

第3章

豊島区の住生活の実態

- 1 人口と世帯
- 2 住宅ストック
- 3 住宅建設・住宅市場
- 4 分譲マンション
- 5 住環境
- 6 住まいに関する意識
- 7 地域別の特徴

1

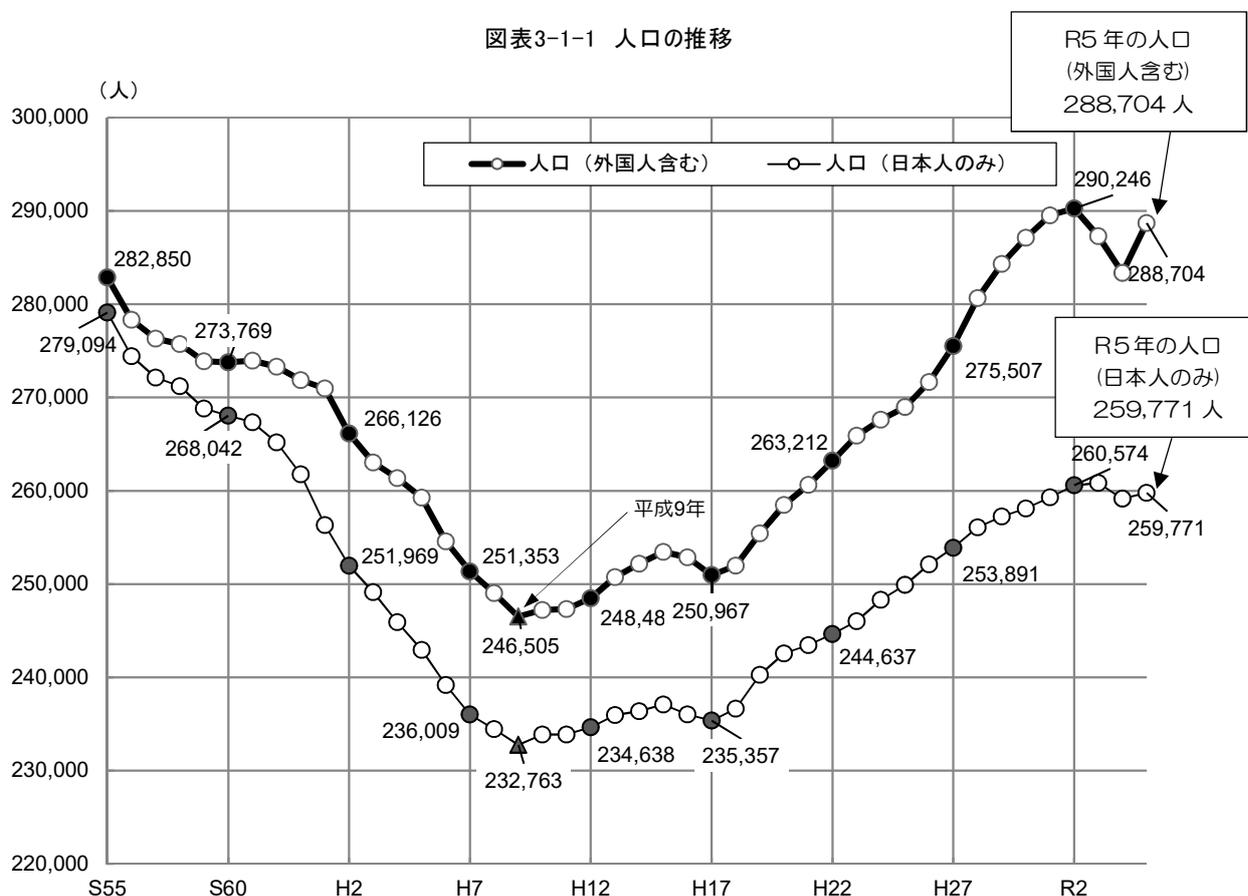
人口と世帯

1-1

増加している人口

(1) 人口の推移

豊島区の人口は、平成9（1997）年の246,505人を底に増加に転じ、平成16（2004）年から17（2005）年、令和2（2020）年から4（2022）年の2期間で減少しましたが、令和5（2023）年1月1日現在における人口は288,704人となっています。令和2年から4年までの減少要因は新型コロナウイルス感染症の拡大が要因の1つとして考えられます。この間、日本人人口はあまり大きな変化はありませんでした。



資料：住民基本台帳・外国人登録（各年1月1日）

(2) 人口動態の推移

昭和45（1970）年から平成8（1996）年まで豊島区の人口は、社会減（転出超過）により減少していましたが、平成9（1997）年以降に社会増（転入超過）に転じたことにより人口は増加しています。ただし、令和3（2021）年は新型コロナウイルス感染症の拡大の影響を受け、転入人口が大きく減少しています。

自然増（出生数）は、平成15（2003）年から増加傾向に転じました。しかし、自然減（死亡数）は上昇傾向にあるため、平成2（1990）年には自然減（死亡数）が自然増（出生数）を上回っています。

令和2～4（2020～2022）年で5歳階級別転入・転出の状況を見ると、「転入」－「転出」のプラスが大きい年齢層は、「15～19歳」「20～24歳」「25～29歳」です。令和3（2021）年は「30～34歳」「35～39歳」で令和2、4年よりも「転入」－「転出」のマイナスが大きくなっています。

図表3-1-2 社会動態の推移

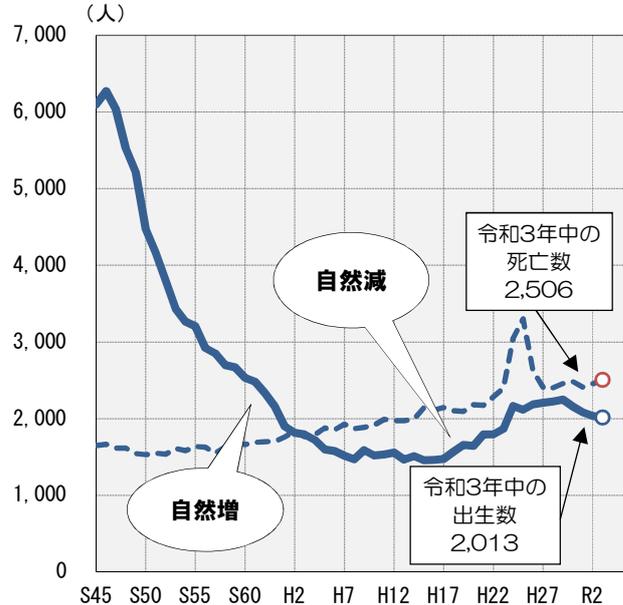


資料：住民基本台帳（各年1月1日）

注1）平成24・25（2012・2013）年の自然減が増加しているのは所在不明など整理実施のため。

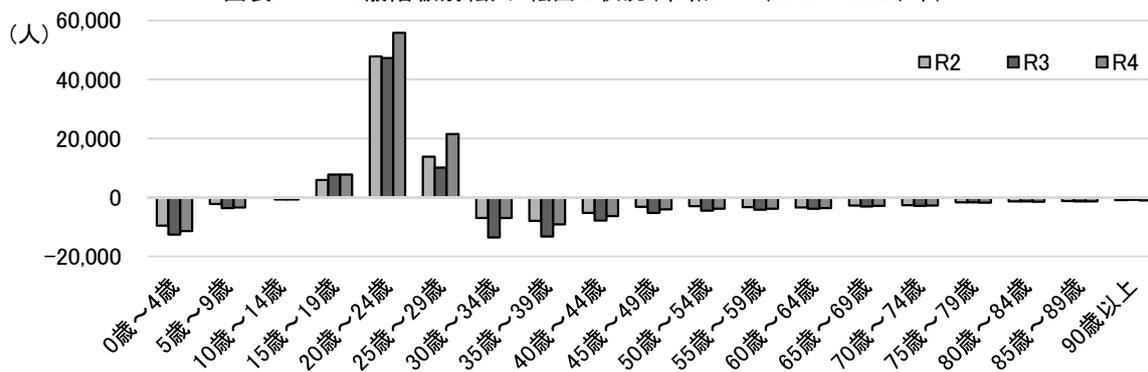
注2）平成26（2014）年度より外国人住民数が含まれている。

図表3-1-3 自然動態の推移



資料：住民基本台帳（各年1月1日）

図表3-1-4 5歳階級別転入・転出の状況(令和2～4(2020～2022)年)



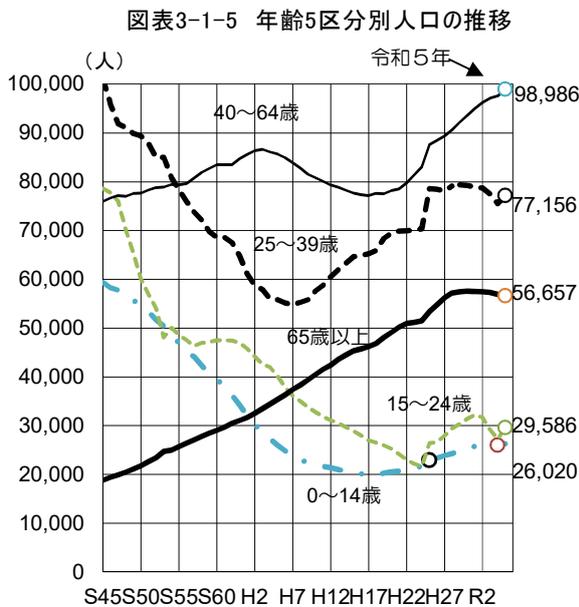
資料：住民基本台帳人口移動報告

1-2 進む少子高齢化

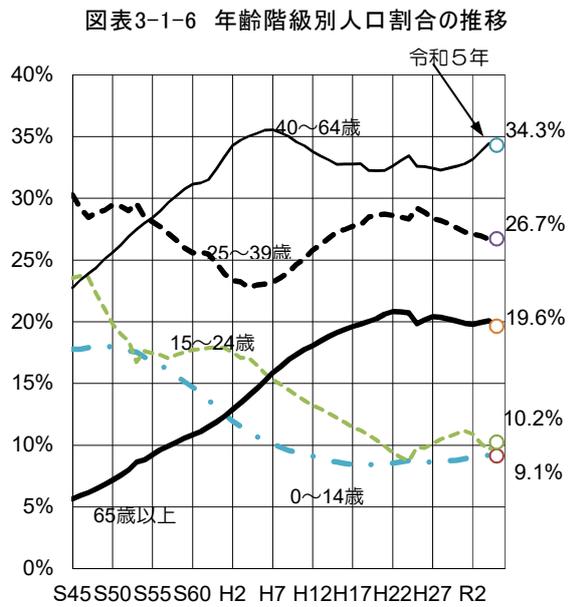
年齢5区分別*の人口の推移をみると、0～14歳の“子ども”は、減少が続いていましたが近年では増加に転じ、令和5（2023）年1月現在、0～14歳人口割合は9.1%となっています。15～24歳の“子ども”は、減少が続き、平成24（2012）年から増減しながら、令和5（2023）年1月現在、15～24歳人口割合は10.2%となっています。25～39歳人口は、平成7（1995）年までは減少が続いていましたが、平成8（1996）年以降は増加に転じ、平成25（2013）年以降、7.8万前後で推移しています。40～64歳人口は、平成3（1991）年以降は減少傾向でしたが、平成17（2005）年を境に増加に転じています。65歳以上の高齢者人口は増加してきており、平成18（2006）年から65歳以上人口の割合は20%前後で推移しています。

年齢階級別人口割合を東京都と比較してみると、豊島区は0～19歳までの人口割合が低く、20～44歳までの人口割合が高くなっています。

注) 年齢5区分：「0～14歳」、「15～24歳」、「25～39歳」、「40～64歳」、「65歳以上」

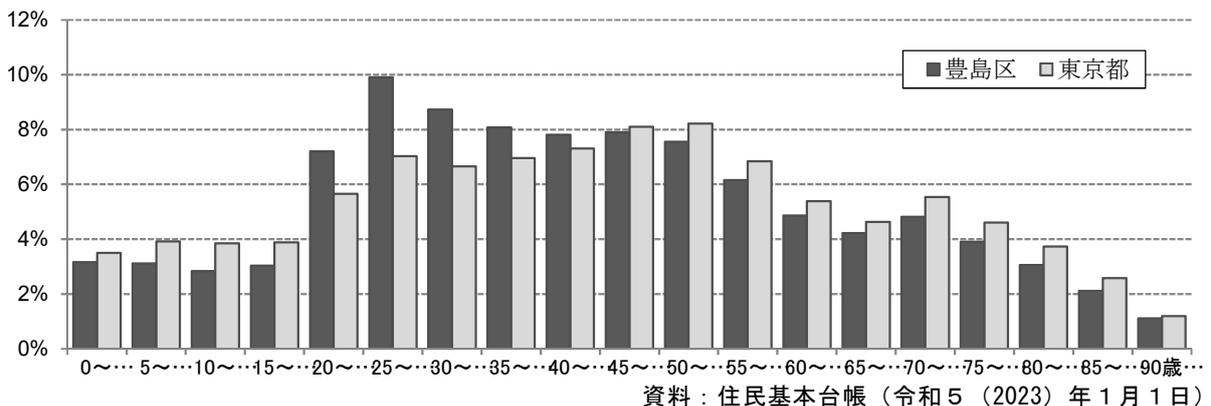


資料：住民基本台帳（各年1月1日）
注）平成25（2013）年以降は、外国人住民数を含む



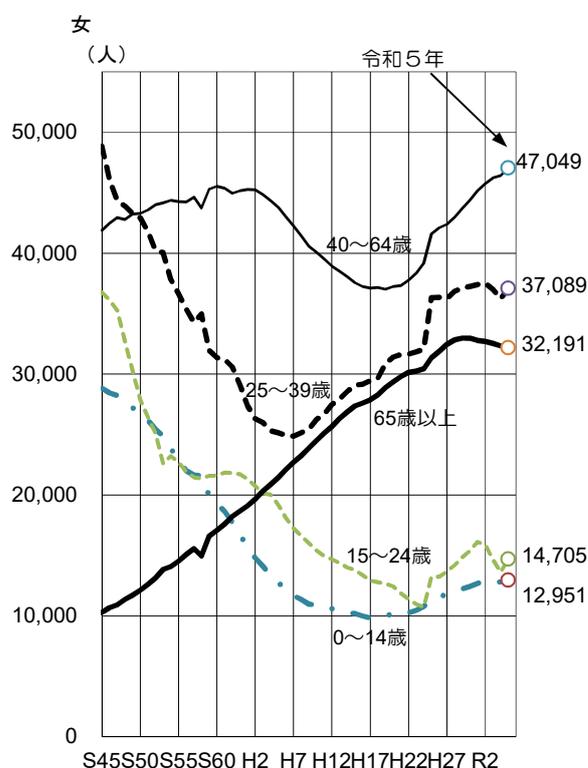
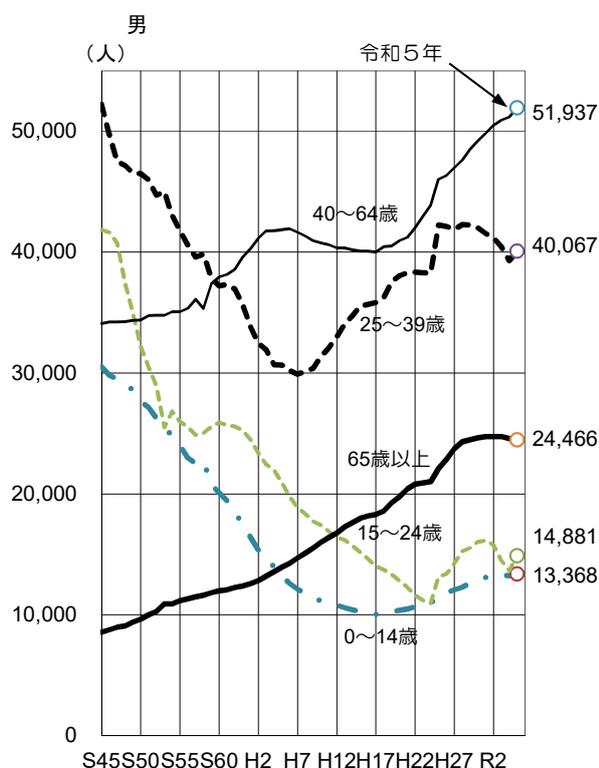
資料：住民基本台帳（各年1月1日）

図表3-1-7 年齢階級別人口割合



男女別年齢5区別の人口の推移をみると、0～14歳の“子ども”や15～24歳の“若者”は、男女とも減少が続いていましたが、令和2年を除き、近年では増加に転じています。25～39歳人口は、男女とも平成7（1995）年までは減少が続いていましたが、平成8（1996）年以降は増加に転じ、近年は微減傾向となっています。40～64歳人口の男性は、平成6（1994）年以降は減少傾向でしたが、平成15（2003）年を境に増加に転じています。女性は、昭和64（1988）年から平成20（2008）年まで減少が続いています。総人口が平成16（2004）年～17（2005）年にかけて、一旦減少した（P1参照）要因の一つになっています。65歳以上の高齢者人口は男女とも増加を続けており、令和5（2023）年1月1日現在の65歳以上人口の割合は男16.9%、女22.4%となっています。

図表3-1-8 男女別年齢5区別人口の推移



資料：住民基本台帳（各年1月1日）

資料：住民基本台帳（各年1月1日）

注）平成25（2013）年以降は、外国人住民数を含む

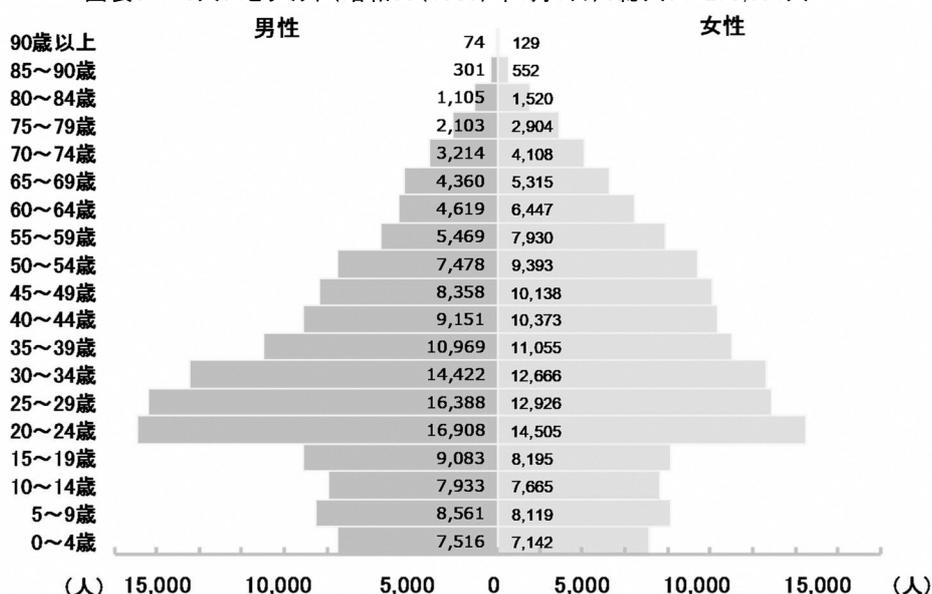
第3章 豊島区の住生活の実態

人口構造の変化を見るため、令和4（2022）年の人口ピラミッドを、昭和55年と比較してみます。

外国人を含む令和4（2022）年の男女別年齢別の人口構成をみると、男女ともに25～29歳の人口が多いことと、団塊の世代を含む70～74歳人口がその前後の年齢よりも突出していることが特徴です。令和4（2022）年に対して昭和55（1980）年は、男女ともに65歳以上が少なく、15歳未満が多くなっています。昭和55（1980）年は、男女とも20～24歳人口が多く、特に20～24歳、25～29歳、30～34歳の男性人口が多いことが特徴です。昭和55（1980）年から令和4（2022）年の40年間における人口構成の変化は、19歳以下の人口がほぼ半分に減少、男女ともに65歳以上の増加が特徴です。

また、外国人を抜いた人口構成で比べてみると、昭和55（1980）年に対して令和4（2022）年は、男25～29歳人口が大きく減少しています。

図表3-1-9人口ピラミッド(昭和55(1980)年1月1日):総人口 279,094人



資料：住民基本台帳（注）外国人住民数を含まない

図表3-1-10人口ピラミッド(令和4(2022)年1月1日):総人口283,342人



資料：住民基本台帳（注）外国人住民数を含む

1-3

世帯構成の変化

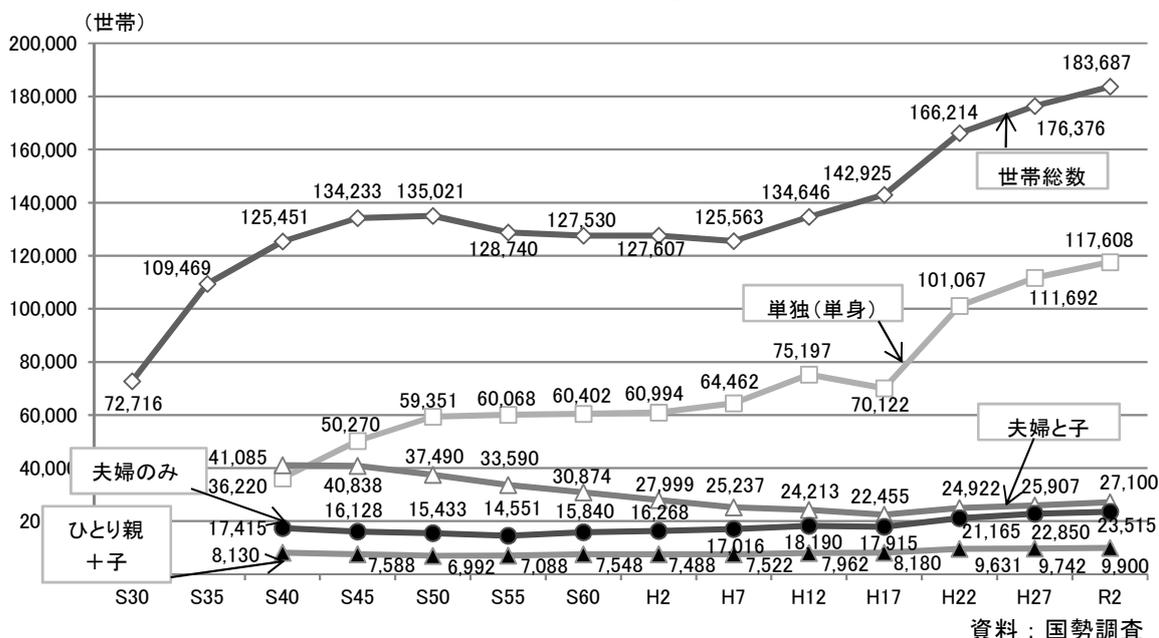
平成7（1995）年から令和2（2020）年までの間に約5万8千世帯増加し、183,687世帯となりました。

世帯類型別にみると、特に単独（単身）世帯が多く、令和2年では117,608世帯で全体の64.0%を占めています。年齢階層別単独（単身）世帯の割合は、若年に限らず、どの年齢層でも、世帯数の約半数を占めています。夫婦と子の世帯は、緩やかな減少傾向でしたが、平成22（2010）年から増加に転じています。夫婦のみの世帯及びひとり親と子の世帯は緩やかに増加しています。

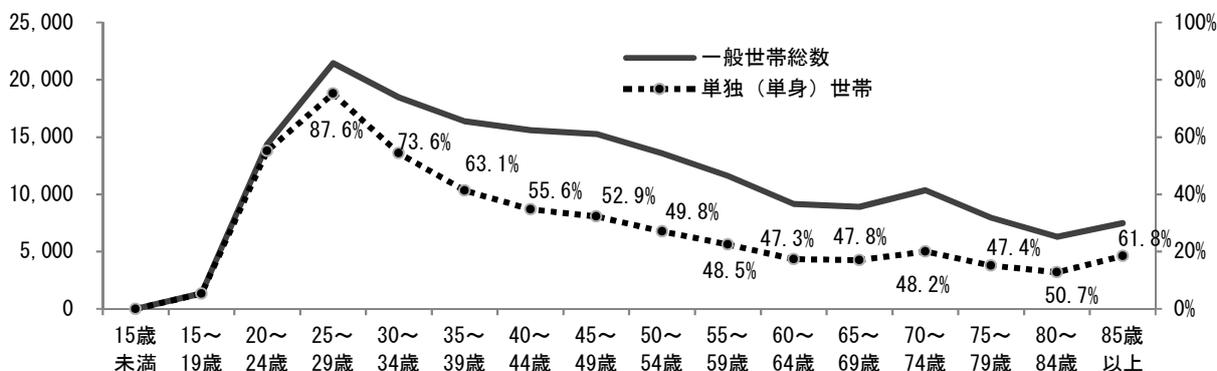
ファミリー世帯*と単独（単身）世帯の割合を23区で比較すると、23区の中でも、ファミリー世帯が少なく、単独（単身）世帯が多くなっています。

