

## 増え続ける 単独世帯と 空き家

我が国の人口はすでに減少しはじめており、国立社会保障・人口問題研究所によれば2050年には1億人を切り、世帯数も2020年をピークに減りはじめ、20年から35年にかけて350万世帯ほどの減少になると推計されている。世帯で減少するのは主に夫婦と子の世帯であり、すでにピーク時の1985年の1519万世帯から2010年は1447万世帯に減っているが、これが2035年には1153万世帯にまで減少する。それに対して夫婦のみ世帯は、2010年の1027万世帯が35年には1050万世帯と、ほぼ横ばいである。また単独世帯は1679万世帯から1846万世帯に増加する。つまり、2035年には、夫婦と子の世帯よりも700万世帯近く多くなるのである(Chart 1)。問題なのは高齢化だ。65歳以上の単独世帯は2010年の498万世帯から35年は762万世帯に増える。第二次ベビーブーム世代が60代になるからである。80歳以上の単独世帯だけでも157万世帯から343万世帯に増える。夫婦のみ世帯も103万世帯から230万世帯に増える(Chart 2)。

ところが、すでに現在も多く見られるように、高齢者が夫婦で、あるいは一人で大きな持ち家に住んでいる。2008年の住宅・土地統計調査によると、夫婦のみ世帯で持ち家の世帯は736万世帯であるが、うち432万世帯の世帯主は65歳以上である。同様に単独世帯は482万世帯が持ち家で、うち268万世帯の世帯主が65歳以上である(Chart 3)。また、65歳以上の夫婦のみ世帯(いずれかが65歳以上または夫婦とも65歳以上)440万世帯のうち、「部屋数5室以上に住む」世帯は334万世帯である。そして単独世帯268万世帯のうち、「部屋数5室以上に住む」世帯は169万世帯、3〜4室に住む世帯は87万世帯である。3室以上を合計すると256万世帯である(Chart 4)。このように、子どもが独立したなどの理由から、夫婦だけで5室以上、単独世帯で3室以上に住む世帯が大量にいる。そして、これらの家もいずれは空き家になる。住宅・土地統計調査によれば2013年の空き家数は820万戸である。1993年には

## リノベーションによる 住宅価値の 再創造

448万戸だったから、20年でほぼ倍増したのだ(Chart 5)。野村総合研究所の2008年の推計では、住宅着工戸数が2003年の半分となったとしても、減失戸数(住宅であったものが住宅でなくなる数)が現状のままだとすると、2040年の空き家率は36%となる。空き家の増加を放置して新築をつくり続けるのか、新築を減らし、空き家をリノベーションして住み続けるケースを増やすのか、さらには、空き家を住居以外として活用する方法を考えるのか、が今後問われる。個人としては、大量生産型の新築分譲販売販売は、今後ほどこるだけ減らすべきだと考える。なぜなら、新築分譲を続けると、市街化区域が闇雲に広がりすぎ、行政や企業がサービスを提供する上での効率が低下するからである。

大都市圏でよく見られる、既存の住宅地の古い家を1戸壊して、建売の2〜3戸を新築するケースは、今後も減らないだろう。しかし、昭和初期に開発された、緑豊かな良好な住宅地が、無個性なミニ戸建てに変わるなど、景観的には陳腐化することが多いため、個人としてはあまり望ましくないと思っている。

私は、これからは、中古住宅をリノベーションによって価値を再創造し、あらたに様々な用途に活用していくことが望ましいと考えている。大量消費社会であるアメリカでも、住宅については、古いものを長く使う伝統がある。築80年くらいなら、手入れをして、新築とさほど変わらずに住んでいる。住宅や景観のデザインがよいことが評判になった住宅地では、築20年の中古住宅でも買ったときの10倍以上の値段がつくことがある。

国土交通省の資料によると、アメリカは住宅への投資額の累計と住宅の現在の総資産額がほぼ一致している。ところが日本では、投資額が順調に伸びているのに対して資産額はあまり伸びず、特にバブル崩壊後は横ばいであり、現状では、資産額は投資額の半分にも満たない。1億円投資した家の価値が5000万円にしかなくなっていないということである。上物の価値が築20年でほとんど認められなくなるため、地

