

# 脱成長都市の 住まいとライフコース

平山洋介

神戸大学発達科学部教授

## はじめに

都市を生きる人びとは、人生の道筋を整えるために、住まいの安定を必要とする。戦後日本の都市は、成長し、拡大し続けた——人口が増え、経済が発展し、開発が続き、建物が増大した。政府の住宅政策は、中間層の持家取得を促進し、郊外住宅地の形成を支えた。成長の時代の中で、多くの人たちは、雇用と所得を確保し、結婚して家族をもち、そして持家を取得する、という標準パターンのライフコースを辿った。

しかし、前世紀の末には、脱成長の時代が始まった。人口と経済に関する指標は、都市の条件が根底から変わったことを表している。人口は2000年代半ばに減少に転じ、その少子・高齢化がさらに進展した。近い将来、都市の多くは縮小し始める。バブル経済は1990年代の初頭に破綻し、それ以降、景況は停滞したままで推移した。中間層は減少し、持家取得はより困難になった。人びとのライフコースは分岐し、標準パターンの道筋を歩む世帯は減った(Hirayama, 2014)。

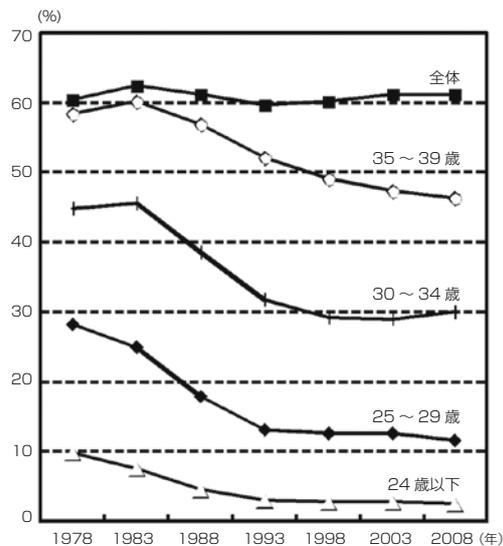
では、脱成長の段階に入った都市において、人びとは住まいをどのように安定させ、ライフコースの軌道をどのように形成するのか。この問いの一端を検討し、住宅政策の新たな方向性を考えることが、小稿の関心事である。

## 社会維持のサイクル

成長の時代が終わった都市では、その持続のあり方が問われる。持家促進の住宅政策は、若い世代が、先行する世代に続いて、人生の道筋をつくり、住宅所有を達成することによって、社会維持のサイクルが安定する、という仮定に基づいていた。しかし、脱成長の時代に入られて、若い世代のライフコースはぐらつき、持家取得はより困難になった。

持家率の推移を見ると、平均値は6割前後に保たれ、ほとんど変化していない。しかし、若年

図1：家計を主に支える者の年齢別持家世帯率



注：家計を主に支える者は、1983年以前では世帯の主な働き手。  
資料：『住宅統計調査報告』『住宅・土地統計調査報告』より作成。

ひらやま・ようすけ●1958年生まれ。神戸大学大学院自然科学研究科博士課程修了、2003年より現職。専門は生活空間計画、住宅政策。著書『住宅政策のどこが問題か＜持家社会＞の次を展望する』光文社新書、『都市の条件—住まい、人生、社会持続』『東京の果てに』NTT出版、『不完全都市—神戸・ニューヨーク・ベルリン』学芸出版社ほか

層の住宅購入は減った(図1)。世帯主30～34歳での持家世帯の割合は、1983年では46%であったのに比べ、2008年では30%まで下がった。世帯主35～39歳の持家率は、同じ時期に、60%から46%に低下した。持家率が若年層で減ったにもかかわらず、その平均値がほぼ一定であるのは、持家率の高い高齢層が増大したためである。