注）ファミリー世帯：夫婦と子の世帯、ひとり親と子の世帯、3世代世帯の合計

図表3-1-11 世帯数の推移

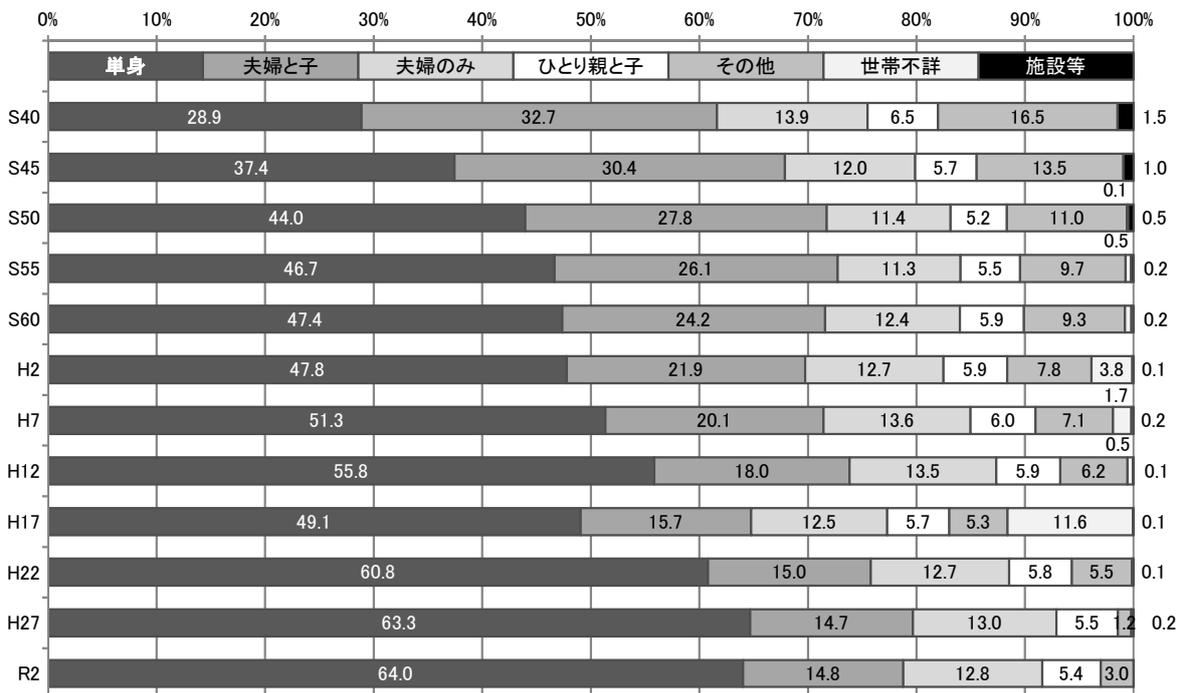


図表3-1-12 年齢階層別単独(単身)世帯の割合



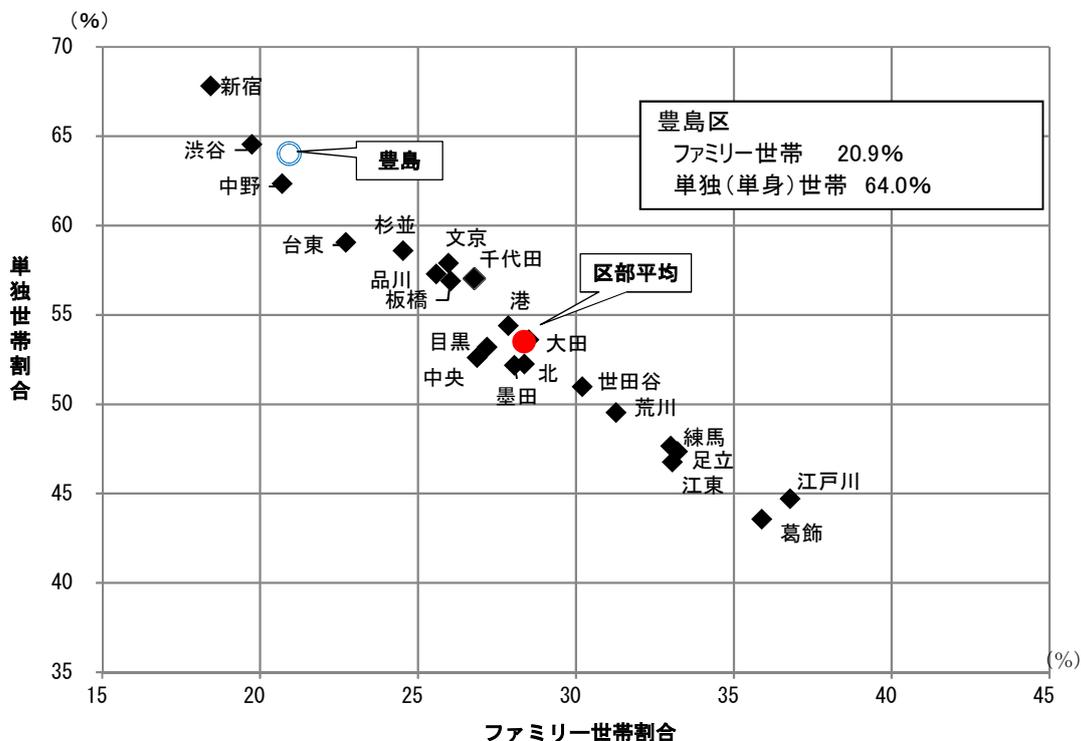
第3章 豊島区の住生活の実態

図表3-1-13 世帯構成の変化



資料：国勢調査

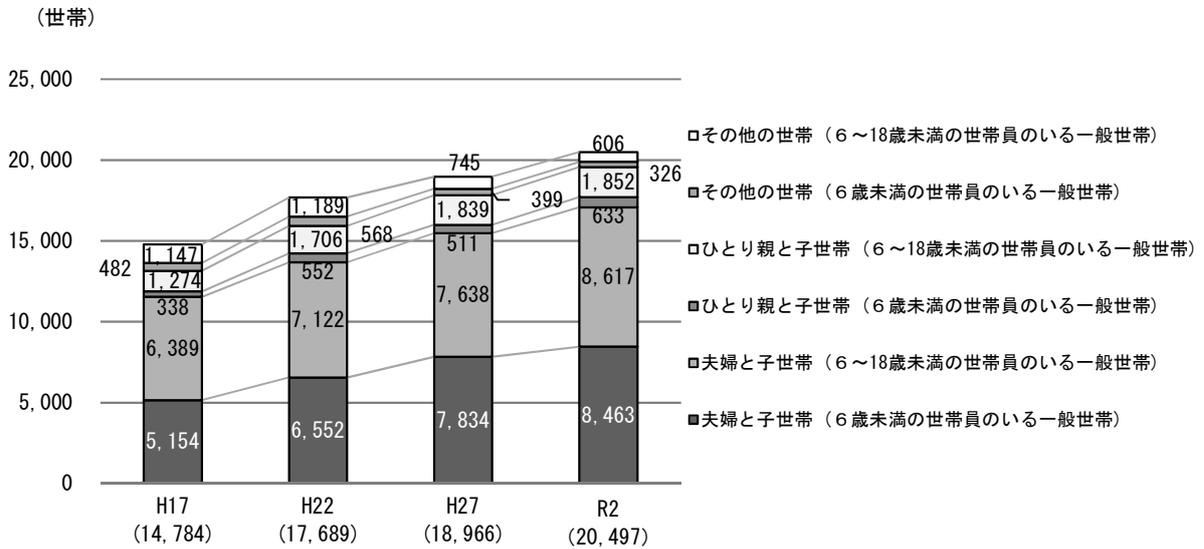
図表3-1-14 単独(単身)世帯とファミリー世帯の割合(23区比較)



資料：国勢調査（令和2年）

6歳未満や18歳未満の世帯員のいる世帯（子育て世帯）は、平成17（2005）年から令和2（2020）年にかけて増加しています。

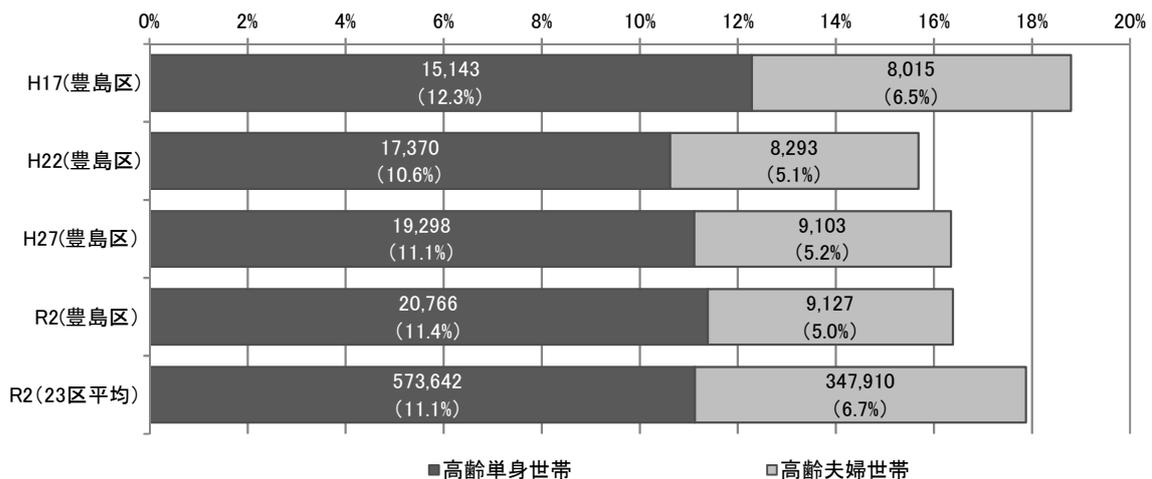
図表3-1-15 18歳未満の世帯員のいる一般世帯数



資料：国勢調査

65歳以上の高齢単身世帯と高齢夫婦のみ世帯数は、調査年ごとに増加しています。令和2年において65歳以上単身世帯は11.4%、高齢夫婦のみ世帯の割合は5.0%で、総世帯数が増加しているため、割合はほぼ横ばいですが平成17（2005）年よりも低く、また、令和2（2020）年の23区平均よりも低くなっています。

図表3-1-16 住宅に住む一般世帯に対する高齢単身及び高齢夫婦のみ世帯の割合

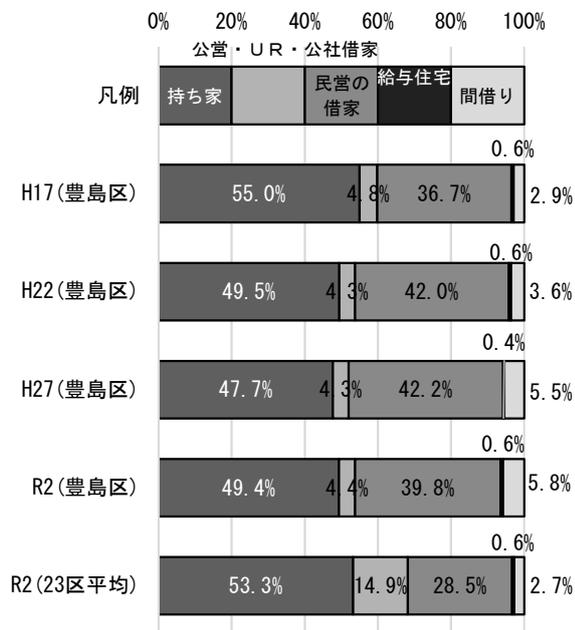


資料：国勢調査

第3章 豊島区の住生活の実態

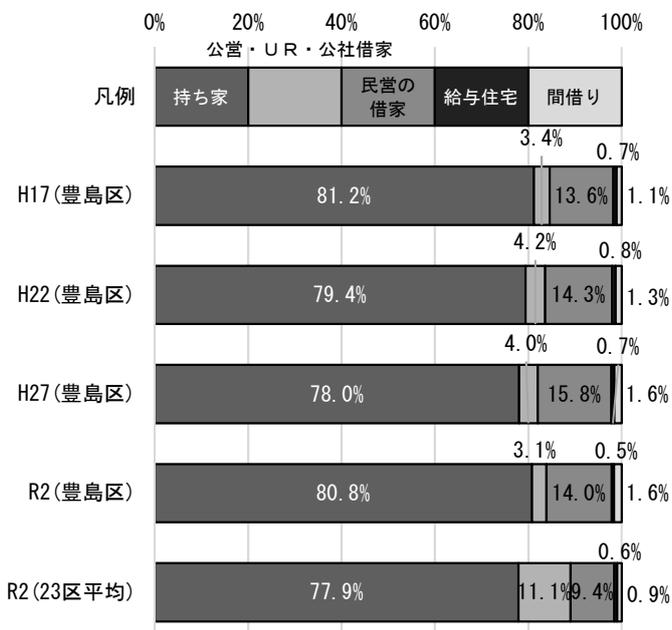
高齢単身世帯及び高齢者夫婦のみ世帯の住宅所有関係別割合をみると、持ち家が最も多くなっています。調査年ごとに、持ち家の割合が減っていましたが、令和2年は、持ち家の割合が若干上昇しています。

図表3-1-17 住宅に住む高齢単身世帯の住宅所有関係



資料：国勢調査

図表3-1-18 住宅に住む高齢夫婦のみ世帯の住宅所有関係



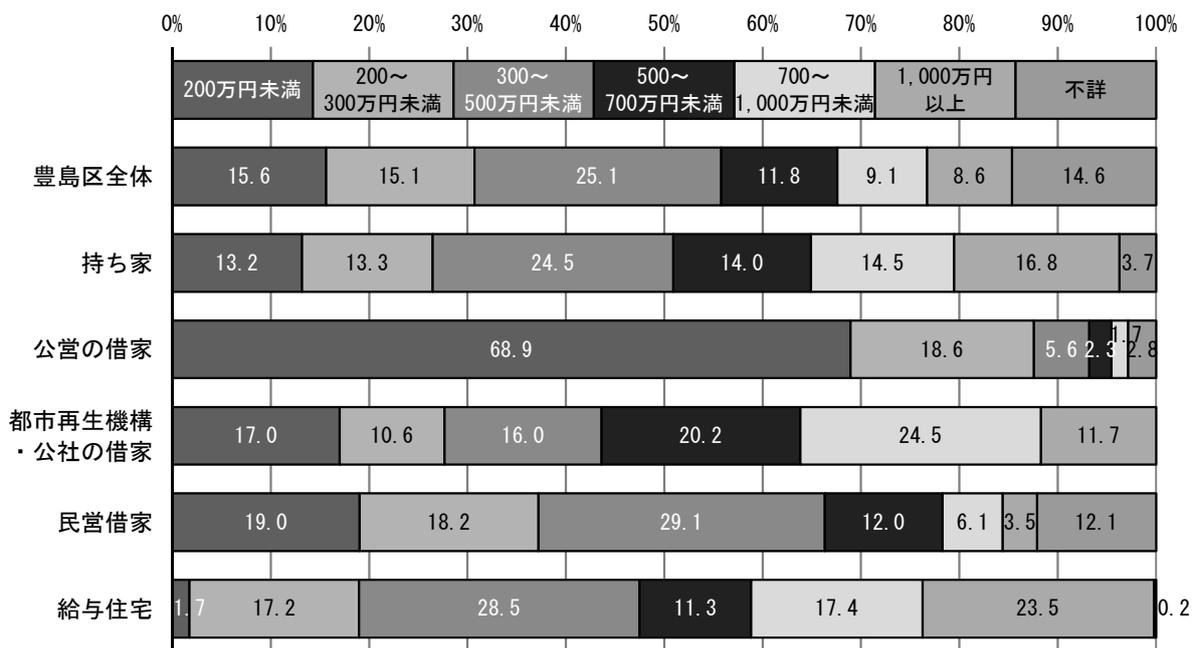
資料：国勢調査

1-4 収入と住宅

(1) 収入と住宅

区全体では、「300～500万円未満」が25.1%と最も多く平均的な収入になっています。住宅の所有関係別にみると、「持ち家」、「給与住宅」で「1,000万円以上」が他と比べて多く、「民間借家」では、「300～500万円未満」が29.1%と最も多くなっています。

図表3-1-19 住宅の所有関係別世帯の年間収入別構成

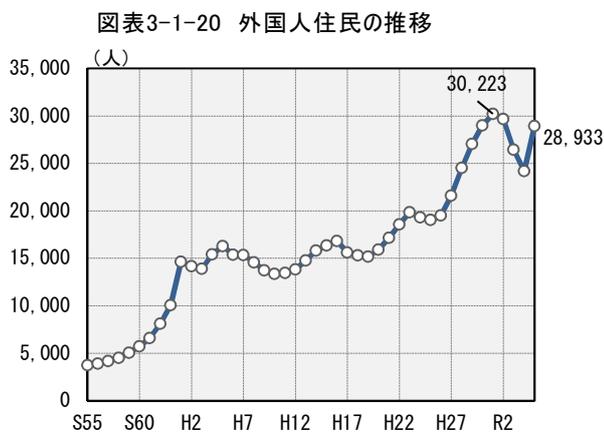


資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

1-5 外国人住民の増加

(1) 人口の推移

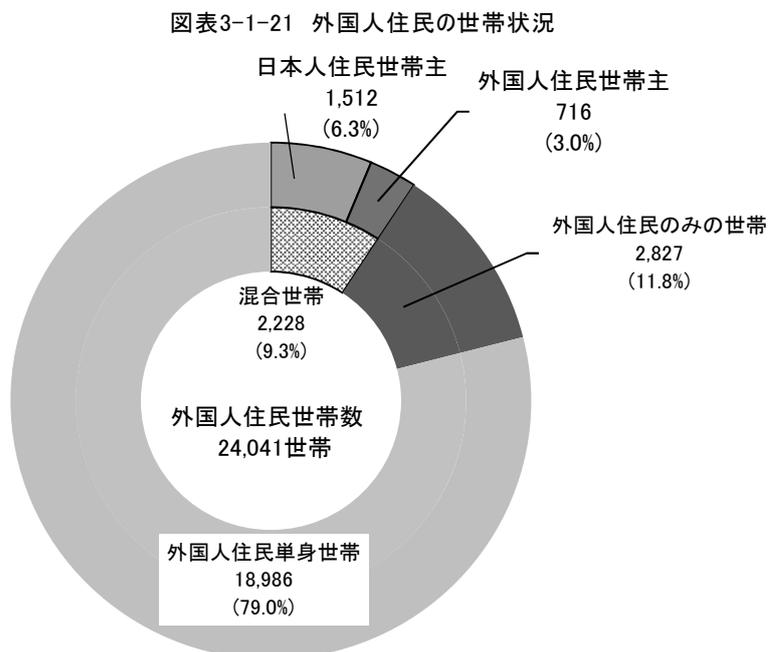
豊島区の外国人住民数は、昭和60（1985）年から平成元（1988）年にかけて増加しましたが、その後1万5千人前後で推移し、平成20（2008）年以降には急増し、平成31（2019）年には3万人を超えましたが、令和3（2021）、4（2022）年に大きく減少し、令和5（2023）年に再び反転しています。平成20年に15,913人だった外国人住民数は、令和5（2023）年に28,933人となり、総人口の10.0%を占めるまでになっています。



資料：住民基本台帳（各年1月1日）

(2) 世帯の状況

外国人住民が属する世帯は24,041世帯です。
外国人住民が属する世帯の構成をみると、単身世帯が79.0%を占めています。

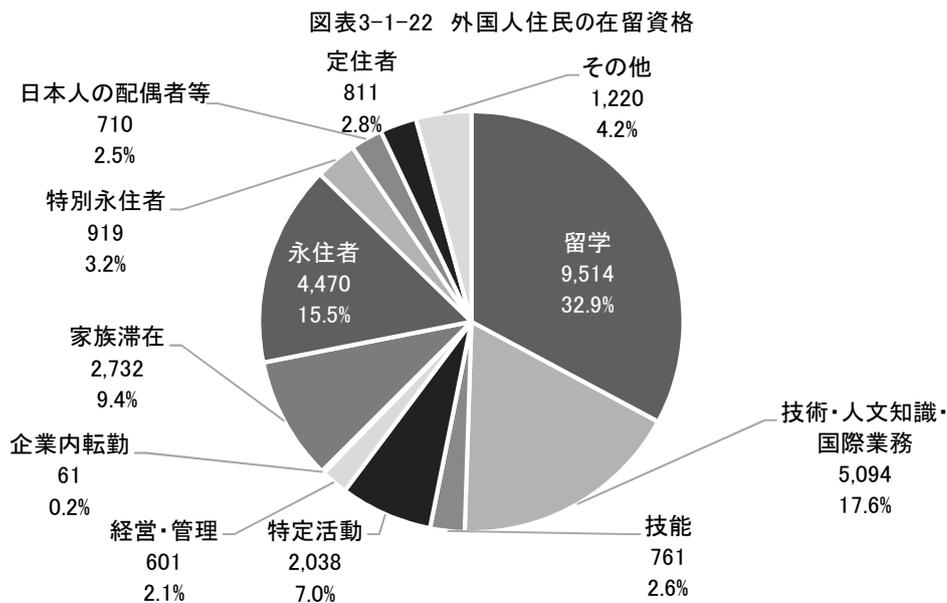


資料：住民基本台帳（令和5年4月1日）

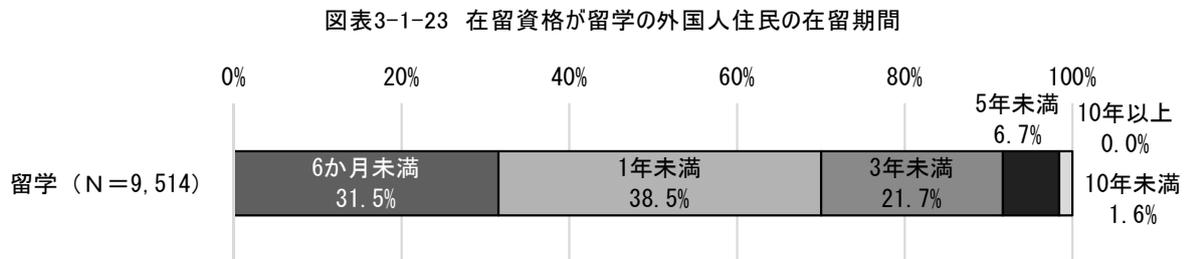
（3）在留資格と在留期間

外国人住民の在留資格は、「留学」が9,514人で32.9%、「技術・人文知識・国際業務」が5,094人で17.6%、「永住者」が4,470人で15.5%となっています。

在留資格が「留学」の外国人住民の在留期間は、「6か月未満」が31.5%、「1年未満」が38.5%、「3年未満」が21.7%と3年未満が91.7%を占めています。



資料：住民基本台帳（令和5年4月1日）



資料：住民基本台帳（令和5年4月1日）

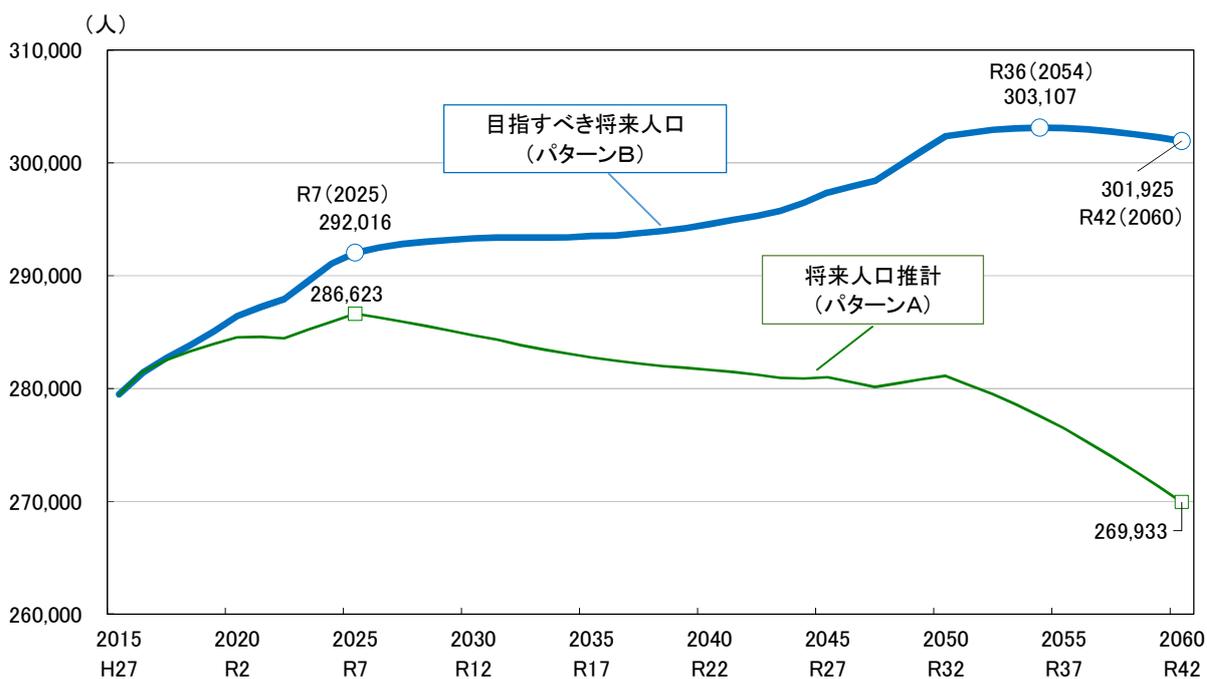
1-5 将来人口の予測

豊島区では、「豊島区基本計画2016-2025」策定時に、将来人口を設定するにあたり、住民基本台帳のデータに基づき推計を行いました。一方、コロナ禍の影響により、令和2（2020）年以降、不確実性の極めて高い人口動態が続いていることから、基本計画の見直しにあたっては推計の見直しを行わず、前期基本計画の考え方を踏襲するものとなりました。

推計の将来の豊島区の人口は、人口動態*や家族構成の状況から趨勢にまかせた場合のパターンAに対し、戦略的な子育て支援策や定住策などを加味したパターンBをめざすべき将来人口に設定しています。

目指すべき将来人口（パターンB）では、総人口はしばらく増加を続け、令和36（2054）年の約30万3千人がピークとなります。令和42（2060）年の人口は、約30万2千人です。

図表3-1-27 豊島区の将来人口



資料：豊島区人口ビジョン

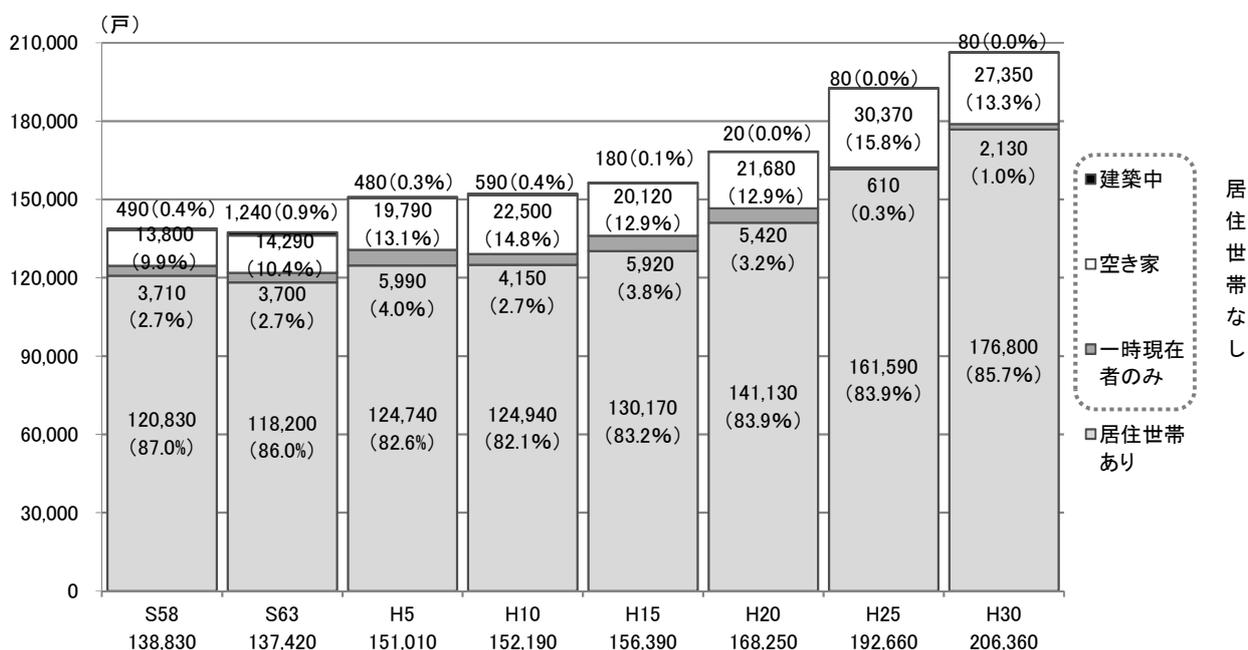
2 住宅ストック

(1) 住宅数の推移

住宅・土地統計調査によると、豊島区の住宅数は年々増加しており、平成30（2018）年の住宅数は、平成25（2013）年より約1万4千戸増加し、206,360戸となっています。内訳をみると、居住世帯のある住宅が176,800戸、居住世帯のない住宅が29,560戸です。

