

大阪市の住宅政策を取り巻く現状と課題

(案)

目 次

(1) 少子高齢化の進行と中堅層の市外転出	1
人口の都心回帰／少子高齢化の一層の進行／人口減少社会の到来／	
中堅層の市外転出傾向	
(2) 一層の改善・向上が求められる住宅ストック	3
改善が必要な住宅ストックの存在／新設住宅の小規模化と供給戸数の減少／	
活性化が求められる中古住宅流通／市営住宅ストックと管理の状況	
(3) 潜在する多彩なまちの魅力	7
数多く存在する地域資源／住宅や住環境に対する評価／	
市民のまちづくりへの高い参加意向	
(4) まちに求められる安全性の確保	9
大規模地震による甚大な被害想定／広範囲に分布する密集住宅市街地／	
多発する街頭犯罪／安全・安心に関わる住情報ニーズの高まり	
(5) 地球温暖化等の環境問題の深刻化	12
地球温暖化の進行／増加する温室効果ガス排出量／	
ヒートアイランド現象の深刻化／依然として少ない市内の緑地	
(6) 住宅政策にかかる国の動向と経済情勢の変化	14
住宅ストックの有効活用や住宅の長寿命化への動き／	
居住の安定確保に向けた動き／建築物に対する安全・安心確保に向けた動き／	
都市再生機構、住宅金融支援機構の独立行政法人化に伴う役割の転換／	
世界同時の急激な経済情勢の変化	

・本文中の※は、参考資料の制度・用語等の解説を参照。

・本文中の括弧書きの図表番号は、参考資料の住宅事情関係資料を参照。

(1) 少子高齢化の進行と中堅層の市外転出

近年、都心部では若年層から高齢者層まで幅広い層の人口が増加しているものの、全市的には、依然として30歳代から40歳代の中堅層の転出超過が続いている。また、少子高齢化が一層進んでおり、今後より深刻化するものと予想されている。

こうした状況が続くと、地域コミュニティの維持が困難となることをはじめ、様々な面で都市活力の低下が懸念される。

(人口の都心回帰)

- ・ 大阪市の常住人口は、昭和40年の約315万6千人をピークに減少傾向にあったが、平成12年に増加に転じて以降増加傾向が続いており、平成20年では約265万2千人となっている。(図1-1)
- ・ 都心6区*の人口動向をみると、昭和35年をピークに減少傾向にあったが、平成7年に増加に転じ、特に平成12年以降は増加幅が大きくなっている。
(図1-1)
- ・ 世帯数については、増加を続けており、平成17年では約120万世帯となっている。(図1-2)
- ・ 世帯数を人員別にみると、1人世帯及び2人世帯の小規模な世帯が増加し、3人以上の世帯は減少傾向にある。その結果、1世帯当たりの人員は減少傾向にあり、平成17年には2.12人となっている。(図1-2)
- ・ 外国人登録者数をみると、近年は約12万人前後で推移している。(図1-3)

(少子高齢化の一層の進行)

- ・ 全国の出生数は昭和48年以降減少傾向が続いており、合計特殊出生率*についても平成18年以降は増加しているものの、長期的には減少傾向にある。
(図1-4)
- ・ 本市における0歳から14歳までの年少人口の割合は、全国平均を下回る12.0%と

なっている。(図1-5)

- ・一方、高齢化率^{*}は上昇を続け、平成17年には全国、本市ともに20.1%となっている。(図1-5)
- ・現在の人口構成をみると、少子高齢化は今後も一層進行していくことが予想される。

(人口減少社会の到来)

- ・全国の出生数と死亡数の推移をみると、昭和58年以降死亡数は増加傾向が続いており、平成17年には死亡数が出生数を上回る自然減となり、本格的な人口減少社会を迎えている。(図1-6)
- ・大阪圏の将来人口については、減少傾向が続き、その減少幅は全国平均を上回ると推計されている。また、世帯数についても、世帯分離等により短期的には増加するものの、今後10年以内に減少に転じると推計されている。(図1-7)

