

〈総説〉

人口減少・少子高齢化社会と対峙する 郊外住宅地の将来

佐藤英人

Future of Suburban Residential Areas facing with Population Decline and Aging Society with Fewer Children

Hideto SATOH

要旨

本稿の目的は、人口減少・少子高齢化に対峙する郊外住宅地の課題と将来を展望することである。2010年以降、日本は本格的な人口減少・少子高齢化社会へ移行した。建設から半世紀が経過したニュータウンの多くでは、住民の高齢化と建物の老朽化という「二つの老い」に直面している。住民の高齢化を抑止するためには、高齢世帯から若年世帯に住民を置き換える世代交代を速やかに進める必要がある。しかし、次世代の住まい手として期待される団塊ジュニア世代は、不安定なライフコースを辿ってきており、団塊世代が築き上げた社会経済的に均質な郊外住宅地を継承できない可能性は高い。したがって、同一都心距離帯に位置する郊外であっても、一方は常住人口が維持され、他方は人口減少に歯止めがかからないという、郊外住宅地の選別・淘汰は不可避であると考えられる。

キーワード：人口減少・少子高齢化社会、団塊世代、世代交代、住宅地、大都市圏郊外

Summary

The aim of this study is to examine the problems and the future in suburban areas facing with population decline and aging society with fewer children. After 2010, Japan has made the full-scale transition to population decline and aging society with fewer children. Due to the declining birth rate, the proportions of one-person and DINKs (Double income no kids) household

have increased in comparison with rather than nuclear families. The change in family structure contributes to reduction in suburban residential markets.

One-person and DINKs households with no need of a large detached house in suburbs live in narrow space condominiums in downtown. A decline in housing demand in most suburban residential areas would be unavoidable in near future. A further study on the perception of the next generation (children of baby boomers) about their role as a suburban resident and the change in their feelings while living in a metropolitan area should be conducted.

Key words: Declining and aging society, baby boomers, generational change, residential area, metropolitan suburbs

I. はじめに

1960年代以降、日本の大都市圏郊外は大規模な住宅開発によって中流階層が多数派を占める居住地として成長を遂げた。その郊外には念願のマイホームを購入するために1947～49年出生のいわゆる団塊世代が数多く移り住み、サラリーマンの夫と専業主婦の妻、夫婦の間に生まれた子から成る典型的な核家族世帯を築いていった（若林ほか2000；若林2007）。平日は夫が自宅から都心のオフィスに通勤して家計を支え、妻が自宅で家事や育児に専念し、休日は家族水入らずでショッピングや外食を楽しむ。そのような性別役割分業を基底とした生活が、郊外の中に埋め込まれていったのである（三浦1999）。

しかし、社会経済的に均質とされてきた、いわば「一億総中流」の縮図とも言うべき郊外は、いまや大きな岐路に立たされている。2010年以降に鮮明となった人口減少・少子高齢化社会への移行は、郊外を形づけてきた均質性に抜本的な変容を迫っている。とりわけ、少子化に伴う世帯構成の変化は著しく、郊外住宅地を支えてきた核家族世帯にかわって、単身世帯や夫婦のみの世帯（DINKsなど）の割合が拡大を続けている。つまり、出産による家族人員の増加が、広い居住スペースを郊外に求める原動力となっていたが、少子化によってその必然性は年々低下しつつある（佐藤・清水2011）。

当然、住宅需要が縮小すれば住宅価格は下落に転じる。バブル経済の崩壊によって大きく上昇していた地価は、バブル経済以前の水準まで下がり、都心に至近な距離帯であっても資産形成途上の若年世代が取得できる住宅は少くない。そのため、わざわざ都心から遠く離れた郊外に住宅を取得する必要はなく、むしろ利便性の高い都心近傍や最寄駅徒歩圏に住宅を取得する動きが加速している（大塚2015；富田2015；佐藤ほか2018）。都心近傍に住宅を取得する動向は、都心の常住人口が増加に転じる「人口の都心回帰」や「都心の人口回復」などでも議論されており、このような内向移動が今後も継続するか否かに注目が集められている（矢部2003；小泉ほか

2011)。

したがって、人口減少・少子高齢化社会では、団塊世代が築き上げてきた郊外住宅地が次世代の住まい手を失い、選別・淘汰される可能性は高い。すでに議論の俎上に載せられている縮退都市 (Shrinking City) 論は、人口減少による郊外の変容を問う論考と軌を一にしている (吉田 2010; Pallagst and Martinez-Fernandez 2014; 饗庭 2015)。たとえば、団塊世代が高齢化することでニュータウンがオールドタウン化し、郊外の開発前線 (フロンティア) が後退するといった人口地理学的な論考 (江崎 2006) や、郊外に形成された地域コミュニティの弱化・消滅といった都市社会学的な論考がこれらの議論に先鞭をつけている (角野 2000; 若林ほか 2000; 若林 2003)。

そこで本稿ではこれまでの議論を踏まえた上で、人口減少・少子高齢化に対峙する郊外住宅地の課題と将来を展望する。本稿の構成は次のとおりである。まず社会経済的に均質な郊外がいかにして形成されたのか、団塊世代のライフコースを追跡しながら整理する (Ⅱ章)。つぎに人口減少・少子高齢化社会を迎えたこんにち、郊外が直面する課題を検討する (Ⅲ章 1、2)。さらにⅢ章 3 では郊外住宅地の新たな住まい手である団塊ジュニア世代が置かれた社会経済的な状況を論じて、Ⅳ章をまとめとする。なお、本稿における東京大都市圏の範囲は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県の一都三県と定義する。

