

## 都市化社会における住宅選択

山田 浩之（京都大学経済学部教授）

### 1. 都市化と住宅選択

現代社会は都市化社会であるといわれる。これは先進諸国だけでなく、発展途上国においても大都市への人口集中は大規模に進行しており、世界的にあてはまるといってよい。

しかし、都市化とは何であろうか。

一般に都市化といえば、都市への人口集中、それに伴う都市に居住する人口の比率の増大を指すことが多く、都市化の指標としては都市人口比率が用いられている。

たしかに、そのことは事実であるが、それだけでは都市化を直線的に、単調にとらえたにとどまり、都市問題の把握も極めて単純となる。というのは、都市化の進展にも種々の段階があり、その段階によって都市問題の性質も大きく異なるからである。都市問題の性質が変われば、都市政策の方向も当然変化しなければならない。いうまでもなく、住宅問題はどの時代においても、都市問題の中で最も重要な問題を構成していた。しかし、都市化の段階あるいは方向によって、住宅問題の内容は大きく変わってきたのであり、住宅政策のあり方も変化してきた。したがって、都市化の段階によって都市問題及び住宅問題がどのように変化し、それに対応して都市政策や住宅政策がどのように変わってきたのかを、まずみておく必要がある。

近代に入って一般的にみられる都市発展の最初の傾向は、都市の中心地域への人口・雇用の集中であって、都市地域の外延的拡大は微弱であった。これには、交通手段の未発達が大きく影響しているが、ともかく、中心都市における人口・雇用の成長が郊外よりも大きく、人口・雇用の中心都市への集中が支配的である時期が、最初の「都市化」—— 初期的都市化あるいは集中的都市化とよぶこともできる —— の段階と考えられる。

この段階における最も重要な都市問題は、労働者が居住する不良住宅の密集、スラムの問題であった。それは労働者の職場に近接していたが、狭小かつ非衛生的であって、労働者階級の貧困を象徴するものであった。したがって、この時代は労働者階級の不良住宅問題が最も重要な都市問題となったのである。そしてスラム・クリアランスと労働者・低所得者への良好な住宅供給が最も

重要な都市政策となった。

これに対して、交通手段の発達とともに、都市地域の外延的拡大がはじまり、郊外が都市化されてゆくと、郊外での人口増加が中心都市の人口増加を上回り、都市成長が続く中で人口の郊外への分散が支配的となる。このような時期が都市化の第2の段階であり、「郊外化」の段階とよばれる。郊外化が進行すると、中心都市から郊外への人口流出等によって、中心都市の人口減少がはじまる。そこで、郊外化の段階としては、中心都市の成長を上回って郊外の成長がみられる相対的分散のフェイズと中心都市の人口減少を相殺して余りある郊外の成長が行われる絶対的分散のフェイズとに分けて把握することができる。

この郊外化の段階の最も顕著な傾向は、いうまでもなく都市の膨張であり、無秩序な拡大である。計画的に秩序ある郊外の開発が行われた場合もあるが、それはむしろ例外的であり、一般的には無秩序な市街地形成すなわちスプロールが進行し、それは都市を取り巻く自然の破壊を意味するものであった。つまりスプロールが大きな都市問題となったのである。また、スプロールの都市膨張は職住分離を伴っていたから、大量の通勤交通を生み出し、通勤混雑というもう一つの都市問題を発生させたのである。

したがって、一方ではスプロールを抑制し、他方では通勤混雑を解消することが都市政策の課題となる。そして、この課題にこたえる方法として採用されたのが、グリーンベルトとニュータウン政策である。都市の外縁部にグリーンベルトを設定して都市の膨張を食い止め、都市成長の諸要素はニュータウンで受け入れる。ニュータウンでは職住近接を前提として、良好な住宅を提供しつつ秩序ある町づくりを行い、同時に通勤交通量の減少をはかる、というのがこの政策の目標である。英国で、この政策は広汎に実施され、ヨーロッパ全体にも拡がり、かなりの成功をおさめたが、その後、都市化は新たな展開をすることになった。

というのは、欧米では多くの大都市が、郊外化の絶対的分散のフェイズを経た後、中心都市の人口減少が郊外の人口増加を上回って、都市圏全体としても人口減少となる「逆都市化」とよばれる段階に入ることとなったか

らである。このことは、それらの大都市がいわば都市衰退 (urban decline) の時代を迎え、都市の衰退・荒廃の問題に悩みはじめたことを意味するのであるが、その原因としては種々の要因があげられている。

まず、都市内の問題としては、古い大都市ほど住宅をはじめとする種々の社会資本の老朽化がはげしく、都市施設の荒廃が進むとともに、居住階層にも変化が生じ、高齢層、未熟練労働者層、失業者が相対的に増加し、都市成長の活力が失われることになった。これがいわゆる「インナーシティ問題」である。次に都市間の関係において、高速交通体系の発展や技術革新の進展、人びとの価値観の変化によって、産業（企業）立地の有利性にも大きな変化が生じた。古い大都市は集積の利益の点で優位を保ってはいるが、空港や高速道路へのアクセス、広大な土地を必要とする生産技術の開発、雇用者の居住環境等の点では、地方都市、新興都市の方がより有利となった。

かくして、古い大都市の多くは対内的にも対外的にも成長のポテンシャルを失って、衰退問題に悩むことになり、したがって、都市の衰退・荒廃を解消し、都市の再生をはかることが都市政策の課題となる。それに成功して逆都市化の段階を脱出することができれば、それは新たな段階、いわば「再都市化」の段階に入るわけである。

以上が、欧米先進諸国における都市化の展開を極めて大づかみにとらえたものであるが、わが国の現状は全体としては郊外化の段階にあり、そのうち東京と大阪では中心都市の人口が減少して郊外化の絶対的分散のフェイズに到達している。欧米の大都市の多くは、そこから逆都市化の段階に進み、「インナーシティ問題」に悩むことになったのであるが、わが国でも東京、大阪にはいわゆる木賃住宅の密集地があって、その老朽化が進行している。また高齢層が多くなり、社会資本も老朽化して地域の活力が失われている地域もある。したがって、一部の地域では「インナーシティ問題」が発生しているが、再開発や人口呼び戻し、あるいは定住化等の再生政策が行われて「逆都市化」の段階には入っていない。とくに最近の東京では情報化・国際化の影響もあって雇用の集中が進行しており、地価高騰など過密問題が再び深刻化している。（山田浩之・徳岡一幸「戦後の日本における都市化の分析」参照）