(中堅層の市外転出傾向)

- ・年齢別の人口動態をみると、平成12年から平成17年の5年間では、15歳から29歳の若年層は増加している。(図1-8)
- ・一方で、30～44歳の中堅層については、都心6区で増加しているものの、全市でみると依然として減少を続けている。(図1-8)

(2) 一層の改善・向上が求められる住宅ストック

本市の居住水準は着実に向上してきているものの、全国や他都市と比較すると依然として低く、また、耐震性・耐火性の劣る老朽木造住宅など、市民が安心して暮らしていくうえで改善すべき課題を抱える住宅ストックが、数多く存在している。

また、中古住宅の購入に際して、購入者が物件の良否を判断するために必要な情報を的確に入手する仕組みが確立されていないなど、既存住宅ストックの有効活用を図るうえで重要となる住宅流通における課題がある。

(改善が必要な住宅ストックの存在)

- ・住宅・土地統計調査^{*}によると、市内の総住宅数は年々増加しており、平成20年で約153万1千戸（速報値）となっている。（図2-1）
- ・住宅の空家戸数は増加傾向にあり、平成20年では約25万5千戸（速報値）で、空家率は16.7%となっている。（図2-1）
- ・建て方、構造別にみると、いずれの分類においても空家は増加傾向にある。空家戸数では非木造共同住宅が多く、平成15年で約16万7千戸となっており、また、空家率では木造共同住宅における割合が高く、38.0%となっている。
（図2-2、図2-3）
- ・所有関係別の住宅数をみると、持家の割合が増加傾向にあり、平成15年では持家が40.9%、借家が54.5%となっている。（図2-4）
- ・建築時期別の住宅数をみると、建築基準法の耐震基準が強化された昭和56年より前に建築された住宅が平成20年で約39万2千戸（速報値）存在している。
（図2-5）
- ・市内の分譲マンションは、平成20年で約26万5千戸存在しており、建築時期別にみると、建築後30年以上を経過したものが約5万6千戸存在し、今後老朽化した分譲マンションの増加が見込まれる。（図2-6）
- ・住宅の一戸当たり延べ面積をみると、平成20年で持家が91.3㎡、借家が39.3㎡

(速報値) となっており、持家と借家の住戸規模に大きな違いがみられる。

(図2-7)

- ・居住水準については、最低居住水準[※]未達の住宅の割合は減少しており、平成15年で9.4%となっているが、政令指定都市のなかでは最も高く、全国平均(4.6%)と比べても高い。(図2-8)
- ・住宅のバリアフリー化[※]についても、「一定のバリアフリー化率[※]」は17.5%、「高度のバリアフリー化率[※]」は4.4%となっており、全国の21.6%、5.4%に比べると低水準となっている。(表2-1)
- ・このうち、65歳以上の世帯員がいる住宅のバリアフリー化の状況をみると、「一定のバリアフリー化率」は26.1%、「高度のバリアフリー化率」5.5%であり、全国はそれぞれ28.9%、6.7%となっている。(表2-1)

(新設住宅の小規模化と供給戸数の減少)

- ・建築着工統計調査[※]によると、着工新設住宅戸数は、平成3年頃に大幅に落ち込んだが、平成6年以降は概ね3万戸の水準で推移し、平成17年、18年には約4万戸まで増加した。その後は減少に転じ、平成20年には約2万8千戸となっている。(図2-9)
- ・新設住宅の床面積をみると、持家は概ね90㎡台で推移しているが、借家については平成11年以降小規模化の傾向が続いており、平成20年には約44㎡となっている。(図2-10)
- ・大阪市内の民間分譲マンションの新規供給戸数は、昭和57年をピークに減少傾向が続いていたが、平成5年頃から増加に転じ、平成15年には過去最高水準となる約9,800戸となった。その後、建築確認・検査の厳格化等の措置が講じられた建築基準法の改正や急激な経済情勢の変化などを背景として減少に転じ、平成20年は約5,000戸となっている。(図2-11)
- ・民間分譲マンションの価格については、平成3年以降下落傾向にあった標準的分譲価格が、平成15年以降上昇に転じたものの、平成20年以降は再び下落傾向を示している。(図2-12)

