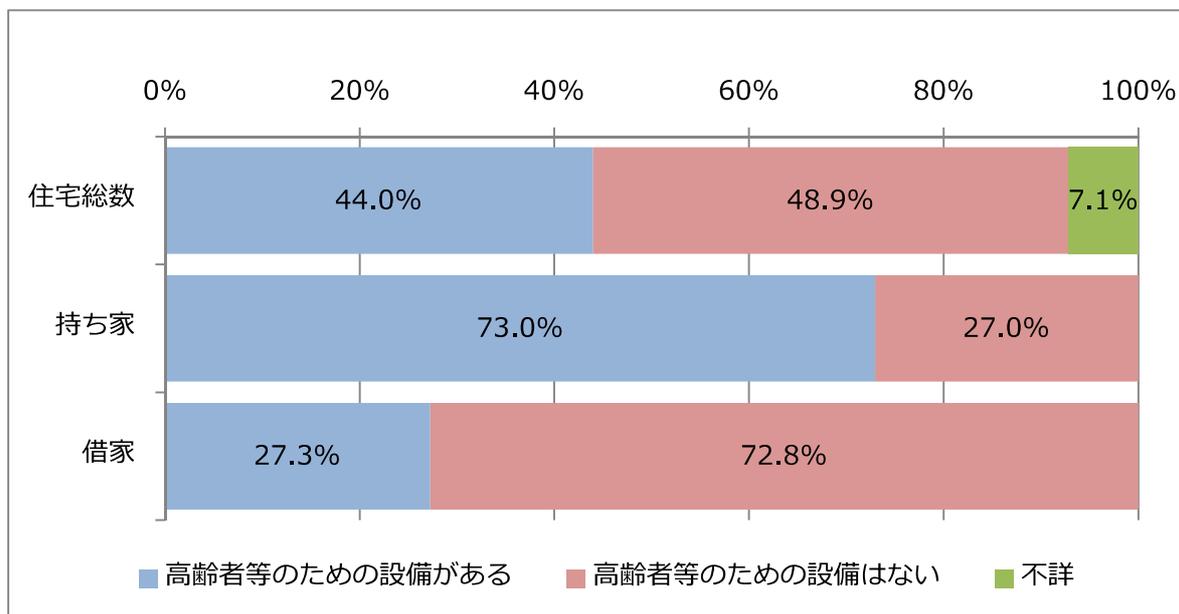


出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

(7) 建て方別高齢者設備の有無

建て方別に高齢者のための設備(敷居の段差解消や手すりの設置等)の有無を見ると、持ち家の73%で設置がある一方、借家では27.3%の設置に留まっている。

【図表 2-18】 建て方別高齢者設備の有無



出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

(8) 種類別空き家数・空き家率

豊島区の空き家総数は30,370戸であり、住宅総数の15.8%が空き家となっている。空き家の種類別に見ると、空き家総数のうち83.8%が賃貸用の住宅である。

なお、12.2%がその他の住宅に分類され、これらについては適切な管理が行われていない可能性がある。

【図表 2-19】 区内空き家の種類別戸数及び比率

住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし	空き家		
			一時現在者のみ	空き家	建築中
192,660	161,590	31,060	610	30,370	80
100.0%	83.9%	16.1%	0.3%	15.8%	0.04%

空き家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
30,370	360	25,450	840	3,720
100.0%	1.2%	83.8%	2.8%	12.2%

出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

【図表 2-20】 住宅・土地統計調査における空き家の種類・定義

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類	住宅の種類
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用しているとか、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
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅
		その他	普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家となっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅
	その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯は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（空き家の区分が困難な住宅を含む）
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

豊島区の空き家率および賃貸用の住宅の空き家率は特別区のうち第1位である。

一方、その他の住宅率は特別区のうち第12位であり全国、東京都及び特別区全体の比率と比較しても低い水準である。

全国的には、その他の住宅の増加（H20-H25 増加率：+18.7%）が問題視されているが、豊島区ではその傾向がみられない（H20-H25 増加率：△0.3%）。その一方で、賃貸用の住宅が急激に増加（H20-H25 増加率：+52.6%）しており、全国と豊島区では問題視される空き家の種類が異なっている。