若い世代の持家取得の減少は、社会維持の旧来のサイクルが衰退し始めたことを示唆する(平山, 2011)。経済の長い停滞は、若年層の雇用と所得を不安定にし、住宅購入をより困難にした。政府は、1990年代末から、労働市場の規制を緩め、非正規雇用を増大させた。その影響は、若いグループとくに強く現れた。被用者全体に占める非正規被用者の割合は、1987年から2007年にかけて、25～29歳の男性では5%から19%、同年齢の女性では23%から40%に上がった(就業構造基本調査)。

これに加え、家族のあり方が変化し、若い世代では、結婚の遅い人たち、あるいは結婚しない人たちが増加した。雇用情勢の悪化のために、結婚はさらに減少した。国勢調査によれば、30～34歳の男性、女性の未婚率は2010年に47%、35%に達した。日本では、住宅所有と家族形成が密接な関係をもち、大半の人たちは結婚するまで家を買わない。若年層では、未婚率の上昇が持家率の低下に結びついた。また、生涯未婚率が上昇し、2010年の男性では20%、女性では11%となった。生涯未婚率とは、50歳時の未婚者の割合を指し、50歳を超えてからの初婚が少ないことを前提と

した指標である。この数値は、さらに上昇すると予測され、国立社会保障・人口問題研究所によれば、2030年の男性では30%、女性では23%に達する。

### ファースト／セカンド・ベビーブーマー

成長から脱成長に時代が移る中で、人びとのライフコースはどのように変わったのか。首都圏に関して、ファースト・ベビーブーマー(1940年代後半生まれ)とセカンド・ベビーブーマー(1970年代前半生まれ)という二つの大規模なコーホートを比較し、若い世代の軌跡が先行世代のそれとどのように違うのかを見る。セカンド・ブーマーにはファースト・ブーマーの子どもが含まれる。ファースト・ブーマーは成長の時代、セカンド・ブーマーは脱成長の時代に成人した。この二つのグループは、まったく異なる履歴をもち、そこに都市変化の様相が現れている(平山, 2006, 2011; 中澤, 2010)。

ファースト・ブーマーの多くは、高度成長期に地方から東京に流れ込んだ。就学・就労のライフチャンスを豊富にもつ東京は、地方の若者にとって、「出ていく先」の場所であった。東京に到着したファースト・ブーマーの多くは、標準型のライフコースを形成した。彼らの人生は、家族をもち、所得を増やし、持家を手に入れるという軌道に乗っていた。成長の時代のもので、ファースト・ブーマーが経験したのは、「移動する人生」であった。

セカンド・ブーマーの大半は東京出身である。人口移動に関する2001年の調査によると、首都

## 小家族

## 都市

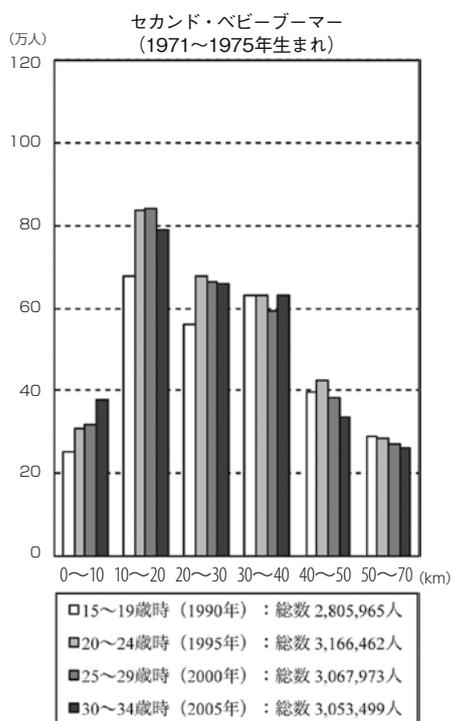
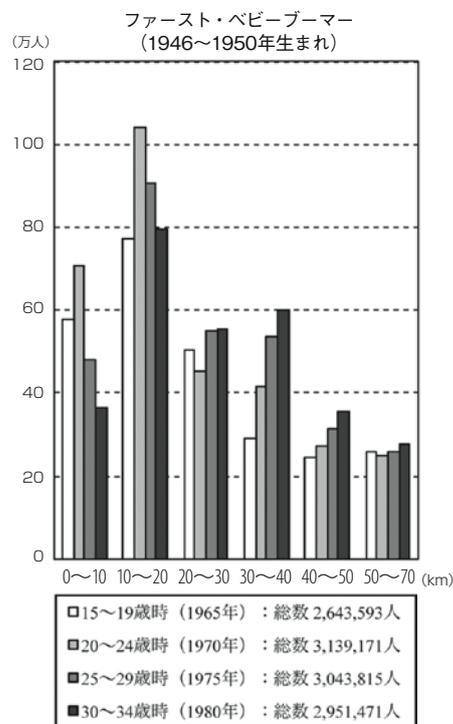
を 考 える

