

第1回 住宅の空き家化と居住世帯の小規模化・単身化の実態

松本地域再生研究所 代表 松本 恭治

はじめに

わが国では長く家族規模が縮小することで、人口増加以上に世帯数が増加してきた。新たな住宅を大量に供給し、建て替えをすることで住宅不足を解消すると共に、住宅全体の水準を引き上げてきた。

住宅の大量生産、大量滅失方式が可能であった背景は、大量の住宅建設が経済成長の仕組みの中に組み入れられてきたこと、多くの住宅が木造・単体が、集合しても小規模戸数で、さらに低層・低水準住宅、かつ特定個人や法人が一筆所有する場合が多かったことである。

しかし、近年では非木造・集合、大規模戸数、高層など、取り壊し困難な構造の住宅が大量に蓄積した。区分所有建物の場合は、更新に際し多数の所有者の合意を必要とする。空き家が発生しても簡単に建て替えられない状況が生じてきた。

これからは、コンバージョンや2戸1化を含めて、ストックを長く活用する社会的仕組みが必要である。人口減少が加速すれば、従来の大量供給を続けることが困難になる。資源の無駄使いを少なくし安定した居住環境を実現する上でも、少量生産・少量滅失方式に転換することが必要である。

そこで、本報告は住宅種別の小規模世帯化・単身化、高齢化、空き家化の進行の実態を明らかにし、今後の住宅政策や都市計画のあり方を検討するための資料としたい。

※再集計に利用した統計調査結果報告と統計の制約について

使用した統計は、国勢調査結果、住宅

土地統計調査、運輸統計、介護保険実績報告結果、労働統計等である。それぞれの統計は年々整備されてきているが、必ずしも当方が利用できる分類で公表されている訳ではない。例えば、住宅の所有については居住者に聞いているから、居住者不在の空き家は、構造（木造、非木造）や建て方（戸建て、長屋、共同、その他）、建築年、腐朽・破損の有無、空き家理由等に限定される。空き家の所有者を集計できない。また棟単位での空き家と借家戸数、持ち家戸数を集計できない。さらに、持ち家戸建てと持ち家共同住宅はしばしば一括して持ち家として集計されていることから、持ち家共同住宅の特性を十分分析できないなどの課題がある。

分譲マンション内の借家と給与住宅は、民間借家と給与住宅としてカウントされる。当初個人に分譲した住宅が、時間経過と共にどの程度空き家化、借家化したかは不明で、同様に給与住宅、借家として建築された住宅がどの程度持ち家に転化したかも不明である。なお、地域

分析は都道府県別、市区町村別があるが、距離帯別分析では、東京70km圏を中心に行なった。

1. 住宅ストックの概況

(1) 非木造共同住宅の増加

東京70km圏では、平成20年時点で全居住世帯の47.8%が非木造共同住宅に該当する。近距離帯ほど比率を増し、0-10km圏では71.4%に達する。距離帯が増すほど、非木造共同住宅の比率が低下する。非木造共同住宅であっても建て替え困難な住宅ばかりではないが、木造系住宅に比べて1棟当たりの戸数規模が大きく、階数も高く、物理的、社会的に改変困難な場合が多い。区分所有建物であれば、なお困難さが増す（図1）。

(2) 借家の距離帯別住宅建て方

東京70km圏における借家世帯の全住宅世帯に対する比率は、0-10km圏では半数を超える。距離帯が増すにつれて減少し、一方、持ち家世帯比率が増す。

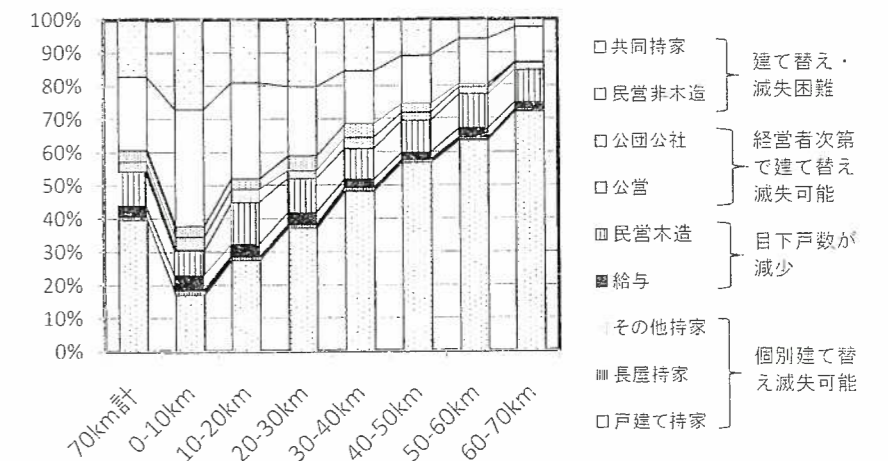


図1 距離帯別住宅種類分布と建て替え滅失の困難さ
出典：平成20年住宅土地統計結果より再集計

注1) 図の中の凡例「公団公社」は、本文中では「UR公社」と表現されている。

〒188-0003 東京都西東京市比原町1-13-1
松本恭治 Tel. fax 0424-48-1274
Mail matsumoto-kyoji@jcom.home.na.jp
(地域再生研究所)

第1回 住宅の空き家化と居住世帯の小規模化・単身化の実態

借家世帯の中で住宅建て方別に見れば、0-10kmでは非木造借家共同住宅が64.6%に達するものの、遠隔地になるほど割合は低下し、60-70kmでは42.8%に低下する。民営借家非木造は13.7%から39.9%に拡大する。20-30年以前は、山手線の外の西側を木造賃貸ベルト地帯と称したが、現在では非木造賃貸ベルト地帯に置き換わっているようだ。公営、UR、公社を合わせて最も多いのは

30-40kmで20.4%であるが、さらに遠隔地に行くほどUR・公社の比率が低下し、60-70km帯では合わせて9.7%である(図2)。

(3)住宅規模

非木造共同住宅数の住宅規模別経年変化はあらゆる住宅規模帯で増加するが、100㎡を超えるとストック数は極めて僅かである。非木造共同住宅以外住宅

の規模別変化では70㎡を越えると増加傾向を示すが、69㎡以下では減少し、特に49㎡以下の減少傾向が激しい。69㎡以下の同じ広さでも、増加と減少の相反する傾向を示す。理由は、住宅性能、設備内容で非木造共同住宅の方が、木造共同住宅より優れ、市場で人気が高く、経営リスクが少なかったことが推測させる。29㎡以下住宅、30-49㎡住宅のいずれの非木造共同住宅の10年間の増加戸数は、非木造共同住宅以外住宅のほぼ減少数に相当する。木造共同住宅が非木造共同住宅に置き換わることで底辺の底上げが進む一方、持ち家共同住宅が戸建て持ち家までの途中下車としての性格を今なお残している(図3、4)。

UR・公社・公営住宅は距離帯に関わらず規模は一定だが、これは、主として家族向けに供給し、かつ住宅難解消の公共政策の目標から住宅規模の上限を抑えざるを得なかった事情がある。全住宅の平均規模は郊外遠隔地になるほど大きくなる。中心部では借家の占める割合が高く、郊外遠隔地では持ち家戸建ての占める割合が高いから、全住宅の平均規模は

持ち家戸建ての規模に引き寄せられる。

持ち家共同住宅の規模は0-20km以内では平均住宅規模以上だから、地域内の平均以下の住宅から持ち家共同住宅に住み替えるには魅力的ではあるが、遠隔地では距離帯が増すほど地元住民からは転居先としての魅力を失う。人口増加の時代、郊外の新築住宅は都心から溢れ出る住宅需要者を把握できたが、人口減少時代では郊外に溢れ出る持ち家購入希望者は減る上、地元の住宅購入希望者さえも都心方向に引き寄せられるから、中古立地選別はより強化される。共働きを前提とした場合、女性の職住近接や乳幼児や学童保育の環境が立地選別の基準になりやすい。(図5)

2. 空き家の発生状況

(1)都道府県別全住宅・非木造共同住宅の空き家率

全国平均の空き家率は平成20年で13.1%、都道府県別の最高は山梨県の20.3%、最低は神奈川県の10.5%である。東京70km帯を距離帯別に見れば、平均で11.2%、最低は20-30km帯の10.5%、最大は60-70km帯の14.7%である。最低と最大の差はわずか4.2%に過ぎない。距離帯別空き家率を経年変化で見れば、0-40kmでは若干乱高下があるものの、40km以上では近年になるほど空き家率が増し、特に60-70km帯では増加幅も大きい(図13後出)。空き家率の地域格差は拡大方向である。

次に空き家率を住宅の建て方別に見れば、木造共同住宅が最も高く、次いで長屋、非木造共同住宅、戸建て住宅の順で低くなる。この中で長屋の空き家率だ

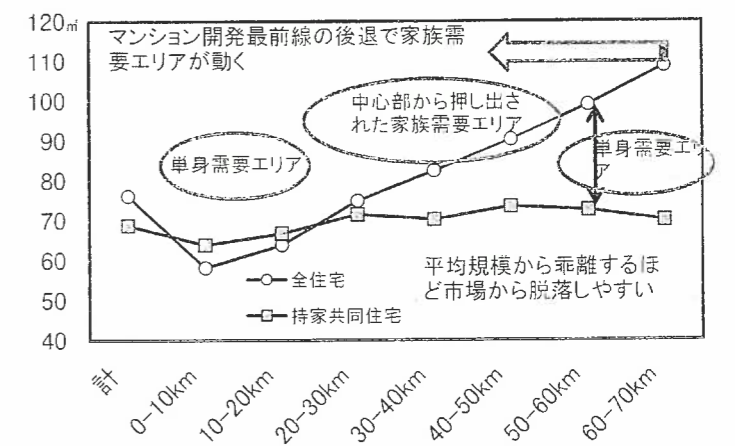


図5 平成20年東京距離帯別持家共同住宅と全住宅の平均床面積比較
出典：住宅土地統計調査結果から再集計

けが低下する方向である。築年数が大きいこと、標準単位の戸数が少ないこと、低層であること等から、建て替え等による空き家処理が進んだ可能性が高い(図14後出)。都道府県別では、木造共同住宅の空き家率は最大が大阪府の43%、最低が東京都の20.4%である。東京圏に比べて大阪圏の人口流失が激しいことが原因している(図6)。長屋の空き家率最大は福井県の39.3%、最低は東京都の11.4%である(図7)。東京都が少ないのは恒常的な人口増加が大きく影響している。全国集計で、腐朽・老朽「あり」については、空き家の場合は19.9%が、空き家でない住宅は7.5%である。老朽化は空き家化の原因の一部に過ぎないようだ。さらに大都市圏周辺部の木造、非木造住宅はともに中心部の共同住宅に比べて築年数は新しい。高い空き家率は、建物の腐朽・老朽が原因というよりは、地域における住宅需要の低下が主な原因のようだ。

非木造共同住宅の場合、平成15年時点では、都道府県別では製造業比率が高

い地域で空き家率が高い(図8)。理由は、高い製造業比率の立地ほどバブル経済崩壊後の経済のグローバル化によって、工場の縮小、撤退が多かったためである(図9)。平成20年になるとさらに非木造共同住宅の空き家化が進んだ(図10)。平成20年の最高空き家率は福井県33.8%、次いで長野31.6%、和歌山31.2%、青森28.0%、石川27.5%、茨城27.5%である。空き家率最低は沖縄12.2%、東京13.5%である。製造業従事者比率と自動車保有率は極めて相関が高い。従って自動車保有率と空き家率の分布が一致しやすい(図11)。工業誘致によってある程度の豊かさを得る一方で、市街地が薄く拡大する。マイカーの普及、バス等の公共交通機関の崩壊と工場撤退が重なれば、居住環境の不安定化を避けられない。非木造共同住宅数に占める持ち家共同住宅数の割合が小さい地域が多いが、群馬県における筆者の現地調査からは、地方における分譲マンションの中にも空き家化はかなり浸透しているものと思われる。東海道から遠隔の地域(北海道、

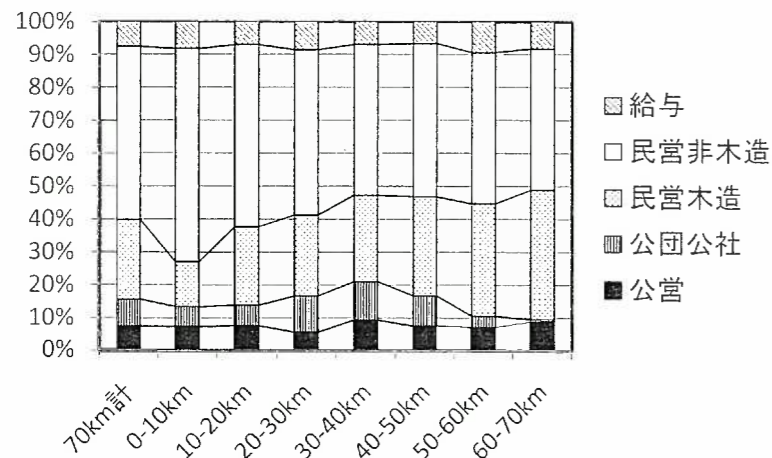


図2 平成20年借家の距離帯別建て方
出典：住宅土地統計調査結果より再集計

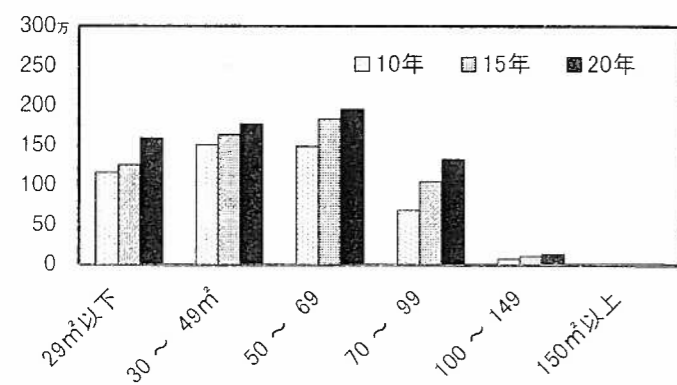


図3 東京70km圏における住宅規模別非木造共同住宅数規模別経年変化
出典：住宅土地統計調査結果から再集計

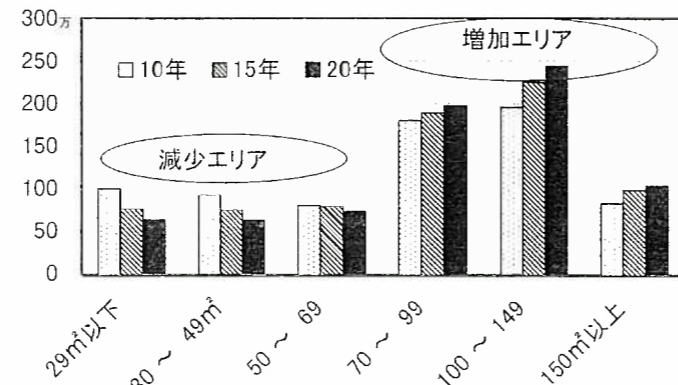


図4 非木造共同住宅以外住宅数規模別経年変化
出典：住宅土地統計調査結果から再集計

第1回 住宅の空き家化と居住世帯の小規模化・単身化の実態

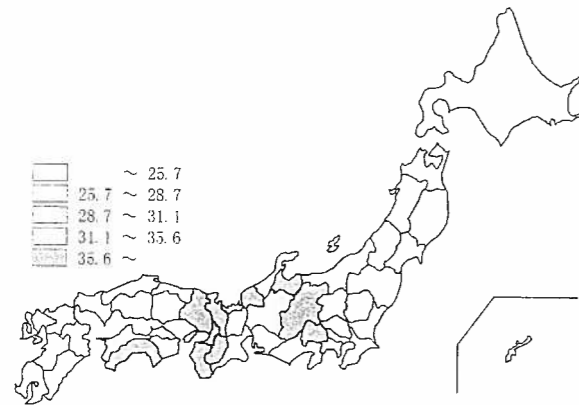


図6 木造共同住宅空き家率% 20年
出典：平成20年住宅土地統計調査結果報告の再集計

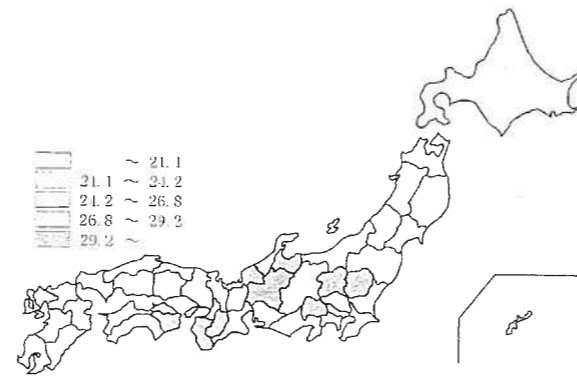


図7 長屋空き家率% 20年
出典：平成20年住宅土地統計調査結果報告の再集計

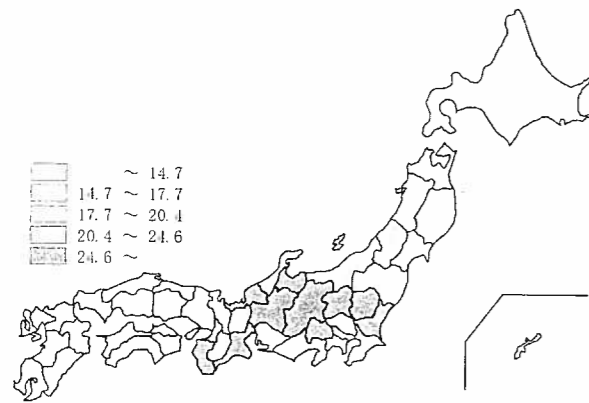


図8 非木造共同住宅空き家率% 15年
出典：平成15年住宅土地統計調査結果報告の再集計

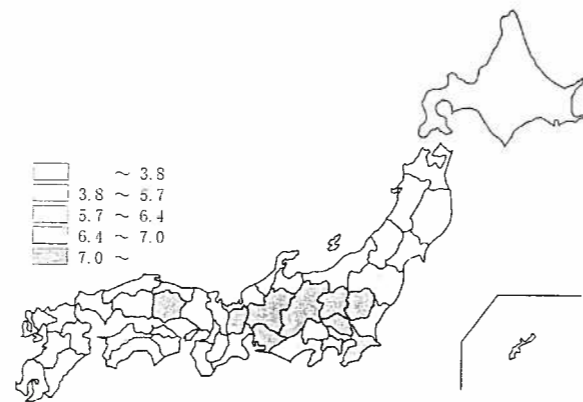


図9 製造従業者割合の平成3-16年減少率%
出典：総務省統計局 日本の統計の再集計

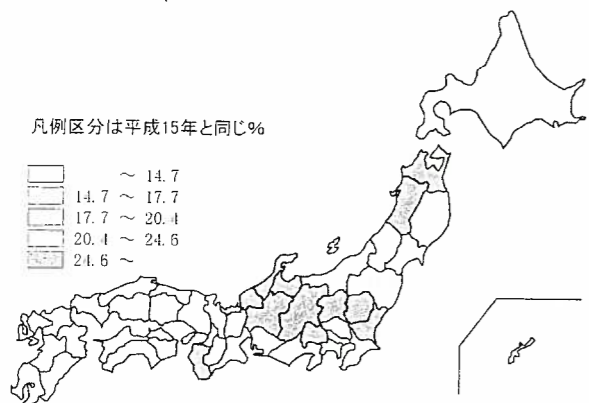


図10 非木造共同住宅空き家率% 20年
出典：平成20年住宅土地統計調査結果報告の再集計

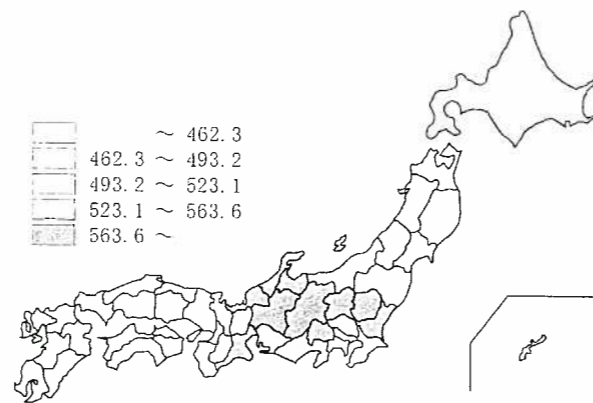


図11 平成15年1000人当たり自家用車保有台数
出典：運輸統計から再集計

東北、四国、九州、沖縄)では製造業誘致が困難であったため、非木造共同住宅の空き家率は低い。

(2)東京70km帯における建て方別空き家率

戸建持ち家の面積が大規模であるのに対して、借家の規模が極めて小さいのが特徴で、特に民間共同住宅木造借家の水準は大都市圏中心部になるほど小規模になる。都心近距離帯ではかなり低水準住宅でも生き残っていることを示す。UR・公社、公営、給与住宅はほぼ規模は同じであり、立地格差は少ない(図12)。

