

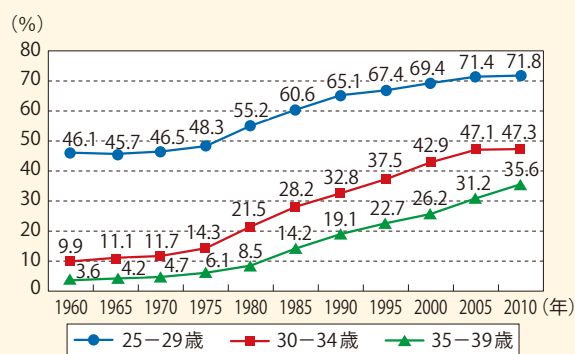
第2節 住まい方の変化

(1) 結婚・子育てに関する動向

(未婚化・晩婚化の進展)

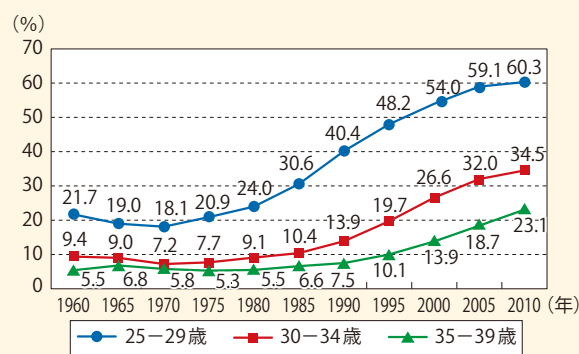
未婚率は、1970年代後半から上昇し、2010年時点で、男性の25～29歳では71.8%、30～34歳で47.3%、35～39歳で35.6%、女性の25～29歳で60.3%、30～34歳で34.5%、35～39歳で23.1%となっている（図表72、73）。50歳時点で一度も結婚をしたことのない者の割合を示す生涯未婚率も上昇傾向にあり、特に1990年代以降に大きく上昇し、2010年時点で男性は20.1%、女性は10.6%となった。今後更に上昇するものと考えられ、2030年には男性でおよそ27.6%と3.6人に1人が、女性で18.8%とおおよそ5.3人に1人が生涯未婚と見込まれている（図表74）。

図表72 年齢別未婚率の推移（男性）



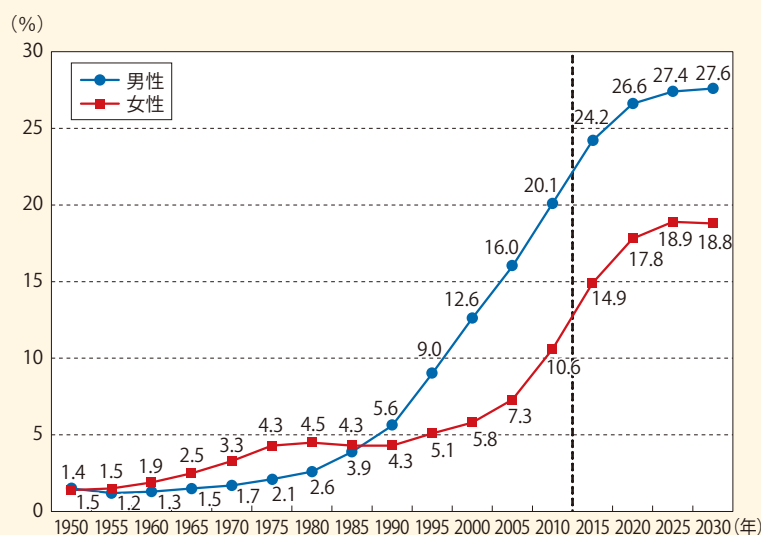
(注) 1960～1970年は沖縄県を含まない。
資料) 総務省「国勢調査」より国土交通省作成

図表73 年齢別未婚率の推移（女性）



(注) 1960～1970年は沖縄県を含まない。
資料) 総務省「国勢調査」より国土交通省作成

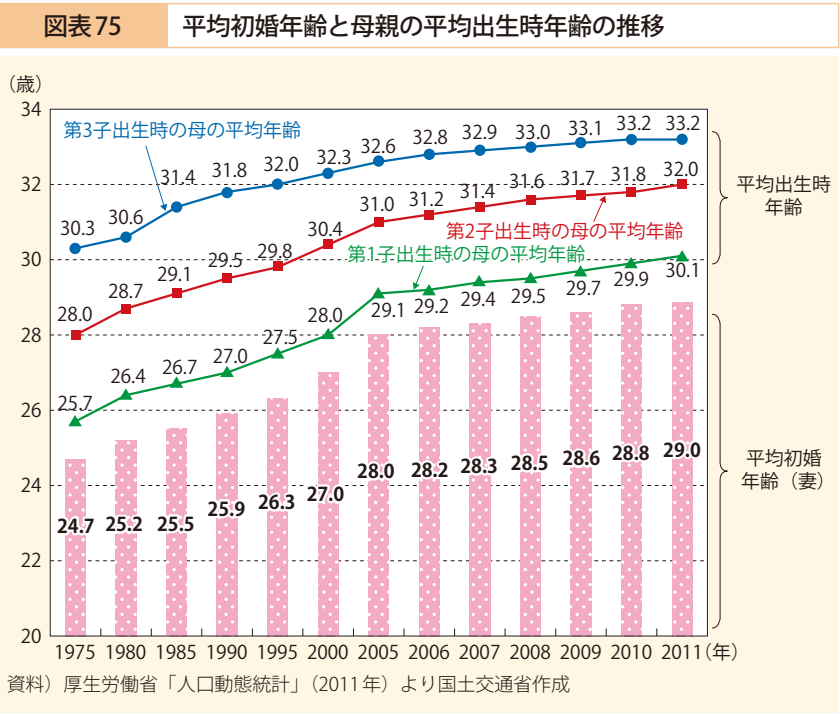
図表74 生涯未婚率の推移



(注) 生涯未婚率とは、50歳時点で一度も結婚をしたことのない人の割合であり、2010年までは「人口統計資料集（2012年版）」、2015年以降は「日本の世帯の将来推計」より、45～49歳の未婚率と50～54歳の未婚率の平均である。

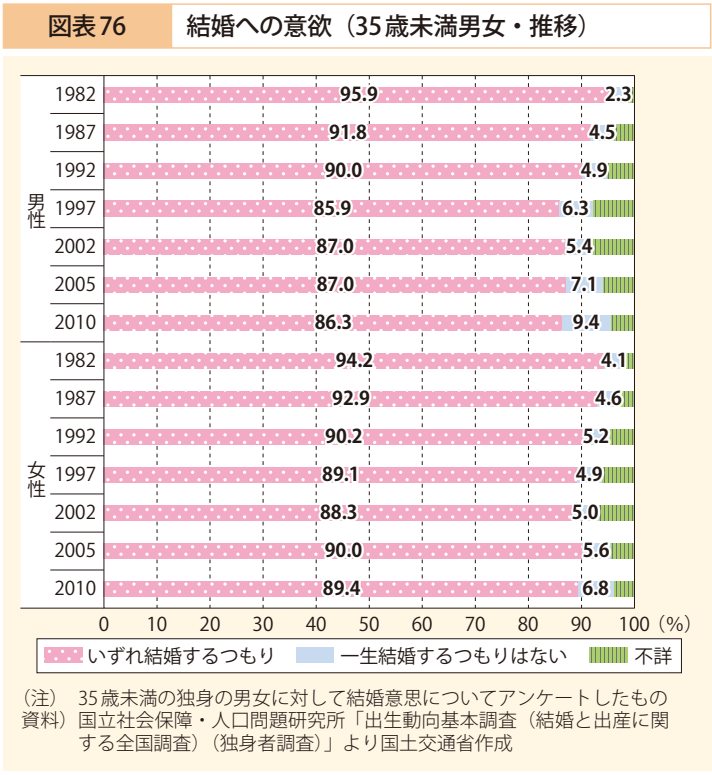
資料) 国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集」（2012年版）、「日本の世帯の将来推計（全国推計）（2013年3月推計）」より国土交通省作成

また、未婚化とともに晩婚化も進展している。妻の平均初婚年齢は1970年代半ば以降上昇傾向にあり、1975年時点で24.7歳だったものが、2011年時点では29.0歳となった。このような晩婚化に伴い、平均出生時年齢も上昇しており、第一子出生時の母の平均年齢は1975年には25.7歳だったが2011年には30.1歳にまで上昇している（図表75）。



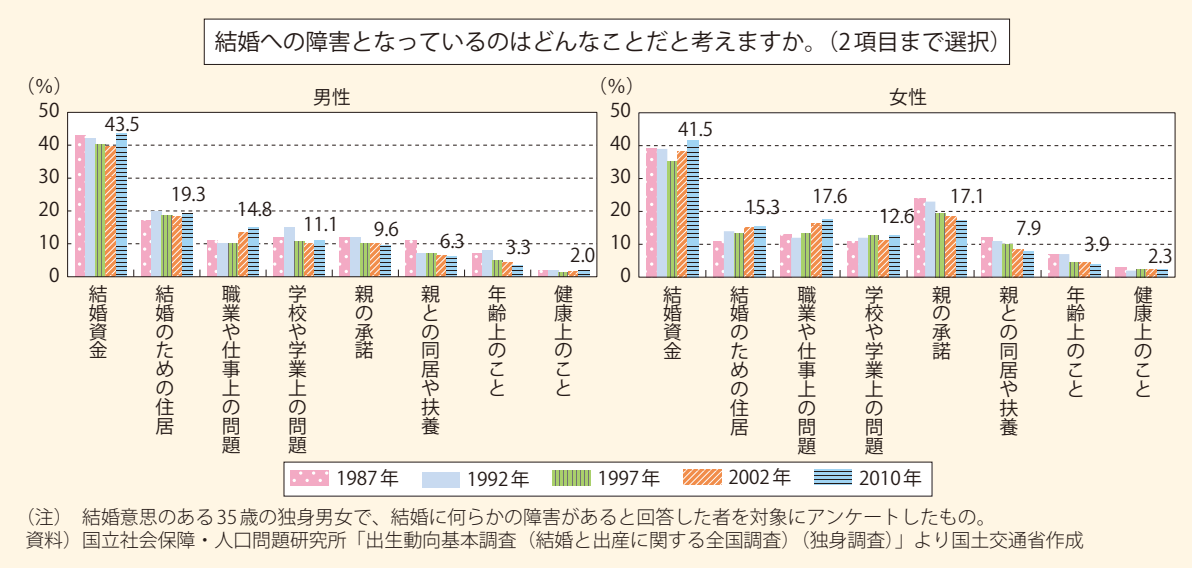
（結婚に対する意欲は依然として高水準）

このように未婚化・晩婚化が進展する一方で、若者の結婚に対する意欲自体は依然として高い水準にある。35歳未満の未婚者のうち、いずれは結婚したいと考える者の割合は、1982年以降、男性では85%以上の水準を、女性では90%前後の水準を保っている。2010年時点でも、男性で86.3%、女性で89.4%の者が「いずれ結婚するつもり」と答えており、結婚意欲自体が低下しているわけではないことが分かる（図表76）。



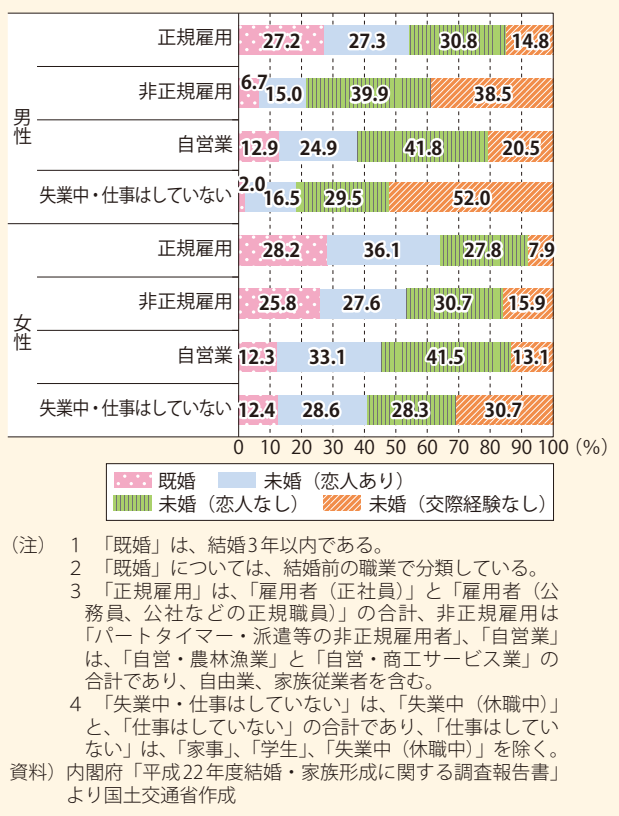
結婚に対する意欲自体は高い水準にあるにもかかわらず未婚化・晩婚化が進展している要因としては、経済的な制約が考えられる。未婚者にとってどのような要因が結婚の障害となっているかを見ると、男女とも未婚者の40%超の者が、結婚の障害となるものとして「結婚資金」の欠如を、男性で19%超、女性で15%超の者が「結婚のための住居」を挙げている（図表77）。

図表77 結婚の障害となるもの



これらの要因自体は以前から結婚への障害となってきたものであるが、現在の若者については、雇用の不安定化やそれに伴う収入の減少等が起こる中で、より厳しい経済制約に直面していると考えられる。若者の雇用形態別の婚姻状況を見ると、男性については、2010年度時点で正規雇用者の既婚率が27.2%となる一方、非正規雇用者の既婚率は6.7%となっており、両者の差が20ポイント以上となっている。女性については、正規雇用者の既婚率が28.2%であるのに対し、非正規雇用者では25.8%となっており、雇用形態による既婚率の差は男性ほど大きくない。このことから、特に男性の非正規雇用者の増加が未婚化・晩婚化と関連していると考えられる（図表78）。

図表78 雇用形態別の婚姻・交際状況（20代・30代）



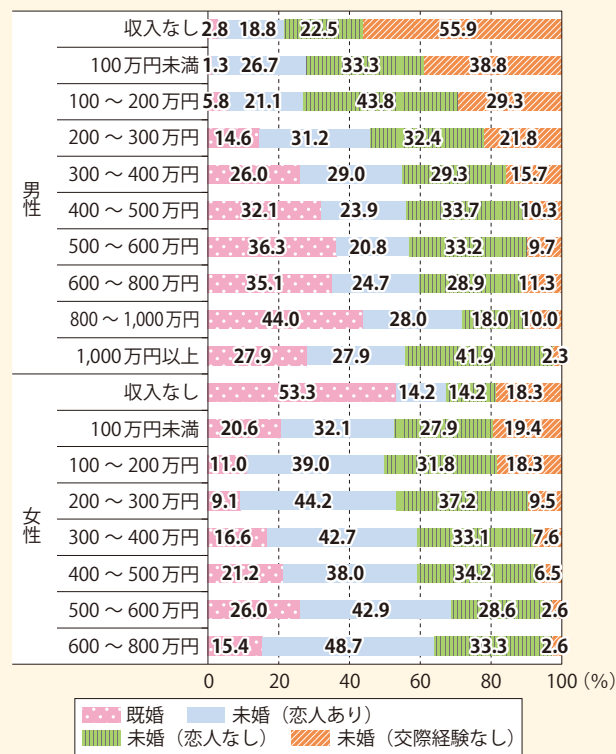
同様に、年収が婚姻状況に与える影響について見てみる。男性では、年収が600万円までの区分では年収が上がれば上がるほど既婚率が高くなる一方で、年収1,000万円以上の者については既婚率が低下しており、ある程度の所得以上の階層においては既婚率が低くなることが分かる（女性の年収600～800万の者についても同様の現象が見られる）。これは、経済的に既に自立していることから、結婚による追加的な経済的メリットを感じにくいこと等が理由と考えられる（図表79）。

（単身世帯、親と同居する若年未婚者の割合の増加）

未婚化・晩婚化は世帯のあり方にも影響を与えている。未婚化・晩婚化に伴う若者の単身世帯の増加については、第1章で見たとおり、1985年に30代の単身世帯の割合は15.0%であったものが、2010年には32.2%にまで上昇し、その後も上昇を続け、2035年には35.3%になると見込まれている（図表12）。

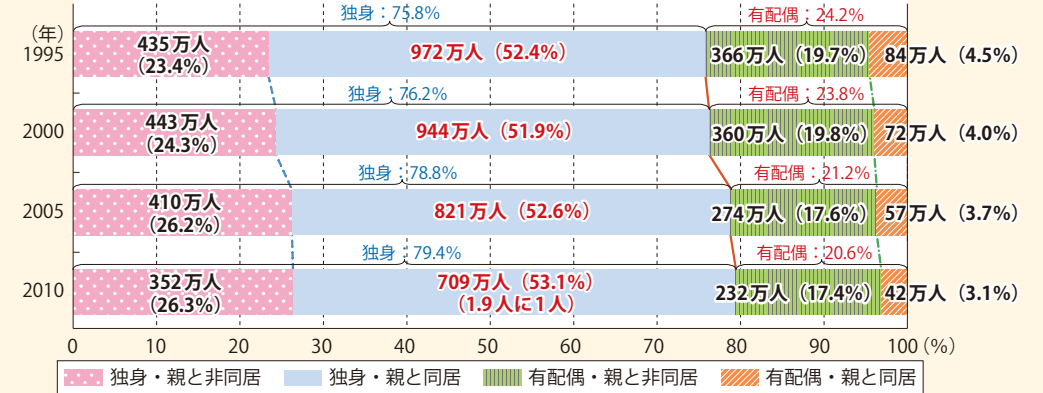
また、これまで結婚を機に親元を離れていた層が未婚化・晩婚化の進展とともに親元にとどまるようになったほか、これまで進学や就職に伴って親元を離れていた層の中でも、経済的な自立が困難という理由により親元に残る者が増えたことから、親と同居を続ける若者も増えている。若者の配偶関係及び親との同居状況を見ると、独身者で親と同居する者の割合は20代、30～34歳、35～39歳のいずれの年齢層でも増加傾向にあり、2010年においては、20代で53.1%と過半数の者が、30～34歳で27.6%と3.6人に1人が、35～39歳で20.1%と5人に1人が親と同居していることが分かる。中でも、35～39歳の年齢層における親との同居率の上昇が著しく、1995年から2010年にかけて割合で見ると10.9%から20.1%へ、人数で見ると85万人から193万人へ増加している（図表80、81、82）。