圏在住者のうち首都圏出身者が占める割合は、約7割に及んだ（国立社会保障・人口問題研究所、2005）。この数値は、若いグループではより高い。同調査によれば、首都圏出身者の9割は、首都圏に住んでいる。東京出身のセカンド・ブーマーは、東京よりライフチャンスの多い場所が国内に存在するとは想像せず、「出ていく先」をもっていない。脱成長の時代に入った東京では、「移動しない人生」が増大した。

東京70km圏内の距離帯別人口の推移を表したデータは、ファースト／セカンド・ブーマーの移動履歴が異なることを示す（図2）。ファースト・ブーマーでは、0～20km圏の人口が15～19歳時と20～24歳時の間に増え、そこから30～34歳時にかけて減少したのに比べ、30～50km圏の人口は15～19歳時から30～34歳時まで増え続けた。その意味は、地方から東京の中心部に流入し、そこから郊外に移り住むというパターンがファースト・ブーマーの移動履歴の典型であった、ということである。彼らの大規模な移動は、住宅の大量建設に結びつき、郊外を拡大する力となった。

セカンド・ブーマーでは、人口変化の幅が小さく、それは、移動量の少なさを表す。その中で、セカンド・ブーマーを特徴づけるのは、15～19歳時から30～34歳時にかけて、40～50km圏の人口が減少し、0～10km圏の人口が増えた点である。このグループでは、郊外生まれの人たちが多く、ファースト・ブーマーの動き方とは逆に、郊外から都心に移り住むというパターンが移動履

図2：都心からの距離別  
ファースト／セカンド・ベビーブーマーの人口  
東京70km圏



注：1) 各調査時点における市区町村を、その面積の過半が含まれる距離帯に分類し、市区町村単位の人口を集計。

2) 距離帯は、東京都庁を中心とする。

資料：『国勢調査報告』『国勢調査 資料シリーズ』『国勢調査 摘要データシリーズ』『国勢調査 編集・解説シリーズ』より作成。

歴の典型の一つとなった。セカンド・ブーマーは、少ない移動量を特徴とし、動くとするば、郊外から都心方向に向かった。東京の人口は、依然として増えているとはいえ、近い将来に減少し始める。中心部に向かうセカンド・ブーマーの移動は、都市の縮小が始まることを表現した。

### 親の家を出る／出ない

セカンド・ベビーブーマーとそれ以降の若い世代では、ライフコースの「かたち」が変化した。その一つは、親の家にとどまる成人未婚者の増大である。この「世帯内単身者」の割合は、2010年の首都圏では、25～34歳人口の31%に及んだ（国勢調査）。若い人たちは、親の家を出るところから独立した人生の道筋をつくり始めると考えられている。しかし、親元に住む若者の急増は、ライフコース・パターンの伝統のぐらつきを意味した（Hirayama, 2013）。

世帯内単身者の増加を説明する要因は複合的である。彼らの大半は、親所有の持家に住んでいる。親世代が住宅所有を達成したことが、未婚の成人子に住む場所を供給し、世帯内単身者の増大の条件を形成した。持家の面積は大きく、多くの世帯内単身者は個室をもつ。この個室があるため、成人子と親の同居が可能になった。先述のように、首都圏の若年層には首都圏出身者が多い。若いコーホートでは、「移動しない人生」の出現が世帯内単身者の増大に反映した。

