

成熟社会へ、多様化するニーズと課題

居住をめぐる生活者の意識と行動から

弘本 由香里

Written by Yukari Hiramoto

はじめに

居住をめぐる日本の社会環境は、今、大きな変革を迫られている。人口減少や少子高齢化といったマクロな人口構造の変化、産業や就労環境の多様化にともなうミクロな生活構造の変化、また資源の有限性や環境問題の深刻化にいかに対応していくかなど。成熟社会の住まい・暮らしのあり方、持続可能な社会システムの構築が、住宅政策においても重要な課題となっている。

本稿はこうした変革期の課題を念頭において、昨年度、当研究所(大阪ガスエネルギー・文化研究所)が実施した生活意識調査を中心に、他での調査結果も参照しつつ、変革期における生活者の居住をめぐる意識と行動のありようを読み取るものである。そこに垣間見られるニーズ

と、現実の社会や生活との関係の軌みの中に、今後の政策展開の課題などを考察してみたいという意図がある。

なお、今回の考察は、第一段階として当調査のうち居住に関わる調査項目の単純集計及びクロス集計の結果を概観しつつ、筆者の主観を交えた推測を試みたものであり、必ずしも統計的に十分な検証を加えたものではない。統計的な有意性や客観性を求めるには、より精緻な分析が必要であることを、あらかじめお断りさせていただく。

回答者の特徴について

当調査の結果を概観する前に、有効回答一〇三四人の属性に見られるいくつかの特徴について簡単に触れておくこととする。サンプルの抽

出は、住民基本台帳(全国)の二〇歳～六九歳人口を母集団として、層化二段無作為抽出法で行っているが、有効回答には若干の偏りが見られる(次ページの図1・図2)。

例えば、年代構成を見ると、各年代ともおおよそ二割前後の構成比であるはずが、当調査では二〇代が二・八パーセントと他年代の約半分ほどしかない。また、家族人数は、総務省「国勢調査」(二〇〇〇年)では、一人世帯が二七・六パーセントにおよんでいるが、当調査では一人世帯がわずかに三・四パーセントしかない。全国の世帯員を対象とする国勢調査と、二〇歳～六九歳人口を母集団とする当調査との違いがあるとはいえ、当調査での一人世帯の極端な少なさは回答者の偏りである。

上記の特徴に関連するものと思われるが、住宅の所有関係を見ると、総務省「住宅・土地統計調査」(二〇〇三年)では、持ち家率が六一・二

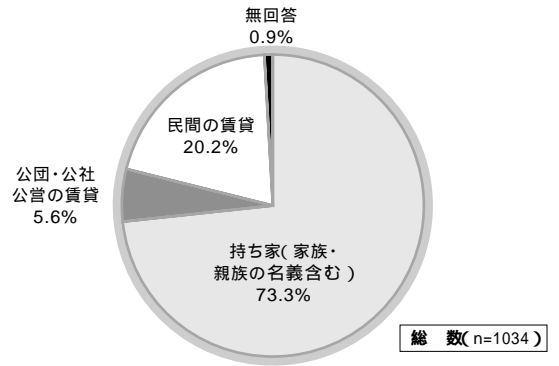


図1 現在居住している住宅の所有形態

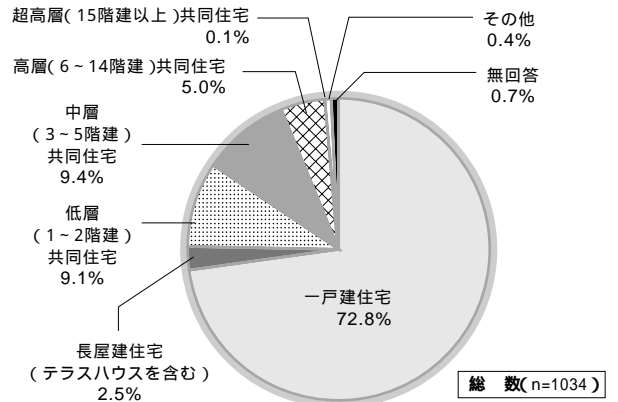


図2 現在居住している住宅の構造・建て方など

パーセントであるのに対して、当調査では七三・三パーセントを占めている。住宅の構造・建て方で、住宅・土地統計調査で、一戸建てが五六・五パーセントのところ、当調査では七二・八パーセントにおよんでいる。これも両調査の母集団の違いがあるとはいえ、回答者の偏りを反映しているものと思われる。こうした偏りに留意しつつ調査結果を眺めていきたい。

二つの着眼点と問題意識

冒頭に触れたとおり、本稿は調査結果を概観しつつ、社会の変革期における生活者の居住

ンター規範の変化などがもたらすライフサイクルやライフコースの多様化が、どのような居住ニーズを生み出し、そのニーズがどのような形で生活と意識の中に現れてきているのか、あるいは潜在しているのかという点。もつひとつは、住宅の供給過剰と空き家の増加、本格的な人口減少社会の到来を目前に、はたしてストック活用に向けた生活者の意識と行動の芽生えは見られるのか、あるいは動機づけられるのかどうかという点。

その二点に着目したうえで、生活者あるいは社会のニーズと、現実の生活や社会との関係の軋みと政策課題について、筆者なりに大きく二つの問題意識を抱いている。一つは、ライフコースやライフステージの変わり目ごとに現れてくる