図表79 年収別の婚姻・交際状況（20代・30代）



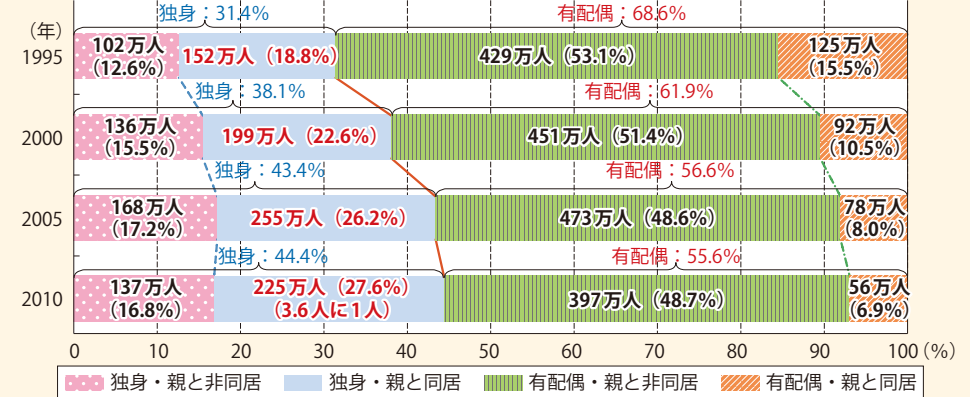
(注) 1 「既婚」は、結婚3年以内である。
2 女性の収入「800～1,000万円」及び「1,000万円以上」は、それぞれ該当者が11名、3名しかいないため、グラフ中に含めていない。
資料) 内閣府「平成22年度結婚・家族形成に関する調査報告書」より国土交通省作成

図表80 20代の配偶関係・親との同居状況



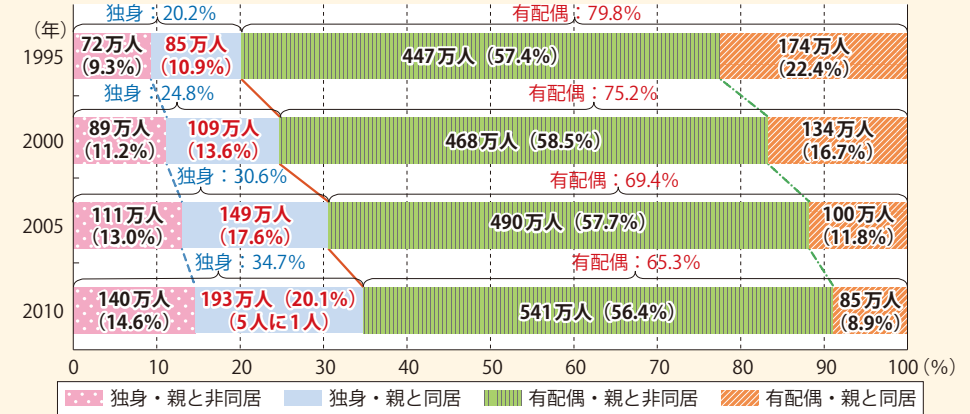
(注) 1 「独身」は、「未婚」、「死別」、「離別」の合計である。
2 配偶関係不詳の者、親と同居しているか否か判定できない者を除いた割合である。
資料) 総務省「国勢調査」より国土交通省作成

図表81 30～34歳の配偶関係・親との同居状況



(注) 1 「独身」は、「未婚」、「死別」、「離別」の合計である。
2 配偶関係不詳の者、親と同居しているか否か判定できない者を除いた割合である。
資料) 総務省「国勢調査」より国土交通省作成

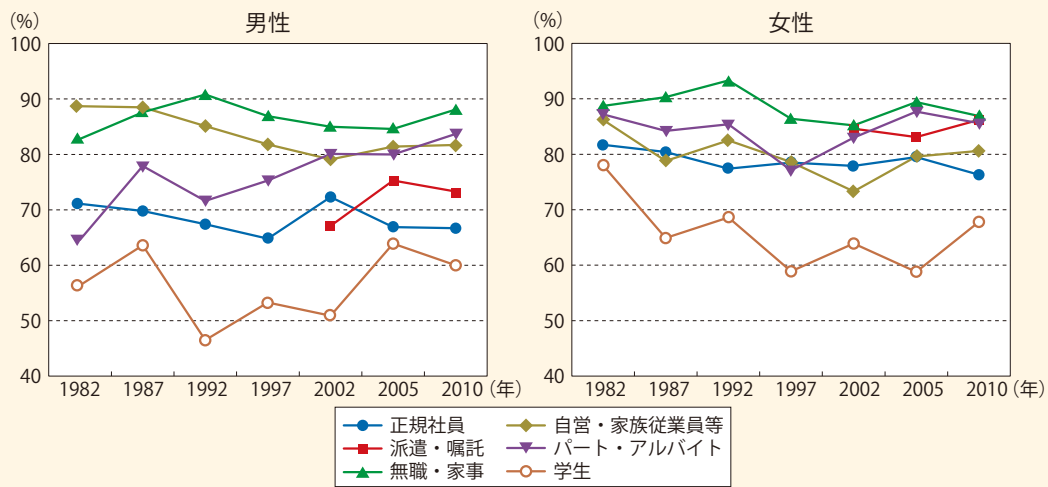
図表82 35～39歳の配偶関係・親との同居状況



(注) 1 「独身」は、「未婚」、「死別」、「離別」の合計である。
2 配偶関係不詳の者、親と同居しているか否か判定できない者を除いた割合である。
資料) 総務省「国勢調査」より国土交通省作成

また、親と同居する未婚者の割合を就業の状況別に見ると、男性では、正規社員で親と同居する者の割合は70%を下回る水準であるのに対し、パート・アルバイトを行う者では80%を超える水準となっている。女性でも同様の傾向が見られることから、雇用が不安定な者ほど親と同居する傾向にあることがわかる（図表83）。

図表 83 就業の状況別に見た、親と同居する未婚者の割合（18～34歳）

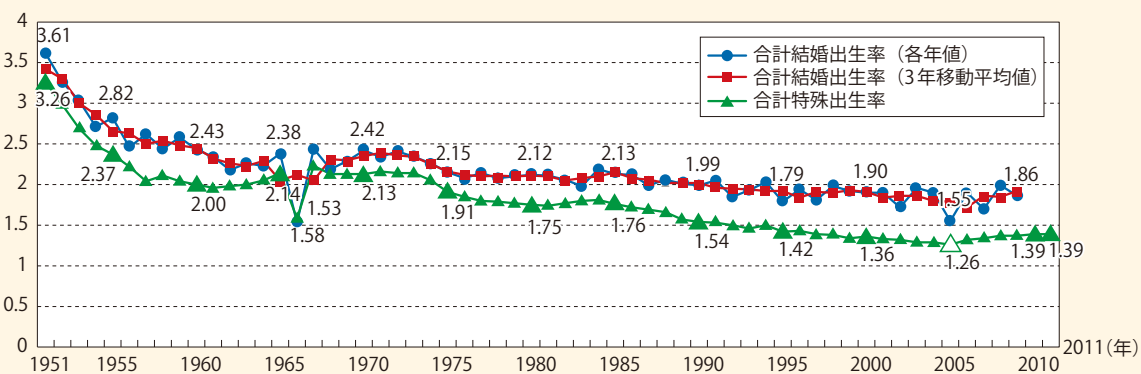


（合計特殊出生率、合計結婚出生率は減少傾向）

合計特殊出生率は、戦後、1950年代から1960年代にかけて大きく減少し、1951年に3.26だったものが1960年には2.00まで落ち込んだ。1975年代以降は2.0を下回る水準で推移し、2005年には過去最低の水準となる1.26を記録した。近年は持ち直しの動きが見られ、2011年は1.39となっている。

一方、夫婦の最終的な出生子ども数を意味する合計結婚出生率は、長期的に減少しており、1951年に3.61だったものが1995年には1.79となり、以降は2.0を下回る水準で推移しているが、合計特殊出生率と比較するとその減少幅は小さい。合計特殊出生率と同様に、近年は持ち直しており、2009年時点で1.86となっている（図表84）。

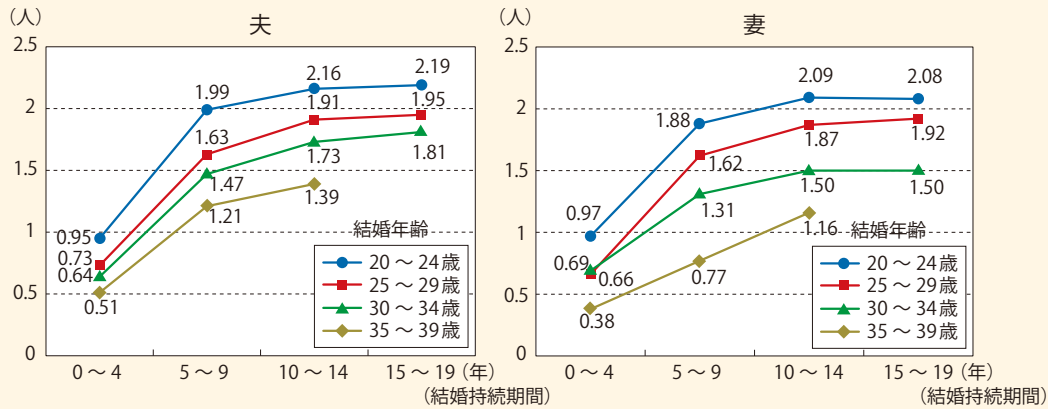
図表 84 合計結婚出生率と合計特殊出生率の推移



また、夫妻の結婚年齢別にみた平均出生子ども数を見ると、妻の結婚年齢が20～24歳の夫婦（結

婚持続期間15～19年の場合。以下同じ。）では平均出生子ども数が2.08人であるのに対し、25～29歳では1.92人、30～34歳では1.50人となっており、結婚年齢が高くなると出生子ども数が減少する傾向が見られる（図表85）。

図表 85 夫妻の結婚年齢別・結婚持続期間別に見た平均出生子ども数



これらのことにより、我が国の少子化は、次の世代を生み出す若者人口自体が減少していることに加え、未婚化により子どもを持たない者が増えていること、晩婚化等により結婚した夫婦が持つ子供の数が減少していること等様々な要因によって引き起こされているということが分かる。

コラム ライフサイクルの将来予想

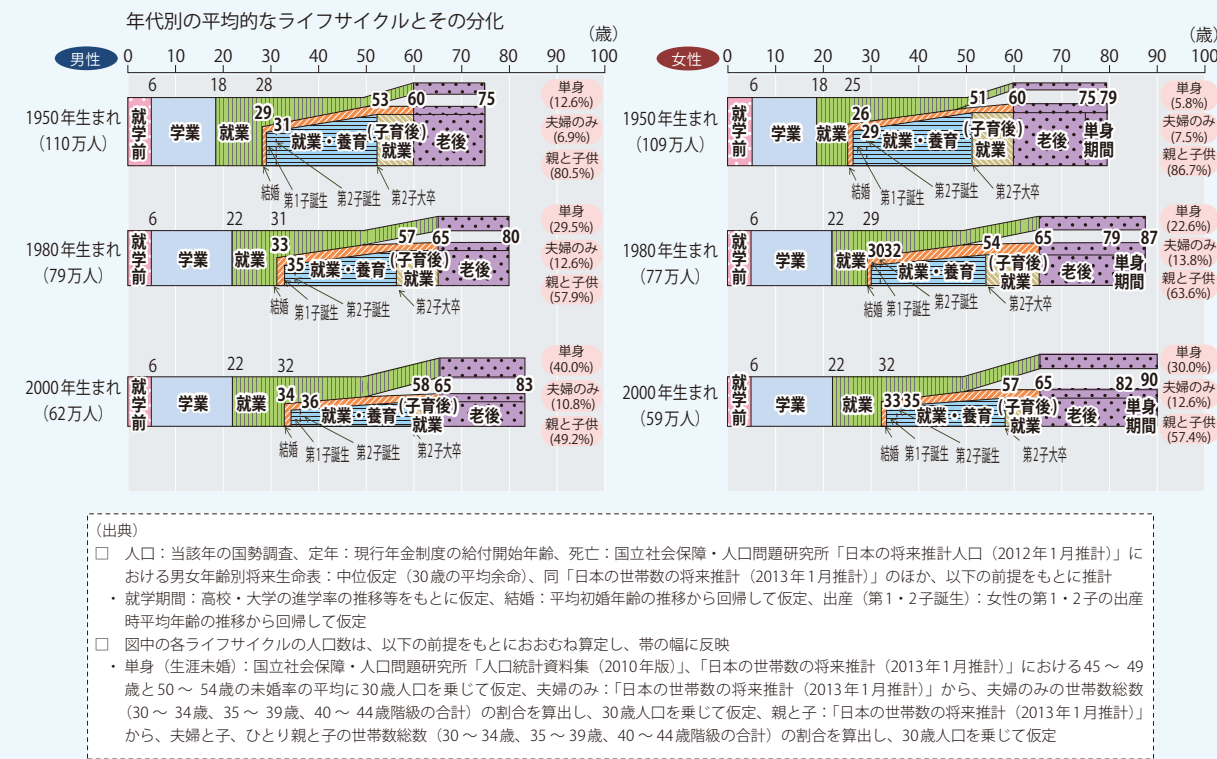
進学率の上昇、未婚化・晩婚化・晩産化の進展、定年の延長、平均寿命の伸長。これらは我々の社会全体の変化を示すものですが、これらの変化を形作っている我々ひとりひとりのライフサイクルに立ち返ったとき、我々の「典型的な」ライフサイクルというものはどのように変化してきているのでしょうか。ここでは、1950年生まれ、1980年生まれ、2000年生まれの世代を取り上げ、ライフサイクルの変化を見ることにします。

1950年生まれの男性については、高校卒業後の18歳で就職、28歳で結婚、29歳で第一子を持ち、60歳で定年を迎えた後、老後の期間を15年過ごし、75歳で生涯を終えるというのが平均的なライフサイクルでした。しかし、1980年生まれ、2000年生まれと、近年生まれた世代になればなるほど、進学率の高まりによる就業年齢の高齢化、晩婚化、定年の延長による就業期間の長期化、平均寿命の伸長によるライフスパンの拡大により、ライフサイクルのそれぞれの節目に当たる年齢が後ろ倒しされることが見込まれます。また、結婚をするかしないか、子供を持つか持たないかの選択により、異なるライフスタイルを経験することになるため、圧倒的多数が経験するライフスタイルというものが存在せず、複数の形のライフスタイルが並立して存在することになります。

まず、結婚をするかしないかでライフスタイルを大きく2つに分けることができます。1950年

生まれの男性では結婚をするのが平均的なライフスタイルでしたが、1980年生まれ、2000年生まれ世代では、結婚をせず生涯未婚を選択する者も増えてきています。

次に、結婚をする者の中でも、子どもを持つか持たないかで異なるライフスタイルを選択することになります。1950年生まれ男性では子どもを持つのが平均的なライフスタイルでしたが、1980年生まれ、2000年生まれ世代では、子どもを持たない者も増えてきています。女性についてもこれと同様の傾向が見られます。

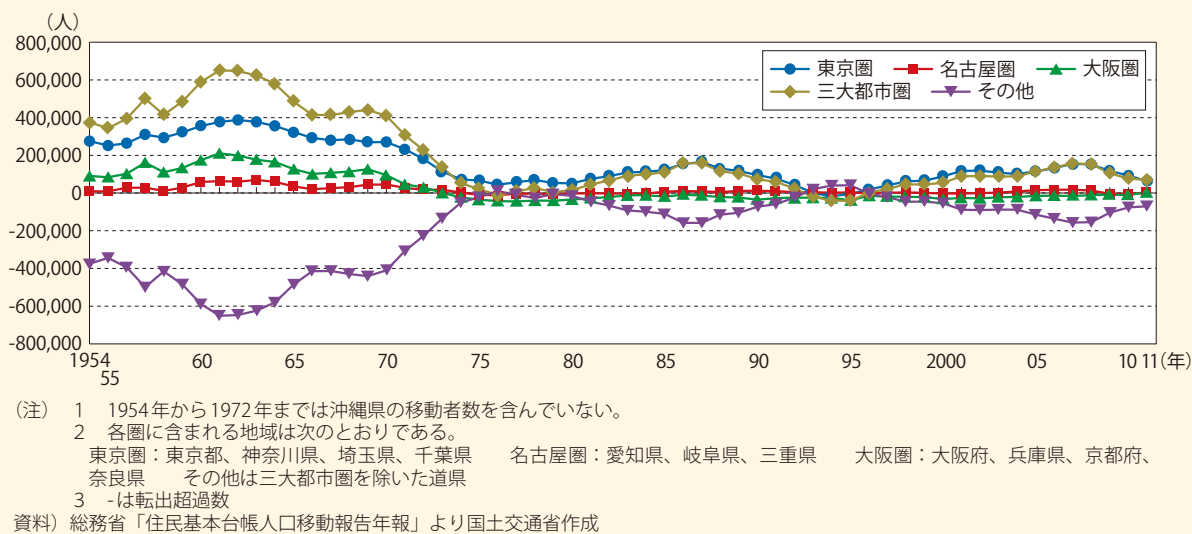


（2）居住地の動向

（地方部から都市部への人口移動は継続しつつも規模は縮小傾向）

戦後、我が国の都市は、ある時は地方圏からの人口を受け入れ、ある時は地方圏へ人口を送り出すことにより、その規模を伸縮させながら発展を遂げてきた。戦後、特に高度経済成長の過程では、産業構造の変化に伴い都市圏における所得水準が上昇したことから、より良好な雇用機会や賃金水準を求め、地方部から三大都市圏への人口集中が進むこととなった。その後、高度経済成長が終焉を迎える1970年代に入ると、都市圏と地方圏との所得格差が縮小したことから、地方からの転入圧力は弱まり、三大都市圏への転入超過数は減少した。1980年代からは、景気拡大を背景に東京圏への人口流入が再び増加し、バブル期の1987年には転入超過数が16万人を超えた。しかし、バブル崩壊による景気の後退に伴い東京圏への転入超過数は再び減少し、1990年代前半には転出超過に転じた。1990年代後半以降は再び東京圏への転入超過が拡大し、2007年にはバブル期に匹敵する転入超過数となった。その後、転入超過数は縮小しているものの、東京圏への人口流入自体は続いている（図表86）。