親の家にとどまる成人未婚者は、親に依存する「パラサイト・シングル」と呼ばれ、自立心を欠い

ているとイメージされていた（山田, 1999）。しかし、親元に住む人たちは、その状態を積極的に選んでいるとは限らず、独立に必要な経済力をもっていない場合が多い。多数の調査研究が証明したように、親同居の若年層では、別居のケースに比べて、非正規就労がより多く、所得がより少ない（宮本, 2004; 白波瀬, 2005）。世帯内単身者の多くは、親の家に住み続けている。しかし、親元を離れ、単身者として独立した後に、親の家に戻る、というパターンがある。その多くは、所得減のために独立世帯の維持が困難になるケースである。

これに加え、住宅政策のあり方が世帯内単身者を増やす一因となった。若者が親の家を離れるには、賃貸住宅を確保する必要がある。しかし、政府は、住宅政策を持家促進に傾かせ、借家居住の条件を改善しようとしなかった。公的賃貸住宅は少なく、若者がそこに入居できる可能性は低い。先進諸国の大半は、住宅政策の中心手段の一つとして、公的家賃補助の制度をもつ。しかし、日本の政府は、家賃補助をほとんど供給しない。

賃貸セクターの居住条件は、さらに悪化した。経済の長い停滞のもとで、借家人の所得は減少し、その一方、より高い家賃を負担する世帯が増大した。全国消費実態調査のデータによれば、借家に住む勤労者世帯（2人以上世帯）における住居費の対可処分所得比は、1989年では11%であったのに対し、2009年では16%に上昇した（平均値）。若年層では、収入がより低く、家賃負担率がより高い。適切な賃貸住宅の乏しさは、若者を親元にとどめる効果を生んだ。

## 小家族

## 都市

を考える

経済が停滞し、借家人の所得が減少すれば、市場家賃は下がると予測される。にもかかわらず、実際の家賃水準は上がった。その原因は、低家賃ストックの減少である（平山，2011）。公的賃貸住宅の近年の供給は、さらに減少し、若者にはほとんど無縁となった。企業は、低家賃の社宅を供給してきた。しかし、企業福祉の充実は大企業に限られる。そしてまた、経済停滞は企業環境を変容させ、社宅供給は減った。民間借家の市場では、零細家主が木造アパートを供給し、低質ではあっても、低家賃の住む場所を提供してきた。しかし、このタイプの住宅の多くは老朽化し、再開発などによって取り壊されてきた。

## 家族／単身世帯

親の家を出たグループでは、単身世帯（1人世帯）の割合が上昇した。首都圏の25～34歳人口のうち、単身者が占める割合は、2010年に22%まで増大した（国勢調査）。若い人たちは、世帯内単身者から単身者、そして既婚の世帯形成者に移行し、あるいは世帯内単身者からダイレクトに世帯形成者に移行すると考えられている。しかし、親の家からの独立の遅い若者が増え、独立後は、より長く単身者として暮らし、より遅くにしか家族をつくらない人たちが増大した。

公営住宅供給にせよ、持家取得支援にせよ、住宅政策の多くの制度は、単身者を対象から外す傾向をもつ（平山，2011）。単身世帯は、家族世帯を形成するまでの一時的な形態とみなされ、人びとの多くは、結婚して初めて公的住宅制度の対象