をめぐる意識と行動のありよう、そこに垣間見えてくるニーズと現実の生活や社会との関係の軋みに着目し、今後の政策展開の課題などを考察しようとするものである。

変化の激しい居住ニーズや世代の価値観を柔軟に受け止めていくためには、住宅ストックの流通性を高めて対応していく必要があるとされていることに関して、その必要性は明らかであるにも関わらず、生活意識や行動における公共性の形成、ニーズの社会化・制度化の未成熟や遅れによって、意識転換と政策転換が、相互に進まない状況にあるのではないかと問題。

もう一つは、前記のような流動性の高い居住を実現していくこととする際の課題に関して、生活の必要に応じて住み替える合理的な居住の選択への転換を進めていくには、流動性の高い居住者によって構成されるコミュニティを、健全で活力のあるものとしていくための仕組みや仕掛けが求められる。裏返せば、所有を前提とした生活者の意識や行動が、利用を前提とした生活者の意識や行動における公共性の形成を疎外し、意識転換や政策転換が相互に進まない状況にあるのではないかと問題。

こうした問題意識を持ちながら、以下に、当調査のうちから居住に関わる調査項目の単純集計及びクロス集計の結果を簡単に紹介しつつ、筆者なりの若干の考察を試みたい。ただし、当調査は、前記の問題意識に沿って体系的に組み立てられたものではないため、問題意識の検証という流れに沿った考察にはいたっていない。あくまでも考察のための第一段階として、集計結果の報告を柱にしなが、前記の問題意識に関わる部分に言及するという形をとっている。今後、統計的に十分な検証を行うには、より精緻な調査・分析が必要である。

居住地・住まいの選択への 関わりが物語ること

まず、居住をめぐる生活者の意識と行動の入り口として、居住地・住まいの選択に関して、回答者がどの程度の関与をしているのから見ていきたい(図3)。現在の住まいに住むと決めた際、「家選び」「場所選び」に関わったかという問いに対して、「積極的に関わった」が三三・五パーセント、「ある程度関わった」が二二・一パーセントで、五割強が主体的な関わりを持っている。一方、「あまり関わりを持っていないが自分の意見は述べた」が二二・二パーセント、「全く関わっていないが家族などにまかせた」が二九・五パーセントと、四割強が関わりに消極的であり、うち三割近くが家族などにまかせている。

性・年代別で、「積極的に関わった」とある程度関わった」を合わせてみると、女性では三〇代(四三・七 + 二二・七パーセント)、五〇代(三三・一 + 二二・九パーセント)、六〇代(二二・四 + 三三・〇パーセント)、四〇代(三三・一 + 二二・一パーセント)、二〇代(二四・七 + 一五・一パーセント)。男性では六〇代(三七・六 + 二七・五パーセント)、三〇代(三八・九 + 二五・〇パーセント)、五〇代(三三・八 + 二二・五パーセント)、四〇代(三三・四 + 二二・九パーセント)、二〇代(二二・四 + 一六・一パーセント)である。

統計的な有意性はともかくとして、女性では三〇代の女性の積極的な関与が四三・七パーセン

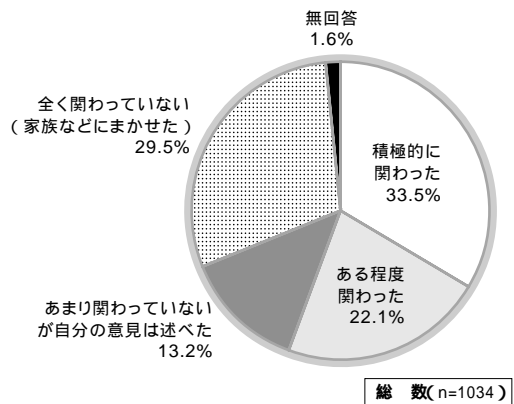


図3 現在の住まいの選択への関与度

トと高い。一方、男性では五〇代の三八・〇パーセント、六〇代の三七・六パーセントが積極的な関与をしているのに対して、女性の五〇代で積極的な関与をしているのは三三・一パーセント、六〇代では二二・四パーセントと若干の差が見られる。また、容易に予想のつくことではあるが、未婚者の関わりは低く、特に二〇代男性の関与度が低い。こうした回答から、当然のことではあるが、住まいや居住地の選択には、家族全てのニーズを反映することは難しく、結果として、家族の中の誰かの事情や思いを優先する形で妥協点を見出し、居住地・住まいが選択されている様子が推測できる。年代や未婚・既婚別では有意差が見られるが、男女別のみでの有意差は見られない。特定の価値規範の影響は薄く、それぞれの世帯の事情によって選択のインシディアティブが決定されているものと思われる。

したがって、住まいや居住地を選択した際に優

先された家族の一員のニーズがライフコースやライフステージの移り変わりとともに変化した際には、新たな居住ニーズが発生して、これも容易に想像できる。

また、居住地・住まいの選択に積極的に関与した人は、満足度も高い傾向にある。

居住地選択のポイントに見る 生活者のニーズから

居住地・住まいの選択に主体的に関与した、「積極的に関わった」+「ある程度関わった」と回答した人たちが、実際にどのようなことを重視して居住地を選んだのか。当調査では二の選択肢を用意して、居住地選択に関わるニーズを調べてみた(次ページの図4)。

複数回答で、結果は、一位「交通の便がよい」(五四・二パーセント)、二位「近くにスーパーや商店街がある」(三五・〇パーセント)、三位「本人が配偶者の実家が近い」(三一・七パーセント)、四位「周辺に自然が豊富にある」(二八・〇パーセント)、五位「地域イメージがいい」(二二・九パーセント)、六位「近くにいい学校がある」(一八・四パーセント)、七位「近くに病院や福祉施設がある」(一六・二パーセント)、八位「近くに友人・知人が多い」(一三・九パーセント)、九位「近くに保育所・幼稚園がある」(一三・二パーセント)、一〇位「まちなみがきれい」(六・八パーセント)、一一位「近くに文化・スポーツ施設が多い」(四・二パーセント)、一二位「その他」(一七・四パーセント)である。