【図表 2-21】 空き家の種類別比率（全国・東京都・23区比較）

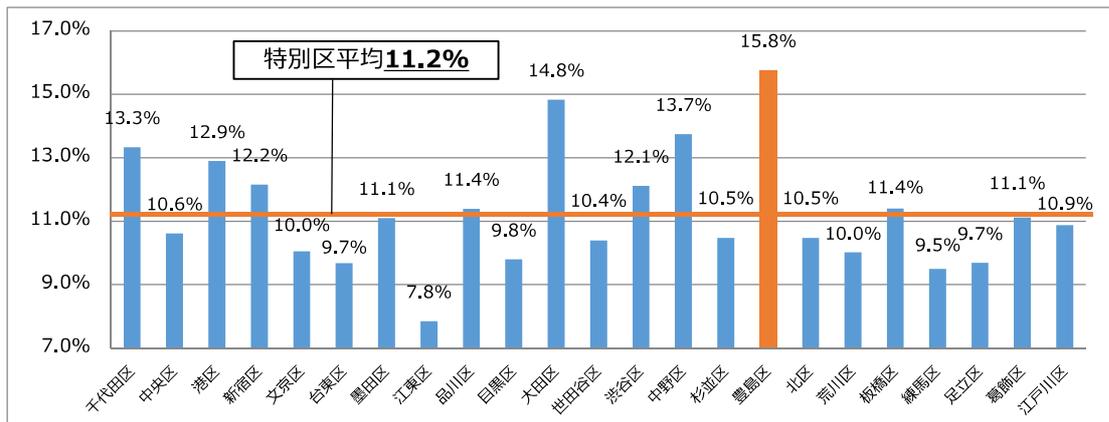
 =特別区平均以上

区名	空き家率				
	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	
全国	13.5%	0.7%	7.1%	0.5%	5.3%
東京都	11.1%	0.2%	8.1%	0.7%	2.0%
特別区	11.2%	0.2%	8.1%	0.8%	2.2%
千代田区	13.3%	0.2%	8.6%	2.0%	2.6%
中央区	10.6%	1.3%	6.5%	1.4%	1.4%
港区	12.9%	0.3%	8.7%	1.1%	2.8%
新宿区	12.2%	0.1%	9.2%	0.7%	2.1%
文京区	10.0%	0.3%	6.5%	1.3%	2.0%
台東区	9.7%	0.2%	6.8%	1.0%	1.6%
墨田区	11.1%	0.3%	7.4%	0.5%	3.0%
江東区	7.8%	0.0%	6.0%	1.6%	0.3%
品川区	11.4%	0.5%	8.3%	0.7%	1.9%
目黒区	9.8%	0.1%	7.3%	0.4%	2.0%
大田区	14.8%	0.0%	11.0%	2.5%	1.3%
世田谷区	10.4%	0.1%	6.1%	0.3%	3.9%
渋谷区	12.1%	0.2%	9.5%	0.4%	2.0%
中野区	13.7%	0.1%	11.4%	0.5%	1.8%
杉並区	10.5%	0.2%	7.8%	0.3%	2.2%
豊島区	15.8%	0.2%	13.2%	0.4%	1.9%
北区	10.5%	0.0%	7.4%	0.4%	2.6%
荒川区	10.0%	0.1%	6.7%	0.7%	2.5%
板橋区	11.4%	0.1%	8.8%	0.6%	1.8%
練馬区	9.5%	0.1%	7.0%	0.4%	2.0%
足立区	9.7%	0.1%	6.9%	0.5%	2.2%
葛飾区	11.1%	0.1%	8.5%	0.7%	1.9%
江戸川区	10.9%	0.1%	7.4%	0.5%	2.9%