距離帯別空き家率の経年変化が、図13では、戸建を除けば総じて郊外遠隔地に行くほど空き家率が高くなる。長屋を除いて、近年になるほど空き家率は高まっている。長屋の空き家率が低くなる理由は、建て替えなどで空き家処理が進んでいることを思わせるが、定かではない。木造共同住宅は、現在数を減らしつつあるが、空き家も多い。非木造共同住宅は、大都市中心部と郊外で空き家率に大きな格差を示す。3割以上の空き家率に達すれば、建物を適正に維持管理するのが困難になる。

非木造共同住宅は木造共同住宅より建物単位の戸数が多く、高層化が進んでいる。集合単位が大きい賃貸住宅ほど、迅速な建て替えや滅失が困難になる。最後の賃借者が立ち退くまで、空き家を抱えながら長く経営せざるを得ない。なお木造共同住宅の一部は、中心部に近い距離帯では非木造共同住宅に置き換えることができたが、遠隔地に行くほど非木造共同住宅に建て替えるには経営リスクを伴う。周辺部の人口減少が加速すれば、

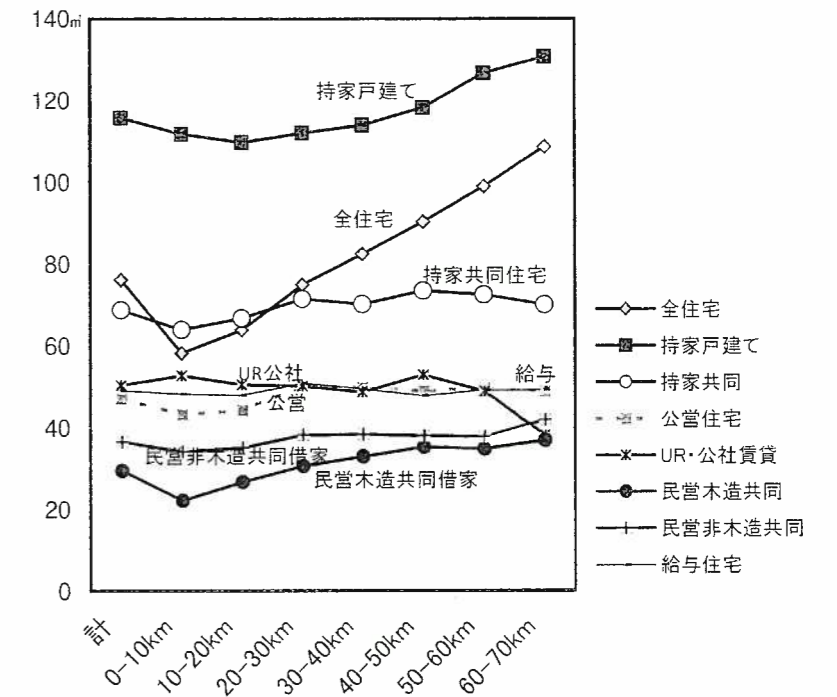


図12 平成20年住宅種類別距離帯別平均規模
出典：住宅土地統計調査結果より再集計

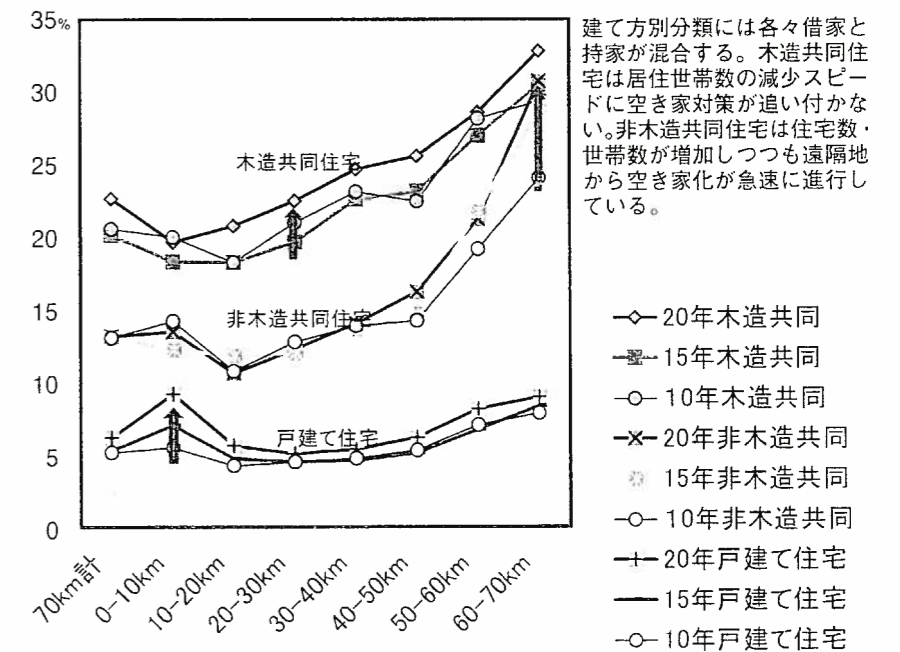


図13 東京70km圏距離帯別住宅建て方別空き家率変化
出典：平成10年15年20年の住宅土地統計調査結果より再集計

建て方別分類には各々借家と持家が混合する。木造共同住宅は居住世帯数の減少スピードに空き家対策が追い付かない。非木造共同住宅は住宅数・世帯数が増加しつつも遠隔地から空き家化が急速に進行している。

第1回 住宅の空き家化と居住世帯の小規模化・単身化の実態

所有者自身による建て替えより一括売却・廃業が選択されよう。

距離帯別の戸建て空き家率は5-10%の範囲でとどまり、地域差は比較的小さい。ただし0-10km、60-70kmの両極で若干高い。総じて個別の建て替えが容易なため、空き家は大きく蓄積しないようだ(図13、14)。なお、郊外の空き家

増加の原因は、第二次産業の衰退と、人口の都心Uターンが、高い空き家率を示す結果となったようだ。第二次産業人口の全産業人口に占める割合は、東京大都市圏では距離帯が増すほど高くなるが、近年に近づくほどその割合が低下している(図15)。若年者ほど、雇用力のある地域に移動しやすく、結果として郊外遠

隔地の空き家が増えたようだ。

なお、関西50km圏・名古屋50km圏は、東京70km圏に比べて距離帯別の空き家率格差は総じて小さい。東京70km圏は、中心部0-10kmでは第三次産業の従事者比率が高いのに対して、遠隔地に行くほど第二次産業従事者比率が増える。この、第二次産業従事者の人口が減少する方向にあることが、郊外の住宅需要低下につながる可能性が高い。一方、関西圏、名古屋圏では第二次産業従事者の距離帯別偏りが小さく、したがって第二次産業従事者の人口減少は距離帯別に大差ない。産業構造と中心部の人口吸引力の差が、大都市圏における郊外の空き家発生率分布に影響している可能性はある。

(3)空き家の理由

戸建てを除いて多くは、賃貸用住宅の空き家である。持ち家が多い戸建て住宅の空き家理由は、売却でも賃貸でもない「その他」が多い。高齢化・単身化が進むにしたがって長期入院・老人ホーム等への入所が増える。老人ホーム等施設に入所しても、持ち込める家財道具は限られており、処分し難い家財道具を置いたままの家主不在状態が生まれやすい。また施設から長期入院した場合、施設居住契約を解除される危険性もある。空き家化した際に貸家にすれば収入を期待できるものの、建物が傷められる懸念がある。まして居座られたら面倒になるから賃借を嫌う場合も少なくない。転勤・転職も長期空き家を生み出す理由になりやすい。

戸建ての空き家は庭の手入れも放置されやすいことから、防犯・防火上の不安を近隣に与えやすい。空き家が蓄積す

れば地域の活性化、資源の有効活用の観点から問題であろう。

分譲集合住宅における不在家主の増加は、役員のみならず失うことになる。平成20年の全国の総空き家数の35.4%が「その他」の理由の空き家で、都道府県別に見れば島根県の60.2%が最高で、戸建て住宅比率の高さが影響している。東京都の25.1%が最低である。概して西高東低である。

3. 小規模世帯化・単身化・内高齢単身化

小規模世帯化と単身化は裏腹の関係であるが、若年単身と高齢単身では問題の質が大きく変わる。若年単身者は単に住まいをめぐらし、しばしば近隣住民とマナーの上で軋轢を生むことがある。高齢単身者が増えることは犯罪や災害弱者に転化しやすく、また日常の近隣生活の質も低下しやすい。核家族化、単身化で世代間交流が希薄になりつつある現状で、バランスが取れた地域社会の必要性が強調できよう。

(1)東京70kmの住宅所有形態別建て方別単身世帯率

平成20年時点で最も単身率が高いのは民営非木造借家、次いで民営木造借家、社宅、UR・公社、公営、持ち家の順になる。単身化は強弱の違いはあるが、総じて都心または近距離帯で見られ、持ち家住宅、民営木造借家、公営住宅でその傾向が強い。UR・公社住宅、民間非木造借家でやや距離帯別の傾向が希薄である(図16)。民営木造共同住宅、又は非木造共同借家はもともと収益獲得が主な目的で、街づくりやコミュニティ形成、

住民自治を目的としない。公営、UR・公社の場合は都市住民の居住の安定を供給目標としているが、多くの場合集会所

が設置され、緑地の確保、遊び場の設置があり、単に住宅難の解消に留まらず、近隣関係の形成、戸外生活の充実が政策

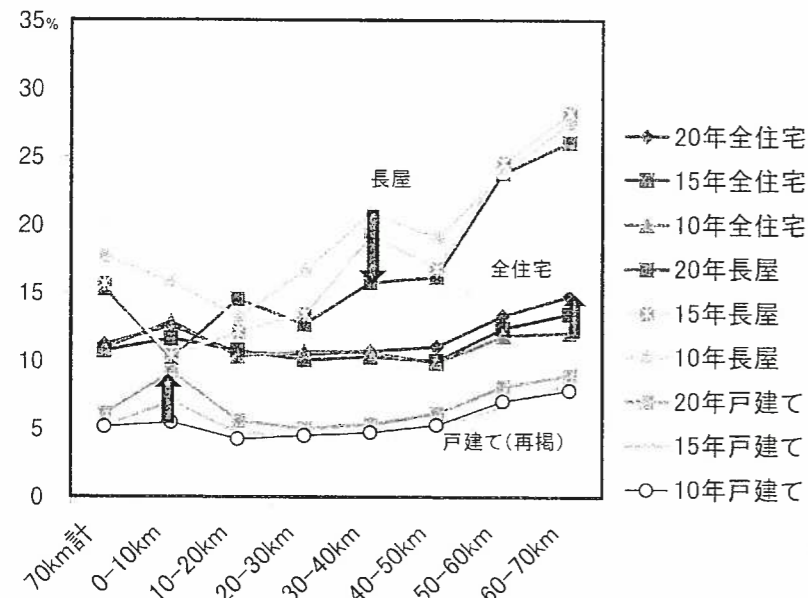


図14 東京70km圏距離帯別住宅建て方別空き家率変化
出典：平成10年15年20年の住宅土地統計調査結果より再集計

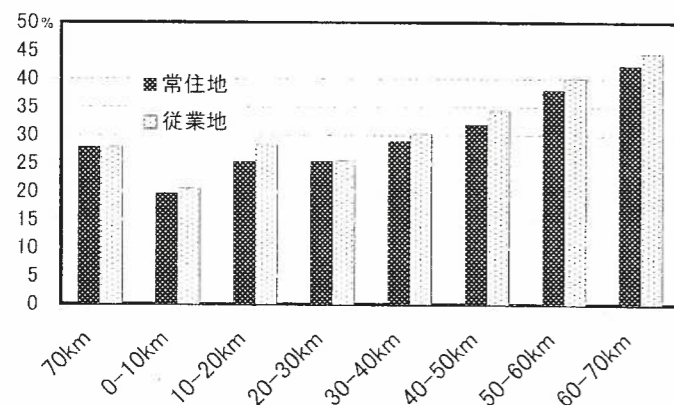


図15 東京距離帯別常住地、従業地別第1次+第2次産業従業者比率
出典：15年国勢調査結果より再集計

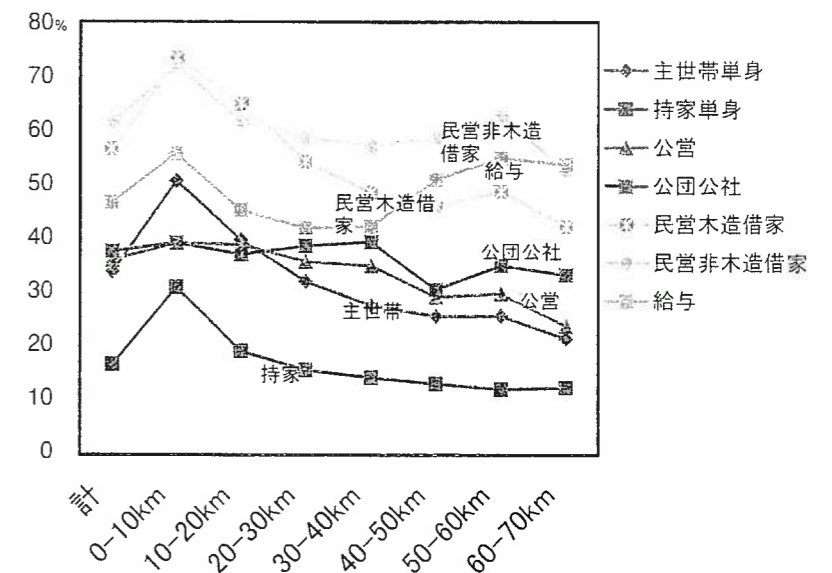


図16 平成20年住宅種類別距離帯別単身世帯率
出典：住宅土地統計調査より再集計

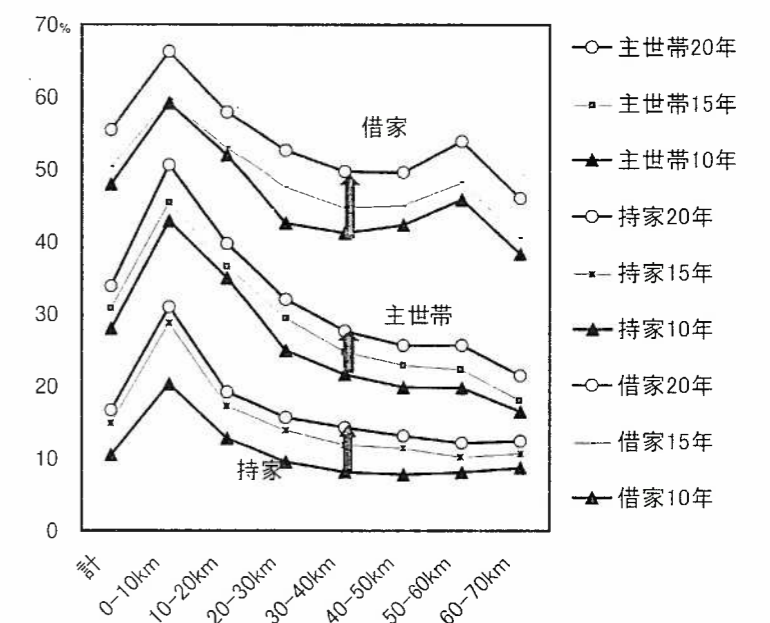


図17 住宅所有形態別距離帯別単身世帯率変化(10,15,20年)
出典：住宅土地統計調査より再集計

第1回 住宅の空き家化と居住世帯の小規模化・単身化の実態

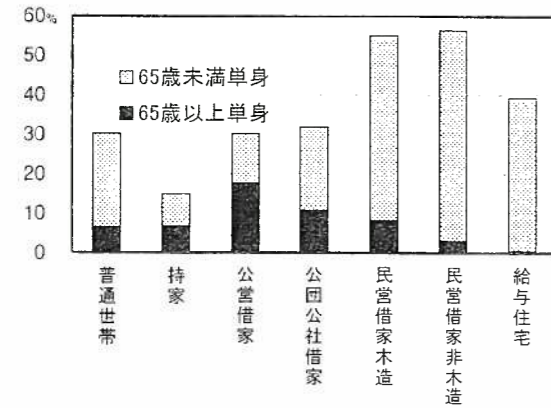


図18 平成15年単身世帯の年齢別全世帯に対する割合
出典：住宅土地統計調査結果より再集計

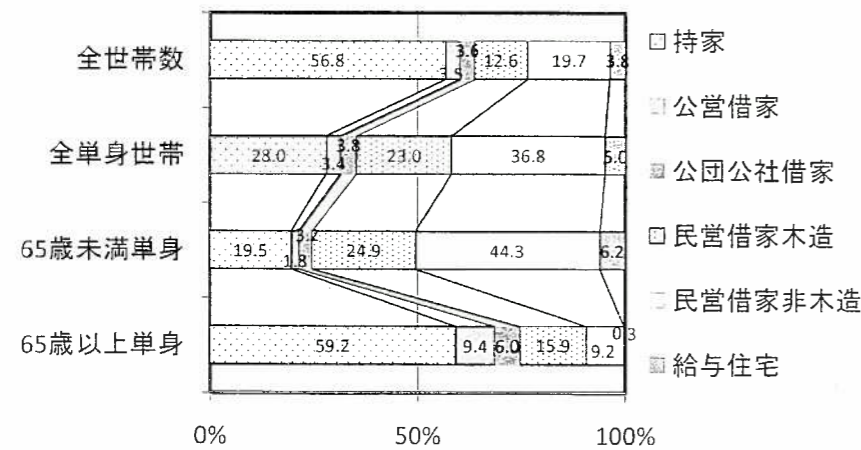


図19 平成15年東京70km圏単身者年齢別居住住宅種類
出典：住宅土地統計調査結果より再集計

目標となっている。両者とも平成20年時点の全距離帯平均の単身率は35-40%に入るが、過去10年間の伸びは両者とも著しい。なお、持ち家、借家、主世帯の単身率の経年変化を距離帯別に見ると、単身率が何れも上昇している。ただし、持ち家では10-15年に、借家では15-20年に単身率が上昇した。団塊世代、団塊谷間世代の住宅取得行動が影響したと考えられる(図17)。

ところで、東京70km圏で住宅種類別に平成15年の単身率を見ると、全住宅

では30.2%が単身世帯である。民営借家非木造が56.4%、民営借家木造が55.0%と肩を並べて高い。持ち家での単身率は14.9%だから、かなり差がある。ところが、65歳以上高齢者世帯比率は、公営借家、UR・公社借家、民営借家木造、持ち家の順で、公共借家の高齢単身化が目立つ(図18)。さらに、65歳以上、未達の単身者はどの住宅にいるかで見ると、全世帯数は持ち家、借家が拮抗するが、全単身世帯で見れば、持ち家が28.0%に後退、さらに65歳未満世帯で

見れば、19.5%にまで縮小する。ところが65歳以上世帯で見れば59.2%だから、持ち家が最大の高齢単身世帯の居場所となる。民営借家木造住宅は15.9%を占め、公営+UR・公社住宅の合計15.4%を上回る(図19)。近隣相互の関係が乏しい住宅に少数派ですごしていても、民営非木造借家を含めると、高齢者4人に1人が民営借家に居住していることになる。

(2)東京70km圏で単身化を急ぐ公共住宅

平成20年の70km圏の住宅建て方別単身率では、民営非木造借家が61.8%と最も高く、次いで民営木造借家、給与住宅、UR・公社住宅、公営住宅となり、最も低いのが持ち家14.9%である。平成10、15、20年では、いずれの住宅も単身率が増加しているが、10年から20年で増加比率が高いのは公営の13.9%、UR・公社の13.1%である(図20)。

