

ポスト2020 東京オリンピック「首都東京の行方」

首都東京の都市形成のプロセスを追う！

第九回 生活革命・「憧れの住まい」都市生活の変遷を見る

—はじめに—(p.2)

第一部 戦後から東京オリンピック <1964(昭和39)年>まで (p.3)

核家族化が進行、高度経済成長に乗りマイホーム家庭第一主義・サラリーマンライフを享受

「DK・公団住宅、山の手文化、憧れのアメリカ生活文化」

第二部 東京オリンピックから今日まで 憧れの都市生活イメージの変遷 (p.7)

高度経済成長からバブル経済、そして一転下降する低成長経済社会に

「少子高齢化が進み多様化する生活者」

1964年の東京オリンピック開催以降、約半世紀。現在の日本社会は経済も人口も成長国から低成長国へと大転換している。一桁成長率の経済が続き、少子化と高齢化が進行し人口減の社会にもなっている。

1964年東京オリンピック以降の日本の家族は、多様化し家庭に対する認識や、住まいに関する意識が大きく変わった。マイホームを重視する標準家族が減少し続ける中、「自宅に庭があることや家族全員が一緒に住むことに魅力」を見出す都市住民は少なくなっている。都市の生活スタイルは、戦後直後の「職住一体」重視から高成長期には「職住分離」重視の生活へ、そして少子高齢化で単独世帯が6割を占める社会となった現在は「職住接近」重視の生活スタイルへと大きく変わってきた。またそれに並行するように都市生活の居住水準は、戦後復興から高度経済長期には「衣・食・住」のレベルアップが可能な住まい、成熟消費時代は「遊・休・知」の充実ができる住まい、そして、21世紀は世界生活水準ライフヴァリューである「職・住・遊・学・医」の五拍子が揃う住まいへと大きく変わってきている。

高成長期の日本では一億総中流社会の中で国民全体が明るい将来生活が望めたが、オリンピック以降は経済成長が伸び悩む中、目の前の生活に焦点を合わせ多様な都市生活を展開していった。オリンピック以降の経済変動や家族の多様化は画一的で平均的な生活から、個人の主観に基づく多様な生活の都市社会を生み出した。首都でもあり経済も情報も集中・集積する大都市である東京に焦点を当て、多様な生活の変遷を見る。

半世紀に渡って激変した東京都市圏の地域人口(昼夜間・年齢別人口など)の変動、住宅や住まいとその住空間の変化、また家族や居住に対する意識、憧れの都市生活イメージなどの変容を追う。

本レポートは、大都市東京がどのように移り変わってきたのかを「人口・世帯」「ライフスタイル」「建築物」「地域開発」「交通」「小売業・流通業」の 카테고리ごとに分析・予測する連載レポートで、第一回:『東京の人口編』、第二回:『東京の交通インフラ鉄道編』、第三回:『東京の流通小売編』、第四回:『東京の都市開発・都心オフィス編』、第五回:『東京の「経済力」編』、第六回:『東京の在住世帯の変貌と都市生活編』、第七回:『地域の流入人口【通勤者・通学者】編』、第八回:『地価動向と都市形成編』。

執筆者 マーケット・プレイス・オフィス代表 立澤芳男(たつざわよしお)

■流通系企業の出店リサーチ・店舗コンセプトの企画立案

／都市・消費・世代に関するマーケティング情報収集と分析

■現ハイライフ研究所主任研究員

■元「アクロス」編集長(パルコ)／著書「百万人の時代」(高木書房)ほか

第9回 生活革命・「憧れの住まい」都市生活の変遷を見る

憧れの都市生活ライフスタイルは多様化する都市家族が生み出した

はじめに

都市生活者の憧れの生活≪住まい≫と家族の変容とは強烈な相関関係にある。

戦後日本の家族の変容を辿ってみるならば、近代家族が汎化していく時期と、それが揺らいで多様化する時期と
いうように、大きく二つの時期に分けて考えられる。

戦後の復興期から高度経済成長期を経て生活水準の富裕化が行きわたる 1970 年代前半までは、「近代家族」が一般化した時期である。家族の形態は、1970 年代前半まで家族規模の面では小規模化へ、家族構成員の面では核家族化へと、あるひとつの型へ収斂していった。「両親と未婚子 2 人」という家族構成は「標準家族」としての地位を得る。その標準家族は、高度経済成長期に既婚女性の専業主婦化、子ども数の減少が定着した家族として都市生活者として登場する。戦後日本に定着した近代家族は、1975 年頃を境に核家族率や既婚女性の専業主婦率が頭打ちになることで、形態面での多様化が徐々に始まったと考える。

1975 年を境に、単親(母子・父子)家族の増加とともに、シングル世帯の増加、DINKS(共働きで子どもなし)という形態も出現し、多様な家族のあり方が新たなライフスタイルとして受け入れられるようになってきた。

このような形態面での多様化は、家族規範の希薄化を伴ったものであり、家族形成意識の変化、固定的な家族観からの解放も同時に認められるようになった。1990 年代、高度消費社会・情報化社会とともに浸透した個人主義的な自己実現欲求の拡大は、家族の多様化を促進する背景となった。家族の多様化は現代の家族変動の一側面である。多様な家族の形態、そして家族に関する多様な考え方が混在するのが現代である。

東京は、都市としては第二次世界大戦直後から経済回復するまで、戦災被災者の移転、復員及び引き揚げなど全国からの人口流入を受け止めるため東京の都市圏は特別区から郊外地区へと拡大した。さらに 1956 年以降、高度成長期には、都市部での産業構造が農業や居住という都市機能から工業やサービス業等へと転換することに伴い、東京都市圏の拡大の速度が増していった。

本レポート第一部では、東京都の県域を超えて開発規制されていた東京の都市圏として組み込まれた地域(多摩地域や横浜、浦和、船橋等)で、新たな新興住宅街と認識されていくこととなった「マイホームマイカー生活」というニューファミリー・核家族誕生の背景や、一方、忘れがちであった人口が郊外へと流出の続いた東京都区部エリアでの「新しい都市生活」の動きを追う。

以下、郊外と市街地の分離された東京都市圏におけるそれぞれのエリアでの新しい都市生活スタイル≪住まい方≫を見てゆく。

【住い/住居】とは

- ・住居の類語としては住宅・住いがある。住宅と住居を比べると、「住宅」のほうが人間のすみかとしての建物の側面を強く含意する。「住い(すまひ)」は当て字として(住居)を用いることがある。住居と住いは一応同義で、そこには住むという「人間の能動的な営み、すなわち人の暮し」が浮き出される。あちこち動きまわるものが、一つ所に落ち着き定着する意もある。上代・中古において男が女の家に行き、夫婦として暮らすこと。(出典 世界大百科事典など)
- ・人がそこに戻り、くつろぐことができ、「家にいる」と感じることのできる安らぎをもった「庇護された空間」である

第一部 戦後から東京オリンピック <1964(昭和 39)年>まで

**核家族化が進行、高度経済成長に乗りマイホーム家庭第一主義・サラリーマンライフを享受
「DK・公団住宅、山の手文化、憧れのアメリカ生活文化」**

急速に経済成長し、日本では 1955～1973 年の 18 年間は高度経済成長期と言われるが、その間の大きな出来事は、経済復興・もはや戦後ではない【1956 年】、東京オリンピック【1964 年】、列島改造【1972 年】、マイナス経済成長・第一次石油ショック【1973 年】である。