このような状況の中で、わが国の住宅政策の方向を考察するために、人びとの住宅選択がどのように行われているのかを明らかにしようというのが本研究の課題である。その場合、上の都市化の流れの把握において示されたように、住宅がどこに立地するのか、つまり住宅配置の空間構造を明示的に考慮する必要がある。したがって、住宅選択の分析においては、住宅のタイプ、すなわち建て方（一戸建、共同住宅等）と所有関係（持家、借家）

だけでなく、立地点（中心都市、郊外—近郊、遠郊、大都市圏外等）をも考慮の対象としなければならない。

## 2. 高度成長期の住宅選択

まず、高度成長期に地方から大都市へ移住してきた人びとの、典型的な住宅選択のパターンをみることにしよう。伊東光晴は、そのパターンを次のように描き出している。

「方→荘→号→字——これが、東京に集ってくる人たちのたどる典型的な住居表示の変化である。

単身、地方から上京して都内に下宿する。〇〇さん「方」の四畳半——これが第一歩。次に勤めて収入が増し、結婚。そこでアパートの一室を借りる。いわゆる木賃アパート△△「荘」である。そこで隠忍自重。公団住宅、公営住宅への入居申込みを続け、運がよければ何回目かに、悪ければ何十回目かに××団地の105「号」というようなものに移ることができる。

引っ越した当初、亭主も女房もうれしくてしようがない。なにしろ木賃アパートは音がつつ抜け。他人のことを気にする生活だった。今度は違う。鉄筋コンクリートという“文化性”を経験するからである。……

だが、この家も一年、二年、三年、子どもが生れ、一人が二人となってくるといかに狭い。……そこで公的住宅の家賃の安さゆえにたまる貯金に精を出し、会社から住宅資金を借りて、いや集められるだけかき集めて土地を買い、家を……となる。

だが、その地価は天井しらず。やむなく遠く郊外へ。それが××県××郡××町字××、なんと故郷と同じ字の「字」がつく。かくて、東京への人の流れは、方から荘、そして号、字へと変っていく。』（「生活の中の経済学」昭和47年）

これは、東京だけでなく大都市で家族から自立して生活をはじめようとする若者がたどる一般的なパターンであった。そして、都市に住もうとする人たちのライフサイクルの変化に伴って、住宅タイプがいかに変化し（下宿→木賃アパート→鉄筋コンクリートの共同住宅（3～5階建）→木造一戸建）、また住宅立地がどう変化した（大都市の中心部→郊外の近郊→遠郊）かが示されている。

このパターンにはまた、高度成長期の主要な住宅問題が反映されている。その第1は、木賃アパートはもとより公営住宅も、中間所得層向けの公団住宅も、生涯を過ごすに足る永久住宅となり得なかったことである。木賃アパートは、大都市に大量に流入した人びとの仮りの住まいとして供給されたものであるから当然のことであるが、公営住宅も公団住宅も都市における生涯住宅に対する需要を十分に吸収することができなかったのである。

第2は、人びとの一戸建持家に対する選好が強く、そ

の結果、一戸建持家を実現する土地への需要が地価の安い郊外に集中し、大都市の外縁部＝限界地が外へ外へと拡大していったことである。それは、一方では限界地の地価を高めるとともに、他方ではスプロール、すなわち無秩序な市街地形成を促進するものとなった。

もちろん、第1の問題と第2の問題は強く関係している。公営住宅や公団住宅などの公的住宅が仮りの住まいとしてしか機能せず「終の住処」とならなかった理由としては、まずその狭隘さがある。また規格の画一性のため多様な住宅ニーズにこたえることができなかった。さらに、地価の急激な上昇によって、借家よりも持家の方が有利となったことも大きな要因として作用したのである。

ところで、高度成長期の住宅選択パターンと住宅問題をもたらした背景はどのようなものであったのであろうか。

第1にあげなければならないのは、いうまでもなく大都市圏への人口集中である。図1に示されるように、高度成長期は人口移動量が急激に上昇し、また大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)への転入人口が転出人口を大幅に上回って、人口が急増した。このような大都市圏における人口急増は、わが国の場合、大都市での雇用増加に伴うものであり、とくに学卒若年層の雇用機会の増加は顕著であった。

しかし、大都市に流入する人口、とくに若年層に対する良質の住宅供給は極めて不十分であった。彼らは、やむなく単身であれば下宿、結婚すれば木賃アパートや文化住宅に入居せざるを得なかった。したがって、木賃アパートや文化住宅等の民営借家の大量供給が人口急増を可能にし、大都市の成長を支えたといっても過言ではあ

るまい。

木賃アパートに入居した若い夫婦は、もちろんそこに永住するつもりはない。彼らは何年かそこに辛抱すれば、もっと良い住宅に移ることができるという夢をもっていたのである。高度成長によって、所得水準は年々上昇していた。政府は所得倍増計画を打ち出し、高度成長政策をとっていた。また年功序列賃金制の定着によって、都市で得た職にしがみついてもさえいけば、年齢をとるとともに必ず所得が上昇することが保証されていたのである。そこで彼らは一方では公団住宅(の抽選)に申し込むと同時に、他方ではせっせと貯金をして住宅購入資金を蓄積したのである。公団住宅に入居できた場合でも、最終目標は庭つき一戸建住宅である。

したがって、上にみた住宅選択パターンを成立させた第2の要因としては、高度成長による所得上昇と年功序列賃金制をあげることができる。人びとは年々の所得上昇を期待しつつ貯蓄にはげみ、下宿の一室から一戸建住宅への梯子を昇っていった。そして、第3の要因としては、一戸建住宅に対する強い願望をあげるべきであろう。一戸建住宅はまた土地を持つことを意味している。そして、一戸建住宅を持つことができるならば、通勤や買物等が不便であってもやむを得ないことであった。その結果、都心から遠く離れた郊外に一戸建住宅を求めることになったのである。郊外における一戸建住宅すなわち土地に対する需要の増加は当然、郊外の地価を上昇させることになる。しかも、地価の上昇は所得の上昇よりも急激に進み、そのため都心からより遠い、より不便ではあるが、より地価の安い郊外地域の土地が求められることになった。こうして、近郊から遠郊へと宅地開発が進んでいったのである。