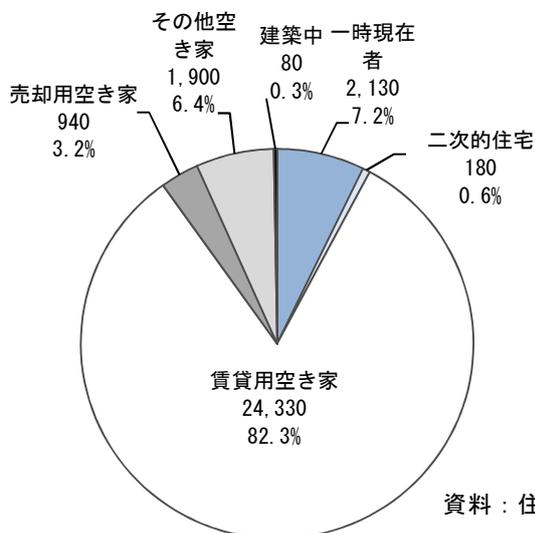
居住世帯のない住宅は、全体の14.3%を占めています。居住世帯のない住宅は平成20（2008）年以降、約3万戸で推移しています。居住世帯のない住宅の内訳をみると、賃貸用の住宅が82.3%を占めています。

図表3-2-1 住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

図表3-2-2 居住世帯なしの住宅の内訳



資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

(2) 住宅の所有の関係

住宅の所有の関係をみると、持ち家が36.5%、借家が56.6%です。借家のなかでも民営借家の割合が高く、23区と比較しても、持ち家が少なく借家が多くなっています。一方、公的借家（公営借家及びUR・公社借家）の割合は1.5%で、23区（5.9%）と比較して割合が低くなっています。

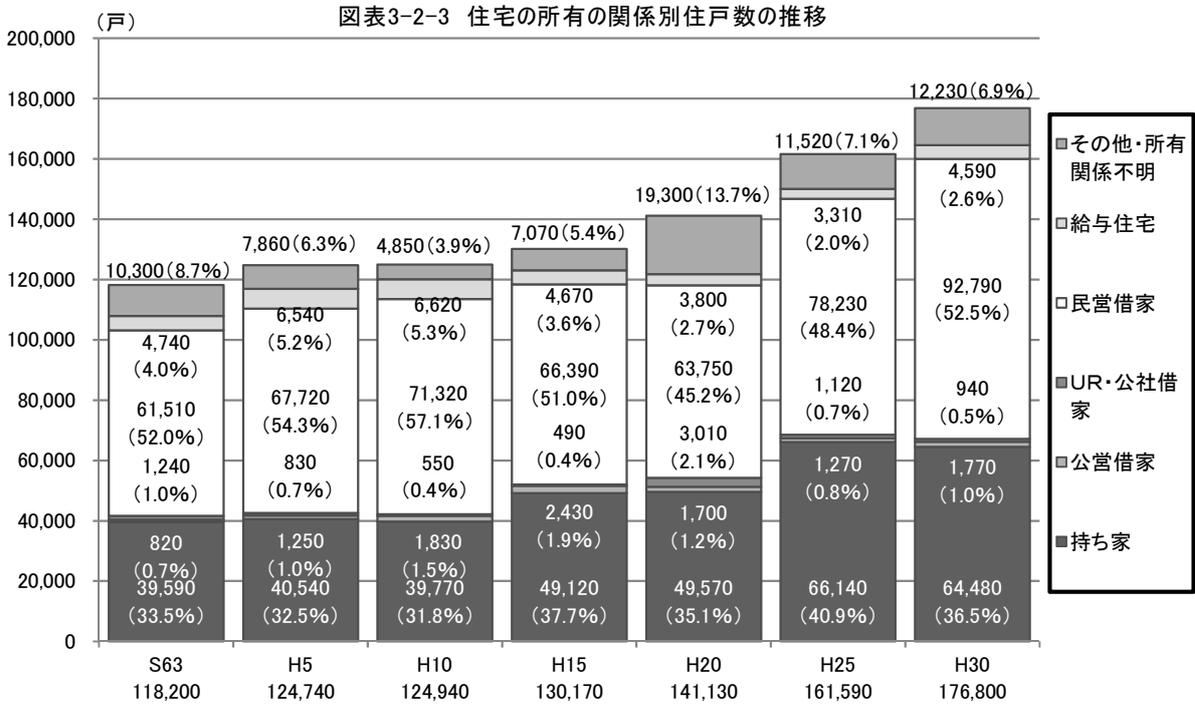
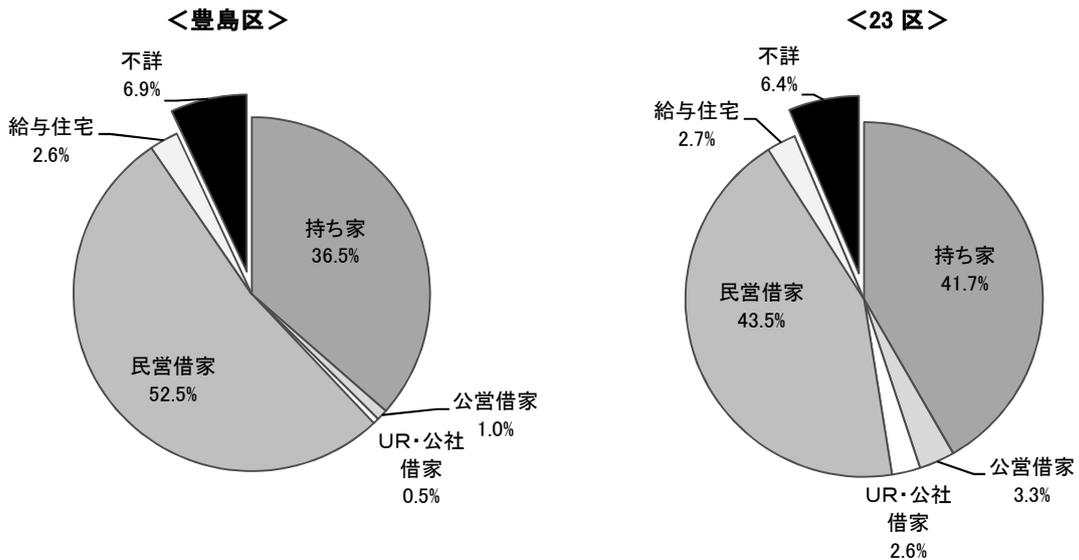


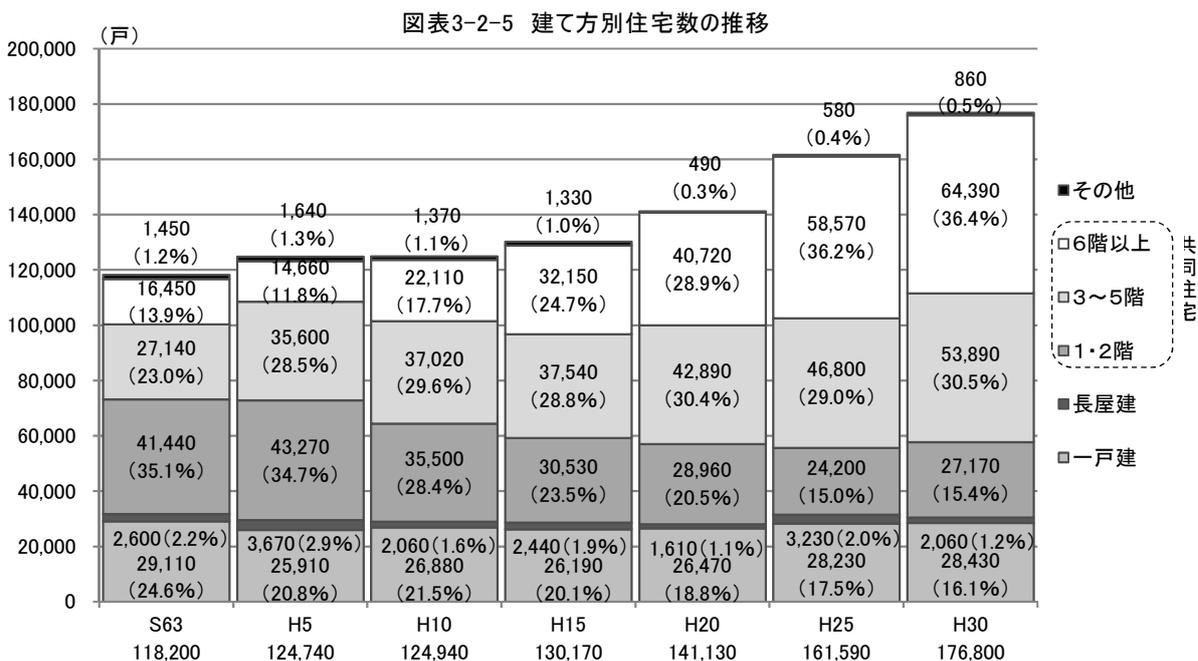
図3-2-4 住宅ストックの所有関係別構成



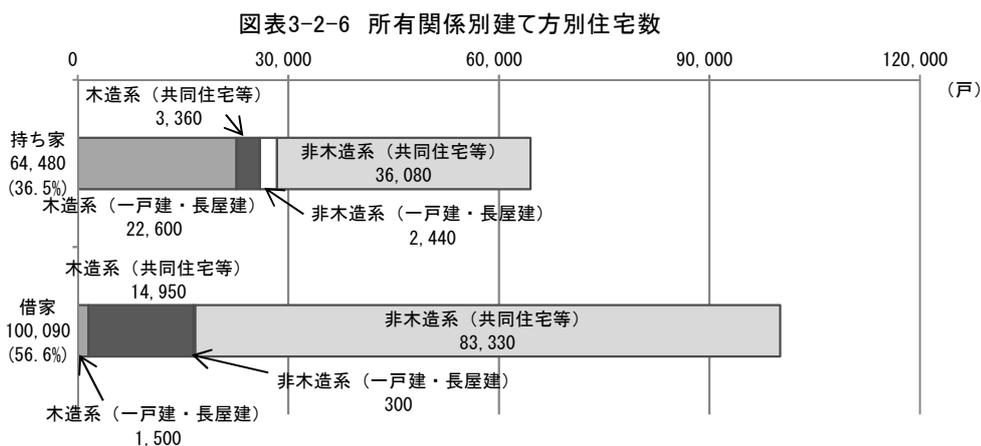
(3) 住宅の建て方

建て方別に住宅数をみると、82.3%が共同住宅です。近年は6階以上の共同住宅の戸数が増加しています。

所有関係別に建て方をみると、持ち家では木造系（一戸建・長屋建）が22,600戸で35.0%、非木造系（共同住宅等）が36,080戸で56.0%となっています。借家では、木造系（一戸建・長屋建）は1,500戸で1.5%と少なく、木造系（共同住宅等）が14,950戸で14.9%、非木造系（共同住宅等）が83,330戸で83.3%となっています。全体としては共同住宅が多くを占めているなかで、持ち家については木造一戸建が多くを占めています。



資料：住宅・土地統計調査



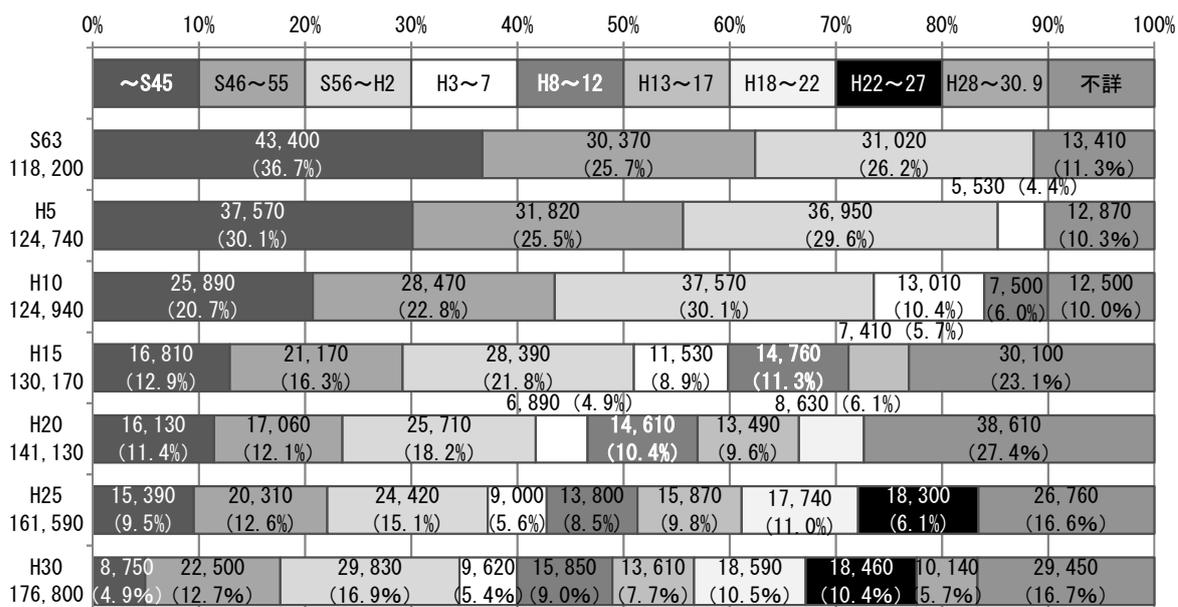
資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

(4) 住宅の建築時期

住宅・土地統計調査の調査年ごとに住宅の建築時期をみると、古い住宅が減っています。

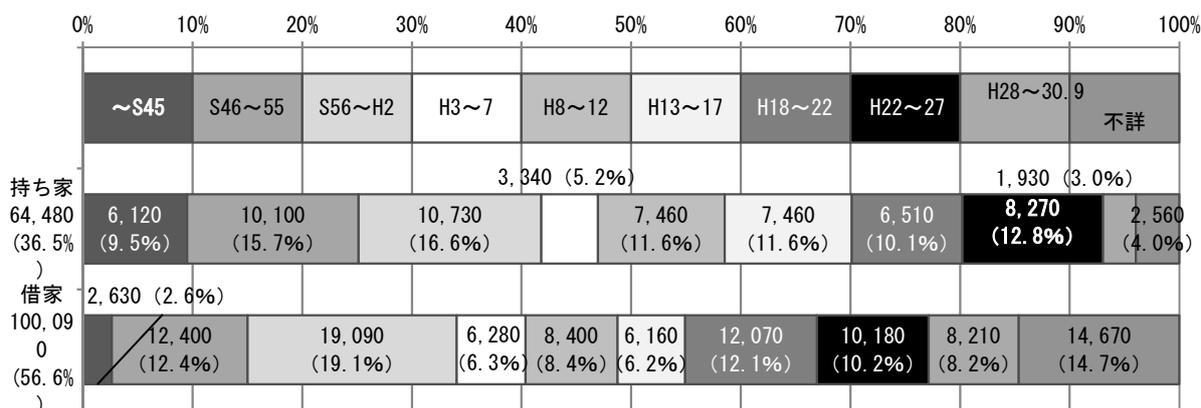
所有関係別に住宅の建築時期をみると、昭和45(1970)年以前のものが持ち家では9.5%、借家では2.6%あり、持ち家は借家と比較して老朽化が進んでいると思われます。

図表3-2-7 建築時期別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

図表3-2-8 所有関係別建築の時期



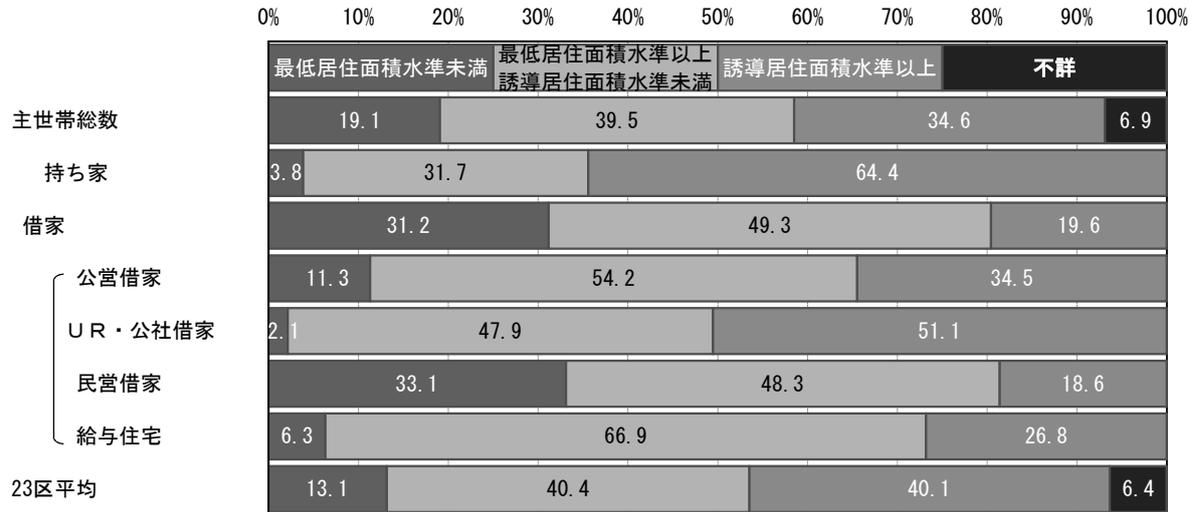
資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

(5) 居住面積水準の状況

豊島区の居住面積水準をみると、最低居住面積水準*未満世帯の割合は19.1%となっています。所有関係別にみると、持ち家は3.8%であるのに対し、借家は31.2%と高く、特に民営借家は33.1%と非常に高くなっています。

23区平均と比べると、最低居住面積水準*未満が6.0ポイント高くなっています。

図表3-2-9 所有関係別居住面積水準の状況



資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

図3-2-10 居住面積水準

「住生活基本計画（全国計画）」では、全ての世帯が世帯人数及びその特性に応じて、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戸規模等を備えた住宅を確保できることを目指すとしており、その規模が定められています。

	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積 (単位：㎡)			
			単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準*	①単身者：25㎡ ②2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人 3歳以上	25	30	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準*	都市居住型 ①単身者：40㎡ ②2人以上の世帯：20㎡×世帯人数+15㎡	6歳未満 0.5人 6歳以上	40	55	75 【65】	95 【85】
	一般型 ①単身者：55㎡ ②2人以上の世帯：25㎡×世帯人数+25㎡	10歳未満 0.75人	55	75	100 【87.5】	125 【112.5】

注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする。

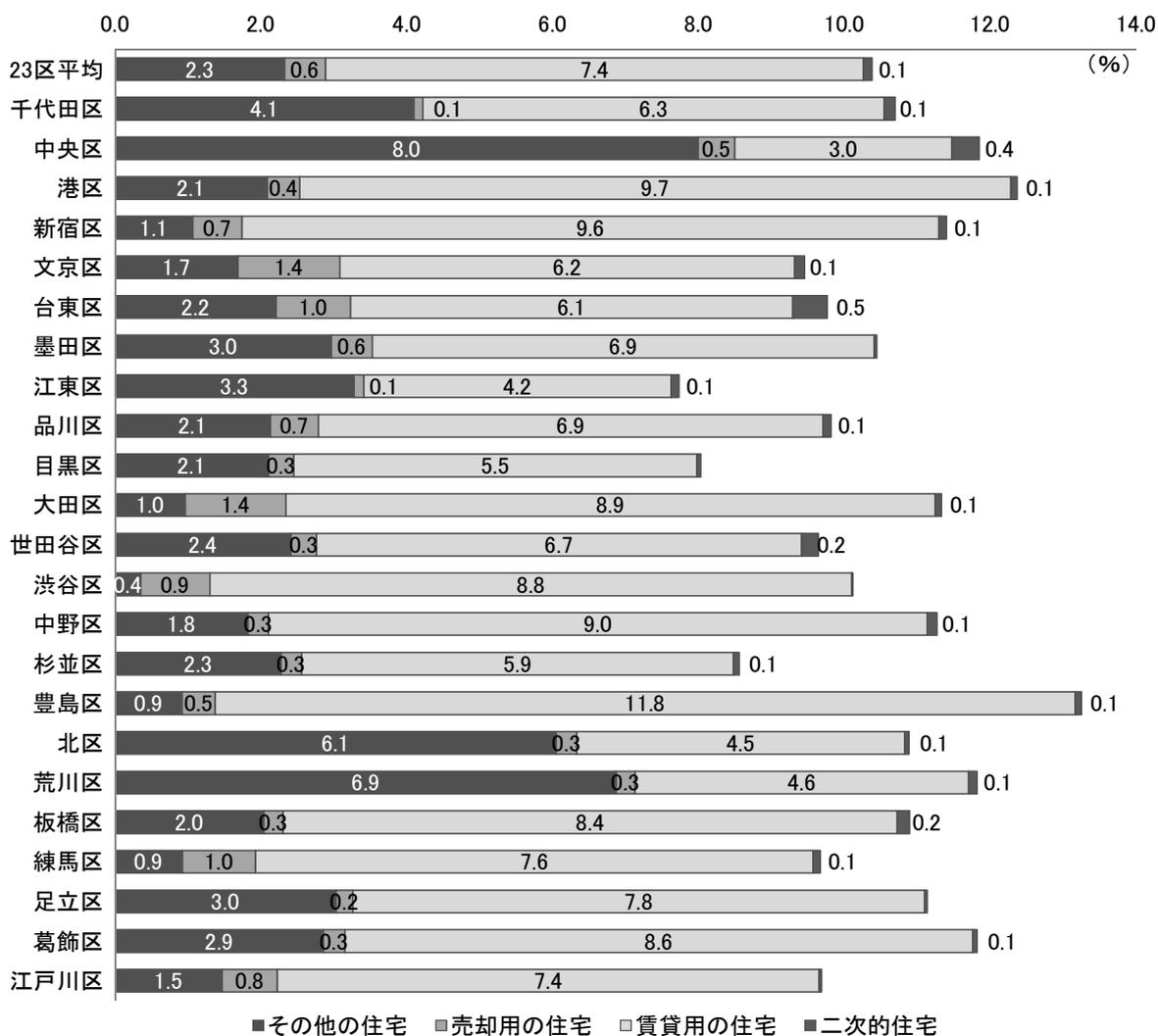
注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される。

注3) 世帯人員別の面積欄の【】内は、4歳児が1名いる場合の例

(6) 空き家の状況

豊島区の空き家率は13.3%で、23区中最も高くなっています。種類別にみると、賃貸用の住宅の空き家が住宅総数の11.8%を占め、特に高い割合になっています。その他の住宅の空き家は0.9%で23区平均より1.4ポイント低くなっています。

図表3-2-11 23区別空き家率の比較



資料：住宅・土地統計調査（平成30（2018）年）

3 住宅建設・住宅市場

(1) 住宅供給

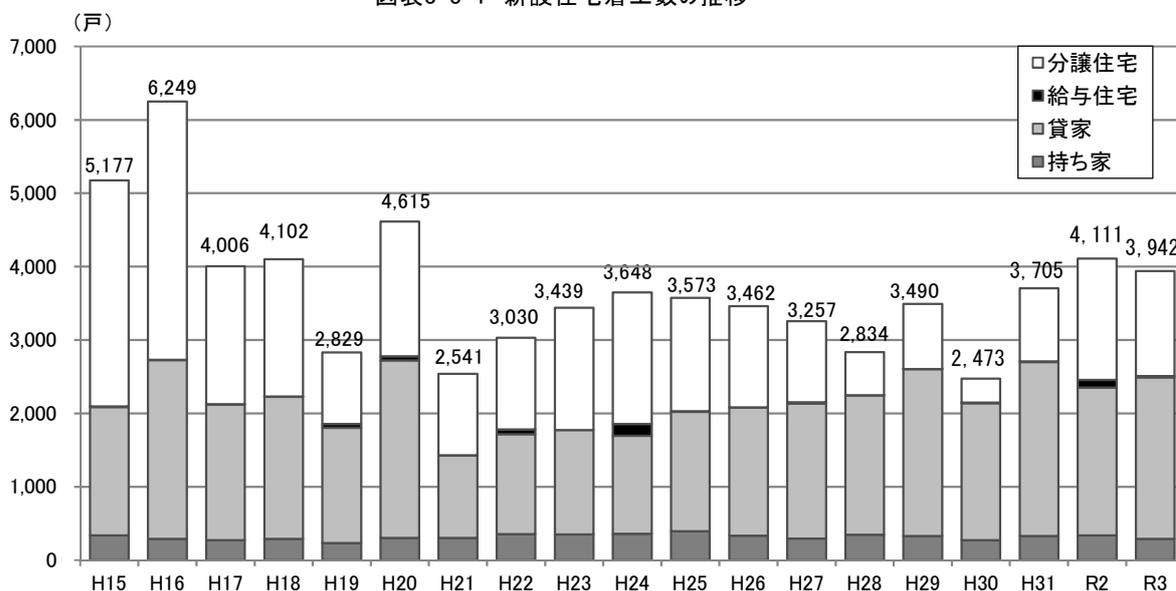
① 新設住宅着工数

新設住宅着工数は、平成16（2004）年に大きく増加しましたが、その後は減少し平成21年に2,000戸台となりました。近年は4,000戸近くの着工が継続しています。