に含められた。しかし、単身世帯が増大し、単身期間がより長くなる実態は、住宅施策の対象のあり方についての再考を促している。

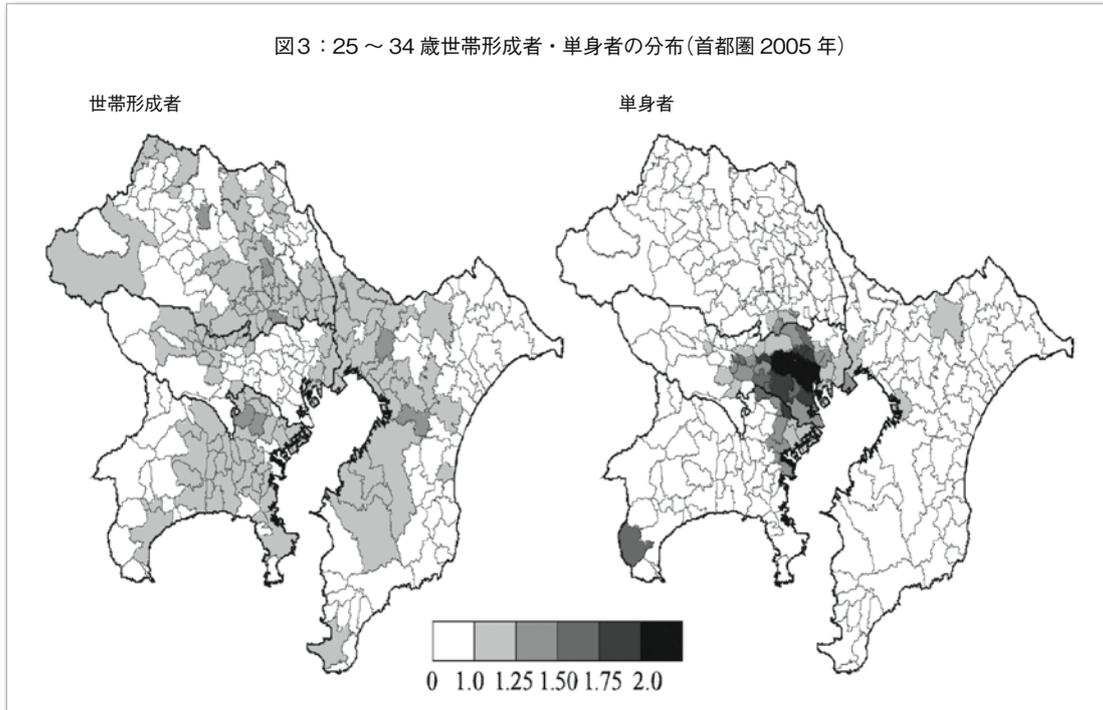
首都圏の若者（25～34歳）について、世帯形成者と単身者の特化係数を自治体別に見る（図3）。世帯形成者、単身者などの何らかのグループに関して、市区町村ごとの割合を上位集団である首都圏での割合で除すと、そのグループの特化係数が得られる。ある市区町村において、あるグループの特化係数が1を上回る（下回る）とすれば、それは、当該市区町村での当該グループの比重が首都圏全体に比較して大きい（小さい）ということを意味する。

世帯形成者率の特化係数は、東京通勤圏の郊外住宅地で高い。その数値が大幅に高いエリアは見られず、少し高いエリアが多い。言い換えると、結婚し、家族をつくった人たちは、空間的に極端に集中することなく、郊外の広範なエリアに分布する。

これに対し、単身者率の特化係数が高いのは、東京の都心部である。世帯形成者に比べて、単身者は、特定エリアに集中する傾向が強い。単身者の多くは、賃貸住宅、通勤時間の短さ、日常生活の利便を求め、都心部に住もうとする。家庭をもたない単身者は、友人との交流を重視し、それを保つために、都心立地を必要とする。換言すれば、都心以外のエリアでは、単身者が住むための条件が充足していない。

単身女性は、多くの場合、単身男性に比べて、より低い収入しか得ていないにもかかわらず、よ

図3：25～34歳世帯形成者・単身者の分布(首都圏2005年)



注：1)25～34歳一般世帯人員に対する、世帯形成者・単身者の比率の市区町村別特化係数を図示。  
 2)世帯形成者は、2人以上の世帯に属し、続き柄が世帯主または配偶者である有配偶者。単身者は、1人世帯の無配偶者。  
 資料：平成17年国勢調査のオーダーメイド集計より作成。