一位の、交通の便がよいは五割以上の人に選択され、二位の、近くにスーパーや商店街がある」と三位の、本人が配偶者の実家が近いも三割以上の人に選択されている。上位三位は、いずれも広い意味で、日常的なアクティビティや安心を担保する基本要素としての利便性へのニーズの高さを表しているともいえるかもしれない。

当回答で相当に特徴的と思われるのは、三位に「本人が配偶者の実家が近い」があがっていることである。統計的な有意性はともかくとして「本人が配偶者の実家が近い」を選択した人の特性を性・年代別で見ると、二〇代男性の三五・七パーセント、三〇代男性の三七・五パーセント、四〇代男性の三〇・五パーセント、二〇代女性の四八・三パーセント、三〇代女性の三九・四パーセント、四〇代女性の四四・六パーセント、五〇代女性の三七・五パーセントにあたり、三〇代・四〇代の男女では、第二位に「本人が配偶者の実家が近い」があがっている。検証が必要ではあるが、生活上の多様な場面での、親子の相互扶助関係が、居住地の選択に大きな影響をおよぼしているのではないかと推測できる。

参考までに、『平成一七年版 国民生活白書』（内閣府）は、「子育て世代の意識と生活」をテーマに掲げ、関係する統計データを紹介している。同白書中で、子育て世代の所得をめぐる環境について、家計経済研究所「消費生活に関するパネル調査」（一九九五年）から、「親との同居・別居に関わらず結婚後も四人に一人は、『住宅ローン返済』、『家賃・地代』、『生活費』といった費用について日常的に支援を受けている」との一文を引用している。

また同白書では、内閣府「国民生活選好度調査」（二〇〇五年）から、「人々が住居を選ぶ時、『より多くの費用を払ってでも重視する項目』を尋ねたところ、既婚者では、『子どもを育ていく環境が整っていること』を回答した人が最も多く、次いで、『治安の面で安心できること』、『仕事をするのに便利なこと』、『良質な自然環境があること』を約半数の人があげている」との報告もなされている。

さらに、都市住宅学会編「データで読み解く都市居住の未来」（二〇〇五年）では、「家族」をめぐる動向の一つとして、「親との同居」に対する志向に触れ、国立社会保障・人口問題研究所「第一回全国家庭動向調査」（一九九八年）から、「年齢階層別に、親との同居率を見ると、若い世代ほど低くなっている。一方、別居している親の家までの時間距離を比較すると、若い年齢層ほど短くなっており、若い年齢層ほど別居志向が強い」としている。

こうした他での調査で指摘されている傾向と重ね合わせて、当調査での「本人が配偶者の実家が近い」という居住地選択のニーズ（三位）について、アバウトな推測をすれば、次のようなことが言えるのかもしれない。

未婚・既婚を問わず、親から子への生活支援の傾向が強まっているが、親子の同居志向は徐々に弱まっている。その結果として、親子の近居という選択が、居住地選びにおいて強いポイントを得るにいたっていると考えられるのではないだろうか。親から子への支援は、経済的支援に限らず、子育てのサポートなども大きなウエイトを占め

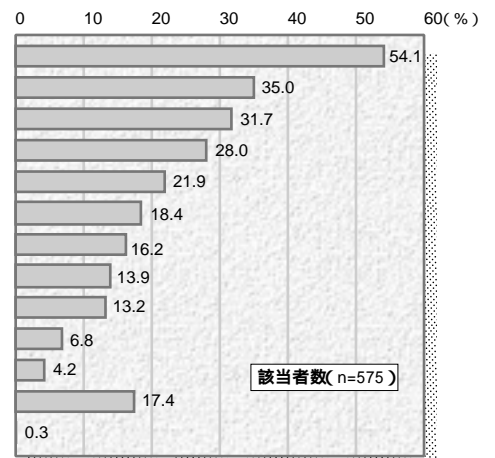


図4 現在の居住地を選んだ際に重視したこと(複数回答)

ているのではないかとと思われる。親子の精神的な絆の強さや助け合いは、人間としての自然な愛情関係の表れでもあり、決して否定すべきものではない。しかし、物心両面にわたっての過度の依存関係におよぶ場合、子世帯の社会的自立や、同世代の生活ニーズの社会化を遅らせる要因にもなりかねない。また、子どもを支援できるリソースがある者とならない者との間に、大きな格差を生じることにもなるだろう。こうした歪を拡大しないために、親子関係の中に隠されている生活ニーズをくみ上げ、社会化していく政策展開が求められるのではないだろうか。