65歳以上、未達で見るとは20年のデータがないので、10年と15年時点で見ると、10-15年の単身率変化で最も大きいのは公営住宅8.0%の増加で、次いでUR・公社住宅7.8%、持ち家4.4%となる。このうち公営、UR・公社住宅は高齢者比率の伸びが単身率増加に大きく寄与している。公営、UR・公社の公共住宅は民営借家比べて家族向け住宅が多く、したがって65歳未満の単身者は僅かしか増加しない。家賃が安定しているため長期居住が可能なおから、世帯分解、配偶者死亡による高齢単身者が蓄積する。

一方、民営木造借家では単身率はむしろ低下している。65歳以上の伸びは6.2%増加したものの、65歳未満で6.4%減少した。若い単身者が減って、その分

を高齢者が埋めた形である。民営木造借家住宅で高齢単身者居住率が上昇する理由は、他の住宅に住み替え出来ない高齢者や、他の住宅から転入した高齢者が蓄積したことによる。さらに若年者が減少しているから、高齢者の密度を一層増すことになる。非木造民営借家は他の借家住宅に比べて全体的に築年数が浅く、かつ家賃の単価が高い小規模住宅が多いことから、長く居住する割合が低い。年金生活の単身者には経済的負担が大き

く、したがって高齢者は蓄積しない(図21)。

問題は公営、UR・公社の公共住宅の単身率の増加スピードの速さである。単身者増加の2/3は65歳以上が占める。公共借家が高齢単身者の居住安定に貢献するのは好ましいが、少ないストックで高齢者を歯止め無く増加させると、団地単位、建物単位では住民自治能力を殺ぐ恐れが生じる。近隣の支援を期待する人が過剰に増えれば、正常な人間関係を地

域で築きにくい。そこで公共住宅の建て替えに際し、高齢者向け住宅を作りサービスとふれ合いの空間が提供されれば、社会的孤立を避ける可能性を得る。高齢者相互の助け合いも生まれやすい。

(3)平成11年以降現住宅に入居した65歳以上単身および高齢者夫婦

転入世帯の合計ではほぼ世帯数が拮抗するものの、単身者は24.3%が、夫婦世帯は48.4%が持ち家に転入していた

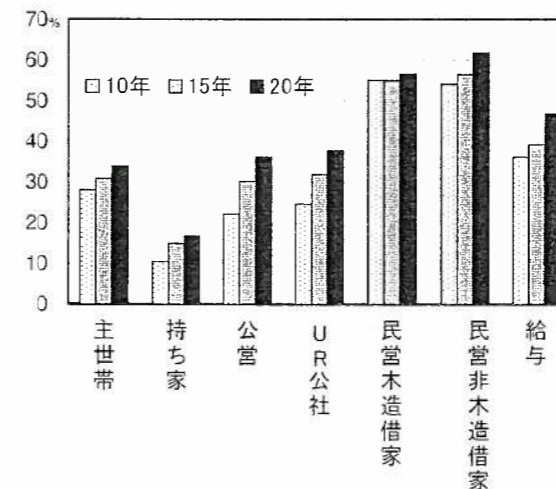


図20 東京70km圏 住宅種類別単身率経年変化
出典：住宅土地統計調査結果より再集計

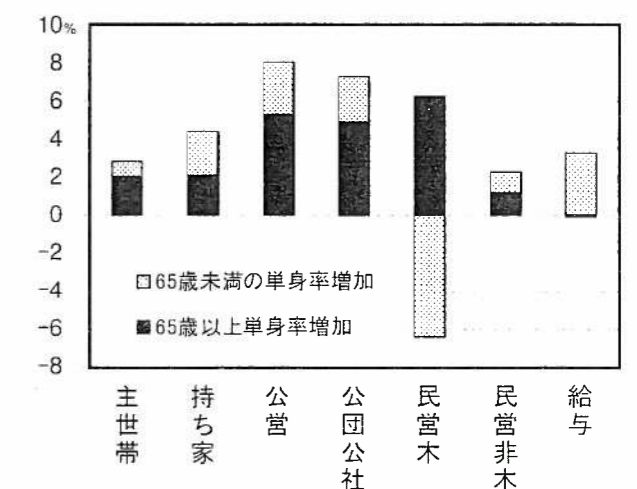


図21 平成10-15年の住宅種別年齢別単身世帯増加率
出典：住宅土地統計調査結果より再集計

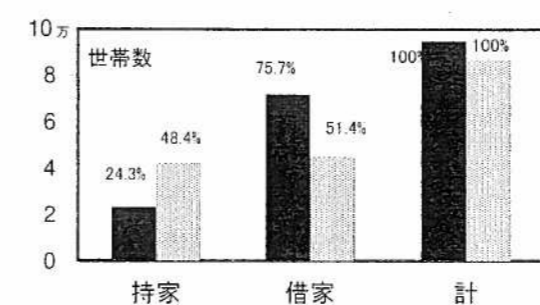


図22 東京70km圏、平成11年以降の現住宅に入居した65歳以上単身と高齢夫婦世帯の人数
出典：平成15年住宅土地統計調査結果より再集計

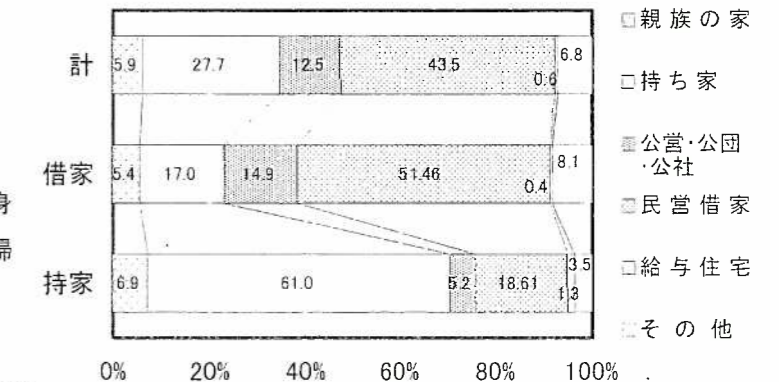


図23 平成11年以降入居の65歳以上高齢者の現住宅別前住住宅種類
出典：平成15年住宅土地統計調査結果より再集計

第1回 住宅の空き家化と居住世帯の小規模化・単身化の実態

(図22)。これを単身者の前住宅別に見ると、前住宅が借家の場合は借家に、持ち家の場合は持ち家に転入する割合が高い(図23)。積極的な移動が消極的な移動かは不明であるが、借家単身者は親族近居世帯が多いから、身軽な部分も有ろう。

(4) 持ち家共同住宅世帯の少人数化

持ち家共同住宅の単身化や空き家化は、他の住宅と異なって管理運営上の特別な意味を持つ。区分所有の建物では日常管理だけでなく、建て替え、滅失においても区分所有者の合意と協力が前提となる。過度の単身化、空き家化は適切な管理運営を阻害する条件になりやすい。本稿では都市住宅の中核になりつつある持ち家共同住宅の少人数化、単身化の実態を明らかにする。

(4)-1 東京距離帯別持ち家共同住宅の平均家族人数

平成20年実施の住宅統計調査結果の再集計では、持ち家共同住宅居住世帯の単身化が一層進んでいることが明らかになった。東京の距離帯別の平均家族人数を平成10年、15年、20年の経年変化で示すと、実に興味深い結果が示される(図24)。平成10年時点の平均家族人数は0-10km帯が2.48人と最も小さく、以遠では距離を増すほど家族人数が増し、40-50kmの2.97人を最大として、50km以遠は減少する。都心に近い0-10kmは単身者が多く居住し、夫婦+子供の世帯は都心地域より単価の低い郊外住宅を選択する図式が成り立つ。但し、分譲マンションを購入する限界距離は都心から50kmにあるようだ。50km以遠では持ち家の広い戸建て住宅が安価になるから、分譲マンションは成立も存続も困難

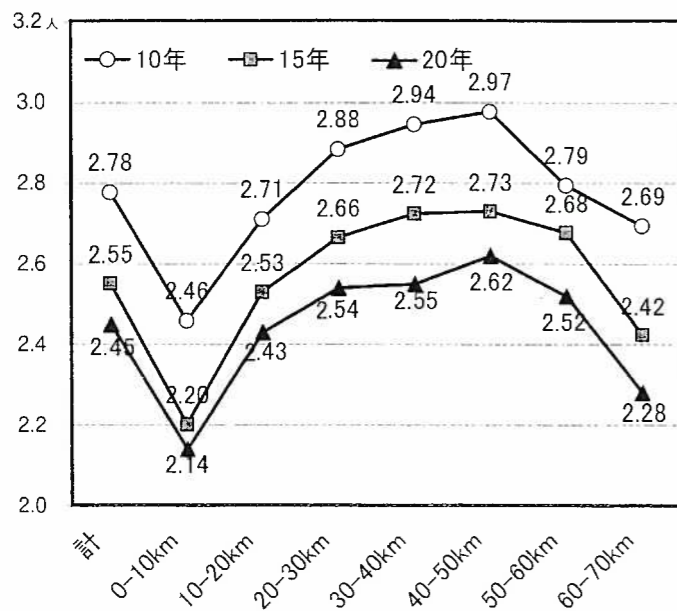


図24 東京70km圏距離帯別持ち家共同住宅の平均家族人数経年変化
出典：住宅土地統計結果の再集計

になる。持ち家共同住宅、全住宅との平均面積の乖離は20kmを越えると次第に拡大するから、遠隔地に居住する地元住民の需要は単身者などの小家族世帯に限定される。バブル経済崩壊以降分譲マンションの開発最前線が都心方向にUターンした上、遠隔地の住宅需要者は近距離帯への移動が可能になった。今後の人口推移では、分譲マンション購入の限界距離が今より短くなることは容易に想像し得る。しかも中古市場で生き残れるマンションは、最寄り駅から徒歩の範囲に限定されやすい。10年間の変動状況でも家族人数が減少した距離帯は60-70kmで、0.47人、次いで0-10km帯の0.42人だ。小人数がさらに大きく減じたのだから、分譲マンション内の人間関係も大いに変質するはずだ。

ところで単身化は、①長期居住による世帯分解の進行と、②中高年単身者の増加、③新規建設住宅の水準向上に伴うストックの相対的低下、④低金利政策と容積率緩和によるマンションの低価格化、⑤防犯意識の変化、⑥産業構造の変化等が強く影響している。

①については配偶者死亡の後女性が多く残りやすいことは当然だが、子供世帯に従前住宅を譲渡するか、他人に売却すれば、高齢世帯が家族規模に適合する住宅を選択できる。これはストックの有効活用の観点から合理的である。②については晩婚、未婚、離婚と配偶者死別者等の人口増加が大きく影響している。生涯未婚男女では女性の方が男性より高学歴、高収入者が多いことから、都内の比較的高級住宅地のマンションを購入する傾向が強い。0-20kmの近距離帯における女性の分譲マンション取得傾向が顕

著になったが、その理由は将来計画への男女の関心差も影響していよう。③については、大都市圏中心部において50㎡未満の小規模持ち家住宅はマンションが圧倒的に多いことが関連している。持ち家取得希望者の要求水準が上昇したことから、50㎡未満の住宅が、家族世帯の要求水準に合わなくなった結果、購入者は単身者に限定されやすくなったようだ。50㎡以下の戸建て住宅は流通量が少なく、あっても防犯、防火、日照、通風環境は集合住宅に比べてかなり劣る。④については、特に高経年マンションの低価格化が単身者の住宅取得を可能にしている。⑤については単身女性であればなお強く意識する。⑥については都心湾岸部分から第二次産業が消え、地方又は大都市圏遠隔地に拡散した結果、都心では特に女性の第三次産業従事者が増えた。かくして都心マンションは居住者階層を大きく変貌させつつあるが、大地震などの災害に対応可能か疑問だ。阪神淡路大震災被害を受けた当時のマンションの居住者構成とは大きく変わっている。

なお持ち家戸建て住宅、借家住宅の距離帯平均家族人数とその経年変化も分析したが、それぞれ東京大都市圏の近距離帯から遠隔地に行くに従って家族人数は増加する。但し近年になるほど、いずれも家族規模は縮小傾向にある。

(4)-2 都道府県別持ち家共同住宅の平均家族人数

持ち家共同住宅の都道府県別DIDs人口密度別単身率人数を見ると、東京都と京都府を除いて、DIDs人口密度が高い

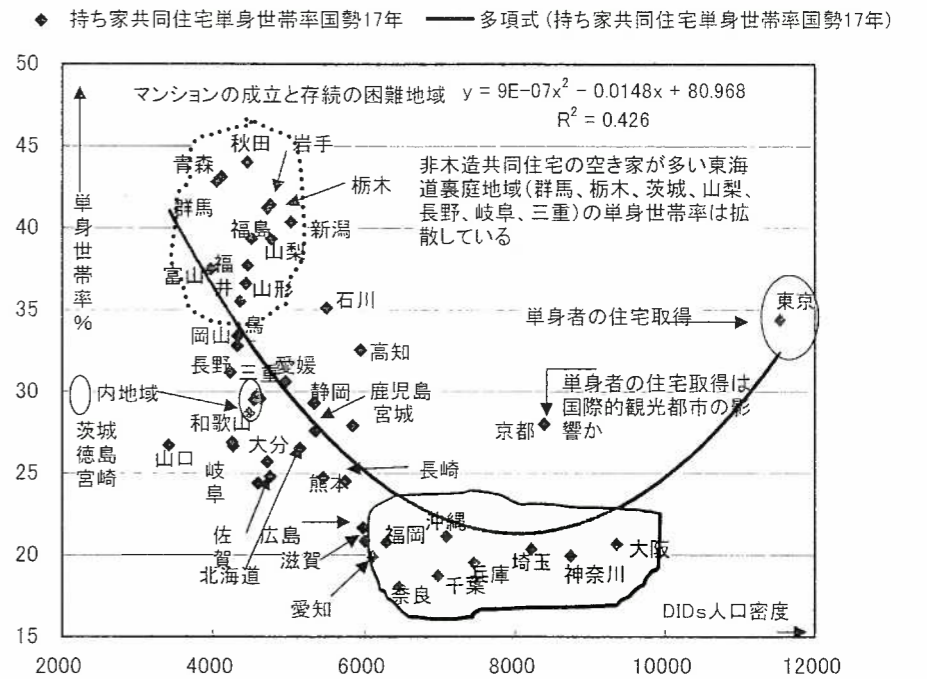


図25 都道府県別DIDs人口密度別持ち家共同住宅居住世帯の単身比率
出典：平成17年国勢調査結果より再集計

大都市圏内の府県では総じて単身率は低く、DIDs人口密度が低い地域で単身率が高い(図25)。地図上に都道府県別の単身率を表すと、宮城県を除く東北地方、新潟、富山、群馬、栃木、山梨、福井などで高い。マイカー普及率や製造業比率とも相関するが(中心市街地に建つ古いマンションでは駐車場の不足が共働き世帯の購入を躊躇させる原因になっている)、非木造共同住宅の空き家率分布とも必ずしも一致しない。

一方、都道府県の住宅平均規模と持ち家共同住宅の平均規模との乖離幅は、それぞれの平均家族人数を特色付けるようだ。両者の住宅の規模格差が大きい地域ほど一般住宅の平均家族人数は大きくなり、持ち家共同住宅の平均家族人数は小さくなる傾向が見られる(図26)。各都

道府県別の持ち家共同住宅の平均規模は大差がないが、地方都市では持ち家共同住宅居住者は都市住民の平均的世帯から遠く、少人数の特別な世帯である。そこで、今後、マンションストックが蓄積すれば平均家族人数が上昇するかに見えるが、この推測はむしろ誤りである。これらの地域は既に人口の減少が進行中である。さらに人口減少が加速すればマンションストックの選別はより強化されるから、より特別な世帯(少人数世帯)が増える恐れが強い。

ところで、東京都の単身率が高い理由は、政令指定都市の中心区と中心区が属する市における持ち家共同住宅世帯のそれぞれの平均家族人数を比較すると分かりやすい。いずれの政令都市でも中心区は家族人数が小さく、ファミリー世帯

第1回 住宅の空き家化と居住世帯の小規模化・単身化の実態

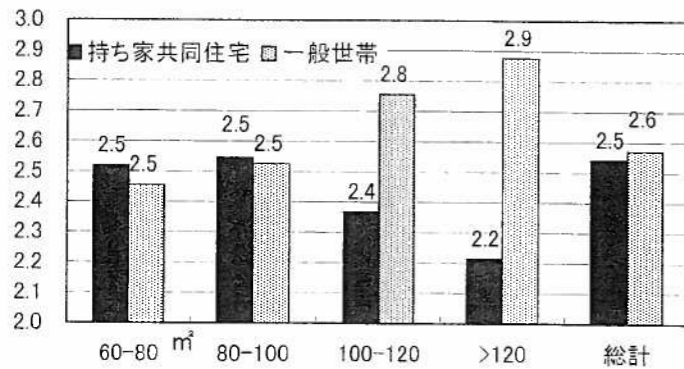


図26 都道府県別の平均床面積別持ち家共同住宅世帯と一般住宅世帯の平均家族人数
出典：平成17年国勢調査結果より再集計

は郊外区に多く住む。商業地区として地価が高い場所が必ずしも家族居住に向いているとは言えず、単身又は夫婦の居住に限定される傾向が強い。東京23区内、12区は家族人数2.2を下回る。東京都の単身率が周辺3県に比べて高いのは、ファミリー世帯が、東京区部から外に押し出された結果とみることが出来る。(区別具体事例追加一注2)

注2) 東京都特別区全体の単身率は34.4%であるが、平均世帯人数は、港区1.79人、中央区1.89人、渋谷区1.95人、世田谷区1.96人、目黒区1.99人、新宿区2.02人、豊島区2.02人、杉並区2.03人、千代田区2.06人、台東区2.15人である。内人口50万人以上の世田谷区と杉並区の単身率はそれぞれ47.0%、39.5%であることが判明している。港区、中央区、渋谷区では半数近くが単身世帯となる。

4. 空き家化、単身化・小規模世帯の影響

距離帯別の空き家化と単身化の傾向は必ずしも一致しない。住宅種別でその進行度合いは異なるが、①総じて(主世帯)都心で単身化が進み、郊外で空き家化が進む。管理問題から見れば前門の虎と後門の狼と言ったところであろうか。②間借りや、設備共同の民営借家は周

の住宅が水準アップするにつれて多くが消滅した。風呂なしの民営借家は、近くにあった共同浴場が閉鎖されるたびに姿を消した(東京70km圏で風呂なしの民営木造借家は7.8%、0-10kmで25.1%、10-20kmで12.8%、20-30kmで4.3%となる。非木造共同住宅借家では70km圏で風呂なしは1.0%に過ぎない)。③民営木造共同住宅、社宅は長く退場傾向が続き、代わって民営非木造共同住宅が市場規模を拡大しつつあるのが現状だ。その非木造共同住宅が大都市圏周辺部や製造業が多い地方で空き家を急増させているのだから、分譲マンションのストックの存続基盤を揺るがし始めているようだ。④過去の選手交代は、人口増加の中で、更新、減失を進めやすい特定個人又は法人の住宅でしかも物理的に壊しやすい住宅構造、規模が多かった。⑤これからの選手交代は、人口減少の中で進めなくてはならない。更新・減失困難な非木造構造、高層、大規模戸数、高容積使用建物が多いため、さらに分譲マンションの場合は区分所有法上の合意形成が必須条件だから、更新・減失が一層困難になる。更新・減失を計画しても完了するまでに

極めて長期間を要する場合が少なくなく、その間の維持管理は限定的にならざるを得ない。放置されると、防犯、防火、景観環境等の悪化、地域の活力低下等様々な影響が出やすい。

単身化の問題については、単身者向け賃貸住宅と家族向け住宅を分けて論じることが必要である。単身者向け民営借家はもとよりねぐらの用途になるが、劣悪な住宅に高齢者が居残る問題が指摘できる。学生や若年労働者の中に高齢者が居残れば、より社会的孤立を深める。家族世帯の中の高齢者よりも近隣関係を維持しにくい。