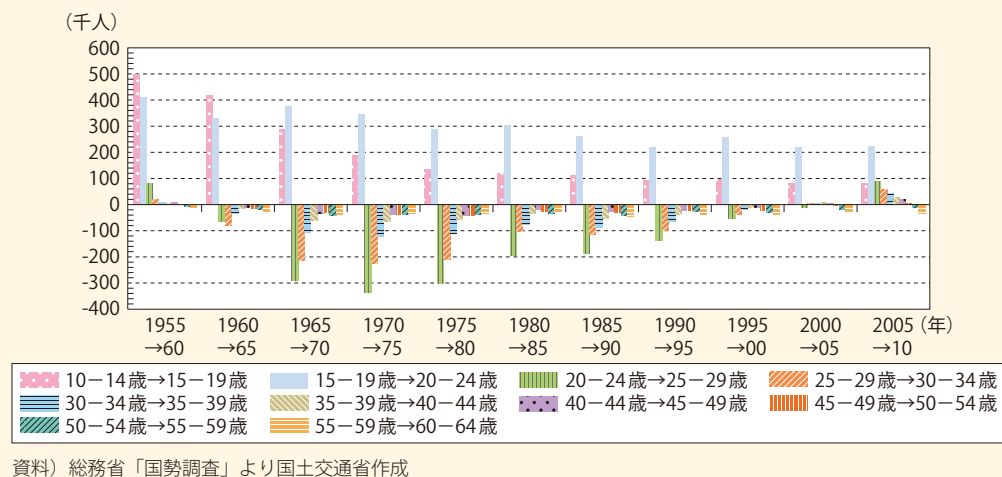
図表86 転入超過数の推移



このような地域間移動が起こる主な要因としては、人々がより豊富な就業機会やより高い所得水準を求めて移動する経済的な要因、進学や就業、結婚、住宅購入等のライフサイクルに関する社会的な要因、また、これらの経済的・社会的要因による移動が最も活発な時期と考えられる若年期にある者がどのくらいのボリュームで存在するかという人口学的な要因があると考えられる。現在も人口流入が続く東京圏についても、若者の流入の動向が全体の人口変化を大きく左右していると考えられることから、以下では東京圏における年齢階級別の人口変化の推移を見ることにする。

東京都においては、高度経済成長期前半の1950年代後半から1960年代にかけて、10代後半から20代前半にかけての層が大量に流入した。その後も同年齢層の東京都への転入超過は続いているものの、その規模は縮小傾向にあり、特に10代後半の転入超過数の縮小が著しい。1955年から1960年にかけては約50万人を記録した10代後半の転入超過数は、2005年から2010年にかけては約8万人にまで減少している（図表87）^注。

図表87 年齢階級別人口増減の推移（東京都）

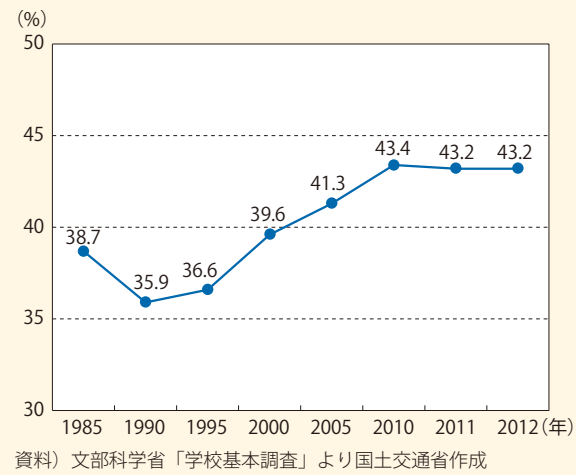


^注 このように、同じ生年の集団の2時点の人口を比較することにより、正確には、若者人口の社会増及び自然増を合計したものが人口の変化として表れることになるが、社会増減に比して自然減の影響は小さいと考えられることから、ここでは、人口の変化を社会増減による変化と見なし、転出入の動向として分析を行う（図表87、90）。

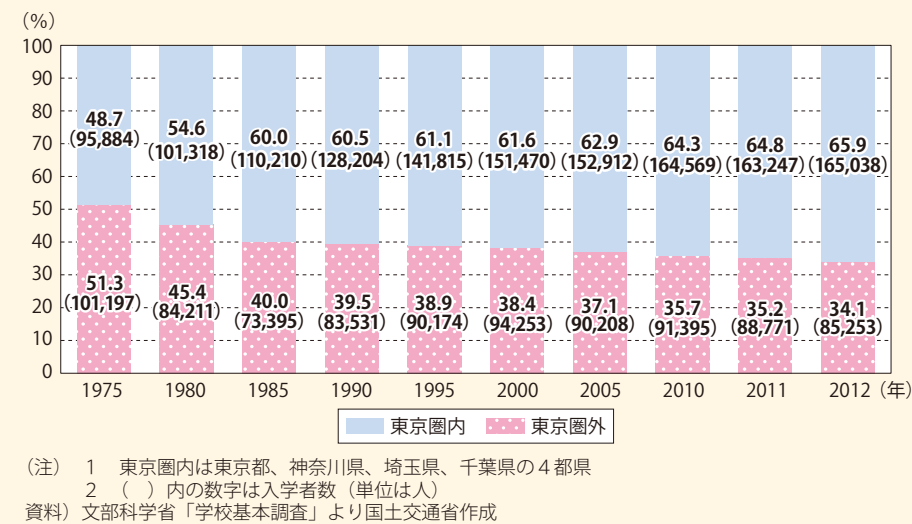
(地元進学志向の高まり)

この東京都への若者の転入超過数の縮小の背景には、前述した経済的要因のほか、地方における地元志向の高まり等があると考えられる。進学を契機とした地域間移動の動向について見ると、出身高校所在地と同じ都道府県の大学に進学する者の割合が上昇しており、進学に伴い地方圏から東京圏に移動する者が減少していることが分かる(図表88、89)。

図表88 出身高校所在地と同じ都道府県の大学に進学する者の割合



図表89 東京圏内の大学に入学する圏外出身者の割合



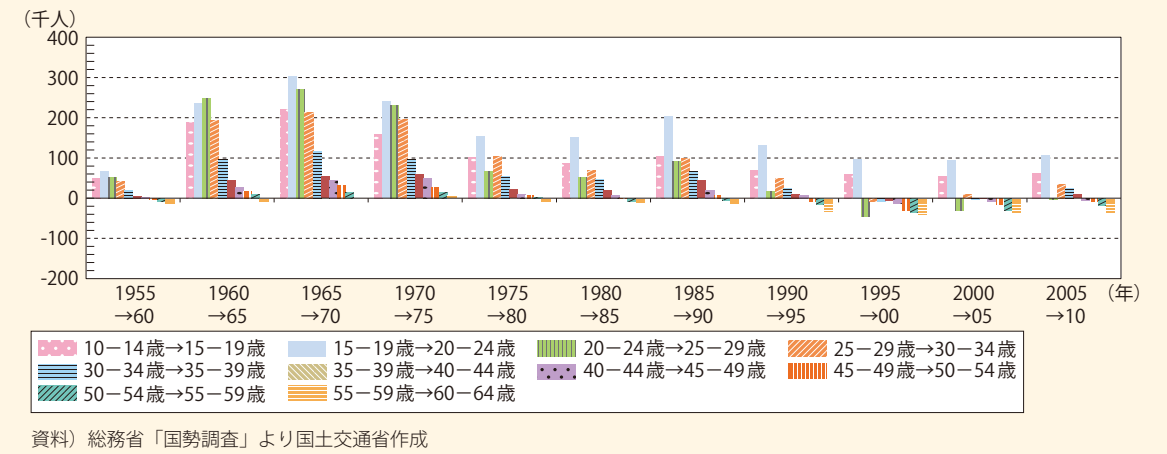
(東京都から近隣三県への転出の縮小)

転入人口だけでなく、転出人口の動向にも変化が見られる。東京都からは、1960年代後半から1970年代にかけて20代後半から30代の層が多く流出しており、1970年代には、20代後半で30万人、30代前半で20万人を超える水準で転出超過が起こった。1980年代に入ると、転出超過自体は継続したものの、その規模は縮小し、1990年代後半には、20代後半で5.1万人、30代前半で3.6万人、30代後半で1.8万人の水準まで低下した。2000年代になると、20代後半から30代における転出超過は転入超過に転じ、「10代後半から20代前半にかけて東京都に流入し、20代後半から30代にかけて東京都から流出する」という戦後一貫して見られた若者人口の動きがここで転換することとなった(図表87)。

この東京都からの人口流出の動きは、近隣三県(千葉県、埼玉県、神奈川県)への人口流入の動きと連動している。東京都からの20代後半・30代の転出が多く見られた1960年代後半から1970年代にかけては、近隣三県において20代後半から30代にかけての層の流入が見られることから、東京

都から転出した人口の多くが近隣三県に転入していたことが推察される。このことは、「国勢調査」の移動調査の結果からも示され、特に1970年前後に東京都から近隣三県への人口流出が起こっていたことが分かる(図表90、91)。

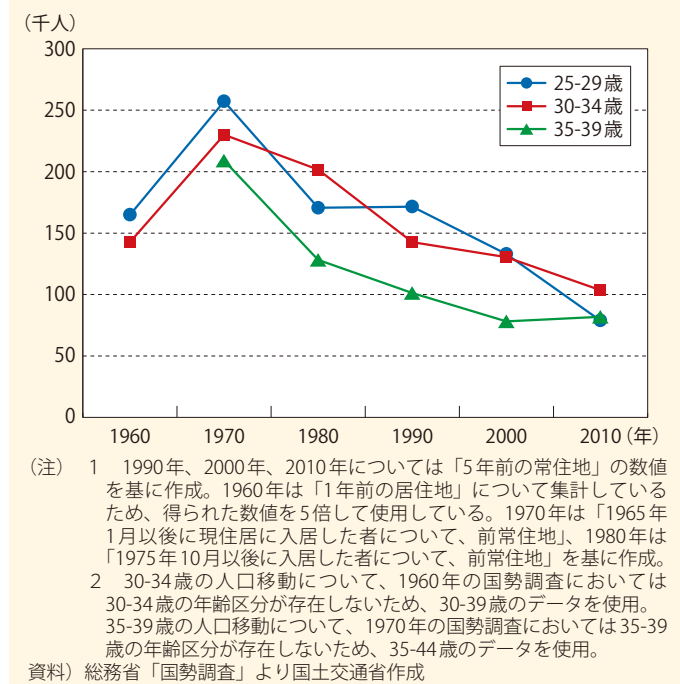
図表90 年齢階級別人口増減の推移(近隣三県)



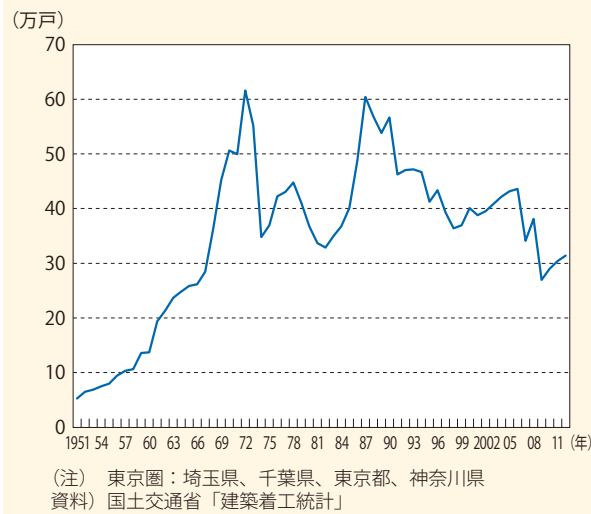
また、1960年代後半から1990年代にかけての20代後半・30代の東京都から近隣三県への転出の動きは、住宅取得の動向と関連している。戦後から1970年代始めにかけては、東京圏に大量に流入した人口の受け皿となる住宅の確保が喫緊の課題となり、東京都の多摩地域における多摩ニュータウンの開発(1966年に着工、1971年に入居を開始)等、郊外における宅地開発や住宅建設が急速に進められた。このような動きを反映し、東京圏における新設住宅着工戸数は高度経済成長期の末頃の1972年にピークを迎え、60万戸を超える水準となった(図表92)。このように、かつては、進学・就職に伴い10代後半から20代前半にかけて東京圏に流入してきた人口が20代後半から30代となり、東京都の郊外部や近隣三県に移り住宅を取得するという動きが見られた。

この動きとは対照的に、前述のとおり、東京都における2000年代以降の若者人口の動態は、20代後半から30代にかけても転入超過が見られることが特徴となっており、10代後半から20代前半にかけて東京都に流入した人口が20代後半から30代になっても都内にとどまっていることや、20代後半から30代にかけて新たに東京都に流入する人口が出てきていることが要因と考えられる。この背景には、土地価格の下落や、企業の土地放出の動きにより、大規模マンションが建築可能な土地取得が容易になったことから、特に東京都において住宅供給が高水準で推移することとなり、東京都に滞留する人口を支えたということがあったと考えられる(図表93)。

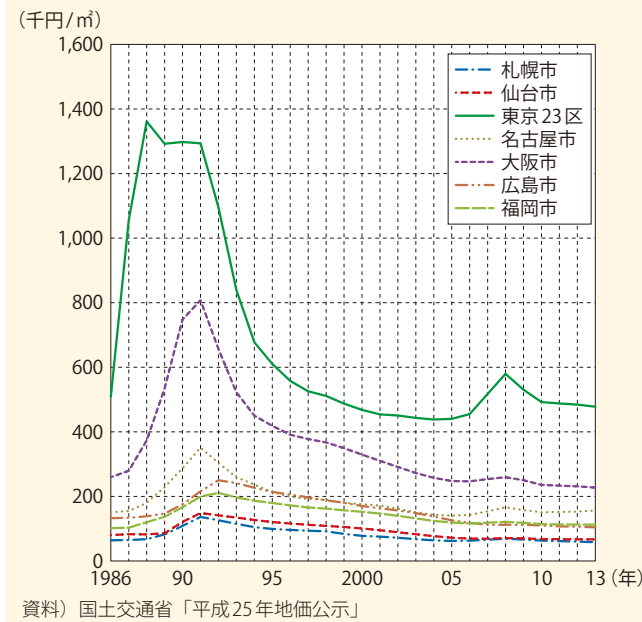
図表91 東京都から近隣三県への人口移動



図表 92 新設住宅着工戸数の推移（東京圏）



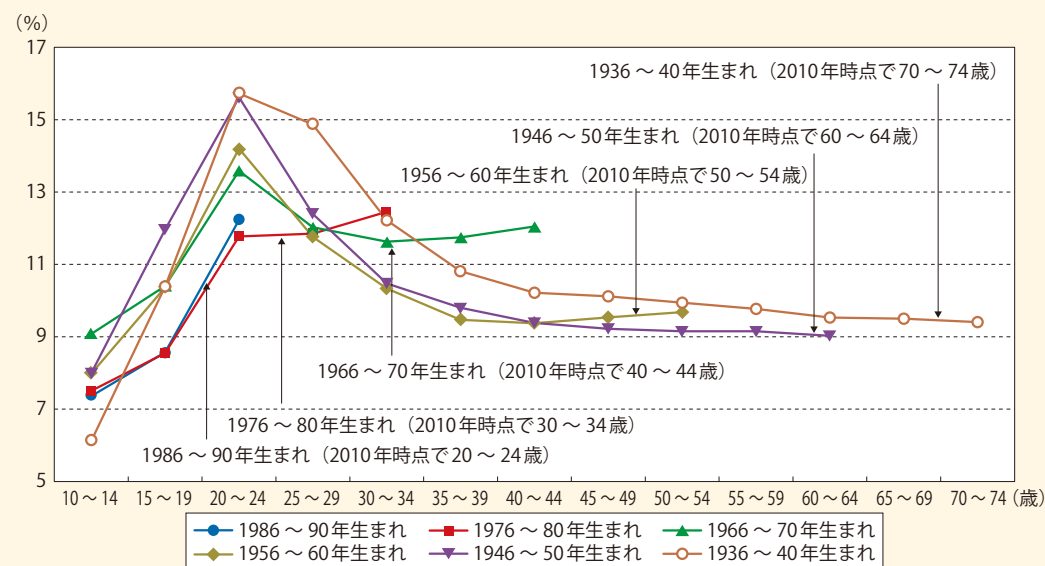
図表 93 主な都市における住宅地の平均価格の推移



（東京都に居住する人口割合の上昇）

このように、近年は、10代後半から20代前半にかけての年齢層のみならず、20代後半から30代にかけての年齢層においても東京都への流入が続いていることから、若い世代では、年齢を追うごとに都内に居住する者の割合が高まっていると考えられる。東京都に居住する人口の割合の推移を世代別に見てみると、1966～1970年生まれの世代以前では、東京都に居住する者の割合は20～24歳でピークを迎えその後は減少傾向にあるのに対し、1976～1980年生まれの世代では、年齢を重ねるにつれて東京都に居住する人口の割合が高まっている（図表94）。