- ・戸建分譲住宅の新規供給戸数は、平成19年度では、敷地面積80㎡未満の小規模な敷地に建つ戸建住宅が約2,300戸と約8割を占めており、いわゆるミニ戸建てが多くみられる。(図2-13)
- ・ワンルーム形式集合建築物指導要綱[※]に基づく事前協議・届出戸数をみると、平成11年度以降増加傾向が続き、平成18年度には約22,000戸に達したが、平成19年度以降は減少に転じ、平成20年度は約6,900戸となっている。(図2-14)

(活性化が求められる中古住宅流通)

- ・わが国において、新規住宅と中古住宅をあわせた全流通量に占める中古住宅の流通シェアは増加しつつあり、平成15年では13.1%となっている。(図2-15)
- ・しかしながら、欧米諸国における中古住宅の流通シェアに比べると非常に低い。(図2-16)
- ・市内の中古分譲マンションの売買成約戸数をみると、新規住宅供給が大きく減少するなか、平成17年から売買成約戸数は増加しており、平成20年では約2,300戸となっている。(図2-17)
- ・中古分譲マンションの価格は、新築と同様に下落傾向にあったが、平成17年以降上昇傾向を続けている。(図2-18)
- ・市内の中古住宅の購入者に対するアンケート調査によると、購入に際して困ったこととして、48.5%が「価格の妥当性について判断しにくかった」と回答している。また、中古住宅のリフォームの実施状況については、17.5%の人がリフォームされた住宅を購入し、47.6%の人が購入時又は購入後まもなくリフォームを行ったと回答している。(図2-19、図2-20)
- ・市政モニター調査によると、持家への転居を検討している世帯のうち、53.0%が「新築でも中古でもよい」「中古住宅を購入する」と回答しており、中古住宅の購入を検討する割合が半数を超えている。(図2-21)

(市営住宅ストックと管理の状況)

- ・市営住宅については、管理戸数が約10万戸で市内の住宅総数の約1割を占めて

おり、政令指定都市のなかでも戸数、住宅総数に占める割合ともにトップの水
準である。(図2-22、図2-23)

- ・市営住宅の居住水準は、建替えや住戸改善により着実に向上しているが、昭和
40年代に建設された住宅を中心に、浴室がないなど居住水準の低い住宅も多い。
また、耐震改修が必要な住宅も存在している。(図2-24)
- ・市営住宅の入居者については、高齢者世帯の割合が平成19年度末時点で43.5%
と、大阪市全体と比較して約15ポイント上回っており、高齢化に伴うコミュニ
ティの沈滞化が問題となっている。(図2-25)
- ・一般選考の定期募集の平均応募倍率は、約30倍となっている。(表2-2)
- ・応募倍率別に応募状況をみると、応募数全体の約6割が比較的建築年数が新し
く、設備水準の高い一部の住宅へ集中する一方、市の外周部に立地し、狭小で
築年代が古く、浴室、EVが無い住宅を中心に、募集割れや応募のない住宅も存
在している。(表2-3)
- ・また、低所得者向けに公募できる住宅は年間約3,000戸であるが、そのうち、
11回落選者特別措置制度^{*}等の抽選によらない優先入居により入居者を決定す
る住宅が、約1,000戸と約1/3を占めている。(図2-26)
- ・公営住宅の家賃については、公営住宅法に基づき、入居者と収入と住宅の便益
に応じて算定しており、さらに、入居者の収入が著しく低額である場合など
には、家賃減免制度^{*}により入居者負担額を低減している。
- ・その結果、公営住宅の入居者負担額の平均は約2万4千円となっている。
(図2-27)
- ・公営住宅の入居者の収入区分をみると、約7割の入居者が最も所得の低い区分1
であり、全入居世帯の約3割が家賃減免制度の適用を受けている。(図2-28)
- ・家賃減免制度の措置世帯の入居者負担額は、他の公営住宅の平均と比べて低額
となっている。(表2-4、表2-5、図2-29)