UR・公社、公営の公共住宅は家族世帯に供給することを中心に事業展開してきたが、長く居住すれば、小規模世帯や高齢単身者が増加する。これら住宅の単身者問題は、①単身者自身の自立と、②街づくり・地域社会計画、③公共の目的の担保の課題に3分できる。①については、虚弱高齢者が居住し続けるにはバリアフリーの環境対策が最低限必要となるが、同時に社会的孤立防止、自立支援が必要になる。②については、高齢者・低所得者が過度に集住すれば、健全な地域社会を築き維持することの障害になる恐れもある。③は①②を含んで公共で達成する目的とするが、各住宅供給機関の設置目的を公共とするか議論が分かるところである。単身化で問題となるのは公平性の管理である。住宅規模が多様化するほど住宅規模と家族人数とのミスマッチが生じやすい。公共住宅の有効活用の観点から矛盾が蓄積する。現在、住宅難世帯が多い大都市においては、規模と家族人数をマッチさせる機会が入居者募集時が建て替え時しかない。地域内で適正

居住を図る仕組みが必要である。

マンションにおける単身化で懸念されることは、維持管理への無関心・無協力化である。修繕費等の値上げは年金生活者の負担感を増すから、経費の計画的徴収がより重要となる。防犯、防災上の不安が大きくなるのは公共住宅、分譲マンションとも同じである。単身化と空き家化が同時進行した場合は、集合単位が大きくなるほど、周辺地域への影響が大きくなる。大規模団地の場合は商店街の売り上げ減を招く。地方都市では、中心市街地の空洞化対策で、市街地再開発事業やマンション建設を促進しても人口は増えない。

おわりに

戸建て・集合住宅、民営・公共住宅、持ち家・賃貸に限らず、全ての住宅で小規模家族化・単身化が進行している。小規模世帯化、単身化の最先端が、住宅の建て方では木造共同住宅、長屋住宅であり、立地では大都市圏中心部(とりわけ東京0-10km)と住宅の平均水準が高い地方都市である。

空き家化と単身化は必ずしも連動し

ないが、東京大都市圏周辺部の木造共同、長屋、非木造共同で空き家化が進む。製造業従事者比率と、自動車保有率が高い地方においては、非木造共同住宅と長屋住宅で空き家化と単身化が同時に進む。立地で単身化、空き家化の進行度合いが大きく異なっているが、一定の単身率、空き家率を越える地域は、局地的エリアから広範囲に広がるのは必至である。この拡大は少子高齢化、晩婚、未婚、離婚、親子別居の住まい方の増加等が影響している。人口減少が加速すれば、空き家処理がなされない内に新たな空き家が加算され、地域の衰退が大きな社会問題になる恐れがある。

ところで、人口増加している間は足し算の都市計画で済んだ。あとから不足している公共施設や道路公園を隙間に加えていけばよかった。ところが人口減少時代の都市計画は、引き算になる。民間事業者はさっさと撤退するが、残された住宅は自然消滅を待つしかない。整備したインフラの維持管理が重荷になる。ストックの有効活用は地域の社会環境が維持されている場合に可能だ。地方都市では、空洞化している市街地で集合住宅をいくら改善しても空き家化を止めること

ができない。老朽化して空き家化するのではなく、空き家化してから老朽化が進むのだから、環境改善しない限り維持管理への意欲は湧かない。本報告は具体的対策を論じることより、まずは、小規模世帯化、単身化、空き家化の実態を報告するにとどめた。さらに分析を深めた後に対策に言及したい。

【参考文献】

- 1) フランスにおける荒廃区分所有建物の処分に関する法制度とその運用の研究、区分所有者間での合意が形成できないマンションの処分の円滑化に向けて 寺尾仁(新潟大学)、榎谷美恵子(大阪市立大学)、財団法人第一住宅建設協会研究助成金成果報告書、P1-49、2008年5月
- 2) 分譲マンションの成立と存続に影響する社会構造および都市構造の変化について、平成17年度～平成19年度文部科学省科学研究補助金(基盤研究C) 研究報告書 松本恭治(高崎健康福祉大学) P1-170、2008年
- 3) 高齢者居住の行方—高齢者ビジネスの多様化と置き去りにされる格差 松本恭治 マンション学34号 P40-52、2009年
- 4) 都市環境の変化が分譲マンションの成立と存続に与える影響—不良資産化する分譲マンションの行方 松本恭治 マンション学36号、p23-37 2010年
- 5) 非木造共同住宅の空き家化、持ち家共同住宅の単身化の実態と対策 松本恭治、建築とまちづくり No.379、P26-35、2009年7・8月号
- 6) 住宅更新の動向とストック形成の課題—セーフティネットを超えた公的借家の活用を、蒲田一夫、建築とまちづくり No.379 P33-35、2009年7・8月号

松本 恭治 (まつもと きょうじ)

1969年 横浜国立大学大学院工学研究科修士課程修了、同年横浜国立大学工学部建築学科助手
 1875年 国立公衆衛生院建築衛生学部移籍、研究員、住宅衛生室長を経て
 2001年 高崎健康福祉大学健康福祉学部教授、大学院設置に伴って大学院教授(前期・後期)
 2004年 2003年度日本マンション学会論文賞を受賞
 2010年 3月退職
 2010年 松本地域再生研究所 代表、日本マンション学会理事、

主な著書
 編集代表 マンション大百科、1999年、東京法令出版
 編著 1988年版住宅白書、「日本のホームレス」、1998年版住宅白書、「住まいと健康」、2002-2003年版住宅白書、「マンション居住」、2004-2005年版住宅白書、「ホームレスと住まいの権利」、他、いずれもドメス出版
 共著 講座現代居住1、歴史と思想1996年 東京大学出版会 他
 主な研究テーマ 「住まいと健康」「マンションの老朽化・スラム化」

第2回 地域の人口構造変化と住宅問題

松本地域再生研究所 代表 **松本 恭治**

はじめに

わが国の人口構造は、第二次大戦後の1942～1947年にベビーブームが生じ、さらに1971～1974年に第二次ベビーブームが生じたことにより団塊世代が2つあること、そして、出生率が若干増加または維持した1960年～1974年を除き、戦後はほぼ一貫して出生率低下が進んだこと等が大きな特徴となっている。

これらの事実が経済、教育、福祉、労働、住宅市場に大きな影響を与えてきたことは、よく知られている。前号の「住宅の空き家化、単身化」もこの人口構造に強く影響された結果である。本論では、近年の人口構造の変動を地域比較しながら住宅市場の分析を試みた。

人口構造はあらゆる年齢を同時に示すことが可能なため、小中高の教育需要から老人ホームや福祉サービスに至るまで、各年齢段階で生じる社会的現象を予測させる。ここでは、住宅需要、発生する住宅問題に焦点を絞る。なお、人口移動は①市区町村単位、②距離帯、③都道府県単位、④大都市圏単位で見た場合ではそれぞれ移動要因が異なってくる。市区町村単位、距離帯別では個人の生活圏は必ずしもその中に納まる訳ではないが、大都市圏単位で見れば多くの人々の通勤、通学範囲がこの中に入る。大都市圏、都道府県間などの遠隔地間の移動では、進学、就職、転勤が大きな移動の動機になるが、近くの市区町村、近くの距離帯間の選択では世帯分離や、結婚、家族の成長、分解等による住宅とその立地の選択が動機になりやすい。ただし、市区町村も都道府県の一部であり、さらに大都市圏内であれば相互に影響しあう。

1. 人口圧力の上昇と低下

(1) 郊外の膨張と収縮

都道府県の間でも人口の流出と流入は時期によって変動するが、基本的に仕事があるところ、高等教育機関があるところに若者の人口が流入し、仕事が無いところ、高等教育機関がないところからは若者を外部に送り出す。ところが人口集中した大都市圏内では、地価の変動とそれによって生み出される住宅需給関係の変動が人口の流れを決定しやすい。

表1は東京の70km帯における時期別、距離帯別人口の増加率であるが、人口が5年区分で9%も増加した1970-75年では、郊外開発による人口増加率は30-40kmが最も高く、29.7%に達していた。その後人口増加率は次第に下がったものの郊外遠隔地の都市膨張は続き、1985～1990年では最も人口が増えた距離帯は50-60km帯の12.9%であった。

人口増加率が徐々に低下しつつも郊外への人口移動が盛んであったのは、都心地価の高騰で庶民がより地価の安い地

域に追いやられた結果である。多くの企業が土地保有を企業経営の手段としたため、庶民が銀行に預けたお金で企業が土地を買いきり、その結果地価の値上がりで庶民が苦しめられる結果となったが、その循環がバブルとして破綻した後、今度は企業が放出した土地を利用して、都心に住宅供給が可能になった。容積率緩和が大量の超高層建築を可能にし、都心居住を側面支援したが、70km圏全体の人口増加率が低下するに伴って、人口転出超過であった0-10kmが人口転入超過に転じた。全国から新たに東京都に転入した人口が周辺県に転出しないまま近距離帯に居住する傾向が強まった。

バブル崩壊以降に重なったのが製造業の空洞化であり、郊外に多い第二次産業の従事者の職場が次々縮小されたこと、企業の管理中枢が東京都心に集中したことも人口の都心回帰に拍車をかけた。

2000-2005年で初めて、60-70km帯で人口減少に転じた。僅かな人口減少なら、小規模世帯化によって世帯数は増加または維持が可能であるが、人口減少が

表1 東京距離帯別時期別前期比人口増

	Total	0-10 km	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70
1970-1975年	9.0	-6.5	6.2	22.5	29.7	22.1	13.2	6.0
1975-1980年	6.5	-6.3	2.1	9.2	14.2	16.1	11.2	4.7
1980-1985年	5.8	-1.7	3.1	8.3	8.5	10.2	9.2	4.4
1985-1990年	5.2	-6.9	3.7	8.7	8.2	8.0	12.9	2.0
1990-1995年	2.7	-5.4	0.8	9.3	-1.7	7.4	7.5	3.6
1995-2000年	2.7	2.0	2.3	4.5	2.3	2.8	1.7	0.1
2000-2005年	3.2	6.2	4.0	4.2	2.6	1.3	0.6	-1.0

国勢調査結果報告から作成
斜体数字は人口減少率を示す 太字数字は時期別の人口最高増加率
バブル経済崩壊によって東京大都市圏は膨張から収縮に向かった。

第2回 地域の人口構造変化と住宅問題

加速すれば、郊外の世帯数は次々減少する可能性は高い。既に民営借家の空き家化が遠隔地で進行しつつあるが、持ち家住宅の空き家化も一部地域で始まっている(注1)。

なお、平成12年から17年の人口の増減率を東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、東京都、都部で見ると、市部は都部を上回っており、都県内の人口規模で地域格差が拡大している。さらに市区町村別に見ると、東京区部でも中央、千代田、港、江東区の人口増加は著しいが、市部より低迷している区部が少なくない。周辺3県の市町村についてみると、県庁所在都

市または東京寄りの市部では人口増加率が高いが、遠隔地の市町村では人口減少している場合が多い。遠距離帯における人口増加率の低下または人口減少が、東京都心にばかり引き寄せられている訳でない。

(2)都心回帰の商品化住宅の建設と、非回帰の非商品化住宅と借家の建設

平成15年の住宅・土地統計調査結果のデータから、持ち家の商品化住宅だけを抜き出して建設時期別に距離帯分布を示したのが図1である。商品化住宅とは建売住宅と分譲マンションを指すが、企

画段階から市場の動向に敏感である。中古住宅、建て替え、注文住宅、相続住宅、その他を非商品化住宅(図2)として、また借家(図3)を別途グラフ化した。

15年住宅土地統計調査結果を採用した理由は、20年の調査結果を採用すると、1990年以前の集計単位が10年間隔になり、バブル期の1986年から1990年の動向が明示できないことによる。ただし、住宅土地統計調査結果では住宅取得後、年数経過すれば滅失した住宅と空き家化した住宅は統計に入らない。さらに調査時点の居住者に聞いているから転売、転賃、建て替えた住宅は商品化住宅から

持ち家の非商品化住宅や借家に転じる。したがって図1、図2、図3の掲載目的は、持ち家の商品化住宅が、持ち家の非商品化住宅と借家と性格を大きく異にしている状況を示すのが主な目的である。15年と20年の調査結果を比較すると、15年以降の商品化住宅の都心Uターンはやや勢いを失った程度に過ぎない。

1986-1995年に供給した商品化住宅は郊外遠隔地に多く、1996年以降は都心から近距離帯に移行している。1991年の商品化住宅の供給の場合は、都心からの平均距離が30kmであったが、2000年には平均距離は20kmと、1年に1

kmの割合で都心に近づいた。一方、持ち家の非商品化住宅および借家の距離帯別分布は、建築年で大きな変動はない。非商品化住宅の建設は新築の市場とは別の判断で進められる。借家建設も多くは個人地主の判断によるが、商品化住宅が土地と建物を一体にして利益を追求するため土地価格の変動に強く影響されるに對して、非商品化住宅及び借家は土地価格が反映しにくい。

商品化住宅の全住宅建設量に占める割合は、近年になるほど高まるが、結果として揺れ動く商品化住宅の動向に郊外居住者は翻弄されやすい。新築分譲市場

が大きくなると中古市場も借家市場もその影響を受ける。バブル崩壊以降の開発Uターンから置き去りにされた分譲マンションストック、孤立したベッドタウンが郊外に多数残されたが、それぞれの後始末が今後の地域的課題になりそうである。特に住宅だけで発展した地域、産業が衰退する地域は、住み替え循環が乏しいため高齢者や低所得者が残りやすく、建物の老朽化、中古の価格低下、周辺環境の衰退が重なり、地域の活力の維持は困難になりつつある状況だ。

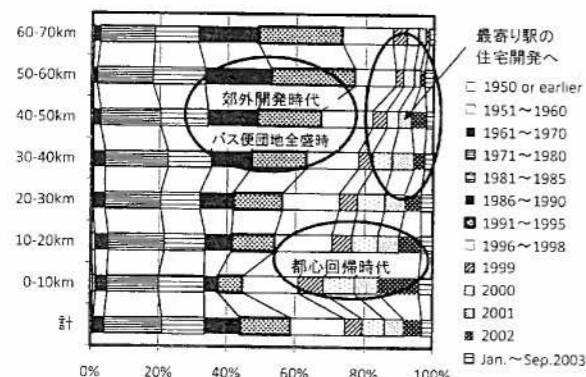


図1 商品化持家住宅の建設時期
平成15年住宅土地統計調査の再集計

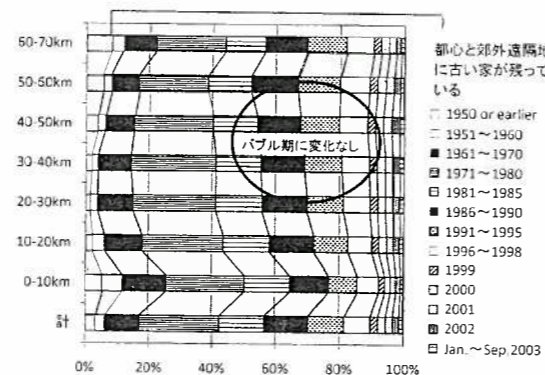


図2 非商品化持家住宅
平成15年住宅土地統計調査の再集計

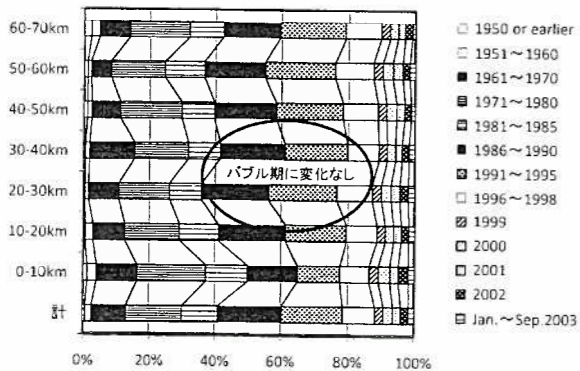


図3 借家の建設時期
平成15年住宅土地統計調査の再集計

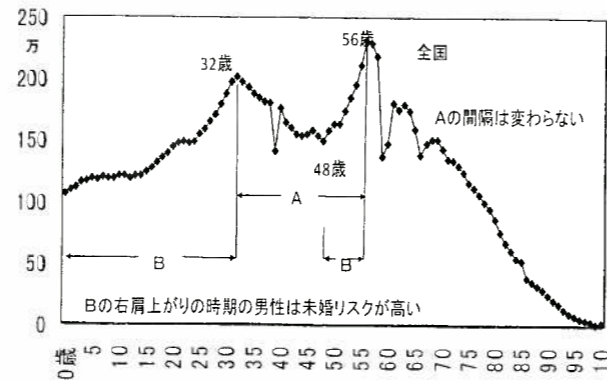


図4 平成17年国勢調査による全国の人口構成

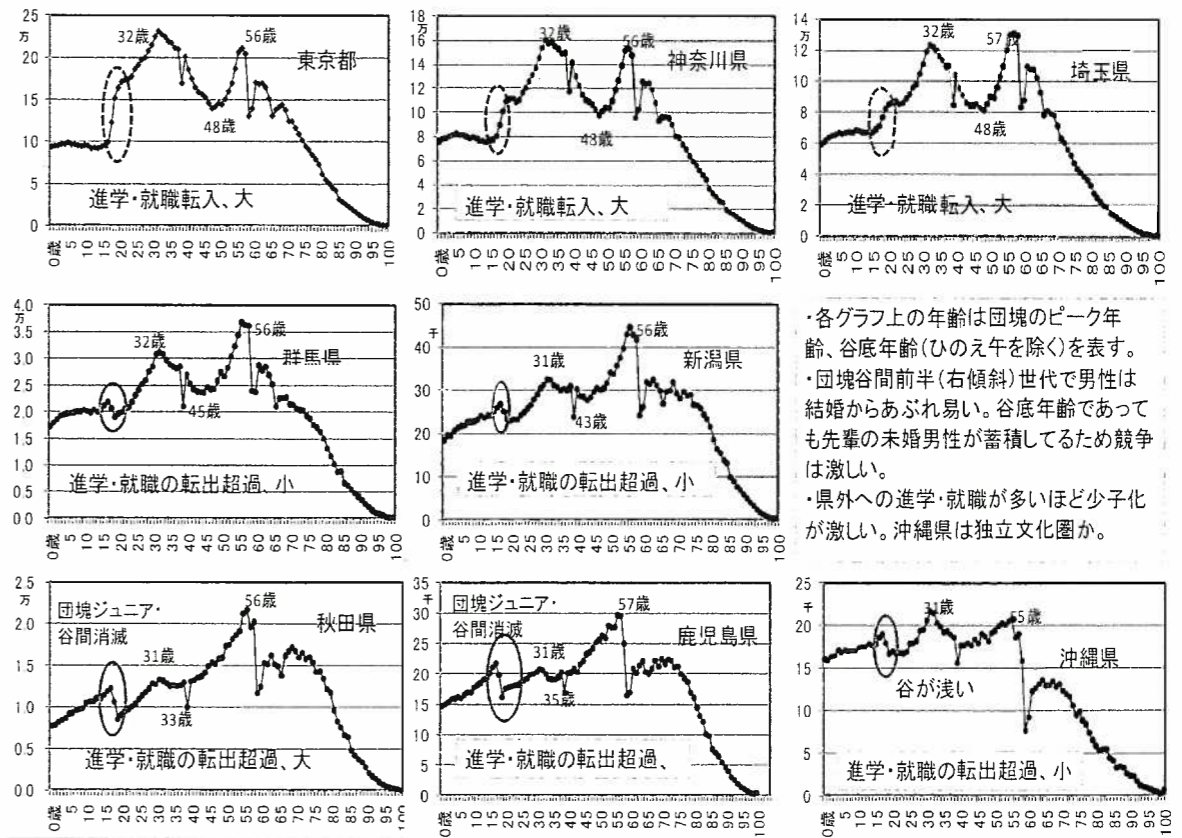


図5 都県別人口構成図事例
平成17年国勢調査結果より作成

第2回 地域の人口構造変化と住宅問題

2. 2つの団塊を变形させる社会移動

(1)入超が多い地域と出超が多い地域の人口構成の違い

全国の人口統計では国外との社会移動による人口変動量は小さいから、年数が経過しても団塊と団塊ジュニアの年齢差は殆ど移動しない(図4)。団塊谷間の底の位置関係も変わらない。また進学就職による社会移動は相殺される。

ところが、大都市圏、特に東京都およびその隣接県は、高校卒業と同時に全国から多数の学生、新卒就業者を集める。一方、地方で県内の大学進学先や県内就

業先を選択し難い場合、例えば秋田県や青森県や鹿児島県では、新卒の高校・短大卒業生を県外に大量に送り出す。18歳から22歳までの人口の入超差、出超差が大きい2つのグループはその後の人口構成図に大きな差が生じる。