また、同居から近居へと親子関係が移ってきて

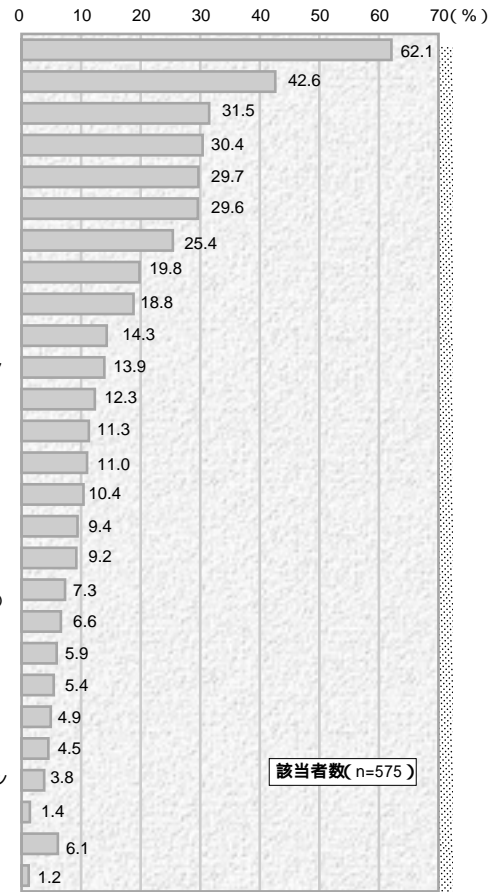


図5 現在の住宅を選んだ際に重視したこと(複数回答)

住まいの選択のポイントに見る生活者のニーズから

いることは、将来の空き家の発生とストックマナジメントの必要性という課題にもつながっていく。多様な居住ニーズの受け皿として、ストックを流通させるサービスなどの萌芽は見られるものの、生活者の意識と行動を転換するまでには育っていない。

続いて居住地・住まいの選択に主体的に関与した「積極的に関わった」+「ある程度関わ

戸の向き・採光」(二九・六パーセント)、七位「駐車場」(二五・四パーセント)、八位「収納スペース」(一九・八パーセント)、九位「施工・販売・管理会社の信頼性」(一八・八パーセント)、一〇位「建材の安全性」(一四・三パーセント)、一一位「キッチン設備・デザイン」(一三・九パーセント)、一二位「耐震性」(一二・三パーセント)、一三位「断熱性・気密性」(一一・三パーセント)、一四位「庭・バルコニー」(一一・〇パーセント)、一五位「お風呂設備・デザイン」(一〇・四パーセント)、一六位「部屋からの眺め」(九・四パーセント)、一七位「外観のデザイン・植栽」(九・二パーセント)、一八位「高齢化への配慮」(七・三パーセント)、一九位「防犯性」(六・六パーセント)、二〇

た」と回答した人たちが、実際にどのようなことを重視して住まいを選んだのか。当調査では二六の選択肢を用意して、住まいの選択に関わるニーズを探ってみた(図5)。

複数回答で結果は、一位「価格」(六二・一パーセント)、二位「間取り」(四二・六パーセント)、三位「最寄り駅からの距離」(三一・五パーセント)、四位「広さ」(三〇・四パーセント)、五位「部屋数」(二九・七パーセント)、六位「住

位「ペット飼育」(五・九パーセント)、二二位「間取りの可変性」(五・四パーセント)、二三位「冷暖房設備」(四・九パーセント)、二四位「遮音性」(四・五パーセント)、二五位「インテリア素材・デザイン」(三・八パーセント)、二六位「インターネット環境」(一・四パーセント)、その他「六・一パーセント」である。

回答者のうち、築年数五年未満の住宅に住んでいる人は一・八七パーセント、居住年数が五年未満の人は二・一八パーセント。現在の住宅を選んだ時期はバラバラである。そのためだと思われるが、近年関心の高まっている「防犯性」などは、選択時点ではそれほど意識されなかったようである。

上位には、住まいの計画・売買・賃貸に関わる基本要素が並んでおり、設備やデザインなどの個別要素や各種の性能は、個々の意識やニーズによって選択が分かれているものと思われる。統計的な有意性はともかくとして、例えば、一位「キッチン設備・デザイン」を選じた人の特徴を性・年代別で見ると、男性では二〇代(一四・三パーセント)、六〇代(一四・一パーセント)、五〇代(一一・六パーセント)、四〇代(六・八パーセント)、三〇代(五・八パーセント)の順にポイントが高く、女性では二〇代(二四・一パーセント)、四〇代(一一・五パーセント)、五〇代(一九・四パーセント)、三〇代(一六・九パーセント)、六〇代(八・九パーセント)の順にポイントが高い。

男女ともに単身者が多い二〇代では、キッチンへの関心が比較的高く、お風呂や冷暖房設備とともにキッチンが若年者の賃貸住宅選びの条件の一つになっているものと推測される。また、三〇代・四〇代では、男性よりも女性のキッチンへ

の関心のほうが高い。しかし、五〇代・六〇代では、男性のモチベーションの関心が比較的高く、一方で女性は、五〇代では四〇代と同水準のポイントがあるものの、六〇代では男性よりもポイントが下がる。年齢の高い人ほど、現在の年齢と住宅の取得時期との間に大きな時間差が存在している割合が高いことを考慮すると、この結果から単純に意味を読み取ることは難しく、検証が必要ではあるが、強引な推測をすれば、高齢の男性は、食を中心とした家事空間への関心が強く、逆に高齢の女性は食を中心とした家事空間への関心が弱い傾向を持つかもしれない。

他に例えば、「防犯性」へのニーズは、男性よりも女性のほうがずっと高いことや、「ペット飼育」のニーズは、五〇歳代・六〇歳代の女性に比較的多く見られるなど、性別や年代による選択の特徴がつかえる。

性・年代別のそれぞれのサンプル数が最小で二〇代男性の一四から、最大で五〇代女性の七二と決して多くないため、統計的な有意性や特性を詳細に吟味することは難しいが、大きな傾向として次のようなことが言えるかもしれない。住まいの選択において、設備やデザインなどの個別要素や各種の性能に反映される生活者のニーズは、男女間で年を重ねることに大きな違いを生じる可能性がある。その背後には、個人間の生活意識や志向の大きなギャップが潜在しているのではなからうか。