Ⅱ. 団塊世代のライフコースと郊外住宅地の形成

日本の郊外が均質な空間になり得た背景には、団塊世代の多くが日本型雇用慣行からなる正規雇用の職に就いた結果、安定したライフコースを辿れたことが挙げられる。換言すれば、終身雇用、年功序列、手厚い社会保障制度を享受できたことが、団塊世代の中長期的な将来設計 (たとえば 20 歳代で結婚・第一子誕生、30 歳代で住宅取得など) を支えたといえる。

東京大都市圏郊外に住宅を取得した団塊世代の典型的なライフコースを紐解いてみると、主に地方出身の次男以降の子から構成される彼らは、戦後復興期に戦災で甚大な打撃を被った大都市圏の製造業再建のために、優良な若年労働力として大都市圏へ送り込まれた (山口 2016)。いわゆる「金の卵」と呼ばれた若年労働力が、次男・三男であったことは、のちに彼らにとって終の棲家となる住宅を大都市圏に取得する契機となった。なぜなら、長男は故郷の家業を継承しなければならなかったが、次男以降の子は故郷の家業を継承する必要がなかったので、出身地に U ターンせず大都市圏に滞留できたからである (谷 2002)。つまり、団塊世代の多くは自らの意志で住宅の取得地を決定できる立場にあったといえる (中澤・川口 2001)。

確かに戦後復興期以降の向都離村の人口移動は、統計にも明確に表れている。図 1 は 1920 年から 2010 年までの都道府県別人口とその順位 (ランクサイズ) を示したものである。このグラフによると、人口が最大である東京都と最小の鳥取県との差は、1920 年時点で 8.1 倍 (前者の人

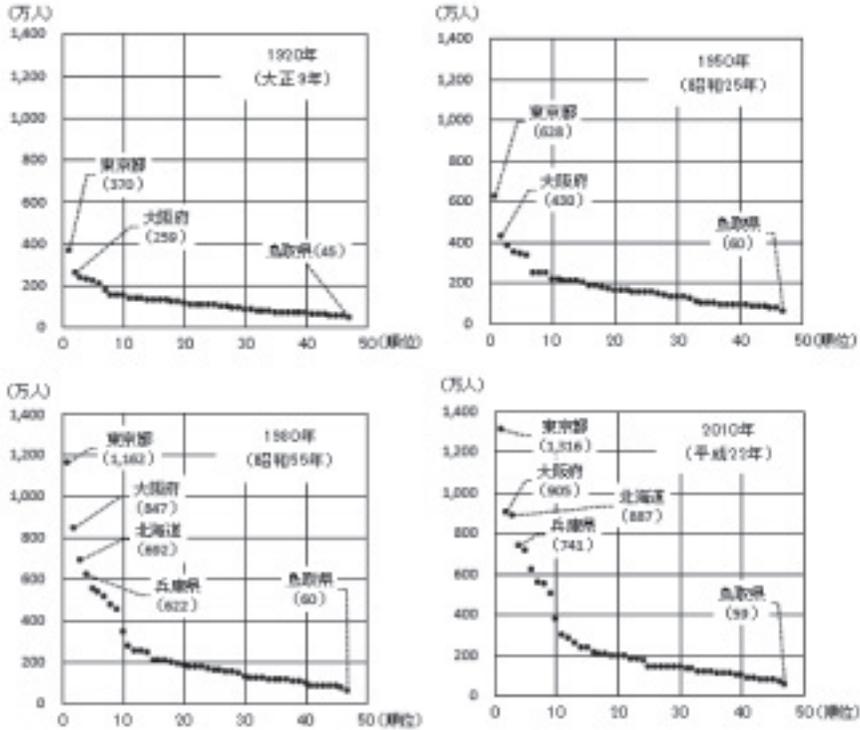


図1 常住人口の順位規模（ランクサイズ）

注：カッコ内の数値は人口数（単位：万人）を表す。
 出典：『国勢調査』により筆者作成

口：約370万人、後者の人口：約45万人）であったのに対して、1950年時点には10.5倍（同：約628万人、約60万人）、1980年時点には19.2倍（同：約1,162万人、約60万人）、2010年時点には22.4倍（同：約1,316万人、同：約59万人）と拡大した¹⁾。

当然のことながら、地方から流入し続ける東京大都市圏の人口は、増加傾向を強めることになる。図2は同様の期間における常住人口の推移を图示したものであるが、終戦を迎えた1945年を除き、終始一貫して増加を続けている。この90年間に東京大都市圏の常住人口は約768万人から約3,562万人となり、総人口に対する割合も13.7%から27.8%まで拡大した。なかでも、神奈川県、千葉県、埼玉県の増加が顕著で、1960年代以降に大量の住宅が供給された大都市圏郊外では、人口が多数流入したことを意味している。

郊外への人口流入の立役者になったのが、前述した地方出身の団塊世代である。彼らが結婚適齢期を迎えたのち、住宅取得を本格化させたのは実年齢で30歳代から40歳代、暦年では1970年代から1980年代にかけてであった。高まる住宅需要に先駆けて1950年には住宅金融公庫が設立され、公的金融機関による住宅ローンの取り扱いが開始された。次男以降の子からなる団塊世代の多くは、金融機関からの借入の際に担保となる資産に乏しい。担保がなければ住宅取得資金の調達には実質上困難であるから、住宅取得資金を低金利で貸し付け、長期にわたる償還期間を設定

