

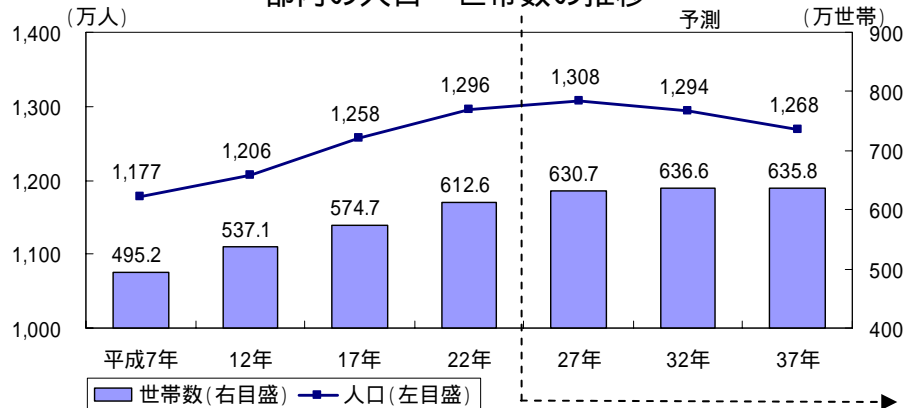
# 社会経済情勢の変化 ( 1 )

全国的な人口減少時代の到来とともに、東京の総人口は5年後に、世帯数は10年後にはピークを迎え、その後減少に転じる。高齢者の人口は急速に増加し、特に、後期高齢者や一人暮らしの世帯等が大幅に増加する。合計特殊出生率は、人口を維持するために必要な水準を大きく下回るなど、少子化が進行している。住宅ストックの有効活用を図りつつ、高齢者や子育て世帯が安心して暮らせる住まいや居住環境の整備を推進することが求められている。

## 人口の減少時代の到来

東京都の総人口は平成27年に1,308万人とピークを迎え、その後は減少が続くと推計されている。東京都の世帯数は、平成32年の636.6万世帯まで増加が続き、その後減少すると推計されている。

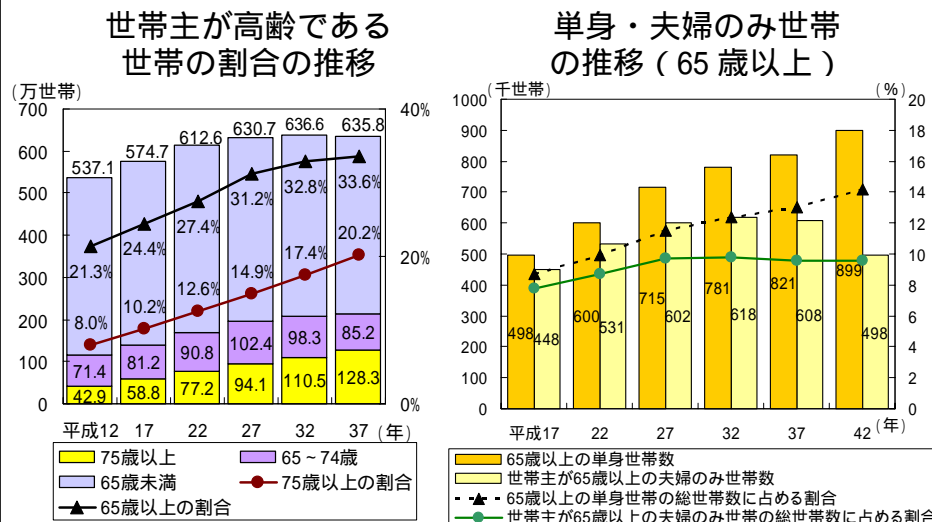
都内の人口・世帯数の推移



資料：国勢調査、東京都区市町村別人口の予測（平成19年）  
東京都世帯数の予測（平成21年）/総務局

## 高齢化の進展

世帯主が65歳以上の世帯構成比は今後も引き続き増加し、特に75歳以上の後期高齢者が大幅に増加。65歳以上の単身世帯は一貫して増加傾向。世帯主が65歳以上の夫婦のみ世帯は平成32年まで増加。