このことは、長寿化していく個々の人生や社会において、住まいというものが家族・世帯という単位を基本として、一貫して一つの姿に像を結び、成立しえるものではなくなりつつあるとい

うことを、暗に物語っていると考えるかもしれない。拡大解釈が過ぎるかもしれないが、家族・世帯を構成する個々のライフコースやライフステージの展開の中で、ある時点からそれぞれが求める住まい像に徐々に開きが生まれ、整合性が困難な状況に直面する可能性も多分にあると考えてみてもよいのではないだろうか。こうした困難さ乗り越えていくために、かつての価値規範に代わる、新たな生活規範や社会システムが求められているとも言えるだろう。

居住地・住まいの満足度が物語ること

現在の居住地に満足しているかどうかという問いに対しては、「非常に満足」が一〇・三パーセント、「満足」が三〇・二パーセント、「どちらかといえば満足」が三〇・三パーセントで、約七割が満足しているという回答である。対して、「どちらかといえば不満」が七・九パーセント、「不満」が二・七パーセント、「非常に不満」が一・五パーセントで、約一割余りが何らかの不満を持っている。

一方、現在の住宅に満足しているかどうかという問いに対しては、「非常に満足」が五・九パーセント、「満足」が二二・九パーセント、「どちらかといえば満足」が二七・三パーセントで、約六割弱が満足しているという回答である。対して、「どちらかといえば不満」が一七・三パーセント、「不満」が六・四パーセント、非常に不満が二・五パーセント

で約三割弱が何らかの不満を持っている(図6)。

居住地の満足度に比べて、住宅の満足度は若干低いポイントとなつてはいるが、居住地と住宅の満足度は、ほぼ相関している。参考までに、「母集団の違いはあるが国土交通省「住宅需要実態調査」(二〇〇三年)の結果でも、住環境に対する満足率が約七割弱、不満率が約三割余り、住宅に対する満足率が約六割弱、不満率が約四割余りで、おおむね似かよった結果が見られる。しかし、地域別の結果を見ると、住宅需要実態調査では大都市圏での住環境に対する不満率が高いのに対して、当調査での居住地満足度は、統計的な有意性とはもかくとして、町村部の満足度が、一四大都市やその他の市に比べて若干低い結果となっている。

ちなみに、住宅需要実態調査では住環境の要素(ことにも不満度を尋ねている。同報告書によると)、住環境の各要素に対する不満率は、多くの項目で三大都市圏が全国より高い傾向にあるものの、「子どもの遊び場・公園など」、「日常の買い物・医療・福祉施設・文化施設などの利便」、「通勤・通学などの利便」については、三大都市圏のほうが不満率は低い」とされている。強引ではあるが、この結果を参照して類推するとすれば、住宅需要実態調査の結果と異なり、当調査での居住地満足度が町村部で低かったのは、居住地の利便性に対する志向の強さ(五割以上が、交通の便がよい)ことを、三割以上が、近くにスーパーや商店街がある)ことを重視しているなどが反映されていると見るのができるだろう。

また、当調査で住宅に対して不満を抱いている人の居住状況を見ると、一般的な傾向と言え

るだろうが、「長屋建住宅」、「低層共同住宅」、「中層共同住宅」で比較的不満のポイントが高く、「持ち家」に比べて、民間賃貸住宅」に不満が多い。当然ながら床面積が小さいものほど不満のポイントを高い。こうした賃貸住宅ストックの質を高めていくことが、利用価値を前提としたストック活用への生活者の意識と行動の転換には欠かせない条件ともなるだろう。

近隣・地域での付き合いや情報の入手ルートから

さらに、近隣の住民間や地域での付き合いのありようを掴むために、「ボランティア活動の付き合い」、「趣味を通じた付き合い」、「隣近所との付き合い」、「自治会・管理組合等の付き合い」、「PTAや子どもを通じた付き合い」、「その他」、それぞれについて有無の割合を尋ねた(図7)。「非常に多い」と「多少ある」のポイントをみると、「ボランティア活動の付き合い」は三七・一七、「パーセントで約二割」、「趣味を通じた付き合い」は六・五、「二・三・六」パーセントで約三割、「隣近所との付き合い」は二・二・八・四八・八「パーセントで約六割余り」、「自治会・管理組合等との付き合い」は六・九・三・三・五「パーセントで約四割」、「PTAや子どもを通じた付き合い」は八・六・一・五・一「パーセントで約三割強」。

予想できる傾向といえるが、近隣・地域でのボランティア活動、「隣近所」、「自治会等」の付き合い

いは町村部に比べて都市部で少ない。また、当然ではあるが、居住年数と付き合いの多さはおおむね相関する。それだけに「持ち家」居住者に比べて「民間賃貸住宅」の居住者は、近隣・地域との付き合いが少ない。

住まいや地域の情報の入手ルートを見る(図8)。

一位「自治会や管理組合の回覧や掲示」(六一・四)「パーセント」、二位「行政の広報紙・ホームページ」(四五・一)「パーセント」、三位「新聞のオリ」(三三・三)「パーセント」、四位「近隣住民の口」(三三・二)「パーセント」、五位「友人の口」(三三・一)「パーセント」、六位「一般のテレビラジオ」(一七・五)「パーセント」、七位「地域の」(一四・一)「パーセント」、八位「ケーブルテレビ」(一四・〇)「パーセント」、九位「一般のホームページ」(一・九)「パーセント」、一〇位「自治会や管理組合独自のホームページ」(一・一)「パーセント」。