り高い家賃を負担する(平山, 2011)。これは、女性単身者が職場に近い都心立地をより強く望み、さらに近隣環境の利便・安全を重視する傾向を示唆している。住まいに関する必要水準がより高い単身女性は、家賃負担の重さに苦しむケースがより多いとみられる。

都心部のコミュニティが単身者を歓迎するとは限らない。東京区部の行政の多くは、ワンルームマンションの建設を規制する制度をつくってきた(木下ほか, 2008)。地域に根ざすコミュニティは、単身者に偏見をもつ住人を含む。単身者はゴミ・騒音に関してマナーを守らないと言われ、その増大はコミュニティ運営を困難にするとみなされる。単身者の一部は、住んでいる区に住民票を

移さず、その区に住民税を納めない。これらの点から、単身者向け住宅供給を抑制する制度が設けられた。しかし、都心部に単身者が集中する実態に変わりはない。ワンルームマンションのストックはすでに大量に蓄積され、それ以外に単身入居を受け入れる多彩な賃貸住宅がある。都心部では、実態としての単身者の増大に対し、どのような政策展開が必要・可能なかがあらためて問われている。

### 片働き／共働き世帯

結婚し、独立した世帯をつくった人たちは、住宅を買おうとする。日本では、家族向けの賃貸住宅が少なく、その家賃は高い。子どもを育てよう

## 小家族

## 都市

を考える

とする家族は、広い面積と良質の環境を得るために、住宅購入に向かう。

しかし、セカンド・ベビーブーマーとより若い世代にとって、持家取得はより困難になった(平山, 2013a)。若年層の持家率が下がったことは、先述のとおりである。バブル経済が破綻して以来、住宅・土地価格は低下し、住宅ローンの金利は低いレベルのままで推移した。しかし、経済停滞が続く、所得が減ったことから、住宅購入のための負担は、より重くなった。住宅ローンの利用では、LTV(Loan To Value)が上がった。LTVとは、所有物件の市場価値に対する借入額の割合を指す。収入の低い世帯は、住宅を買おうとするとき、頭金を少ししか準備できず、LTVを上げざるをえない。全国消費実態調査によると、住宅ローンをかかえる勤労者世帯(2人以上世帯)では、1989年と2009年の間に、住居費の対可処分所得比が13%から19%に上昇した(平均値)。

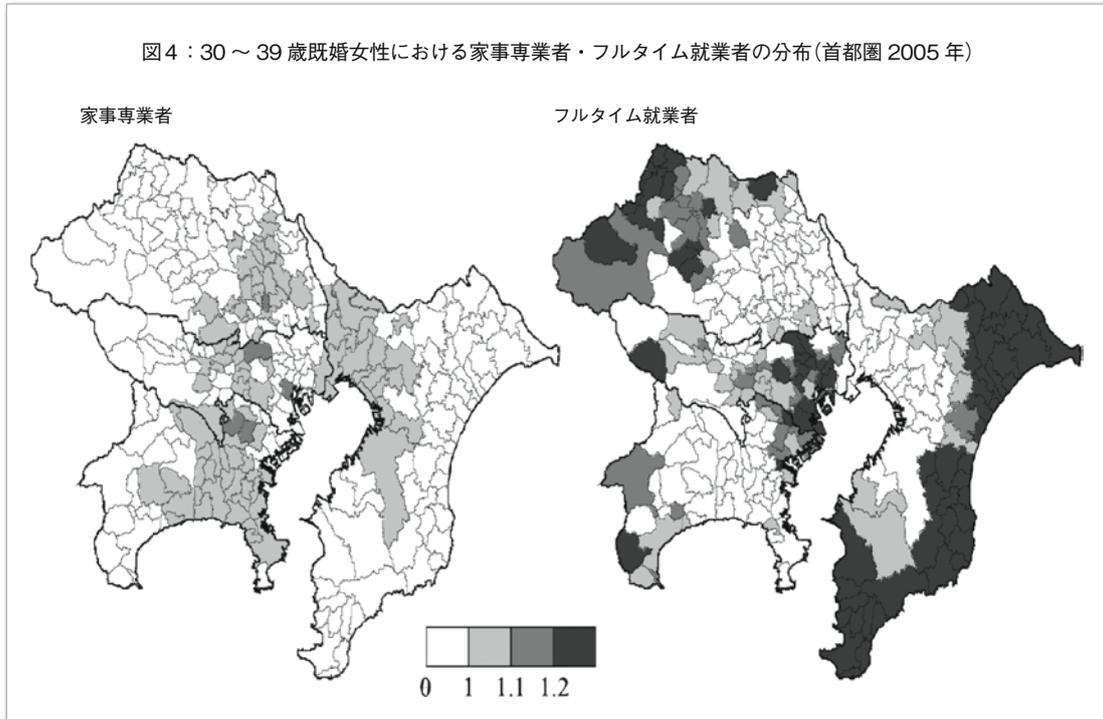
持家取得の経済困難に対する世帯の反応の一つは、妻の就労である(平山, 2013b)。成長の時代における世帯形態の社会標準は、「男性稼ぎ主」型であった。しかし、脱成長の段階に入ると、男性世帯主の所得は減少し、それに対し、労働市場に加わる既婚女性は増大した。持家取得の仕方では、「男性稼ぎ主」が家を買うという旧来のパターンが依然として主流を占めているが、その比重は減少し、共働きに基づく購入が増大した。