利用関係別にみると、分譲住宅の占める割合が高い状況が続いていましたが、平成19年以降は、平成23年と翌年を除いて貸家の割合が高くなっています。

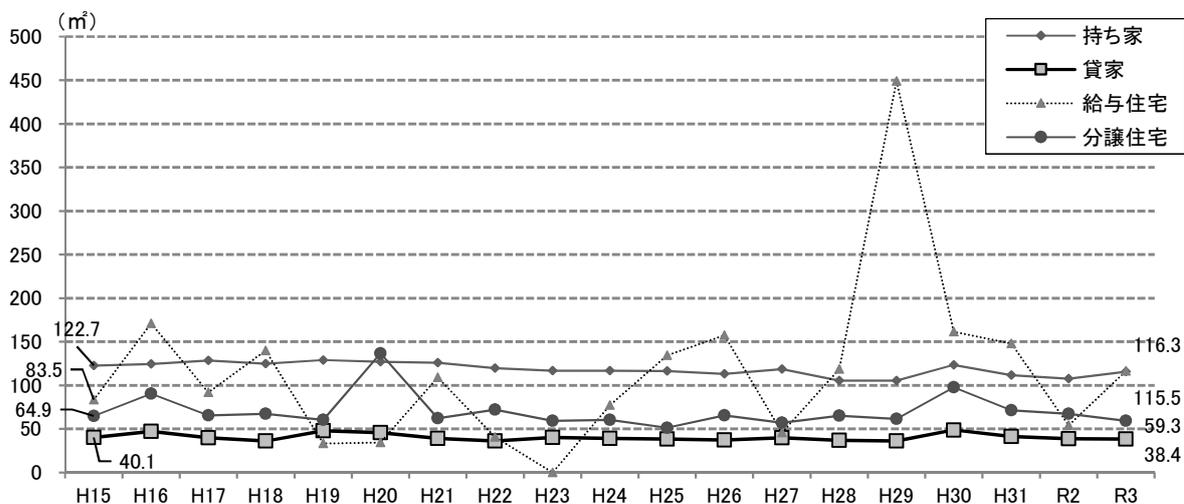
戸あたりの床面積は、平成9（1997）年以降は持ち家は100㎡を越えています。貸家は40㎡前後で横ばい、分譲住宅では増減があるものの減少傾向にあります。

図表3-3-1 新設住宅着工数の推移



資料：建築統計年報

図表3-3-2 戸あたり床面積の推移



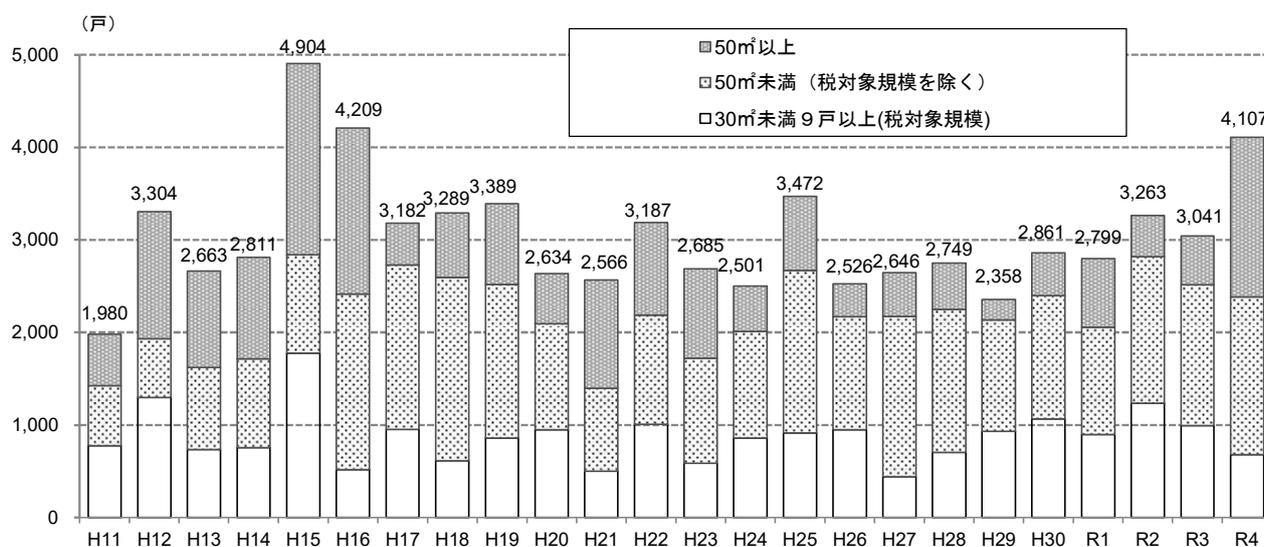
資料：建築統計年報

②共同住宅の供給動向

共同住宅の供給動向は、戸あたり床面積で「30㎡以上50㎡未満」の住戸の占める割合が高くなっています。

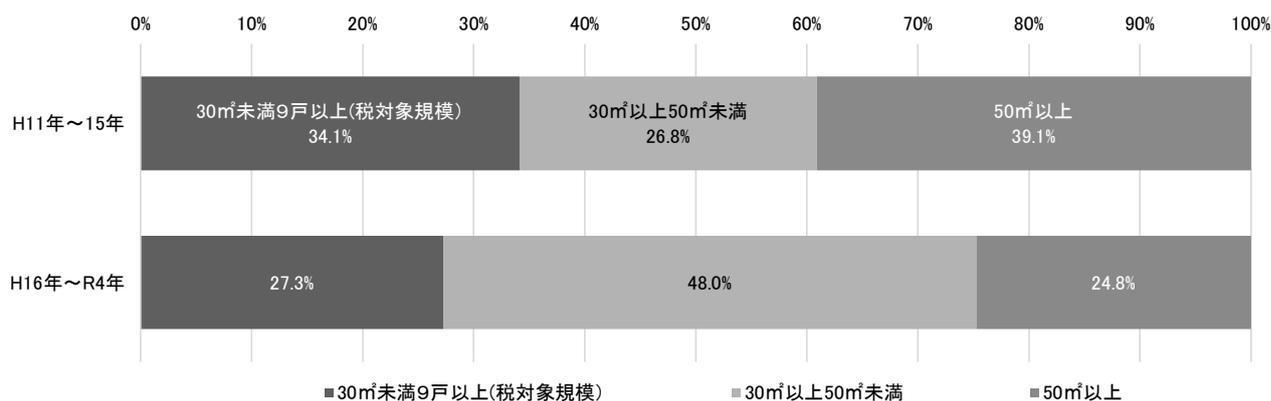
「狭小住戸集合住宅税」の対象となる「30㎡未満9戸以上」の住宅の割合は、「狭小住戸集合住宅税」施行以前の5年間の平均が34.1%に対し、施行後の平成16（2004）年以降の平均は27.3%となっており、僅かながら低下しています。「50㎡以上」の住宅については、施行以後の5年間の平均が39.1%なのに対し、施行後の平成16（2004）年以降の平均が24.8%と減少しています。

図表3-3-3 住戸規模別共同住宅の供給数の推移



資料：豊島区

図表3-3-4 住戸規模別共同住宅の供給割合



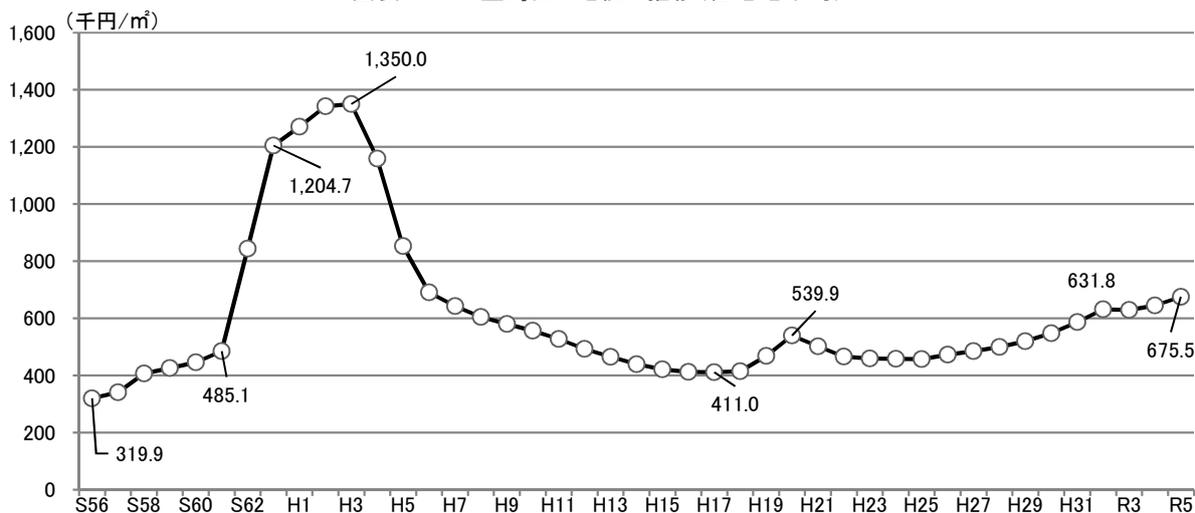
資料：豊島区

(2) 不動産市場

①地価

バブル崩壊以降、下落を続けてきた地価は、平成17(2005)年を底に上昇に転じましたが、平成20(2008)年を境に一度下落しました。近年は緩やかな上昇傾向を示しています。令和5(2023)年では豊島区の住宅地平均は675.5千円/㎡で、この10年間で約1.5倍に上昇しています。

図表3-3-5 豊島区の地価の推移(住宅地平均)

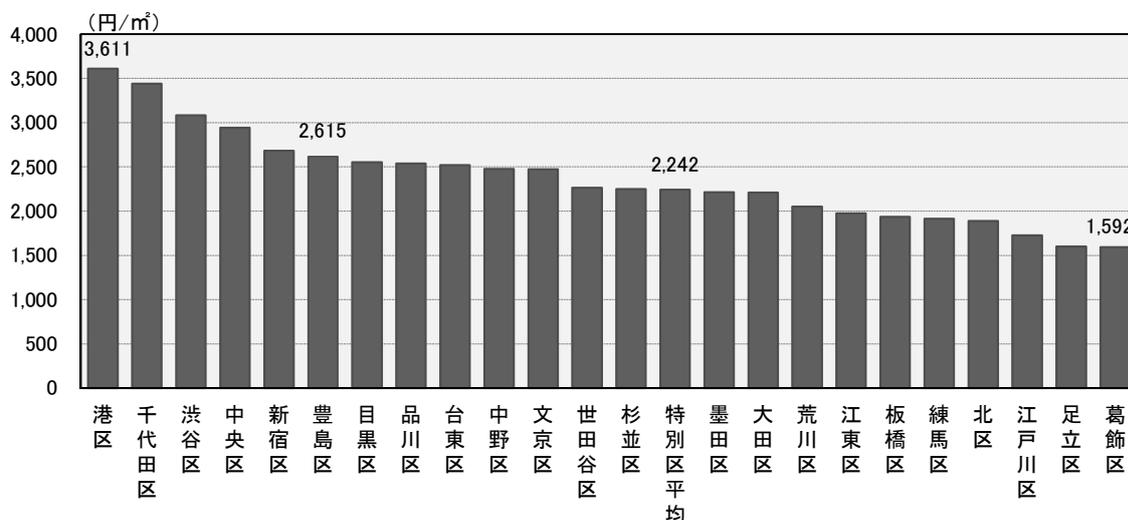


資料：地価公示

②民営借家の家賃

民営借家(専用住宅)の1㎡当たり家賃を23区で比較してみると、豊島区は2,615円で、23区中6番目に位置し23区平均より高くなっています。市場家賃を住宅タイプ別で見ると、ワンルーム規模は9.07万円と23区中11番目に位置しますが、2LDKは8位と高くなっています。流通量は、ワンルーム規模が23区で6番目と高くなっています。

図3-3-6 借家(専用住宅)の家賃(民営借家)(23区比較)



資料：住宅・土地統計調査(平成30(2018)年)

第3章 豊島区の住生活の実態

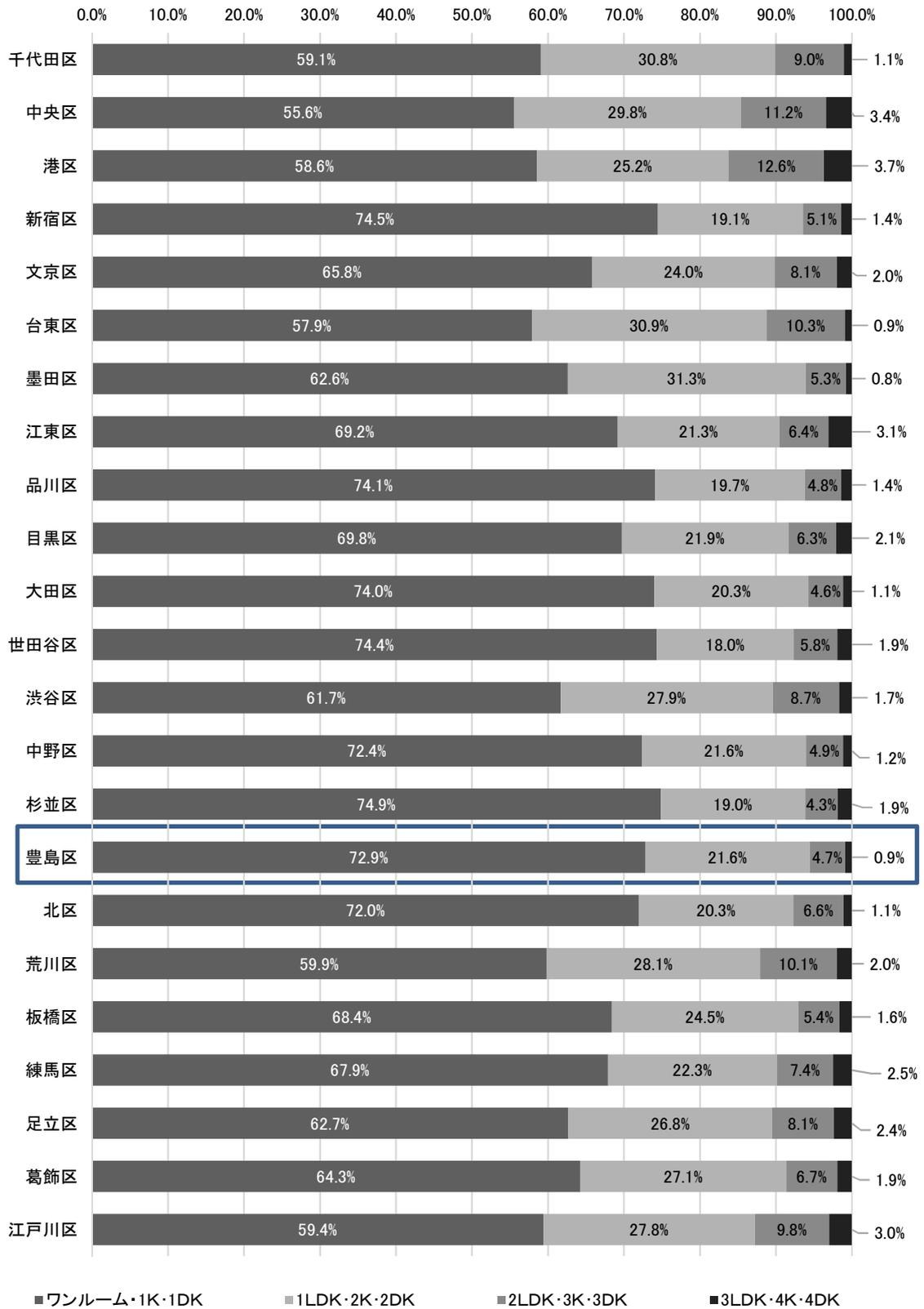
図表3-3-7 住宅のタイプ別市場家賃の比較

	ワンルーム・1K・1DK		1LDK・2K・2DK		2LDK・3K・3DK		3LDK・4K・4DK	
	賃料	物件数	賃料	物件数	賃料	物件数	賃料	物件数
千代田区	12.23	1,235	23.52	644	31.88	189	48.69	22
中央区	11.29	2,147	18.74	1,151	27.63	433	33.12	131
港区	13.04	4,297	25.12	1,845	36.34	922	46.94	269
新宿区	10.64	7,166	19.96	1,833	30.36	486	35.54	135
文京区	9.97	3,609	17.35	1,317	23.30	446	32.17	109
台東区	10.85	3,543	16.67	1,890	22.56	630	25.65	56
墨田区	9.69	4,027	15.07	2,014	20.69	340	21.61	50
江東区	10.23	5,455	15.13	1,676	22.93	506	26.50	244
品川区	9.71	6,597	16.86	1,754	26.83	424	31.09	125
目黒区	10.86	4,219	19.02	1,323	30.95	381	35.94	124
大田区	8.50	10,037	13.40	2,749	20.88	620	25.91	154
世田谷区	9.03	13,306	15.23	3,216	23.57	1,032	25.76	339
渋谷区	12.09	3,725	22.46	1,684	35.26	526	37.20	101
中野区	8.80	5,793	14.59	1,725	19.72	390	26.01	93
杉並区	8.24	9,802	14.38	2,486	21.84	559	27.95	244
豊島区	9.07	4,997	14.99	1,480	25.65	319	27.25	61
北区	8.28	5,510	13.62	1,553	19.12	508	20.01	82
荒川区	8.13	2,263	12.61	1,061	21.22	382	24.54	75
板橋区	7.74	6,684	12.29	2,392	17.70	529	20.41	161
練馬区	7.41	6,262	11.87	2,052	15.25	679	19.34	227
足立区	6.95	6,171	10.65	2,637	15.65	797	16.71	234
葛飾区	6.79	4,063	11.00	1,714	20.15	424	21.43	121
江戸川区	6.98	4,992	10.97	2,336	14.21	821	18.08	251

<https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/city/price/>

資料：ホームズ（令和5年5月19日現在）

図表3-3-8 住宅のタイプ別賃貸住宅流通量の比較



<https://www.homes.co.jp/chintai/tokyo/city/price/>

資料：ホームズ（令和5年5月19日現在）

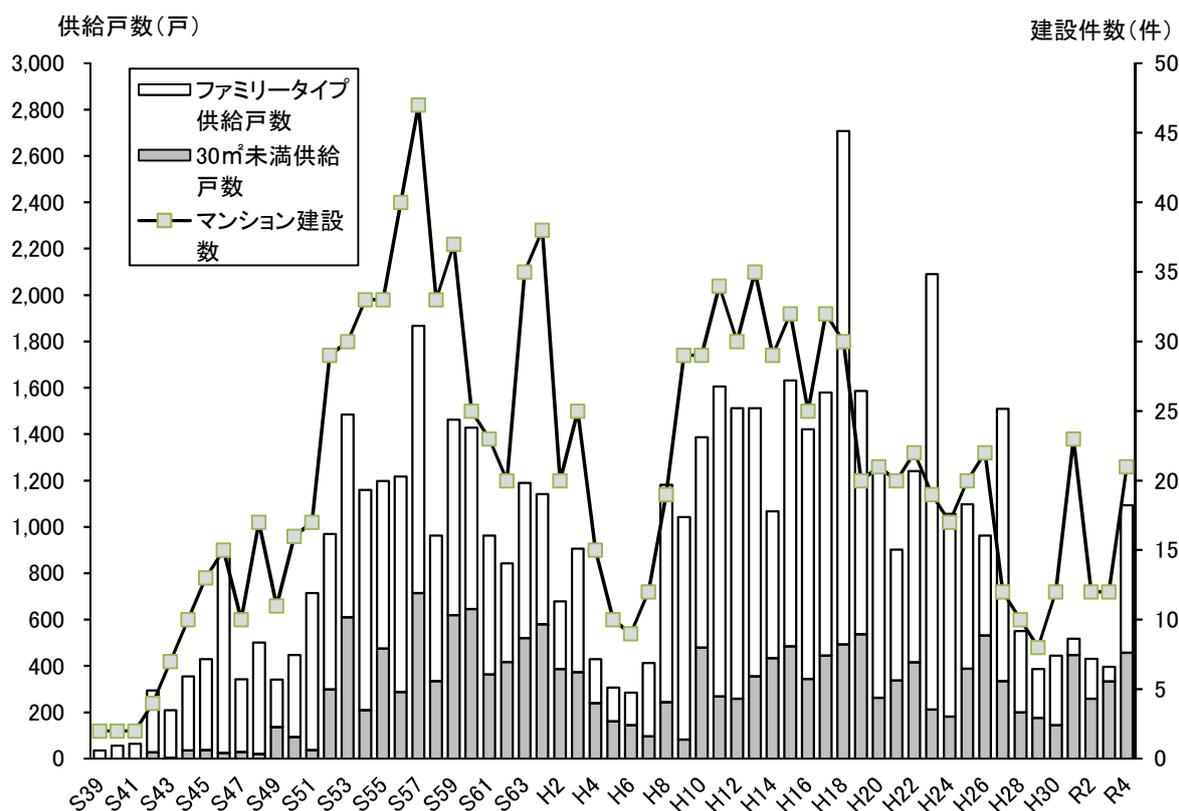
4 分譲マンション

令和5（2023）年3月末日現在、豊島区内の分譲マンションのストック数は1,246件56,551戸となっています。

豊島区における分譲マンションの供給は、昭和39（1964）年頃から始まり、昭和53（1978）年からは、年間に1,000戸前後と竣工戸数が増大し、多くのマンションが建設されました。その後、昭和61（1986）年頃から地価高騰とバブルの崩壊により減少した時期がありましたが、平成8（1996）年からは再び建設が活発になり、平成18（2006）年には年間竣工戸数が2,000戸を超えました。近年のマンション建設戸数は、1,000戸程度で推移しており、100戸を超える規模のマンションの建設がある一方で、小規模なマンションも建設されています。

昭和60年代以前に建設されたマンションは建築後30年を超え、今後、再生を視野に入れた検討が必要になってきています。

図表3-4-1 竣工年別マンション件数と戸数



資料：豊島区政策データブック

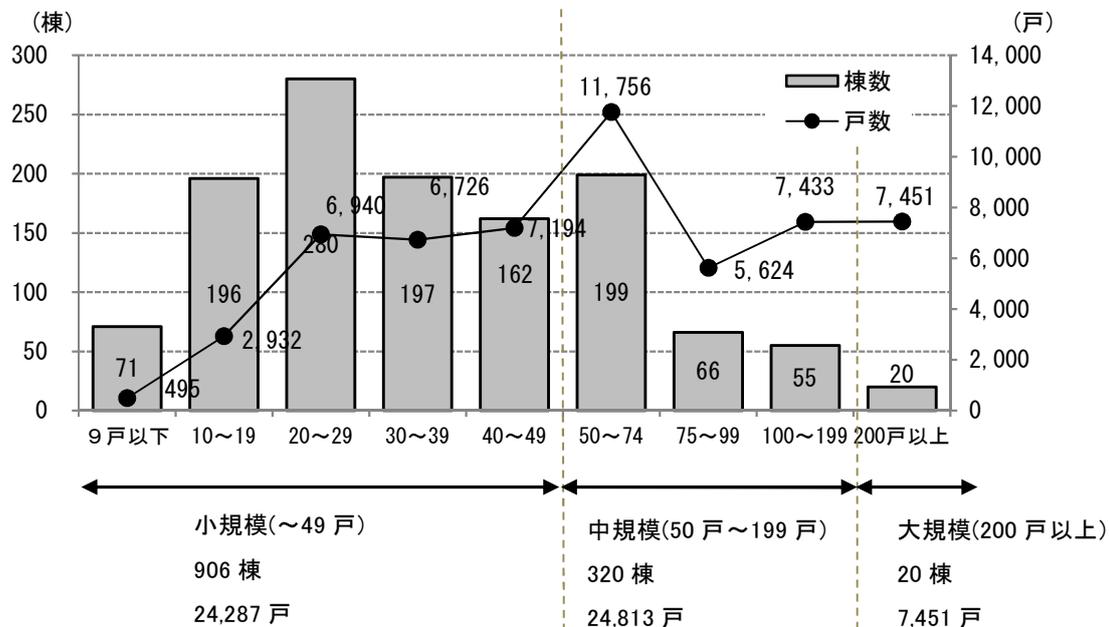
注1) ファミリータイプとは、住戸面積が30㎡以上（平成21（2009）年以前は29㎡以上）のものをいう。

注2) 30㎡未満供給戸数は、平成21（2009）年以前は29㎡未満の供給戸数の数値である。

注3) 令和4（2022）年については、計画予定（一部竣工分を含む。）の数値である。

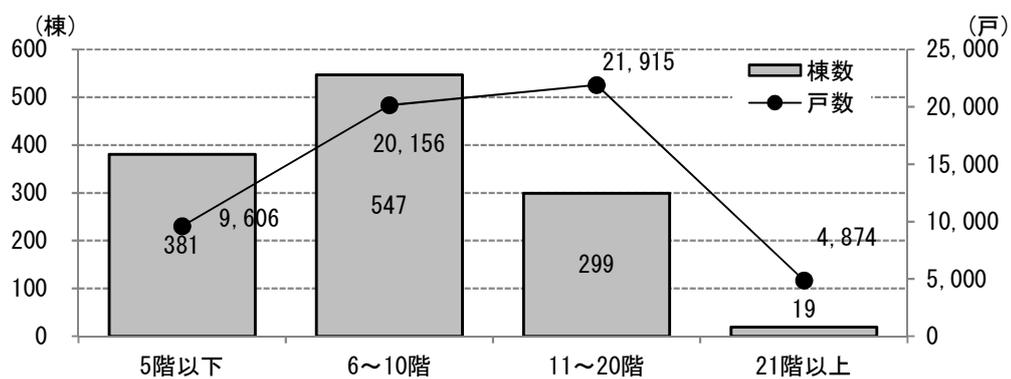
マンション1棟あたりの戸数規模をみると、20～29戸のマンションが多くなっています。50戸未満の「小規模マンション」は906棟（72.7%）、50～199戸の「中規模マンション」は320棟（25.7%）、200戸以上の「大規模マンション」は20棟（1.6%）です。また、階数についてみると、「6階～10階」が547棟（43.9%）と多くなっています。

図表3-4-2 戸数規模別マンション数



資料：豊島区

図表3-4-3 階数別マンション数

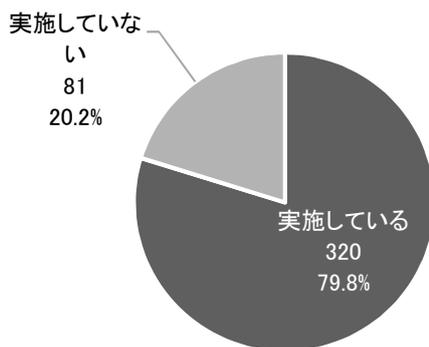


資料：豊島区

第3章 豊島区の住生活の実態

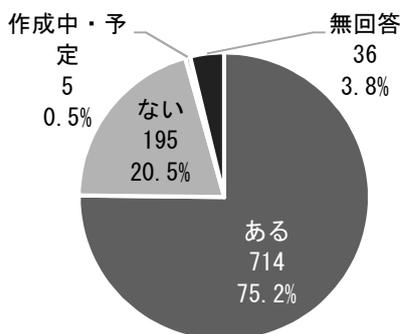
管理状況届制度に基づき、分譲マンション届出を出している管理組合の状況を見ると、修繕の計画的な実施（大規模修繕工事）を実施しているマンションの割合は79.8%、長期修繕計画を有するマンションの割合は75.2%、長期修繕計画の最新作成年が2011～2022年である割合は59.1%、長期修繕計画の計画期間が21～30年間である割合は71.6%、区分所有者名簿を有するマンションの割合は91.1%、耐震診断を実施した割合は85.7%となっています。