出典：住宅・土地統計調査（平成25年）

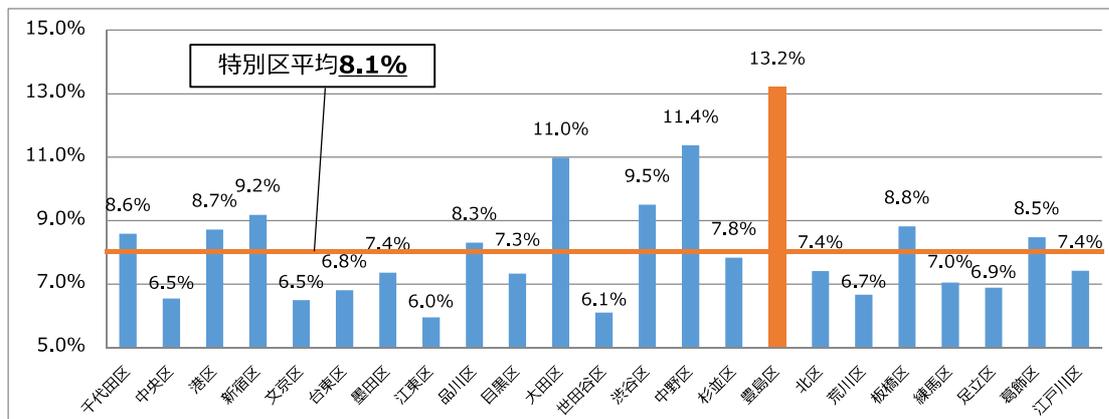
II. 豊島区の空き家・空き室等の概況

【図表 2-22】 空き家率の比較（23区比較）



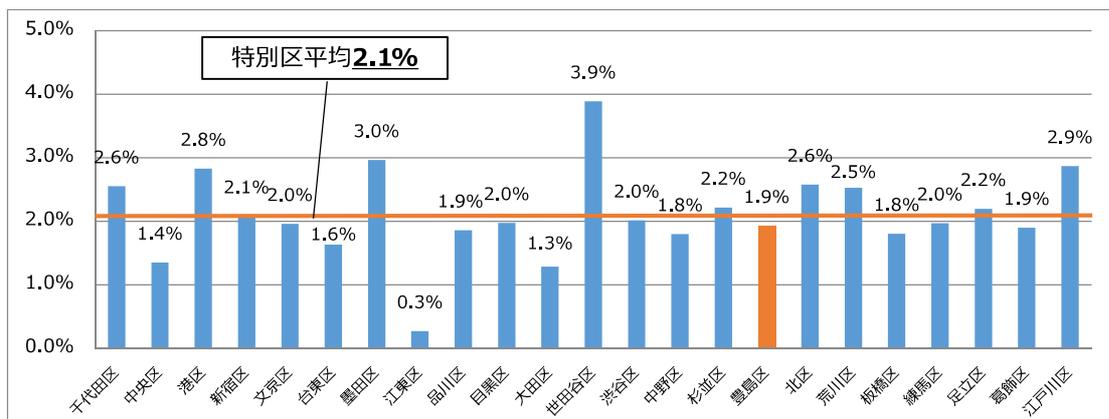
出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