首都圏の持家に住み、子どもをもつ30歳代の既婚女性を対象とするアンケート調査を2009年に実施した(平山, 2011)。その結果は、妻の雇用

上の地位によって持家取得が階層化している実態を明らかにした。妻が家事専業のグループでは、「男性稼ぎ主」の高い所得が持家取得に結びつくという伝統的なパターンが見られる。正規雇用の妻をもつ世帯のグループでは、購入住宅が高額である一方、所得が高いために、住居費負担率は低い。妻の高い経済力は、高級住宅の取得と所有を支える役割を果たした。妻が非正規被用者のグループでは、夫の所得が低く、持家を取得した後に、住宅ローン返済のために妻の就業が必要になる、というパターンが多い。購入住宅の多くは低価格であるが、妻が就労してもなお、世帯の所得は低く、LTVと住居費負担率が高い。

首都圏の30歳代の既婚女性に関して、就業形態の特化係数を市区町村別に見ると、家事専業とフルタイム就業では、居住立地が大きく異なっている(図4)。家事専業者の特化係数は、郊外住宅地で高い。地域特化の程度は弱く、「男性稼ぎ主」と専業主婦が構成する世帯は、東京通勤圏の広い範囲に分布する。これに比べ、フルタイム就業者は、より強い地域特化の傾向を示し、その特化係数は、二つのエリアにおいて、顕著に高い。その一つは、首都圏の外縁部である。これは、農林漁業に従事する家族が外縁部に多いことを反映する。もう一つは、都市的職業の共働き世帯が多い東京区部である。夫婦ともにフルタイム就業の世帯は、その多忙さから、通勤時間の短さと日常生活の利便を必要とし、都心部の住宅を強く求めている。

図4：30～39歳既婚女性における家事専業者・フルタイム就業者の分布(首都圏2005年)



注：1)30～39歳有配偶女性に対する、家事専業者・フルタイム就業者の比率の市区町村別特化係数を図示。  
 2)家事専業者は労働力状態「家事」、フルタイム就業者は労働力状態「主に仕事」の者。  
 資料：『平成17年国勢調査報告』より作成。

### 代わりに ライフコース・ニュートラルの都市形成を

成長の時代の住宅政策は、標準型のライフコースに乗る世帯をおもな対象とし、その持家取得を支援した。新たな世代が、先行世代を追って、結婚し、雇用を安定させ、そして住宅所有に到達する、という社会維持のサイクルが存在した。しかし、脱成長の時代になると、人びとが辿る人生の軌道は不均質になる。未婚率が上昇し、単身者が増大した。雇用の安定は損なわれ、持家取得のための経済負担はより重くなった。ファースト・ベビーブーマーとセカンド・ベビーブーマーの人生の軌跡は、大きな違いを示し、ライフコースの世