### 3. 住宅志向と住民意識

前節において、高度成長期に一般化した住み替えパターンが形成された要因の1つに、「郊外の一戸建住宅」に対する強い願望があったことを指摘したが、ここで人びとの住宅志向の動向をみることにしよう。

高度成長期のさ中、昭和40年に京浜及び京阪神地域において朝日新聞社が行った調査によれば(表1)、理想の住まいとして「郊外で一戸建住宅」をあげた人は64~68%

表1 理想の住宅(昭和40年10月)

|                 | 京浜地域 | 京阪神地域 |
|-----------------|------|-------|
| 郊外で一戸建          | 64   | 68    |
| 都心で一戸建          | 27   | 21    |
| 都心もしくは郊外で高層アパート | 4    | 3     |
| その他             | 5    | 8     |

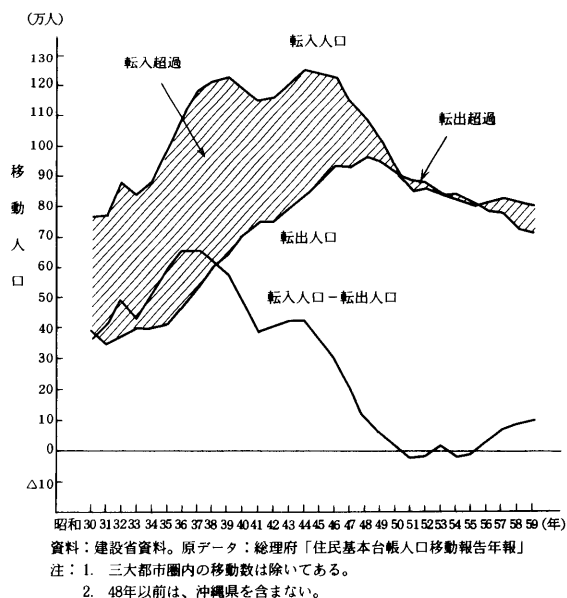


図1 地域間人口移動の推移(三大都市圏)

に達し、次いで「都心で一戸建」という人が21～27%あった。これに対して「高層アパート」をあげた人は都心と郊外を合わせても3～4%にすぎず、一戸建住宅に対する志向は圧倒的な強さであった。東京で「都心一戸建」をあげた人が大阪よりも若干大きいとはいえ、両地域で大きな差がないことにも注目しておいてよいであろう。

これに対して、高度成長末期、オイルショック直前の昭和48年10月に京阪神圏で京都大学上田篤研究室によって行われた「住みよさ」に関する世論調査をみよう。まず住宅志向を問う「高層住宅でもよいから大都市に住みたい」か「まちから離れても庭つき住宅に住みたい」のどちらを選ぶかの設問に対して、人びとの81%が「庭つき住宅」を選び、「高層でも大都会」と答えた人は6%にすぎなかった。

これだけみると、昭和40年当時とほぼ同じということになるが、この世論調査では、「日本人はこれからどういう住宅に住むべきだと思いますか」という質問を用意し、「日本は国土が狭いからもっと都市に高層住宅に住むようにすべきだ」と「日本人は庭の愛好民族だからみんな庭つきの住宅に住めるようにすべきだ」のいずれかを選択させている。その結果、「高層住宅」が23%、「庭つき住宅」が68%となり、「高層住宅」がかなり増加している。

この回答を分析した田端修は次のように書いている。「2つの質問を組み合わせて考えてみると、人びとは個人としては〈庭つき〉に住みたいが、実際はそうはゆかないだろうから〈高層住宅〉を建てて、他人に住んでもらおうという虫のよさがあると皮肉っぽく解釈することもできる場所である。あるいは素直に、理想としては〈庭つき〉だが、国土も狭いことだから〈高層住宅〉に住まざるをえぬと覚悟している人も多いというふうに読みとってよいのかも知れない。」(『近畿圏住民の「住みよさ」意識』28ページ)

筆者には比較的素直に解釈してもよいと思われるが、いずれにしても、理想と現実のギャップに対する認識が2つの設問の回答の差となっているとみることができよう。なお、クロス集計によると、「都市に高層住宅」と回答したのは、公営借家・給与住宅、コンクリートアパート・マンションの居住層や高学歴層に相対的に多く、持家や一戸建の居住層に少ないことが注目される。

次に、高度成長が終わって安定成長時代に入った昭和54年12月に総理府によって行われた『大都市地域の住宅・宅地取引』に関する世論調査(『月刊世論調査』昭和55年9月)をみると、「かりに現在、家を建てたり買ったりする場合、買物や通勤に便利なマンションなどの共同住宅と、買物や通勤が不便でも郊外の一戸建住宅が同じ価格であったならばどちらを選ぶか」という質問に対して、「郊外の一戸建住宅」を選んだものが68%あり、「市街地の共同住宅」と答えたのは27%である。この数値は、

先の「これからの日本の住宅」に関する質問の答と非常に近く、現実の住宅選択では「市街地の共同住宅」を選ぶ人がかなりあり、またその割合も安定している、といえそうである。とくに、都市圏別では「市街地の共同住宅」を選んだのは東京が最も高く(29%)、次いで大阪(26%)、名古屋(18%)となっており、また年齢別では若年層ほど「市街地の共同住宅」を選ぶ比率が高くなっていて、20歳代では43%に達していることは注目値する。

総理府は、昭和57年及び61年にも、大都市地域の住宅について世論調査を行っているが、「あなたがお住まいになる場合の望ましい住宅の形態は、一戸建でしょうか、それとも共同住宅でしょうか」という質問が兩年とも出されており、その回答は次のようになっている。

表2 望ましい住宅の形態(総理府,%)

|       | 57年 | 61年  |
|-------|-----|------|
| 一戸建   | 91  | 85.5 |
| 共同住宅  | 4   | 11.4 |
| わからない | 5   | 3.1  |

資料：『月刊世論調査』、昭和58年3月及び62年2月

このように、理想の住宅を尋ねると、「一戸建」が圧倒的多数となり、とくに昭和57年の答は昭和40年の朝日新聞の調査結果とほぼ同じ値である。しかし、昭和57年と61年とを比べると、共同住宅を選ぶ数が11%をこえて、かなりの変化が生じている。そして、より現実を意識させる質問の場合には、さらに大きな変化が生じてくる。昭和61年の世論調査では、とくに住宅志向に関する優先度がいくつかの点について、調査されているので、アンケートの結果をみておこう。

