

住替えはすすむのか

荒川 匡史

< 増加する都心居住者 >

今年1月の公示地価は引き続き下落しているものの、その下落率は低下した。特に東京都区部では、上昇、横ばい、ほぼ横ばいの地域が大半を占めた。バブル崩壊以来10数年続いた地価下落もいよいよ都心部を皮切りに終焉の兆候をみせてきたと言えるかもしれない。デフレ不況という経済環境の変化は我々の暮らしを変えてきたが、この地価下落が人々の住まい方に与えた変化も少なくないものがある。

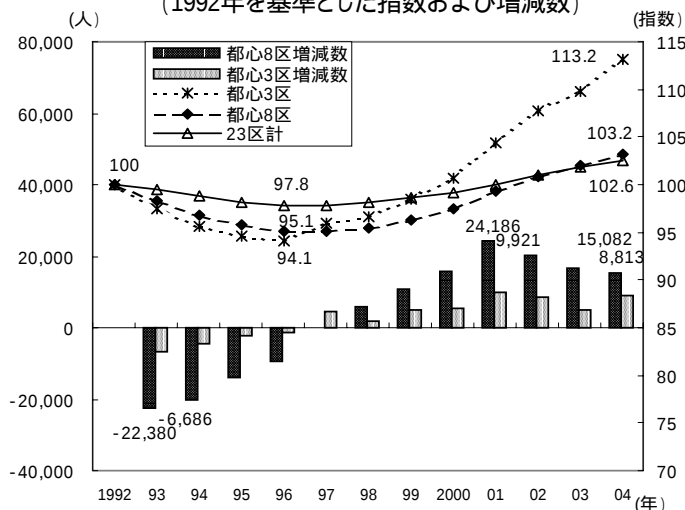
図表1は、東京都心の人口の増減の状況を示したものであるが、これをみると1996年までは都心人口は減少を続けてきた。いわゆるドーナツ化現象で、都心から郊外への人口移動が継続してきたわけである。それが都心3区では97年から、都心8区では98年から人口は増加に転じ、ピークの2001年には都心3区では1万人弱、都心8区では2万4千人以上の人口増加を示し、以降も増加を続けている。この要因は、地価の下落による不動産価格の低下、企業のリストラによる社宅等の福利厚生施設の売却に伴う都心不動産の供給増加や都市再開発による大型マンションの大量供給に起因するとされている。果たして、人々は都心への住替えを望むライフスタイルに変わってきたのであろうか。

< 「都心居住」志向は3割未満 >

図表2は、内閣府「住宅に関する世論調査」において「街なかや都市の中心部と郊外のどちらに住みたいか」を聞いた結果である。これによれば、「街なかや都市の中心部に住みたいと思う」割合（「街な

図表1 東京都心3区・8区の人口増減の状況

(1992年を基準とした指数および増減数)



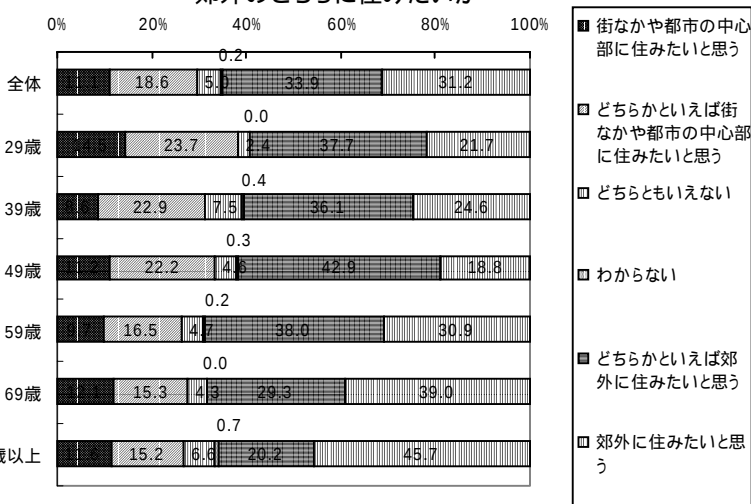
注1: 調査時期は毎年1月

注2: 地域区分は都心3区: 千代田区、中央区、港区

都心8区: 都心3区および新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区

資料: 国土交通省「土地白書」(平成16年版)