1955 年に神武景気が始まり、1 人当りの実質国民総生産 (GNP) が 1955 年に戦前の水準を超えたと 1956 年に当時の経済企画庁が発表した。それ以降、家電を中心とする耐久消費財ブーム (冷蔵庫・洗濯機・白黒テレビが「三種の神器」と呼ばれた。) が開始し、日本は東京都市圏を先頭にして大衆消費社会に突入していった。

1970 年頃には工業化社会が成熟段階に達し、第三次産業の従業者が増え、中間階層が飛躍的に増大した。自動車が普及し、多くの消費財が大量に生産されると同時に、それを消費する「豊かな社会」としての消費市場が形成された。大衆的な規模で耐久消費財とサービスを楽しむ【所有】することが当時の消費者の憧れであった。

1955～1961 年の神武景気、岩戸景気において、白黒テレビ・電気洗濯機・電気冷蔵庫の三つの耐久消費財 (いわゆる「三種の神器」) を中心とする家電ブームが起こった。さらに 1965～1970 年にかけて迎えたいざなぎ景気ではカラーテレビ・乗用車・クーラー (いわゆる「3C」) が消費を加速させた。

国民所得 (国民可処分所得) の水準が上昇すると、大衆社会の関心は供給から需要へ、生産から消費へと移り、生活者は自立意識を強めてゆく。当時の最大にして最強の耐久消費財は『住宅・住まい』である。

住まいを通じて当時の憧れの生活を見てみよう。

【家族】について

婚姻によって生じた夫婦関係、親と子という血縁関係、直接、間接に繋がっている親族関係などによって出来た人間関係等々を基礎とした小規模な共同体。(広辞苑、大辞泉) 1950 年代以降 (高度経済成長期) の家族変動の最も顕著なものは同居親族数が減少したこと、および共同体の力の減退に伴って家族の基盤に変容が生じた。社会から孤立する者が急速に増え無縁社会という言葉まで生まれた。

▼第一部 戦後から東京オリンピック【1964 年】まで

—核家族化が進行、高経済成長に乗りマイホーム家庭第一主義・サラリーマンライフを享受—			
時代区分	経済動向	社会生活	憧れの家庭・住い
戦後～1955 年	戦災復興・経済回復、人口流入・急増、住宅不足	「食寝分離型」バラック住宅から始まった東京の都市生活	親族縁戚集団家族 浸食生活
1955 年～1965 年	高度経済成長突入、東京オリンピック	公団の住宅に「憧れの住＝DK」が登場、アメリカ生活文化へ	核家族 <<標準家族>> 家族団らん
1965 年～1970 年	大量消費社会、一億中流社会志向	マイホーム (3 種の神器、3C 家電)、LDK 生活	ニューファミリー 家族団らん

ステップⅠ—戦後～1955年—「食寝分離型」バラック住宅から始まった東京の都市生活

戦災復興・経済回復、人口流入・急増、住宅不足

1945(昭和 20)年の終戦直後においては、東京都区部に日本全国から人口は集中し住宅の不足が大問題となっていた。東京などでは戦前から借家が大半を占めていた上に戦争で多くの住宅が焼失したため、国民の相当数が家族丸ごと親戚・知人の家に身を寄せていた状態が続いたようだが、東京都では従来の都市範囲だけでは収容不可能になっていた。そのような中、地方からの移住者や混乱する大都市から脱出したい都民は、鉄道で都心に通勤できる郊外に住むようになり、鉄道沿いに無秩序に拡大を始め、狭くて低質な住宅が沿線に広がるなど、鉄道沿線のスプロールが進み、「ドーナツ化現象」(*ドーナツ化現象=中心市街地の人口が減少し、郊外の人口が増加する人口移動現象。人口分布図で見ると、中心部が空洞化することからリングドーナツになぞらえて名付けられた。社会問題の一つ。)と呼ばれる都市状況が生まれた。

住宅供給という視点からこの時代を見ると、都市の深刻な住宅不足を補うため、1947 年より国内の住宅建設(バラック住宅)の動きが政府主導により始まり、戦災復興住宅の建設に力を注いだ。戦後の生活習慣、生活スタイルの変化から国民が新しい住宅の姿をプレハブ住宅へ見出すのも必然のことで、当時の住宅レベルは平均的な間取りは、2 つの居室に台所と便所。この空間のなかで「食事」「就寝」、そして「接客」と、工夫しながら棲み分けして、使いこなしていたようだ。和室 2 部屋に台所、便所、玄関を附属したもので、この時点では浴室はまだない。住宅としては極めて不十分なものだが、まずそこに住むことが「生活の幸せ」となったようだ。

1951 年には食事をとる場と寝る場とを分ける「食寝分離型」の間取りが生まれ、戦後の復興が宣言され、1955(昭和 30)年を過ぎると、『衣・食・住』という 3 要素に変化が表れた。衣食の充実に加え、国民生活のある一定水準を「住」というかたちに集約し始めている。

ステップⅡ—1955年～1965年—高度経済成長突入、「DK 住宅」などで憧れの新生活

公団の住宅に「憧れの住=DK」が登場、一方で熱を帯びるアメリカ生活文化への想い

日本が高度経済成長期に入った 1955 年からピーク時にあたる 1965 年にかけて、都市部では、働く地方出身の中流サラリーマンに良質な住宅を大量に供給するために主として都市近郊に公団が土地開発し住宅建築を行っている。後の民間の「デベロッパー」の先駆けとなるが、全域で数百世帯から千世帯を越える当時としては大規模な住宅開発が実施された。建物の特徴として階段室型の中層 5 階建ての鉄筋コンクリート造の集合住宅が取り囲むような構造となっているものが多く、規模の大きい団地では中心部に商店、銀行、郵便局など生活に必要な施設を置き、団地内で生活の要が足せるようになっている。

当時の公団住宅は、水洗トイレ、風呂、ダイニングキッチン、ベランダなどを取り入れ、近代的なものとして「憧れの住」となった。1962(昭和 37)年に東京区内初の大規模団地赤羽台団地が建設されている。

また、1962 年に赤羽団地が建設される中、公団は 1956 年には「DK」を導入している。一住宅の広さは夫婦と子供 2 人程度を想定した 40 m²から 60 m²程度の 3DK タイプが多い。当初は賃貸タイプのみで中流のサラリーマンの月収入の 40%前後の家賃が設定されており、民間アパートと比べて決して安いとは言えないもののモダンな生活を夢見る夫婦の申し込みが殺到し抽選にあたるのはなかなか困難であったようだ。「DK」は空間の分割が行われ人々はそこに新しいスタイルを楽しみ馴染んでいった。

一方、DK とは別に、当時、都市生活と住宅という視点から特筆すべきことが東京の一部の地域で出現している。それは GHQ(連合軍司令部)の進駐により日本に流入したアメリカ生活文化である。連合軍家族用住宅(デペンデントハウス)が代々木練兵場跡地に「ワシントンハイツ」、練馬に「グラントハイツ」に建設された。