特集／居ごちのよい住まい／その2／課題提起

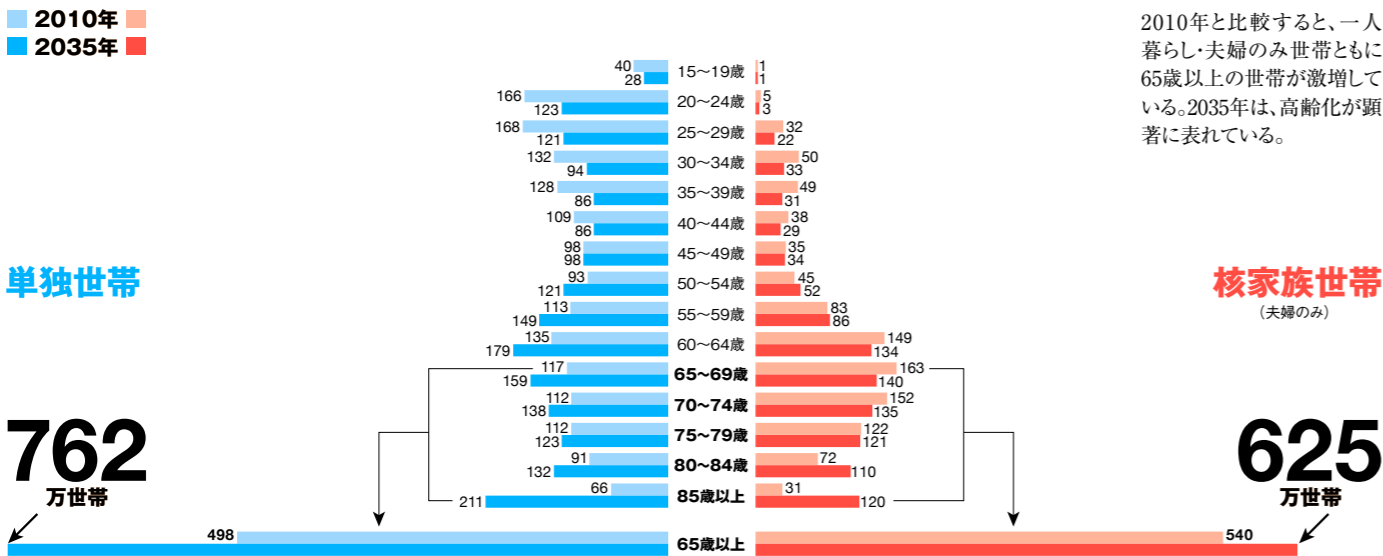
# ニッポンの住まいのいまとこれから

人口の減少と単独世帯の増加が進み、「ニッポンの住まい」が変わりつつあるいま、私たちは、どのような家に住み、その住まいはどのような姿をとっているのだろうか。各種データの分析をもとに、現在の日本の住まいの状況をとらえ、未来の「居ごちのよい住まい」を考察する。