図表3-4-4 修繕の計画的な実施(大規模修繕工事)を実施しているマンションの割合



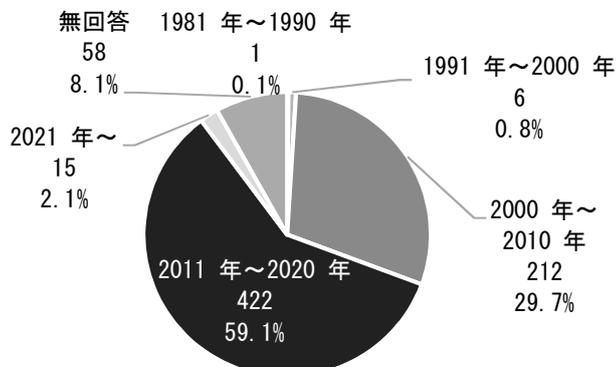
資料:管理状況届出書集計報告(令和3(2021)年度末集計)

図表3-4-5 長期修繕計画を有するマンションの割合



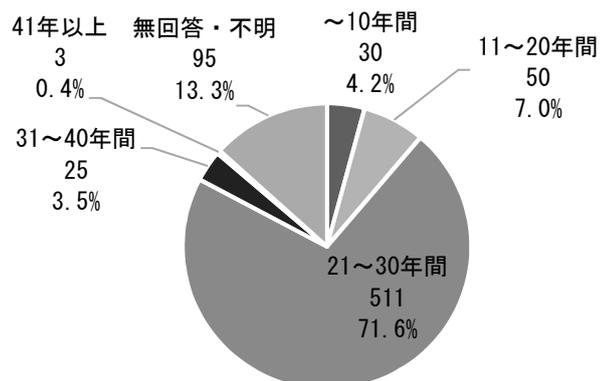
資料:管理状況届出書集計報告(令和3(2021)年度末集計)

図表3-4-6 長期修繕計画の最新作成年



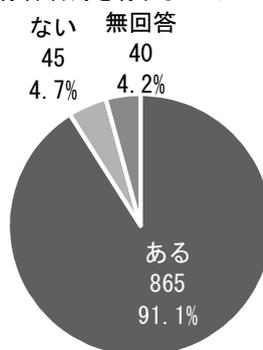
資料:管理状況届出書集計報告(令和3(2021)年度末集計)

図表3-4-7 長期修繕計画の計画期間



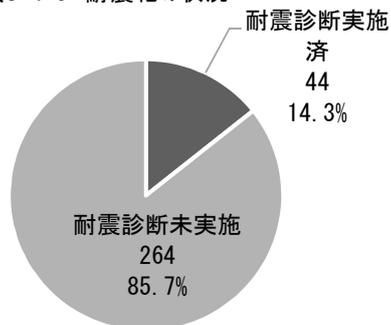
資料:管理状況届出書集計報告(令和3(2021)年度末集計)

図表3-4-8 区分所有者名簿を有するマンションの割合



資料:管理状況届出書集計報告(令和3(2021)年度末集計)

図表3-4-9 耐震化の状況



資料:管理状況届出書集計報告(令和3(2021)年度末集計)

5

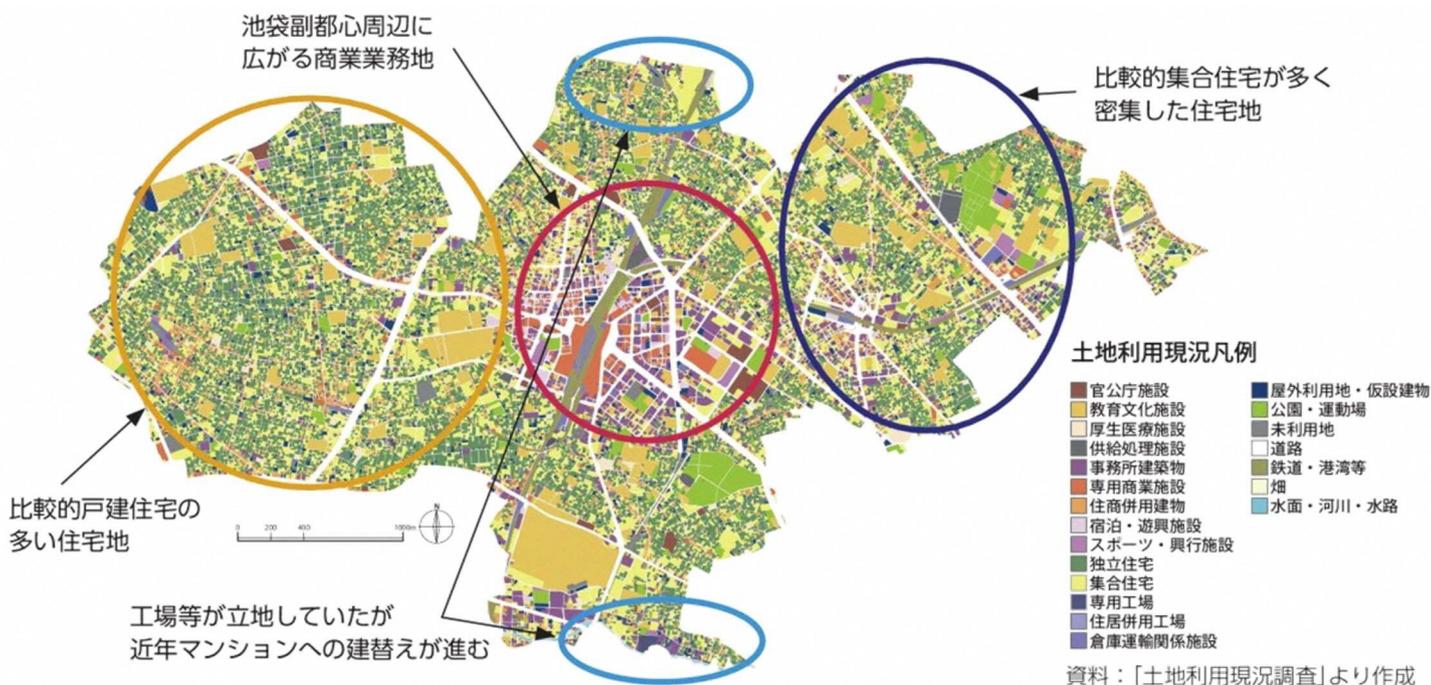
住環境

(1) 土地利用の現況

平成23（2011）年での豊島区の土地利用の割合は、住宅用地（独立住宅及び集合住宅）が約56%、商業業務用地（事務所、住商併用、その他商業用地）が約17%、公共用地が約13%、工業用地が約3%、その他が約11%となっています。

商業施設や事務所が池袋駅周辺に多く、道路沿いでは、商業業務用地と住宅用地の複合的な土地利用となっています。推移をみると、集合住宅用地の増加が顕著で、池袋本町・上池袋周辺及び南部の工業系土地利用から変換が進んでいます。

図表3-5-1 土地利用現況図(平成23(2011)年)



資料：豊島区都市づくりビジョン（令和3（2021）年4月）

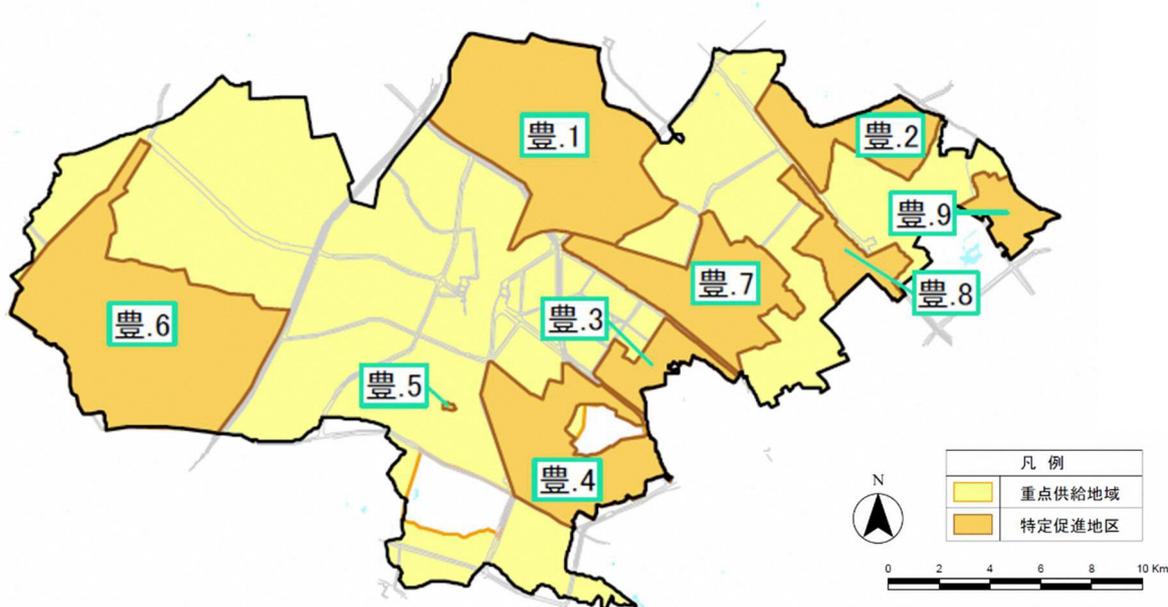
(2) 豊島区内で住環境を重点的に整備すべき地域

東京都住宅マスタープランでは、23区全域を住生活基本法第17条第2項第6号に基づく住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（以下、「重点供給地域」といいます。）として指定しています。このうち特に安全で快適な住環境の創出、維持・向上、住宅の建替え、供給等に関する制度・事業を実施又は実施の見込みが高い地区について、特定促進地区として指定しています。豊島区における特定促進地区は、次のとおりです。

図表3-5-2 特定促進地区(東京都住宅マスタープラン 令和4(2022)年3月)

特定促進地区の名称	面積 (ha)	主在計画・整備手法	図面番号
池袋本町・上池袋地区	131	防災密集地域総合整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 都市防災不燃化促進事業(事業中) 市街地再開発事業(予定) 防災街区整備事業(事業中) 地区計画(一部決定済)	豊 . 1
染井霊園周辺地区	39	住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 地区計画(決定済) 都市防災不燃化促進事業(事業中)	豊 . 2
東池袋四・五丁目地区	20	防災密集地域総合整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 市街地再開発事業(一部完了、一部事業中) 防災街区整備事業(予定) 再開発等促進区を定める地区計画(決定済) 地区計画(決定済) 要請型従前居住者用賃貸住宅建設事業(完了)	豊 . 3
雑司ヶ谷・南池袋地区	65	防災密集地域総合整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(事業中) 市街地再開発事業 再開発等促進区を定める地区計画(決定済) 地区計画(一部決定済)	豊 . 4
目白二丁目地区	1	機構住宅団地再生事業	豊 . 5
長崎・南長崎地区	153	防災密集地域総合整備事業(事業中) 住宅市街地総合整備事業<密集型>(一部完了) 都市防災不燃化促進事業(事業中) 防災街区整備事業(予定) 地区計画(一部決定済)	豊 . 6
大塚駅周辺地区	64	市街地再開発事業(予定)	豊 . 7
巣鴨駅周辺地区	24	市街地再開発事業(予定)	豊 . 8
駒込駅周辺地区	15	市街地再開発事業(予定)	豊 . 9

図表3-5-3 特定促進地区位置図



(3) 未接道状況

平成30(2018)年の住宅・土地統計調査によると、幅員が4m未満の道路に接する住宅は36.0%となっています。敷地に接している道路幅員が4mに満たない場合は、建替時に道路の幅員を確保する必要があります。

図3-5-4 敷地に接している道路幅員別住宅数の推移

	道路に接していない	2m未満	2~4m	4~6m	6~10m	10m以上
	2,830 (2.4%)					
S63	12,210 (10.3%)	43,230 (36.6%)	30,750 (26.0%)	17,890 (15.1%)	11,280 (9.5%)	
	1,430 (1.1%)					
H5	13,900 (11.1%)	46,970 (37.7%)	35,600 (28.5%)	16,690 (13.4%)	10,160 (8.1%)	
	2,400 (1.9%)					
H10	15,670 (12.5%)	49,700 (39.8%)	34,130 (27.3%)	10,580 (8.5%)	12,470 (10.0%)	
	660 (0.5%)					
H15	10,870 (8.4%)	44,980 (34.8%)	40,240 (31.1%)	17,080 (13.2%)	15,570 (12.0%)	
	1,990 (1.4%)					
H20	12,840 (9.1%)	48,910 (34.7%)	42,440 (30.1%)	16,760 (11.9%)	18,190 (12.9%)	
	2,610 (1.6%)					
H25	9,230 (5.7%)	47,240 (29.2%)	40,700 (25.2%)	25,760 (15.9%)	36,050 (22.3%)	
	2,170 (1.2%)					
H30	8,520 (4.8%)	55,090 (31.2%)		57,610 (32.6%)	28,740 (16.3%)	24,660 (13.9%)

資料：住宅・土地統計調査

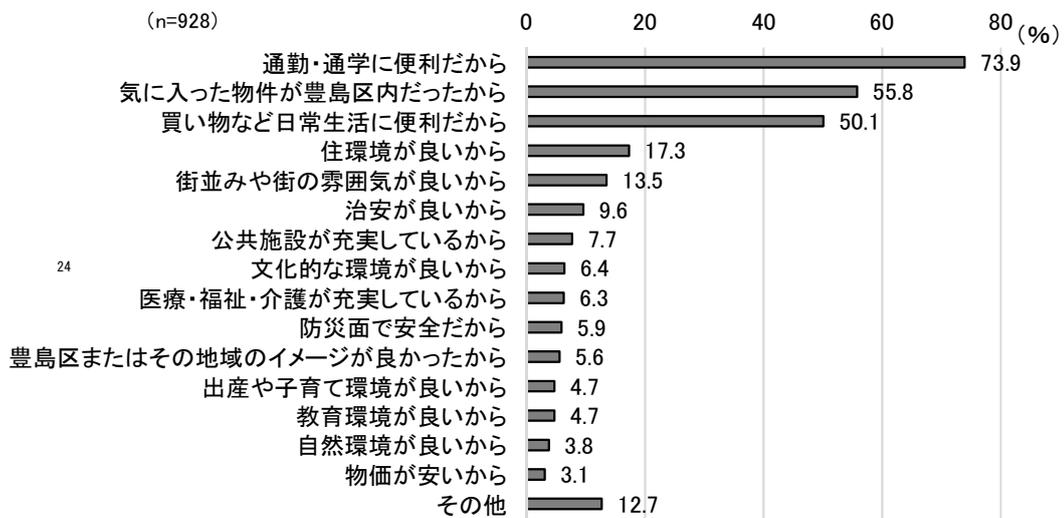
6 住まいに関する意識

(1) 協働のまちづくりに関する区民意識調査

① 豊島区に住むことの魅力

豊島区に住むことの魅力について、「通勤・通学に便利だから」との回答が73.9%、次いで「気に入った物件が豊島区内だったから」が55.8%、「買い物など日常生活に便利だから」が50.1%となっています。

図表3-6-1 豊島区に住むことの魅力



注1) 不明は、無回答を示す。

資料：協働のまちづくりに関する区民意識調査（令和4（2022）年11月）

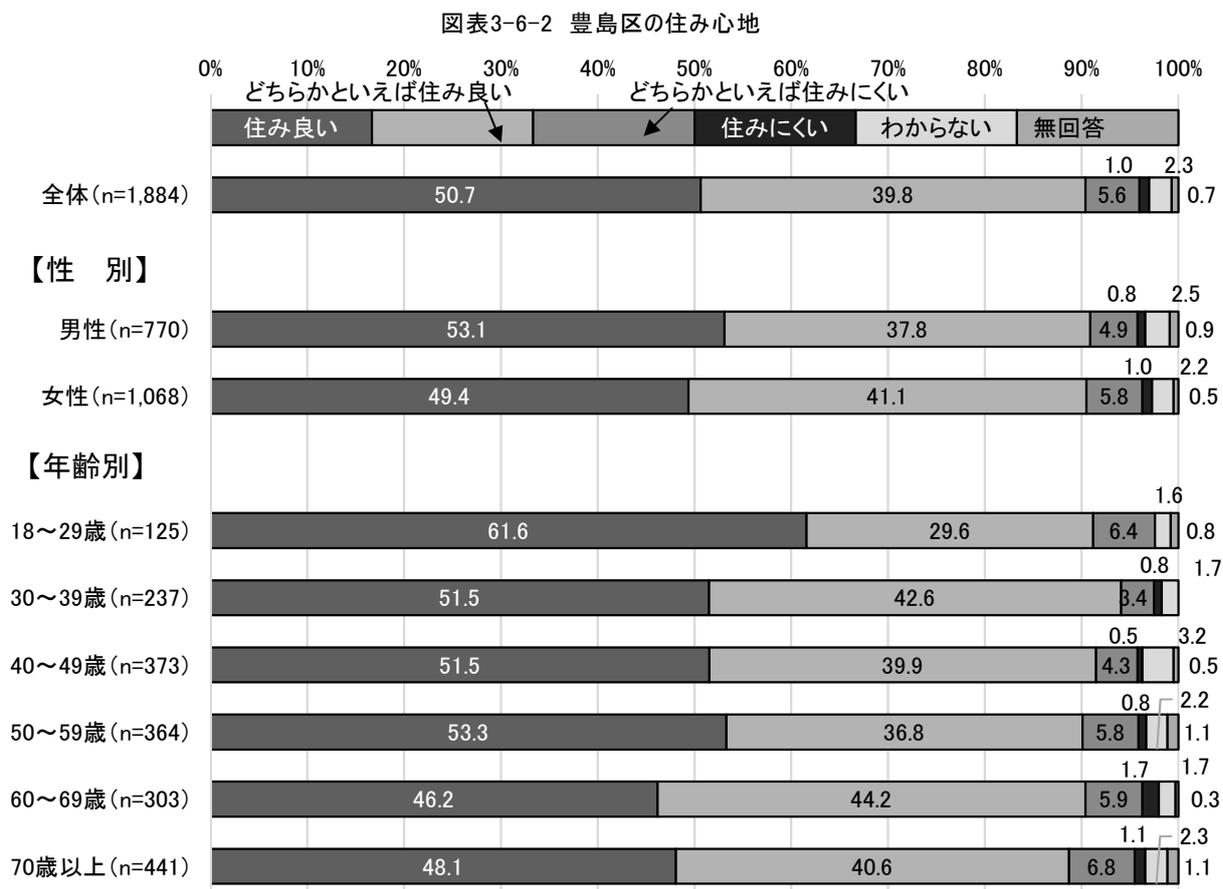
第3章 豊島区の住生活の実態

②豊島区の住み心地

豊島区の住み心地は、「住み良い」が50.7%、「どちらかといえば住み良い」が39.8%で、90.5%が現在の住まいを好ましく思っています。

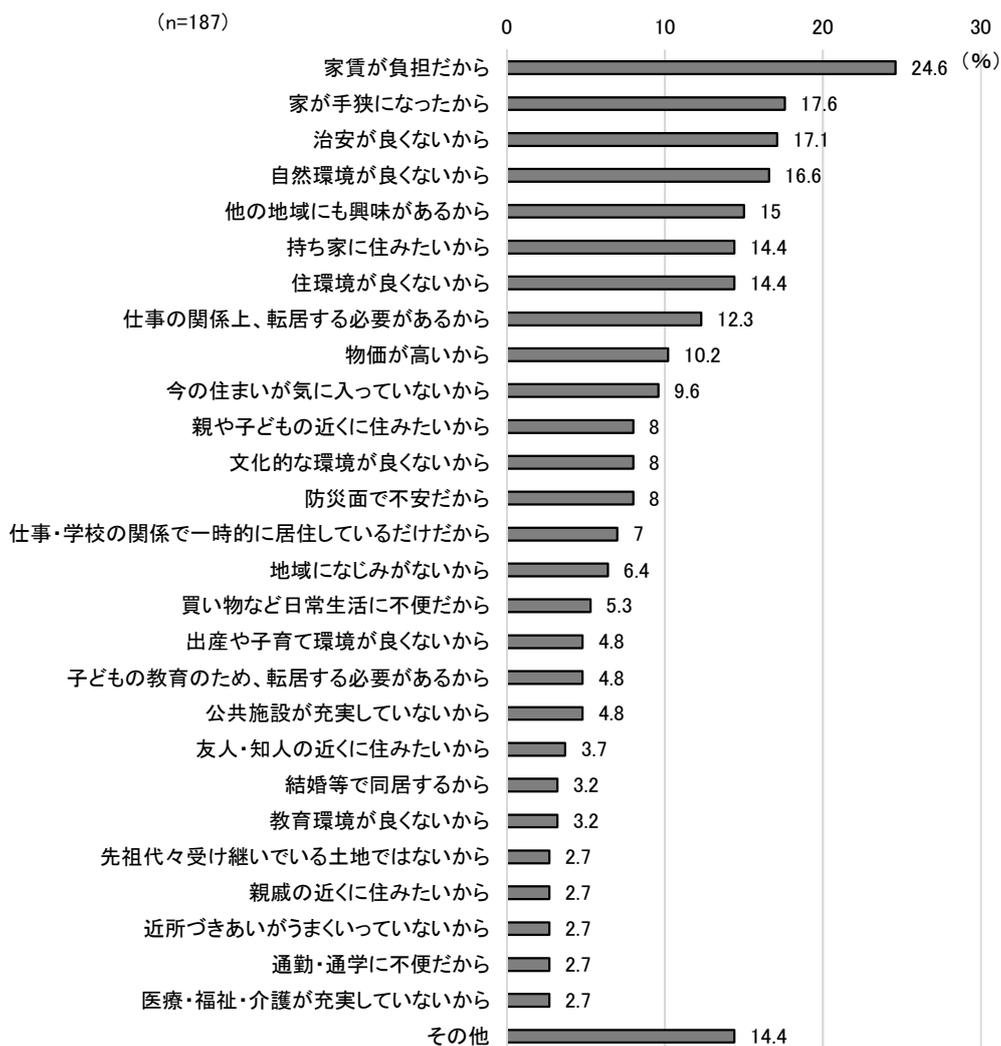
性別では、差が大きくありません。

年齢別では、59歳以下では「住み良い」が50%を超えており、特に「18～29歳」では61.6%となっており、住み心地は若年層の方が高い傾向がみられます。



第3章 豊島区の住生活の実態

図表3-6-4 「できれば転居したい」「いずれは転居せざるを得ない」「すぐにでも転居したい」理由



7 地域別の特性

豊島区は、地域ごとに住宅や住環境の特性があります。豊島区を5つの地域に区分して地域特性をみていきます。

図表3-7-1 地域区分

東 部		北 部		南 部		西 部		中 央	
駒込	1-7丁目	西巣鴨	1-4丁目	南池袋	3/4丁目	南長崎	1-6丁目	東池袋	1-5丁目
巣鴨	1-5丁目	北大塚	3丁目	西池袋	2/4丁目	長崎	1-6丁目	南池袋	1/2丁目
北大塚	1-2丁目	池袋本町	1-4丁目	雑司が谷	1-3丁目	千早	1-4丁目	西池袋	1/3/5丁目
南大塚	1-3丁目	上池袋	1-4丁目	高田	1-3丁目	要町	1-3丁目	池袋	1-4丁目
				目白	1-5丁目	高松	1-3丁目		
						千川	1-2丁目		

図3-7-2 地域区分図



第3章 豊島区の住生活の実態

図表3-7-3 平成22年から令和2(2020)年の10年間の町丁別人口増減数

地域	令和2 (2020 年人口 総数	2010(平 成22) 年人口 総数	2010(平 成22) 年から の人口 増加数	地域	2020(令 和2)年 人口総 数	2010(平 成22) 年人口 総数	2010(平 成22) 年から の人口 増加数
駒込	18,359	17,517	842	池袋本町	18,458	16,679	1,779
駒込一丁目	4,319	3,934	385	池袋本町一丁目	3,899	3,693	206
駒込二丁目	1,867	2,104	-237	池袋本町二丁目	3,802	3,651	151
駒込三丁目	2,700	2,330	370	池袋本町三丁目	3,125	3,516	-391
駒込四丁目	3,683	3,420	263	池袋本町四丁目	7,632	5,819	1,813
駒込五丁目	731	667	64	雑司が谷	9,674	9,403	271
駒込六丁目	3,569	3,417	152	雑司が谷一丁目	3,964	3,891	73
駒込七丁目	1,490	1,645	-155	雑司が谷二丁目	3,287	3,234	53
巢鴨	19,794	18,792	1,002	雑司が谷三丁目	2,423	2,278	145
巢鴨一丁目	3,916	3,620	296	高田	12,372	11,252	1,120
巢鴨二丁目	806	726	80	高田一丁目	4,340	3,787	553
巢鴨三丁目	5,159	4,979	180	高田二丁目	4,087	3,435	652
巢鴨四丁目	6,491	5,850	641	高田三丁目	3,945	4,030	-85
巢鴨五丁目	3,422	3,617	-195	目白	15,190	14,345	845
西巢鴨	13,510	13,261	249	目白一丁目	1,429	1,383	46
西巢鴨一丁目	4,958	4,809	149	目白二丁目	3,761	3,591	170
西巢鴨二丁目	4,251	4,334	-83	目白三丁目	2,618	2,431	187
西巢鴨三丁目	2,480	2,450	30	目白四丁目	3,683	3,810	-127
西巢鴨四丁目	1,821	1,668	153	目白五丁目	3,699	3,130	569
北大塚	12,916	11,236	1,680	南長崎	21,825	20,088	1,737
北大塚一丁目	4,215	3,237	978	南長崎一丁目	3,475	3,070	405
北大塚二丁目	4,397	3,830	567	南長崎二丁目	3,078	2,834	244
北大塚三丁目	4,304	4,169	135	南長崎三丁目	4,202	4,148	54
南大塚	17,264	15,978	1,286	南長崎四丁目	3,752	3,132	620
南大塚一丁目	6,671	6,261	410	南長崎五丁目	3,734	3,539	195
南大塚二丁目	5,653	5,321	332	南長崎六丁目	3,584	3,365	219
南大塚三丁目	4,940	4,396	544	長崎	19,431	19,464	-33
上池袋	18,333	17,860	473	長崎一丁目	2,865	2,779	86
上池袋一丁目	5,329	4,993	336	長崎二丁目	3,673	3,706	-33
上池袋二丁目	3,686	3,529	157	長崎三丁目	2,798	2,895	-97
上池袋三丁目	4,509	4,334	175	長崎四丁目	4,046	4,210	-164
上池袋四丁目	4,809	5,004	-195	長崎五丁目	3,044	2,996	48
東池袋	20,683	19,363	1,320	長崎六丁目	3,005	2,878	127
東池袋一丁目	1,200	1,343	-143	千早	13,098	12,858	240