住宅は1、2階建て敷地の空間を充分にとった配置計画。そこには小学校をはじめとしてPXと呼ばれるスーパーマーケットや映画館、ガソリンスタンド、ボーリング場などといった施設を備え、そのままアメリカの文化が東京に持ち込まれた。それを見て東京の生活者はアメリカ文化に熱いまなざしを送るようになった。

上記のような文化生活志向の流れが一般大衆の中で強まっていく中、東京の住宅建設では1964年の東京オリンピック開催を前にして第一次マンションブームが起こっている。1962年、マンションの基本法である「建物の区分所有等に関する法律」が制定され、マンションの法的位置付け(資産として)が明確になり、東京オリンピックが景気刺激となってマンション開発が進んだ。国の持家政策の本格化とともに住宅都市整備公団を主な供給主体とした「団地型」のマンションが多く供給された一方で民間のディベロッパーが利便性の高い東京都心部に、全く新しい住み方を提案する高級マンション(代表的なマンションは、原宿駅前の「コープオリンピア」)を供給し始めた。

◆団地族【1958年】

団地族とは、1960年版『国民生活白書』によると「世帯主の年齢が若く、小家族で共稼ぎの世帯もかなりあり、年齢の割には所得水準が高く、一流の大企業や公官庁に勤めるインテリ、サラリーマン」とされている。生活合理化への意識の高さから、パン食・イスに代表される洋式の生活や「三種の神器」(テレビ・電気洗濯機・電気冷蔵庫)に代表される電化製品・耐久消費財が、一般に比べいち早く普及していた。1958年頃から団地族という名がジャーナリズムでさかんに使われるようになり、世間の羨望を集めた。「ダンチ族」という言葉が初めて使われたのは『週刊朝日』1958年7月20日号。

◆憧れのLDK生活 「食べる」も「寝る」も一室からダイニングが憧れの家族団らん生活

1950年代中頃から、食事の部屋と寝る部屋、夫婦と子どもの寝室は分けるべきという考えが強まった。ダイニングキッチン誕生である。ダイニングキッチンを持つ間取りは公団住宅や民間のマンションにも採用され、専用の部屋にダイニングテーブルを置くライフスタイルは、親と子どもで構成される核家族が急激に増えた1960年代の核家族世帯のモダンな生活として憧れの対象となった。

夫婦と子ども二人という核家族【標準家族】が多かった時代に、子どもに個室を与えられる部屋数だ。同時に、家族の団らんをするリビング、食事をするダイニング、料理をするキッチンという、目的によってスペースを分ける意識が定着した。

◆「核家族」と「かぎっ子」【1963年】

1920(大正9)年に55%とすでに過半数を占めていた核家族だが、1960年代に急激に上昇している。1963(昭和38)年には流行語となった。大家族に比較して、転居や住居の改造など居住に関するフレキシビリティが高く、親類間のプライバシーが維持しやすいが、多人数で同居する大家族と比べて、親子三世代による家事労働や育児、家内労働の分担がしづらくなる。『カギっ子』は、両親が共働きで留守の家に戻るため、いつも鍵を持ち歩く子供のことだが、この言葉が出来たのは1963年。そういった子は学校へ行くときも遊びに行くときも、いつも首から鍵をぶら下げていたことからカギっ子と呼ぶようになる。団地族と呼ばれる都会の中流階級世帯によく見られた光景。カギっ子の増加の時代背景が、高度経済成長期＝都市部の人口増、核家族化＝集合住宅、というイメージを与えているからと考えられる。

ステップⅢ — **1965年～1970年** — **大量消費社会マイホーム(3種の神器、3C家電)、LDK生活を享受**
—億中流社会志向の高まりと豊かな生活(所有・土地資産)志向の強まり

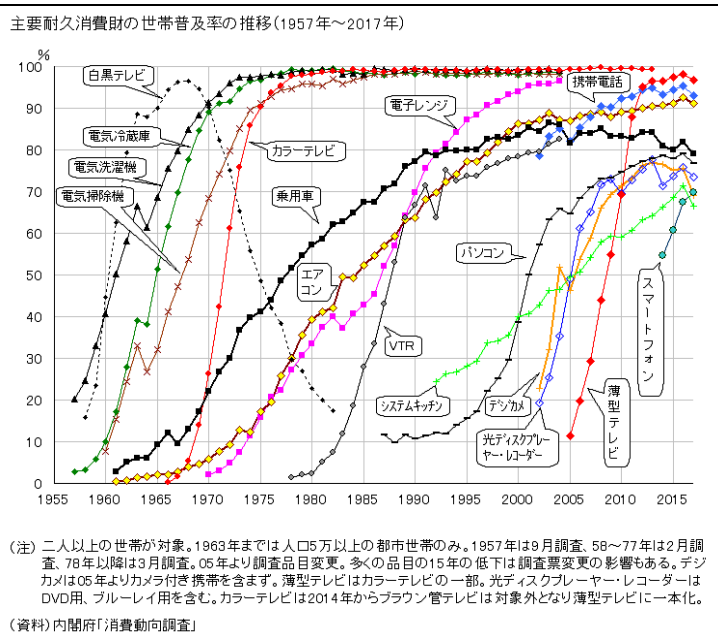
1960年以降、大量消費化の時代になると、高価な耐久消費財や電化製品が増加し豊かな3種の神器、3C家電時代で耐久消費財を十分取り入れる生活をほとんどの消費者は享受している。後にLDKは集合住宅のみならず戸建住宅へも広がることになるが、住宅公団は1967年「DK+L」を標準設計とした。核家族が増えると、茶の間に代わってじゅうたん敷きに応接セットのある「リビングルーム」が登場。一方で、公室や私室は分化し、DKに家族の人数分の個室がついた住宅が広まり、生活様式を変えていった。「1人1部屋」の住宅は『憧れの生活の基準』になった。

東京のエリアでみると、東京23区から多摩地域や隣接県の郊外へ人口が流出し続けたが、東京都の中心街区『真の山の手』である、番町、麴町、紀尾井町、永田町、平河町、九段、富士見、神田駿河台、赤坂、麻布、三田、市ヶ谷、信濃町など、千代田区や港区、新宿区のエリアの屋敷町は、高度経済成長を背景に住宅地から業務地へと大きく変わり、東京23区内でも東城南エリアにある世田谷区など東京市街西側エリアでは、電車で半時間ほどで都心に通勤でき、環境が優れた地に家を取得する上級サラリーマンの多くが居住し始めている。既存の住宅地としてのレベルアップで、かつての東京高級山の手生活の再演がみられるようになった。

「山の手」のお屋敷、「山の手」のご令嬢、「山の手」のおボッチャン等々、今風に言えばセレブと置き換えても大きくは変わらない地域イメージが出来上がった。「下町」は商業の町・庶民の町、「山の手」がお屋敷町・お金持の町と言う過去のイメージが、東京では引き継がれていった。

◆憧れの電化生活 三種の神器と3C耐久消費財

高度経済成長期の所得向上の中で、耐久消費財の普及が進んだ。1953年は電化元年(電気洗濯機、電気冷蔵庫、電気掃除機という「三種の神器」と言われ、その後、1960年代から乗用車、ルームエアコン、カラーテレビという「3C」と呼ばれる耐久消費財が、当時の一般家庭の夢の商品として急速に普及していった。その後も電子レンジ、VTRと国民生活を便利にするような新商品が普及してきている。これらの耐久消費財は、1973年のオイルショック頃には、ほとんどの家庭で「一家に一台」の普及を見た。当時最先端の商品としてあこがれの対象であった。これらの耐久消費財は、家事労働にかかる時間の短縮を可能とし、家事労働に従事することが多かった女性の社会進出にも貢献したと考えられる。また住宅の間取りなどの変革が余儀なくされた。



