

# 次世代を支える住宅政策を

神戸大学大学院人間発達環境学研究所教授

平山 洋介

脱成長の段階に入った都市において、若者のライフコースは分岐・拡散した。増えたのは、親元にとどまる未婚の世帯内単身者である。雇用と所得の不安定化によって、離家をためらう若者がさらに増加した。親の家を出て独立したグループでは、単身者の割合が上昇した。彼らの大半は賃貸住宅に住み、その家賃負担は重い。若い世代の不安定さに対する社会関心は、前世紀の末から高まった。しかし、注目を集めたのは、家族形成と就労の状況ばかりである。若者のライフコースを支えようとするのであれば、“住宅からのアプローチ”の重要さがより強調される必要がある。本稿では、若い世代の住宅事情をみるところから、住宅政策の新しい課題を検討した。

## 1 若者の住宅問題

成長の段階を終えた都市では、若い世代の住まいの安定を支えることが、住宅政策の新たな課題になる。戦後日本の都市は、拡大し続けた——人口が増え、経済が伸び、開発が続き、建物が増大した。この枠組みのなかで、多くの若者は、親の家を出て、住む場所を確保し、仕事に就き、家族をもち……という標準パターンのライフコースを歩んだ。

しかし、前世紀の末には、脱成長の時代が始まった。人口は2000年代半ばに減少に転じ、少子・高齢化がさらに進展した。バブルが1990年代初頭に破綻して以来、経済はより不安定になった。労働市場は流動化し、低賃金の非正規雇用が増大した。未婚率が上昇し、結婚の遅い人びと、あるいは結婚しない人たちが増加した。都市の拡大はほとんど停止し、その縮小が始まった。

若い世代では、標準型のライフコースをたどる人たちが減少し、人生の軌道は分岐・拡散した<sup>1</sup>。増えたのは、親元にとどまる未婚の世帯内単身者である。離家の遅れは、若い世代の目立った特徴となった。雇用と所得の不安定化によって、離家をためらう若者がさらに増加した。親の家を出て独立したグループでは、単身者の割合が上昇した。彼らの大半は賃貸住宅に住み、その家賃負担は重い。

<sup>1</sup> 平山、2011年。

本稿では、若年層の住宅問題を検討する。若い世代にとって、社会の“メインストリーム”に入るための通路は、より狭くなった。住まいの状態は、ライフコースの特定時点だけではなく、全体に影響する。若年期に住宅安定を確保できるかどうかは、人生の「かたち」を描くうえで、重要な意味をもつ。しかし、若い世代では、安定した住まいを得られず、成人としての人生をスタートさせるための「足がかり」さえつかめない人たちが増大した。若年期に「足がかり」をもたなかった人びとにとって、人生の将来の「かたち」を構想することは、容易ではない。

## 2 社会持続のサイクル

若者の住宅問題という主題が重要であるのは、それが彼ら自身に影響するだけでなく、社会維持のサイクルを弱らせ、壊すからである<sup>2</sup>。社会の再生産を支えるのは、若い世代が年長世代に続いて人生の軌道を整える、というパターンの継起である。人びとが住む場所を安定させ、それを拠点として、就労し、家族をつくり、あるいは単身のままですごし、暮らしの経験を重ね……というサイクルがあつてはじめて社会が持続する。住宅安定の確保が困難になれば、社会維持のサイクルは停滞せざるをえない。

若いコーホートの不安定さに対する社会関心は、前世紀の末から高まった<sup>3</sup>。しかし、注目を集めたのは、家族形成と就労の状況ばかりである。住まいの状況が若年層に及ぼす影響の深さは、ほとんど見過ごされてきた。若い世代の人生の軌道を支えようとするのであれば、“住宅からのアプローチ”の重要性がより強調される必要がある。