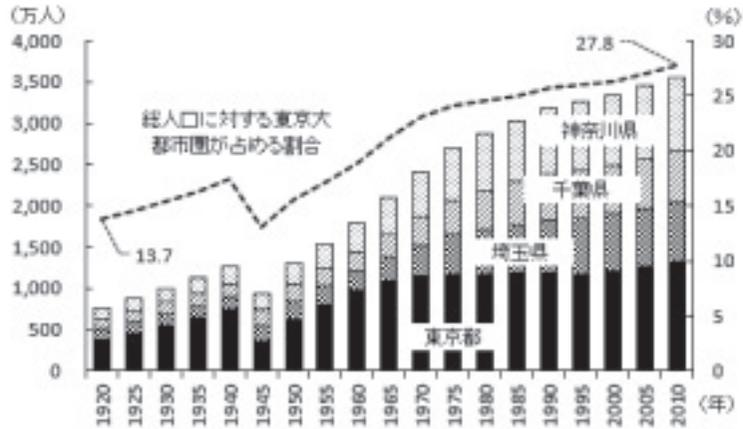


図2 東京大都市圏における常住人口の推移

出典：『国勢調査』により筆者作成

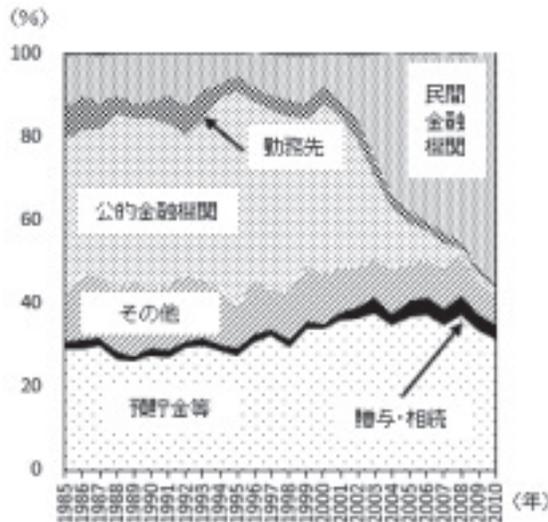


図3 住宅購入資金の調達先

出典：国土交通省『住宅市場動向調査』各年版により筆者作成

すれば、住宅取得の敷居は大幅に下がることになる。図3は住宅購入資金の調達先を時系列に示したものである。かつては住宅金融公庫をはじめとする公的金融機関から融資を受けて住宅を取得した割合が高かった。本間（2004）によれば、2003年3月までに住宅金融公庫の融資を受けて建設された住宅は全国で1,890万戸にのぼり、戦後に建設された住宅の約3割に達するという。

住宅取得を喚起する金融政策と並行して1955年には日本住宅公団（現・都市再生機構）が設立され、大都市圏郊外ではニュータウンの建設が本格化した（表1）。その代表格が1966年に稲城市、多摩市、八王子市、町田市にまたがる多摩丘陵を宅地造成した多摩ニュータウンである。開発面積2,853ha、計画人口約30万人を数える日本最大級のニュータウンとして知られ、「勤労

表1 東京大都市圏の主なニュータウン

名 称	着 工 年	施行面積 (ha)	計画人口 (人)	事 業 主 体
竜ヶ崎ニュータウン	1977	672.0	70,000	都市再生機構
常総ニュータウン	1971	782.0	87,500	都市再生機構
筑波研究学園都市	1968	2,696.0	106,200	都市再生機構
つくばエクスプレスタウン	1993	2,244.0	157,800	都市再生機構, 茨城県
みそのウィングシティ	2000	313.0	31,200	さいたま市, 都市再生機構
むさし緑園都市	1970	818.0	94,000	都市再生機構
戸塚	1970	301.8	22,500	川口市
稲毛海浜ニュータウン	1969	428.0	64,000	千葉県, 千葉市
検見川海浜ニュータウン	1970	343.0	50,000	千葉県
幕張新都心	1972	522.0	36,000	千葉県
千葉市原ニュータウン	1977	974.0	130,000	都市再生機構
土気南 (あすみが丘)	1982	313.6	30,600	組合
千葉ニュータウン	1969	1,930.0	143,300	都市再生機構, 千葉県
成田ニュータウン	1968	482.0	60,000	千葉県
国分寺台	1971	380.3	38,000	組合
浦安Ⅰ期	1961	874.0	71,000	千葉県
浦安Ⅱ期	1972	367.0	42,000	千葉県
大原台 (夷隅レクリエーション)	1971	380.9	9,740	千葉県
板橋	1966	332.0	60,000	都市再生機構
南八王子 (八王子みなみ野シティ)	1988	394.3	28,000	都市再生機構
多摩ニュータウン	1966	2,853.0	305,630	東京都, 都市再生機構, 組合, 公社
多摩田園都市	1961	3,208.0	322,922	組合
港北ニュータウン	1974	1,341.0	220,750	都市再生機構
湘南ライフタウン	1971	378.0	45,000	藤沢市, 茅ヶ崎市

注：施行面積が300ha以上のニュータウンを示す。

出典：国土交通省土地・建設産業局（2018）『主な大規模ニュータウン』により筆者作成

者の住宅問題に対して大都市地域を中心として、行政区域にとらわれることなく耐火構造の集合住宅を大量に建設すること」を企図した（東京都1989）。当時は依然として都心周辺部に安全性や快適性に劣る木造賃貸住宅が多数存在しており、最新鋭のRC造住宅が供給され、近代的な都市計画が施されたニュータウンは、一般消費者にとって羨望的であった。公団住宅の入居者を決める抽選会では、当選倍率が20～30倍に達することも珍しくなく、郊外住宅地の人気のほどを物語っている²⁾。

団塊世代による住宅取得ブームは、1980年代後半から1990年代前半にかけて発生したバブル経済によってピークを迎える。東京大都市圏では地価高騰を反映して、都心50km以遠、東京駅までの通勤時間が片道1時間半以上を要する外部郊外（Outer suburb）あるいは超郊外（Exurb）

にも住宅開発の波が押し寄せた。川口（2007a；2007b）によれば、1970～2000年の東京大都市圏における都心距離帯別人口は、この30年間で0～10km圏以外のすべての距離帯で増加しており、とりわけ40～50km圏の人口増加が顕著であるという。さらに、都心50km以遠も同様の期間で約252万人から約367万人と約115万人増加し、増加率は145%の高い伸びを示している³⁾。

