

最近の居住事情を探る

大阪ガス エネルギー・文化研究所 所長 真名子 敦司 *Written by Asusshi Manago*

はじめに

人口減少や少子高齢化、世帯減少社会の到来、資源・環境制約の高まりなど社会経済環境が大きく変化する中で、人々の価値観やライフスタイルも変化し、多様化しつつある。

終戦直後の住宅不足への応急的な対応に始まった我が国の住宅政策は、高度成長期における大都市圏を中心とした世帯数の急増に対応するため新規住宅の大量供給を経て、近年は住宅ストックの質の向上や良好な住環境の確保へと重点が移行してきた。その結果、すでに住宅数が世帯数を上回り、居住水準も改善されつつあるという。一方では、ライフスタイルの変化や多様化にもなると、住空間に求められるニーズも多様化し、高度化しつつあるようだ。

今回は、こうした居住を取り巻く最近の動きを探ってみた。

最近の住宅事情

■ 広さから性能・設備・住環境へと広がる関心

総務省統計局の「住宅・土地統計調査」によると、二〇〇三年現在の全国の住宅ストック数は、世帯数の一・一四倍であり、量的にはすでに充足され、今も世帯数の増加率を越えて増え続けている。中でも、全ストックの四割を占めるマンションなどの共同住宅の割合は年々増加傾向にあり、特に、六階建て以上の高層マンションの増加率が大きいようだ。

近年、全住宅ストックの平均床面積は年々増加しており、すでに九〇平

方メートルを超え、欧州諸国並みの広さになっている。しかし、戸建ての床面積の増加が著しい反面、集合住宅や借家の平均床面積は、全ストック平均の五割程度にとどまっているのが実態のようである。

国土交通省の「住宅需要実態調査」によると、住宅そのものや広さに対する不満を持つ世帯の割合は、借家世帯や子育て世帯では依然として高いものの、年々減少しており、全体としては、広さ「よりも」、高齢者への配慮「防犯」「防災」「断熱・気密性」「遮音性」などの住宅性能に対する不満の方が強くなっている。一方、住環境に対する不満を持つ世帯の割合は過去一〇年間ほとんど変化していない。不満の内容をみると、戸建て・持ち家世帯は、生活関連施設へのアクセス「通勤・通学の利便性」「子供の遊び場・公園」、借家世帯や若い単身世帯は、近隣やコミュニティとの関わり「への不満が強い」。

最近の住まいについての関心は、住宅の広さから性能や設備、住環境へと広がっている。

家族形態の変化 増える単身世帯と高齢世帯

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、一九七五年に三三六〇万世帯だった世帯数は、現在一・四倍になっており、二〇一五年には一・五倍まで増えて七千万に達するといふ。高度経済成長とそれともなう都市化を背景に、一九七〇年代半ばまでは核家族化が急速に進み、その後は少子高齢化、晩婚化、非婚化を背景として単身世帯が急増してきた。一九七五年から現在までに核家族の割合は六割強から六割弱に減り、逆に単身世帯は一割強から三割弱へと増えた。二〇一五年には、それぞれ五五パーセ

ント、三五パーセントとなると予想されている。こうした単身世帯の増加と少子化によって、平均世帯人員数は、一九七五年の三・三人から、二〇二五年には一・四人まで減少するとみられている。

また、高齢者のいる世帯の増加も著しく、一九七五年の二割から、二〇〇四年には四割弱まで急増した。現在、単身または夫婦のみの高齢世帯は高齢者のいる世帯の半数を占め、二〇二五年には全世帯の二六パーセントまで増加すると推計されている。

二〇年後の家族の姿は、半分強が親子世帯、三分の一が一人暮らし、四十分の一が一人暮らしまたは夫婦のみの高齢世帯ということになりそうだ。

社会環境の変化と新たな居住ニーズ

経済環境の変化の影響

郊外の戸建て・持ち家を「アガリ」とする住宅双六は、地価の上昇と終身雇用・年功序列の賃金体系を前提として成り立ってきた。しかし、バブル崩壊後、地価の下落や安定的な経済成長を目指す雇用環境の変化によって、この前提が崩壊してしまった。