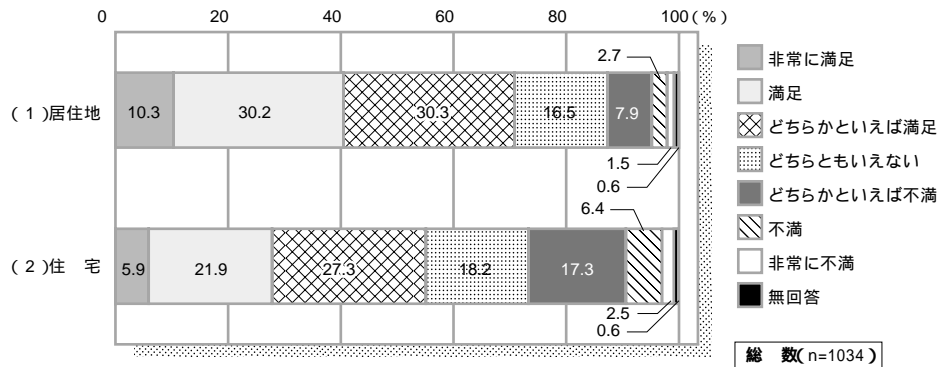


図6 現在の居住地・住宅の満足度

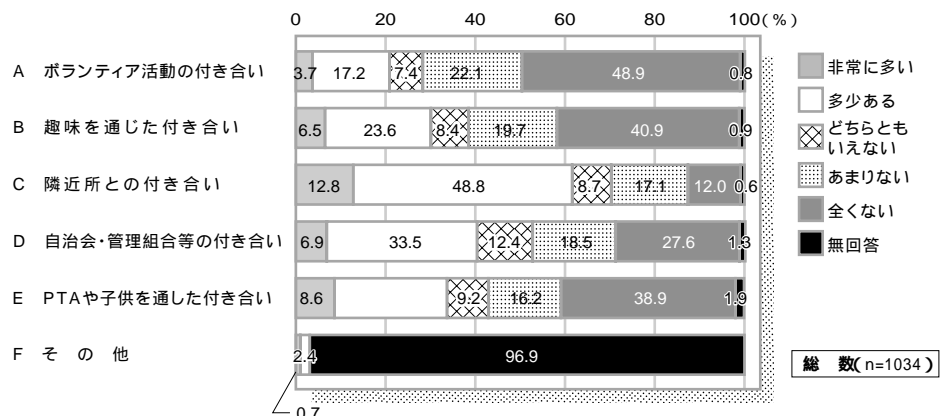


図7 地域・近隣での付き合いの状況

「パーセント」(二・二)「パーセント」、「入手法」(三・三)「パーセント」となっている(三三)まで回答。

検証が必要ではあるが、「持ち家」居住者に比べて、近隣・地域との付き合いが少ない。民間賃貸住宅」の居住者は、地域情報との接点も少ない傾向が見られる。多様なニーズの受け皿として利用価値を高めるストック活用への転換を図って

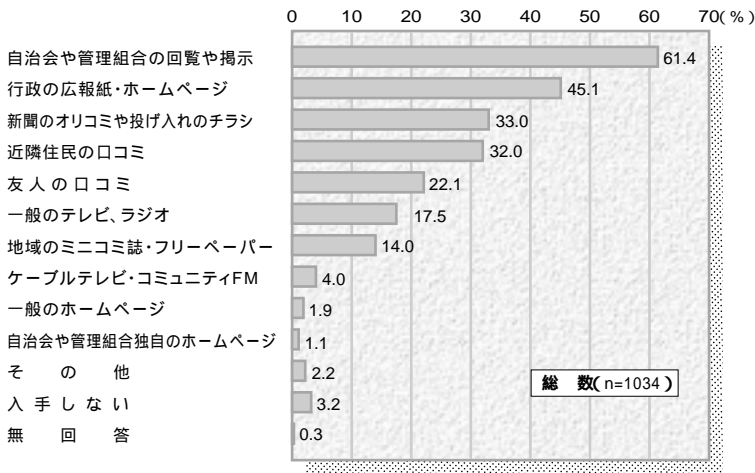


図8 住まいや地域の情報の入手ルート(3つまで回答)

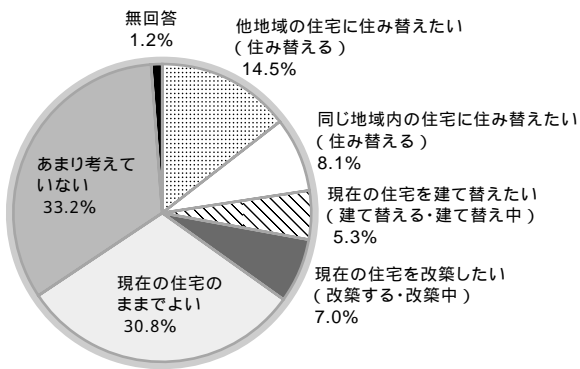


図9 住み替え等の意向

いく際の「コミュニティ」と居住者をめぐる「コミュニティ」の課題がここに改めて確認できる。

将来の住み替えなどの意向とその理由から

将来、他の住宅への住み替えや現在の住宅の改築・建て替えなどをする意向があるかどうか計画が進行中または決定している場合も含め(図9)については(図9)、「他地域の住宅に住み替えたい」住