団塊世代と、団塊ジュニアの年齢間隔は地域によって変わらないものの、東京都では平成17年時点で団塊ジュニアのピーク人口は団塊世代を大きく超えている。全国で見れば、団塊ジュニアのピーク人口は、団塊世代のそれを下回るが、18歳人口が大きく出超する秋田県の場合は団塊ジュニアの山がほぼ消滅する。

したがって、全国集計でも見られた団塊谷間後半時期の左上がりの傾斜が秋田県では僅かしか見えない。さらに団塊ジュニアの山が消えたことで18歳未満の人口は減る一方である(図5)。

これを東京都と隣接県の市区町村別に事例で見ると、都心区の港区では団塊ジュニアの人口ピークは団塊世代を大きく上回るが、19歳から33歳まではほぼ直線的に変化するから、進学、就職以外で若者の転入人口が多かったことを窺わせる。さらに東京都心区は区外に長期間人口流出した時期を経験しているから、団塊世代より団塊ジュニア世代の人口

ピークが高くなった。このような地域では団塊ジュニアが出産年齢に達したとき、出生数の増加傾向を示した。

一方郊外都市になると、18-22歳段階で進学就職と見られる人口増を示す。八王子市の場合は大学が集中しているから、18歳から24歳までの団塊がつくれる。ただしこの団塊は学生が主であるから経年の年齢移動はない。団塊ジュニアとの年齢間隔は年数経過とともに開いていく。同様の傾向は町田市にも見える。

団塊ジュニアの山が消滅したが、僅かな痕跡が残さない市町村も生まれる。千葉ニュータウンがある印西市は団塊ジュニアの姿が消えただけでなく、谷底に転化している。都心から遠隔地の埼玉県小川町でも高校卒業後、進学、就職で域外移転が目立つ。バブル期に住宅開発で沸騰した地域も、20年後には子供たちが次々去り、老人の町に変貌しつつある状況だ(図6)。

(2)マンション建設ブームと人口構成

ところで、団塊ジュニアの山の高さ、団塊谷間後半の左上がりの傾斜角度は、バブル崩壊以降に生じた住宅需要を説明しやすい。平成7年、12年、17年の人口グラフを重ね合わせると、人口の増減の様子がわかる。団塊谷間後半で5歳区分年齢帯の人口増加が示され、団塊谷間前半で人口減少が示される(図7)。(注2)この実数グラフを都道府県別に比較するため、5歳区分ごとに平成7年から平成17年の10年間の人口増加率を集計し、重ね合わせたのが図8である。A(東京都)、B(群馬県)、C(秋田県)で増加率が大きく違うだけでなく、各最大増加年齢区分が東京都と秋田県で10歳違う。

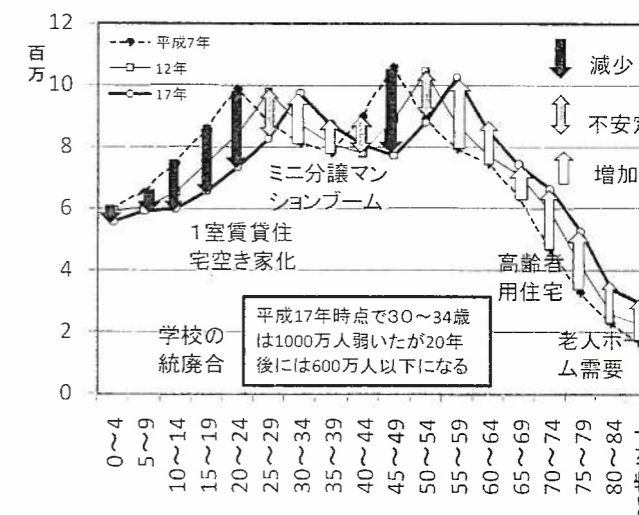


図7 平成7年、12年、17年の国勢調査結果による年齢別人口増加減少(全国集計)

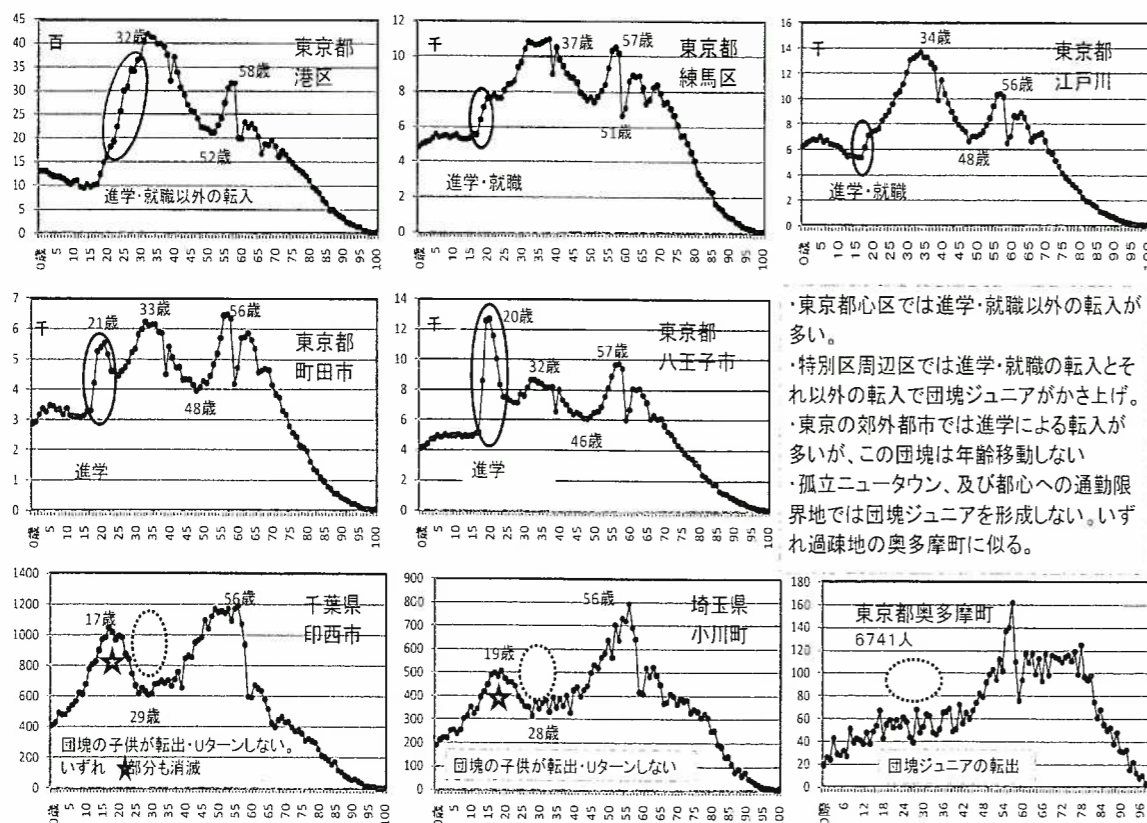


図6 東京都区部および周辺基礎自治体における人口構成図事例
平成17年国勢調査結果より作成

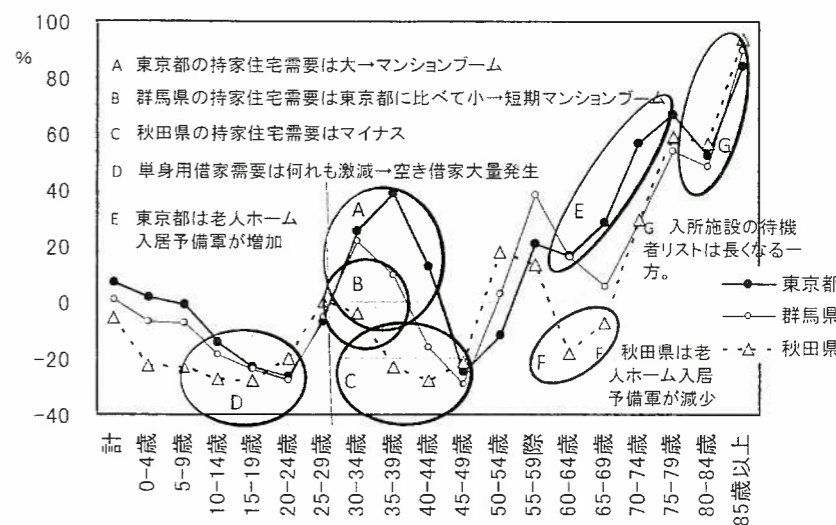


図8 東京都、群馬県、秋田県における平成7-17年の年齢別人口増加率
国勢調査結果報告より再集計

全国集計、各県集計でも団塊ジュニアのピークの年齢は差が無いにも関わらず、最大増加率の年齢が異なっている。理由は、国内で人口増加する地域は他の地域から人口を奪わなければならない関係があることによる。東京都の人口増加率が全国を上回る場合は、秋田県が大きく下

回り、東京都の人口増加率が全国平均に近づくと、秋田県が全国平均に近づく。平成17年時点で30~39歳(注3)が分譲マンション購入の主力年齢である。ローンを組んで後から返す仕組みが持ち家取得の年齢を引き下げている。平成12年以降、平成17年の間に起きたマ

第2回 地域の人口構造変化と住宅問題

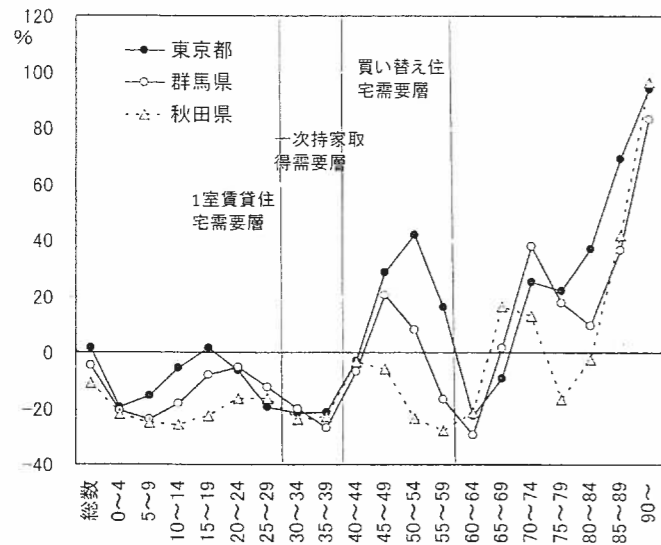


図9 平成22年時の各年齢区分人口を100とした場合の32年の都県別年齢別人口指数予測
人口問題研究所人口予測結果より作成
10年後に一次住宅取得層は大幅マイナスになるから住宅は売れない。
買い替え需要層は東京、神奈川、千葉、埼玉で増加するものの自宅の売却が進まない。秋田
県の場合は住宅不況が続く。

ンション建設ブームと年齢区分の人口増加率の動向が一致する。ただし、バブル期のブームは郊外バス便にまで建設が広がったのに対して、今回のブームは東京都心部と郊外駅前の高層・超高層を中心とした局地的ブームであった。従って遠隔地の供給量はさほど伸びた訳ではない。バス便、または遠隔地の既存マンションはマンションブームで人気を回復した訳でなく、むしろ新たに登場した駅前マンションに居住者を引き抜かれ、さらに階段アクセス型住棟では、エレベータ設備やオートロックがないため、購入の魅力を失う結果となった。地方都市も一部に限られ、しかも中心市街地に供給が限定された。
バブル期は土地高騰が進んだ結果、中古も新築と一緒に値上がりしたが、今回のブームは状況を異にした。東京のブー

ムは地方より早く発生するが、ブームの終了時期は東京都、秋田県、群馬県も同じ時期である。つまり地方のブームの期間は東京より短い。
問題は図のDで示された部分で、20-24歳の群馬県における平成17年の人口は平成7年より28%、埼玉県の場合は30.8%も低下していることである。東京都、群馬県、秋田県などどの地域も大きく低下している。若年層をターゲットとしたワンルーム賃貸マンションの空き家が発生し蓄積する。小中学校の統廃合を促進し、多くの私立大学を定員割れに追い込み、一部倒産させるほどのマイナス威力を持った世代が、マンション購入の世代に至ったときに、何が起るかを次に述べたい。

(3)10年後に分譲マンションの買い手が激減する

厚生労働省人口問題研究所の人口予測の数値を用いて図9を作成した。5歳区分ごとに平成22年から平成32年の10年間の人口増加率を集計し、各地域を重ね合わせた。団塊ジュニア以降の少子化世代は30歳代に到達する。いずれの地域でも平成22年時点に比べて最も低い時期は20%以上マイナスとなるから、分譲マンション市場は本格的な不況に陥る恐れが強い。平成12年～17年にミニマンションブームを生じさせたグループは45歳以上に移動するから、従来の販売傾向から見れば住宅市場における中心的年齢にはならない。ただし、都心の高額物件の買い替え層として機能する可能性は十分であろう。デベロッパーが生き残るには、①既存のストックとの差別化、②新たな市場への進出が考えられる。特に高齢者を対象とした新市場開拓が課題になろう。ただしそれで低所得老人が救済される訳ではない。民間で出来ることは民間ですとしても、行政が取り組むべき課題が消える訳ではない。むしろ個人でも民間でも力及ばない課題が山積する恐れがある。

ところで①については、近年の住宅開発では住棟規模の大規模化による共用施設の充実や、高層化による眺望の確保、利便性が高い地域での供給、個々の住宅規模・設備の向上、耐震性能の向上などをセールスポイントとしてきた。市街地再開発による複合ビル化も、利便性と、環境一新による付加価値の増大を狙ったものである。これらを上回る差別化が何であるかはまだ定かではないが、新築マンションが売れるほどストックの相対的

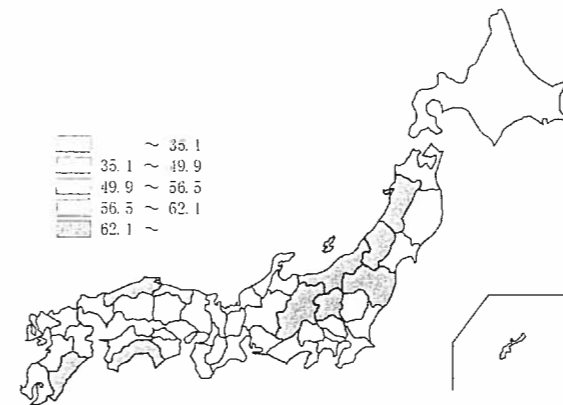


図10 各道府県別の東京への転出人口の内の15～24歳の人口比率
12年国勢調査結果の再集計

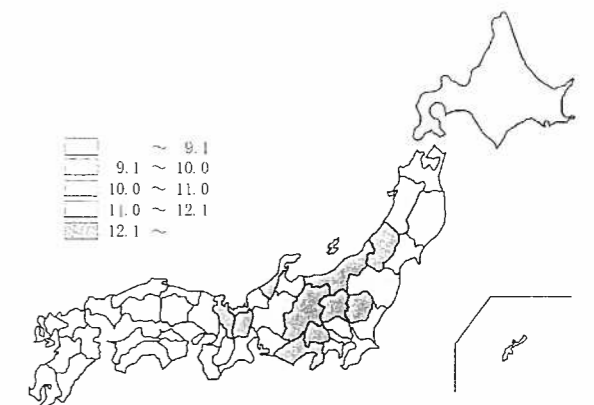


図11 各道府県別の東京からの転入人口の内の15～24歳の人口比率
12年国勢調査結果の再集計

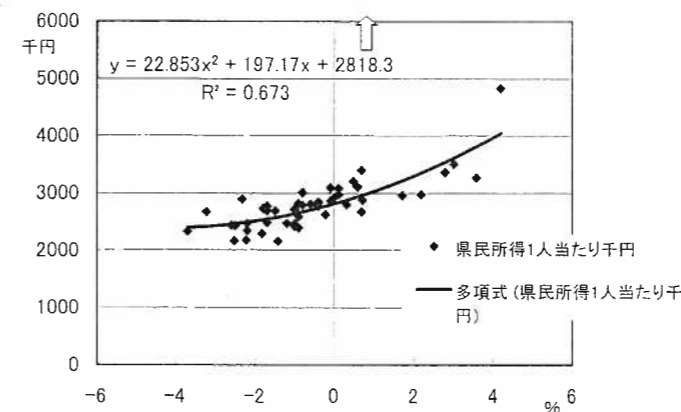


図12 人口増加率（平成12-17年）別一人当たり県民所得（16年）
沖縄を除く

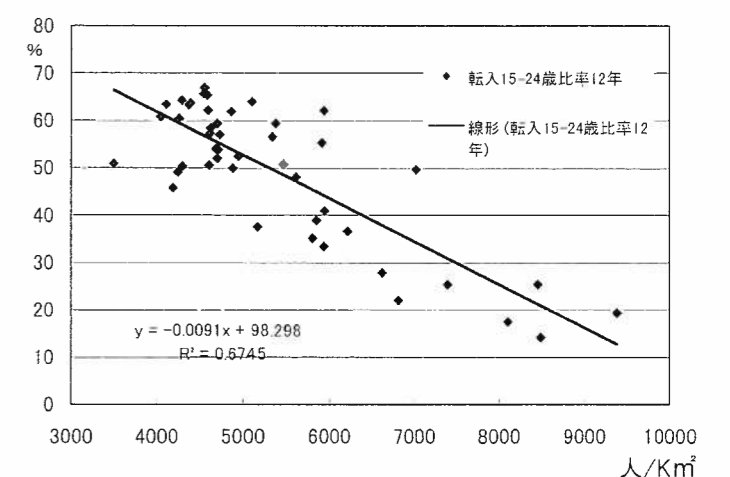


図13 道府県DIDs人口密度（平成12年）別東京都への5年間の全
転出人口に対するの15-24歳の人口比率
平成12年国勢調査結果の再集計

低水準化は加速する。中古の低価格化、空き家化を避けられない。逆に中古の低価格化、空き家化を進めないと、デベロッパーは生き残れない。このような兆候は既に現実化している。巨大開発のメリットは購入者をひきつける。ただし住民の統治能力を超えた巨大さ、高度設備、高い維持管理費、複合条件がいつまでメリットになり得るか、それが判明するには時間がかかる。

3. 人口移動要因

(1)地方から東京へ転入する時は単身で、東京から地方へは家族で転出
進学、就職で地方県から東京都への転入者のうち15-24歳の若年者の割合が高い。一方、東京都に隣接した神奈川、千葉、埼玉県の場合は東京への進学、就職においても通学、通勤が可能であること

から転入転出の移動割合は低い。愛知県、京都府、大阪府、奈良県、兵庫県の場合は、それぞれの大都市圏内で進学、就職が可能なのが影響して東京都への転出率は低い。宮城県を除く東北地方の各県、長野、群馬、新潟、栃木、静岡で15-24歳の東京都への転出比率が高いが、地元では進学先、就業先が限定されていること等が影響しているようだ。鳥取、島根、

第2回 地域の人口構造変化と住宅問題

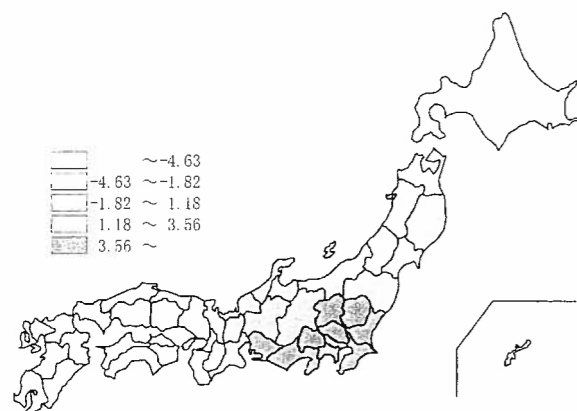


図14 都道府県別15～65歳未満生産年齢人口における男女の偏り
(女性数を100としたときの男性の増減分) 平成17年国勢調査結果の再集計

高知、宮崎県等の遠隔地からの東京都への転出率が多いのは関西地域を飛び越した結果であろうか(図10)。東京都からの15-24歳の転入率では東高西低であるが、地域差は小さく、転出率の大きさに比べて転入率は小さい(図11)。

全国から東京都へ若者が進学就職で転入し、卒業後および家族を形作ってからそれぞれの地元へUターンする姿を想像しやすいが、一方、地方に仕事が少ないことから、東京都、又は隣接県に留まる人口も少なくない。人口増加率と一人