社会の再生産を脅かす因子のなかで、人口の少子化は特に強いインパクトをもつ。良質・低家賃の住宅の不足は、少子化を促進する一因となった。若者が親の家を離れ、独立するには、低家賃住宅が必要になる。結婚もまた、ローコストの住宅を必要とする。出生と育児は、良質の住宅があつてはじめて可能になる。少子化の原因について、幅広い検討と議論が重ねられた。しかし、適切な住まいの不足が若者の離家・結婚・出生を抑制している点についての認識は、十分ではない。結婚するかどうか、子どもをもつかどうかは、個人の選択の問題である。社会と国家の保全のために家族をつくる必要はない。しかし、結婚と出生を願い、それが困難な人たちが増えているとすれば、その希望の実現を支えることは、社会的な課題になる。

経済の衰退は、若いグループに特に強く影響し、そのライフコースをぐらつかせた。しかし、若年層の住宅事情の変化を理解しようとするとき、大切なのは、経済情勢だけではなく、住宅政策の組み立て方に注目する視点である。戦後日本の住宅施策は、「中間層」の「家族」による「持ち家」取得の促進に力点を置いた。住宅金融公庫は、住宅購入支援のために大量

<sup>2</sup> 平山、2011年。

<sup>3</sup> 玄田、2001年。小杉、2010年。宮本、2004年。白波瀬、2005年。山田、2004年。

の融資を供給した。同公庫が2007(平成19)年に廃止されてからは、主に税制上の技法を使った持ち家支援が続いた。これに比べ、「低所得」「単身」「借家」世帯のための住宅施策は、小規模であった。公営住宅の建設は少なく、その供給の大半は若い単身者の入居を拒んだ。民間借家建設に対する援助はほとんど存在せず、公的家賃補助の供給は皆無に近い。低所得者向け住宅施策は、周縁的な位置づけしか与えられなかった。

経済が順調に成長していた時代では、若い人たちは、自力で親の家を出て、賃貸住宅を確保し、そして、「中間層」の「家族」を支援する住宅政策のもとで、結婚し、所得を安定させ、「持ち家」取得をめざした。しかし、脱成長の時代を迎え、「低所得」「単身」の人たちの住宅確保を助けず、「借家」の居住条件を改善しない住宅政策は、若い人たちに人生の「足がかり」さえ提供できないでいる。この文脈において、若年層の住宅問題は、経済次元だけではなく、政策次元の現象として把握される必要がある。

### 3 若年・未婚・低所得者の実態

NPO法人ビッグイシュー基金が設置した住宅政策提案・検討委員会は、首都圏と関西圏に住む、年収200万円未満、20～39歳、未婚の1,767人を対象とし(学生を除く)、「若年・未婚・低所得者」の住宅事情に関するインターネット・アンケートを実施した<sup>4</sup>。筆者は、委員長として調査実施と結果分析を担当した。若年層の住宅問題をみるうえで、この調査の対象は、鍵となるグループのひとつである。既存統計から首都・関西圏に住む20～39歳の未婚者の実態をみると、14.3%が無職<sup>5</sup>、有職者の30.0%が年収200万円未満であった<sup>6</sup>。これらの数値は、低所得の若年未婚者が特殊な小集団ではなく、明確に認識可能な規模の集団であることを含意する。

回答者のなかで、主流を占めたのは、親元に住み、安定した仕事をもたず、無収入または低収入で、自身の結婚の可能性は低いとみている人たちであった(表1)。親同居の成人未婚者である世帯内単身者は、77.4%に達した。経済力が低いために、親元に住むことで生活を維持しようとする人が多い。就労実態をみると、無職が39.1%と多く、その内訳では、求職中(16.9%)より非求職(22.2%)の比率が高い。就労していても、その大半は不安定で、パート・アルバイト・臨時・日雇いが38.0%、契約・嘱託・派遣社員が9.1%を占め、正規社員は7.8%にすぎない。年収は「ゼロ」が26.8%、「100万円未満」が42.1%におよび、「極貧」の人たちが多く。親同居と親別居の若者を比べると、同居のグループにおいて無職・無収入の割合がより高かった。