図表 94 世代別に見た東京都に居住する人口割合の推移



（居住地の分布から見る都心回帰の進展）

このような東京都への人口集中、いわゆる「都心回帰」の動向は、東京圏内の若者人口の分布の変化からも読み取ることができる。

ここでは、過去と現在の若者の、10代から20代にかけて、及び、20代から30代にかけての地域間移動の動向を比較するため、東京圏における過去と現在の若者人口の社会増減の動向を明らかにする。

具体的には、1985年時点の10代（1966～1975年生まれの者で、2012年時点で37～46才の者）の人口分布と、1995年時点の20代の人口分布を比較することにより、この世代の10代から20代にかけての社会増減の動向をエリアごとに明らかにするとともに、2000年時点の10代（1981年～1990年生まれの者で、2012年時点で22～31才の者）の人口分布と2010年時点の20代の人口分布を比較することにより、この世代の10代から20代にかけて社会増減の動向をエリアごとに明らかにし、さらにこれらの2時点の社会増減の動向を比較することで、過去と現在の若者の10代から20代にかけての地域間移動の動向の違いを明らかにする。

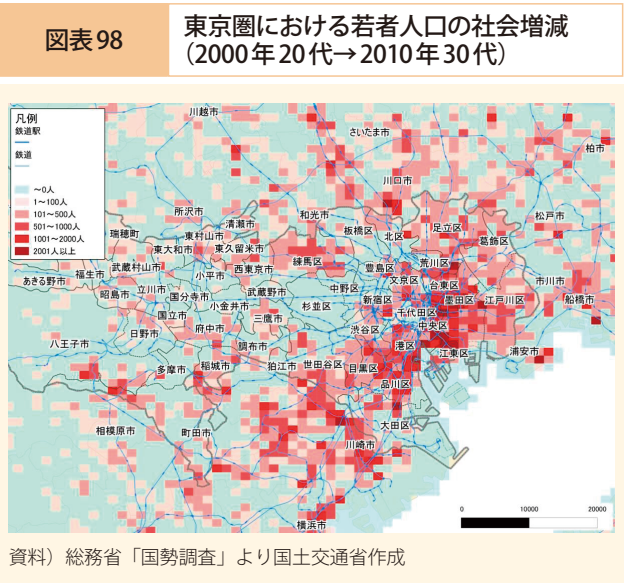
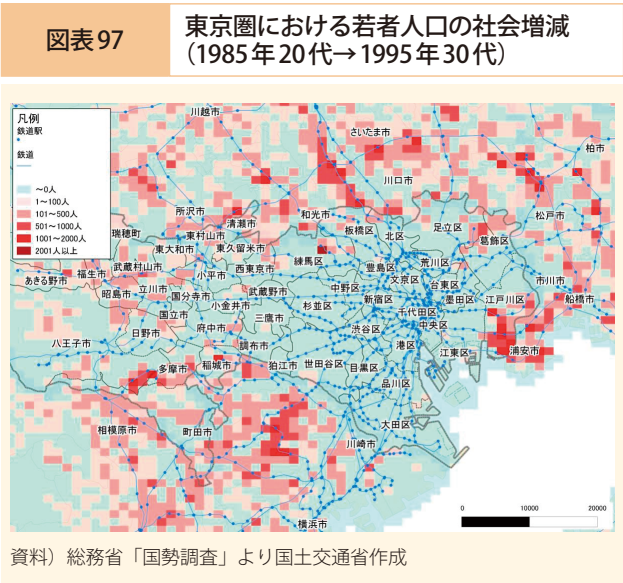
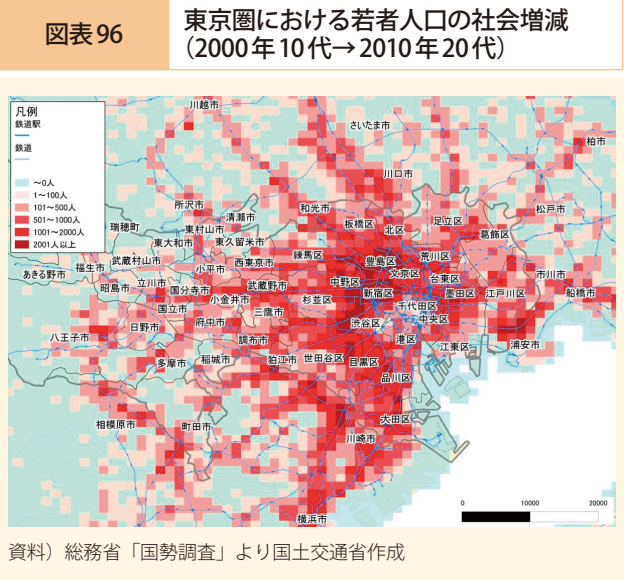
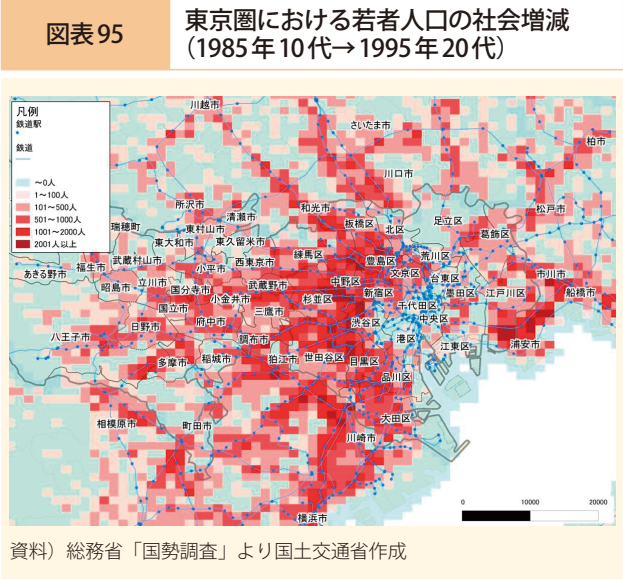
同様に、20代から30代にかけての地域間移動の動向については、1985年時点の20代（1956～1965年生まれの者で、2012年時点で47～56才の者）の人口分布と1995年時点の30代の人口分布の比較、及び、2000年時点の20代（1971年～1980年生まれの者で、2012年時点で32～41才の者）の人口分布と2010年時点の30代の人口分布の比較、さらにこれらの2時点の社会増減の動向の比較により明らかにする^注。

①東京圏における人口移動

東京圏においては、以前の若者世代よりも現在の若者世代の間でより鮮明に都心居住の動きが見られる。1985年に10代だった者が1995年に20代となった時は、人口増加は、東京都西部を中心に、埼玉県等東京都に隣接する県の広範囲で見られた。東京23区においては、文京区や新宿区等において増加が見られたものの、都心3区と呼ばれる千代田区、中央区、港区ではほとんど人口増加が見られなかった（図表95）。対照的に、2000年に10代だった者が2010年に20代となった時は、都心3区を含む東京23区における人口増加が大きく、東京都市部や近隣県においては人口増加が引き続き起こっている地域もあるものの、以前と比較して鉄道の沿線部に人口増加が集中するなど、人口増加が見られるエリアが縮小していることが分かる（図表96）。

注 図表87及び90に関する分析と同様に、同じ生年の集団について2時点の人口分布を比較することにより、正確には、若者人口の社会増減及び自然減を合計したものが人口の変化として表れることになるが、社会増減に比して自然減の影響は小さいと考えられることから、ここでは、人口の変化を社会増減による変化と見なし分析を行う（図表95～114）。1985年から1995年にかけての人口分布の変化については日本測地系を、2000年から2010年にかけての人口分布の変化については世界測地系を用いて集計しているが、便宜上、ともに世界測地系に基づき作図をしている。

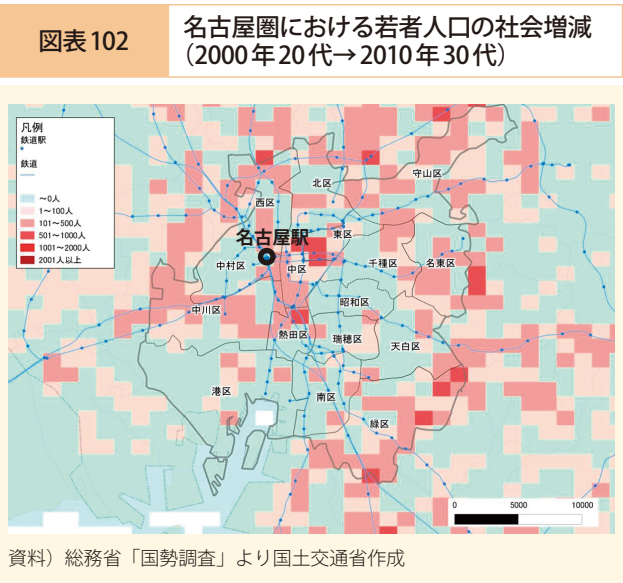
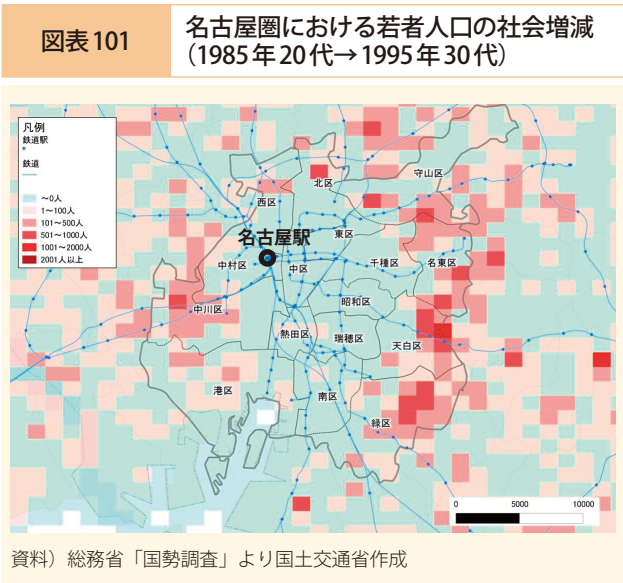
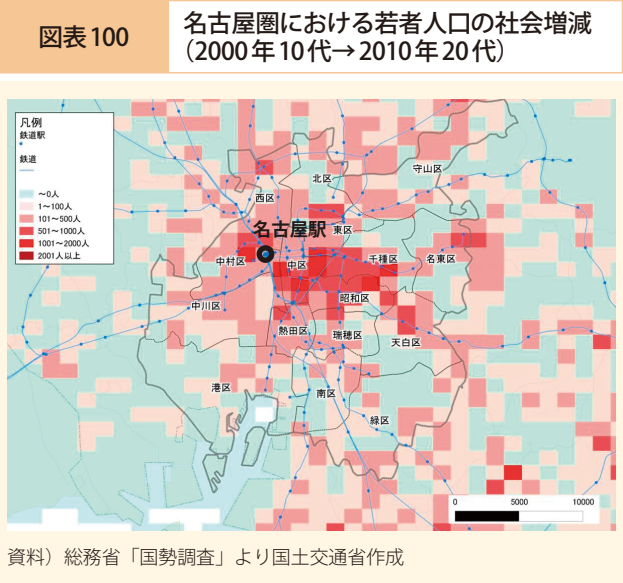
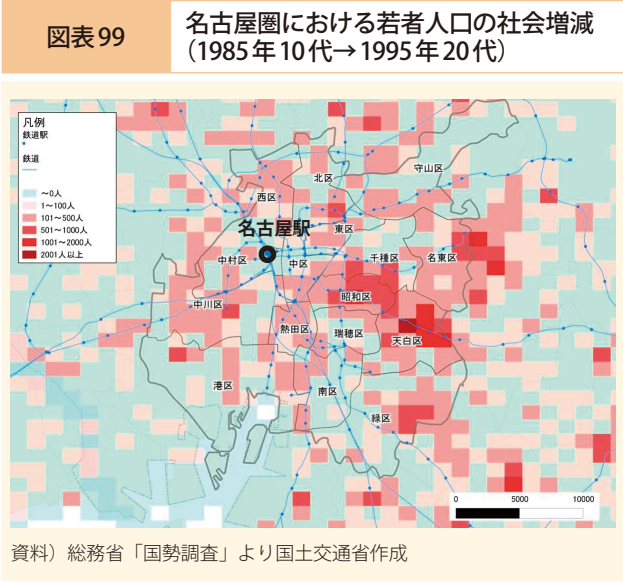
この都心部への人口集中の傾向は、10代から20代にかけての年齢層よりも20代から30代にかけての年齢層でより顕著に見られる。1985年に20代だった者が1995年に30代になったときには、江戸川区等一部の区を除き東京23区内ではほとんど人口増加が見られなかったのに対し、近隣三県においては広範囲で人口増加が見られた（図表97）。他方、2000年に20代だった者が2010年に30代となった時（いわゆる第2次ベビーブーム世代の「団塊ジュニア」世代がこれに含まれる）には、東京都内では江東区、港区、中央区等の湾岸部の区部における人口増加が目立っており、東京都の郊外部及び近隣三県における人口増加は以前よりも限られたエリアで起こっている（図表98）。



②名古屋圏における人口移動

東京圏だけではなく、他の都市圏や地方圏の都市部においても、まちの中心部に人口が集中する動きが見られる。名古屋圏においては、1985年に10代だった者が1995年に20代となった時は、名古屋駅の周辺においてはほとんど人口増加が見られなかったのに対し、2000年に10代だった者が2010年に20代となった時は、中区、中村区等の名古屋駅周辺のエリアに人口増加が集中して見られた（図表99、100）。

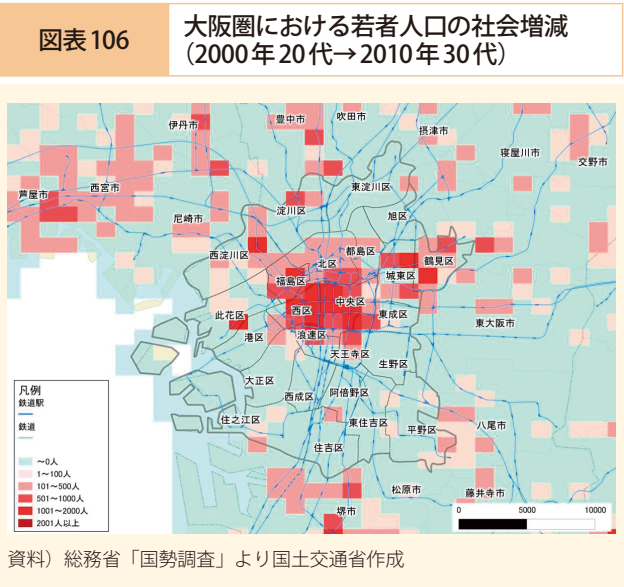
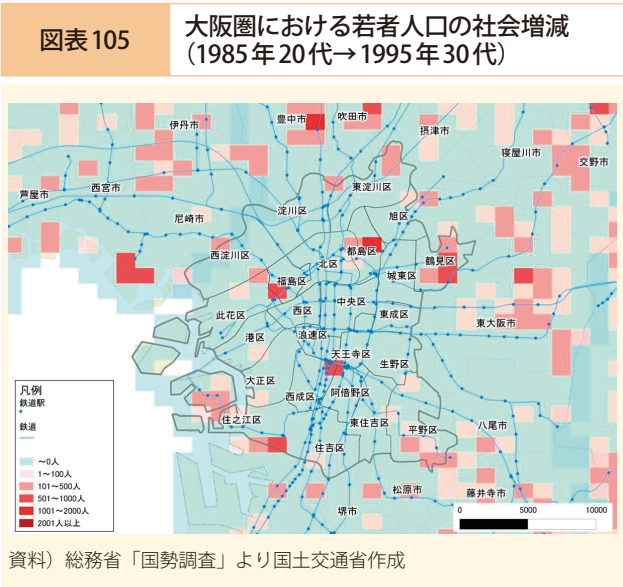
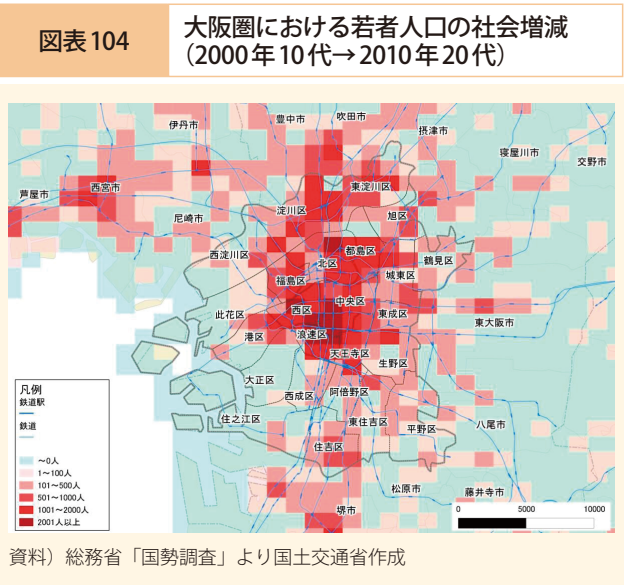
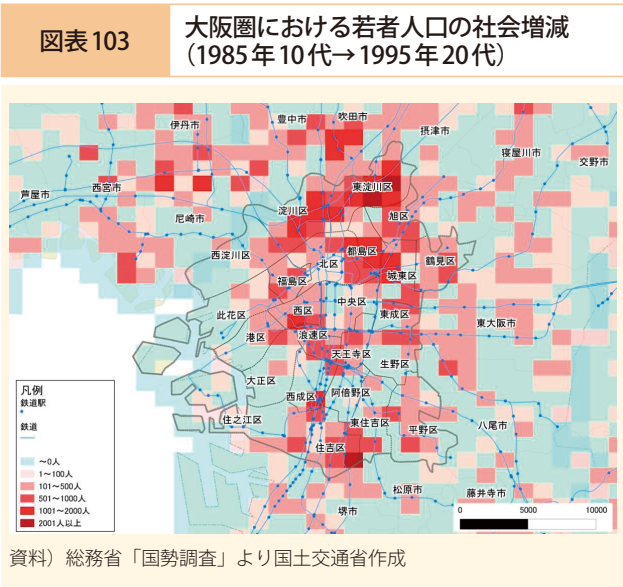
20代から30代にかけての人口移動についても同様に中心部に人口が集中する動きが見られ、1985年に20代だった者が1995年に30代になったときには、名古屋市と周辺都市の市境付近に人口増加が目立ったのに対し、2000年に20代だった者が2010年に30代となった時には、名古屋市内のうち、中区、熱田区等、市の中心部において人口増加が見られるようになった（図表101、102）。