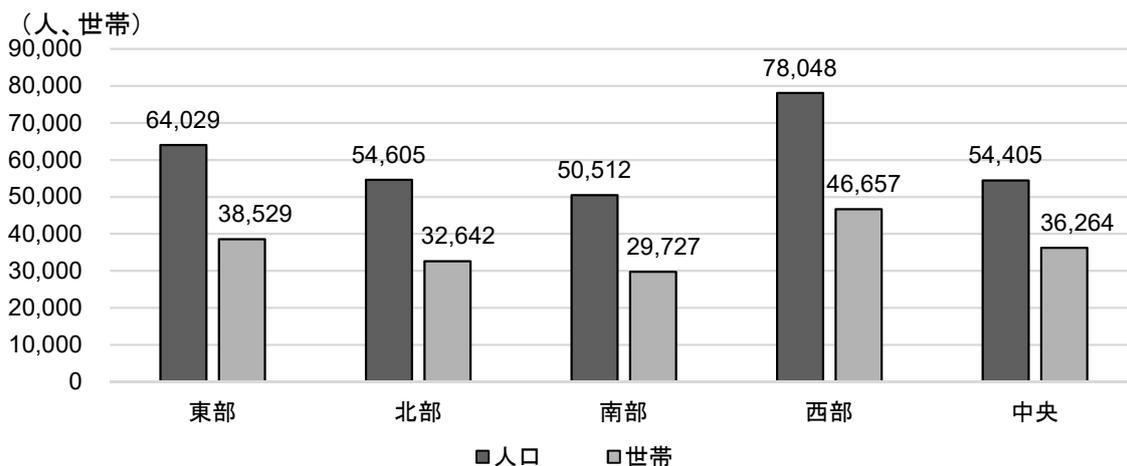
第3章 豊島区の住生活の実態

東池袋二丁目	6,383	6,402	-19	千早一丁目	3,677	3,673	4
東池袋三丁目	3,420	3,259	161	千早二丁目	4,363	4,253	110
東池袋四丁目	4,455	3,507	948	千早三丁目	2,678	2,513	165
東池袋五丁目	5,225	4,852	373	千早四丁目	2,380	2,419	-39
南池袋	9,261	7,887	1,374	要町	10,186	9,902	284
南池袋一丁目	2,302	1,613	689	要町一丁目	4,324	4,132	192
南池袋二丁目	3,094	2,524	570	要町二丁目	2,287	2,144	143
南池袋三丁目	2,404	2,263	141	要町三丁目	3,575	3,626	-51
南池袋四丁目	1,461	1,487	-26	高松	8,632	7,760	872
西池袋	17,575	16,879	696	高松一丁目	1,783	1,669	114
西池袋一丁目	317	454	-137	高松二丁目	4,320	3,926	394
西池袋二丁目	4,330	4,046	284	高松三丁目	2,529	2,165	364
西池袋三丁目	3,993	3,835	158	千川	4,876	4,477	399
西池袋四丁目	5,081	4,818	263	千川一丁目	2,348	2,083	265
西池袋五丁目	3,854	3,726	128	千川二丁目	2,528	2,394	134
池袋	20,162	19,677	485	全体	301,599	284,678	16,921
池袋一丁目	2,574	2,630	-56				
池袋二丁目	6,526	6,239	287				
池袋三丁目	7,630	7,392	238				
池袋四丁目	3,432	3,416	16				

資料: 国勢調査

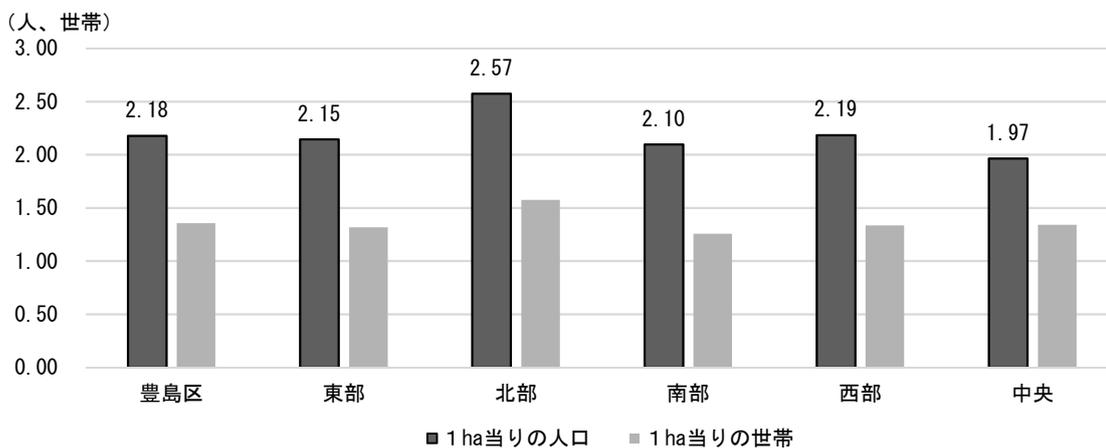
第3章 豊島区の住生活の実態

図表3-7-4 地域別人口・世帯数



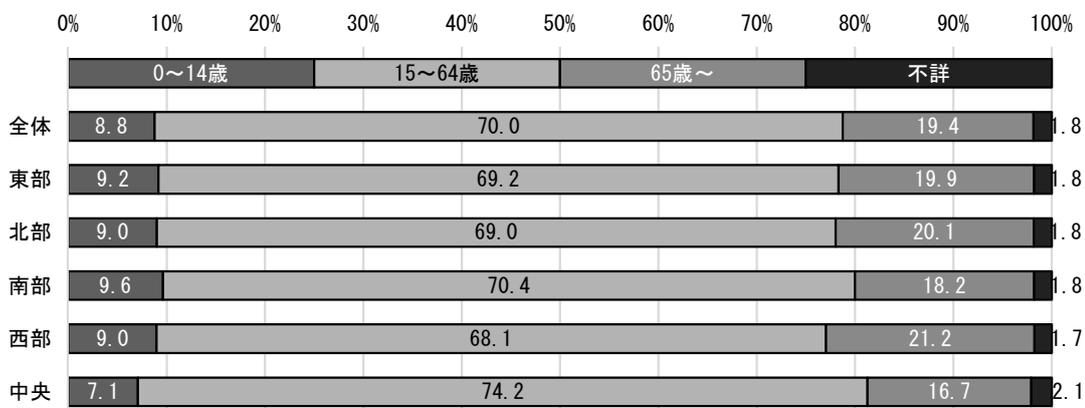
資料: 住民基本台帳(令和4(2022)年1月1日)

図表3-7-5 地域別人口密度



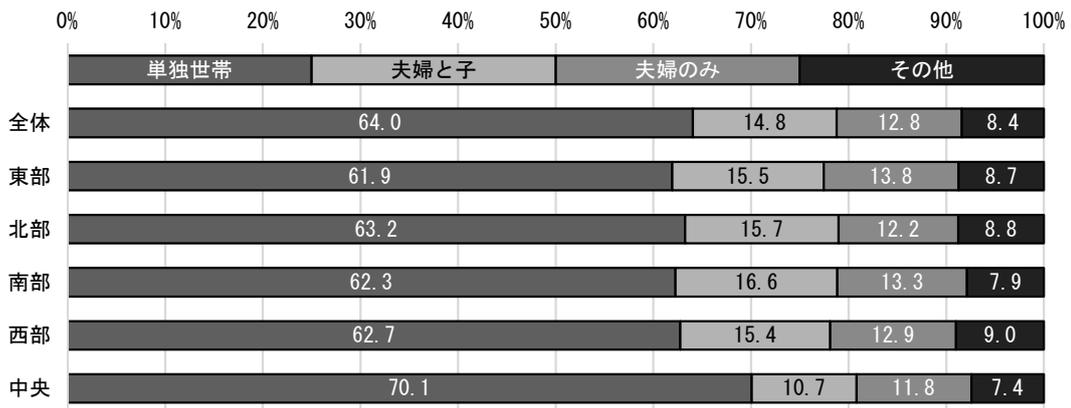
資料: 住民基本台帳(令和4(2022)年1月1日)

図表3-7-6 地域別年齢3階層別構成比



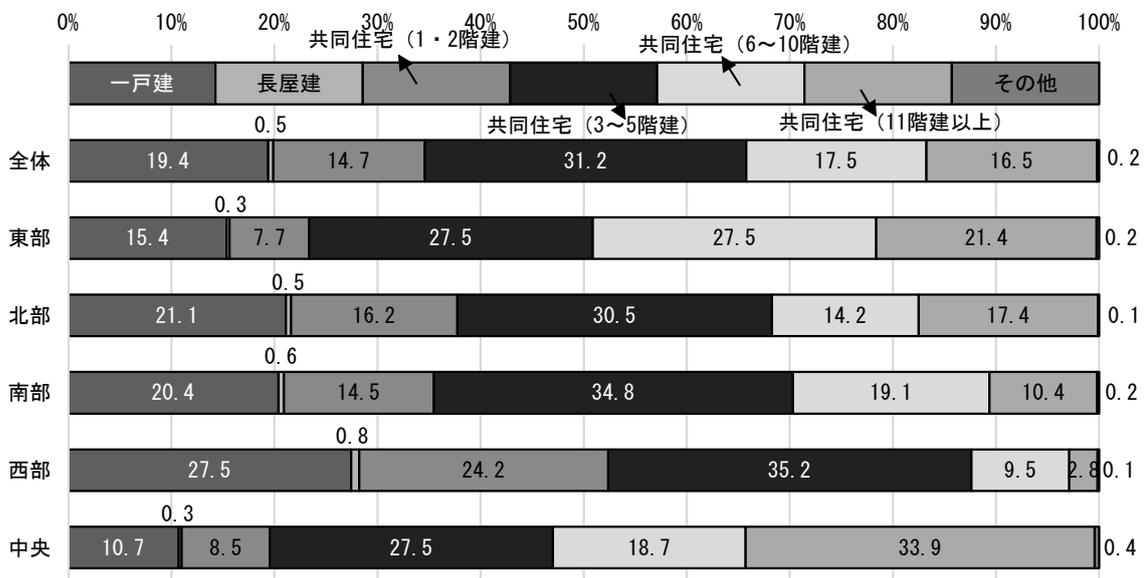
資料: 国勢調査(令和2(2020)年)

図表3-7-7 地域別年齢3階層別構成比



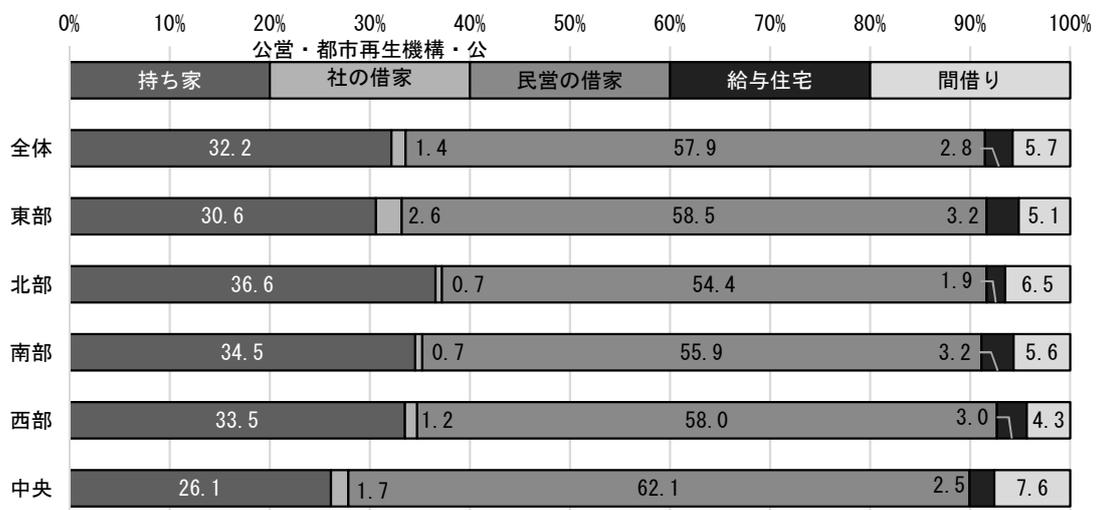
資料: 国勢調査(令和2(2020)年)

図表3-7-8 世帯の家族類型別構成比



資料: 国勢調査(令和2(2020)年)

図表3-7-9 地域別所有関係構成比



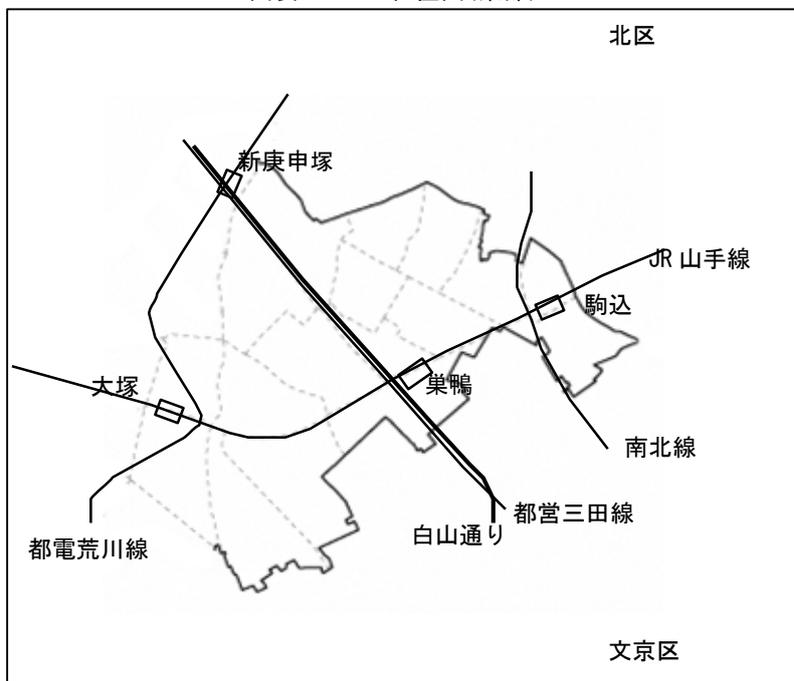
資料: 国勢調査(令和2(2020)年)

7-1

東部

(1) 地域の概要

図表3-7-10 位置図(東部)

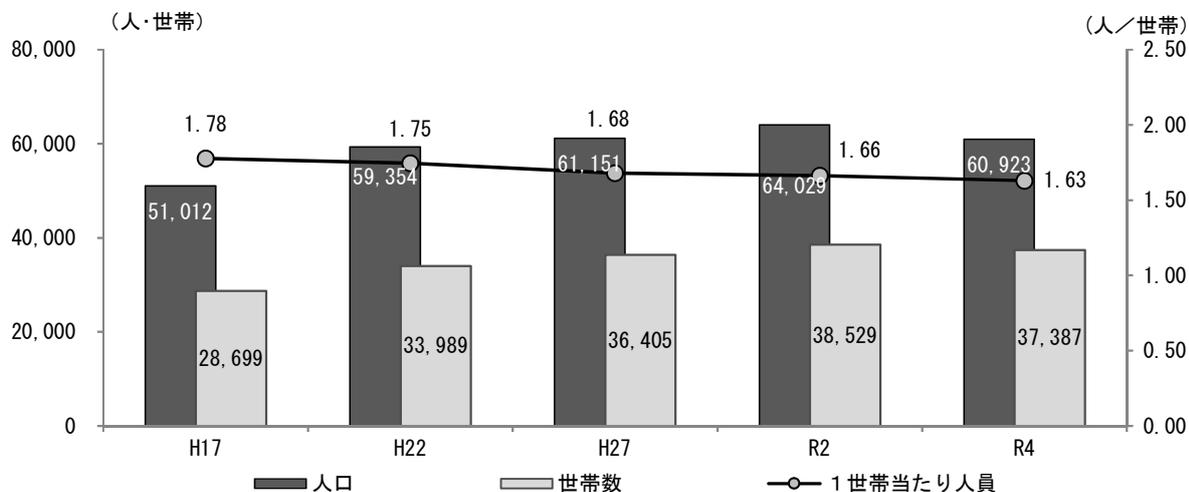


人口と世帯数の動向

人口は令和4（2022）年1月1日現在60,923人、世帯数は37,387世帯です。国勢調査人口をみると、人口、世帯とも調査年ごとに増加傾向です。

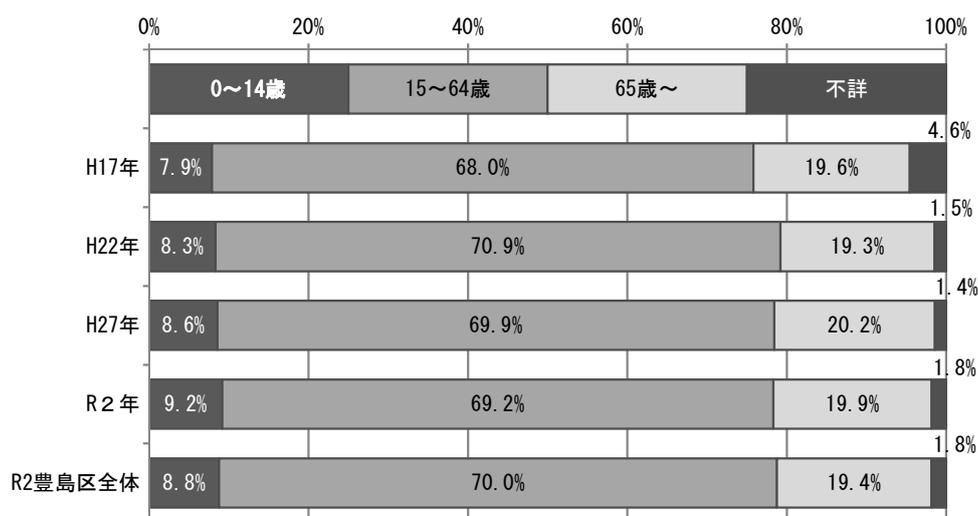
年齢別構成は、「0～14歳」の割合は9.2%、「65歳以上」は19.9%とどちらも豊島区全体（8.8%、19.4%）より高くなっています。

図表3-7-11 人口と世帯数の推移(東部)



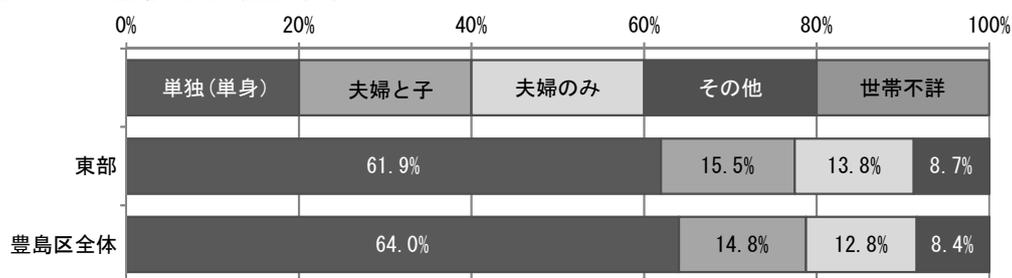
資料：国勢調査・住民基本台帳（令和4年1月1日）

図表3-7-12 年齢3階層別構成比の推移(東部)



資料:国勢調査

図表3-7-13 世帯の家族類型(東部)

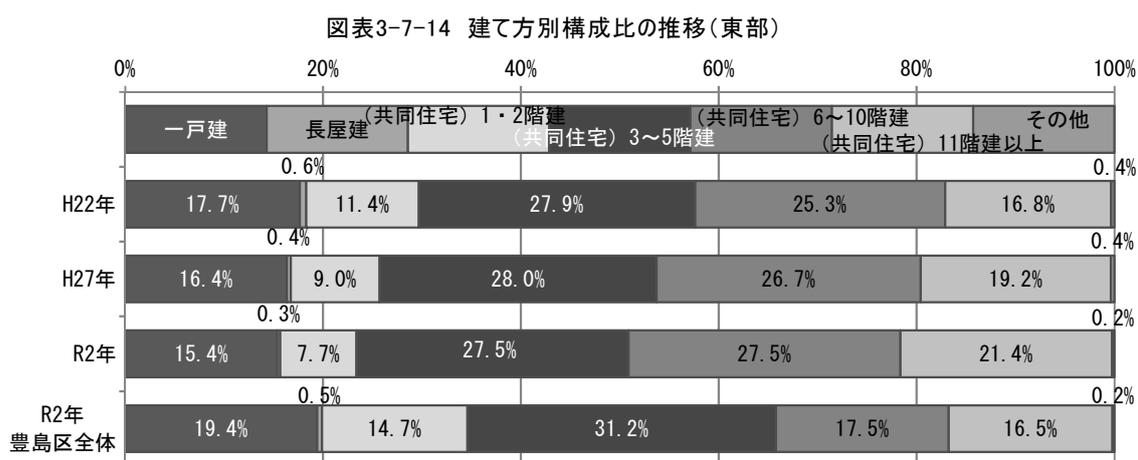


資料:国勢調査(令和2(2020)年)

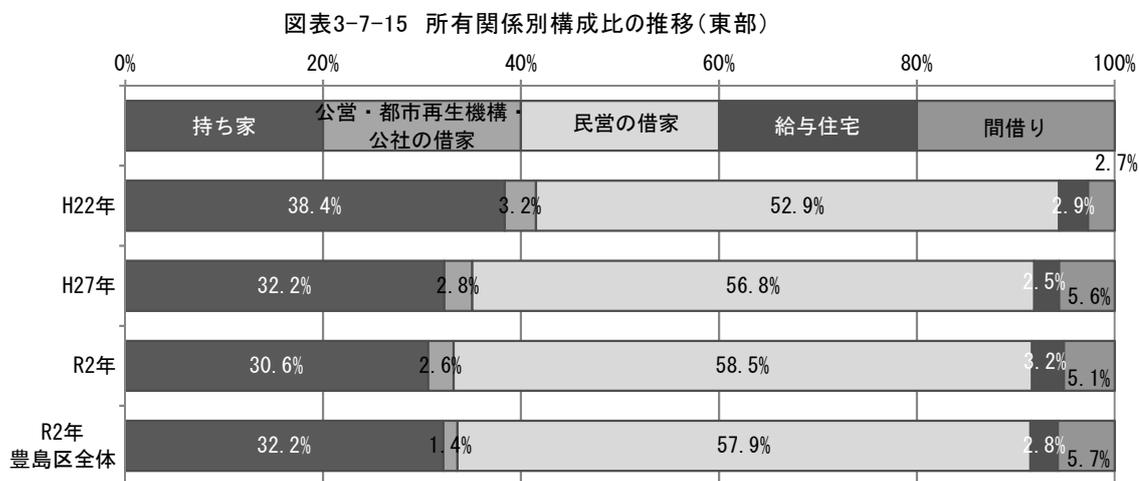
(2) 住宅ストックの特性

建て方別にみると、令和2（2020）年では「共同住宅」の3～5階建、6～10階建てがともに27.5%でもっとも割合が高くなっています。「共同住宅」の11階建以上は平成22（2010）年徐々に割合を伸ばしています。「一戸建」は減少傾向になっています。

所有関係別にみると、令和2（2020）年では、「持ち家」が30.6%、「民営借家」が58.5%となっており、区全体（32.2%、57.9%）と同様な傾向となっています。



資料：国勢調査



資料：国勢調査

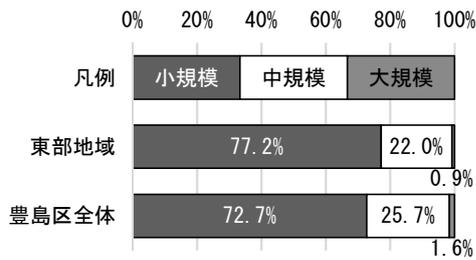
(3) 分譲マンションの特性

令和5年3月末における分譲マンションは346棟となっています。

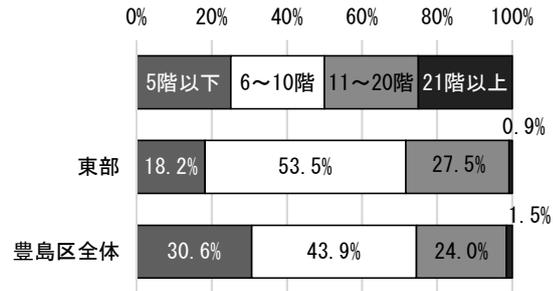
戸数規模別にみると「小規模(50戸未満)」が77.2%、「中規模(50戸以上200戸未満)」が22.0%となっています。

階数別にみると、「11階～20階」が53.5%と最も多く、区全体(43.9%)より高くなっています。

図表3-7-16 戸数規模別マンション数(東部)



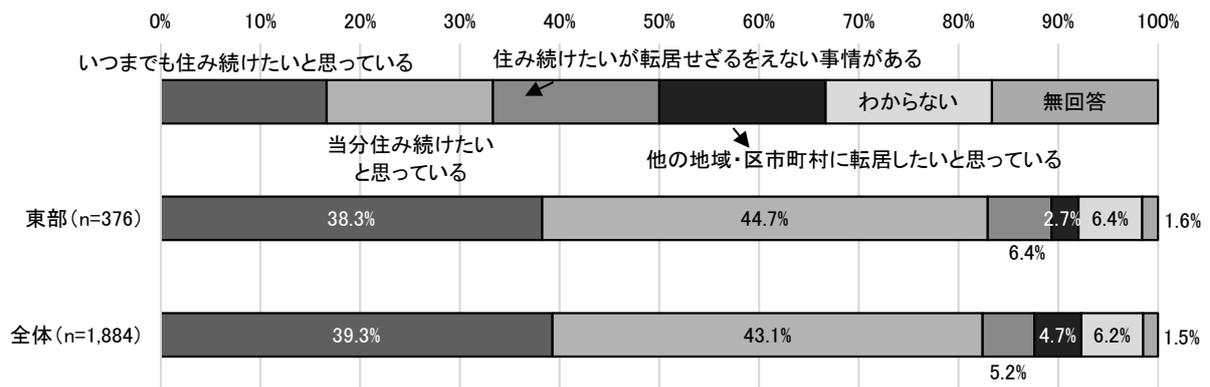
図表3-7-17 階数別マンション数(東部)



(4) 居住継続意向(区民意識調査結果)

居住継続意向については「当分住み続けたいと思っている」が一番多く、44.7%となっており、区全体(43.1%)より少し高くなっています。

図表3-7-18 居住継続意向(東部)