当たり県民所得(図12)、DIDs人口密度と東京都への道府県別全転入人口に対する15-24歳の転入人口の割合とは相関する(図13)。ただし、東京からの転入は15-24歳の若年層の割合は低く、若年層の転入割合と県民所得やDIDs人口密度とは相関しない。

平成12-17年に1%以上人口増加した地域は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、滋賀県、沖縄県の計1都6県に過ぎない。近年の傾向を三大都市圏で比較すると、東京大都市圏の1極集中が続いており、特に名古屋圏、大阪圏からの東京都への転入超過は1999年から2009年まで一貫している。

(図14)。神奈川県がトップ(102.2ポイント)、鹿児島県が最低(87.8)であり、14.4の格差がある。15～64歳に限定すれば神奈川県がトップの107.2で、奈良県が最低(92.9)で14.3の格差である。20～24歳では神奈川県と鹿児島県では25も差があるのだから、進学先、就職先が乏しい地域では家族が分散しやすいことが分かる(図15)。

男性比率が低い地域ほど45-54歳の集計(注4)で女性の離婚率が高い(図16)。男性既婚者で単身居住者は、40歳を超えると増える。家族を残しての単身赴任、出稼ぎ等が多いと思われる。子供が小さい場合は家族一緒に移転しやすいが、子供が高校進学を準備する頃から、あるいは住宅購入をした場合は家族全員の移転が困難になる。共働き世帯では、なお一家挙げての転居は難しい。

地図上で分析すると、東京、名古屋、大阪の大都市圏から遠い北海道、四国、九州、沖縄県地区で離婚率が高い(図

17)(図18)。別居が離婚の原因になるか否かは不確かだが、県民所得の低さ、失業率の高さ、性差と離婚率は相関があるようだ。45-54歳に限定すると、女性より男性の離婚率が低くなる。理由は、女性が子供の親権を取る率が高く、再婚が少ない反面、男性は未婚女性と再婚する確率が高いと考えられる。すると未婚男性はより相手が少なくなる。

(3)東京では離婚女性、離婚男性とも区部の下町に集中する

人口移動による性差が東京から遠隔地の地方の離婚率に反映するが、地方からの出稼ぎが多い東京の下町も、離婚率が高い。もともと下町で生まれ育った人の離婚率が高い可能性もあるが、地方から出稼ぎに来て住み着いている内に離婚に至った可能性も高い。

男女とも台東区、荒川区、墨田区、北区の一角が高く、港区、渋谷区、目黒区、練馬区、世田谷区、町田市の一団が低い

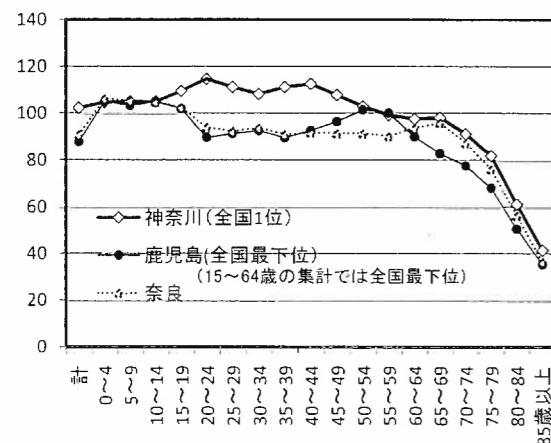


図15 神奈川県、鹿児島県、奈良県の年齢別性差
(女性人数を100としたときの男性の数)、平成17年国勢調査結果より作成

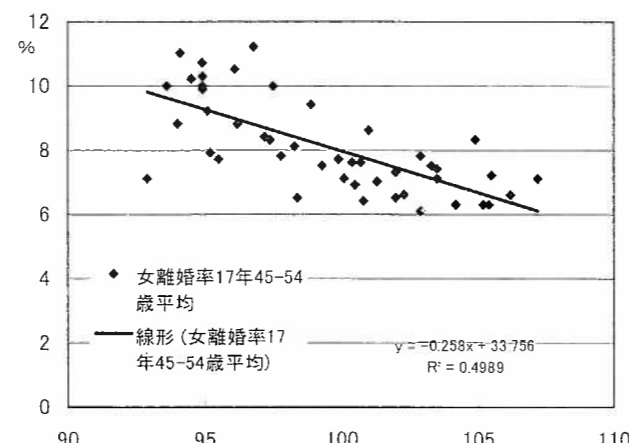


図16 都道府県別性別別女性離婚率
平成17年国勢調査結果の再集計(ただし沖縄を除く)

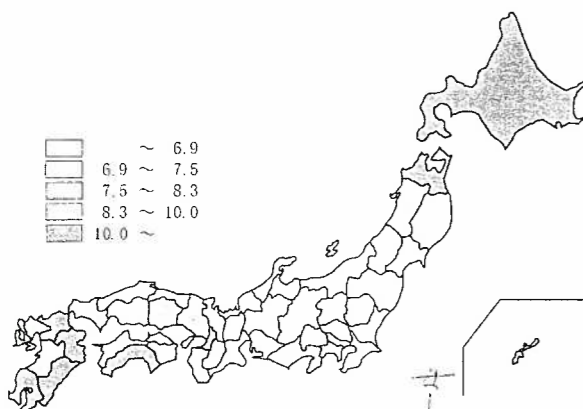


図17 都道府県別45-54歳平均の男離婚率
平成17年国勢調査の再集計

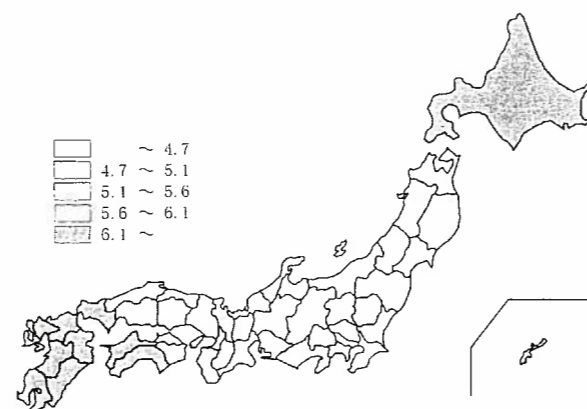


図18 都道府県別45-54歳平均の女離婚率
平成17年国勢調査の再集計

(2)移動における性差と離婚

県外への人口移動は女性より男性が多いのがわかる。北海道や九州、四国で男性が少ないが、これは男性が仕事を求めて大都市に出稼ぎに行くことによる

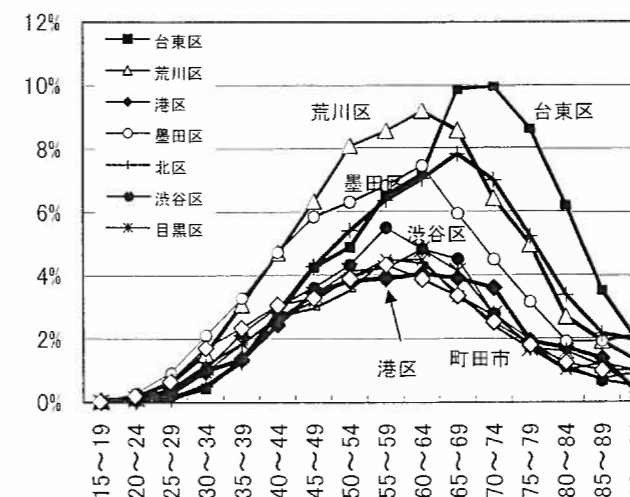


図19 東京男性年齢別離婚率
平成17年国勢調査結果から作成

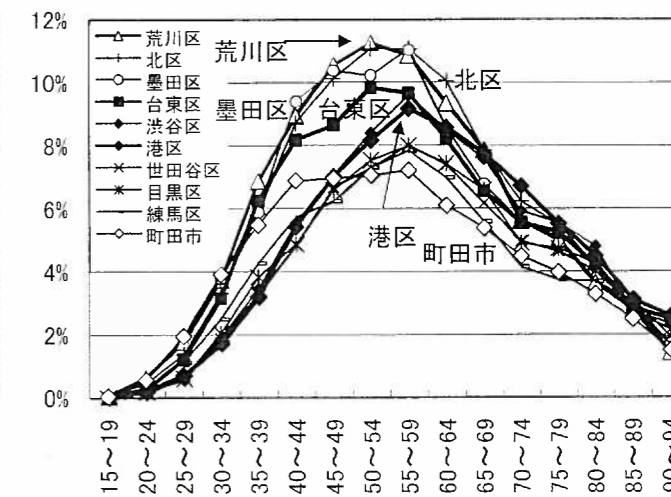


図20 東京女性年齢別離婚率
平成17年国勢調査結果から作成

(図19)、(図20)。郊外および特別区のブランドエリアと下町との離婚率格差は女性より男性で高い。台東区の男性の離婚比率が高い年齢は65-74歳で、最も高齢化している。郷里に帰れない高齢者が蓄積した結果と思われる。

■終わりに

人口移動の観点から住宅問題の構造を概観した。だが、これは一部に過ぎない。人口移動だけで日本の都市が変わったわけではなく、家族構造、家族の価値観の変化も都市を変える一部である。

単身者の持ち家取得増加は、未婚・離婚・死別者の増加により中高年の単身者が急増していることを反映する。特に女性単身者は都心マンションの重要な購買層になったが、一方で自立不可能な超高齢に達した時に、東京特別区では受け入れる老人施設が極めて不足する。郊外や地方都市に取り残されたマンションも深刻である。住宅が老後保障にならないばかりか、お荷物になる恐れも生じて来た。これらについては次回以降に詳しく述べる。

ところで、団塊世代の誕生はその後の日本社会の変貌に大きく関わっている。団塊ジュニアが生まれ、2つの団塊とその谷間を持つ独特の日本型人口構造が形成されたが、団塊ジュニアの後は少子化が進行し、長寿化と相まって人口の高齢化が大きな政策課題となっている。都道府県別に見ると、人口移動によって様々な人口構成が形作られた。人口の集中と拡散は社会経済条件の変化を受け紆余曲折があったが、長期的に見ると所得の高い地域に人口が集中した。その結果、過

密過疎の地域格差が拡大し、住宅の過不足が生まれた。

東京大都市圏では、一般の人々がどこで住宅を取得できるかは、取得した時期に左右される。都心から心ならず遠隔地に押し出された人々が、その後の開発のリターンの結果、中古が極度に値下がりしても運が悪かったとして諦めざるを得ない。地方から上京して就職したあと、心ならず東京に留まり続けるのも自らの選択である。単身者ばかりの都心居住では地域の人間関係は疎遠になりがちで、防犯、防災上の不安が強まるが、それも個々人の選択の集合結果である。

一方、運よく念願の都心住宅を購入できたとしても、高齢化した段階で郊外の遠隔地に立地する老人ホームに入れたら、それでも運が良かったとして諦めざるを得ない。地域に長く住み続けられる住宅づくり、街づくりを標榜する自治体が増えたが、実態は漂流する住民が少なくない。漂流者が多いから標榜するとも言えるが、住宅建設の多くを市場に委ねただけで自治体は社会計画の武器を持たない。それでも人口増加の社会で環境整備については後追いの足し算でも済んだ。ところが人口減少社会は計画的引き算が必要になる。事業所、店舗はさっさと撤退する。残った住宅について果たして財源なしで住民が痛みを伴わない引き算が可能だろうか。

【注】

(注1)「高齢化・人口減少時代の都市・住宅問題について 第1回 住宅の空き家化と居住世帯の小規模化・単身化の実態」財団ニュースVol.98
いい住まいいいシニアライフ P23-

35、2010年9月

(注2)人口構成図の移動による人口増減に関する先行研究として東海学園大学三宅醇教授の「ライフマトリックス論」があり、分析の参考としたが、本報告では限定された3対象地域を短期で比較することに重点を置いている。最も人口増加が大きい東京都、全国平均に近い群馬県、人口減少が最も大きい秋田県で人口変動の図を重ね合わせた。

(注3)平成17年度フラット35利用者調査(住宅支援機構)結果では29歳以下が12.7%、30歳代が59.6%、40歳代が20.1%、50歳代が5.5%、60歳以上が5.5%であった。(社)住宅生産団体連合会による「2008年度注文住宅の顧客実態調査」では30歳代が最も多く45.3%で、40歳以上にも広く分布する。

(注4)生涯未婚率は50歳を超えると結婚する可能性がかなり低下することから、45-49歳と50-54歳の未婚率の平均としている。離婚は特に研究上定め年齢はない。若い内に離婚しても再婚する可能性があり、また60歳を超えても離婚する場合が少なくない。本論では生涯未婚者と比較する意味で、45-54歳の離婚率の平均値を採用したが、東京都の年齢別離婚率で高い数値を示す年齢は50歳を大きく上回っている。

【参考文献】

1. 団塊世代の大量退職の先に見える地域の課題—未婚・離婚の増加と人口移動が高齢社会に与える影響 拙稿 住宅金融フォーラム3号、2007年3月 P37-49.

高齢化・人口減少時代の都市・住宅問題について

第3回 未婚問題と日本社会の将来

第3回 未婚問題と日本社会の将来

松本地域再生研究所 代表 松本 恭治

はじめに

わが国の将来人口を論じるについて避けて通れないのが晩婚化の傾向であり、一生結婚しない生涯未婚者が急増していることである。個人が結婚しない理由は多々あり、するしないは個人の選択の問題であるが、大量となれば産業や地域や国家の経営にも影響する。

就活にまねて「婚活」が流行語にもなりつつあるが、晩婚、未婚は個人の価値観の変化だけで生じているわけではなく、個人を取り巻く社会環境の変化が晩婚、未婚へ追い立てている側面も見られる。

本稿では晩婚、未婚等と居住環境との関係に迫る。

1. 生涯未婚増加の背景

(1)生涯未婚者の増加予測と県別動向
2005年時点の生涯未婚者の割合は男性15.9%、女性7.2%であるが、社会保障・人口問題研究所による2030年時点での予測値は男性29.4%、女性22.5%である。2035年には男性の1/3、女性の1/4が生涯未婚者になると言われている。

従来の多くの文献では、東京都と全国が比較対象となり、東京都の数値が格段に全国平均を上回っていることから、東京には晩婚、生涯未婚になる何かがあるかの印象を与えてきた。東京は近隣の目を気にしない自由があり、繁華街は夜遅くまでにぎやかで、交遊も確保されている。独身生活を楽しむことができる。2~30年前までは確かにそのような気分があったが、近年の晩婚化傾向は全国的であり、自由な独身生活を楽しんでいると言えない深刻な状況も多いようだ。東

京都が晩婚では特別の地域ではなくなりつつある。

1960年~1980年には、女性の生涯未婚率が男性を上回った時期もある。伴侶となるべき多くの若い男性が戦死したことが原因である。恋人やいいなづけを失った女性も少なくない。時代に翻弄された結果の生涯未婚であろう(図1)。

図2、図3は2005年時点の45~49歳の未婚率上位10地域と最下位1地域を選んだものだが、男性の場合1位が沖縄、2位が岩手、3位が東京都である。10位以内に入る大都市圏内の地域は東京都と神奈川県のみで、他8県は3大都市圏以外の県である。最下位は奈良県である。男性の経年変化では、東京都以外の県が東京都を追い上げている姿が示される。

女性の場合、東京都が1位、2位は北海道、3位が沖縄である。男性の場合と女性の場合では、10位以内に登場する地域は一致しない場合が多い。女性の経年変化では、東京都と他地域の差が縮小しない。図4、図5をみると、35-39才の男性の場合は2005年段階の上位10

位以内は団子状態であり、1980年時点より10位以内の格差は縮小している。女性の場合は東京が唯一離れて1位であるが、他の9地域は差が縮小している。概観すれば晩婚が東京の文化ではなく、全国的に共通化しつつある現象のようだ。なお、生涯未婚率について言えば、2005年時点で男性の高い順に沖縄21.5%、東京19.8%、高知18.3%、女性は東京12.8%、青森10.6%、沖縄9.5%である。東京の男性が高いのは地方から未婚男性が働きに転入するケースが多く、東京の女性が高いのは高学歴、高所得者が東京に集中するためと思われる。沖縄、高知の生涯未婚率は男女ともに高く、失業率の高さが影響している可能性は高い。

男性で低い順に奈良10.1%、滋賀11.3%、北海道11.8%、女性の場合は福井3.7%、富山4.1%、滋賀4.1%である(図6)(図7)。男女とも低い県は富山、石川、福井、岐阜、滋賀、三重等でこれら地域は工業県でもあり、失業率及び生活保護受給者が低い。比較的距離的に近い範囲にあるので、結婚に関する地域の文

化的な共通性があることも考えられる(注1)。未婚率の高さは概して男女とも高い場合や、男女とも低い場合が少なく、男女のいずれかが高い場合は、もう片方で低くなる場合が多い。シーソー効果が働くようだ。都道府県別生活保護受給者比率と女性生涯未婚率は高い相関を示す

(図8)。但し、男性の場合、相関はない。

(2)生涯未婚者の職業および学歴

未婚率が高い女性の職業は、「事務・技術・管理関係」「販売サービス関係」で、男性は「生産・運輸関係」「農林漁業関係」である。職業別従業者数の男女バランス

が異なることが生涯未婚者を多数生んでいる側面がある(図9)。日本は地縁社会が薄まり人間関係の基盤が社縁に移行しつつあるが、社縁で結婚相手を選ぶとすれば、性別で多数派を占める側が伴侶を見つけにくいことになる。学歴も女性が相手を選ぶ基準になりやすいことは