(3) 潜在する多彩なまちの魅力

大阪市には、長い歴史のなかで培われた文化や歴史的まちなみ、水辺など多彩なまちの魅力が潜在している。しかしながら、こうしたまちの魅力が次の世代へと受け継がれていない場合や、まちづくりに十分には活かしきれていないことがある。

一方、市民のまちづくりへの参加意向は高まりを見せ、NPO等のまちづくり団体の活動も活発化してきており、これらの人々と連携した取り組みを進めていくことが求められている。

(数多く存在する地域資源)

- ・市内には、江戸時代に形成された旧集落や、郊外別邸地から発展した閑静な戸建住宅地、長屋や町家の集積した地区など、歴史的・文化的な雰囲気やまちなみを有する地区が数多くある。(図3-1)
- ・また、全市的に旧街道が存在し、その沿道には昔ながらの町家や史跡等が今も多く残っている。さらに、市内の各所で神社や寺も多く建立されている。
(図3-2)
- ・水の都と称された大阪では、古くから多くの河川が整備され、特に、市の中心部では、堂島川・土佐堀川・木津川・道頓堀川・東横堀川により、回遊性のある特徴的な「水の回廊」が形成されており、近年、その回廊を中心として船着場や遊歩道の整備、水辺に親しむイベントの開催など、水辺を生かした整備や賑わいづくりが進められている。(図3-3)
- ・また、上町台地に代表されるように、都心部にありながら、緑に恵まれた地域が存在し、そうした地域では居住地として大きな魅力となっている。
- ・市民のもつ大阪市のまちのイメージとしては、「庶民的なまち」「にぎわいや活気のあるまち」といったものから、「個性的なまち」「歴史や文化にあふれたまち」「豊かな水辺をもつまち」など、様々な評価がある。(図3-4)

(住宅や住環境に対する評価)

- ・住宅需要実態調査^{*}によると、「住宅の各要素に対する不満率」及び「住環境の各要素に対する不満率」については、大阪市は全国と比べて概ね同水準の評価となっている。(図3-5、図3-6)
- ・大阪市内から市外への転出者に対して行ったアンケートでは、「緑の多さ」「地域の防犯・治安」「子どもの遊び場の整備水準」「住宅の広さ・日当たりなど」「住宅費の負担」などについて、「不満」または「どちらかといえば不満」と答えた人の割合が高い。(図3-7)
- ・大阪市外から市内への転入者に対して行ったアンケートでは、「交通機関の便利さ」「日常の買い物の便利さ」「病院・医院などの医療施設の充実度」「文化施設・スポーツ施設の充実度」などについて、「期待」または「どちらかといえば期待」と答えた人の割合が高い。(図3-8)
- ・市政モニター調査によると、住環境の要素として、「防犯性」「交通の利便性」「火災・地震等に対する防災性」「病院・福祉施設」などについて、「重要である」または「どちらかといえば重要」と答えた人の割合が高い。(図3-9)

(市民のまちづくりへの高い参加意向)

- ・市政モニター調査によると、まちづくりへの参加について、「是非参加したい」「そのときの状況により参加したい」と答えた市民の割合は約9割となっている。(図3-10)
- ・大阪市内においてまちづくりを活動分野とするNPOは、平成20年には388件で増加傾向にあり、身近な住環境の改善、地域文化の振興や発信など、まちづくりに関わる人が増加し、そのネットワーク化が図られつつある。(図3-11)