以上のように、団塊世代の典型的なライフコースを整理すると、地方出身者から構成される彼らは、日本型雇用慣行を享受しながら、結婚・出産・育児というライフイベントを経験し、家族人員が増加した際、より広く、かつ良好な居住環境を求めて郊外へ移り住んだと理解できる。いわゆる、住宅双六の「あがり」となる終の棲家を郊外に希求したことが、高度経済成長期以降にみられた人口の郊外化として顕現したのである（中澤・川口2001）。

Ⅲ. 人口減少・少子高齢化社会における郊外住宅地の変容

前章では団塊世代が辿った典型的なライフコースを通じて郊外住宅地の形成過程を整理した。本章では人口減少・少子高齢化社会への移行によって、現在、郊外住宅地に居住している団塊世代が、どのような問題に直面しているのか、郊外住宅地をめぐる「二つの老い」と、郊外住宅地の新たな住まい手として期待される団塊ジュニア世代の状況を検討する。

（1）郊外住宅地をめぐる「二つの老い」

郊外住宅地は住民の高齢化と建物の老朽化が同時に進行する「二つの老い」を抱えている。

まず住民の高齢化であるが、東京都総務局（2013）の推計値によれば、多摩ニュータウンが所在する各自自治体の老年人口比率は大幅に拡大する見込みである。とりわけ、多摩市では高齢化が顕著に進むとみられ、2010年の老年人口比率が20.9%であるのに対して、2035年には36.0%に達し、住民の3人に1人以上が65歳以上の高齢者で占められるという。

前述したとおり、多摩ニュータウンは、稲城市、多摩市、八王子市、町田市にまたがる多摩丘陵を宅地造成して建設された郊外住宅地である。団塊世代が入居した当初、すなわち、実年齢で30～40歳代の働き盛りの頃は、住宅地内に存在する高低差に四苦八苦する機会はほとんどなかったはずである。ところが、開発から半世紀が経過したこんにち、75歳以上の後期高齢者に差し掛かった団塊世代にとって、この自然障壁が日常生活を送る上で重大な障害となり得ることは想像に難くない。入居した当時は、緑豊かで子育てに最適であった郊外住宅地が、いまやパンや牛乳などの日用品を購入するにしても、坂路や階段などの障壁が彼らの移動を阻んでいるのである（宮澤2006；2015）。

自家用車がなければ日常生活が立ち行かない交通利便性の低い住宅地では、もはや「陸の孤島」と呼ばざるを得ず、後期高齢者を迎える彼ら団塊世代にとって極めて深刻な問題を突きつけてい

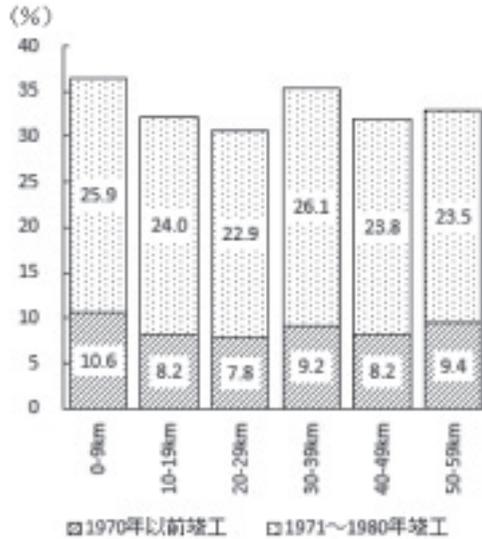


図4 2013年時点における築年数の古い住宅ストック

出典：総務省『平成25年住宅・土地統計調査』により筆者作成

る。近年、高齢ドライバーによる交通死亡事故が多発している状況を鑑みても、自家用車に依存しない日常生活のあり方が求められよう⁴⁾。

つぎに建物の老朽化である。総務省『平成25年住宅・土地統計調査』によれば、2013年時点における東京大都市圏の住宅ストック量は約1,603万戸にのぼるが、この数値を竣工年別、都心距離帯別に分解して見てみると、1980年以前に竣工した（築33年以上経過した）住宅の割合は、0～10km圏で最も高く36.5%、次いで30～40km圏が35.4%となっていることがわかる（図4）。つまり、ニュータウンが開発された距離帯と築年数の古い住宅の割合が高い距離帯は符合する。

ここ数年、地震などの大規模災害が頻発している。耐震補強工事はもちろんのこと、建物を適切に維持・管理しなければ安住できる住宅を保つことはできない。既存住宅の維持・管理で問題視されているのが、マンションの大規模修繕である。人口減少・少子高齢化によって入居世帯が減少し、空室率の上昇に歯止めがかからない住宅では、入居世帯の減少によって修繕積立金が計画どおり確保されず、当初予定されていた修繕作業を先延ばしにしたり、規模を縮小したりして実施するなど、建物の維持・管理に重大な影響を及ぼしかねない（米山2015）。

（2）団塊世代の高齢化と今後の暮らし向き

郊外住宅地の多くでは、「二つの老い」が同時進行しているわけであるが、現在その郊外住宅地に居住している団塊世代は、まもなく加齢に伴う身体的弱化によって日常生活に支障を来すようになることは論を俟たない。そこで本節では団塊世代が将来的にどのような暮らしを志向していくのかを検討する。

表2 団塊世代が選択し得る今後の暮らし向き

	積極的	消極的
定住志向	①積極的定住型 ・住居や居住地に強い愛着心を持ち、 他者の支援を得ながら定住	②消極的定住型 ・不動産価格の下落に伴う含み損の発生 ・経済的に自立できない同居子の存在
移住志向	③積極的移住型 ・住宅の売却益による住み替え ・別居子の呼寄せ	④消極的移住型 ・住宅ローンの返済困難による 任意売却や不動産競売に伴う転居