結婚予定・意向をたずねたところ、「結婚したいと思わない」が34.1%で最も多く、次いで

<sup>4</sup> 住宅政策提案・検討委員会、2014年。

<sup>5</sup> 2010年国勢調査。

<sup>6</sup> 2012年就業構造実態調査。

「結婚できるかわからない」(20.3%)、「結婚できないと思う」(18.8%)が多かった(表1)。これらを合わせると、73.2%になる。これに比べ、「結婚の予定がある」(2.5%)と「結婚できると思う」(6.6%)は少なく、合わせて9.1%にとどまった。親同居のグループでは、親別居の場合に比べ、結婚の可能性を低いと考えている若者がより多い。経済力が低く、結婚指向が弱いために、親元に住み続け、親同居の継続が結婚指向をさらに弱める、というサイクルが生まれている可能性がある。

表1 親との同別居別 就労状況、年収、結婚の意向

	親同居 %	親別居 %	計 %
<就労状況>			
有職	57.2	73.2	60.8
無職(求職中)	18.4	11.8	16.9
無職(求職活動せず)	24.3	15.0	22.2
<年収>			
なし	28.9	19.5	26.8
50万円未満	23.9	19.0	22.8
50万～100万円	18.9	20.6	19.3
100万～150万円	17.0	21.8	18.1
150万～200万円	11.3	19.0	13.0
<結婚の意向>			
結婚の予定がある	1.5	6.0	2.5
結婚できると思う	5.5	10.3	6.6
結婚できるかわからない	21.5	16.3	20.3
結婚できないと思う	20.0	14.5	18.8
結婚したいと思わない	35.2	30.3	34.1
わからない	16.4	22.6	17.8
(回答者数)	(1,368)	( 399)	(1,767)

(筆者作成)

#### 4 増大する「移動しない人生」

次に、回答者の出身地(小学校卒業までの最長居住地)をみると、現住都府県が出身地であるケースが83.3%と大半を占め、これに現住都市圏の出身者(5.5%)を合わせると、88.8%におよぶ。現住都市圏以外の遠隔地を出身地とする若者は、11.2%と少ない。親との同別居の状況は、出身地と明確に相関する。遠隔地が出身地である人たちは、親同居のグループでは3.7%と皆無に近く、親別居のグループでは37.1%を占める。

前世紀後半の大都市は、成長し、拡大し続けた。この変化に沿って、多数の若者が地方から都市地域に移動し、自身の住まいを確保した。地方の若者にとって、大都市は「出ていく先」の場所であった。彼らは、都市部に向かって「移動する人生」を経験した。これに対し、21世紀の大都市は、脱成長の段階に既に入っている。都市地域に住む若者の多くは、その場所を出身地とし、親元により長く住む。彼らは、「移動しない人生」を形成し、「出ていく先」を求めるとは限らない。

一方、現代の大都市では、その都市の出身者が主流を占めるとはいえ、地方出身者は存在する。若年層の住宅事情を理解しようとするとき、都市出身者と地方出身者の条件がまったく異なる点を見る必要がある。大都市で育ち、そこに住み続ける若者の多くは、親との同居という選択肢をもつ。地方から大都市に移った人たちは、自身の住まいを探さざるをえない。

## 5 親同居の「安定」は続くのか？

回答者の中心を占める世帯内単身者について、住宅所有形態をみると、親が所有・賃借する住宅に住む人たちが88.9%におよぶ（表2）。「親持ち家」が顕著に多く、73.5%に達し、「親借家」は15.4%であった。親の家に住む理由を質問したところ（複数選択）、「住居費を自分で負担できない」が53.7%と多く、これに加え、「住居費を自分で負担できるが、親の家に住むと負担を軽減できる」が9.3%を示した。さらに、「家事負担が軽い」の回答率が53.9%と高い。世帯内単身者の多くは、住居費と家事に関し、親に依存することによって、生活を維持する状況にある。