(1) 住宅ローンと持家

長期間にわたる住宅ローンを背負わなければ家を持っていない場合、

- 「高額のローンを背負っても持家」 53.9%
- 「高額のローンを背負うぐらいなら借家」 31.9%

(2) 日常の便利さか持家か

通勤時間がかかるなど日常生活が多少不便な所でなければ家を持っていない場合、

- 「日常生活が多少不便でも持家」 43.5%
- 「借家でも日常生活が便利な方」 42.7%

(3) 日常の便利さか一戸建か

通勤時間がかかるなど日常生活が多少不便でなければ一戸建住宅を持っていない場合、

- 「日常生活が多少不便でも一戸建」 46.8%
- 「共同住宅でも日常生活が便利な方」 38.9%

(4) 郊外か市街地か

交通や買物などの日常生活が多少不便でも自然環境のよい郊外がよいか、それとも自然環境などは多少悪くても日常生活が便利な市街地がよいか、の住宅の場所について現在と高齢期に分けて質問したところ、次のような結果が得られた。

表3 住宅地の選択

|     | 郊外がよい | 市街地がよい | わからない |
|-----|-------|--------|-------|
| 現在  | 40.8  | 56.1   | 3.1   |
| 高齢期 | 61.2  | 34.0   | 4.8   |

以上の結果から、「一戸建の持家」が理想だとしても、現実のきびしい条件の中での選択となると、たとえば日常生活の不便を忍んでまでも「一戸建持家」に固執する人は大幅に減少することがわかる。(2)、(3)の回答に示されるように、「一戸建持家」を優先する人は50%以下となるのである。住宅地の選択においては、現在は市街地とする人が56%にも達しているが、これに対して高齢期には郊外を選ぶ人が61%となり逆転している。これは、先に示した住み替えパターンによって説明されると思われるが、むしろ高齢期においても市街地を選ぶ人が34%もいることに注目すべきであろう。

以上から、理想としての「庭つき一戸建持家」は日本人の住宅志向に定着しているとはいえ、戦後の都市化のプロセスにおいて、「市街地の共同住宅で借家」への志向もまた現実の住宅選択の中でウェイトを増していった、とみることができるのではなかろうか。もっとも、それは市街地の共同住宅がより水準の高い住宅サービスを提供するものとなることを期待してのことであろう。

#### 4. 住宅選択パターンの変化

前節でみた住宅志向の動向——むしろ動揺というべきであろうか——は、いうまでもなく住宅事情及びそれを取り巻く社会経済環境の変化と密接に関連している。そして、高度成長期の典型であった住宅選択パターン——「方→荘→号→字」という住み替えパターン——も第1次石油危機以降の安定成長期に入って徐々に崩れてゆき、必ずしも典型的なパターンではなくなってゆく。そこで、いかなる要因によって、どのような変化が生じたのかについて検討しよう。

まず第1に、住宅事情の長期的な動向に影響を及ぼす人口・世帯構造の変化をみておこう。よく知られているように、戦後の核家族化の進展によって平均世帯人員は急速に低下しており、全国値では昭和35年に4.54人であった平均世帯人員は昭和60年には3.22人にまで低下した。この結果、世帯数の伸びが人口の伸びを上回って、住宅需要に大きなインパクトを与えることになる。この傾向は大都市の場合にとくに著しいが、これは大都市で

単独世帯の比率が高いためであり、今後さらに増加すると考えられる。

そこで、総世帯数に占める単独世帯の比率をみると、全国値であるが、昭和35年は4.7%にすぎなかったのに対して、55年には15.8%に伸び、75年には23.4%に達すると予測されている（経済企画庁『2000年の日本』）。これは、未婚男女及び配偶者を失った高齢者の一人暮らし世帯がそれぞれ大幅に増加すると予想されるからであるが、その場合、とくに高齢者単独世帯の住宅問題が重要な課題となるであろう。

他方、昭和35年以降、日本の出生率が低下しており、死亡率の低下と相まって、日本の人口変動はかつての多産多死型から少産少死型に移行してきた。その結果、家族の兄弟数が低下し、人口に占める長男・長女の比率が増加している。長男・長女数の相対的増加は、後継ぎ確保の必要上、若年層の人口移動を制約するとともに、大都市圏の人口移動があっても、親と同居するためのUターンをも増加させる可能性がある。

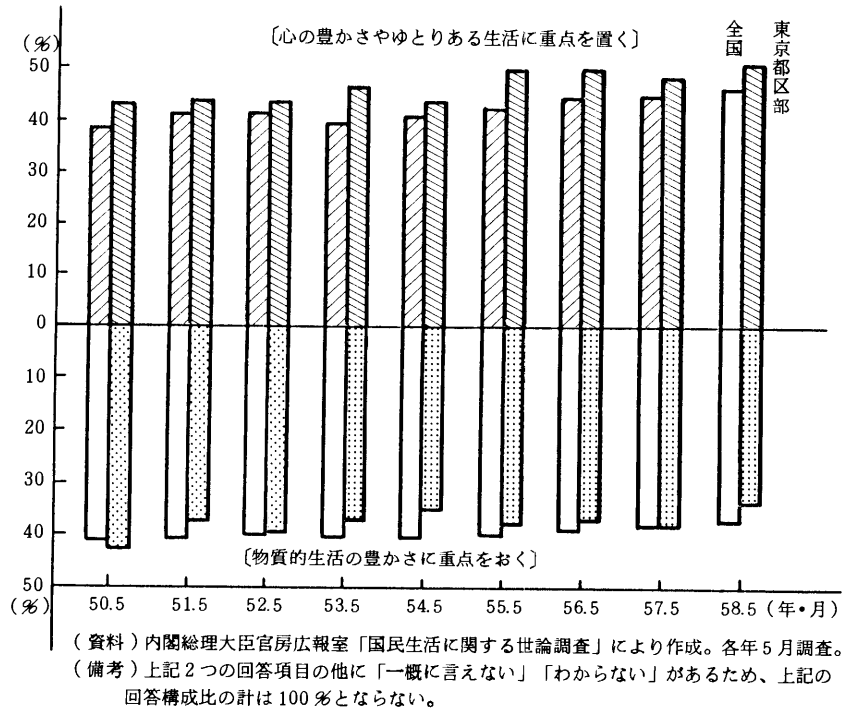
人口・世帯構造の変化の中で、住宅問題に大きなインパクトを与えるもう一つの要因は高齢化の進展であろう。65歳以上の老人人口が総人口に占める比率は昭和35年には5.7%にすぎなかったが、60年には10.3%に達している。そして、高齢化は今後加速的に進行し、厚生省人口問題研究所によれば、昭和95年（2020年）に老人人口比率は21.8%、絶対数で約2,800万人に達すると考えられている。