図表2 街なかや都市の中心部と郊外のどちらに住みたいか



資料: 内閣府「住宅に関する世論調査」(2004年11月調査)

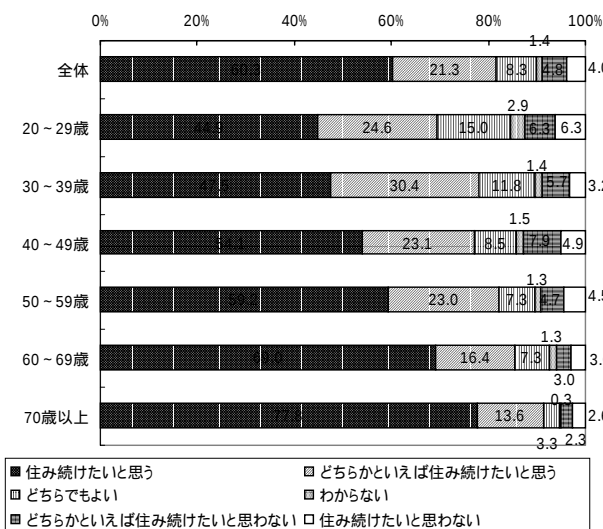
かや都市の中心部に住みたいと思う」と「どちらかといえば街なかや都市の中心部に住みたいと思う」の合計)は、29.7%に過ぎず、「郊外に住みたいと思う」割合(「郊外に住みたいと思う」と「どちらかといえば郊外に住みたいと思う」の合計)が65.1%と約3分の2を占めている。これをみる限りは、必ずしも「都心居住」志向が高いとは言えない。都心居住者が増えているのは、これら少数派である「都心居住」志向者が都心居住できる条件が整ってきた結果と考えられるだろう。

また、年齢別にみると「郊外に住みたいと思う」割合は50～59歳でもっとも高くなり、以降微減となるが、「どちらかといえば郊外に住みたいと思う」を除いた「郊外に住みたいと思う」と積極的に郊外居住を望む割合は、40～49歳の18.8%をボトムとして年齢が高くなるほど高くなっている。これに対して、「街なかや都市の中心部に住みたいと思う」割合は、20～29歳で38.2%と最も高く、49歳以下は3割を超える割合となっている。このように若年者における割合が高くなっているが、その一方で50～59歳より60～69歳、70歳以上の方が高い割合となっており、必ずしも高齢者ほど都心居住志向が低くなっていることはない。現役を引退し就業のための必要性がなくなったり、子どもが独立して子育てのための必要性がなくなると、住まい方に対するもともと持っていた本来的な志向が明確になり、「都心居住」志向と「郊外居住」志向がはっきりしてくるのであろう。

<実際の住替え志向は低い>

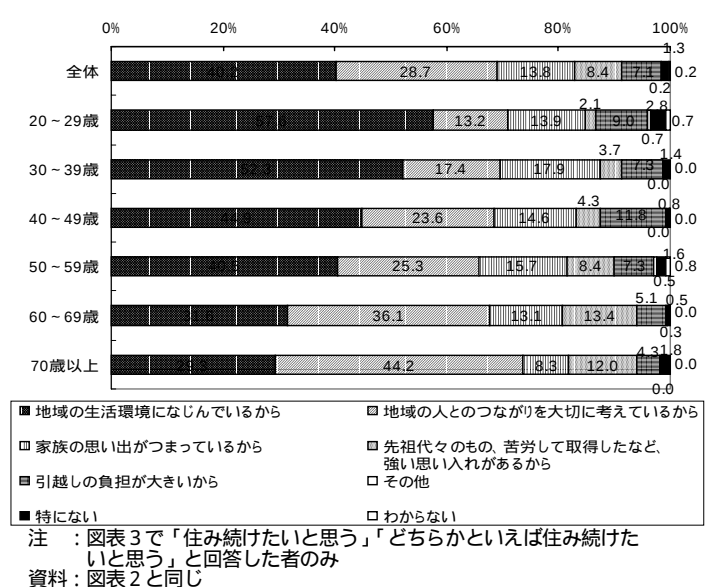
それでは、このような地価の環境やライフスタイルの変化は、人々のより望ましい住宅への住替え志向を増加させているのであろうか。図表3は、同じく内閣府「住宅に関する世論調査」で「同じ住宅に住み続けたいか」を聞いた結果である。「住み続けたいと思う」(「住み続けたいと思う」と「どちらかといえば住み続けたいと思う」の合計)割合は81.6%と圧倒的多数が住替えを望んでいない。しかも、その割合は年齢が高くなるほど高い割合となっており、70歳以上では91.4%におよんでいる。