◆大衆消費社会

第三次産業の従業者が増え、中間階層が飛躍的に増大し、自動車が普及し、多くの消費財が大量に生産されそれを消費する「豊かな社会」としての消費市場が形成される。大衆的な規模で耐久消費財とサービスが普及した。国民所得の水準が上昇すると、大衆社会の関心は供給から需要へ、生産から消費へと移る。1955～1961年の神武景気、岩戸景気において、白黒テレビ・電気洗濯機・電気冷蔵庫の三つの耐久消費財(いわゆる「三種の神器」)を中心とする家電ブームが起こった。さらに1965～1970年にかけて迎えたいざなぎ景気ではカラーテレビ・乗用車・クーラー(いわゆる「3C」)が消費を加速させた。

第二部 東京オリンピックから今日まで 憧れの都市生活イメージの変遷
高度経済成長からバブル経済、そして一転下降する低成長経済社会に
「少子高齢化が進み多様化する生活者」

東京は、1964年東京オリンピックの開催後も東海道新幹線や東名高速道路といった大都市間的高速交通網が整備され、順調に高成長にあったが、東京オリンピック以降、経済は急速に縮小(オリンピック不況)し大型企業の倒産、大手証券会社各社が軒並み赤字に陥った。しかし、大衆消費社会が定着していたため、経済は少々悪化しても個人消費は旺盛で、個人消費者を対象とする製造業や流通業、サービス業ではこの不況の影響をほとんど受けていない。1968年には国民総生産(GNP)は、当時の西ドイツを抜き第2位となっている。

その後、1971年のニクソン・ショックによる実質的な円の切り上げもあり、日本経済は1973年に第二次世界大戦後初めて実質マイナス成長を経験し、高度経済成長時代は終焉を迎えた。しか経済は高成長経済から安定成長期(1973年12月よりバブル崩壊の1991年2月まで)へと移行している。その期間に第二次ベビーブームが終わり、1980年以後の日本は少子化の道を歩むことになり、1970年代後半に日本の社会で大きな変化が進行していたことが顕在化した。高度経済成長が終焉し、出生率の人口置換水準(2.08)以下への低下が始まり、少子高齢化が急激に進み、「多様化した家族の存在」が顕在化した。家族の変化は、形態面では<両親と未婚の子ども>という核家族世帯の割合が減少し、それ以外の形態が多様に認められるようになり、そのことは家族の生活維持のあり方や家庭の将来像に対する意識を大きく変えることになった。

戦後家族モデルを成り立たせていた諸条件(家族・親類による生活維持、将来安定)が失われ始めた。また、晩婚化・未婚化が進行、離婚の増加、共稼ぎ世帯の増加などで「標準世帯の拡大」と「標準的ライフコース」が崩れたのである。1990年初期のバブル経済の崩壊などによりその家族モデルはさらに大きく変わっていった。

1990年初めころから、家族形成の契機、家族の様態、そして家族とは何かという意識までもが個々人の選択によって決められるという傾向が広まった。家族の多様化の選択可能性の拡大は「ライフスタイルとしての家族」として社会に出現する。比較的経済安定期であったバブル崩壊前までの1970、1980年代とバブル崩壊後失われた15年ともいわれた1990、2000年代についてそれぞれ個々の自己実現に向けて形成されていった家族の都市生活イメージを追う。

▼第二部 1970年から現在まで

—少子高齢化と多様化する家族。選択肢のある多様なマンション生活<家族から個属へ、新ライフスタイル>—			
時代区分	経済動向	社会生活	憧れの家庭・住い
1970年～1985年	経済の安定成長(中成長)期	憧れの「庭付き・一戸建て」 都心のマンションライフも	ニューファミリー(団塊世代)
1985年～1995年	バブル経済(⇒地価高騰) バブル経済崩壊	バブル建築多様化マンション	家族の多様化
1990年～2010年	都心再生・ITバブル、平成大不況、 リーマンショック	超高層の高機能マンション	ワンルームマンション 独身新貴族・一人同居
2010年～	アベノミクス いざなぎ景気	超高層、超機能マンション スマートハウス・IT住宅	世界水準、新興富裕層 「職・住・遊・学・医」

ステップⅣ — **1970年～1985年** — **経済の安定成長(中成長)期での「総中流社会」都市生活イメージ**
憧れの「庭付き・一戸建て」を手に入れる団塊世代。都心のマンションライフも注目集まる

1974(昭和49)年、日本の経済成長率は-1.2%という戦後初めてのマイナス成長を経験し、高度経済成長がここに終焉を迎えたが、この頃から財政政策による景気回復が主張されるようになり、それを梃にしてその後は安定成長期へと移行。1980年代後半からバブル経済が始まるがその数年間でバブルは泡と消え、1990年代初頭にバブル景気は崩壊する。1970、1980年代前半まで経済は比較的安定していたが、その間、日本社会では社会構造がひっくり返る大問題が顕在化した。巨大な人口ボリュームを持つ団塊世代【1947～1949年生まれ】が社会人となり家庭を持ち、子育てを始めたのだ。

1970年代に入ると、団塊世代が結婚する男性(この時期は婚姻数がピークだった)や子供を産む女性が徐々に増え、従来の家制度の意識が薄れ、核家族による家庭指向が強くなり、お見合い結婚と恋愛結婚が逆転する。今までとは全く違う世代である(国立社会保障・人口問題研究所『第12回出生動向基本調査夫婦調査の結果概要』)が社会で認識されるようになった。多くの団塊の世代が親元から独立して家庭を持つようになり著しい住宅不足となった。

地価は高い上昇率が急騰し続け、都心周辺の交通事情や衛生環境が急速に悪化して、都市公害と指摘されるほどになったことなどから都心を離れるケースが増えた。一方、東京都区部内の一部では、マンション化が進んでおり、西洋式の間取りを取り入れたマンションが増え、居間や寝室・食堂など一つの部屋に一つの機能を持たせるのが流行した。耐震基準も導入され、防音性能も高まりマンション生活は都会での生活の主役になっていった。住宅不足が指摘されるが、終戦後に生まれ育った団塊の世代は、大家族を持つに伴い、アメリカをモデルにした核家族像にあこがれた。そうした家族をターゲットにした団地や一戸建てなどの郊外住宅地が大量に開発されている。