大都市圏では、今日までは若年層の比率が高いが、今後は高齢者が急速に増加すると考えられる。また老人の住み方も多様化しつつあり、それに対応して同居型住宅、2世帯型住宅、老人核家族・単身老人向け住宅などの多様な住宅供給が必要であろう。

第2に指摘しなければならない点は、価値観の多様化とそれに伴うライフ・スタイルの多様化・成熟化の影響である。高度経済成長によって所得水準が上昇するとともに、余暇時間も増大し、わが国は経済的に豊かな社会に到達したとあってよいが、物質的に豊かになったがために人びとの意識における経済的価値の重みが減少して心の豊かさやゆとりへの傾斜が強まりつつある。

この傾向は、図2-1にみられるように、大都市地域においては全国以上に進んでいる。勤労観についても同様の傾向がみられ、東京では働く目的の中で経済的理由のウェイトが減少し、自己実現欲求が高まっている（図2-2）。（東京都企画審議室『東京における地域経済施策調査』1-2、参照）このような変化は、また男女の役割に関する意識や結婚観にも変化をもたらして、女性の社会進出を促進し、共働き世帯を増加させている。他方、家庭や健康、レジャー等の個人生活を重視する傾向も強まっているが、それは住生活に対する関心を高める

## 2-1 生活の価値観の変化



## 2-2 勤労観の多様化

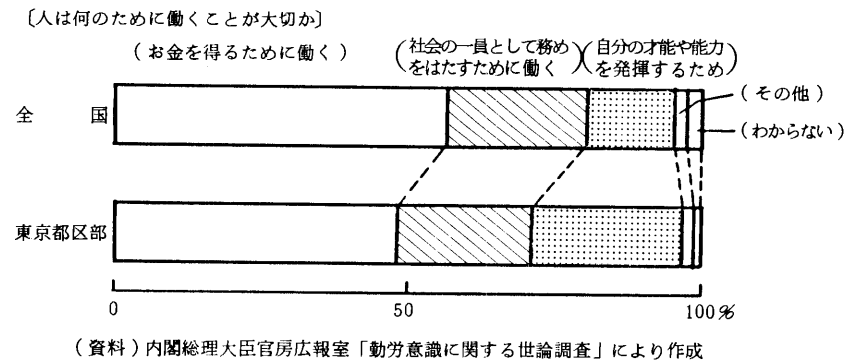


図2 価値観の多様化

とともに、都市景観や自然環境などの住宅を取り巻く条件を重視する志向を強めており、都市における「みどり」——公園、雑木林など——の創出・保全の運動を生み、あるいはウォーターフロントを見直す動きになっている。

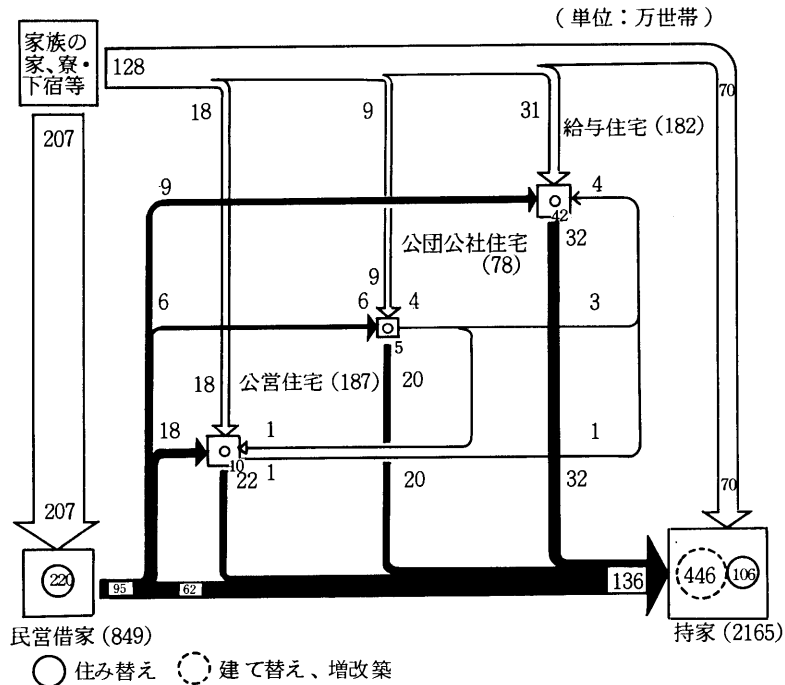
このような動きは定住意識を強化する面をもっているが、逆に、従来の労働慣行にとらわれないで転職を行う者も増加しており、この方向では、住宅の所有形態にこだわらないで住み替えを行い、移動性を選好あるいは許容するライフスタイルを生み出している。

さて、以上にみたこれらの変化の中で、現実の住宅選択はどのように変わりつつあるのだろうか。次の図3は、昭和54年から58年にかけての約5年間に行われた住居移動の実態を图示したものである。矢印によって純移動の方向と量が示されており、新規形成の世帯がライフサイクルのステージに合わせて、民間借家や公的住宅を