(4) まちに求められる安全性の確保

大規模地震の発生が危惧されるなか、建築物の耐震化は喫緊の課題である。密集住宅市街地においては、防災面や住環境面で大きな課題を抱えており、重点的な施策展開が求められる。

また、市内の街頭犯罪の発生件数が政令指定都市のなかで最も多いなど、まちの防犯性の向上が課題となっている。

(大規模地震による甚大な被害想定)

- ・近年、岩手・宮城内陸地震や新潟県中越沖地震など、相次ぐ大規模地震の発生等により、災害に対する危機感が高まっている。
- ・また、今後30年以内に上町断層帯地震や東南海・南海地震等の大規模地震が発生する可能性が指摘されており、本市においてもこれらの地震の発生による甚大な被害が想定されている。(表3-1)
- ・なかでも、上町断層帯地震が発生した場合、その被害は、全市域で死者約8,500人、全半壊建物約28万棟にのぼると推定されている。(表3-1)
- ・本市には、建築基準法の耐震基準が強化された昭和56年より前に建築された住宅が約39万2千戸あり、こうした住宅における耐震性の確保が大きな課題となっている。(図2-5)

(広範囲に分布する密集住宅市街地)

- ・市内には、JR大阪環状線外周部を中心に、戦前に形成され、戦災を免れた密集住宅市街地が広く分布している。
- ・こうした密集住宅市街地には、老朽化した木造住宅の建て詰まりに加えて、狭あいな道路の存在、公園やオープンスペースの不足など防災面や住環境面でさまざまな課題が存在する。
- ・本市では、「アクションエリア(防災性向上重点地区:約3,800ha)※」や、さらにその内に「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地(約

1,300ha) ※」を位置づけ、密集住宅市街地整備に向けた重点的な施策展開を図っている。(図3-12)

- ・「特に優先的な取り組みが必要な密集住宅市街地」の不燃領域率※は、平成18年1月1日時点で平均が約35%と、最低限の安全性確保の指標とされている40%を下回っており、大規模地震発生時に同時多発火災が発生した場合、市街地大火へ拡大することが危惧される。(図3-13)
- ・密集住宅市街地では、他の地域と比べて土地・建物にかかる権利関係が輻輳しているものが多いことや、建物所有者や土地所有者、居住者の高齢化の進行等に伴い事業意欲が低下していることなど、事業を進めていくうえで多くの課題がある。

(多発する街頭犯罪)

- ・市内で発生する街頭犯罪発生件数は減少傾向にあり、平成20年には約4万件となっているが、今なお政令指定都市のなかでは最も多い。(図3-14、図3-15)
- ・市外への転出者に対して行ったアンケートでは、大阪市内の「地域の防犯、治安」について、40.3%の転出者が「不満」または「どちらかといえば不満」と回答している。(図3-16)
- ・市政モニター調査によると、住環境の重要な要素として、96.8%が「防犯性」を「重要である」または「どちらかといえば重要である」と回答している。(図3-17)

(安全・安心に関わる住情報ニーズの高まり)

- ・住まい情報センター※における住宅相談では、「悪質リフォーム」問題やアスベスト問題、「追い出し屋」問題等の住まいの安全・安心に関わる相談が多くみられ、その内容はますます多様化・高度化している。
- ・財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターによると、リフォームに関する相談件数は、平成12年度以降増加傾向を示し、「悪質リフォーム」が大きく問題視された平成17年度には約3,400件となっている。平成18年度以降減少し

ているものの、平成20年度には約2,200件と、平成12年度の約8倍の相談件数となっている。(図3-18)

- ・社会資本整備審議会住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会によると、平成17年度から平成20年度の間、家賃支払いの遅延等に伴う家賃回収方法を巡る相談件数は約2倍に増加し、家賃債務保証をめぐる消費者トラブルに関わる相談件数は約7倍に急増している。