今、東京をはじめとする大都市の中心部で高層マンションの供給が急増している。国土交通省の意識調査によると、戸建て・持ち家を志向する人は依然として六割を超えているものの、「こだわらない」「借家で構わない」「マンションがいい」という人の割合が年々増加傾向にある。マンション居住者の永住志向も高まっており、現在半数近くが永住を考えているという。また、新築住宅志向が五割強と多いものの、「特にこだわらない」とする世帯も二割を占める。居住地については、「郊外」「志向世帯が三割弱に対し」「街中や都心部」「志向世帯も二割を占めている」。

一部ではすでに、住まいに対する価値観の変化や意識改革が起きている。

少子高齢化の影響

子育て期の若いファミリー世帯の多くは、経済的な事情からやむを得ず低水準の住宅に住み、通勤時間が長くて子育てのための時間的なゆとりもないことなどから、住宅や住環境への不満が強い。子育てに適した広い住宅を望んでおり、住み替え意向が最も強いのはこの世帯である。

一方、高齢世帯の多くは、子育て期に建てた郊外の比較的広い住宅に今

も住み、住宅の維持管理や車に頼る生活に苦勞している世帯が増えつつあるという。高齢者住宅へのリフォームや建て替えのニーズが高い一方、都心のコンパクトな住宅や多様な高齢者サービスが付帯した住宅への住み替えに対する関心も高いようだ。

これは、広い家を求める子育て世帯と、コンパクトな家を求める高齢世帯との間で生じている居住ニーズのミスマッチであり、ライフステージに応じた住み替えの必要性を示している。

資源・環境制約の影響

持続可能な社会の実現に向けて、温室効果ガスの削減や省資源・省エネルギーへの対応が急務になっている。我が国の住宅ストックの平均寿命は約三〇年で、欧米諸国に比べて短い。また、質より量が重視された時代に建てられた住宅ストックの多くは、性能や住環境の水準が低く、老朽化・陳腐化しており、現在の居住ニーズには合わないものが多いといわれている。

一方、新築住宅の性能は急速に改善されつつあるようだ。さらに、最近では、居住者のライフスタイルやライフステージに応じて改変が容易なスケルトン住宅なども用意されている。

これまでのスクラップ・アンド・ビルド社会から脱却し、現在のストックを良質なストックへと再生しつつ、世代や家族を超えて社会全体の資産として活用していくことが今後の課題である。

今時の居住スタイルとは

進む都心居住

バブル崩壊後の地価下落や企業による遊休地の放出を背景に、都心部で新築高層マンションの供給が進み、人口の都心回帰が起きている。これは東京だけでなく、大阪、京都など地方の大都市にも共通した現象のようだ。一九九〇年代前半に減少傾向にあった東京二三区の人口は、一九九七年に増加に転じ、今も増え続けている。新築マンションの着工戸数は、二〇〇一年までの九年間に五倍に増え、価格は七割弱に下落し、専有面積は三割増加しているという。

東京圏を対象に読売新聞社が実施した世論調査によると、将来の居住地として都心を志向する人は三割で、特に、女性と二〇代男性に多いようだ。

都心に住みたい理由として、九割の人が「買い物など日常生活の利便さ」、七割弱が「通勤の利便さ」、四割が「医療施設へのアクセス」をあげている。また、三〇〜四〇代の男性と三〇代の女性は「子供のためによい学校が多い」をあげる人が多い。

最近の値頃で広く便利な都心のマンションが、こうしたTゾに合致しているようだ。需要層は、単身世帯、結婚や子育てを機に購入した若年世帯、生活の利便性を重視して移り住む中高年世帯など多様である。