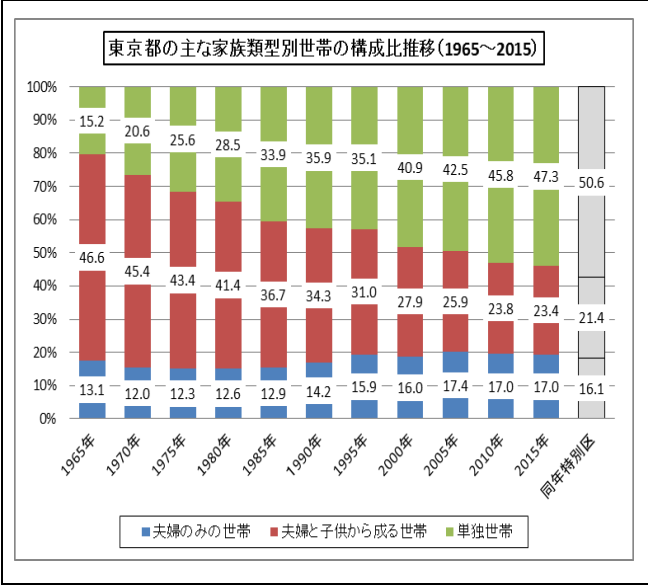
◆多摩ニュータウン【1971年】

1971(昭和46)年、多摩ニュータウン諏訪・永山地区での最初の入居が行われた。オイルショックまでの3年間に約8千5百戸あまりの住宅が供給され、1974(昭和49)年に多摩ニュータウンの人口は3万人に達した。公的賃貸住宅を中心としているほか、住宅不足の解消を目的とした画一的な仕様の住宅だったが、これが後の高齢化の温床となることになる。1974年以降、多摩ニュータウンは個性的なタウンハウス住宅やコーポラティブハウスやプラスワン住宅、一般公募宅地分譲住宅等、多彩な住宅が供給されてゆき、多摩ニュータウンは理想的な都市を作るという計画に転換していった。

【1980年代以降の家庭観】

家庭は、「家族が生活を共有する場」である。社会の最小単位である家族であるが、家(住宅・家屋)と不可分の関係にある。人間は社会に依存したり、働きかけて存在しているが、家庭はこういった人間の性質によって形成される。

1980年頃から夫婦の共働きも一般化し、それによって育児や子育ては一時的に家庭外に委託されることも増え、性別役割分業の見直しが進んだ。また、高齢化社会に伴う老親の扶養の問題も深刻化してきた。



◆『職住近接』生活に集まる注目<都区内にマンションブーム> 1977~1979年

「第二次オイルショック」(1979年)という逆風の中で、職住近接をうたったマンションが増加し、戸建よりも利便性に優れているという点が評価され始めた。マンションがようやく一般化し、民間のディベロッパーの大型開発が増加した。この時期の代表的なマンションは東京都港区の「シャンボール三田」などで、都心近郊の東京まで30分圏内に大型開発が盛んに行われた。この時代のマンションは広い敷地面積を活用してコミュニティ設備や公園、緑地の設置が行なわれ、生活の余暇部分にも配慮がなされるようになった。また、エントランスにオートロックが導入され、居住者のプライバシーが配慮されるとともに、居住者と非居住者が区別されるようになった。

◆独身貴族 <1977年流行語>

独身貴族とは、独身の気楽なさまを羨む(または揶揄する)言葉。親元に暮らし、生活費は親任せで、給料を趣味や余暇、ファッションなど自分のために使える若い独身者を指した。しかし、既婚者から見れば、そうした金銭的な贅沢以外にも独身というだけで自由な点が多く、後に一人暮らしをする独身者や離婚して独身に戻った人を含め、独身者全般に対して使われるようになる。ただし、独身貴族はあくまで独身者を羨む(または揶揄する)言葉であり、当人の意思では解決出来ない事情で結婚出来ない人、親の介護

など当人以外の問題が原因で生活に余裕のない人は独身であっても独身貴族に含まれない。1975(昭和50)年以降、単独世帯、特に高齢者の単独世帯が急増しており、これは産業構造の変化(東京一極集中など)や人口の都市化、転勤などの物理的事情により、子ども世代が、長寿化してきた親夫婦と同居が困難になっている現状を示している。別居している老親の長寿化にともなう介護問題、あるいは夫婦の共稼ぎの増加により下校後の子ども(小中学生前後)が家で独りきりになる問題が議論される原因の一つである。

◆一億総中流

1979年(昭和54年)の「国民生活白書」で、国民の中流意識が定着したと評価している。中流がどの程度の生活レベルなのかの定義もないまま、自分を「中流階級」、「中産階級」と考える根拠なき横並びな国民意識が広がった。その背景に、「三種の神器」と呼ばれたテレビジョン、洗濯機、冷蔵庫などの生活家電の普及、所得が増加と雇用の安定、また、高等教育を修了する者が増加したこと、そしてテレビジョンなどの普及により情報格差が減少したことなどがあげられる。一億総中流社会では、「マイホーム」には住宅ローン、「自家用」車にはオートローン、「家庭電化製品」には月賦などが普及し、さらに、使用目的を限らないサラリーマン金融も普及して、支払い切る前から物質的な豊かさを国民が享受できる消費社会になった。

ステップV —1985年~1995年—バブル経済とバブル経済崩壊

家族の多様化に対応するマンション仕様続出するも地価高騰バブル建築

経済が安定した1980年になると、新しい住居スタイルが確立し、核家族や個人の価値観に相応しい住まいのスタイルが選択できるようになっている。

一戸建てやマンションの建設仕様は、その傾向は現在も続くが、多様化、高気密・高断熱化、高付加価値化が重視されている。二世帯住宅、三階建て住宅、バリアフリー住宅、エコ・健康住宅などといった様々なコピーの住宅が誕生した。更に次世代に向けての、SI住宅、可変機能を持った住宅、環境共生住宅などといった、新しい居住スタイルの展開も始まった。

しかし、一方で、その住居スタイルの多様化に水を差すような動きが出て来ている。1980年後半のバブル経済のピークに向かって地価が高騰し、都心では10億円を超えるような超高額物件が供給されるようになった。そして投資用のワンルームマンションも一大ブームとなった。地価高騰によるキャピタルゲインを得た土地長者が、納税額ランキングの上位を占める時代で、都内では高額物件のマンション価格は日を追うごとに上昇した。しかし、反対に割安

感があつた住宅都市整備公団の物件にも人気が集まり、なかでも「光が丘ニュータウン」は、抽選倍率が 6,000 倍を超える人気物件となった。なお、この頃、マンション一次取得者向けのファミリーマンションは郊外に展開された。

マンションの超高層化が進んだのもこの時期からで、30 階を超えるマンションが供給されて話題となった。この時期の代表的なマンションは、いまや高級物件の代名詞となった東京都渋谷区の「広尾ガーデンヒルズ」がある。

この時代のマンションは都心における高額化、ファミリーマンションの郊外化という傾向が顕著だが、マンションスペックではいわゆる「バブル仕様」とわれる高性能化が進んでいる。

意気盛んだった団塊世代は、1986(昭和 61)年から 1991(平成 3)年のバブル時代には、40 歳前後の働き盛りとして社会の中核を担っており、仕事に没頭するあまり、家庭を顧みなくなり、過労死で突然命を失った者も少なからず存在した。

◆個族【1988 年】

個族とは、家族と離れ、または家族を持たず、一人で暮らすこと。個族とは家族の対語として生まれた言葉で、家族と離れて個人(一人)で暮らす人や家庭を持たずに個人(一人)で過ごす人を意味する。人のプライベートを干渉しないといった意識の変化、コンビニや飲食業、コインランドリーなど利便性の向上が家族を持つことの必要性を下げ、個族が増えた要因とされる。また、同じ個族でも単に一人で暮らすという者と、地域や親戚など身内のネットワークを完全に断ち切り、孤立する者がある。近年見られる後者タイプの増加は犯罪や高齢者の孤独死に繋がる恐れもあり、問題視されている。