三浦 展  
Miura Atsushi

Chart 2

## 歯止めのかからない高齢化

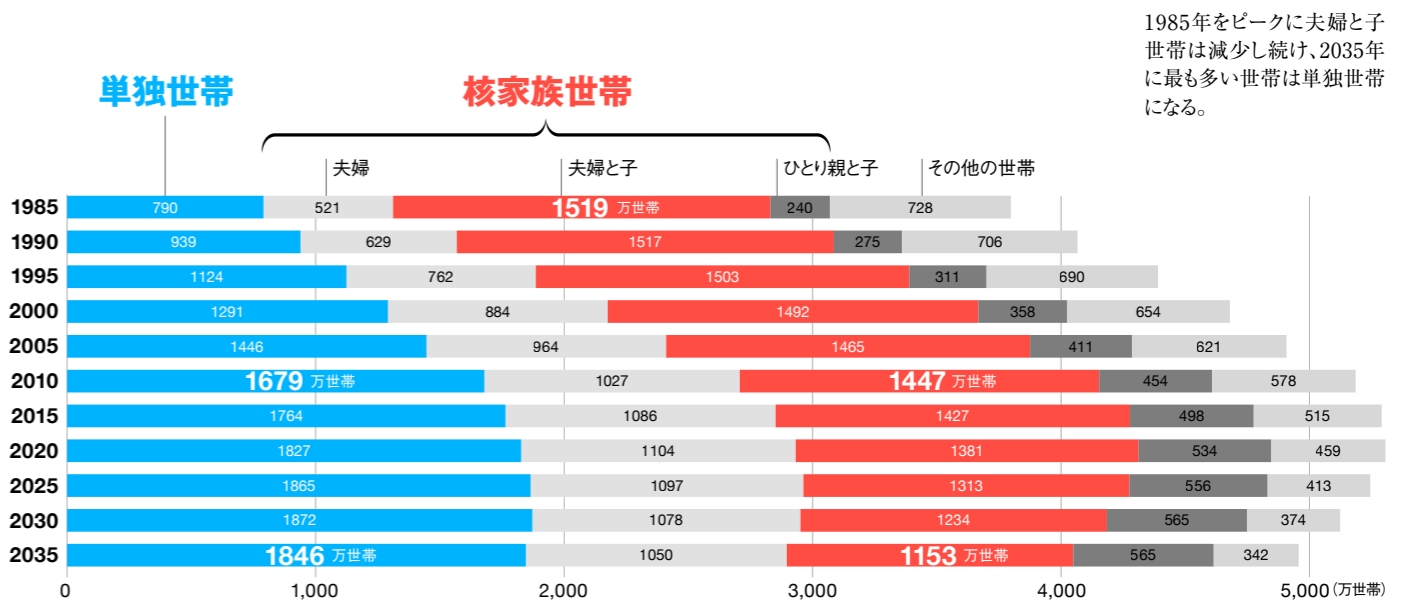


2010年と比較すると、一人暮らし・夫婦のみ世帯ともに65歳以上の世帯が激増している。2035年は、高齢化が顕著に表れている。

## 核家族世帯 (夫婦のみ)

Chart 1

## 増加する単独世帯と減少する夫婦と子世帯



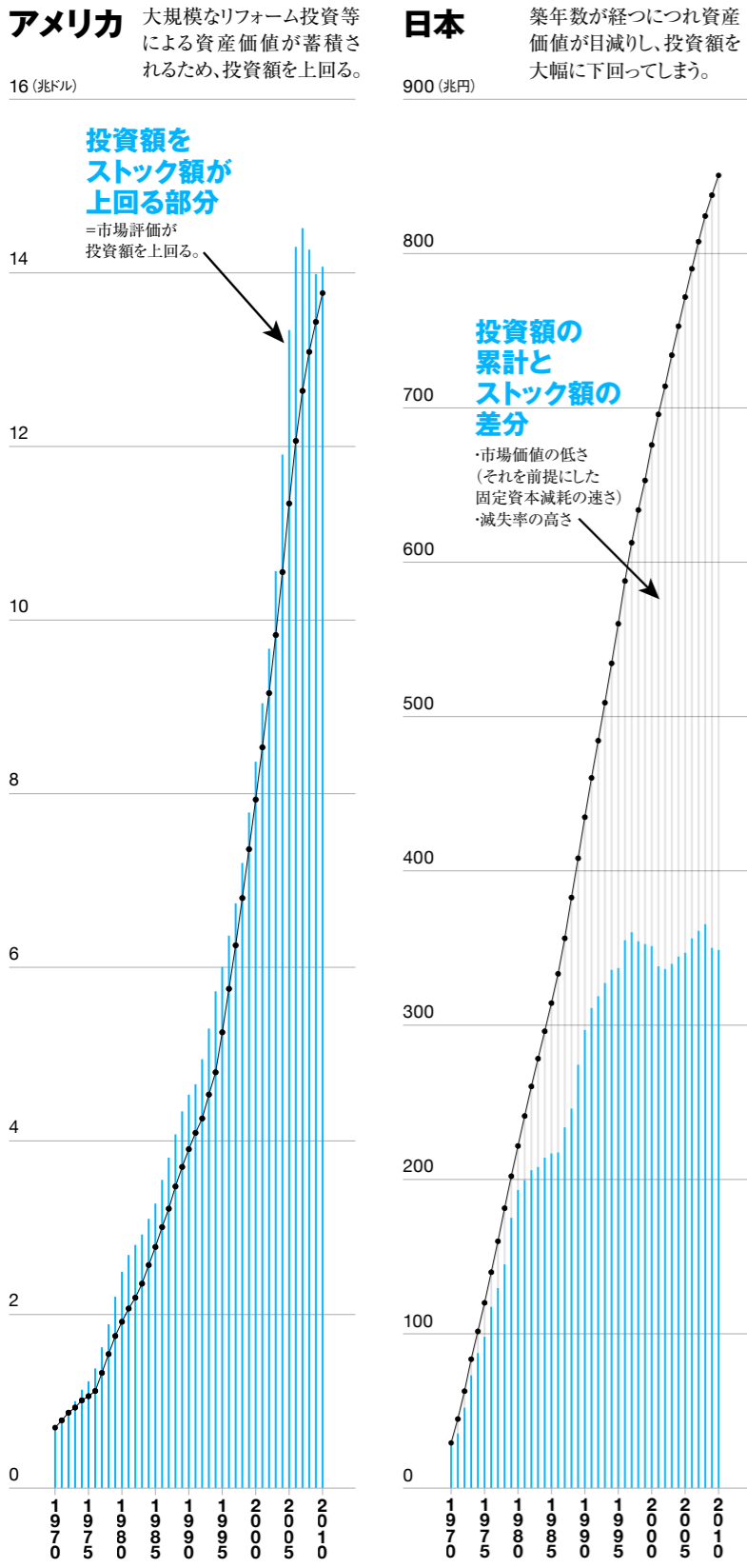
1985年をピークに夫婦と子世帯は減少し続け、2035年に最も多い世帯は単独世帯になる。