③大阪圏における人口移動

大阪圏においては、1985年に10代だった者が1995年に20代となった時は、都島区等の一部の区部において人口増加が見られたほか、大阪市の周辺市や兵庫県や奈良県等の周辺県の広範囲で人口増加が見られた（図表103）。一方、2000年に10代だった者が2010年に20代となった時は、中央区、西区、浪速区等、大阪市内の中心部の区部に人口増加が集中した（図表104）。

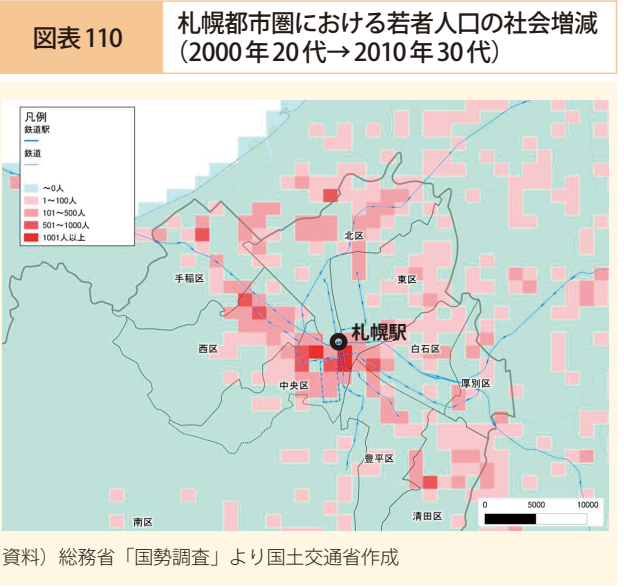
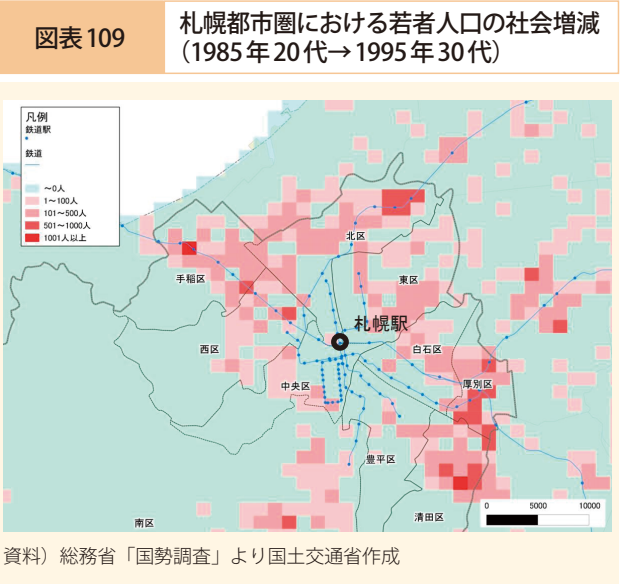
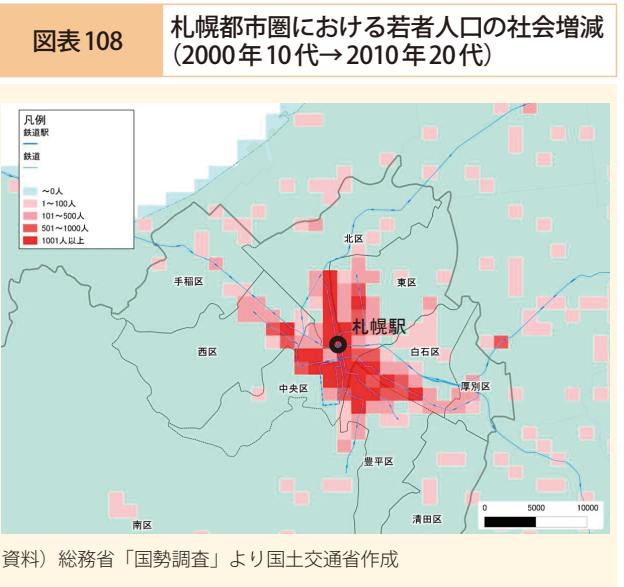
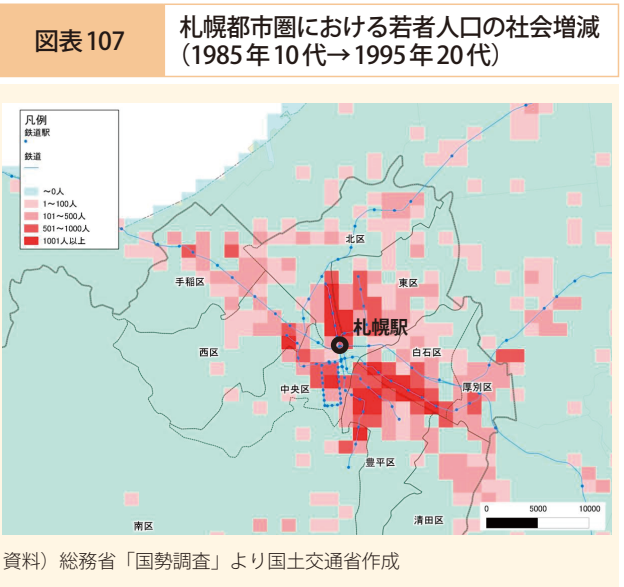
20代から30代にかけての人口移動についても同様に中心部に人口が集中する動きが見られ、1985年に20代だった者が1995年に30代になったときには、都島区や鶴見区の一部を除き中心部における人口増加はほとんど見られなかったが、2000年に20代だった者が2010年に30代となった時には、大阪市内のうち、中央区、西区、福島区等において人口増加が顕著に見られた（図表105、106）。



④札幌都市圏における人口移動

次に、地方圏の都市における都心居住の動向を見てみる。札幌都市圏においては、1985年に10代だった者が1995年に20代となった時は、札幌駅周辺部を除き、JR線や地下鉄線沿線のエリアを中心に、東区、中央区、白石区、豊平区の広い範囲で人口増加が見られたが、2000年に10代だった者が2010年に20代となった時は、札幌駅を中心とした地下鉄線沿線に人口増加が集中していることが分かる（図表107、108）。

20代から30代にかけての人口移動についても同様に中心部に人口が集中する動きが見られ、1985年に20代だった者が1995年に30代になったときには、札幌駅を中心とする地下鉄沿線部ではほとんど人口増加が見られなかったのに対し、2000年に20代だった者が2010年に30代となった時には、中央区の中でも特に札幌駅周辺における人口増加が顕著となっている（図表109、110）。

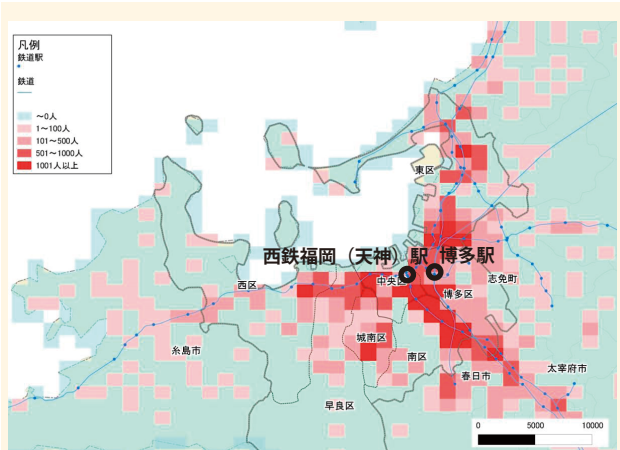


⑤福岡都市圏における人口移動

福岡都市圏においては、1985年に10代だった者が1995年に20代となった時は、西区、中央区、南区、博多区、東区等複数の区域にまたがり、鉄道沿線を中心に広範囲で人口増加が見られたが、2000年に10代だった者が2010年に20代となった時は、そのうち特に西鉄福岡（天神）駅や博多駅の周辺のエリアに人口増加が集中した（図表111、112）。

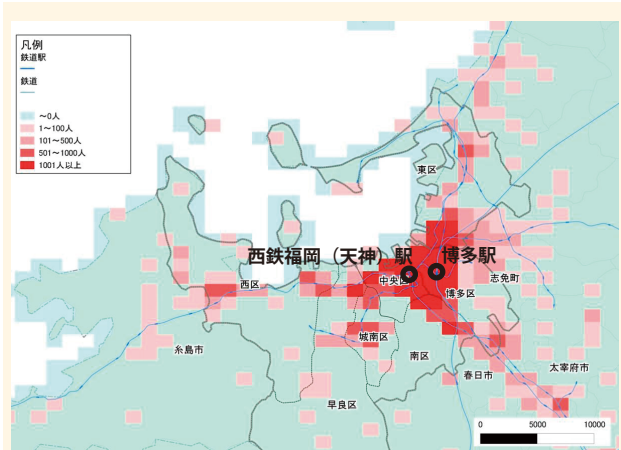
1985年に20代だった者が1995年に30代になったときには、中央区や博多区においてはほとんど人口増加が見られなかったのに対し、2000年に20代だった者が2010年に30代となった時には、博多駅周辺等同地区の一部のエリアにおいて人口増加が見られるようになった（図表113、114）。

図表 111 福岡都市圏における若者人口の社会増減 (1985年10代→1995年20代)



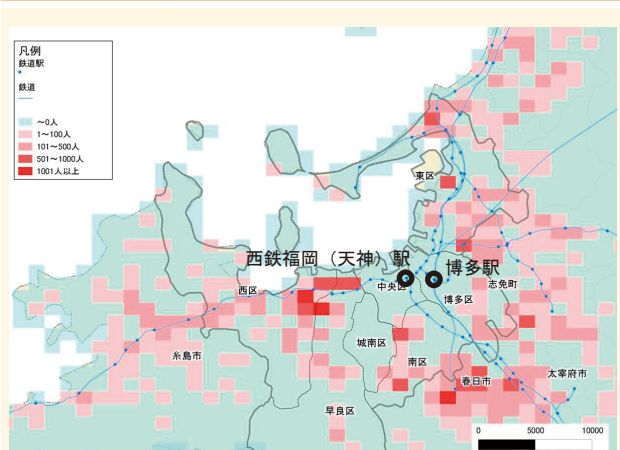
資料) 総務省「国勢調査」より国土交通省作成

図表 112 福岡都市圏における若者人口の社会増減 (2000年10代→2010年20代)



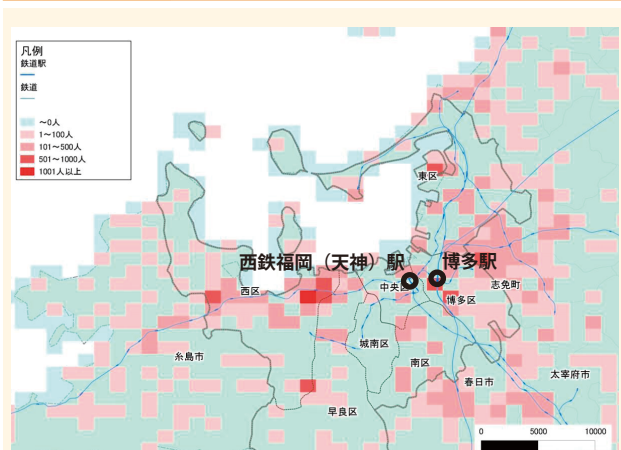
資料) 総務省「国勢調査」より国土交通省作成

図表 113 福岡都市圏における若者人口の社会増減 (1985年20代→1995年30代)



資料) 総務省「国勢調査」より国土交通省作成

図表 114 福岡都市圏における若者人口の社会増減 (2000年20代→2010年30代)



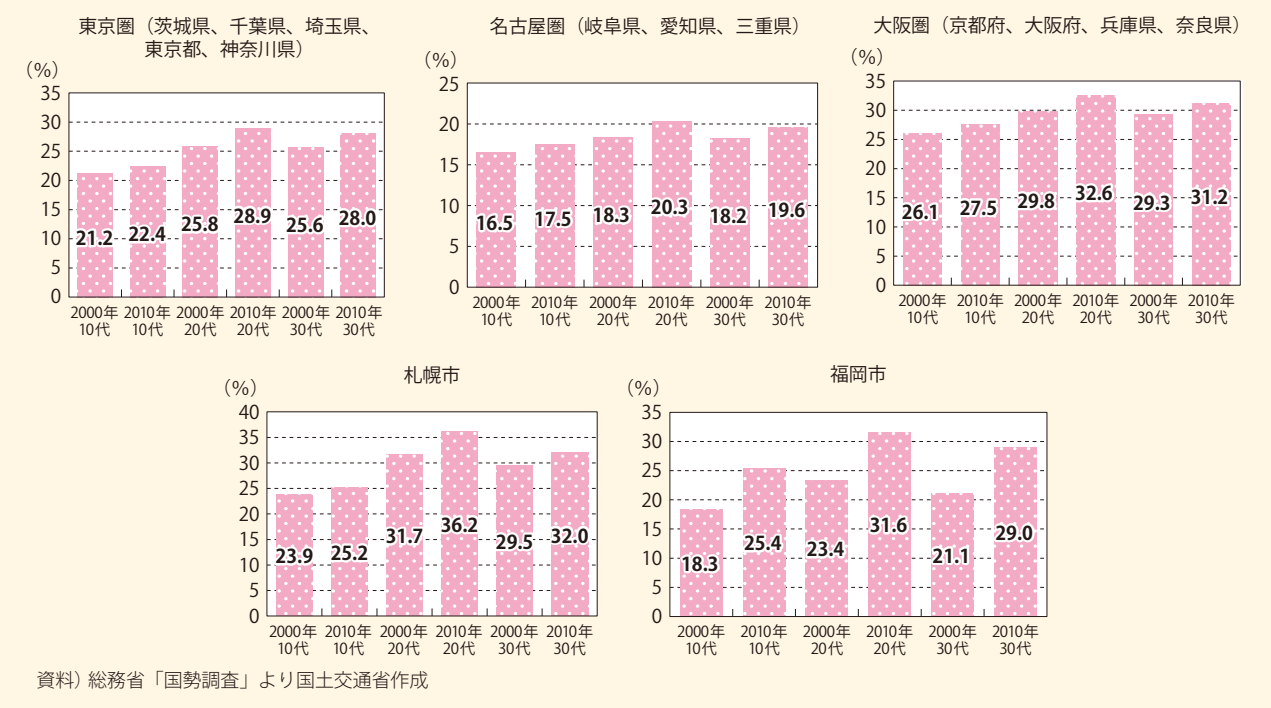
資料) 総務省「国勢調査」より国土交通省作成

(駅に近いエリアに居住する傾向の高まり)

各都市圏における人口分布の変化を見た際に、特に鉄道沿線における人口増加が顕著に見られたが、これは、通勤・通学等の日常的な移動の利便性を高めるため、駅近くに居住することを好む者が増えているためと推察される。このことを詳細に分析するため、各都市圏内において駅近くに居住する者の割合がどのように変化しているかを見る。具体的には、東京圏、名古屋圏、大阪圏のそれぞれの都市圏及び札幌市、福岡市において、2000年と2010年の2時点で、若者（10代、20代、30代）人口のうち、鉄道駅を中心から500m以内のエリアに居住する者の割合を算出した。

その結果、東京圏において鉄道駅から500m以内のエリアに居住する者の割合は、2000年から2010年にかけて、10代で21.2%から22.4%、20代で25.8%から28.9%、30代で25.6%から28.0%に増加していることから、駅に近いエリアに居住する若者が増えてきていることが分かる。同様の傾向が名古屋圏、大阪圏、札幌市、福岡市について言え、特に福岡市の20代は、駅に近いエリアに居住する者の割合が2000年から2010年にかけて23.4%から31.6%と8.2ポイント増加している（図表115）。

図表 115 鉄道駅から500m以内のエリアに居住する者の割合

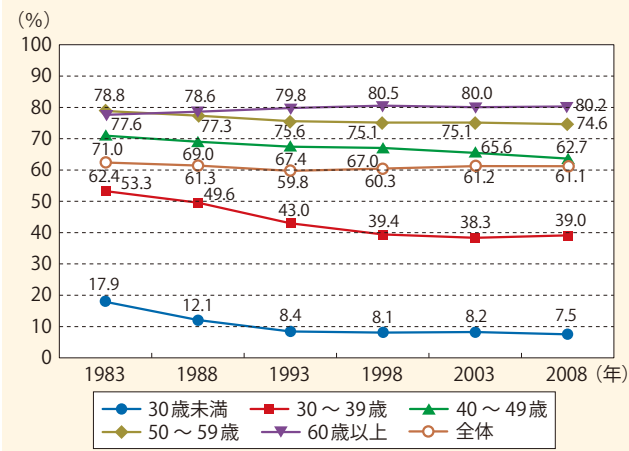


(3) 住居に関する動向

(全国では持ち家率は減少、東京圏では持ち家率は持ち直しの傾向)