み替える」が二四・五パーセント、「同じ地域内の住宅に住み替えたい」住み替える」が八・一パーセント、「現在の住宅を建て替えたい」建て替える・建て替え中」が五・三パーセント、「現在の住宅を改築したい」改築する・改築中」が七・〇パーセントで住み替え・建て替えの意向がある人は約三割強見られる。一方、「現在の住宅のままでよい」が三〇・八パーセント、「あまり考えていない」が三三・二パーセントでそれぞれ約三割〜三割強である。国土交通省「住宅需要実態調査」(二〇〇三年)では、住み替え・改善の意向がある「世帯の割合は一九・九パーセント」、意向がない「世帯が七三・一パーセントで意向がある・なし」ともに、住宅需要実態調査と当調査の結果には一割前後の差が見られる。母集団の違いに起因する面が多分にあると思われるが、当調査の回答者に見られる利便性に対する高い志向などが、住宅改善ニーズに反映されているのではないかとと思われる。両調査では、内訳の設定の仕方も

異なるため単純に比較はできないが、改築の意向についてはほぼ同程度のポイントである。

また、住み替えなどをする意向がある人に、一六の選択肢を用意してその理由を尋ねた(図10)。複数回答で結果は、一位「生活の快適性・利便性のため」(五二・一パーセント)、二位「老後の安心のため」(二五・二パーセント)、三位「子どもの生育・教育のため」(二四・七パーセント)、四位「趣味やライフスタイルのため」(一三・三パーセント)、五位「老親の世話のため」(一〇・八パーセント)、六位「心身の健康のため」(一〇・五パーセント)、七位「仕事と家庭生活の両立のため」(九・七パーセント)、八位「住居費を軽減するため」(九・四パーセント)、九位「親族の住宅を相続もししくは同居するため」(八・六パーセント)、一〇位「転職・転勤のため」(六・四パーセント)、一一位「故郷に帰りたいから」(四・七パーセント)、一二位「結婚を期に」(四・四パーセント)、同一二位「住宅の所有は人生の目的だから」(四・四パーセント)、一三位「就学・就職を期に」(四・二パーセント)、一四位「資産を残したいから」(三・〇パーセント)、「その他」(五・〇パーセント)である。

統計的な有意性はともかくとして、最も多くの人々が選択した「生活の快適性・利便性」を、性・年代別で見ると、男性では五〇代(六八・四パーセント)、六〇代(六五・二パーセント)でポイントが高い。女性では四〇代(六七・六パーセント)が高く、五〇代(五四・八パーセント)、六〇代(五〇・〇パーセント)がそれに続く。また、「趣味やライフスタイルのため」を選択しているのも、男性五〇代(二二・一パーセント)、六〇代(二二・七パー

セント)・女性の五〇代(一九・〇パーセント)・六〇代(一〇・〇パーセント)で若干ポイントが高い。検証が必要ではあるが、シニア世代が住み替えなどに際して、アクティブなニーズを現しつつあるのではないかと考えられ、住まいのマーケットを形成しつつある様がある程度想像できる。こうした豊かさを体現する層が登場してきている一方で、六〇代の女性では、「住居費を軽減するため」との選択のポイントも高く(二五・〇パーセント)、男女間の平均寿命や所得差などを背景に、高年齢の女性が居住の安定に関わる生活リスクを抱えやすい状況にあることが推察される。

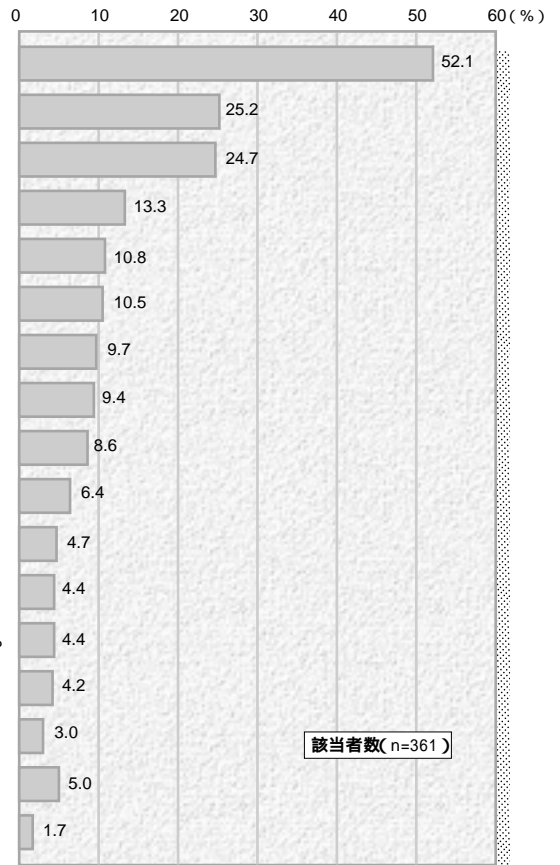
希望している住まいの形態に見えるもの

さらに、住み替えなどをする意向がある人に、将来の住み替えや改築・建て替えなどの際に希望している住まいの形態について、一九の選択肢を用意して尋ねた(次ページの図11)。

複数回答で結果は、一位「建築家の設計で注文住宅を建てる」(三三・二パーセント)・二位「住宅メーカーの住宅を建てる」(一六・六パーセント)・同一位「親族から相続もしくは同居する住宅を改築する」(一六・六パーセント)・三位「既築の一戸建住宅を購入・改築する」(一六・一パーセント)・四位「中高層の新築分譲マンションを購入する」(一三・三パーセント)・五位「新築の建売住宅を購入する」(一三・〇パーセント)・六位「民間の賃貸