経て持家等に至る住居移動のパターンを読みとることができる。このパターンを分類すれば、ほぼ次のようになるであろう。

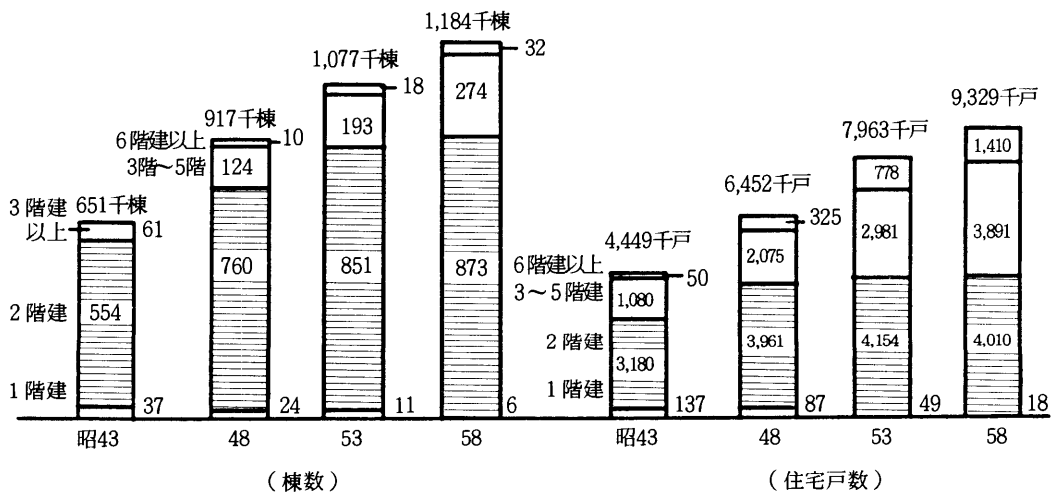
- ① 親族の家・寮・下宿等→民間借家→より良い民間借家
- ② 親族の家・寮・下宿等→民間借家→持家
- ③ 親族の家・寮・下宿等→民間借家→公的住宅・給与住宅→持家
- ④ 親族の家・寮・下宿等→公的住宅・給与住宅→持家
- ⑤ 親族の家・寮・下宿等→持家→より良い持家

高度成長期は、すでにみたように③のパターンが典型的だと考えられたのに対して、住み替えのパターンが多様化していることがわかる。注目すべき点は①のパターンがかなりのウェイトを占めていることであろう。これは民間借家の中の住み替え、とくに設備共用のいわゆる



資料：「昭和58年住宅統計調査」（総務庁統計局）  
 注：1. 矢印は反対方向への移動を差し引いた純移動の方向と量をあらわす。  
 なお⇒は新規世帯形成に伴う住居移動、➡は世帯の住み替えによる住居移動をあらわしている。  
 2. 所有関係の下の数字は世帯数。

図3 世帯の住居移動（昭和54年～58年9月）



資料：「住宅統計調査」（総理府統計局）

図4 共同住宅の階数別棟数・住宅戸数の推移

る木賃住宅から設備専用のマンションタイプへの移動が大きくなったからである。

これは、1つには公的住宅とくに公団住宅がいわゆる高・遠・狭となって不評となり、公的住宅の建設が進まなくなったこと、これに対して民間の非木造の共同住宅いわゆるマンションの建設が着実に増加したところによる大きい。非木造共同住宅の増加は図4に示されているが、木造が大部分と考えられる2階建の共同住宅

は棟数では約4分の3であるが、戸数で見ると、非木造の3階建以上の共同住宅は昭和58年には約530万戸となり、過半を占めるに至った。

もう1つには、昭和30年代に盛んに建設された木賃住宅が狭隘であるうえ老朽化も進んで、徐々に木賃離れが進行しはじめたのである。木賃住宅の戸数は昭和43年の住宅統計調査からデータが得られるようになったのであるが、昭和43年から48年にかけては大幅に増加している

表4 木造賃貸住宅のストック

|        | 人の居住する住宅数 |        | 木造民営借家      |             |             |             |             |
|--------|-----------|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|        | 昭和53年     | 昭和58年  | 53年         |             | 58年         |             |             |
| 全 国    | 千戸        | 千戸     | 千戸          | %           | 千戸          | %           |             |
|        |           | 32,189 | 34,705      | 7,138(22.2) | 6,470(18.7) | 3,394(10.5) | 3,053( 8.8) |
| 三大都市圏計 |           |        |             |             |             |             |             |
|        | 京 浜       | 8,357  | 9,186       | 2,501(29.9) | 2,284(24.9) | 1,644(19.7) | 1,506(16.4) |
|        | 中 京       | 2,031  | 2,204       | 411(20.2)   | 354(16.1)   | 136( 6.7)   | 109( 5.0)   |
|        | 京阪神       | 4,850  | 5,231       | 1,326(27.3) | 1,131(21.6) | 718(14.8)   | 593(11.3)   |
| その他の地域 | 16,951    | 18,081 | 2,895(17.1) | 2,720(15.0) | 897( 5.3)   | 843( 4.7)   |             |

資料：「昭和58年住宅統計調査」（総務庁統計局）

表5 住宅の所有関係別通勤時間分布（昭和58年、（ ）内は53年）

|               | 自宅又は住み込み |        | 30分未満 |        | 30分～60分未満 |        | 60分～90分未満 |        | 90分以上 |        |
|---------------|----------|--------|-------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-------|--------|
|               | %        | %      | %     | %      | %         | %      | %         | %      | %     | %      |
| 計             | 2.0      | ( 1.9) | 30.4  | (34.0) | 35.7      | (35.1) | 23.3      | (21.6) | 8.1   | ( 7.2) |
| 持 家           | 1.7      | ( 1.2) | 25.8  | (29.2) | 33.3      | (32.9) | 28.0      | (26.6) | 11.1  | ( 9.9) |
| 公 共 借 家       | 0.5      | ( 0.3) | 25.1  | (24.2) | 37.2      | (36.6) | 27.3      | (28.6) | 9.7   | (10.1) |
| 民 営 借 家(設備専用) | 1.1      | ( 1.1) | 38.9  | (42.5) | 39.8      | (37.8) | 15.5      | (14.3) | 3.9   | ( 3.9) |
| ” (設備共用)      | 0.9      | ( 0.7) | 38.6  | (44.1) | 47.1      | (45.6) | 9.9       | ( 7.4) | 1.7   | ( 1.4) |
| 給 与 住 宅       | 6.4      | ( 7.8) | 35.2  | (37.1) | 31.9      | (29.6) | 21.8      | (21.0) | 4.5   | ( 4.3) |