注目されたマルチハビテーション

平日は都心で過ごし、週末を田舎でのんびり過ごす二住生活が、最近、注目を集めている。総務省による都市住民を対象としたマルチハビテーションに関する世論調査によると、「三大都市の住民の五パーセントが、すでにやっている」、「四割が、興味が有り行いたい」と答えている。五割の人が「平日は都会で、休日は田舎での生活」を望んでいる。田舎暮らしの魅力は、「美しい自然景観の中での生活」、「自然環境に根ざした生活」、「庭や畑がある広い住宅確保」などのようだ。

松田力は著書『週末は田舎暮らし』の中で、「一〇年間の自らの体験に基づいて、二住生活の成功の秘訣は、これまでの生活を週日と週末の二つの住まいに振り分けて、一部分を田舎に移し、その分、都会での生活を削ぎ落とすこと」と述べている。「何も考えずに二住生活を始めると、今までの都会での生活に田舎での生活がそのまま付加された、二重生活となり、二重の負担となって生活のゆとりどころではなくなる」という。

その他、郊外居住者が職住近接を目的として、都心にセカンドハウスを確保するという上記とは逆の二住生活の例もあるようだ。国土交通省の推計によると、現在の二住生活人口は約一〇〇万人で、二〇二〇年には七倍、二〇三〇年には一〇倍に増えると予想されている。

我が国初のコレクティブハウジングの誕生

地域コミュニティの再生やソーシャルキャピタルの蓄積の必要性が指摘されて久しい。小谷部育子は著書『コレクティブハウジングで暮らす』の中で、「コレクティブハウジングとは、参加と共生を理念とし、独立した住戸と共用室からなる住ま

Lのジ
Eらセー
Cかメツ

いと、自立した個人の参画と協働、共食運営を核とする住まい方を特徴とする暮らしである」と述べている。伝統的な血縁や自然発生的な地縁のコミュニティの代わりに、豊かな暮らしを実現するための新たなコミュニティをくり育てていくのがコレクティブハウジングの狙いのようだ。

我が国で最初のコレクティブハウジングは、二〇〇三年六月に東京都の東日暮里に誕生した「かんかん森」だそう。一階にレストラン、集会所、診療所、保育園、四階から上層部に高齢者住宅を備えた二階建て複合居住施設の一〜三階部分にあり、老若男女の家族二五世帯、三六人が住んでいる。週三回の夕食づくり、コモンスペースの清掃や花壇・菜園の水撒きなどを居住者全員が協働で担っている。四週間のうち一回の料理と二回の後片付けをすれば、週三回の夕食にありつけるという。居住者によると、それぞれが従来の居住スタイルでは得られない充実した豊かな暮らしを手に入れているそうだ。

小谷部によると、コレクティブハウジングが成熟社会における居住スタイルの選択肢の一つになりうるかどうかを見極めるには、もう少し他の事例の出現を待たなければならないという。

おわりに

これまでは、多くの人が住宅双六の「アガリ」として郊外の戸建て・持ち家を目指してきた。しかし前述の通り、最近はこの考え方とは異なる居住スタイルを志向する人々が増えつつある。職住近接や便利な生活が魅力の都心居住、豊かな自然が魅力の田舎暮らし、都心居住や田舎暮らしなど複数の魅力を享受するマルチハビテーション、新たな住コミュニティが魅力のコレクティブハウジング、職住一体居住のSOHO、職住遠隔を厭わないテレワークなど多彩である。

今のところ、こうした居住スタイルの実践者は限定的であり、それを支えるための環境や仕組みも未成熟な部分が多い。しかし今後は、より豊かな生活の実現に向けて、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた自由な住まいの選択と住み替えを前提とする居住スタイルを求める人が増えてくるものと予想されている。その実現には、社会的な仕組みの整備も大事だが、我々自身の意識改革が最も必要ではないだろうか。

CEL