全年齢平均の持ち家率は1983年から1993年にかけて微減したが、その後は2008年にかけて持ち直しの傾向が見られる。また、この間を通して6割程度の水準で推移している。年齢別に見ると、40代以下の持ち家率は1983年以降おおむね減少傾向にあり、特に30代の持ち家率については、1983年から2008年にかけて53.3%から39.0%になるなど減少幅が大きい(図表116)。

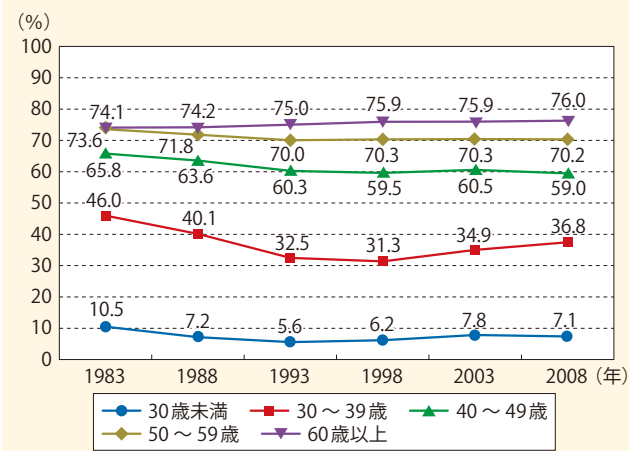
図表116 年齢階級別持ち家率の推移



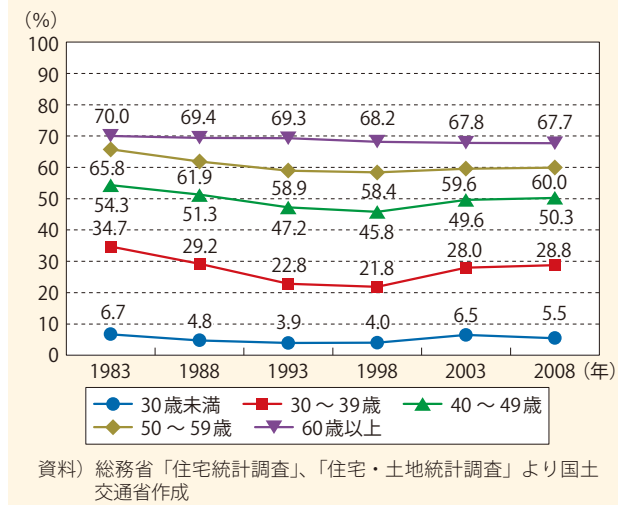
東京圏においては、30代の持ち家率は、1983年から1998年にかけて46.0%から31.3%に下落したが、その後持ち直しの傾向が見られ、2008年には36.8%まで上昇した。30才未満の持ち家率についても、1983年から1993年にかけて減少した後、持ち直しの動きが見られる(図表117)。

東京圏の中でも、特に持ち家率の持ち直しの傾向が顕著なのは東京都である。東京都と近隣三県の30代の持ち家率の推移を見ると、近隣三県では1998年から2008年にかけて4.4ポイント(37.8%から42.2%)上昇しているのに対し、東京都では7.0ポイント(21.8%から28.8%)上昇しており、東京都の方が上昇幅が大きいことがわかる(図表118、119)。

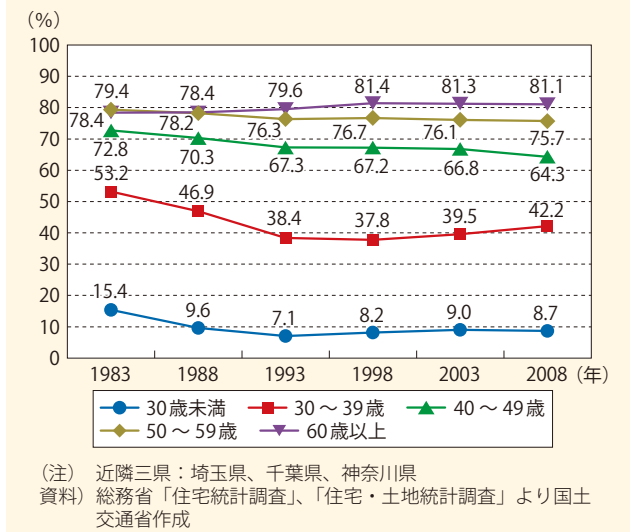
図表117 年齢階級別持ち家率の推移 (東京圏)



図表118 年齢階級別持ち家率の推移 (東京都)



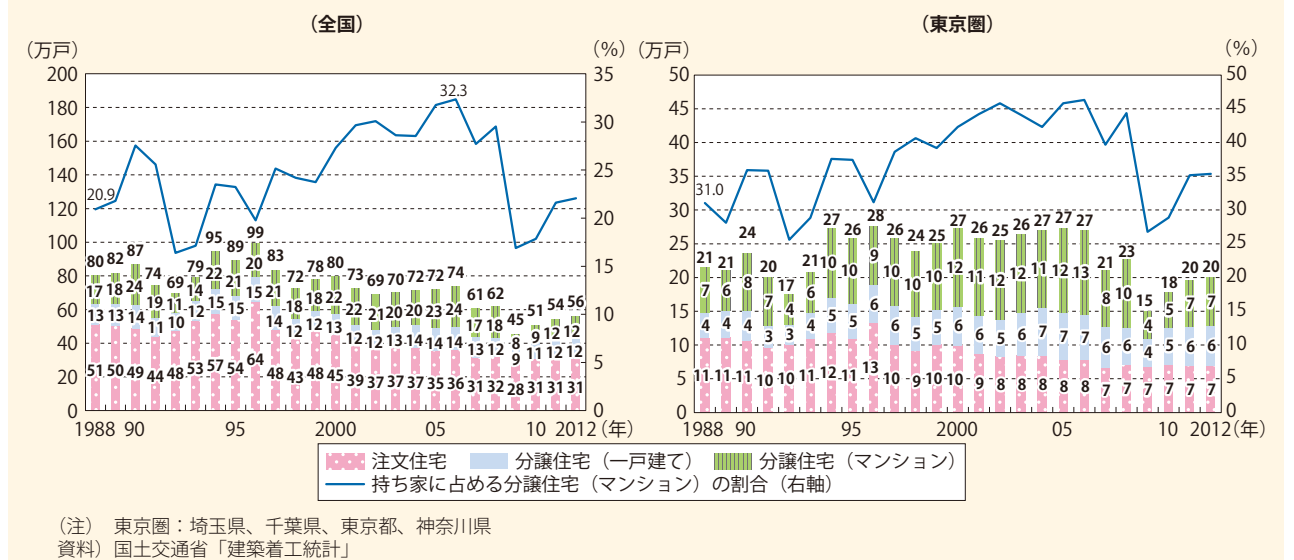
図表119 年齢階級別持ち家率の推移 (近隣三県)



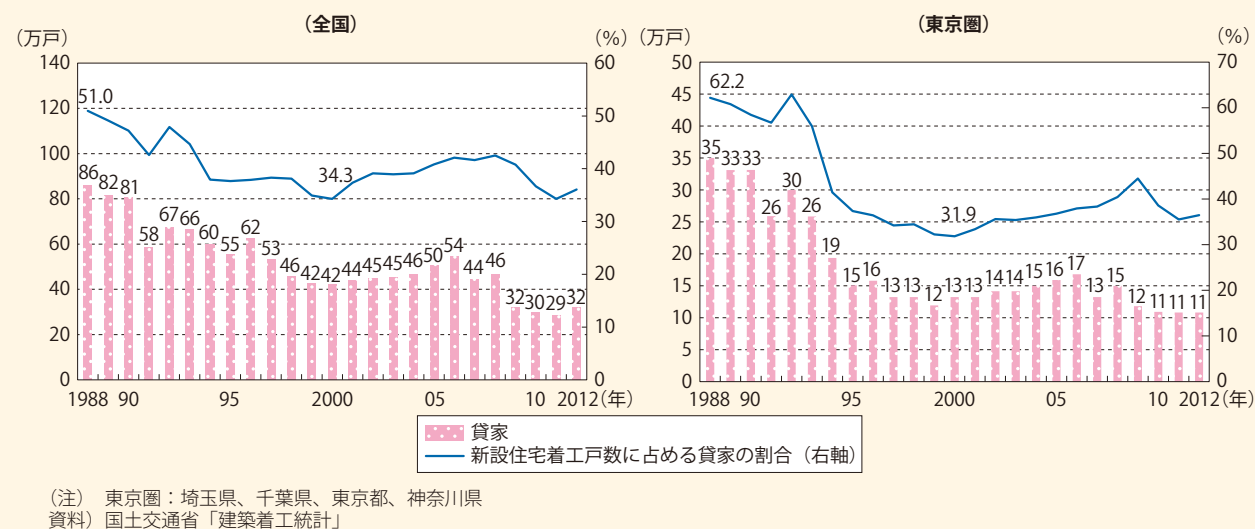
東京圏における持ち家率の持ち直しの動向を裏付けるものとして、1990年代半ばから2000年代半ばにかけては、東京圏において持ち家の住宅供給が高水準で進んだことが見て取れる。持ち家(注文住宅、分譲住宅の合計)の新設着工戸数は1990年代半ばから2000年代半ばにかけて毎年25万戸前後で堅調に推移し、東京圏における人々の住宅取得意欲に応えたと考えられる。1990年代後半から2000年代後半にかけては、持ち家の中でも特に分譲住宅(マンション)の供給が増加し、持ち家の新設住宅着工戸数に占める分譲住宅の割合は4割を超える水準で推移した(図表120)。この結果、東京圏の新設住宅着工戸数に占める貸家の割合は1990年代前半には約6割近くあったが、2000年には約32%にまで落ち込んだ(図表121)。

一方、全国については、東京圏と異なり、バブル崩壊後に約69万戸まで落ち込んだ住宅供給が1990年代半ば頃に一旦回復を見せたものの、その後2000年代はバブル崩壊後とほぼ同水準の70万戸前後で推移した。また、持ち家に占める分譲マンションの割合を見ても東京圏と比較して低い水準で推移している。

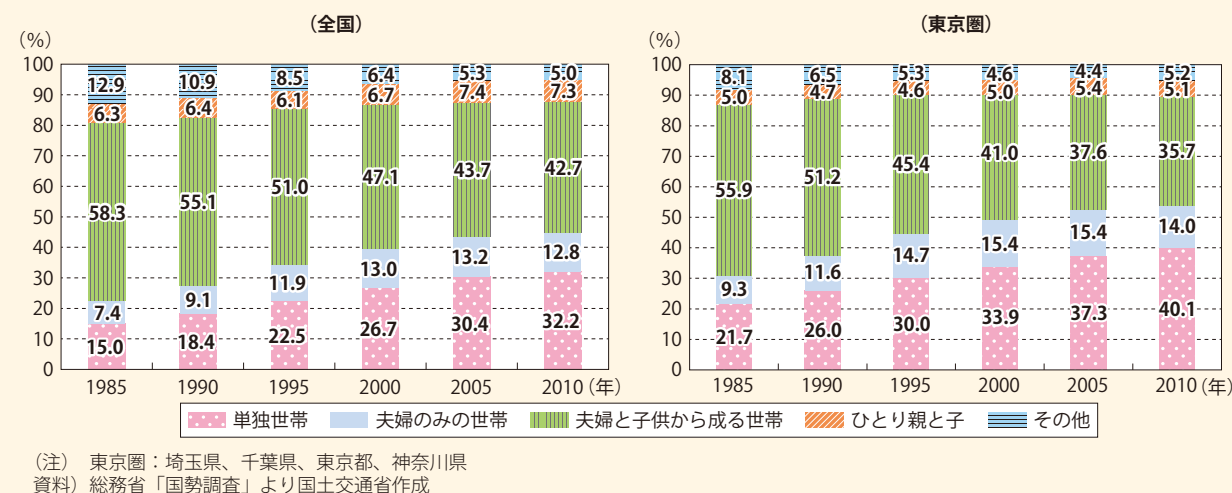
図表120 持ち家の新設住宅着工戸数の推移



図表 121 貸家の新設着工戸数の推移



図表 123 世帯構成の推移（世帯主が30代）

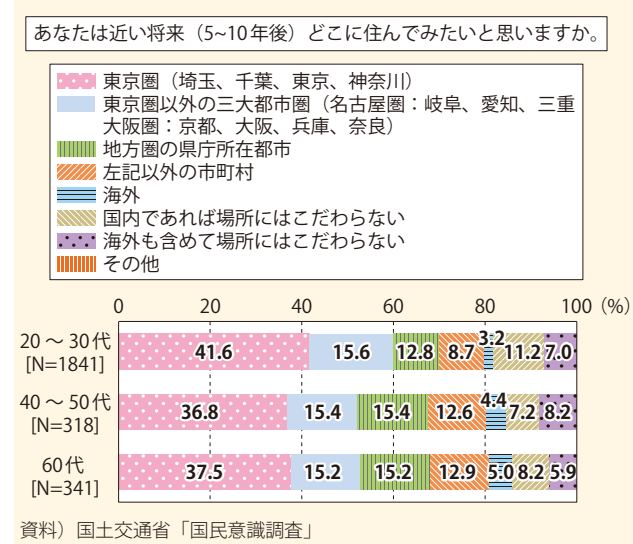


全国においては30代の持ち家率が減少する中で、東京圏においては持ち直しの傾向が見られた要因としては、住宅取得に関する人々の意識の変化や人口動態、東京圏における住宅購入環境の変化等、様々なことが考えられる。

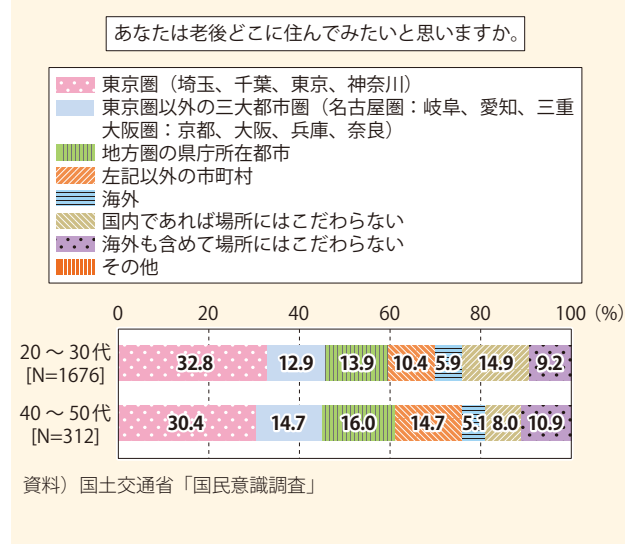
①住宅取得に関する人々の意識の変化

国民意識調査において、実家以外の場所のうち、近い将来（5～10年後）に住んでみたいところ及び老後に住んでみたいところについてそれぞれ尋ねたところ、20～30代では東京圏を挙げる者の割合が高いという結果となった（図表124、図表125）。また、1994年及び2001年に実施された「国土の将来像に関する世論調査」の結果からは、理想の居住地として三大都市圏の主な都市（東京23区及び政令指定都市）を挙げる若者（20代・30代）の割合が上昇していることが示され、過去と現在の若者を比較した場合も都心居住意向が高まっていることが分かる（図表126）。このような若者の都心居住意向の高まりを受け、東京圏で持ち家を取得する者が増えた可能性がある。

図表 124 近い将来の居住地の意向

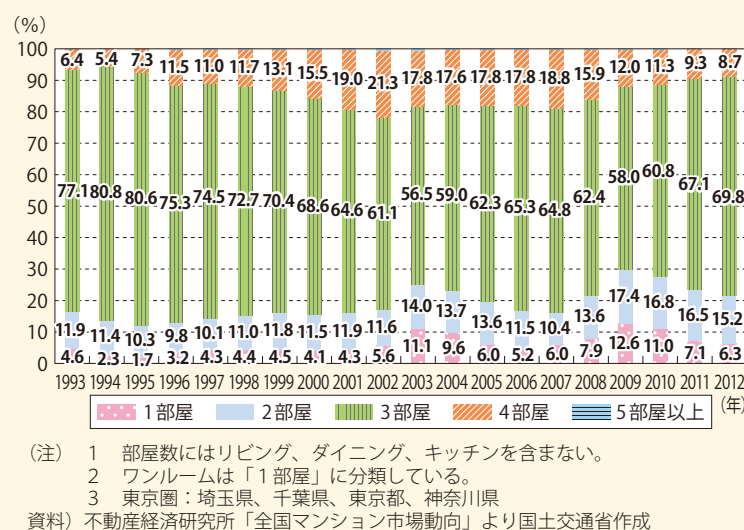


図表 125 老後の居住地の意向

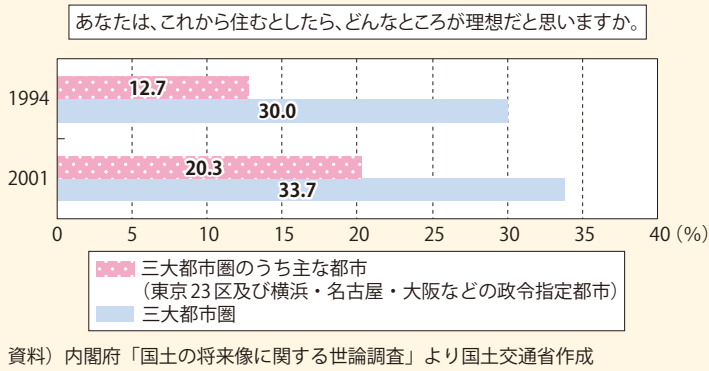


また、東京圏において、1990年代半ばから2000年代半ばにかけて持ち家の住宅供給が高水準で推移する中で、従来と異なるタイプの住宅の供給が進んだことも分かる。部屋数別にマンションの販売戸数を見ると、東京圏においては、2000年代初め頃から、1部屋や2部屋といった部屋数の少ないマンションの販売割合が上昇傾向にある一方で、4部屋以上の割合は減少してきている（図表122）。これは、単身世帯や夫婦のみの世帯が増加することによる世帯人員の縮小を受けての動向と考えられる。実際に、東京圏においては、全国と比較して、全世帯に占める単身世帯や夫婦のみの世帯の割合が高く、世帯人員の縮小が特に進んでいる（図表123）。