【図表 2-23】 賃貸用の住宅率の比較（23区比較）



出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

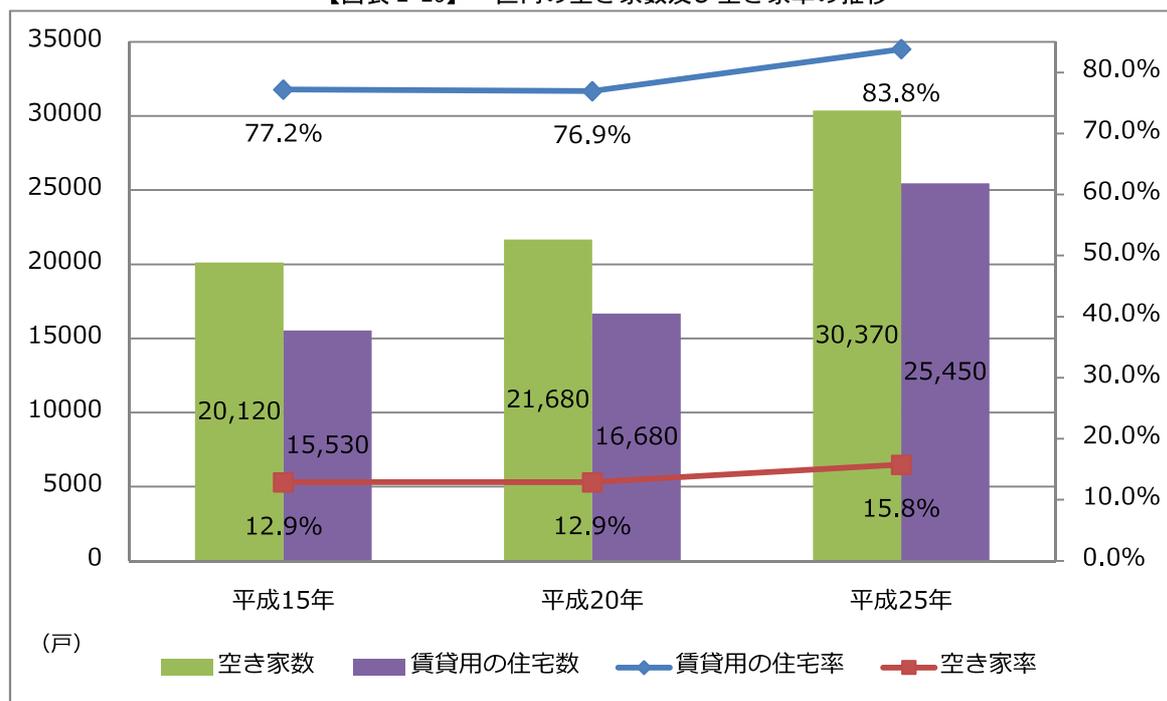
【図表 2-24】 その他の住宅率の比較（23区比較）



出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

過去3回の住宅・土地統計調査によると、豊島区の空き家は平成15年、平成20年は概ね20,000戸程度、空き家率は13%程度で推移したが、平成25年には30,370戸、空き家率は15.8%まで増加、上昇している。賃貸用の住宅についても、平成15年、平成20年は概ね16,000戸前後、空き家数に対する比率は77%前後で推移したが、平成25年には25,450戸、空き家数に対する比率は83.8%まで増加、上昇している。

【図表 2-25】 区内の空き家数及び空き家率の推移



出典：住宅・土地統計調査（平成15年～平成25年）

(9) 空き家の種類別、建て方別、構造別、腐朽・破損の有無別の件数・割合

豊島区の空き家を建て方別に分類すると、一戸建が2,650戸、長屋建・共同住宅・その他が27,720戸で、後者が空き家全体の91.3%を占めている。

構造別では、一戸建の92.8%が木造、長屋建・共同住宅・その他の73.4%が非木造である。

朽廃・破損の状況は、空き家全体のうち朽廃・破損ありが6,810戸（空き家全体の22.4%）となっている。その内訳では、賃貸用の住宅に分類される空き家で4,970戸（空き家全体の16.4%）と最も多い。

【図表 2-26】 空き家の種類別、建て方別、構造別、朽廃・破損の有無別の件数・割合

	総 数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総 数	木 造	非木造	総 数	木 造	非木造
空き家総数	30,370	2,650	2,460	190	27,720	7,360	20,360
二次的住宅	360	60	60	—	300	100	200
	1.2%	0.2%	0.2%		1.0%	0.3%	0.7%
賃貸用の住宅	25,450	730	670	60	24,720	6,580	18,140
	83.8%	2.4%	2.2%	0.2%	81.4%	21.7%	59.7%
売却用の住宅	840	230	230	—	610	70	540
	2.8%	0.8%	0.8%		2.0%	0.2%	1.8%
その他の住宅	3,720	1,630	1,500	130	2,090	610	1,480
	12.2%	5.4%	4.9%	0.4%	6.9%	2.0%	4.9%
朽廃・破損あり	6,810	920	860	70	5,890	3,080	2,810
	22.4%	3.0%	2.8%	0.2%	19.4%	10.1%	9.3%
二次的住宅	40	—	—	—	40	20	20
	0.1%				0.1%	0.1%	0.1%
賃貸用の住宅	4,970	160	130	30	4,810	2,640	2,170
	16.4%	0.5%	0.4%	0.1%	15.8%	8.7%	7.1%
売却用の住宅	290	70	70	—	220	30	190
	1.0%	0.2%	0.2%		0.7%	0.1%	0.6%
その他の住宅	1,510	690	660	30	820	380	440
	5.0%	2.3%	2.2%	0.1%	2.7%	1.3%	1.4%
朽廃・破損なし	23,560	1,730	1,610	120	21,840	4,280	17,550
	77.6%	5.7%	5.3%	0.4%	71.9%	14.1%	57.8%
二次的住宅	320	60	60	—	260	70	190
	1.1%	0.2%	0.2%		0.9%	0.2%	0.6%
賃貸用の住宅	20,480	570	550	20	19,910	3,930	15,980
	67.4%	1.9%	1.8%	0.1%	65.6%	12.9%	52.6%
売却用の住宅	550	160	160	—	390	40	350
	1.8%	0.5%	0.5%		1.3%	0.1%	1.2%
その他の住宅	2,210	940	840	100	1,270	230	1,040
	7.3%	3.1%	2.8%	0.3%	4.2%	0.8%	3.4%

出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

(10) 空き家の敷地に接している道路の幅員

空き家の敷地に接している道路の幅員では、空き家全体の 37.2%の敷地に接する道路が 4m 未満、また 2.4%では無接道であった。

【図表 2-27】 空き家の敷地に接している道路の幅員

空き家総数	敷地に接している道路の幅員					接していない
	2 m 未満	2 ~ 4 m	4 ~ 6 m	6 ~ 10m	10m 以上	
30,370	2,140	9,160	8,030	5,460	4,860	720
100.0%	7.0%	30.2%	26.4%	18.0%	16.0%	2.4%

出典：住宅・土地統計調査（平成 25 年）