◆ワンルームマンション・投資型

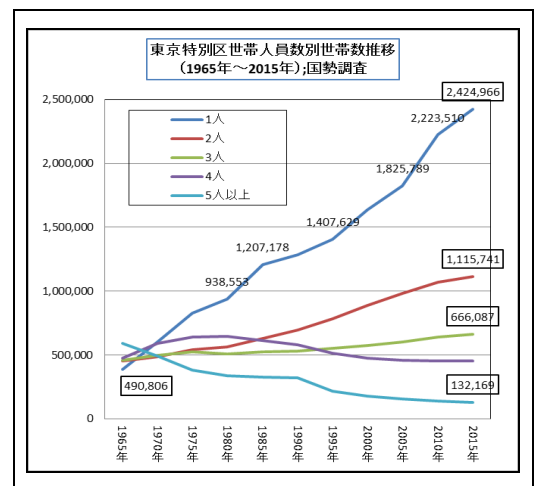
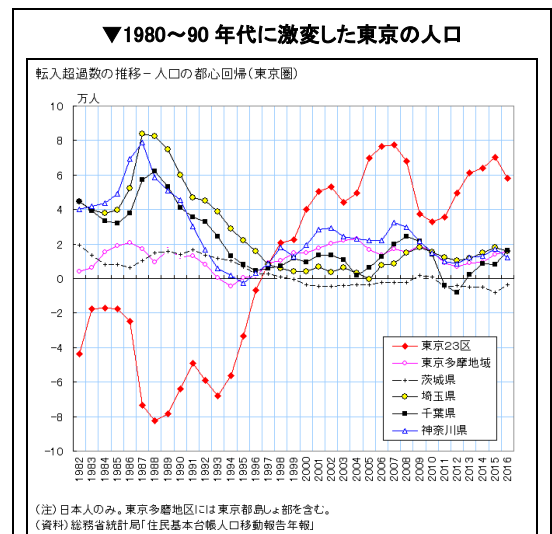
マンションの一形式。その間取りの特徴から付けられた呼称。専有面積 16~20 m²ほどの一室に台所と便所とユニットバスを備えた集約的空間。大型のものが造られ、投資向けの賃貸マンションとなった。従来の畳敷きのアパートにはないファッションなスタイルのものも多く、都市部の比較的若年層を中心に普及。ワンルーム、フローリング、ルステレ(留守番電話)、AV 機器等、若年都市生活者のライフスタイルを演出する必須アイテムともいえる。

◆DINKs

ディンクスとは、共働きで子供を意識的に作らない、持たない夫婦、またその生活観のことを指す。Double Income No Kids(2 収入、子供なし)の頭文字などを並べたもの。1980 年代後半に新たな消費の担い手として登場。

◆新LDK居住生活

住居の間取りで主流であった「3LDK」が、その使い方と各スペースのつながり方が大きく変わったのは 1980 年代だ。景気が右肩上がりだった 1980 年代は、ホームパーティーをしたり、すてきなインテリアを飾る「見せる」ためのリビングが登場。バブル崩壊後の 1990 年代には、安心ややすらぎが重視され、家族の場としての LDK が求められ、キッチンも、リビングダイニングから隔てられた独立型よりも、会話ができる対面式が好まれるようになった。



◆共働きダブルインカム

高度成長期以降、家庭に対する価値観の変化や女性の社会進出（男女雇用機会均等法を初めとする女性の雇用環境の整備による、女性の賃金労働者化）、家電製品の普及による家事労働の軽減、また、夫の雇用の不安定化等に伴い、女性が結婚しても仕事をやめず、そのまま従業し続ける世帯が増加した。近年では、夫の収入で家計を賄い、自らの収入は自分の小遣いにする妻という形式の共働き家庭も増えており、家計を一つにするという元来の定義とは異なる形態の共働き夫婦も増えている。

ステップⅥ — 1990年～2010年 — **バブル経済崩壊後「都心回帰」を促したITバブル**
都心再生、大規模で超高層の高機能マンションで満喫する新たなシティライフ

1980年代後半から1990年代初頭のバブル景気の崩壊以後、一時、1990年に【ITバブル】が起こったものの、すぐに景気は底を打ち、それ以降「失われた経済」といわれる経済低迷期を経験する。2005年頃に小泉政権による都心再生プロジェクトで盛り上がったものの2009年のリーマンショックに見舞われ、以降2013年のアベノミクスまで再び経済は低迷した。

経済が乱高下するなか、中流社会でマイホームを享受していた都市生活者に大きな課題が投げかけられた。

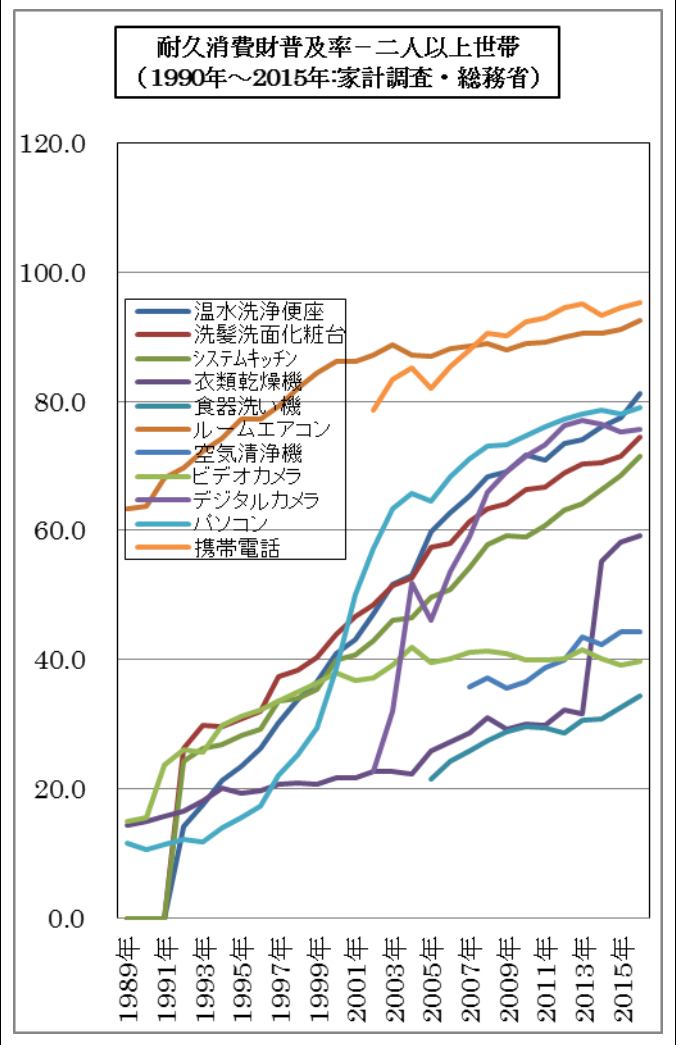
1980年代後半のバブル期に大都市では地上げが横行し、借地借家人の権利がおびやかされた。狂乱地価高騰にともない諸問題が一気に噴出。都心部の人口空洞化が急速に起こり、各地でコミュニティの崩壊が社会問題になったり、土地を持てる者と持たざる者との資産格差がきわめて大きくなり、社会的不公平感が増大し、高齢者や障害者の住宅問題がさらに深刻になった。また、持家では資産評価が高まったため、庶民の住宅でも相続争いが増加。公共住宅では新規供給がより困難になった。