表2は彼らが選択し得る暮らし向きを、①積極的定住型、②消極的定住型、③積極的移住型、④消極的移住型の4つに類型化したものである。

まず積極的定住型であるが、念願のマイホームを手にしたことから、現住居や居住地に強い愛着心を持ち、自ら進んで定住を志向するケースである。文字通り、住宅双六の「あがり」であり、終の棲家として現住居で暮らし続けることを望んでいる。もちろん、本人に強い定住意志があったとしても、加齢に伴う身体的弱화를免れることはできないが、自力での生活が困難になれば、他者の支援を受けながら定住し続ける。他者とは具体的に自身の娘を指すことが多い。

香川（2011）や中澤ほか（2012）によれば、自身の娘が近居することで、親子間の相互扶助（たとえば、子による買い物の代行、親による育児の支援など）が成立しやすく、親子が互いの生活を支え合うことができるという。ちなみに息子は進学や就職などで、ひとたび実家を離れてしまうと、実家に同居あるいは近居する機会は失われ、娘ほど相互扶助の関係が築きにくい。

つぎに消極的定住型である。たとえば、老後は温暖な土地へ移住する意向を持ちながらも、現実的には、現住居に定住せざるを得ないケースである。現住居に留まらなければならない理由のひとつに、住宅価格の下落に伴う含み損の発生が挙げられる。団塊世代が住宅取得をした1970年代から1980年代までの住宅価格は、年取倍率に換算すると最大で集合住宅が7.4倍（1989年）、建売住宅が7.5倍（1988年）であった（図5）。住宅ローンの金利も1980年8月に8.25%とこれまでで最も高く設定され、極めて高い金利であった⁵⁾。高価格・高金利で住宅を購入した結果、住宅ローンが家計に重くのしかかり老後の生活資金を十分に確保できていないことが推測される。また、現住居を中古住宅として一般市場で売却しても、その売却価格は新築時の数分の一まで下落しているため、多額の含み損を抱えることになる。つまり、老後の生活資金不足と住宅価格の下落に伴う含み損（残債）が、移住の足かせになっていると考えられる。

もうひとつの理由には、経済的に自立できない同居子の存在が挙げられる。昨今、マスメディアで報じられている、いわゆるニートやひきこもりが社会問題化しているが、小杉（2005）によれば、30歳代前半の世帯のうち、有職者では「世帯主あるいは配偶者として新しい家計を営んでいる者」の割合が最も高いのに対して、ニートでは「子どもとして親と同居している者」の割合が最も高い。つまり、さまざまな理由で経済的に自立できない同居子は一定数おり、かかる

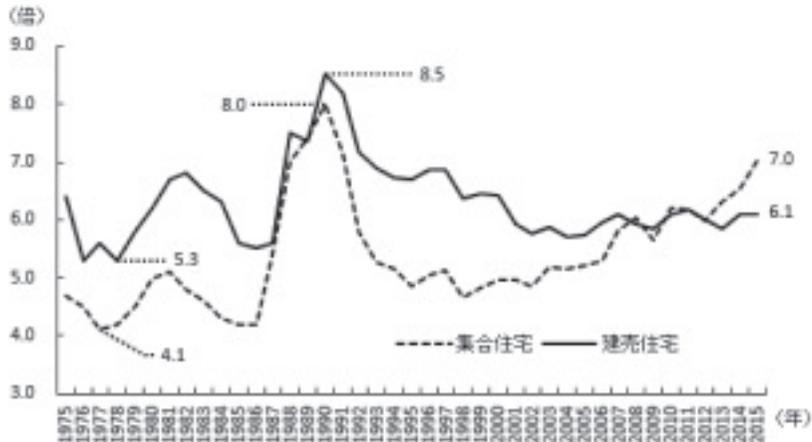


図5 年取倍率に換算した平均住宅価格の推移

出典：不動産経済研究所『全国マンション市場動向』および財務省『貯蓄動向調査』などにより筆者作成

状況に鑑みて現住居を離れたくても離れられない世帯は少なくなろう。

続いて積極的移住型を見ていこう。このケースは自宅を売却した差益で利便性の高い都心の住宅や高齢者福祉施設（老人ホームなど）へ自ら進んで転居する場合である。佐藤ほか（2018）によれば、世帯主60歳以上の世帯では、郊外の戸建住宅を売却して、都心に至近な地域や現住地の最寄駅徒歩圏に立地する中古集合住宅に住み替える例が確認されている。中古集合住宅の利点は、①新築よりも安価であること、②戸建住宅よりも維持管理がしやすいこと、③築年数や立地など、選択できる物件が豊富な点にある。駅や商業施設の近傍に住宅ストックは蓄積されており、利便性の高い地区での中古住宅の取得機会が広がっているという。自家用車に依存しない「最寄駅徒歩圏居住」を実現するために、中古集合住宅が高齢世帯のみならず、あらゆる世帯の受け皿になる可能性は高い。

最後に消極的移住型である。このケースは住宅取得時に過大な住宅ローンを設定したため、返済が困難になった場合が考えられる。前述したとおり、団塊世代が住宅取得した当時の金利は年7～8%と現在と比較して極めて高く設定されていた。加えて、返済期間内にリストラなどによって世帯収入が減収となれば、住宅ローンが家計を圧迫することになる。住宅ローンの返済が滞ると、一般市場での任意売却や不動産競売によって処理される可能性は高く、これまでの生活が暗転することは避けられまい。

法務省『民事行政総覧』各年版によれば、1998年から2004年までの不動産競売の新受件数が全国で6万件台と高止まりしており、2002年には最高の68,386件（民事総数に対する割合は5.3%）となった⁶⁾。佐藤・中澤（2013）によれば、東京大都市圏の都心40～50km圏に位置する東郊では、世帯数に対する不動産競売の発生率が高く、Ⅱ章で言及した後発となる外部郊外の住宅地において不動産競売が多発しているという。