「親持ち家」と「親借家」を比べると、世帯年収に差がみられ、「親持ち家」世帯は相対的に高収入、「親借家」世帯は低収入であった。借家での親子同居は、親子ともに低所得で、両世代の協力によって生活を維持するケースが多いとみられる。

世帯内単身の人たちは、親元に住み続けているというイメージがある。調査結果によると、「親の家にずっと住んでいる」が82.0%と大半を占める。しかし、他方では、「自分の住宅から親の家に戻った」が18.0%になる。親の家を離れ、単身世帯として独立し、しかし、経済力の弱さなどから、独立世帯を維持できず、親の家に戻る、といった経路をたどる人たちが存在する。この点は、世帯内単身者の年齢と相関し、「自分の住宅から親の家に戻った」は、20～24歳では9.5%と少ないのに対し、35～39歳では24.2%とより多い。

調査の結果は、親の家が低所得の成人未婚子を保護する役割を果たしていることを示している。親の家の多くは「親持ち家」である。戦後日本の住宅政策は、持ち家取得を促進し、親世代の多数の世帯を住宅購入に導いた。持ち家ストックの蓄積は、世帯内単身者を増大させる条件となった。上述のように、若い世代では、地方から大都市に向かう人口移動が減少し、大都市では、そこで生まれ育った人たちが増加した。この点もまた、親同居の若者が増える条件となった。

世帯内単身者の増大の含意として、重要なのは、労働市場の規制緩和が親の家の存在を前提として可能になった点である<sup>7</sup>。政府は、1990年代から就労形態の規制を緩め、非正規雇用を増大させた。それは、若い世代に特に強く影響した。そして、親世代の持ち家は、不安定就労の若者の受け皿

表2 親との同居別 住宅の所有形態

	親同居	親別居	計
	%	%	%
親持ち家	73.5	17.5	60.9
親借家	15.4	5.8	13.2
自己持ち家	4.0	6.0	4.5
自己借家	5.8	66.4	19.5
その他	1.2	4.3	1.9
(回答者数)	(1,368)	( 399)	(1,767)

注) その他は、間借り・下宿、シェアハウス、定まった住居がないケース。  
(筆者作成)

<sup>7</sup> 平山、2011年。

となった。雇用の流動化は、低賃金の若者を増やし、社会不安をもたらす。その“バッファー”となったのが、「親持ち家」であった。

親同居の「安定」が続くかどうかは別問題である。第1に、経済条件の変化がある。世帯内単身者が依存する親の収入は、定年退職によって急減する。親が高齢期に入れば、年金が世帯の主な収入源になる。親が死去すれば、年金収入は失われる。第2に、住居費の条件が変化する。「親持ち家」の多くは、住宅ローン返済が終わっていることから、住居費が軽い。しかし、経年に伴い、住宅は物的に劣化し、その修繕費が必要になる。第3に、同居する親子の関係は、年が経つにつれて変容する。世帯内単身者の若い時期では、彼らが親に依存する場合が多い。しかし、親子の加齢にしたがい、親が子どもに頼るケースが増える。世帯内単身者は家事労働の引き継ぎを求められ、さらに老親の介助・介護が必要になる。

## 6 異様に重い住居費負担

親別居の若者の多くは、自身で住まいを確保し、66.4%は「自己借家」に住んでいる。その一方、親が所有・賃借する住宅に親から離れて居住しているケースがみられ、親と別居している人たちの住宅の17.5%は「親持ち家」、5.8%は「親借家」であった。これは、親別居の場合でも、住宅確保に関し、親の支援を得ている若者が存在することを意味する。

「自己借家」の人たちは、重い家賃負担に苦しんできた。親の家の内／外における住居費負担の著しい差は、若者の独立を阻み、世帯内単身者を増やす要因となった。定住・転居意向をたずねたところ、「親持ち家」に住む若者の70.4%が「住み続けたい」と答えた。親の家は、若者一般にとって、多くの場合、“出ていくべき場所”であった。しかし、親の家の内側は「安定」し、外側には「不安定」な世界しか待っていない。低収入の若者にとって、親の家は、“出ていくべき場所”であるどころか、“とどまるべき場所”となった。