しかし、一方で、バブル経済崩壊後、地価が長期にわたって下落する中で地価が下がった東京都内に一次取得者向けマンションが戻る「都心回帰現象」が発生している。

交通利便性の高いエリアではバブル期からすると半額程度のマンションが分譲されるようになったため、マンション需要が一気に拡大し、首都圏の新築マンション分譲が8万戸を超える空前の大量供給が、8年に

わたって続いた。都心では、2006年にIT事業を軸とする株式投資ブーム、大都市のマンションブームが起こり、六本木ヒルズ族やセレブ・ライフなどがマスコミで再宣伝され、これが国家経済の現状や勝ち組・成功者の象徴として持て囃されるようになった。

▼家庭内の間取り革命を起こした耐久消費財の普及



大荒れ気味の社会生活であるが、日本社会は一大転機を迎えていた。情報通信・インターネット社会の到来である。情報化家電の耐久消費財普及率が1990年代以降急速に進んだ。1990年代から2000年にかけて、インターネットの普及により、大量の情報が瞬時に入手できる環境が整備され、携帯電話は、今や生活に欠かせない通信手段となるなど、情報通信技術が急速に発展し、いわゆる情報化が進んだ。

情報化は産業社会のみならず家庭や個人のライフスタイルにも大きな変化をもたらし、さらには、人々の働き方にも大きな変化をもたらした。携帯電話、インターネット普及率をみると、携帯電話・PHSについては2009年に91.0%となっている。インターネットについても同様に1990年代後半から大きく上昇し、特に、従業員100人以上規模の企業では、インターネット普及率はほぼ100%であり、情報化が短期間のうちに急速に進んだことがわかる。

住まいのあり方でも、住宅の浴室と水洗トイレの普及率はめざましく、住家の容を大きく変えていった。生活の仕方にも大きな影響を与えている。

この頃のマンションは大規模化、超高層化が際立っているが、高機能化(システムキッチン、断熱性能など)、高付加価値化(コンシェルジェ、共用施設など)、高安全化(防犯性能、耐震性能など)も目覚ましい進歩を遂げた。

バブルによる地価高騰の影響で郊外に拡散していたマンションが、都心に近いエリアで安く購入できるということと、住宅金融公庫の融資額の拡大や、低金利政策の実施でローン金利が2%程度に下がるなど好条件が重なり、賃貸物件の居住者がこぞってマンションを購入した。多様化したニーズを反映して様々な価格帯の物件が供給された。

この時期の代表的なマンションは、都心回帰が極まったといえる人気物件である東京都中央区の「銀座タワー」や湾岸タワー物件の代表格である「東京ツインパークス」、都心一等地の超高級マンション「ザ・ハウス南麻布」などである。

◆都心部で大規模・超高層マンションブーム(1994-2002年)

交通利便性の良いエリアに、バブル期の半額程度のマンションが分譲されるようになったため、マンション需要は一気に拡大し、首都圏の新築マンション分譲が8万戸を超える空前の大量供給が8年にわたって続いた。住宅金融公庫の融資額の拡大や、低金利政策の実施でローン金利が2%程度に下がるなど好条件が重なり、賃貸物件の居住者がこぞってマンションを購入した

◆ヒルズ族<<ITバブル>>

2000年代に六本木ヒルズ森タワーに本社を置く企業群の代表者たち、また六本木ヒルズ内の住宅棟である高級マンションの六本木ヒルズレジデンスに住む住人を示していた。ITベンチャーや投資ファンドの関係者が多く含まれていた。六本木ヒルズで働く人をもこう表現することがあった。住居棟である六本木ヒルズレジデンスには、著名人が数多く居住し、またオフィス棟である六本木ヒルズ森タワーには、ITベンチャー企業が相次いでオフィスを設けた。これらの企業の経営者たちは、若くして成功したこと等でマスコミなどに注目されるようになった。ヒルズはアントレプレナー(起業家)の聖地となり、各界の著名人が織りなすセレブ文化の発信地でもあった。1平米あたりの月額賃料相場が1万円程度と高額であり、ここに住む芸能人や企業経営者らを「ヒルズ族」と呼んでもてはやす傾向もみられた。

◆現代三種の神器

・デジタル三種の神器

2003(平成15)年頃から2010(平成22)年頃にかけて急速に普及したデジタル家電のデジタルカメラ・DVDレコーダー・薄型テレビはデジタル三種の神器と呼ばれた。

・キッチン三種の神器

2004(平成16)年4月13日に松下電器産業(現・パナソニック)が、白物家電の食器洗い乾燥機、IHクッキングヒーター、生ゴミ処理機をキッチン三種の神器と提唱した。

・小泉首相の新三種の神器

2003(平成15)年1月31日の施政方針演説で、小泉純一郎首相は、食器洗い乾燥機・薄型テレビ・カメラ付携帯電話を「新三種の神器」と命名し、「欲しいものがないといわれる現在でも、新しい時代をとらえた商品の売れ行きは伸びている」と述べた。

◆都心回帰

地価の下落などによって都心部の居住人口などが回復する現象。大都市圏においてその中心部の人口の回復・再成長がみられる現象。東京では1990年代中後半頃から盛んに使われ始めた。少子高齢化の進展に伴う核家族世帯の構成人数の減少、核家族から子が別世帯として自立して老年夫婦世帯へと転換するなど、世帯人数の減少と世帯数の増加によって1世帯が必要とする延べ床面積が減少する中、郊外一戸建てからダウンサイジングしてマンションに住み替える需要もある。

ステップⅦー2010年～ー「世界都市水準」としての東京都市生活に大変身。個族として都市生活を送る超高層・超高機能マンションシティライフを。スマートハウス・IT住宅にも注目

進むオリンピック開催前の東京大改造だが高級・高層マンションと高級ホテルに重点シフト

東京オリンピックまで2年弱となった。開催誘致のころは、経済波及効果は2013年から2020年まで累計で、20～30兆円だとぬか喜びしていた。しかし、最近はその勢いに陰りが出てきているようだ。オリンピック直接投資を抑え運営費縮小という事もあるが、オフィスビルは2018年以降に供給過剰状態に陥るとの見方が強まっている。そのような事を踏まえ、民間ディベロッパー・住宅建設大手はオフィス建設からマンションやホテル建設へと大きくシフトし始めている。

つい先日、一般社団法人森記念財団都市戦略研究所の「世界の都市総合カランキング(Global Power City Index, GPCI)」が発表されたが、2020年東京オリンピック開催前にして「世界の都市力で東京がパリを抜いた」、「東京はロンドン・ニューヨークに次いで3位になった」、「2008年に始まった同調査で8年連続4位だった東京は初めて順位が上がった」という高評価を得ている。

東京の強みは、経済分野や研究・開発、生活利便性や都市内交通サービスであると分析、一方弱点は、居住コストや国際交通ネットワークなどとの指摘もあったが、東京は世界水準が似合う街になるべくマンション建設での大変革が始まっているとした。東京オリンピックを契機にマンション建設が急ピッチに進んでいる。それも、東京全体ではなく、東京都心部と沿岸エリアという限られたエリアにおいてである。あくまでも全都平均的・画一的に不平等なく地域の発展をしつづけた東京の都市づくりは個々で基本的な転換が始まるように思える。