(3) 団塊ジュニア世代と郊外住宅地との関係

郊外住宅地の「二つの老い」のうち、住民の高齢化を抑止するためには、団塊世代よりも若い世代が郊外住宅地に移り住み、住宅地内の人口の置き換え、すなわち世代交代を遅滞なく進めることが肝要である。なかでも団塊世代の子に当たる団塊ジュニア世代（1971～74年出生）は、ライフステージ上、住宅取得志向の高まる段階に達しており、郊外住宅地の新たな住まい手と期待される。しかし、団塊ジュニア世代は親世代とは対照的なライフコースを歩んでいるため、郊外住宅地の新たな住まい手になり得るか予断を許さない状況に置かれている。

団塊世代を「安定」という言葉で表現するならば、団塊ジュニア世代は「不安定」という言葉で表現することが的確であろう（図6）。団塊ジュニア世代を巡る社会経済的な状況は、団塊世代のそれと比較して、中長期的な将来設計が見通せない極めて不確実なものといえる。たとえば、団塊世代が自営業ではなく、企業という組織に就職することで、前述した日本型雇用慣行の代表格である終身雇用、年功序列、手厚い社会保障制度を享受し、On the Job Training（OJT）による長期間にわたるキャリアを形成してきた（小池1994）。加えて、地方圏から大都市圏へ送り込まれた彼らは、福利厚生の一環として、在籍する企業の社宅・寮に入居できた上、家賃支出を抑えながら住宅取得に向けた資産形成が可能であった⁷⁾。

一方、団塊ジュニア世代は、学卒前後にバブル経済が崩壊し、長期にわたる構造不況の只中に置かれた。いわゆる「就職氷河期」に相当し、正規雇用としての就職先がなく、やむを得ず派遣社員やアルバイトと言った非正規雇用の職を選んだ者は少なくない。図7によれば、1990年代後半に民間企業では雇用形態の見直しを急ぎ、正規雇用から非正規雇用へ切り替える動きが急速に広がった結果、四年制大学卒業者の就職率は急落している。言い換えれば、厳しい雇用情勢を受けて団塊ジュニア世代では、団塊世代の主たる職業形態であった「都心に勤めるホワイトカラー」が、もはや中流階層以上のみ付与される働き方と言っても過言ではあるまい。団塊世代が歩んできた就職→結婚→出産→持家取得という堅実なライフコースそのものが団塊ジュニア世代では成立せず、「階層分極化」や「中流崩壊」によって堅実なライフコースからの脱線を余儀なくされているのである（原・盛山1999；山田2004）。

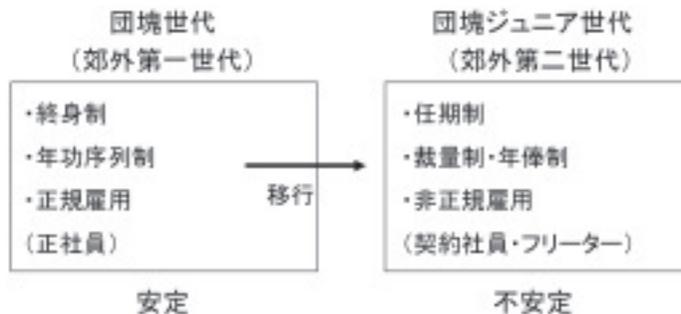


図6 雇用慣行の変化

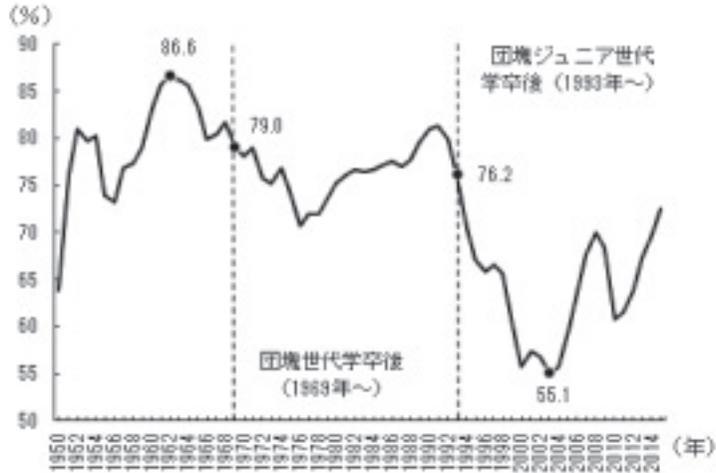


図7 四年制大学卒業者の就職率

出典：文部科学省『学校基本調査』各年版により筆者作成

したがって、団塊ジュニア世代は郊外住宅地の新たな住まい手になり難しく、かつ非婚化や晩婚化が進行するほど「ホワイトカラーを世帯主とした核家族世帯」自体減少していくので、団塊世代が築き上げた郊外の均質性を継承することができない可能性は高い。I章で指摘したとおり、同一の都心距離に位置する郊外であっても、一方は人口が維持され、他方は人口の減少に歯止めがかからない、郊外住宅地の選別・淘汰はより厳格に進むだろう（中澤ほか2008；長沼ほか2008）。

IV. おわりに

本稿の目的は団塊世代のライフコースを追跡しながら、人口減少・少子高齢化に対峙する郊外住宅地の課題と将来を展望することであった。本章では得られた知見を整理して、今後の研究課題を示す。

地方出身者から構成される団塊世代の多くは、日本型雇用慣行を享受しながら、結婚・出産・育児というライフイベントを経験し、家族人員が増加した際、より広く、かつ良好な居住環境を求めて郊外住宅地へ転居した。