(5) 地球温暖化等の環境問題の深刻化

近年、地球温暖化やヒートアイランド現象*といった環境問題が深刻化してきている。こうした問題は生活に与える影響も大きく、市民の関心も高まりつつある。CO₂排出量の多い住宅・建築分野においても環境に配慮した取り組みを進める必要がある。

(地球温暖化の進行)

- ・年平均気温の長期的な変化をみると、世界では100年あたり0.67℃、日本では100年あたり1.11℃の割合で上昇しており、特に1990年代以降、より顕著となっている。(図3-19)
- ・地球温暖化対策に関する世論調査によると、地球環境問題に「関心がある」と回答した人の割合が、平成10年の約42%から平成19年の約58%に増加しており、環境問題に対する市民意識が高まっている。(図3-20)

(増加する温室効果ガス削減量)

- ・平成17年に発効した京都議定書において、各国は温室効果ガス*排出量を削減することが求められている。
- ・エネルギー起源CO₂排出量の部門別構成比をみると、排出量のうち、家庭部門で14.8%、業務その他部門で19.4%となっており、住宅・建築物を利用することによるCO₂排出量は全体の約3分の1を占めている。(図3-21)
- ・大阪市における部門別CO₂排出量の推移をみると、産業部門、運輸部門で減少している一方で、家庭部門、業務その他部門で増加している。(図3-22)
- ・全国の平成19年度の1世帯あたりの家庭用エネルギー消費量は、昭和40年度に比べ、約2.4倍となっている。用途別にみると、家電機器の普及・大型化・多様化や生活様式の変化等に伴い、動力・照明他の占める割合が大きく増加している。(図3-23)
- ・CO₂の排出を伴わない太陽光や太陽熱等の再生可能エネルギーの利用など、

住宅・建築の分野において、低炭素社会の実現に向けた取り組みが求められている。

(ヒートアイランド現象の深刻化)

- ・本市の7月～9月の気温30℃以上の時間数をみると、昭和56年には周辺地域よりも100時間長い431時間であったが、20年後の平成12年には、1.5倍の638時間となっており、都市部においてヒートアイランド現象が深刻な問題となっている。

(図3-24)

- ・本市市域の熱帯夜*の日数の推移をみると、昭和25年から42年にかけて増加した後、平成2年まで横ばいとなり、その後再び増加傾向を示している。

(図3-25)

- ・また近年、ヒートアイランド現象が、夏場の蒸し暑さをもたらすばかりでなく、集中豪雨をも引き起こす要因の一つとなっているとの指摘もある。

(依然として少ない市内の緑地)

- ・市内の都市公園の面積については、平成12年の約885haから、平成19年には約928haと拡大し、街路樹及び公園樹の本数についても、平成12年の約978万本から、平成19年には約1,059万本と増加している。(図3-26、図3-27)
- ・しかしながら、本市は、山林などの自然の緑に恵まれず、また、都市化が高密度に進んだため、緑化を示す指標の一つと考えられる、都市公園の一人あたりの面積が、政令指定都市の中で最も少ない状況となっている。(図3-28)
- ・市政モニター調査によると、住環境については「緑・水辺空間」に不満を感じている割合が、全体の約32%と高くなっている。(図3-29)

(6) 住宅政策にかかる国の動向と経済情勢の変化

住宅行政に関わる基本法が「住宅建設計画法」から「住生活基本法」へと移行し、住宅政策にかかる国の基本方針が、公的住宅の量的供給から、居住の安定確保、住宅ストックの有効活用と長寿命化、建築物の安全・安心の確保などへと大きく転換してきている。今後の住宅施策の展開にあたっては、こうした住宅政策を取り巻く国の動向や経済情勢の変化にも適切に対応していく必要がある。

(住宅ストックの有効活用や住宅の長寿命化への動き)