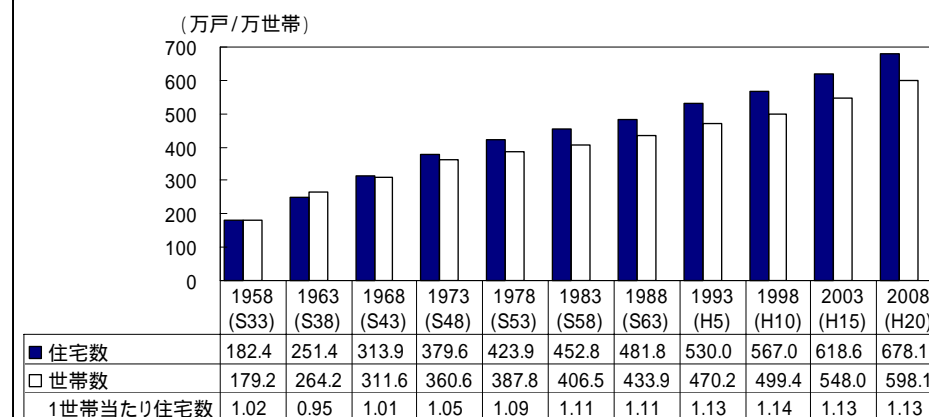


資料：東京都世帯数の予測（平成21年）/総務局（左）  
日本の世帯の将来推計（都道府県別推計）（平成21年12月）  
/国立社会保障・人口問題研究所（右）

## 住宅ストックの増大

平成20年において住宅ストック数（約678万戸）は、総世帯数（約598万世帯）に対して1.13倍。

住宅ストック数と世帯数の推移

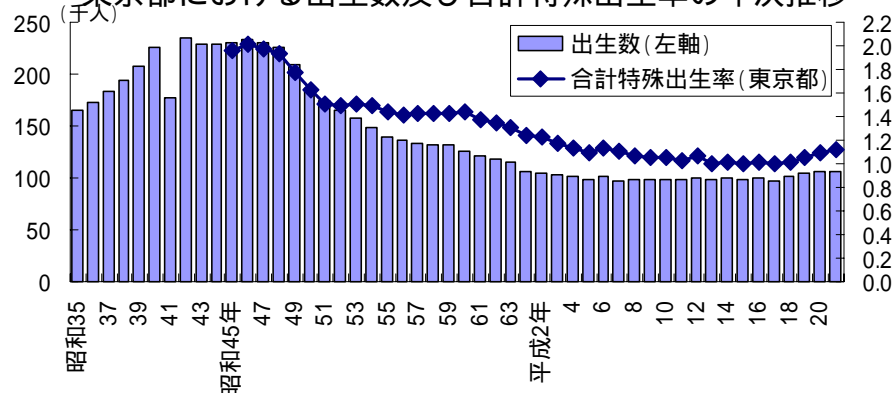


資料：住宅・土地統計調査

## 少子化の進行

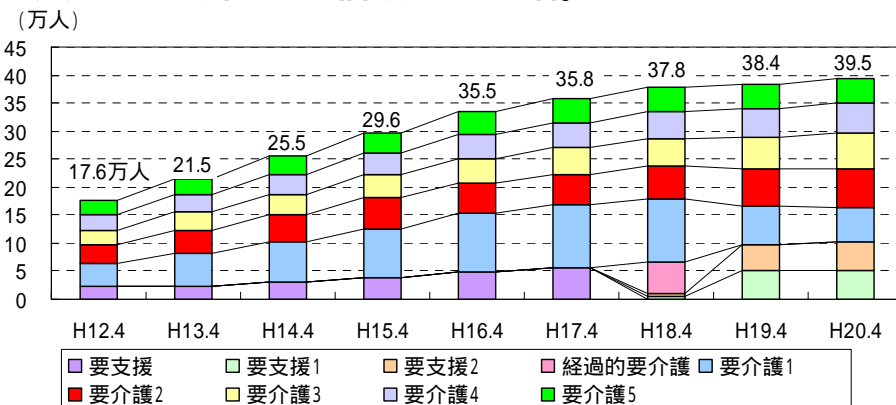
平成21年の合計特殊出生率は1.12（全国平均は1.37）で、前年よりも0.03ポイント増加したが、人口を維持するために必要な水準（2.07）を大きく下回っている。