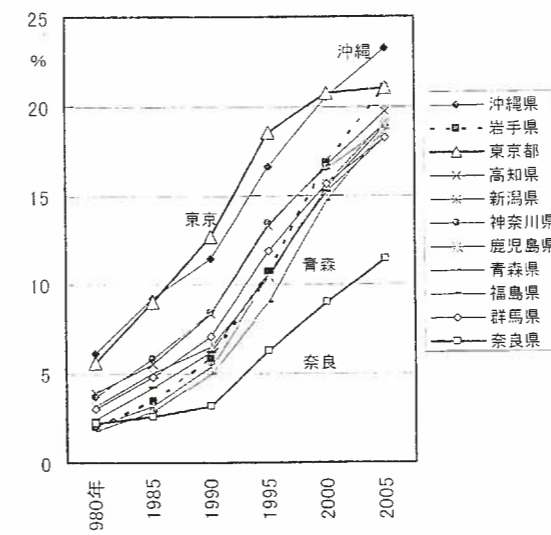


図2 全国45-49才男性未婚率2005年時点の上位10地域と最下位地域経年変化
社会人口統計体系より作成

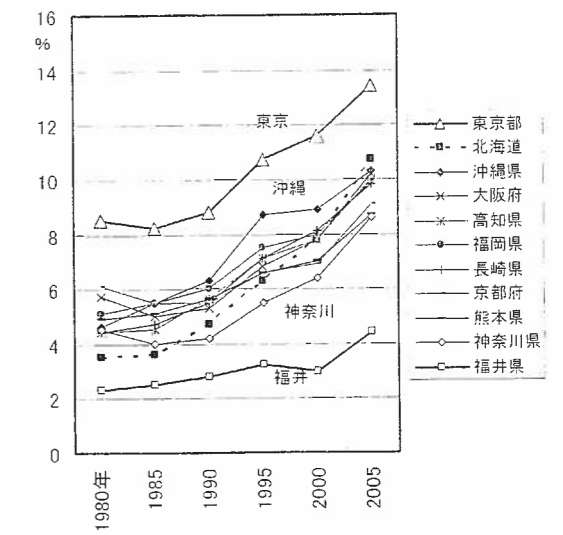


図3 全国45-49才女性未婚率2005年時点の上位10地域と最下位地域経年変化
社会人口統計体系より作成

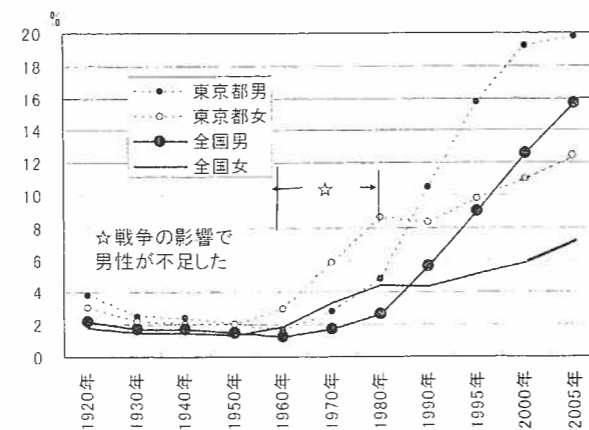


図1 全国と東京都の男女別生涯未婚率経年変化
国勢調査結果の再集計

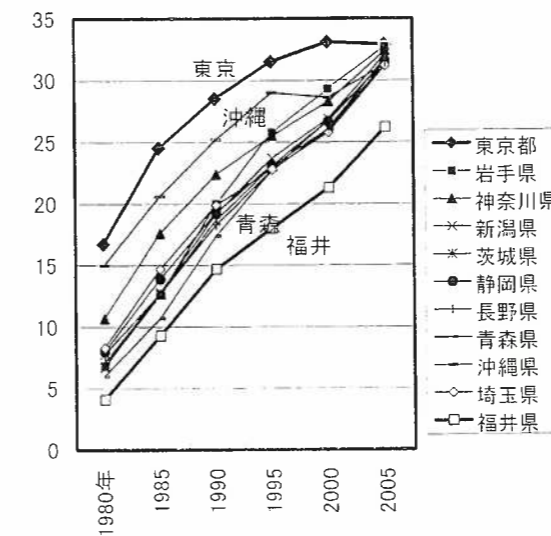


図4 全国35-39才男性未婚率2005年時点の上位10地域と最下位地域経年変化
社会人口統計体系より作成

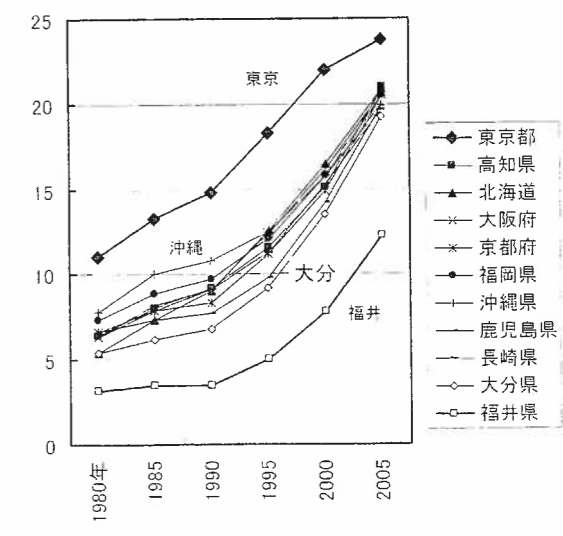


図5 全国35-39才女性未婚率2005年時点の上位10地域と最下位地域経年変化
社会人口統計体系より作成

第3回 未婚問題と日本社会の将来

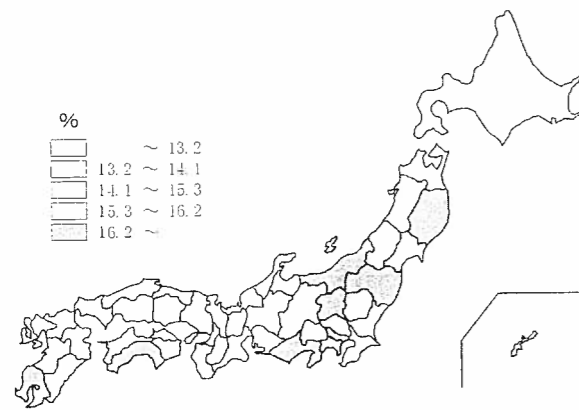


図6 都道府県別男性生涯未婚率2005年
国勢調査結果の再集計

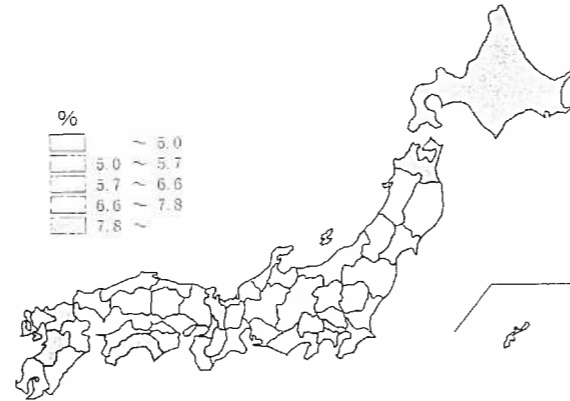


図7 都道府県別女性生涯未婚率2005年
国勢調査結果の再集計

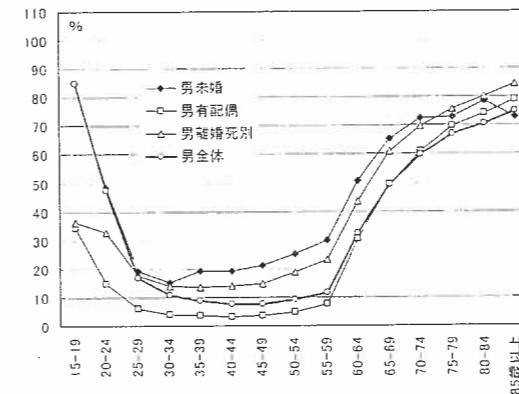


図12 東京都男性配偶者関係別年齢別（臨時雇い+完全失業+非労働力）の合計比率17年
国勢調査結果の再集計

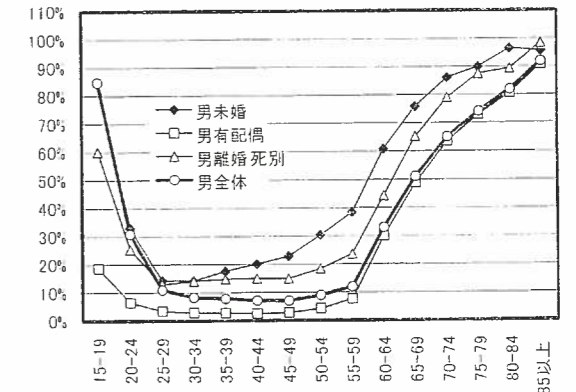


図13 群馬県男性配偶者関係別年齢別（臨時雇い+完全失業+非労働力）の合計比率
国勢調査結果の再集計

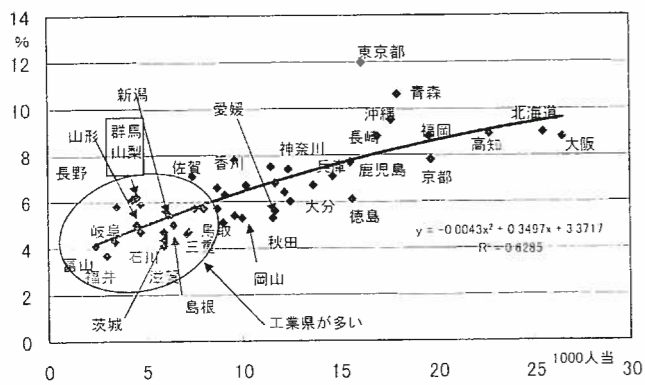


図8 都道府県別生活保護受給者率別女性生涯未婚率
社会人口統計体系（2008年）と国勢調査結果（2005年）より作成

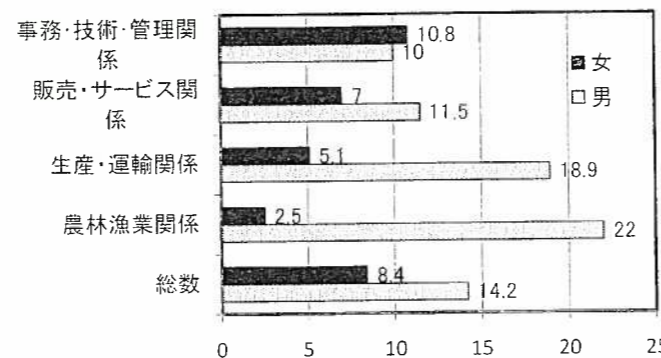


図9 全国45～49歳の男女別職業別未婚率2005年
国勢調査結果の再集計

周知の事実である。男性は低学歴で未婚者が多い（図10、図11）。近年では女性の大学進学率は男性を上回る。男性の場合高学歴でも相手に同し学歴を求めない場合が多いが、女性は自分と同等かそれ以上を求める傾向が強い。収入においても同様である。したがって高学歴高所得の女性は結婚相手が決まらない内に適齢期を逃すが、または自ら独身生活を選択する人が多い。

(3)未婚率と就業状態の関係

わが国の人口構成がピラミッド型のときは年功序列賃金体系で勤務できたが、高齢化が顕著になると年功序列体系が崩れ、転職が普通のことになった。労働契約も正社員のほかに、パート、派遣社員、期間工など多様な契約形態が増え、失業者も少なくなく自分の将来に展望を持ちにくくなった若者が多い。フリーター、ニートを続けて、いずれ50歳を超えれば事実上生涯未婚者になる。つまり生涯未婚者比率は今後ますます増加するから、これらの人々が自立できなくなった場合の老人ホーム需要はますます

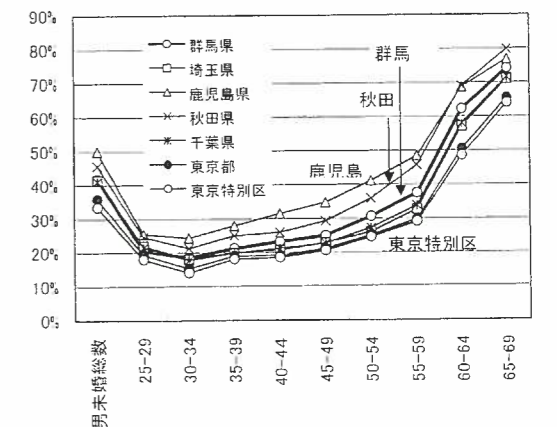


図14 男未婚者総数に対する都県別年齢別（臨時雇い+完全失業率+非労働力）の合計比率17年
国勢調査結果の再集計

拡大する恐れが強い。

図12、図13をみると、配偶者関係別年齢別就業状態では、男性未婚者は離婚者より、さらに配偶者ありの場合より、正規の就業者が少なく、経済的に苦しい状態が推測される。配偶者ありの場合は59歳まで就業は安定している。群馬県の方が東京都に比べて正規の就業者は少なくなるが、何れも加齢するほど其の傾向が強まる。

図14は都県別男性の年齢別未婚率であるが、大都市圏内の東京都、埼玉県、

千葉県の場合は、年齢が上がると臨時雇い+完全失業者+非労働力の合計比率が上がるが、群馬県、秋田県、鹿児島県に至るとさらに上昇する。55-59歳では鹿児島県(48.4%)と東京都特別区(29.1%)では合計比率は20%近く差が開く。働く場所が無い地域では、未婚者の就業状態が悪化する。言い換えれば就業状態が悪い人が未婚になりやすい。

ところで、わが国では一端パートや派遣社員、フリーターとなればなかなか正規社員に採用されにくい。一端上昇した

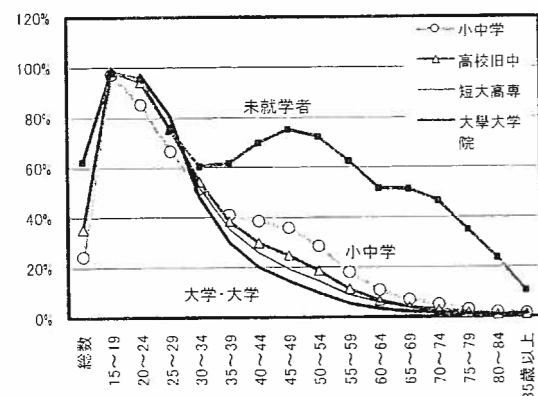


図10 東京都男性最終学歴別年齢別未婚率12年
国勢調査結果の再集計

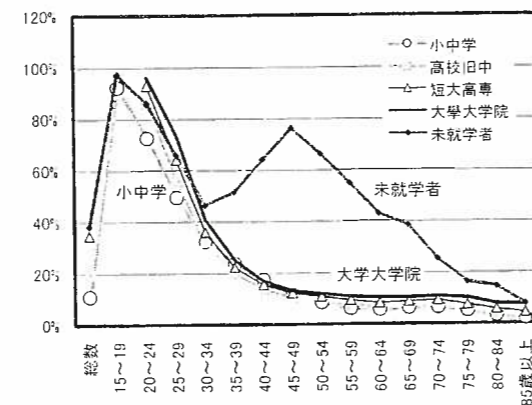


図11 東京都女性最終学歴別年齢別未婚率12年
国勢調査結果の再集計

第3回 未婚問題と日本社会の将来

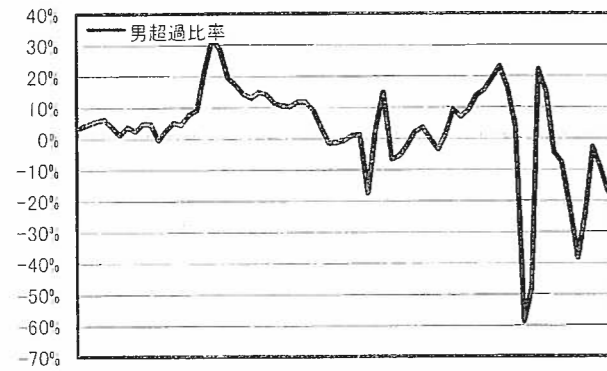


図15 特別区年齢別男性超過率平成17年 2歳差の場合
国勢調査結果の再集計

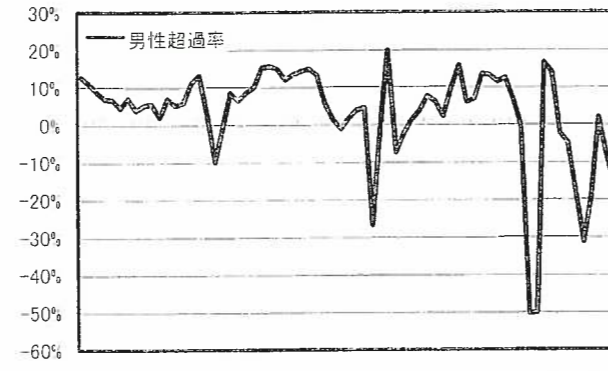


図16 群馬県年齢別男性超過率平成17年 2歳差の場合
国勢調査結果の再集計

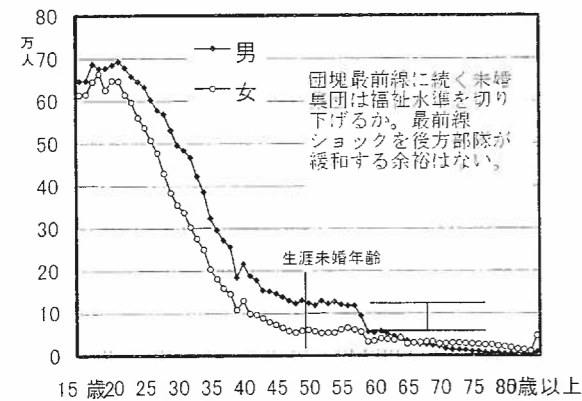


図17 男女別年齢別未婚者数平成17年全国
国勢調査結果の再集計

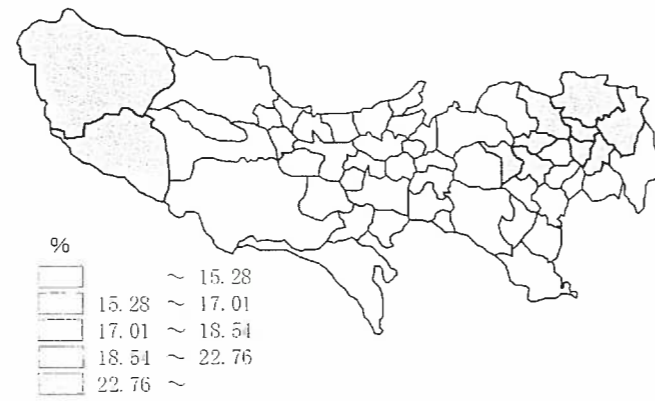


図18 東京都の平成17年男性生涯未婚率
国勢調査結果の再集計

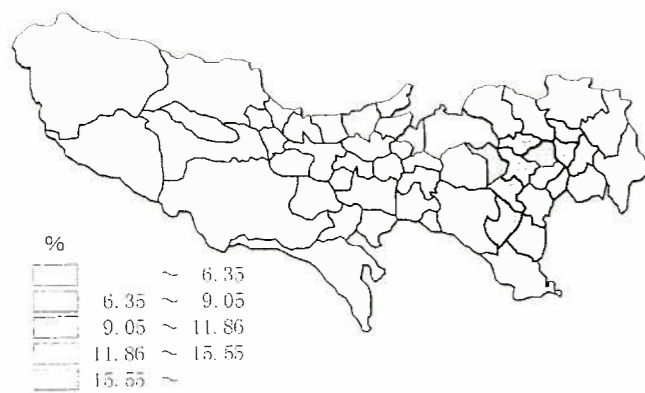


図19 東京都の平成17年女性生涯未婚率
国勢調査結果の再集計

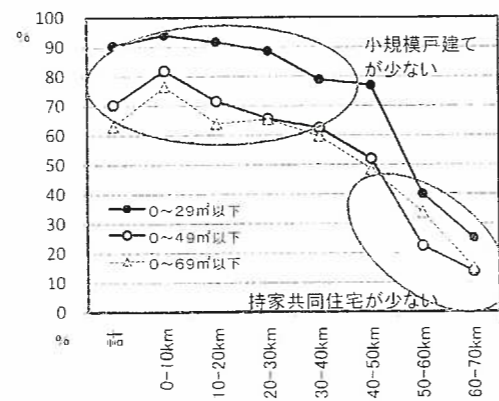


図20 持家共同住宅数の距離別別住宅規模別持家住宅数に対する割合
平成15年住宅土地統計調査結果の再集計

めない場合は、孤独との戦いになりやすい。さらに後期高齢者になれば老人ホーム等の入所施設の不足に直面する。自立能力は個人差も大きいから、同一年齢で一挙に老人ホームの需要が顕在化する訳ではないが、老人ホームの入所事情を大きく変化させる要因にはなりえよう。

2. 生涯未婚者の居住地

(1) 居住地を異にする男女の生涯未婚者

職業、学歴、収入、家族人数は居住地選択に影響する。

図18は東京都における男性の生涯未婚比率で、東京西部の過疎の地域と区部の城北部が高い。城北部に集中するのは男女離婚世帯の居住地と一致する(注2)。中山間地における生涯未婚比率の高さは、ほぼ全国共通の傾向である。区部に集中するものは大都市圏の共通現象であるが、特に東京特別区は、女性の社会進出が可能であり、また単身女性が住宅を取得しやすい住宅事情を保有している。

女性の生涯未婚率は、城南部と都心地

域で高く、男性とは居住する場をやや違えている(図19)。都心かつブランド区域に集中する理由は、女性生涯未婚者は男性生涯未婚者に比べて高所得が多く、分譲マンションを選択する割合が高いことによる。分譲マンションを選択する理由は、①防犯・防火、②将来結婚を前提にしない、③50㎡以下住宅では戸建が少ないこと(図20)、④50㎡以下住宅で比べた場合高層住宅の方が戸建住宅より通風、日照条件、プライバシー確保の上で優れていること、⑤お金を払うだけなら管理のわずらわしさから逃れることが出来ること、⑥80㎡、90㎡の中の50㎡の住宅であれば、建物全体の風格が保てること、⑦女性の方が自分の将来設計に関して男性より積極的なこと、⑧女性は第三次産業に従事する割合が高く職住近接できること、などが考えられる。なお、上記③に関連するが、距離別持ち家共同住宅で50㎡未満住宅は、中心部に近いほど比率が増す。調査時期の15年時より20年時の方がその比率を増している(図21)。女性のマンション購入ブームに合わせて、50㎡未満の小規模