注：主な働き手が雇用者である普通世帯のみ  
資料：「住宅統計調査」（総務庁統計局）

表6 計画住宅の持借別，計画住宅の通勤時間（移転する計画のある世帯のみ）

|       |    | 合 計            | 自 宅 | 15分未満          | 15～30分 | 30～45分 | 45～60分 | 60～75分 | 75～90分 | 90～120分 | 120分以上 | 不 明 |
|-------|----|----------------|-----|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|-----|
|       |    | 全 国            | 持家  | 100<br>(5,744) | 8.3    | 11.6   | 25.9   | 16.5   | 17.6   | 6.7     | 3.4    | 1.2 |
|       | 借家 | 100<br>( 787)  | 5.0 | 13.0           | 32.1   | 19.2   | 15.8   | 4.6    | 1.4    | 0.3     | 0.0    | 8.6 |
| 東 京 圏 | 持家 | 100<br>(1,778) | 6.4 | 5.7            | 16.1   | 14.9   | 25.5   | 12.7   | 7.2    | 2.9     | 0.7    | 7.9 |
|       | 借家 | 100<br>( 301)  | 4.7 | 5.3            | 22.8   | 22.5   | 25.1   | 8.3    | 2.3    | 0.7     | 0.0    | 8.3 |
| 大 阪 圏 | 持家 | 100<br>(1,018) | 6.9 | 7.5            | 19.9   | 18.7   | 26.8   | 8.5    | 3.8    | 0.7     | 0.4    | 6.8 |
|       | 借家 | 100<br>( 173)  | 4.0 | 12.1           | 27.3   | 21.4   | 18.5   | 5.2    | 1.7    | 0.0     | 0.0    | 9.8 |

( )内は実数  
単位：千世帯  
資料：「昭和58年住宅需要実施調査」（建設省住宅局）

のに対して、表4に示されるように、53年から58年にかけて減少がはじまり、58年には全国データでは約300万戸までに減少したのである。もちろん、木賃住宅は大都市圏で圧倒的に多く、戸数の7割が3大都市圏に集中している。とくに東京圏では昭和53年に約20%に達し、58年に16%にまで低下し、今後は木賃住宅は一層の減少傾向をたどると思われるが、木賃住宅はわが国の狭少・低質

な住宅を代表するものであり、その解消は大都市にとって重要な課題である。

以上の2点は、大都市圏で非木造化、共同住宅化が進展していることを意味するものであるが、この傾向は大都市の中心部ほど顕著である。東京の場合、昭和58年の非木造率は23区で36%、都心7区では46%であり、共同住宅率は23区で62.5%、都心7区では70.4%の高率と



なっている。このことは、大都市の地価構造と地価水準の上昇によって、都心に近いほど土地の高度利用が進んでいることを示しているが、逆に②～⑤のパターンで最終目標となっている一戸建持家の立地は郊外にゆかざるを得ない。東京圏で昭和58年の一戸建の比率は東京都で37%、都市圏全体でやっと51%であり、とくに新規の一戸建住宅は郊外でもより遠郊に行かなければ取得は困難である。

住宅タイプと通勤時間との関係は、表5に示されているが、民間借家が最も通勤時間が短く、利便性の高い地域に立地しているのに対して、持家及び公的借家の通勤時間ははるかに長い。とくに持家ではなお通勤時間の長時間化が進んでいる。しかし、計画住宅の通勤時間に関する調査をみると(表6)、借家の場合は全国でも大都市でも15～30分が最高であり、大部分が60分以内に入るから、60分が通勤時間の限界であろう。これに対して、持家の場合は全国ではやはり15～30分が最も多いが、大都市圏では45～60分が最も多くなり、大部分が75分(大阪圏)ないし90分(東京圏)以内に入る。したがって、大都市圏の場合は1時間30分が通勤限界とみることができよう。(本節の住宅データは、建設省住宅局『図説 日本の住宅事情』によるところが多い。)

## 5. 価値観の多様化と住宅選択

以上の分析を前提にして、大都市圏における今後の住宅選択がどのように行われるかを考察しよう。わが国の大多数の人びとにとって庭つき一戸建持家が理想の住宅であるとはいえ、現実の条件——高地価、所得制約、職業による制約等——によって理想の実現は決して容易ではない。これに加えて、ライフスタイルの多様化も進行している。したがって、住居をめぐる価値観も多様化しつつある、といつてよい。そして、それは大きく次の3つの価値観に分かれると考えられる。(類似の分類が、経企庁『21世紀居住の展望と課題』において行われている。)

- (1) 庭つき持家固執型：従来からの一般的な価値観にもとづいて、あくまでも庭つき持家を求めるタイプ。高所得層あるいは東京以外の比較的地価の低い都市圏では、中心都市や郊外の一戸建に居住できるが、東京圏あるいは中所得層の場合は一戸建は容易ではなく、近郊タウンハウスが代表的なものとなるであろう。いずれにしても、庭すなわち土地を所有することが目的である。
- (2) 移動許容型：職業の関係から国内的・国際的な転勤が多く、居住地選択の自由度を確保する必要がある、住み替えの可能性を優先するタイプ。転勤は多くの場合昇進を伴っているから、昇進を住宅よりも重視するエリート層に多く、都心に近い共同住宅や近郊タウン

ハウスが選択されるであろう。

- (3) 都市サービス享受型：都市の中心部で得られる都市サービスに対するニーズを優先し、生活の利便性を重視するタイプ。商業・娯楽・医療施設に対する近接性を優先し、また教育・文化環境が重視される。なお、職住近接をはかるため交通アクセスを重視するタイプも、この型に入れることができる。都心に近い共同住宅はこの型によって最も選好されることになるであろう。

ところで、これらの価値観は必ずしも固定的ではない。ライフサイクルのステージによって、また、職業や所得水準によって、つまりニーズや制約条件によってそれは変化し、あるいは形成される、と考えてよい。まず、若年層の場合は、娯楽や文化等の都市サービスに対するニーズが強い一方、住み替えの自由度も大きい。したがって、都市サービス享受型や移動許容型が多く、都心近くの共同住宅(借家)が選択されることが多い。もっとも、若年時代から「庭つき持家」を求めて貯蓄に努力する人びとも存在するであろうが、この場合もできるだけ家賃の安い共同住宅に居住せざるを得ない。

壮年期になると、子供ができるため教育環境に対するニーズが生じ、他方所得水準の上昇によって持家を持つことが可能となり、庭つき持家固執型の場合は近郊タウンハウスや郊外の一戸建持家に居住することになる。また移動許容型の人びとは、都心に近い共同住宅(借家あるいは持家)を選択する機会が多いが、家族は郊外あるいは近郊の庭つき住宅に居住し、夫は各地を転勤するという「マルチハビテーション」(複数住宅)が選択される場合も今後は多くなるであろう。また、都心サービス享受型も今後は増加し、都心に近い共同住宅(持家)に対する需要が増加すると考えられる。