国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(2013年1月)(万世帯)※表象単位未満を四捨五入した。そのため、合計値の計は必ずしも一致しない。

国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(2013年1月)(万世帯)※表象単位未満を四捨五入した。

### 投資額の半分以下の価値になるニッポンの住宅

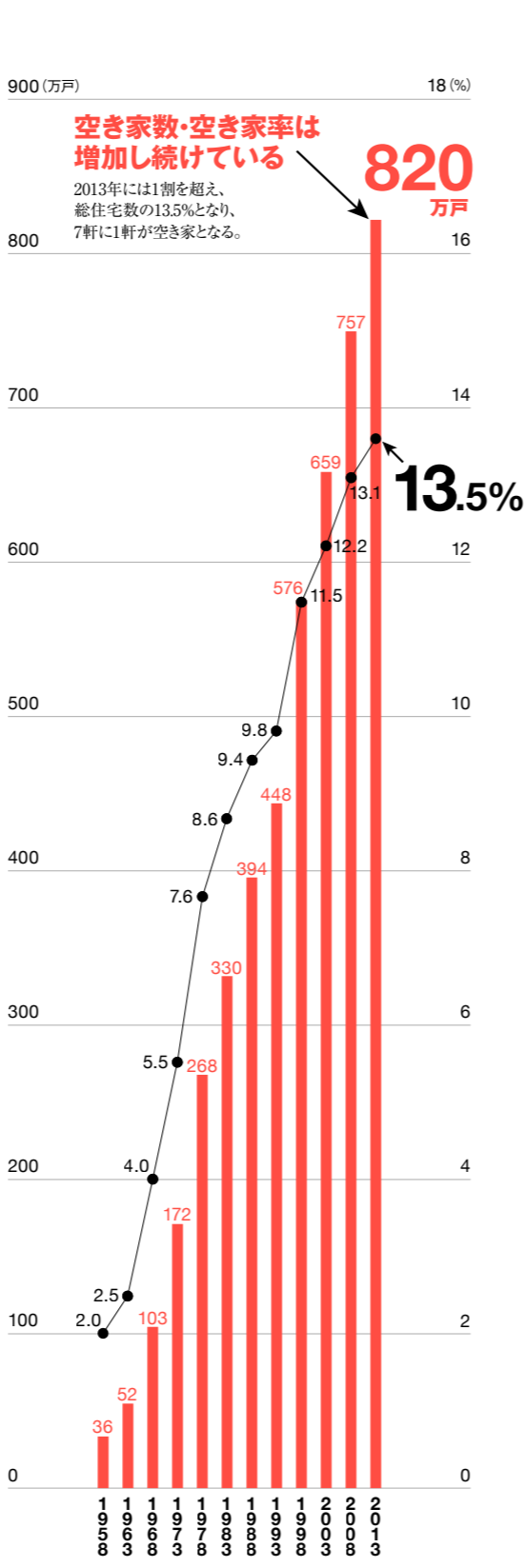
日米の住宅投資額累計と住宅資産額



国土交通省「中古住宅流通促進・活用に関する研究会」(2013年)

### 増え続ける空き家

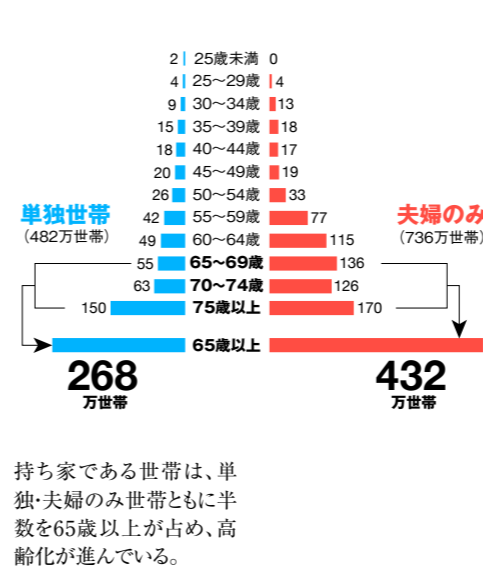
日本全国の空き家数と空き家率(1958~2013年)