世界生活水準ライフヴァリュー「職・住・遊・学・医」の五拍子が揃う街東京都心エリア

上質な人生を送りたいと考えるならば、「職・住・遊・学・医」全てに充足感を得たいのは当然のこと。そのための拠点として、港区など都心部ほど適したエリアは想定し難い。多くの注目を集め、暮らしの場所として高い人気を誇るニューヨークやパリはいわゆる都心居住型都市の代表格で都心部には多くの住宅がある。もちろん、住宅価格は高額で東京都心を上回る水準でも、引く手あまたの人気があると聞く。2020年を控えインパウンドの伸びが続く東京にあって、“あらゆるシーン”を満たす港区など都心部の伸び代はまだまだ大きいだろう。また、現実的な話になるが、3A「赤坂、麻布、青山」と六本木エリアのマンションの資産価値は下がりにくい街であり、周辺では大規模な再開発計画が目白押しである。この地での生活は通勤や買い物などの便利で快適な暮らしを満喫でき、「職・住・遊・学・医」全てに充足感を得られる憧れの生活が待っている。

もう一つの新しい都市生活／新興の富裕層の街・湾岸エリア

20世紀後半から東京では現在まで続く大きな変化が起こり始めている。そのうちの 하나가下町・湾岸エリアの開発事業だ。ここ数十年で豊洲、有明、勝どきなど湾岸には多くのタワーマンションが開発され、商業施設も誘致され東京湾岸の景色は大きく変貌している。今まで東京では伝統的に、富裕層が山の手の坂上に住み、庶民が下町に住むという構図があったが、湾岸のタワーマンション開発により、一部の富裕層が海拔の低い湾岸に暮らし始めた。多くの富裕層は未だ山の手の高級住宅街に暮らしているが、インターネットバブルやホワイトカラー共働きなどで新しく富を手にした新興富裕層が湾岸を選択する。また、下町・湾岸を選択した新興富裕層がこぞってタワーマンションを住居として選択する。そこには「家族」「家庭」といった生活イメージは希薄である。

情報化社会で住宅は人工知能に乗っ取られる。いわば「家族が機能不全状態」に陥る生活も・・・

2010年以降、今や情報が中心的な価値を占め、コンピュータを中心とした情報ネットワークが整備されている。すでに、IoT技術の活用がさまざまな分野で進む中、住宅分野でもIoT化によって快適で安全・安心な住まいを実現しようとする動きが目立つ。クラウドコンピューティングや人工知能(AI)の発達により、膨大なデータの収集と高度な解析が可能になり、家電や建材、太陽光発電システムなどを単にネットワーク化するだけでなく、複数の機器を連動させることもできるようになってきた。また、パナソニックが開発を進めているAI住宅は、このAIの技術によって、快適さと安全さを住宅に予測・学習し、快適な住まいを作るサービスとなっている。「快適な生活を学習して作り出す住宅」だそうだ。

あらゆる機器がネットにつながるIoT(Internet of Things、モノのインターネット)という概念の登場と、AI(人工知能)の進化が家に変革をもたらそうとしている。IT化された家全体をAIで自動制御して、より快適な暮らしを提供する「スマートホーム」が間もなく実現されるようだ。

まとめ

一般的都市生活者が各時代においてどのような憧れの住まいイメージしていたのだろうか。

平均的な答えを出すのは難しい。特に東京という都市は首都として日本全国の政治経済の中核機能を持つ都市であるだけでなく、戦後以降、東京は地価の上昇下落に見舞われ、それだけでなく東京にする人は多層多様に流入を繰り返している。またそこに集まる家族は多様に変化し続けてきた。夫婦と子供から成る標準家族は少なくなり、単身世帯家族や二人世帯家族が7、8割に達するようになった。生活水準は中流生活者意識をまだ維持しつつも実際は格差社会が鮮明に浮かび出るようになった。「家族＝住まい」と言う家庭生活モデルは消えつつある。個族としての憧れの住まいはどこにでも見つけることは出来るだろうが、憧れの住まいは家族なしにイメージはしにくい。

1964年開催東京オリンピック前後をふくむ高度成長期以前の典型的な家族形態は、多くの一般庶民は農業や家族経営事業を行い、いわば「職住一体」の生活を営んでいた。それが、高度経済成長という大きな転換期のなかで、都市部にはサラリーマンによって養われる「サラリーマン家庭」が増加し、都市部で独立した「企業に雇われて働く男性と専業主婦」という家族を形成する「核家族」が圧倒的に増加した。専業主婦が庶民の「豊かさ」の象徴として広まり、受け入れられたのだ。既述した高度成長期以前の伝統的な「共働き」に対して「豊かな片働き世帯」という観念がこの時代に広く普及することになる。

高度成長期が過渡期にさしかかり始める1980年代後半になると、新しいタイプの共働き家族が急激に増加した。家族や地域といったコミュニティの弱体化や家族の多様化である。1980年代から1990年代頃まで、夫が働いて妻は仕事をしていないという世帯が減る一方で、夫婦がともに被雇用者として働いている世帯は増加している。その後、1990年代後半に共働き世帯が専業主婦世帯を逆転し、以後その差は拡大していった。「家族とは何か？」が問われ始めた時期でもある。

そして21世紀にはいると『子供を作らない夫婦』、『生涯未婚者』が急増している。そのような家族機能不全でも生き続けられる需要にこたえるべく『家族』が消えた住まいづくりが始まっている。産業構造も、それまでの第二次産業（製造業）中心から第三次産業、特に情報の生産・流通・販売に関わる情報産業の比重が高まり、インターネット・ショッピングや在宅勤務などの実現によって、「働き方」も変わる。

「働き方も変われば住まい」も変わる。住まいに関して言えば、情報テクノロジー(IT)の急速な発展により住宅という概念が大きく変わり、住宅は人が住んだり家族と一緒に暮らす住処ではなくなる。何かと話題の人工知能やIoT。これらの最新技術を取り入れた私たちの暮らしは、どのように変わっていくのだろうか？

◆21世紀憧れの住まいを手にするのは？⇒新DINKS・「おひとりさま」2人で同居

1980年代後半に話題となったDINKS(ダブル・インカム・ノー・キッズ)は、2000年代に入り、360万を超すという(日経トレンディ)。その実態は、「遊びも旅行も夫婦一緒」が象徴的だった30年前とは明らかに異なり、財布は別々、愛用するモノも別々で、一つ屋根の下に「おひとりさま」が2人同居する新DINKS像がそこに見ることが出来る。

家族が消えた家族(≒個族の共同体)

時代・社会志向		都市生活	生活志向
1970年代	大衆消費	職住混在／核家族	衣・食・住
1980年代	感性消費	職住分離、郊外ライフ	遊・休・知
1990年代	成熟消費	職住近接、マンション	安全・便利・快適
2000年代	行動情報	職住隣接／個族	医療・職業・自由
2020年以降	情報社会	▼スマートシティ・コンパクトシティ ▼AI(人工知能)やIoT(モノのインターネット)を活用	