1960年代以降、東京大都市圏には多摩ニュータウンをはじめとする郊外住宅地が造成されたが、開発から半世紀が経過したこんにち、郊外住宅地では「二つの老い」に直面している。一方は常住人口の高齢化であり、団塊世代がまもなく後期高齢者となる。他方は建物の老朽化であり、今後も安住できる住宅を保つためには、大規模修繕などの維持・管理が不可欠となる。

郊外住宅地における「二つの老い」のうち、住民の高齢化に着目すると、現在居住している団塊世代が選択し得る暮らし向きは、①積極的定住型、②消極的定住型、③積極的移住型、④消極

的移住型の4つに類型化される。積極的定住型のように他者の支援を永続的に受けられれば、現住居は文字通り、終の棲家となり得るが、不動産価格が下落した結果、多額な含み損を抱えている世帯や、住宅ローンの返済が困難となり、任意売却や不動産競売の手続きを経て現住居から転居しなければならないケースなども想定される。

加えて住民の高齢化に抑止効果が期待される世代交代は、住宅取得志向の高まるライフステージに達した団塊ジュニア世代が、中長期的な将来設計を見通せない不安定な社会経済的な情勢下に置かれているため、世代交代の一翼を担うことが困難である。

したがって、郊外住宅地は人口が維持される住宅地が存在する一方、人口の減少に歯止めがかからず空き家が増え続けるという、住宅地の選別・淘汰がより厳格に進むと考えられる。

今後の郊外住宅地に関しては、団塊ジュニア世代よりもさらに若い世代が、将来どのような居住地選好をするのかが鍵になるだろう。すなわち、これから就職する20歳代がどこで就業し、どこに住まうのか、彼らが構築する職住関係こそが重要な視座を与えてくれる。なぜなら、若年世代が持つ郊外住宅地に対する意識は、団塊世代のそれとは大きく異なるからである。

Ⅱ章で詳述したとおり、団塊世代にとって故郷とは自身が生まれ育った出生地である。それに対して、若年世代は郊外住宅地こそが出生地であり、故郷である場合が多い。親兄弟・友人知人が多く居住する故郷（≒地元）で末永く生活したいと願う者は少なくなろう。地元志向の若年世代が安住できる環境を整えるためには、なによりもまず、地元から通勤できる範囲に雇用機会を創出することである。さらに、企業側は若年世代の居住地を早期に固定する取り組みが求められる。たとえば、「勤務地限定社員制度」は全国勤務よりも転勤の空間的な範囲が狭まるので、居住地の固定化に一定の効果が期待できる。地元で居住地を固定し「居住地ありきの就業地選択」を喚起するには、オフィスなどの業務機能を大都市圏の都心にのみ集中させるのではなく、元来、住居機能が卓越する郊外にも適切に配置して、郊外で職住近接を実現させたり⁸⁾、モバイルワークなどの勤務時間や勤務場所にとらわれない柔軟な働き方の導入が考えられる⁹⁾。

郊外住宅地には団塊世代が所有する住宅が多数存在する。これらの住宅を相続する権利を有する若年世代が親の持家を売却するのか、賃貸するのか、あるいは自ら居住するのか、近い将来、選択を迫られることになる。自分が建てた住居を子に継いで欲しいと願う親が存在する一方、都心から遠く離れ、最寄駅まで自家用車を利用しなければ生活が立ち行かない交通利便性の低い住宅地では、親が建てた住宅を維持するにせよ、処分するにせよ、難航が予想される。団塊世代が築き上げた郊外住宅地というレガシーを若年世代の居住地選好の視点で再検討する必要があるが、これについては今後の課題としたい。

(さとう ひでと・高崎経済大学地域政策学部教授)

付記

本年度をもって定年を迎えられる津川康雄先生に拙稿を献呈いたします。出身大学の大先輩であらせられる津川先生には、平素より温かく見守って下さいました。実直かつ穏やかなお人柄が、とても印象深く、研究者としても教育者としても見習うべきことが多い、良きお手本のような存在でした。先生より頂戴しましたご厚情に心から感謝申し上げますとともに、末永いご多幸を祈念しております。ありがとうございました。

註

- 1) 2010年における東京都の合計特殊出生率が、人口置換水準の2.07を大幅に下回る全国最低の1.12であることから、東京都の人口増加は自然増よりも、むしろ社会増であることがわかる。
- 2) 当時の新聞各紙には分譲住宅の当選番号が掲載された。なかでも、朝日新聞朝刊1975年9月2日付によると、多摩ニュータウンの分譲住宅（落合団地および鹿島団地）では当選倍率が274倍に達したと報じている。
- 3) 超郊外における住宅開発の事例としては、たとえば、栃木県さくら市の「フィオーレ喜連川」（1992年より分譲開始）や、群馬県安中市の「びゅうヴェルジェ安中榛名」（2003年より分譲開始）などがある。
- 4) 自家用車に依存しないまちづくりに関しては、Speck（2013）や戸所（2016）が詳しい。
- 5) 日本銀行（2018）によると、住宅ローン金利に影響する基準割引率および基準貸付利率が段階的に引き下げられ、1980年8月の8.25%から2001年9月には史上最低の0.1%となった。その後、利率0.1%は2006年6月まで継続した。
- 6) 数値は全国の地方裁判所における不動産競売の新受件数を集計した。
- 7) 企業における勤労者財産形成貯蓄制度（財形住宅貯蓄）も住宅取得に向けた福利厚生の一環である。前掲図3に示したとおり、かつては「勤務先」が住宅購入資金の調達先として大きな役割を果たしていた。
- 8) 業務機能の郊外への再配置に関しては佐藤（2016）が詳しい。
- 9) 柔軟な働き方に関しては下崎・小島（2007）が詳しい。