図表3 同じ住宅に住み続けたいか



資料：図表2と同じ

図表4 住み続けたいと思う理由



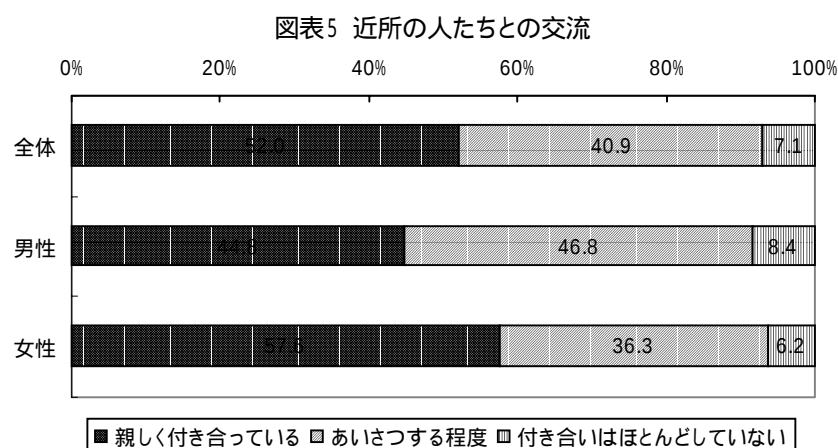
また、「住み続けたいと思う理由」は「地域の生活環境になじんでいるから」(40.2%)、「地域の人とのつながりを大切に考えているから」(28.7%)と、地域社会への帰属・愛着が7割近い理由を占めている。特に「地域の人とのつながりを大切に考えているから」は、年齢とともに高くなり60～69歳では36.1%と3分の1以上が、70歳以上では4割以上がこの理由をあげている(図表4)。イギリスでは全国民が生涯に平均6回半引っ越すと言われるほど、ライフステージの変化にしたがって住み替えることが当たり前となっているが、わが国においてはまだ土地に対するこだわりが非常に強く残っているとえよう。

< 高齢期の住替えは進むのか >

このように、わが国においてはライフスタイルにあったよりよい住宅を求めて住み替えていくという層はまだ多くはない。また、自由な住まい方ができるはずの高齢者ほどそれまでの住まいに対する愛着は強い。ところが、その愛着の理由としてあげられている地域との関わりについてみると決して強いとは思えないものもある。

図表5は、内閣府「高齢者の地域社会への参加に関する意識調査」(平成15年)による60歳以上の者を対象とした近所の人たちとの交流に関する調査結果である。「親しく付き合っている」とする割合は52.0%と約半数であり、残りの約半数は「あいさつする程度」「付き合いはほとんどしていない」と回答している。長く居住していると思われる高齢者ですら、少なくとも半数においては地域社会への愛着が強く生まれるほどの関係があるとは思えない状況である。性別では男性にこの割合が高くなっており、サラリーマンとして仕事中心の生活を送ってきた男性にとって、「地域の人とのつながりを大切に考えているから」「住み続けたいと思う」というほどの地域社会への結びつきはあるのであろうか。

今後言われている団塊世代のサラリーマンが大量に定年を迎えた場合に、どれだけ地域社会とのつながりを持って生活できる人々がいるのか疑問の余地も大きい。高齢期の住替えに対する人々の考えも変わっていくのではないだろうか。



注：調査対象は60歳以上の男女

資料：内閣府「高齢者の地域社会への参加に関する意識調査」(平成15年)