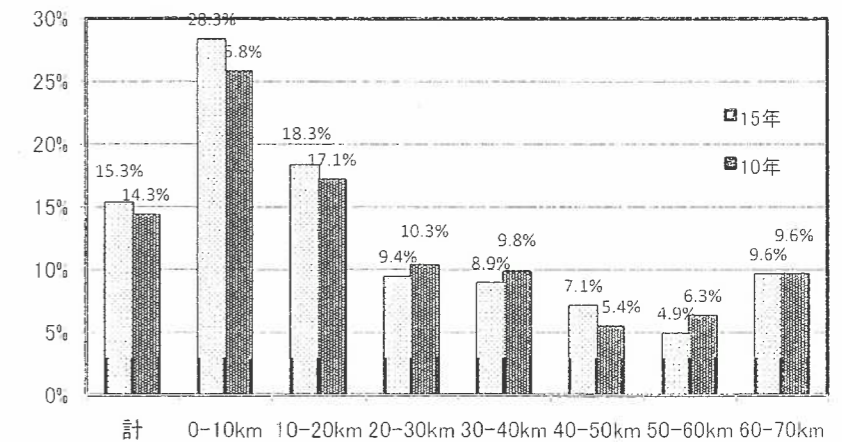


図21 持家共同住宅の距離別時期別50㎡未満住宅比率
平成10年、15年住宅土地統計調査結果の再集計

めの階段からはしがれた人には再起の機会も与えられず、結婚するしないは個人の選択に委ねられると言うものの、選択肢さえも与えていない社会を変革する必要がある。

(4) 生涯未婚率を底上げする人口構成

ところで、生涯未婚率は第二次大戦後に生まれた2つの団塊世代と谷間、および団塊ジュニア以降の少子化の人口構成とも大きな関わりをもつ。理論上は、団塊谷間前半の左下がりの年齢層および団塊ジュニア以降の少子化世代で男性の未婚が発生しやすい。2~3歳年下の女性人口が少なくなるためである(図15、図16)。ピラミッド型の人口構成ではこのような年の差結婚でも過不足は生じにくかった。2~3歳年下の女性を望めば、特定年齢帯の男性は余剰構造になるから、近年では男性は同一年齢、年上と結婚する割合が増えたようだ。団塊左下がりの中年男性は加齢するほど高齢出産のリスクを回避するため、自分よりはるかに年下の女性を伴侶として望む傾向があるが、ただし大幅な年下を探すと女性の人口が減るから、伴侶を得る機会はより困難になる。同一年齢の伴侶を探しても、もはや女性にはその気がない。

未婚者の年齢別の人口比率で見ると、ゆるやかに変化するが、実数で見れば、団塊の最前線世代で急増する(図17)。平成17年では一般的に団塊最前線は定年直前であるが、大量未婚者が定年を迎えれば、これまで地域社会に無縁であった人々が地域社会に放り出されることになる。親は他界する機会が多いから、単身居住率は増す。長い単身期間のライフプランが必要となるが、地域社会になじ

第3回 未婚問題と日本社会の将来

住宅が多数供給されたことをうかがわせている。

生涯未婚男性の場合、①前述したように低所得、低学歴者が多く、就業先が第二次産業従事者の場合は住宅費が安い城東部に集中居住する理由となる。なお東京の地域別年齢別学歴分布を図22に示すが、学歴の地域格差は明瞭である。ただし学歴を考慮して住宅地を選ぶ人はいない。学歴が収入や職業とリンクしている結果である。②男性単身未婚者が持ち家を購入する場合は、将来の結婚に備えて郊外の1戸建てを購入する割合が高い

ようた。③出身地にUターンすることを考えている場合は、持ち家を購入しない。

図を割愛するが、2005年時点の23区内の未婚率を男女別区別年齢別に見た場合、男女とも34～35歳で未婚率は急落する。35歳を未婚の限界年齢と捉えている場合が多いようだ。以降緩やかに未婚率が低下するが、男性では中央、千代田、港、新宿、目黒、渋谷、練馬区等のブランド地区の未婚率は相対的に低く、台東、足立、荒川、北、葛飾、板橋、太田区等の下町で未婚率は相対的に高くなる。一方女性ではその逆になるが、中央、

千代田、港の都心区では、加齢するほど未婚率の相対的高さの順位を上げている。未婚男女の地域的住み分けが顕著となる。

なお、過疎地域の杓原村、奥多摩町では多くの若い女性は一定年齢に達すれば離村し都会に出る。全国の過疎地と同じように男性の生涯未婚率は極端に高い。

(2)年齢が進めば単身化する

都県別の未婚者の単身居住率について、東京都、群馬県、秋田県の3箇所、男女を比較した(図23、図24)。東京都の場合は人口最大の地域で、群馬県は比較的安定している地域、秋田県は人口減少の代表的地域である。未婚男性、未婚女性は20歳代30歳代では親の庇護の元で過ごす場合が多いが、60歳近くに年齢が上昇するにしたがって前述した通り単身率が上昇する。東京における男性はそのまま高い単身率を維持するが、群馬県や秋田県では70歳以降は単身率を下げる。女性の場合は男性より遅れて70歳代でピークを迎えるが以降単身率は低下する。東京都と群馬および秋田県との違いは、東京都の単身率が高く、特に

20歳後半～30歳代前半の単身率の高さである。地方から上京した若者が単身で居住する割合が高いのだから、当然の結果であるが、30歳代後半で若干比率を下げながらも、以降50歳代後半まで群馬県や秋田県に比べて高い単身率を維持する。

若い時代に親・兄弟と同居し、庇護を受けていた者も中高年化し、兄弟が独立した後では、親の介護に直面する機会が少なくない。結婚から遠ざかるだけでなく、介護と仕事のバランスを崩す場合も少なくない。老後は親と一緒にいるから気楽という訳でなく、単身でも自分の孤独、体の衰えと向き合わなければならない。東京都の場合は群馬県や秋田県に比べて、医療機関が近くにあるし、訪問介護サービスも手厚い。高齢者入所施設の不足も手伝って、85歳以上の超高齢になっても高い単身率を維持する理由となる。

未婚、離婚、死別、およびこれらを含めた全体の単身率の年齢別変化を見たのが図25である。70歳代に男の未婚、男の離婚者の単身率がピークに至るが、女性未婚者も老後の単身率は高い。女性離婚者、または死別者は80歳代の単身率が低下するが、これは子供世帯との同居が

原因していると思われる。離婚した場合は子供の親権を女性が多く持つため、高齢化した時点で同居の可能性があろう。

ところで、図25の年齢別単身率は現在の姿であり、現在単身の60歳、40歳の男女が現在の80歳、90歳の男女の軌跡を追う訳ではない。現在の超高齢者は兄弟を多く持ち、甥や姪の介護を受ける場合も少なくない。ところが年齢が若くなるほど、兄弟は少なくなり、一人子である場合も近年では多い。当然親族は頼りになりにくい。60歳、70歳代で上昇し

た単身率は以降の年齢でも今後低下しない場合が想定される。自立困難な高齢者が高齢者施設に入れるならば、高齢者の安全も保障されるが、高齢者の人口の伸びに高齢者施設の供給が追いつけない実態ではより深刻な事態が蓄積しよう。

(3)同居の未婚子は就業不安定

東京における生涯未婚者の単身居住分布を見ると、男女とも2人以上世帯に比べて都心区または多摩市部の比較的便利な地域に居住している(図26、図

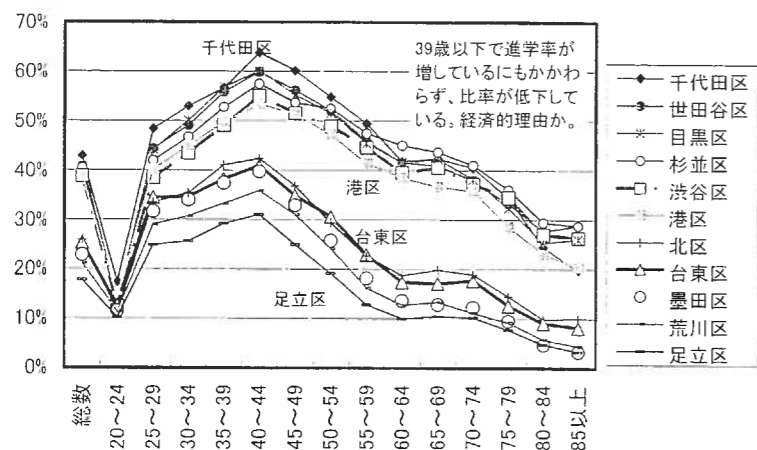


図22 東京区部最終学歴大学・大学院卒の年齢別比率男性12年国勢調査結果より作成

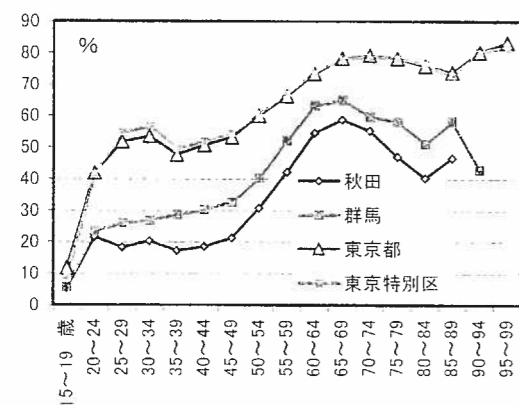


図23 地域別年齢別男性未婚者の単身率 17年国勢調査結果の再集計

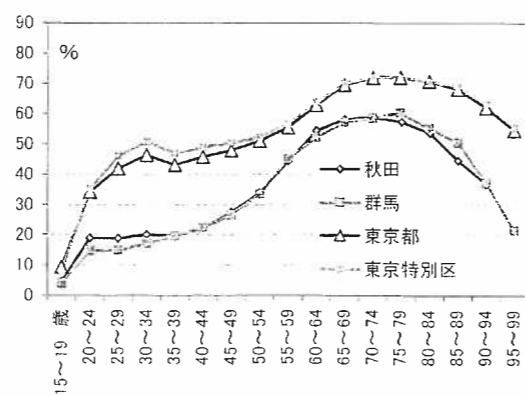


図24 地域別年齢別女性未婚者の単身率 17年国勢調査結果の再集計

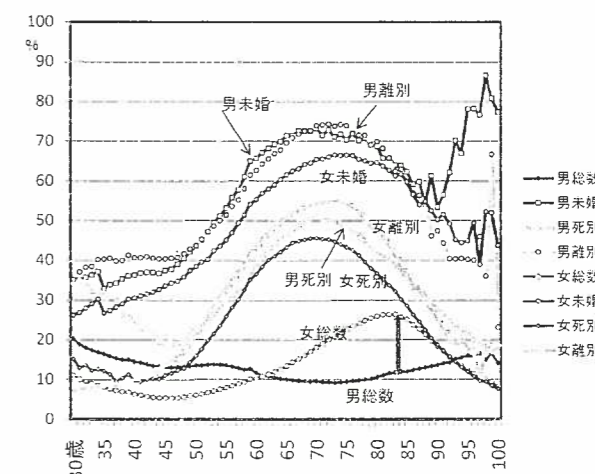


図25 男女別年齢別配偶者関係別単身率 17年国勢調査結果の再集計



図26 東京都市区町村別男性生涯未婚者の単身居住率 平成17年国勢調査結果の再集計

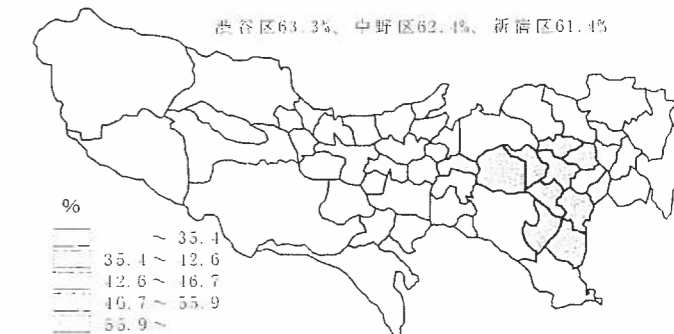


図27 東京都市区町村別女性生涯未婚者の単身居住率 平成17年国勢調査結果の再集計

第3回 未婚問題と日本社会の将来

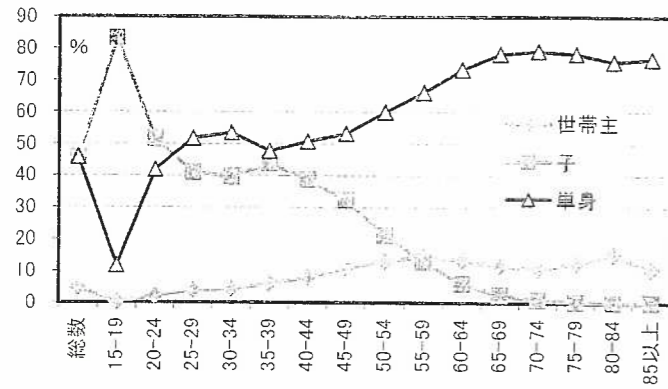


図28 東京都未婚男性の年齢別家族関係比率 平成17年 国勢調査結果の再集計

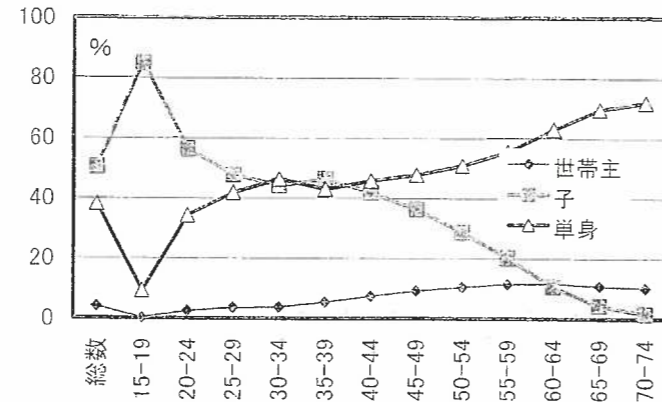


図29 東京都未婚女性の年齢別家族関係比率 平成17年 国勢調査結果の再集計

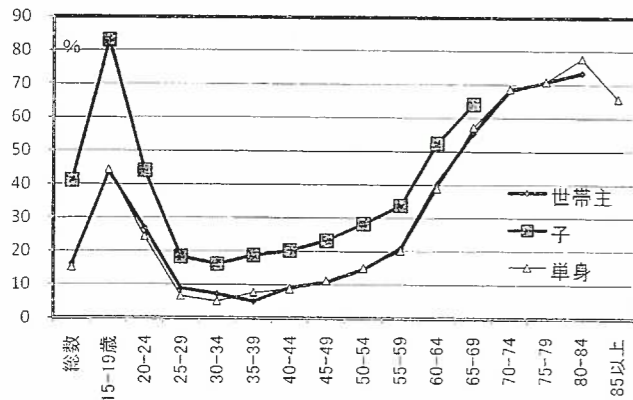


図30 東京都未婚男性年齢・家族関係別就業状況（失業+非労働力の合計）比率 平成17年 国勢調査結果の再集計

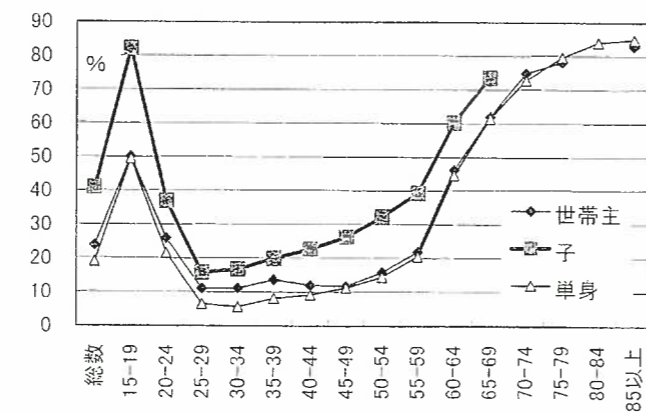


図31 東京都未婚女性年齢・家族関係別就業状況（失業+非労働力の合計）比率 平成17年 国勢調査結果の再集計



図32 東京都における市区町村別生活保護受給者1000人当たり人数 平成19年 総務省社会人口統計体系より作成



図33 東京都における市区町村別完全失業率 平成17年 総務省社会人口統計体系より作成

27)。男性の生涯未婚者が周辺区や過疎地域に多く居住するに對してやや異なる傾向を示す。未婚者の家族関係と就労の関係を見ると其の原因が理解できる。

男女とも40歳を過ぎる頃から2人以上世帯における子から単身居住の比率が増える。未婚者本人が2人以上世帯の世帯主となる率は低い。親がいる場合はたとえ親が現役から引退しても、家業が親の家ならそのまま親が世帯主となる可能性が高い(図28、図29)。さらに、家族関係別に未婚者の就業状態を見ると、子の場合、男女とも無職が多い。年齢が上がるほど無職率は高まる(図30、図31)。つまり、自立した単身者または少数派の世帯主とは、子として同居している未婚者の経済的条件が異なってくる。生涯未婚の男性単身者が家賃の高い地域に集中居住しても不思議ではない。2人以上世帯に比べて、小規模住宅で済むことも理由の一部となろう。生涯未婚者の単身者にも将来の介護問題、地域の人間関係の希薄さなど様々な問題点があることを推測させるが、むしろ家族と同居している世帯で働いていない未婚者が多いことにこそ大きな問題点が潜んでいるとも言えよう。生活保護の分布(図32)、失業率分布(図33)は離婚世帯と未婚の男性、特に未婚で家族と多く居住する地域で高い。親の年金を当てにした状態では老後が厳しいし、親が他界したあと無年金者となれば、その多くは遺産の食い潰しが生活保護に頼らざるを得ない。

終わりに

未婚率増加は、日本の将来を決定付ける大きな社会問題である。「草食系、肉

食系」と面白おかしいフレーズが行き交うが、将来に希望が持てない社会状況では、多くの若者が結婚を先延ばしにしても不思議でない。

群馬県のある過疎の村の男性の生涯未婚率は30%と高い。女性の職場が無いから、高校を出ると殆どが村を出る。多くの村でも見られるように親の家業を継いだ若者は結婚相手を見つけにくい。職業に未来が無いだけでなく、村そのものに未来の展望が開けないから女性からは敬遠される。村の人口は先細りである。村役場では60人いる公務員の内、半分の職員が都市部に移動しそこから車で通う。村に残っていたら子育てに自信がないし、老後に対する村の医療や行政サービスに公務員自身が強い不安を抱いているからだ。衰退する村の人口を回復すべく村は田舎暮らしの魅力を東京に住む人々に訴えるが、効果は乏しいようだ。村の男性生涯未婚者は決して草食系であった訳でない。今まで村の経済を支えてきたし、現在は親の面倒を見ている人も多い。結婚を目指せば、村を出て都会で職業を選んだ方が可能性はあった。生涯未婚者は、環境で生まれたと言っても過言でない。

過疎地は東京にもある。松原村、奥多摩町における男性の生涯未婚率は38.7%と33.9%である。前述の群馬県の村より高い比率だ。これでは地域が崩壊すると思っていたが、一方、台東区、荒川区、中野区などの都心区の男性の生涯未婚率は3割に達する。人口密集地と過疎地が生涯未婚率の高さで一致する。2035年の日本全体の男性の生涯未婚率の予測値は、奥多摩町の現在の数値とほぼ同じになる。その時点での人口密集地と過疎地では

どんな地域社会が形成されるか想像しにくい。多分大学は大量に倒産し、買手のない校舎が廃屋と化し、多くの企業の生産拠点は海外に移転し、放置墓石が増し、寺が廃屋になって、孤独死は当たり前すぎて新聞には載らなくて、家族が社会の最小単位などの概念が消え、要するに日本沈没が現実化する——こんな予想が当たらないことを願うばかりである。

ところで、年金については色々将来予測がされているが、教育、医療、労働、産業、住宅、環境、都市はどのようになるか十分な予想が出来ない。スウェーデンのような高福祉・高負担の社会か、低負担・自己責任の社会を目指すのか、何を前提にして国家像を描くべきかがわが国ではまだ定まっていないのである。したがって各分野の将来像を描けない。多分今のまま進めば、あらゆる場面で格差が拡大し、従来の様々な社会的仕組みが破綻する恐れが強い。ただし予想は予想でしかない。目標を共有し、具体的な計画を立てることで最悪の予測を避ける努力が必要だが、そのためには科学的予測が必要だ。

【注】

- (注1) これらの県では結婚に際し、婿の親は家を、嫁の親は家具一式をそろえる習慣があった。個人の結びつきより「イイ」の結びつきを重視する傾向があった。近年の結婚は個人同士の結びつきを重視する方向にあると思われるが、生涯未婚年齢には影響があったものと考えられる。
- (注2) 「高齢化・人口減少時代の都市・住宅問題について 第2回 地域の人口構造変化と住宅問題」いい住まい いいシニアライフ Vol.99 P45～54、図17～図18に都道府県別45～54歳平均の男女離婚率を示している。