- ・従来の住宅行政の基本法であった「住宅建設計画法」に代わり、今後の国の住宅政策の根幹をなす法律として、平成18年に「住生活基本法」が制定され、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本理念等が定められた。
- ・「住生活基本法」に基づき策定された「住生活基本計画（全国計画）」の中で、国の住宅政策については、「量から質へ」、「フロー重視からストック重視へ」と転換することが謳われている。
- ・また、「ストック重視の施策展開」に加え、「市場重視の施策展開」「関連する施策分野との連携による総合的な施策展開」「地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開」を横断的視点として、関係省庁が連携・協力して住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進することとされている。
- ・平成21年には、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、構造躯体の劣化対策、維持管理の容易性、可変性など、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた「長期優良住宅」の建築計画及び維持保全計画について、所管行政庁が認定することが定められた。

(居住の安定確保に向けた動き)

- ・平成19年には、「住生活基本法」の基本理念にのっとり、高齢者、障害者、子

育て世帯、低額所得者、被災者などの住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関して、施策の基本となる事項等を定めた「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」が制定された。この法律に基づき定められた基本方針では、福祉施策等の他の施策や関係者相互の連携により、施策を推進することが重要とされている。

- ・さらに平成21年には、高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が改正され、国土交通大臣と厚生労働大臣による基本方針の共同策定、都道府県による高齢者向けの賃貸住宅及び老人ホームの供給目標に関する事項等を定めた「高齢者居住安定確保計画」の策定、高齢者円滑入居賃貸住宅の制度改善などの措置を講じることとされている。

(建築物に対する安全・安心確保に向けた動き)

- ・平成18年に、地方公共団体における耐震改修促進計画の策定による計画的な耐震化の推進、建築物の所有者等に対する指導等の強化、支援制度の充実に向け、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が改正され、国が定めた「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」においては、住宅及び特定建築物の耐震化率を平成27年までに9割とすることが目標とされた。
- ・平成19年には、従前居住者の居住の安定にも配慮した老朽住宅の除却及び建替えの促進や避難・延焼防止に有効な道路等の基盤整備の着実な推進など、重点密集市街地の早期解消に向けた取り組みを一層強化するため、「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」が改正された。
- ・また、建築物の安全性の確保を図るため、平成19年に「建築基準法」が改正され、建築確認・検査の厳格化、指定確認検査機関に対する監督の強化及び建築基準法に違反する建築物の設計者等に対する罰則の強化などの措置が講じられている。
- ・さらに平成19年に、建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に対する瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、保険や供託の仕組みを活用した資力確保措置の義務付け等を定めた「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する

法律」が制定された。

(都市再生機構、住宅金融支援機構の独立行政法人化に伴う役割の転換)

- ・「公団住宅」を引き継ぎ、平成16年に設立された独立行政法人都市再生機構では、新規の賃貸住宅供給を原則として行わず、中心市街地の活性化、密集市街地における防災性向上など、公の政策目的に資する事業に限定した事業展開を図ることとしている。
- ・平成19年には、住宅金融公庫が廃止され、独立行政法人住宅金融支援機構が設立された。住宅金融支援機構は、民間金融機関による長期・固定金利の住宅ローンの供給を支援する証券化支援業務や民間住宅ローンの円滑な供給を促進する住宅融資保険業務、政策上重要で民間金融機関では対応が困難な融資業務などを行うこととしている。

(世界同時の急激な経済情勢の変化)

- ・内閣府による景気動向指数^{*}をみると、景気の先行きを示す先行指数では平成19年以降、景気の実態を示す一致指数は平成20年以降大きく低下した。現在では両指数とも下げ止まる傾向がみられる。(図4-1)
- ・完全失業率は、全国・近畿とも、平成15年以降低下傾向にあったが、世界同時の急激な経済情勢の変化に伴う雇用情勢の悪化により、平成20年以降上昇に転じ、平成21年以降は大きく上昇している。(図4-2)
- ・全国の勤労者世帯の実収入は、平成19年前半は対前年同月比でプラスであったが、平成19年後半以降は、対前年度比でマイナスとなる傾向が続き、特に平成21年1～3月期はマイナス3.8%と大きく低下している。(図4-3)