老年期になると、移動許容型は減少ないし消滅し、庭つき持家固執型と都市サービス享受型に分かれるが、いずれにせよ種々の形態の高齢者住宅に対する需要が高まるであろう。

さて、上で移動許容型の場合のマルチハビテーションの可能性を指摘したが、今後、種々の理由から、マルチハビテーションが行われることが予想される。四全総でも、

「自然とのふれあいや余暇を重視した生活ニーズの充足、あるいは国際化等に対応した大都市の機能的ライフスタイルを可能とするため、複数住宅の利用——マルチハビテーション——に対応する住宅の整備を金融上の助成措置等により促進する。」

と述べられており、政府もマルチハビテーションの促進をうたっている。

マルチハビテーションは、大きく次の2つに分けて考えることができる。

- (1) セカンドハウス・タイプ：大都市圏内に家族が居住する住宅以外に、大都市圏外に自然との接触や余暇活動のために新規の住宅を取得・利用する場合
- (2) トウインハウス・タイプ：大都市圏内・外の家族が居住する住宅に加えて、大都市圏内の近隣地域あるいは都心近くに新規の住宅を取得・利用する場合
- 従来はセカンドハウス・タイプが主であったが、今後は高地価、高齢者ケアの必要性などからトウインハウ

表7 マルチハビテーションのタイプ

| タイプ別        | 具体的なケース   |
|-------------|---|
| 自然指向対応型     | 自然指向、余暇活動重視の都市住民が、都市地域の現住住宅に加えて、農山村地域の新たな住宅を利用する。                       |
| 都心活動指向型     | 国際化、技術革新等に伴う就業時間のフレックス化等に対応して、家族と同居する現住住宅に加えて利便性の高い都心部の新たな住宅を利用する。      |
| 居住水準改善型     | 現在の居住水準が低く、かつ現住地付近に適当な住宅がない、高地価水準で経済的に困難等から現住住宅を補完する新たな住宅を利用する。         |
| 高齢者近隣居型     | 家族との近隣同居が必要で現住地に居住を希望する高齢者がおり、その居住住宅が同居に十分な規模を有していない場合に近隣地域の新たな住宅を利用する。 |
| 高齢者の田園住宅活用型 | 田園地域に居住する高齢者が都市地域の親族と同居する場合に、従前の住宅を保有し、セカンドハウスのように利用する。                 |
| 広域生活行動型(A)  | 従業地の立地制約の少ない自由業従事者が、職業に相応した従業場所を通常の住宅の他に利用する。(田園地域のアトリエ、都心の書斎兼住宅等)      |
| 広域生活行動型(B)  | 都市居住者が、リタイア等を契機に自然環境の優れた地域に住宅を取得し、同居家族と相互に行き来しつつ居住する。                   |

出所：国土庁計画・調整局 四全総研究会編「図説 四全総」(1987) 87 ページ。

ス・タイプが増加するであろう。

なお、国土庁ではマルチハビテーションのタイプとして、次のものをあげている(表7)。

とくに東京圏の場合には、最近(昭和58~62年)の地価高騰によって、住宅地の地価はほとんどの地域で約2倍となり、庭つき持家固執型に属する標準的な世帯が新規に東京で一戸建持家を取得することに極めて困難となっている。したがって、一戸建持家は東京圏外で購入するのでなければ手に入れることはできない状況といえてよい。これは、表6で居住水準改善型とみることができるが、自然指向対応型のケースもあるであろう。この場合、平日は夫は単身で都心に近い共同住宅に居住し、週末は大都市圏外の居住環境の良い広い住宅に家族とともに住む「ウィークシェアリング居住」を行うことになり、新しい居住パターンとして位置づけることができよ

う。

## 6. むすび

最後に、以上の考察を前提にして大都市における今後の住宅政策の方向づけを行い、住宅開発を誘導・計画するに当たって必要な要件について、次の点を指摘しておく。

第1は、価値観の変化・多様化に伴う多様なライフスタイルへの対応である。一方では、定住意識が高まり、都市の生活環境を重視する傾向があるとともに、他方では住宅の所有形態にこだわらないで移動性を選好・許容するタイプも増加しつつあることを考慮しなければならないであろう。従来は、例えば公団住宅等でみられるように、一つのタイプの住宅に多様なライフスタイルの居住者が入居することで種々の不満や様々のトラブルが生じていたが、住宅タイプの多様化と適切な「棲み分け」がはからねばならない。

第2は、都市サービスの多様化と強化である。都市に居住することの魅力は多種多様な都市サービスが享受できることにある。生活利便性のためには、庭つき一戸建持家をあきらめる層も増加しつつある今日、都市の基礎的サービス(上・下水道、道路と交通等のインフラストラクチャ)の強化は当然のことであるが、さらに情報化時代に対応した情報・通信サービスやショッピング関連、生活・文化サービス等を一層充実してゆかなければならないであろう。

第3に、大都市においては、今後ますます良質の共同住宅が必要となっているが、都市住宅は都市アメニティの重要な構成要素であることを考慮しなければならない。住宅の内部は個人の自由な空間としてつくられるとしても、住宅の外部は都市住居によって共同で利用されるものであり、都市の美しさを決定し、都市アメニティを構成するものである。その意味で、住宅の外部は公共財的な性格をもち、広場や街路樹、道路などと同じ性格をもっており、都市環境＝アメニティの向上をはかることは重要な課題である。

### <参考文献>

- 1) 伊東光晴『生活の中の経済学』講談社、昭和51年8月
- 2) 経済企画庁総合計画局『21世紀居住の展望と課題』昭和62年8月
- 3) 建設省住宅局住宅政策課『図説 日本の住宅事情』昭和61年5月
- 4) 国民住宅建設協会『近畿圏住民の「住みよさ」意識』昭和49年5月
- 5) 巽 和夫「都市住宅再生への道」(日本都市問題会議関西会議編『都市の復活』都市文化社、昭和62年6月、所収)
- 6) 巽 和夫「都市居住の活性化と住宅政策」(『都市問題研究』1985年9月)
- 7) 東京都企画審議室『東京における地域経済施策調査』昭和60年10月
- 8) 山田浩之・徳岡一幸「戦後の日本における都市化の分析」(『地域学研究』第14巻、昭和59年)