マンションを借りる」(二一・六パーセント)・七位「公的な賃貸住宅を借りる」(五・五パーセント)・同七位「セカンドハウス(別荘など)を所有する」(五・五パーセント)・八位「既築の分譲マンションを購入・改築する」(五・〇パーセント)・九位「超高層の新築分譲マンションを購入する」(三・九パーセント)・同九位「オフィス付住宅(SOHO)に住む」(三・九パーセント)・一〇位「有料老人ホームや高齢者専用マンションに住む」(二・八パーセント)・同一位「家族以外の仲間で高齢期を支えあう集合住宅(グループハウス・コレクティブハウスなど)に住む」(二・八パーセント)・二位「古い長屋や町家を借りるか購入・改築する」(一・九パーセント)・同一位「気の合う仲間集合住宅(コポラティブハウス)を建てる」(一・九パーセント)・二位「社宅に住む」(一・一パーセント)・その他「二・八パーセント)である。

一位の「建築家の設計で注文住宅を建てる」(三三・三パーセント)が二位を大きく引き離して



いるのが特徴である。統計的な有意性はともかくとして、「建築家の設計で注文住宅を建てる」を優先した人の特徴を性別・年代別で見ると、男性では五〇代(三六・八パーセント)・四〇代(三四・一パーセント)・三〇代(三一・一パーセント)の順にポイントが高く、女性では三〇代(四二・六パーセント)・四〇代(四〇・五パーセント)・五〇代(三二・〇パーセント)の順にポイントが高い。三〇代・五〇代、とりわけ三〇代・四〇代の女性で、オーダーメイド志向が高まっている様子がうかがえる。

また、七位以下はいずれもポイントが低く統

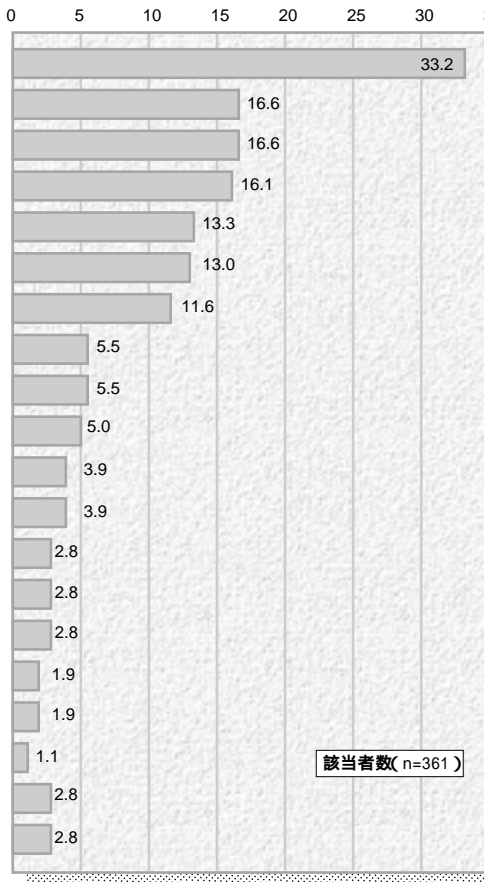


図11 将来の住み替え等の際に希望する住まいの形態

計的な有意性は問えないが、個々の選択肢について性・年代別の特性を見てみると、例えばは八位の「既築の分譲マンションを購入・改築する」の場合、男性の二〇代(六・三パーセント)・三〇代(六・七パーセント)のポイントが高く、女性では二〇代(八・六パーセント)・三〇代(一三・一パーセント)のポイントが高い。既存マンションの流通については、日本では極端に低い状況が問題視されているが、当調査に見られる小さな反応が、既築マン

宅に住む(二・八パーセント)を選択した人の特徴を性・年代別で見ると、男性では五〇代(二・六パーセント)・六〇代(回答者無し)であるのに対して、女性は五〇代(九・五パーセント)・六〇代(一〇・〇パーセント)とポイントが高い、検証が必要ではあるが、高齢期の女性は、居住の安定に関わる生活リスクを抱えやすいだけに、関心の高さを反映しているのではないかと推察される。希望する住まいの選択状況を見るにつけ、居

シヨンの購入・改築が合理的な選択肢の一つとして若い層に捉えられつつある萌芽であればと期待したいところである。

また、九位の「超高層の新築分譲マンションを購入する」を選択した人の特徴を性・年代別で見ると、男性二〇代(二・五パーセント)・三〇代(一三・三パーセント)・六〇代(八・七パーセント)でポイントが高いが、女性では三〇代(四・九パーセント)が選択しているのみである。

さらに一〇位の家族以外の仲間が高齢期を支えあう集合住

住をめぐる生活者のニーズは、ライフコースやライフステージごとに、世代の価値観を反映しながら多様な変化を見せ、細分化していることを改めて思い知らされる。単一のマジョリティを対象とした政策が有効性を失っていることは明らかである。個々の生活者の意識と行動に戦略的に働きかけていくことのできる、新たな政策のスキームが求められる。

おわりに

社会の変革期における生活者の居住をめぐる意識と行動について、先に触れた二つの着眼点と問題意識を持ちながら、調査結果を概観し、推測の範囲で簡単な考察を試みてきた。こうした推測を検証するには、より精緻な調査設計や分析が必要である。本稿はともかく、その前段として問題意識を再確認する入り口とした。

同問題意識のもとに、次号で居住履歴やライフスタイルとの関係性に着目した分析を試みる予定である。こうした調査から得られる知見が、成熟社会の住まい・暮らしのあり方、持続可能な社会システムの構築に向けた、生活意識ならびに政策の転換に多少とも活かされていくことが、調査にご協力いただいた多くの方々のお気持ちに伝えさせていただく道でもあると感じているところである。

(大阪ガス エネルギー文化研究所 客員研究員)