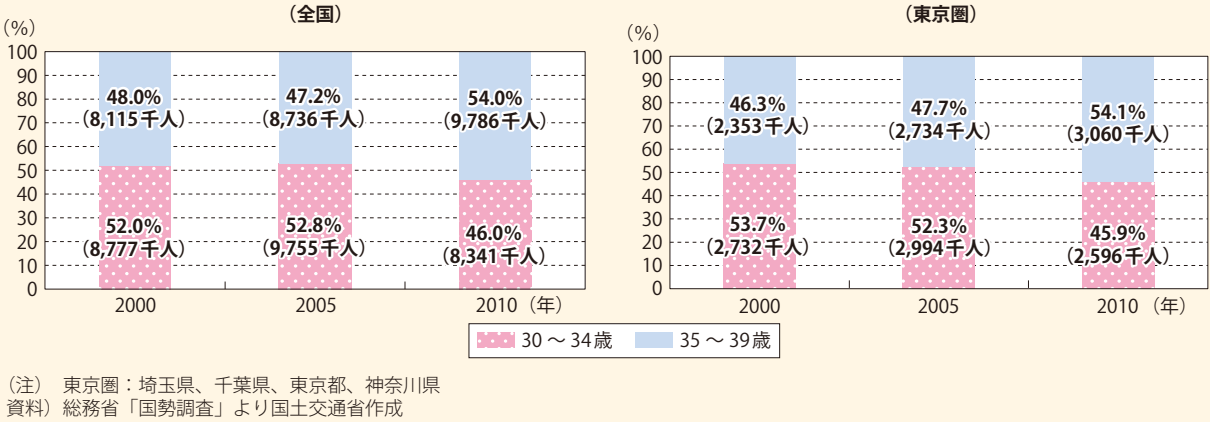
図表 122 タイプ別マンション販売戸数（東京圏）



図表 126 若者の理想の居住地



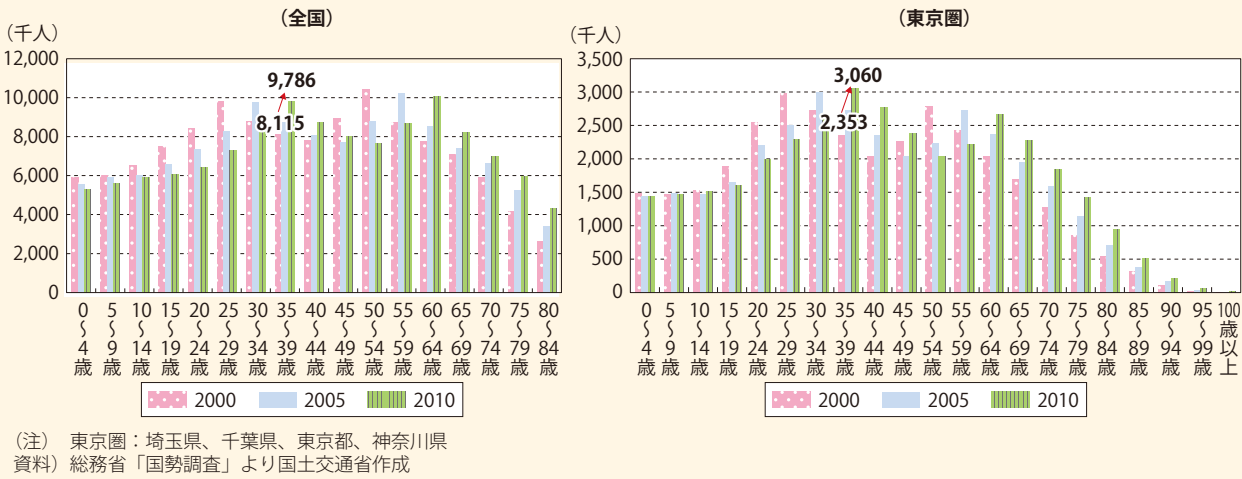
図表 128 30代人口の内訳



②人口動態の影響

また、人口動態として、持ち家の中心的な需要者である30代後半から40代前半にかけての年齢層の人口が増加したことにより、30代に占める持ち家需要者の割合が高まったことが、持ち家率の動向にも影響を与えたと考えられる。特に2008年前後は、人口ボリュームの大きい第2次ベビーブーム世代（1971～1974年生まれで、2008年時点で34～37歳の者）が30代後半の一部を構成するようになったことから、30代後半の人口が増加するとともに、30代に占める30代後半の者の割合も高まった。このことは、30代人口の中で、住宅取得年齢にあたる者の占める割合が高くなっていることを意味することから、これにより、統計上、30代の持ち家率が引き上げられている可能性がある。実際に、全国では35～39歳人口は2000年の811.5万人から2010年の978.6万人へ21%増加しているのに対し、東京圏においては2000年の235.3万人から2010年の306.0万人へ30%増加しており、全国よりも高い割合で35～39歳人口が増加している（図表127）。また、30代人口に占める35～39歳人口の割合についても、全国では2000年の48.0%から2010年の54.0%へと6ポイント上昇しているのに対し、東京圏では2000年の46.3%から2010年の54.1%へと7.8ポイント上昇しており、上昇幅が大きい（図表128）。

図表 127 年齢階級別人口の推移

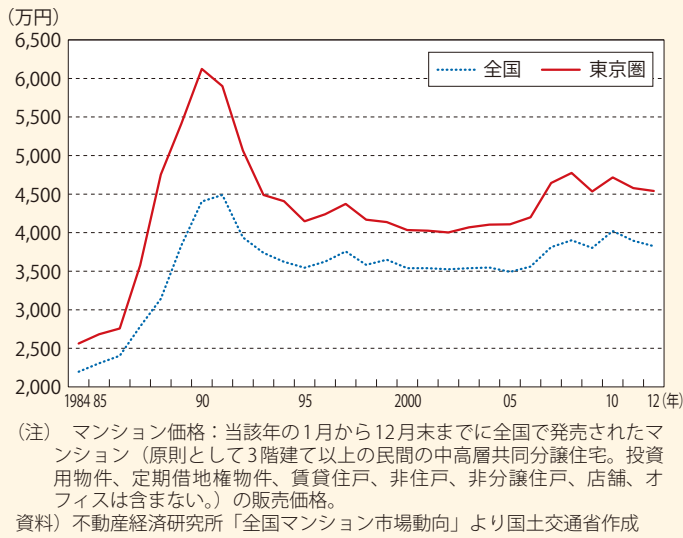


③住宅購入環境の変化

(ア) 住宅価格

東京圏における住宅価格の変化も、若者の持ち家率の持ち直しの動向に影響を与えたと考えられる。1980年代後半から1990年代初頭にかけては、全国的に地価の高騰に伴う住宅価格の上昇が見られたが、東京圏においては特にその傾向が顕著に見られ、1990年代半ば頃から住宅価格が下落した際も、下落幅が大きなものとなった。このように、東京圏においては、1980年代後半から1990年代初頭にかけての時期と2000年代を比較した場合、全国よりも相対的に大きく住宅価格が下落したことが人々の住宅取得を促したと考えられる（図表129）。

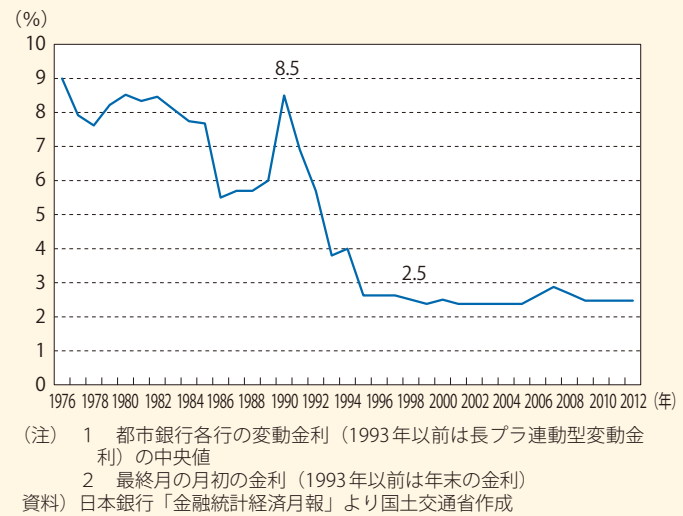
図表 129 マンション価格の推移



(イ) 住宅ローン金利

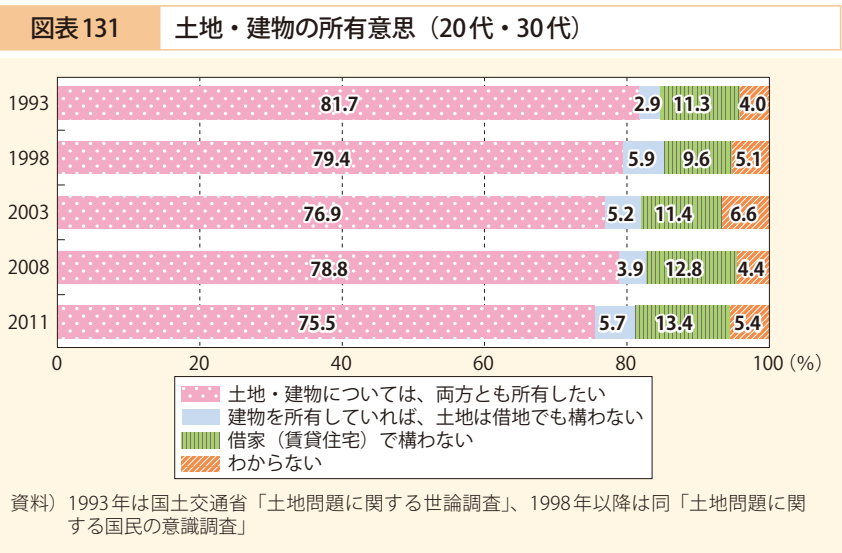
東京圏における若者の住宅取得を促した要因として、住宅ローン金利の低下も考えられる。住宅ローン金利は、1990年のバブル期には8.5%を記録したが、1998年には2.5%にまで下がり、以降は2.5%前後を推移している（図表130）。

図表 130 住宅ローン金利の推移



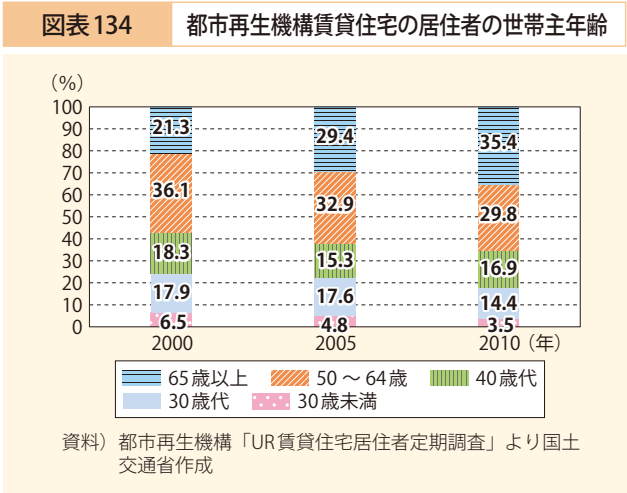
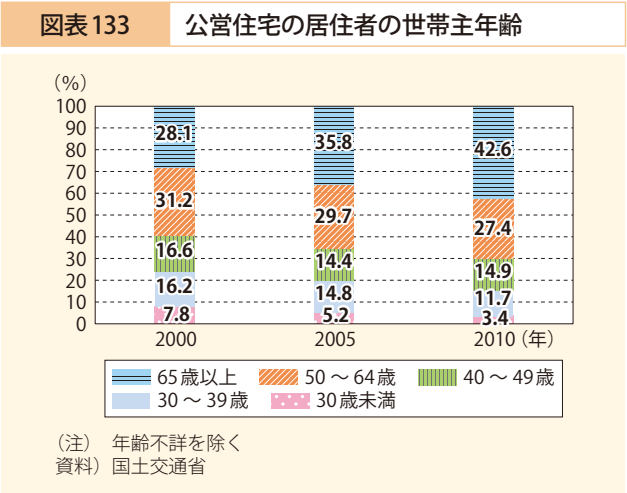
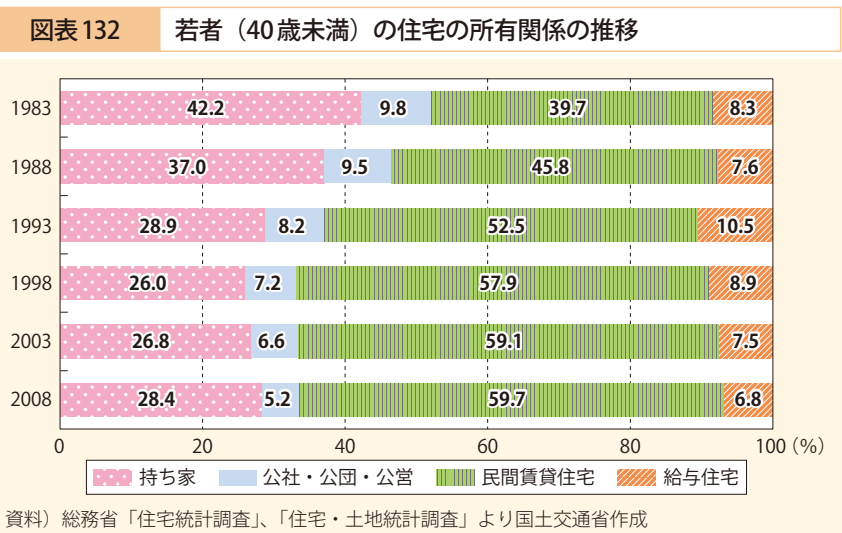
(持ち家志向は依然として高水準)

全国的に見て若者の持ち家率が減少する一方で、土地・建物の所有意思を見ると、土地・建物の両方を所有したいと考える者の割合は年々減少傾向にあるものの、依然として約8割という高い水準で推移している。一方で、借家（賃貸住宅）でも構わないと考える者の割合も徐々にではあるが増加してきている（図表131）。



(民間賃貸住宅に居住する者の割合が増加)

また、若者の住宅の所有別世帯数の推移を見ると、先に見たとおり持ち家率が減少する中で、借家に居住する世帯の割合が増えてきている。その中でも特に民間賃貸住宅の割合が高まってきており、1983年から2008年にかけて公社・公団・公営住宅や給与住宅に居住する世帯の割合はそれぞれ9.8%、8.3%から5.2%、6.8%に減少する一方で、民間賃貸住宅に居住する世帯の割合は39.7%から59.7%に高まっている（図表132）。公営住宅や都市再生機構賃貸住宅の入居者を年齢別に見た場合も、入居者に占める若者（40歳未満）の割合は年々減少している（図表133、134）。

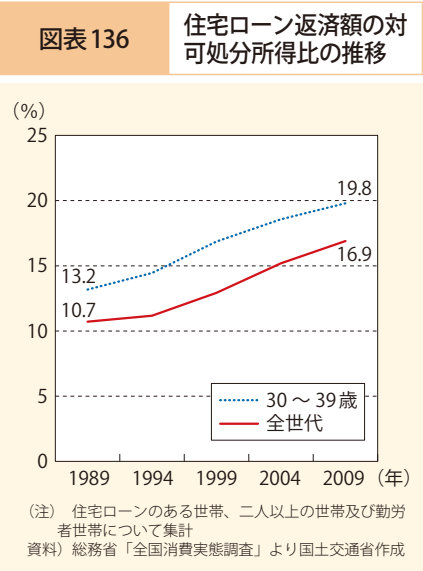
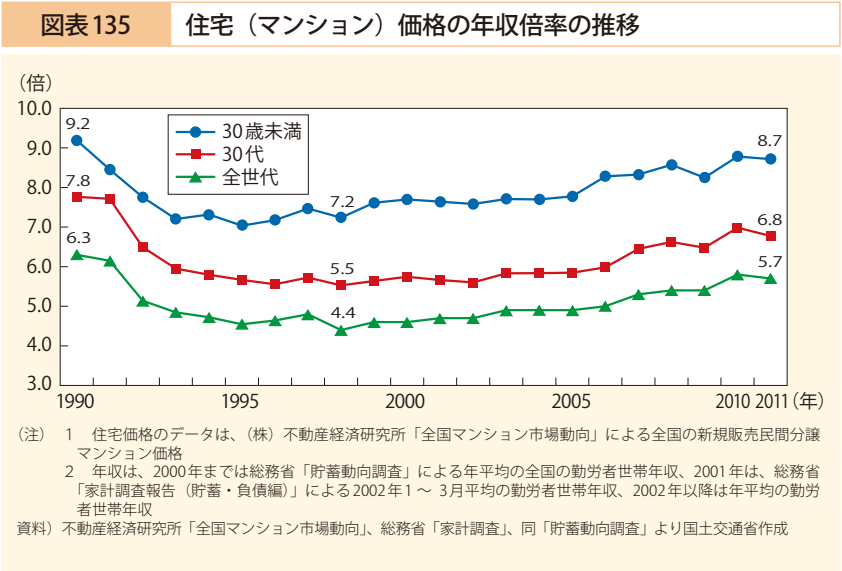


(住居費負担の増加)