参考文献

- 響庭 伸（2015）『都市をたたくー人口減少時代をデザインする都市計画ー』花伝社
- 江崎雄治（2006）『首都圏人口の将来像ー都心と郊外の人口地理学ー』専修大学出版社
- 大塚俊幸（2015）『ポスト成長社会における名古屋大都市圏郊外の居住地選好』日野正輝・香川貴志編『変わりゆく日本の大都市圏ーポスト成長社会における都市のかたちー』ナカニシヤ出版、129-148
- 香川貴志（2011）「少子高齢社会における親子近接別居への展望ー千里ニュータウン南千里駅周辺を事例としてー」人文地理 63-3、209-228
- 角野幸博（2000）『郊外の20世紀ーテーマを追い求めた住宅地』学芸出版社
- 川口太郎（2007a）「人口減少時代における郊外住宅地の持続可能性」駿台史學130、85-113
- 川口太郎（2007b）「社会経済的人口属性からみた大都市圏空間構造の変遷」明治大学人文科学研究所紀要60、53-76
- 小池和男（1994）『日本の雇用システムーその普遍性と強みー』東洋経済新報社
- 小泉 諒・西山弘泰・久保倫子・久木元美琴・川口太郎（2011）「東京都心湾岸部における住宅取得の新たな展開ー江東区豊洲地区の超高層マンションを事例としてー」地理学評論84-6、592-609
- 国土交通省土地・建設産業局（2018）「主な大規模ニュータウン」http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000065.html（2018年10月24日閲覧）
- 小杉礼子編（2005）『フリーターとニート』勁草書房
- 佐藤英人・清水千弘（2011）「東京大都市圏における持家取得者の住居移動に関する研究」都市計画論文集46-3、559-564
- 佐藤英人・中澤高志（2013）「不動産競売からみた郊外住宅地の新たな問題ー東京大都市圏を事例としてー」人文地理学会研究発表要旨、110-111
- 佐藤英人（2016）『東京大都市圏郊外の変化とオフィス立地ーオフィス移転からみた業務核都市のすがたー』古今書院
- 佐藤英人・清水千弘・唐渡広志（2018）「最寄駅徒歩圏居住に向けた中古集合住宅の役割ー2000年代の東京大都市圏を事例としてー」人文地理70-4、477-497
- 下崎千代子・小島敏宏（2007）『少子化時代の多様で柔軟な働き方の創出ーワークライフバランス実現のテレワーカー』学文社
- 谷 謙二（2002）「大都市圏郊外の形成と住民のライフコース」荒井良雄・川口太郎・井上 孝編『日本の人口移動ーライフコースと地域性ー』古今書院、71-89
- 東京都都市計画局（1989）『東京の都市計画百年』東京都
- 東京都総務局（2013）『東京都男女年齢（5歳階級）別人口の予測』東京都
- 戸所 隆編著（2016）『歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり』古今書院
- 富田和暁（2015）『大都市都心地区の変容とマンション立地』古今書院
- 中澤高志・川口太郎（2001）「東京大都市圏における地方出身世帯の住居移動ー長野県出身世帯を事例にー」地理学評論 74-12、685-708
- 中澤高志・佐藤英人・川口太郎（2008）「世代交代に伴う東京圏郊外住宅地の変容ー第一世代の高齢化と第二世代の動向ー」人文地理60-2、144-162

人口減少・少子高齢化社会と対峙する郊外住宅地の将来

- 中澤高志・川口太郎・佐藤英人（2012）「東京圏における団塊ジュニア世代の居住地移動—X大学卒業生の事例—」*経済地理学年報*58-3, 181-197
- 長沼佐枝・荒井良雄・江崎雄治（2008）「地方中核都市の郊外における人口高齢化と住宅地の持続可能性—福岡市の事例—」*経済地理学年報*54-4, 310-326
- 日本銀行（2018）「基準割引率および基準貸付利率（従来「公定歩合」として掲載されていたもの）の推移」<https://www.boj.or.jp/statistics/boj/other/discount/index.htm/>（2018年4月1日閲覧）
- 原 純輔・盛山和夫（1999）『社会階層—豊かさの中の不平等—』東京大学出版会
- 本間義人（2004）『戦後住宅政策の検証』信山社
- 三浦 展（1999）『「家族」と「幸福」の戦後史—郊外の夢と現実—』講談社現代新書
- 宮澤 仁（2006）「過渡期にある大都市圏の郊外ニュータウン—多摩ニュータウンを事例に—」*経済地理学年報*52-4, 236-250
- 宮澤 仁（2015）「大都市圏郊外の高齢化とまちづくりの課題」日野正輝・香川貴志編『変わりゆく日本の大都市圏—ポスト成長社会における都市のかたち—』ナカニシヤ出版, 171-188
- 矢部直人（2003）「1990年代後半の東京都心における人口回帰現象—港区における住民アンケート調査の分析を中心に—」*人文地理*55-3, 79-94
- 山口 覚（2016）『集団就職とは何であったか—〈金の卵〉の時空間—』ミネルヴァ書房
- 山田昌弘（2004）『希望格差社会—「負け組」の絶望感が日本を引き裂く—』筑摩書房
- 吉田友彦（2010）『郊外の衰退と再生—シュリンキング・シティを展望する—』晃洋書房
- 米山秀隆（2015）『限界マンション—次に来る空き家問題—』日本経済新聞出版社
- 若林幹夫（2003）『都市への／からの視線』青弓社
- 若林幹夫（2007）『郊外の社会学—現代を生きる形—』ちくま新書
- 若林幹夫・三浦 展・山田昌弘・小田光雄・内田隆三（2000）『「郊外」と現代社会』青弓社
- Pallagst, K., Wiechmann, T. and Martinez-Fernandez, D. (2014). *Shrinking Cities: International Perspectives and Policy Implications*. Routledge.
- Speck, J. (2013). *Walkable City: How Downtown Can Save America, One Step at a Time*. North Point Printing.