「自己借家」の若者を中心とする、住居費を支出している回答者に関し、その負担の状況を見る（表3）。ここで着目するのは、アフター・ハウジング・インカム（AHI）という指標である。手取り収入は、収入総額から支払い義務のある税金・社会保障費を差し引いたものである。AHIは、この手取り収入からさらに住居費を差し引いて算出される。住居費の特徴は、下方硬直性が強い点である。収入が減ったからといって、食費・衣料費などと異なり、住居費は簡単には下げられない。この意味で、住居費は、税金・社会保障費などに類似する。住居費の硬直性を考慮に入れ、それを支払った後の「より実質的な手取り収入」を表す指標がAHIである<sup>8</sup>。

手取り月収から1か月あたり住居費を引いた値としてAHIを算出すると、「マイナス」が27.8%と高い比率を示した（表3）。これに該当する人たちは、就労収入が少なく、住居費を

---

<sup>8</sup> 平山、2013年。

支出すると、AHIがマイナスとなり、仕送り、預貯金の取り崩し、失業給付など、就労以外の手段による収入調達が必要になる。AHIがプラスのグループでも、「0～5万円未満」が17.0%、「5万～10万円未満」が32.9%と低水準の人たちが多く、「15万円以上」は4.5%にすぎない。低所得の若者は、住居費支出によって、より厳しい“極貧”状態に陥っている。

続いて、住居費の対手取り月収比を計算すると、3割以上という重い負担の人たちが57.4%におよび、5割以上という異様に苛酷なケースが30.1%を示した（表3）。住居費支払いのために働いているとあって過言ではないような若者が多い。

調査では、住宅安定を脅かす「問題」（入居拒否、家賃滞納、退居要求等）を列挙し、それらに関する経験の有無をたずねたところ、「問題」の経験者は13.1%と少なかった。これは、回答者の多くが親元に住んでいるためである。「問題」経験の割合は、親別居の若者では28.6%、民間アパートの入居者では28.9%、社宅・寮・住み込み等の住人では29.8%を示した。また、定まった住居をもたないホームレス状態の経験について質問したところ、その経験者は6.6%であった。この比率は、親別居（13.5%）と民間アパート（11.2%）では10人に1人以上、社宅・寮・住み込み等（23.4%）では5人に1人以上におよんだ。

## 7 住宅政策の転換に向けて

以上の調査結果は、住宅問題が新しい局面を迎えていることを示唆する。前世紀後半の大都市における若年層の住宅問題は、“動的”なイメージをもっていた。地方から大都市に流れ込んだ若者は、木造のアパートに入居し、狭さ、日照・通風の乏しさ、重い家賃負担に苦しめられた。しかし、経済拡大のなかで、多くの人たちは、仕事を心得、家族をもち、収入を増やし、より良質の住宅に移ろうとした。これに対し、脱成長の段階を迎えた大都市では、

表3 住居費負担者の月収と住居費負担

<手取り月収(A)>	
なし	18.5%
5万円未満	8.4%
5万～10万円未満	15.2%
10万～15万円未満	33.4%
15万～20万円未満	18.4%
20万円以上	6.1%
小計	100.0%
<負担している1カ月当たり住居費(B)>	
2万円未満	11.9%
2万～4万円未満	23.3%
4万～6万円未満	33.9%
6万～8万円未満	15.2%
8万円以上	15.7%
小計	100.0%
<アフター・ハウジング・インカム(A-B)>	
マイナス	27.8%
0～5万円未満	17.0%
5万～10万円未満	32.9%
10万～15万円未満	17.8%
15万円以上	4.5%
小計	100.0%
<住居費負担率(B/A×100)>	
手取り月収なし	18.5%
20%未満	10.1%
20～30%未満	14.0%
30～40%未満	16.6%
40～50%未満	10.7%
50～60%未満	9.1%
60%以上	21.0%
小計	100.0%