東京都における出生数及び合計特殊出生率の年次推移



資料：平成20年東京都人口動態統計年報/福祉保健局  
平成21年人口動態統計月報年計（概数）の概況/厚生労働省

東京都における要介護・要支援の認定者数は、平成12年4月の17.6万人から平成20年4月の39.5万人へと8年間で2倍以上に急増。

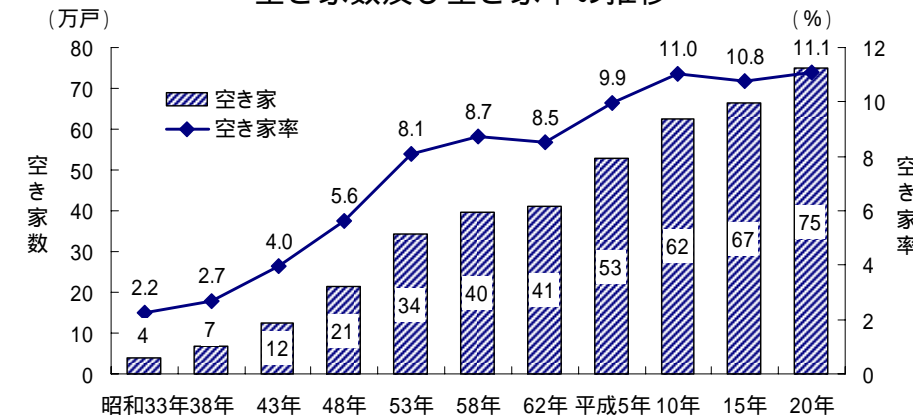


資料：介護保険事業状況報告/東京都福祉保健局

## 空き家数の増加

東京都における空き家は66.5万戸（H15）から75.0万戸（H20）に増加し、空き家率は平成10年からほぼ横ばい。

空き家数及び空き家率の推移



資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査

# 社会経済情勢の変化 ( 2 )

首都直下型地震の切迫性が高まっており、既存住宅の耐震化などを一層促進することが求められている。  
 地球温暖化やヒートアイランド現象の深刻化が懸念される中で、環境負荷低減についての要請が高まっている。  
 先行きが不透明な経済情勢が続く中で、公的住宅に加え、民間住宅も含めた重層的な住宅セーフティネット機能の向上が求められている。  
 マンションのストックが増大し、その適切な管理や老朽化したマンションの円滑な建替えを促進することなどが必要とされている。

## 首都直下型地震の切迫性

南関東では、今後 30 年以内にマグニチュード 7 クラスの大地震が 70% の確率で発生すると予想。

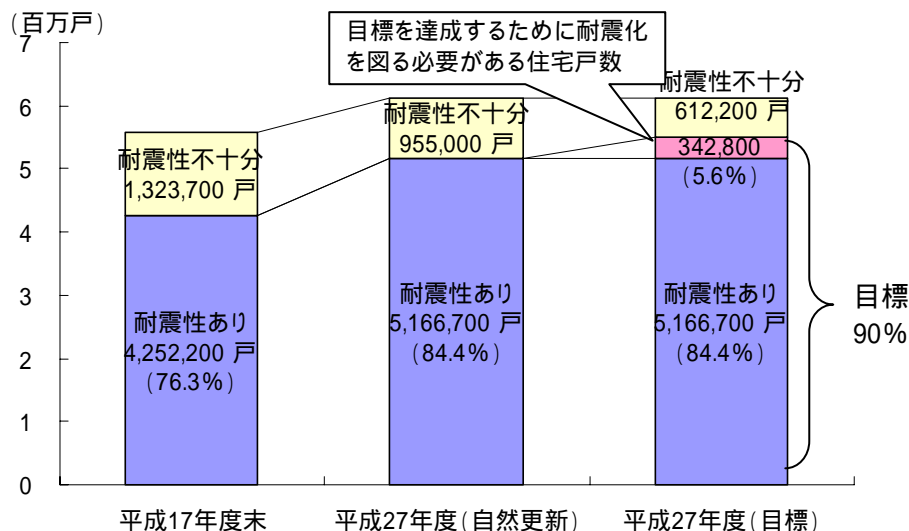
首都直下地震による被害想定 ( 主な被害を抜粋 )

条件	規模	東京湾北部地震M7.3	多摩直下地震M7.3
	時期及び時刻		冬の夕方18時
	風速	15m/秒	15m/秒
人的被害	死者	6,413人	4,159人
	ゆれ液状化による建物倒壊	1,737人	609人
	地震火災	3,517人	2,650人
	その他	1,159人	900人
物的被害	建物被害	471,586棟	374,572棟
	ゆれ液状化による建物倒壊	126,523棟	51,669棟
	地震火災	345,063棟	322,903棟