代変化を反映した。小稿では、社会持続を支えた旧来のサイクルについて、その不安定さが増す状況を見た。

脱成長都市では、住宅政策の運営に関して、特定パターンのライフコースだけを助けるのではなく、より多様な人生を中立的に支える方針が必要になる(平山, 2011)。とくに重要なのは、持家促進だけではなく、賃貸住宅の改善をも重視する、住まいの所有形態にニュートラルな政策の構築である。世帯内単身者のグループには、所得が低く、独立した住宅を確保できないために、親元を離れられない若者が含まれる。良質かつ低家賃の住まいの供給は、親の家を出るという選択肢を若者に提供する意味をもつ。親の家から独立した人たち

## 小家族

## 都市

を考える

のグループでは、単身者の割合が上がった。彼らの多くが望むのは、住宅購入ではなく、賃貸居住に対する支援である。持家取得に必要な経済負担が増大した。賃貸セクターの居住条件の改善は、それ自体が重要であるだけでなく、無理をして家を買う世帯を減らし、持家セクターの安全性を高める効果をもつ。

持家支援の住宅政策は、郊外形成による都市拡大を促進した。しかし、人口はすでに減り始め、都市は縮小に向かう。脱成長の段階に入った都市では、住宅施策の力点を、郊外住宅の建設ではなく、都心部での住宅供給にシフトさせる必要がある。増えている単身世帯は、都心部の住宅を必要とする。家族世帯は郊外を好むというイメージがある。しかし、このグループでは、共働き世帯が

増え、その大半が求めるのは、都心立地の住まいである。

成長の時代の住宅政策は、借家ではなく持家、単身者より家族、低所得層より中間層、都心より郊外に対する支援を重視した。住宅関連の公的援助には、明白なバイアスがかかっていた。しかし、人びとの多くが安定した仕事に就き、家族をつくり、そして郊外住宅を買うというシナリオの根拠は、すでに脆弱になった。大切なのは、住宅援助の配分に関するバランスのあり方を見直し、ライフコース・ニュートラルな住宅政策を構築する方向性である。脱成長都市の実態に沿って、住まいに関する政策転換を進め、より多様な人たちの住まいを安定させるところから、社会持続の新たなサイクルの生成を展望する必要がある。

## 引用文献

- 平山洋介(2006)『東京の果てに』NTT出版  
 平山洋介(2011)『都市の条件-住まい、人生、社会持続』NTT出版  
 平山洋介(2013a)「マイホームがリスクになるとき」『世界』No.846  
 平山洋介(2013b)「女性の住まいとライフコース」『現代思想』Vol.41, No.12  
 Hirayama, Y. (2013) Housing and generational fractures in Japan, in Forrest, R. and Yip, N. (eds.) *Young People and Housing*. London: Routledge.  
 Hirayama, Y. (2014) Housing and the rise and fall of Japan's social mainstream, in Doling, J. and Ronald, R. (eds.) *Housing East Asia*, Palgrave Macmillan

- 木下龍二・大月敏雄・深見かほり(2008)「東京23区にみるワンルームマンション問題と対応施策の変遷に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』No. 624  
 国立社会保障・人口問題研究所(2005)『第5回人口移動調査(2001年社会保障・人口問題基本調査)-日本における近年の人口移動』  
 宮本みち子(2004)『ポスト青年期と親子戦略』勁草書房  
 中澤高志(2010)「団塊ジュニア世代の東京居住」『家計経済研究』No. 87  
 白波瀬佐和子(2005)『少子高齢社会のみえない格差』東京大学出版会  
 山田昌弘(1999)『パラサイト・シングルの時代』筑摩書房