注) 1) 住居費負担のある回答者について集計。  
2) 手取り月収は、過去3か月の月収の平均。  
(筆者作成)

若い世代の住宅問題は、“停滞”のイメージをもつ。未婚率が上昇し、雇用の安定は失われ、所得は下がった。不安定就労または無職の多数の若者が「親持ち家」に住み続け、その「安定」のもとで、かろうじて生活を維持する状態にある。「自己借家」の若者の多くは、その「不安定」から抜けだす展望をもっていない。

必要なのは、特定パターンのライフコースを社会標準とみなし、そこに支援を集中するのではなく、より多様な選択肢を用意する住宅政策の立案・実施である。戦後の住宅施策は、「中間層」「家族」「持ち家」に対する援助を重視した。しかし、脱成長の時代に入った都市では、賃貸住宅の居住条件を改善し、「低所得」「単身」の人たちの「借家」確保を支えることが、より重要になる。「自己借家」の若者は、過度に重い住居費負担に苦しめられている。この状況の克服は、必須の課題である。「親持ち家」に住む若者は、親との同居を積極的に選んでいるとは限らない。ローコストかつ良質の住む場所が豊富に存在すれば、独立を選ぶ人たちが増える可能性がある。親との同居を続けるのか、独立するののかに関し、若者が選択できる条件を整える方向性が求められる。

さらに、「親持ち家」の保全に対する支援が新たな課題になる可能性がある。親の家の「安定」は必ずしも持続しない。経年に伴い、住宅の物的劣化が進むにも関わらず、高齢化する親と低収入の子は、修繕のための資力をもっていない。私有財産である持ち家に対する公的支援の根拠は、容易には成立しない。しかし、“私的”な「親持ち家」は、低収入の若者に住む場所を供給する点において、“社会的”な役割を果たしている。親の家が劣化し、そこでの不安定就労者の保護が困難になれば、政府は低所得者向け住宅供給を拡大する必要に迫られる。

若い人たちを“停滞”させる住宅問題は、社会維持のサイクルを衰退させてきた。住まいの選択肢の乏しさのもとで、多くの若者が人生の“次の段階”に踏みだせない状態にある。住宅政策に期待されるのは、住宅を供給するだけではなく、それを通じて、若者に人生の「足がかり」を提供し、社会の“動的”な持続を支える方向性である。新たな世代にとって、ライフコースの軌道は単数ではありえない。良質・低家賃の住宅ストックを豊富に用意し、住居に関する選択の幅を広げる必要がある。人生の「かたち」をより自由に描く若者が増えれば、その多様な軌跡の集積から社会持続の新たな「かたち」が現れるのではないか。そうした将来を想像し、そして実現するために、新たな住宅政策の構築が求められている。

## 参考文献

- 玄田有史『仕事のなかの曖昧な不安—揺れる若年の現在—』中央公論新社、2001年  
小杉礼子『若者と初期キャリア—「非典型」からの出発のために—』勁草書房、2010年  
白波瀬佐和子『少子高齢社会のみえない格差—ジェンダー・世代・階層のゆくえ—』東京大学出版会、2005年

ビッグイシュー基金編『若者の住宅問題―若年・未婚・低所得者層の居住実態調査 住宅政策  
提案書「調査編」―』ビッグイシュー基金、2014年

平山洋介『都市の条件―住まい、人生、社会持続―』NTT出版、2011年

平山洋介「マイホームがリスクになるとき―ポストバブルの住宅政策―」『世界』846号、2013  
年

宮本みち子『ポスト青年期と親子戦略―大人になる意味と形の変容―』勁草書房、2004年

山田昌弘『パラサイト社会のゆくえ―データで読み解く日本の家族―』筑摩書房、2004年