総務省統計局「住宅・土地統計調査」(2013年)

### 高齢者が半数を占めるニッポンの持ち家

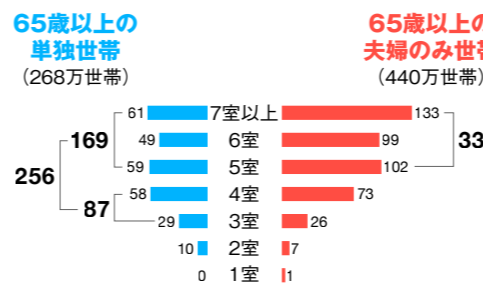
持ち家の家族類型・世代別の世帯数



持ち家である世帯は、単独・夫婦のみ世帯ともに半数を65歳以上が占め、高齢化が進んでいる。

### 空き家になる可能性の高い家

65歳以上の単独・夫婦の持ち家の部屋数別世帯数



子どもの独立などにより、65歳以上のみが暮らす世帯が増加している。居住者の年齢を考えると、将来的に空き家となる可能性が高い。

総務省統計局「住宅・土地統計調査」(2008年)  
(万世帯) ※表象単位未満を四捨五入した。そのため、合計値の計は必ずしも一致しない。

「シニア」から生まれるコミュニティづくり

価が下がれば下がっただけ資産額が減るのである (Chart 6)。先述したように、住宅地の地価は今後人口減少・超高齢社会の進展の中で低下していくと推計されている(『日本の地価が3分の1になる』三浦展・麗澤大学清水千弘研究室著、光文社新書参照)。地価上昇を期待したこれまでの住宅購入は無意味化する。資産を守りたいならば、土地ではなく上物の価値や住宅地全体の価値を向上させていく必要がある。そのため、住宅地に対する態度も変えていかねばならない。

私は近年、他人同士が集まって一つの家に住むシェアハウスに関心を持ち、取材もしてきたが、シェアハウスの人気はますます高まるばかりである。独立行政法人建築研究所の2013年の調査でも、未婚一人暮らしの20~24歳女性の42%、25~29歳では31%がシェアハウスに住んでみたいと回答した。シェアハウスの利点は何か。まず、みんなと一緒に住むから楽しく、

住宅地の価値向上のためには、法的な整備、ロングライフやエコライフを可能にする技術革新などが必要であるが、本論ではコミュニティの重要性について書いておきたい。

みうら・あつし / 社会デザイン研究家。家族、若者、消費、都市の観点から社会デザインの提案を行う。「日本の地価が3分の1になる!」あなたの住まいの見つけ方「データでわかる2030年の日本」など著書多数。

特に女性が住む場合、防犯面でも安心感がある。また、家具、家電、食器などが備わっているので引っ越しに伴うコストが少ない。したがって自由業、非正規雇用者、長期出張が多い人、外国人でも住みやすい。さらに、中古住宅をリノベーションしたものが多いため、モダンなものからレトロな古民家まで、外観も内装も個性的である。

若い人だけでなく、中高年の未婚・離別・死別者、あるいは新婚や子どものいる人でもシェアハウスに住みたいという人は増えている。実際、住宅情報サイトなどで「住みたい街」として人気の東京・吉祥寺には、高齢夫婦と若い世代と一緒に住むシェアハウスもできた。高齢者は若い人から刺激を得るし、若い人は高齢者から知識と経験を学べる、これからの時代に増えるべき住み方である。

先述した、部屋数の多い家に一人か二人で住んでいる高齢者が、空いた部屋を貸し出すホームシェアという活動も増えてきた。それにより家賃収入が入るだけでなく、若い人との交流、コミュニティが生まれることがホームシェアのメリットである。

このように、これからの日本の住まいは、超高齢社会、特に高齢の単独世帯が増えることを大前提としながら、狭義の福祉政策に依存するのではなく、家族以外の人びとが、あまりお金をかけずに、相互に助け合い、刺激し合いながら暮らすためのコミュニティづくりを考えたい。