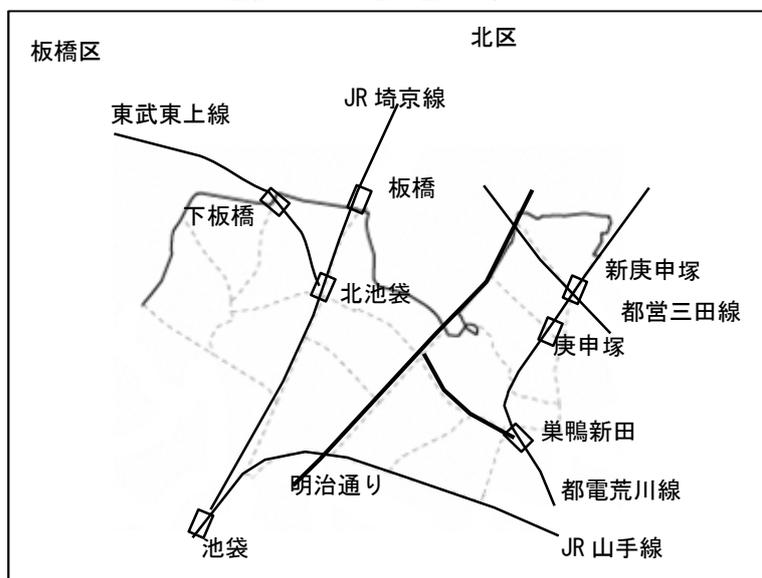
資料：協働のまちづくりに関する区民意識調査(令和4年11月)

7-2

北部

(1) 地域の概要

図表3-7-19 位置図(北部)

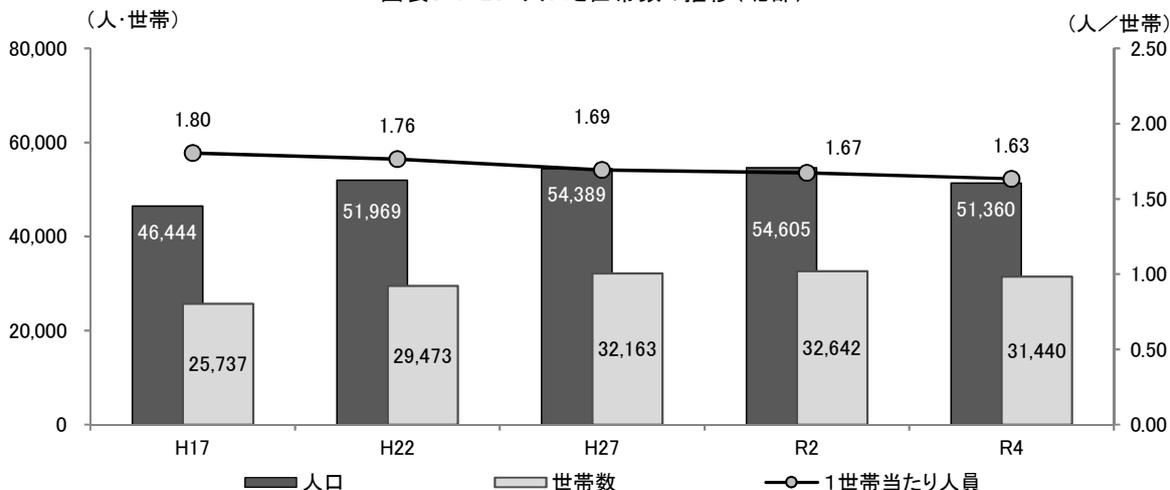


人口と世帯数の動向

人口は、令和4（2022）年1月1日現在51,360人、世帯数は31,440世帯で、平成29（2017）年の人口53,403人と比べると、約2,000人減少しています。国勢調査人口をみると、人口、世帯とも調査年ごとに増加傾向です。

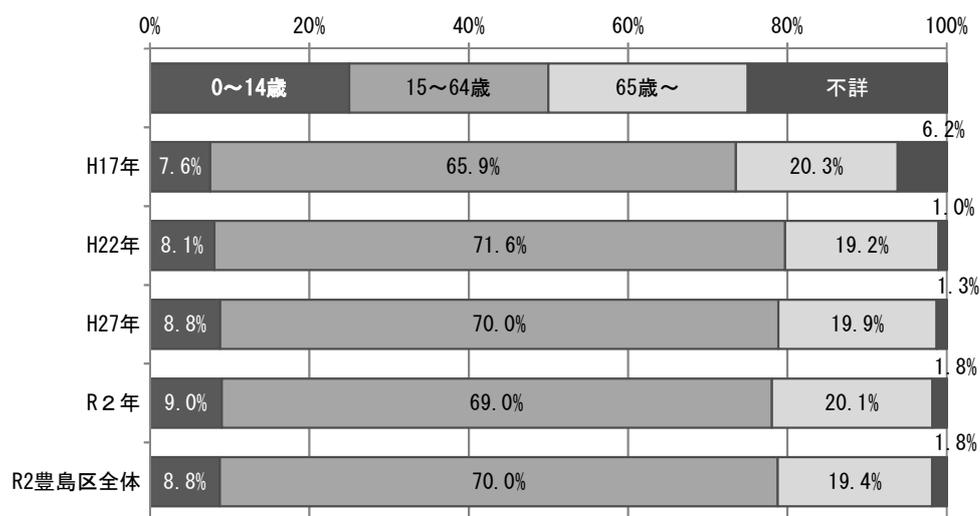
年齢別構成は、「0～14歳」の割合は9.0%、「65歳以上」は20.1%と豊島区全体（8.8%、19.4%）より高くなっています。

図表3-7-20 人口と世帯数の推移(北部)



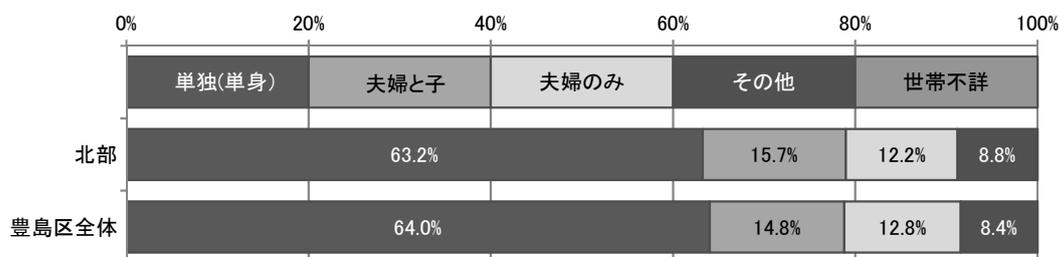
資料：国勢調査・住民基本台帳（令和4年1月1日）

図表3-7-21 年齢3階層別構成比の推移(北部)



資料: 国勢調査

図表3-7-22 世帯の家族類型(北部)



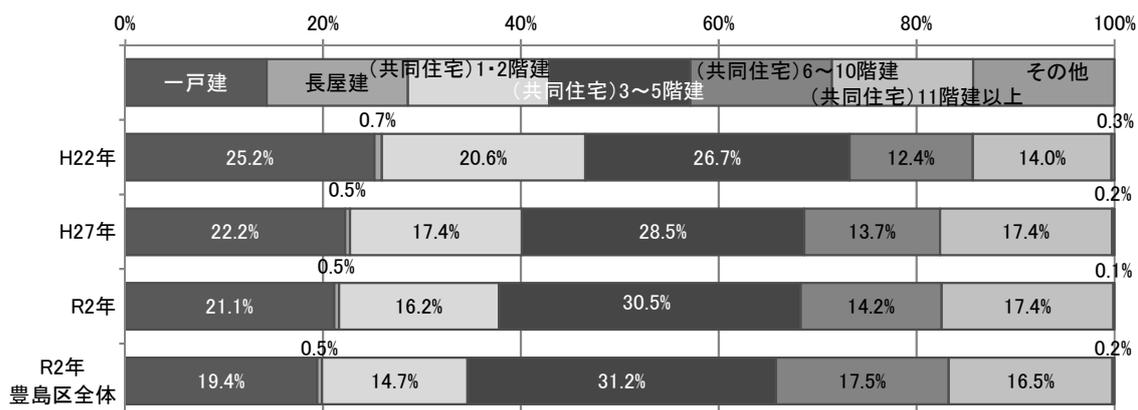
資料: 国勢調査(令和2年)

(2) 住宅ストックの特性

建て方別にみると、「一戸建」は、平成22（2010）年から令和2（2020）年にかけて25.2%から21.1%へと低下し、3階建て以上の「共同住宅」の割合が上昇しています。

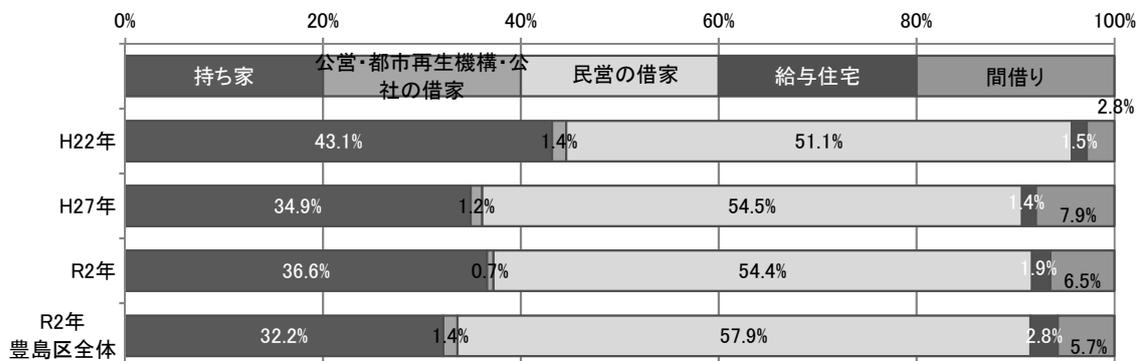
所有関係別にみると、「持ち家」は平成22（2010）年から令和2（2022）年にかけて43.2%から36.6%へと減少しています。

図表3-7-23 建て方別構成比の推移（北部）



資料: 国勢調査

図表3-7-24 所有関係別構成比の推移（北部）



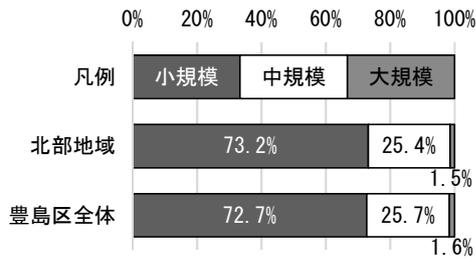
資料: 国勢調査

(3) 分譲マンションの特性

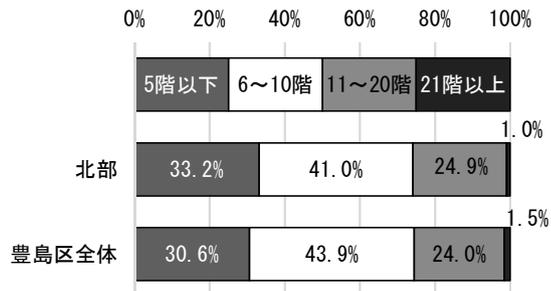
令和5年3月末における分譲マンションは205棟となっています。戸数規模は、「小規模」が73.2%、「中規模」が25.4%となっています。

また、階数は「6～10階建」が41.0%で最も多くなっています。

図表3-7-25 戸数規模別マンション数(北部)



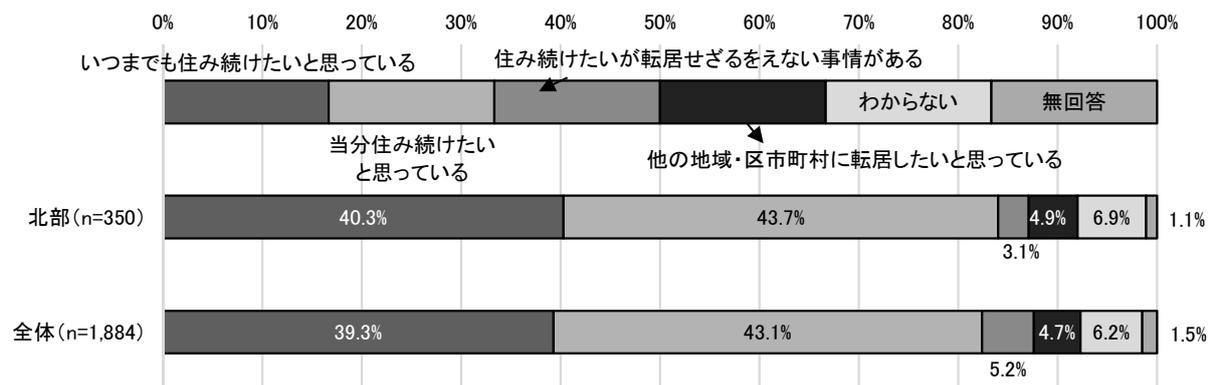
図表3-7-26 階数別マンション数(北部)



(4) 居住継続意向(区民意識調査結果)

居住継続意向は、「当分住み続けたいと思っている」の割合が43.7%で、区全体(43.1%)より少し高くなっています。

図表3-7-27 居住継続意向(北部)

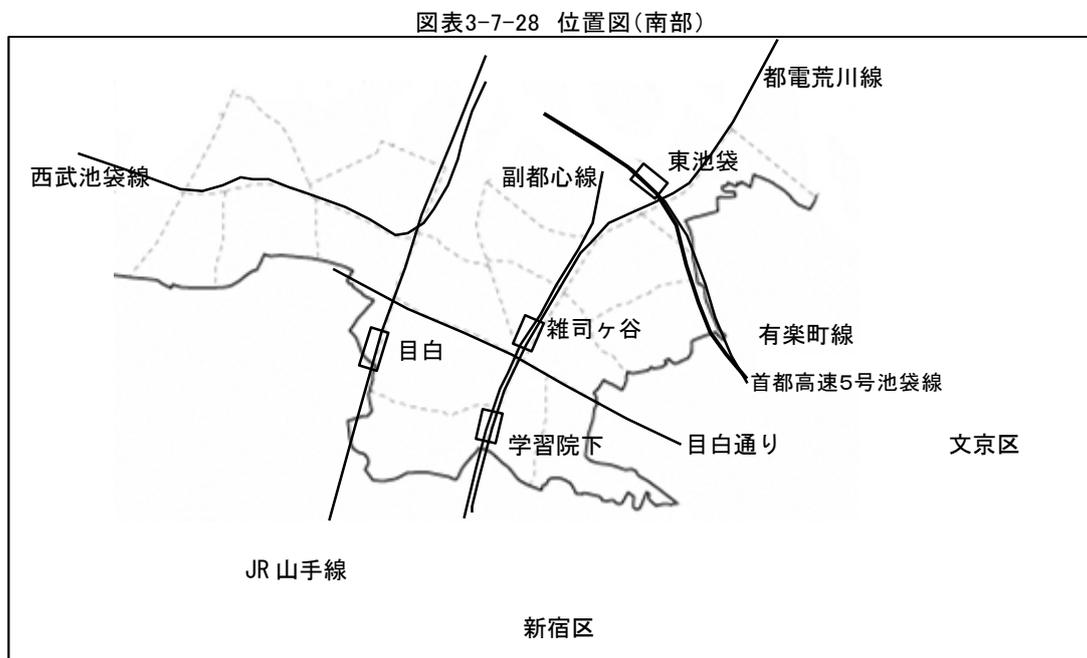


資料：協働のまちづくりに関する区民意識調査(令和4年11月)

7-3

南部

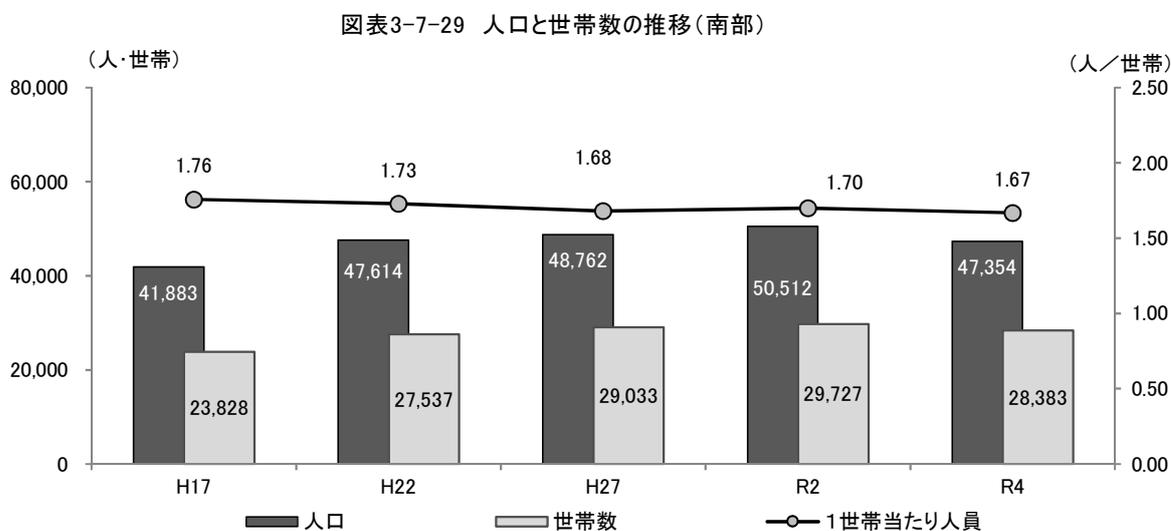
(1) 地域の概要



人口と世帯数の動向

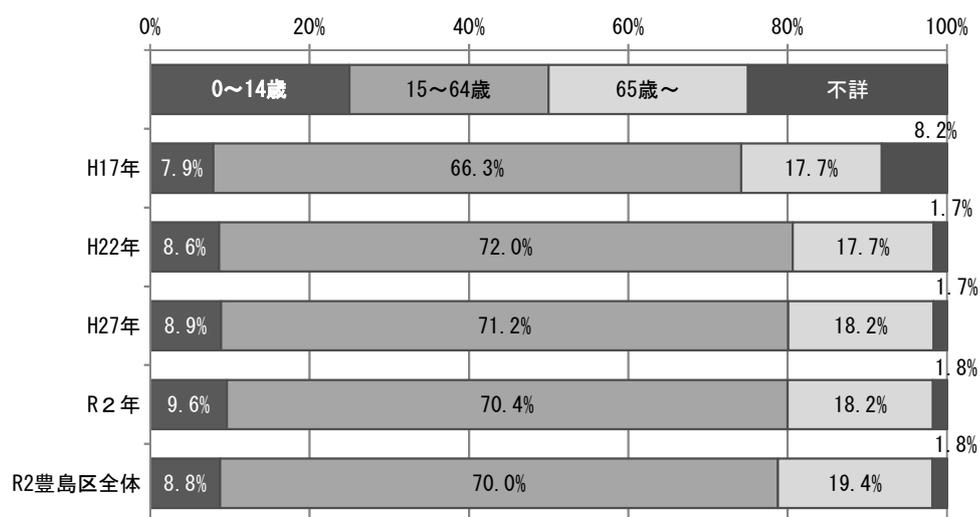
令和4（2022）年1月1日現在47,354人、世帯数は28,383世帯です。国勢調査人口をみると、人口、世帯とも調査年ごとに増加傾向です。

年齢別構成は、「0～14歳」の割合は9.6%で豊島区全体(8.8%)よりも高く、「65歳以上」は18.2%で豊島区全体(19.4%)より低くなっています。



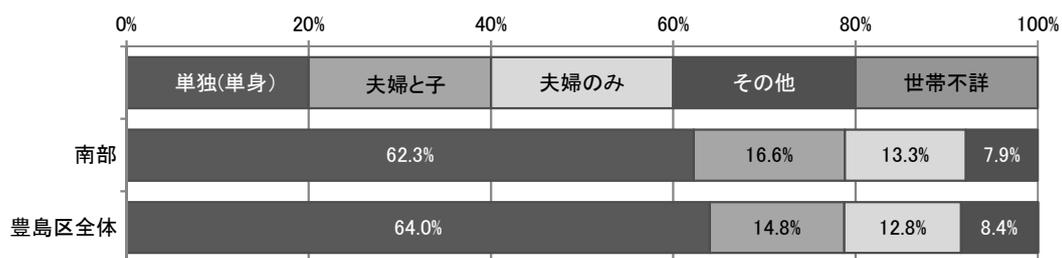
資料：国勢調査・住民基本台帳（令和4年1月1日）

図表3-7-30 年齢3階層別構成比の推移(南部)



資料: 国勢調査

図表3-7-31 世帯の家族類型(南部)

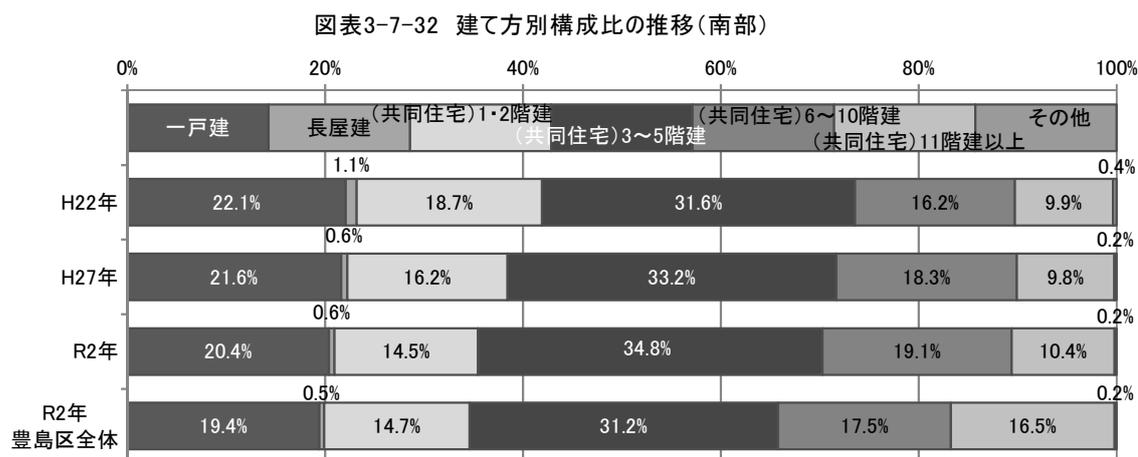


資料: 国勢調査(令和2(2020)年)

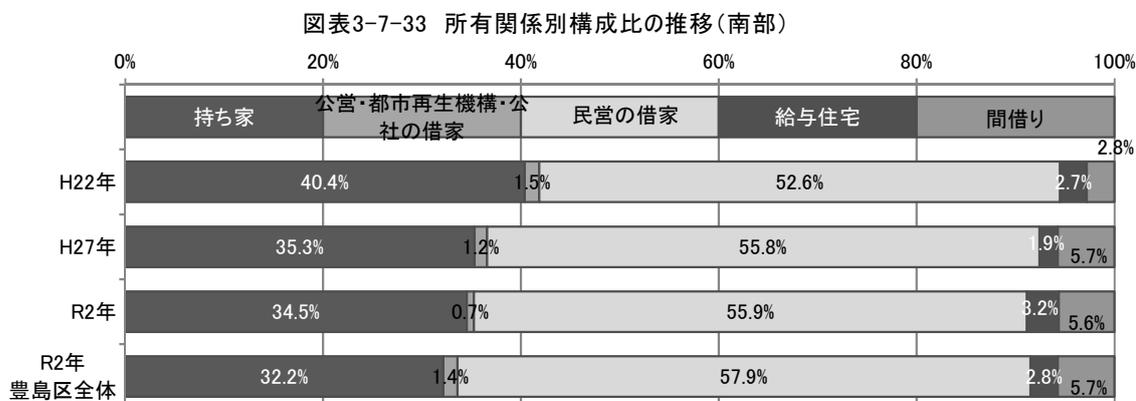
(2) 住宅ストックの特性

建て方別にみると、「一戸建」は、令和2（2020）年では20.4%で区全体（19.4%）より高い割合にあるものの、平成22（2010）年から1.7ポイント減少しています。「共同住宅」の「1・2階建」は14.5%で減少傾向ですが、「3階～5階」は34.8%を占め、増加傾向で、区全体（31.2%）より高くなっています。

所有関係別にみると、「民間借家」は、平成22（2010）年から令和2（2020）年にかけて3.3ポイント増加し、「持ち家」は、5.9ポイントの減少となっています。



資料: 国勢調査



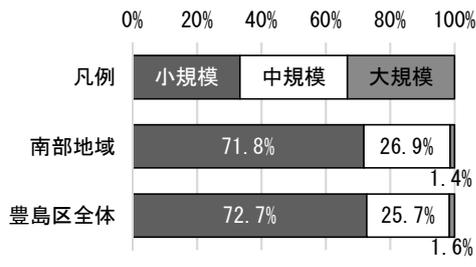
資料: 国勢調査

(3) 分譲マンションの特性

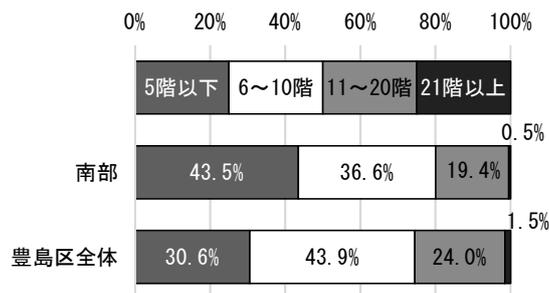
令和5年3月末における分譲マンションは216棟となっています。戸数規模は「小規模」71.8%で、「中規模」が26.9%となっています。

また、階数は、「5階以下」が43.5%を占めており、区全体（30.6%）より高くなっていて、階数の低いマンションが多いのが特徴です。

図表3-7-34 戸数規模別マンション数(南部)



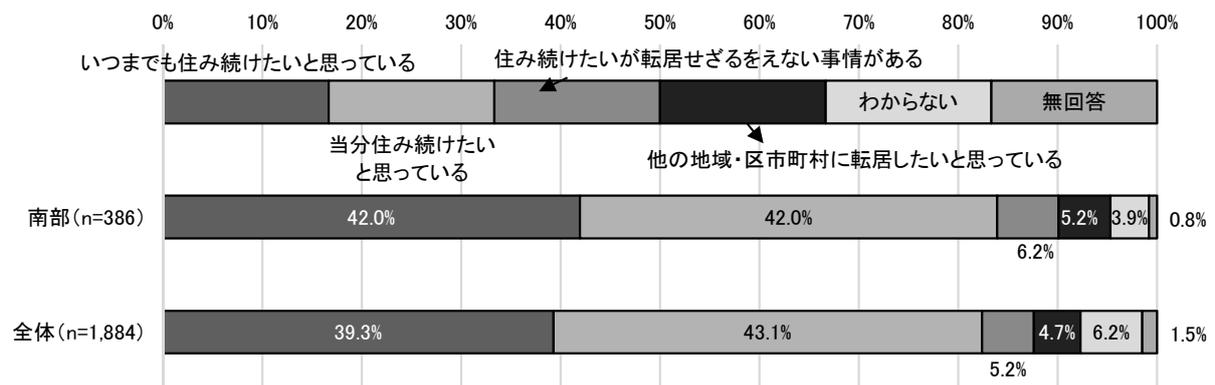
図表3-7-35 階数別マンション数(南部)



