

社会経済情勢の変化と住宅政策について

社会経済情勢の変化	住宅政策審議会における指摘等
<p>人口減少時代の到来</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 人口・世帯数の減少 <ul style="list-style-type: none"> ・ 全国では、2008年をピークに35歳人口が減少（今後35年以上減少） ・ 2009年をピークに60歳人口が減少（今後10年程度減少） ・ 東京では、年齢別人口の分布の傾向が全国とは異なり、30～40歳代（住宅の一次取得層の中心）は、今後しばらく増加した後、減少。50歳代（可処分所得が比較的大きい）は、今後数年は減少した後、10年以上にわたり増加 ○ 都内の空き家数の増加 <ul style="list-style-type: none"> ・ 2008年の都内空き家数：約75万戸 ・ 賃貸用住宅の空き家の内訳：非木造共同住宅64.7%、木造共同住宅29.6%（2003年） ○ 人口の都心回帰 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都心部の昼夜間人口のバランスが回復 ・ 都内就業者の平均通勤時間の短縮が進行
<p>少子高齢化の進展</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高齢化の進展 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都内65歳以上人口は今後長期にわたって増加（2000年：191万人→2025年：343万人）。特に75歳以上人口は約2.8倍に増加（2000年：75万人→2025年：206万人） ・ 高齢者を含む世帯のうち、高齢者のみの世帯の割合：52.4% ・ 高齢者世帯の持家比率：約7割 ○ 少子化の進展 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都内待機児童数が急増（待機児童をめぐる状況には地域差あり） ・ 子育て世帯と高齢者世帯の住宅ストックとニーズのミスマッチ
<p>想定される首都直下地震</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高い大地震の発生確率 <ul style="list-style-type: none"> ・ 南関東における今後30年以内のマグニチュード7クラスの大地震の発生確率70% ・ 住宅の耐震化率は約76% ・ 耐震化に対する都民意識：耐震診断・耐震改修を実施したいと思わない割合は約33%
<p>地球温暖化等の深刻化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地球温暖化とヒートアイランド現象 <ul style="list-style-type: none"> ・ 家庭部門におけるCO2排出量：2000年から2007年で+2.5% ・ 東京の平均気温は最近100年で3℃上昇 ・ 東京の熱帯夜日数は増加し、冬日日数は減少
<p>景気の停滞</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 新設住宅着工の大幅な減少 <ul style="list-style-type: none"> ・ 2009年の都内新設住宅着工数は、対前年比31.0%の大幅な落ち込み ○ 非正規労働者の雇止め等の状況 <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成2008年10月から2010年3月までの累計（2010年1月調査）：全国約25.7万人、東京都約1.4万人 ・ 住居の喪失者の割合2.4%（全国） ・ 年末年始における生活総合相談（宿泊場所・食事の提供等）の総利用者数：860人（東京都） ○ 民間賃貸住宅に関わる家賃の滞納や明渡をめぐるトラブルの発生
<p>マンションストックの増大</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 分譲マンションの高経年化 <ul style="list-style-type: none"> ・ 築40年以上のマンション戸数推計：24万5千戸（2018年推計） ・ 都内建替え実績：マンション円滑化法10件、市街地再開発事業10件、任意36件（2008年10月） ○ 管理組合運営の困難化 <ul style="list-style-type: none"> ・ 1975年以前建築のマンションで1割以上賃貸化されている割合：74.6% ・ 世帯主が60歳以上の割合：39.4% ・ 管理費等の滞納があるマンションの割合：38.5%（全国） ○ 超高層住宅の増加