資料：首都直下地震による東京の被害想定報告書

平成 17 年度末における耐震性がある住宅の割合は、約 76%。

耐震化の目標達成に必要な住宅の数

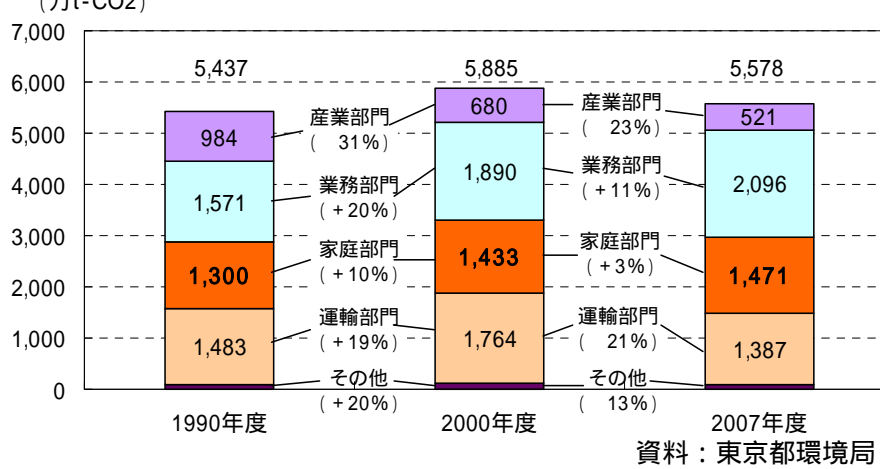


資料：東京都耐震改修促進計画

## 地球温暖化の深刻化

家庭部門のCO2排出量は、世帯の増加や家電製品の増加等を背景に、2007年度においては2000年比2.6%増加。

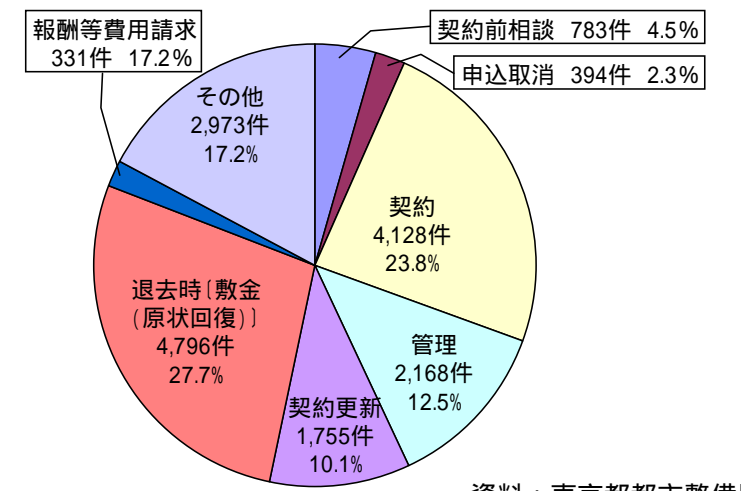
東京都におけるCO2排出量の部門別推移



## 賃貸住宅をめぐるトラブル

退去時の敷金 ( 原状回復 ) に関するトラブルが約 3 割を占める。

賃貸住宅関係の相談内容



## 非正規労働者の雇止め等の状況

派遣又は請負契約の期間満了等、平成 20 年 10 月から平成 22 年 6 月までに都内で約 1.6 万人。

非正規労働者の雇止め等の状況について

	合計		派遣		契約 (期間工等)	
	人数計	事業所数計	人数計	事業所数計	人数計	事業所数計
東京都	16,380	259	864	23	5,685	105
全国	275,014	5,131	148,957	2,599	64,646	1,479
			請負		その他	
			人数計	事業所数計	人数計	事業所数計
			654	4	9,177	122
			21,262	249	40,149	1,540

住宅の状況 ( 全国 ) 平成 20 年 10 月から平成 22 年 4 月

	合計	派遣	契約	請負	その他
住居喪失状況判明者数	158,083	73,882	43,332	13,152	27,717
うち喪失者数	3,488	1,985	915	569	19
(喪失者割合、%)	2.2%	2.7%	2.1%	4.3%	0.1%

資料：「非正規労働者の雇止め等の状況について ( 4 月報告 : 速報 ) 厚生労働省

## 分譲マンションストックの増大

都内の分譲マンション着工累積戸数は 140 万戸を超え、築 40 年以上のマンションは 10 年後には 4.5 倍。