(4) 居住継続意向(区民意識調査結果)

居住継続意向は、「いつまでも住み続けたいと思っている」、「当分住み続けたいと思っている」がともに42.0%となっています。

図表3-7-36 居住継続意向(南部)



資料：協働のまちづくりに関する区民意識調査（令和4年11月）

7-4

西部

(1) 地域の概要

図表3-7-37 位置図(西部)

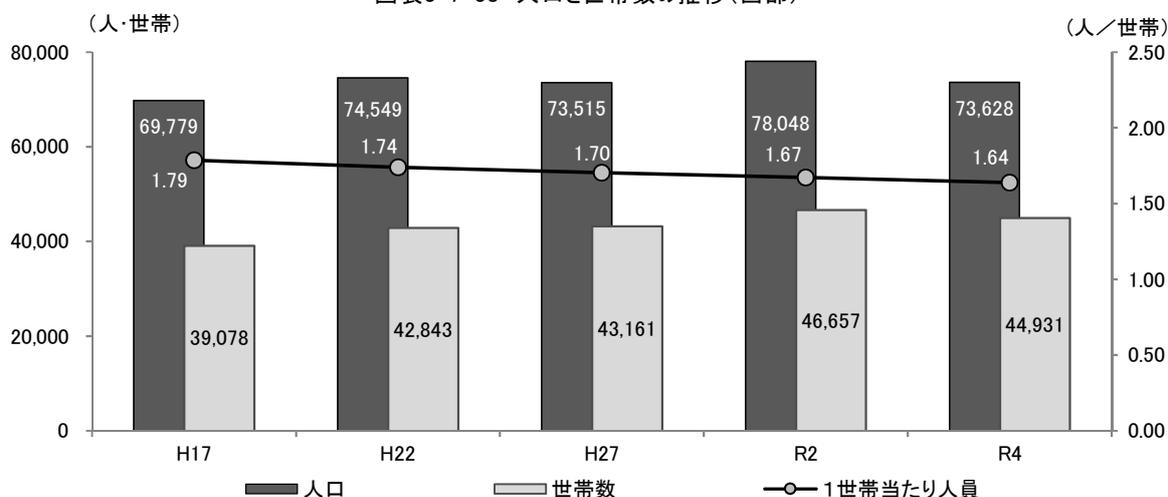


人口と世帯数の動向

人口は、令和4（2022）年1月1日現在73,628人、世帯数は44,931世帯です。国勢調査人口をみると人口は、平成22（2010）年から27（2015）年にかけて減少しました。世帯数は調査年ごとに増加しています。

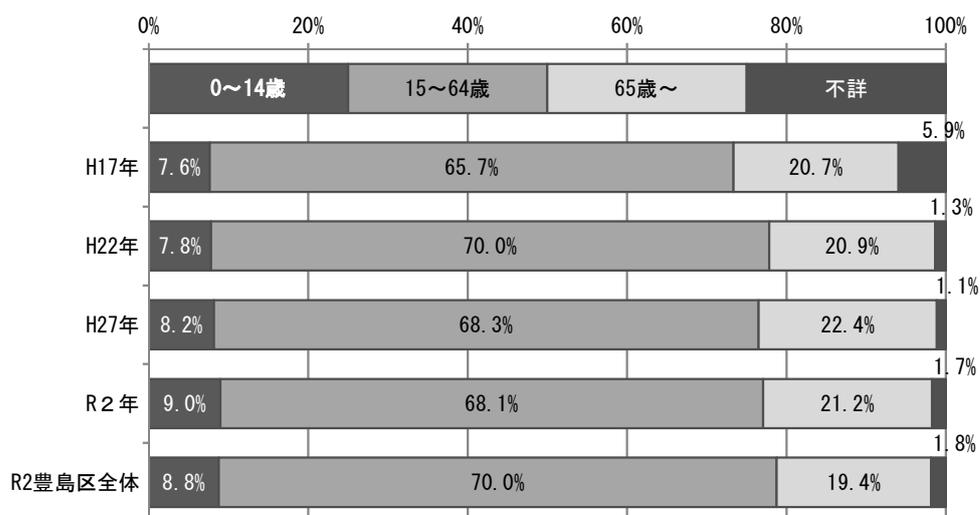
年齢別構成は、「0～14歳」の割合は9.0%で豊島区全体(8.8%)よりやや高く、「65歳以上」は21.2%で区全体(19.4%)より高くなっています。

図表3-7-38 人口と世帯数の推移(西部)



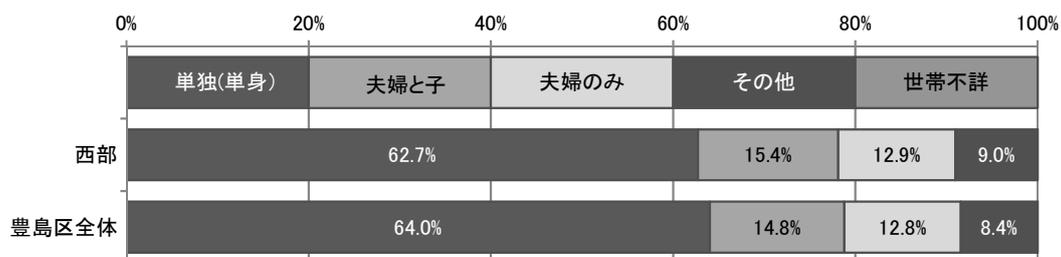
資料：国勢調査・住民基本台帳（令和4年1月1日）

図表3-7-39 年齢3階層別構成比の推移(西部)



資料：国勢調査

図表3-7-40 世帯の家族類型(西部)

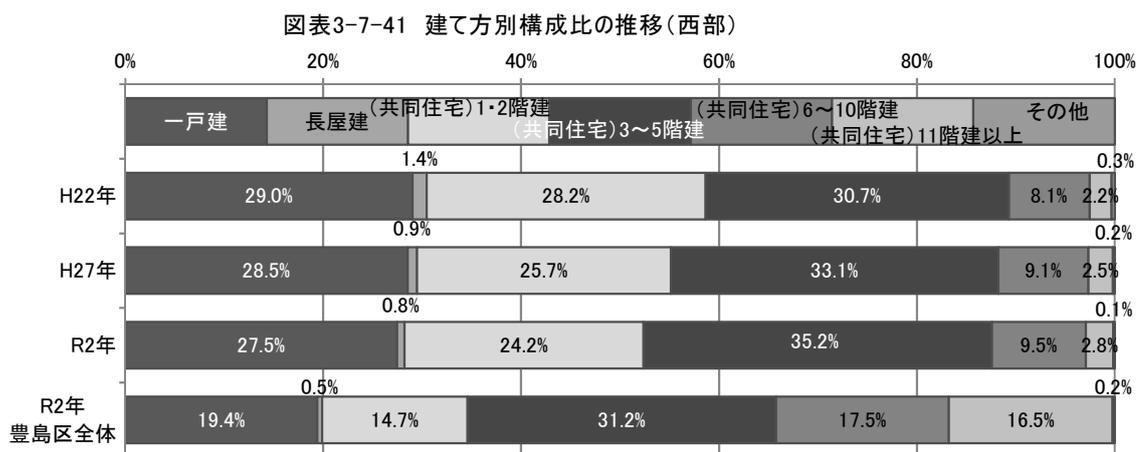


資料：国勢調査(令和2年)

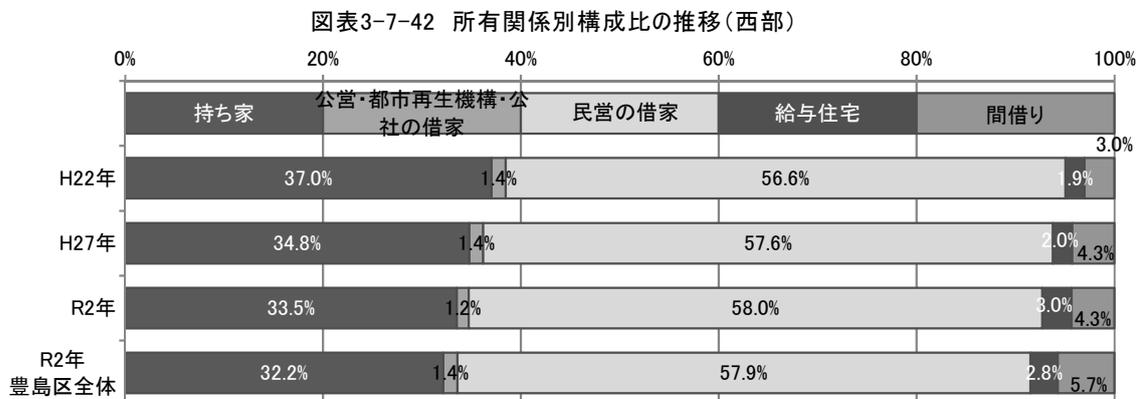
(2) 住宅ストックの特性

建て方別にみると、令和2（2020）年では、「共同住宅」の「3～5階建」が35.2%で最も多くなっています。共同住宅の「1・2階建」についても減少しています。「一戸建」は、平成22（1990）年から令和2（2020）年にかけて29.0%から27.5%と減少しているものの、豊島区全体(19.4%)よりも高くなっています。

所有関係別にみると、「持ち家」は33.5%、「民営借家」は58.0%で、区全体とほぼ同じ傾向です。



資料：国勢調査

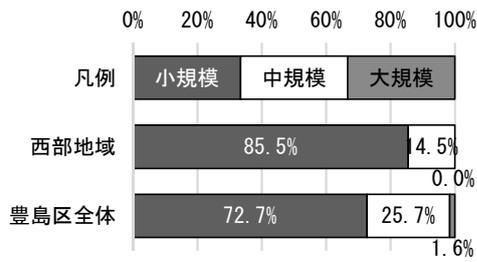


資料：国勢調査

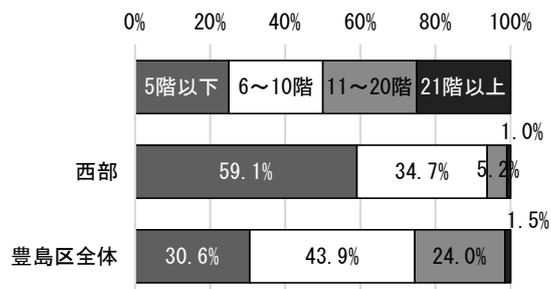
(3) 分譲マンションの特性

令和5年3月末における分譲マンションは193棟となっています。
 戸数規模は「小規模」が85.5%で、「中規模」が14.5%となっています。
 また、階数では、「5階以下」が59.1%を占め、区全体（30.6%）よりも大きく高く、低層のマンションの割合が高くなっています。

図表3-7-43 戸数規模別マンション数(西部)



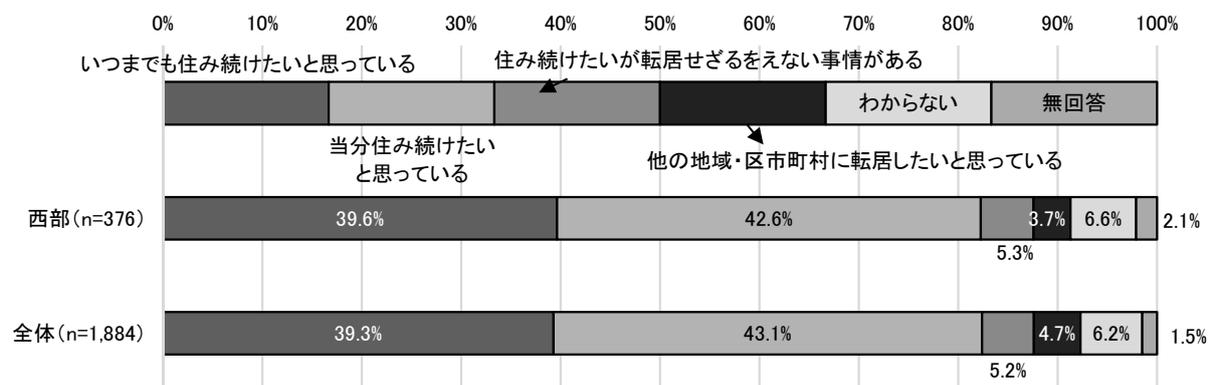
図表3-7-44 階数別マンション数(西部)



(4) 居住継続意向(区民意識調査結果)

居住継続意向は、「いつまでも住み続けたいと思っている」が39.6%、「当分住み続けたいと思っている」が42.6%となっています。

図表3-7-45 居住継続意向(西部)

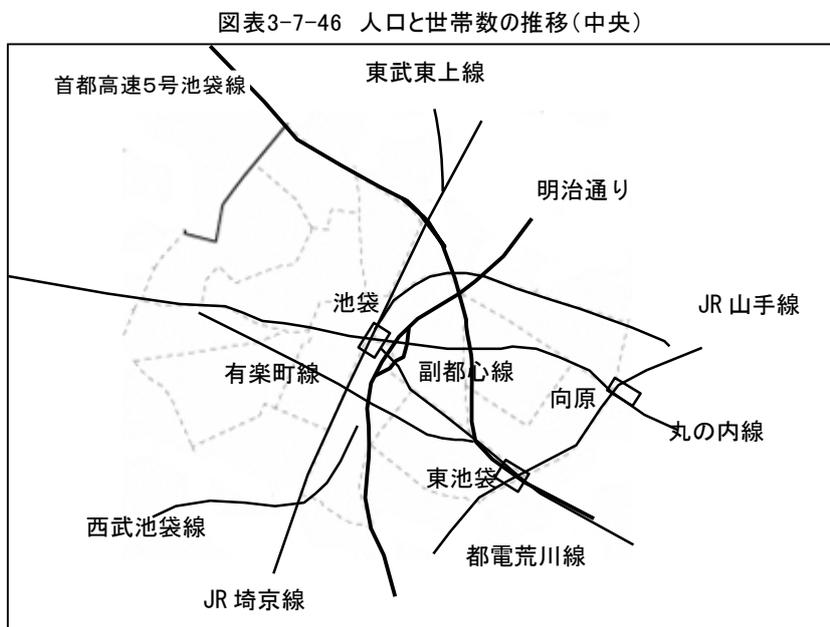


資料：協働のまちづくりに関する区民意識調査（令和4年11月）

7-5

中央

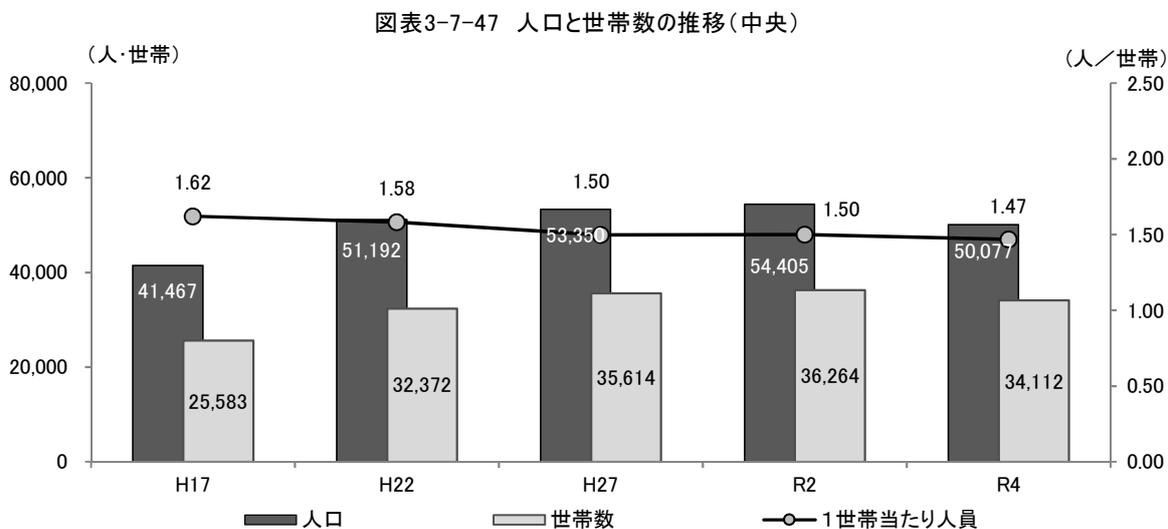
(1) 地域の概要



人口と世帯数の動向

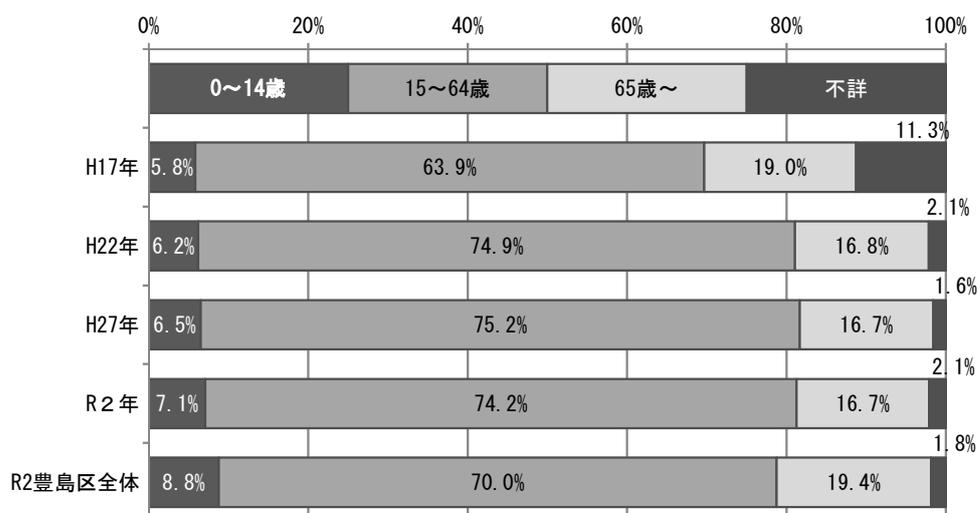
人口は、令和4（2022）年1月1日現在50,007人、世帯数は34,112世帯です。国勢調査人口をみると、調査年ごとに人口、世帯数は増加傾向です。

年齢別構成は、「0～14歳」の割合は7.1%で豊島区区全体(8.8%)よりも低く、「65歳以上」は16.7%で豊島区全体(19.4%)より低くなっています。



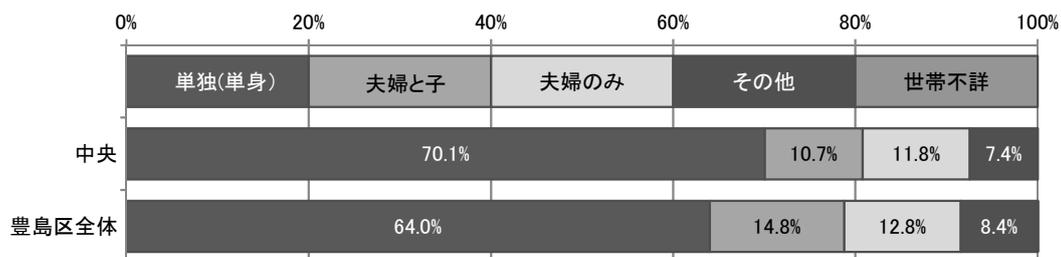
資料：国勢調査・住民基本台帳（令和4年1月1日）

図表3-7-48 年齢3階層別構成比の推移(中央)



資料：国勢調査

図表3-7-49 世帯の家族類型(中央)



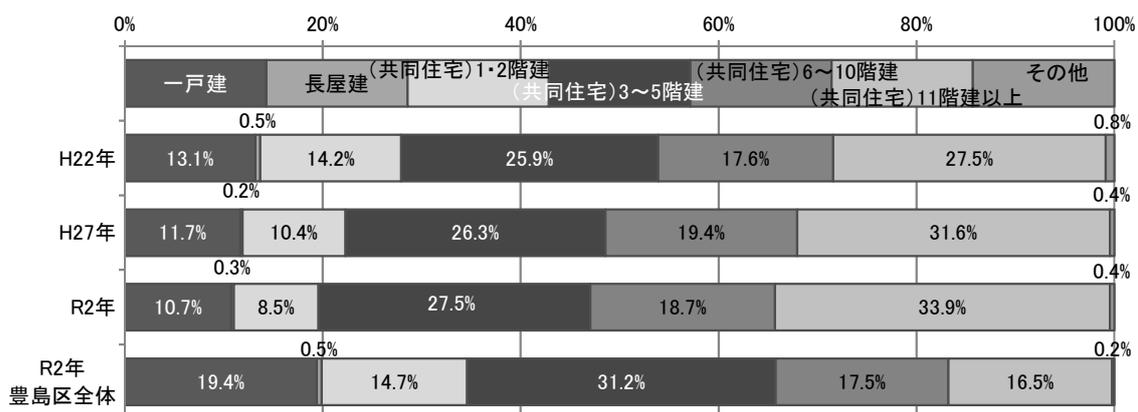
資料：国勢調査(令和2年)

(2) 住宅ストックの特性

建て方別をみると、「共同住宅」の「11階建以上」が33.9%で、区全体（21.9%）より高くなっています。「一戸建」は10.2%で区全体（16.5%）より大幅に高くなっています。

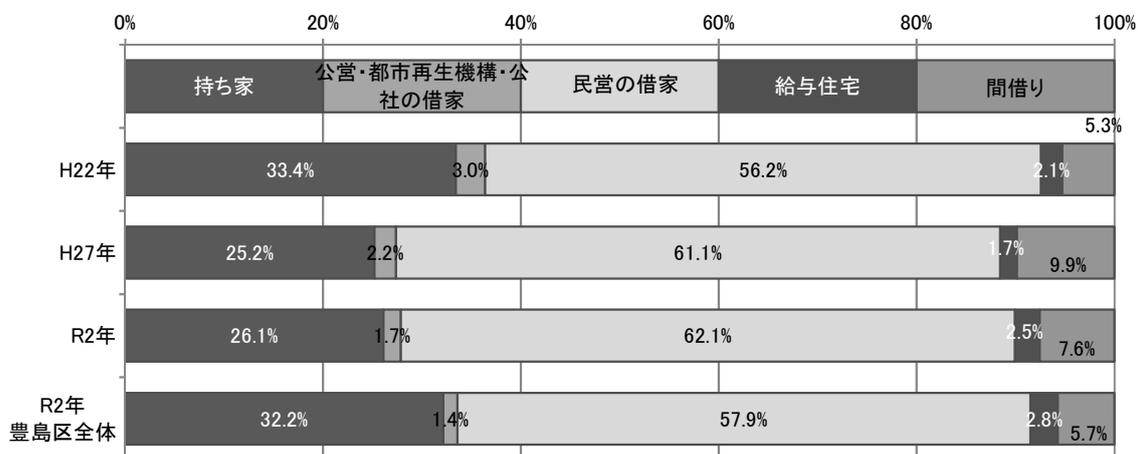
所有関係別にみると、「持ち家」は10.7%と、区全体（19.4%）より大きく低くなっています。

図表3-7-50 建て方別構成比の推移(中央)



資料：国勢調査

図表3-7-51 所有関係別構成比の推移(中央)

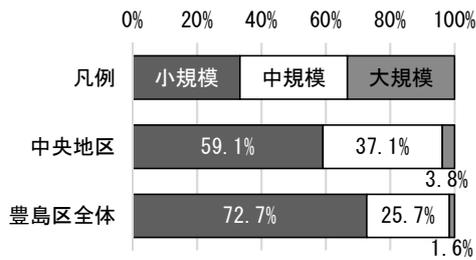


資料：国勢調査

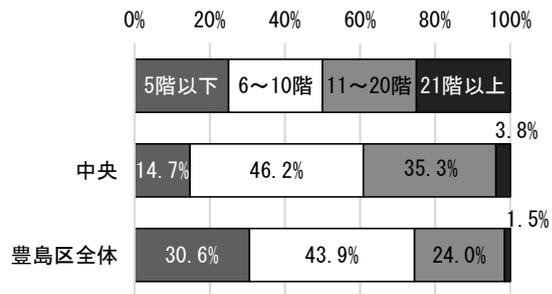
(3) 分譲マンションの特性

令和5年3月末における分譲マンションは286棟となっています。
 、274棟あり、戸数規模は「小規模」が59.1%で、「中規模」が37.1%です。
 また、階数は、「6～10階建」が46.2%で最も多いですが、「11～20階」が35.3%あり、区全体（24.0%）より11.3ポイント高く、また、「21階建以上」が3.8%と区内で最も高い割合になっています。11階建以上のマンションが多く立地しています。

図表3-7-52 戸数規模別マンション数(中央)



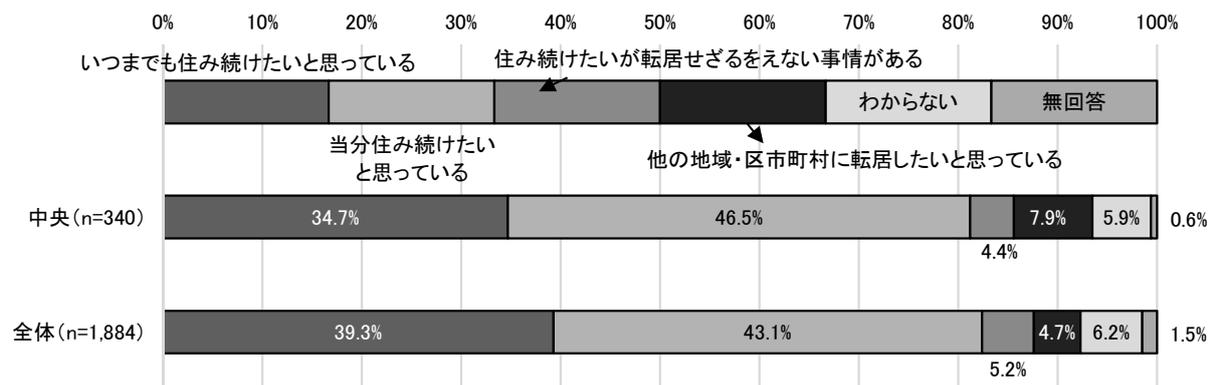
図表3-7-53 階数別マンション数(中央)



(4) 居住継続意向（区民意識調査結果）

居住継続意向は、「いつまでも住み続けたいと思っている」が34.7%で、区全体（39.3%）より低くなっており、5地区の中で比べて最も低くなっています。

図表3-7-54 居住継続意向(中央)



資料：協働のまちづくりに関する区民意識調査（令和4年11月）