①持ち家取得に係る経済的負担

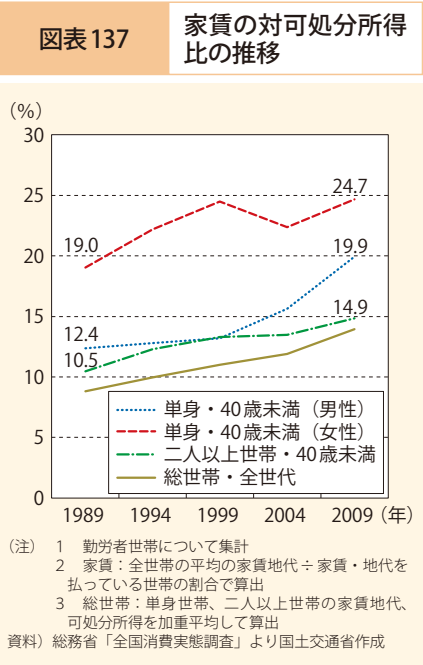
30歳未満と30代の住宅（マンション）価格の年収倍率を見ると、バブル期には地価高騰等により住宅（マンション）価格が上昇し、1990年にはそれぞれ9.2倍、7.8倍となった。バブル崩壊以降1990年代終盤までは、住宅価格が下落する中で年収倍率の減少が続き、1998年においてはそれぞれ7.2倍、5.5倍となった。しかし、その後は、住宅価格が上昇する一方で若者の年収は減少傾向にあるため年収倍率は上昇を続けており、2011年には8.7倍、6.8倍となった（図表135）。

また、可処分所得に占める住宅ローン返済額の割合について見ると、同割合は全年齢で増加傾向にあるが、30代は全年齢より高い水準で推移している。このような持ち家取得に係る経済的負担の増加が、先に述べた若者の持ち家率の減少の一因と考えられる（図表136）。



②借家の住居費負担

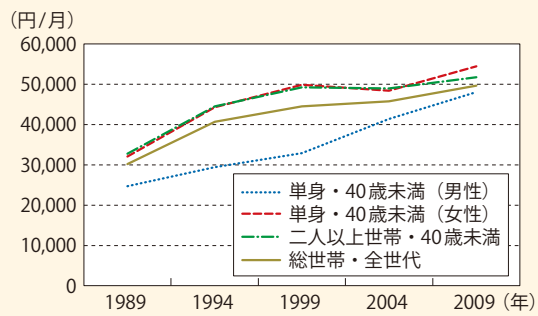
可処分所得に占める家賃の割合は増加傾向にあり、1989年から2009年にかけて、40歳未満の単身の男性で12.4%から19.9%に、40歳未満の単身の女性で19.0%から24.7%に、世帯主が40歳未満の二人以上の世帯では10.5%から14.9%に上昇するなど、特に単身世帯での住居費負担の高まりが見られる。また、男性よりも女性の方が可処分所得に占める家賃の割合が高くなっているが、これは、家賃については男性よりも女性の方が高い傾向にあることに加え、可処分所得については女性の方が男性よりも低い傾向にあることによる（図表137、138、139）。家賃について男性よりも女性の方が高くなっている要因の一つとして、女性の方が民間賃貸住宅に付いていて欲しいと思う設備や仕様の水準が高く、特に安全性に強いこだわりがある^注ということ



^注 東京圏（東京・神奈川・埼玉・千葉）在住の20代・30代の一人暮らしの賃貸住宅居住者を対象に「付いていて当たり前」、「付いていない部屋は借りない」と思う設備・仕様について聞いたところ、「2階以上」と答えた者の割合は女性で64.1%、男性で43.7%、「オートロック」と答えた者の割合は女性で18.4%、男性で13.6%となっている（「賃貸のお部屋「絶対に欲しい設備」・「なくてもいい設備」ランキング（2010年2月17日）」、著作者：SUUMO、発行者：リクルート住まいカンパニー）。

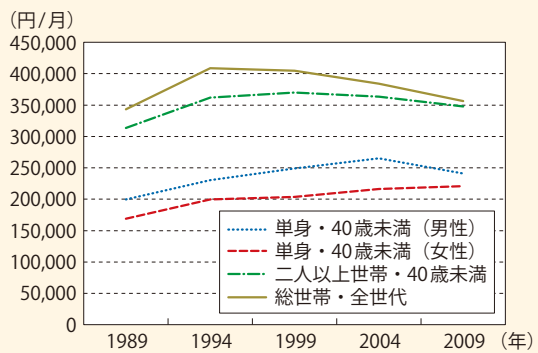
が考えられる。

図表 138 家賃の推移



(注) 1 勤労者世帯について集計
2 家賃：全世帯の平均の家賃地代÷家賃・地代を払っている世帯の割合で算出
3 総世帯：単身世帯、二人以上世帯の家賃地代、可処分所得を加重平均して算出
資料) 総務省「全国消費実態調査」より国土交通省作成

図表 139 可処分所得の推移



(注) 1 勤労者世帯について集計
2 総世帯：単身世帯、二人以上世帯の家賃地代、可処分所得を加重平均して算出
資料) 総務省「全国消費実態調査」より国土交通省作成

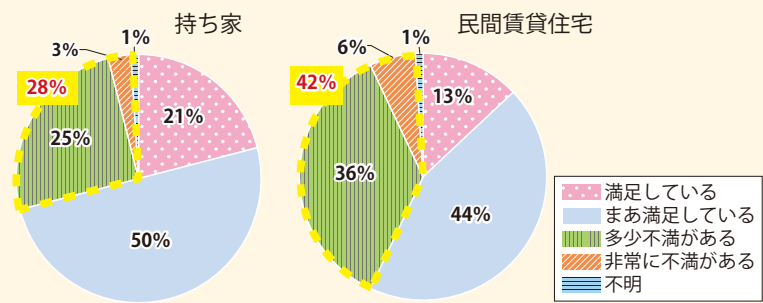
①持ち家と民間賃貸住宅で異なる質

ここでは、若者の多くが居住する民間賃貸住宅の質について持ち家との比較を行う。

①持ち家と民間賃貸住宅の評価

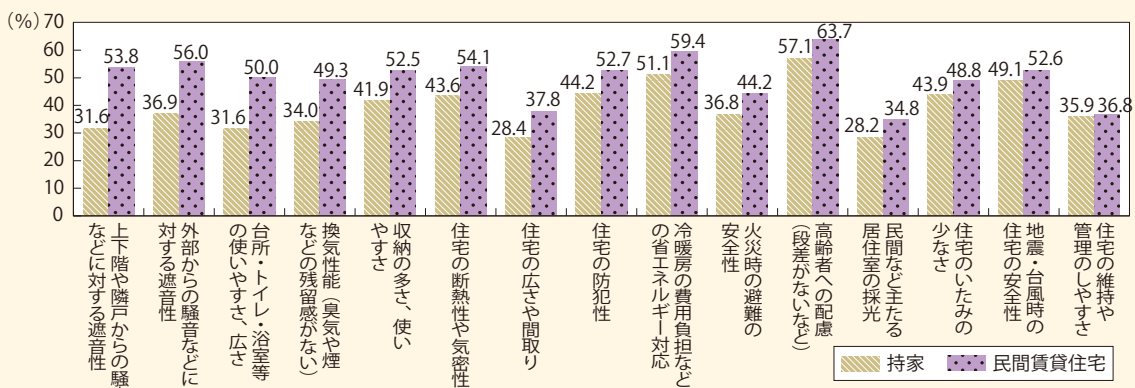
住宅に対する評価（全年齢）について見ると、持ち家の不満率（「多少不満がある」、「非常に不満がある」と回答した者の割合）は28％であるのに対し、民間賃貸住宅の不満率は42％と高い（図表 140）。また、住宅に対する不満の内容について項目別に見ると、持ち家と民間賃貸住宅で比較して総じて民間賃貸住宅への不満率が高く、特に遮音性について不満率に差がある（図表 141）。

図表 140 住宅に対する不満率



資料) 国土交通省「平成20年住生活総合調査」

図表 141 住宅の各要素に対する不満率



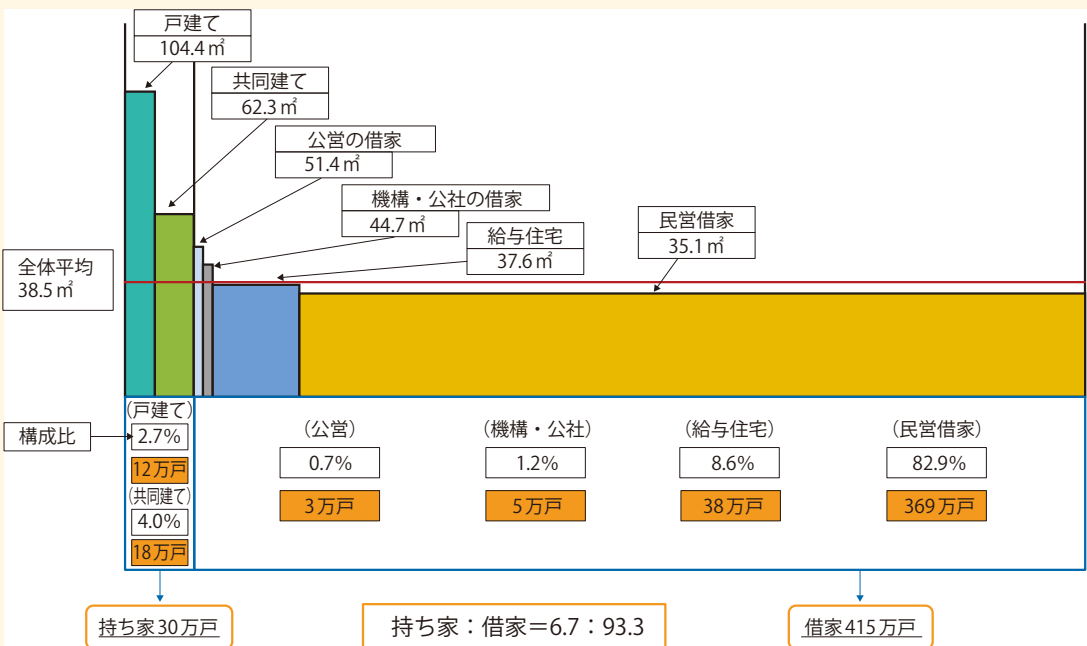
資料) 国土交通省「平成20年住生活総合調査」

②若者の居住する住宅の居住面積

若者（40歳未満）の単身世帯について見ると、6.7％が持ち家に居住しており、その居住面積の平均は、戸建て、共同建てでそれぞれ104.4㎡、62.3㎡と、単身者の一般型誘導居住面積水準（55㎡）、都市居住型誘導居住面積水準（40㎡）^{注1}を上回っている。一方、約8割が居住している民間賃貸住宅の居住面積の平均は、35.1㎡で単身者の都市居住型誘導居住面積水準（40㎡）を下回っている（図表 142）。

若者（世帯主が40歳未満）の二人以上世帯について見ると、43.7％が持ち家に居住しており、その居住面積の平均は、戸建て、共同建てでそれぞれ115.7㎡、78.3㎡と居住者が二人の場合の一般型誘導居住面積水準（75㎡）、都市居住型誘導居住面積水準（55㎡）を上回っている。若者の二人以上世帯の約4割が居住している民間賃貸住宅の居住面積の平均は、55.4㎡で居住者が二人の場合の都市居住型誘導居住面積水準（55㎡）を辛うじて上回っている（図表 143）。しかし、若者の二人以上世帯数と50㎡以上の住宅数とを比較すると、民間賃貸住宅に居住する二人以上世帯数が272万世帯である一方、50㎡以上の民間賃貸住宅に居住する世帯数が181万世帯であることから、いわゆるファミリー向け民間賃貸住宅は91万戸不足していると考えられることもできる^{注2}（図表 144）。

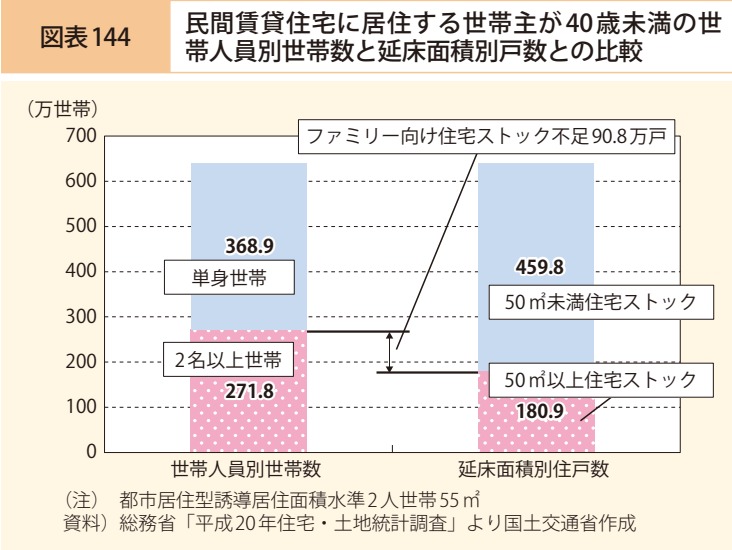
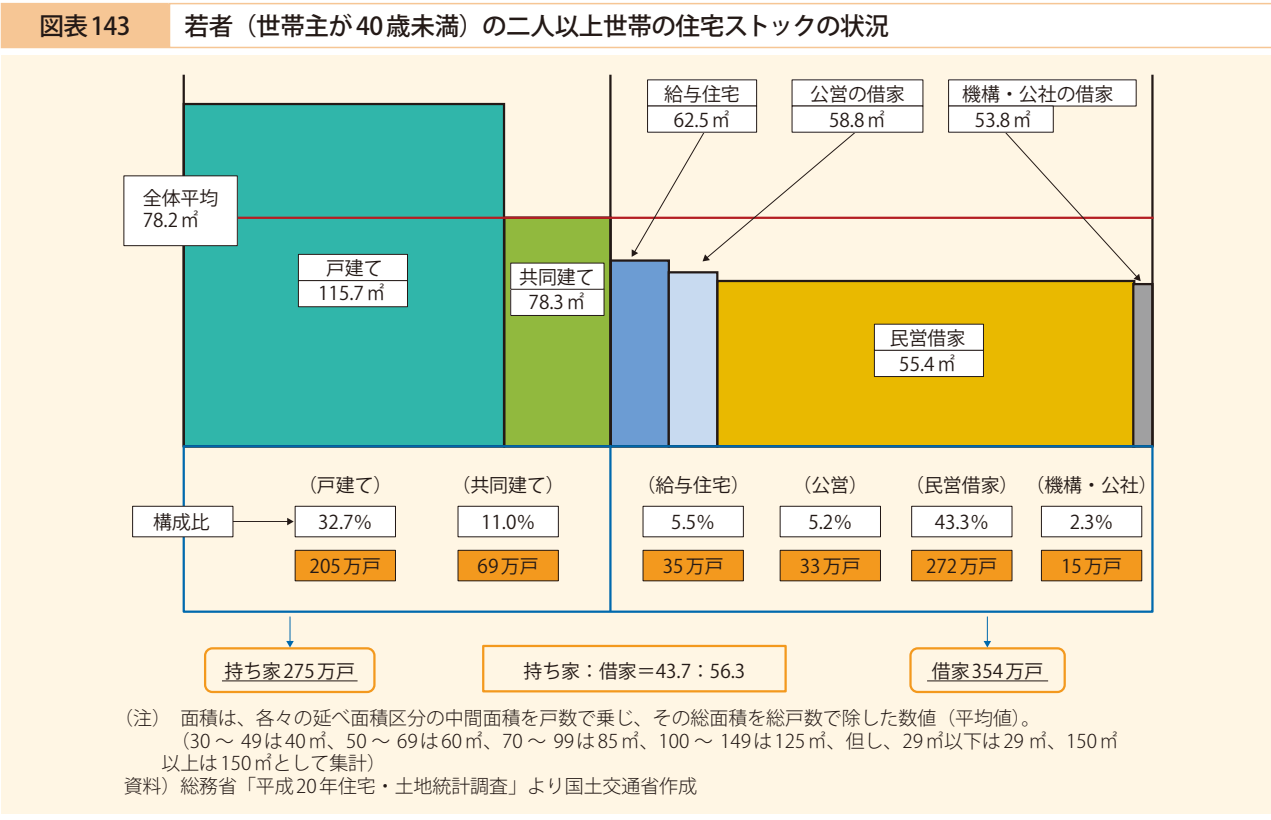
図表 142 若者（40歳未満）の単身世帯の住宅ストックの状況



(注) 面積は、各々の延べ面積区分の中間面積を戸数で乗じ、その総面積を総戸数で除した数値（平均値）。
(30～49は40㎡、50～69は60㎡、70～99は85㎡、100～149は125㎡、但し、29㎡以下は29㎡、150㎡以上は150㎡として集計)
資料) 総務省「平成20年住宅・土地統計調査」より国土交通省作成

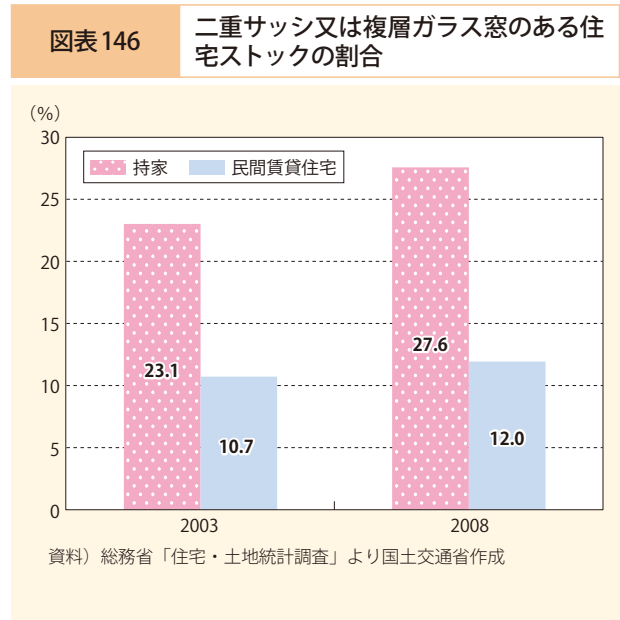
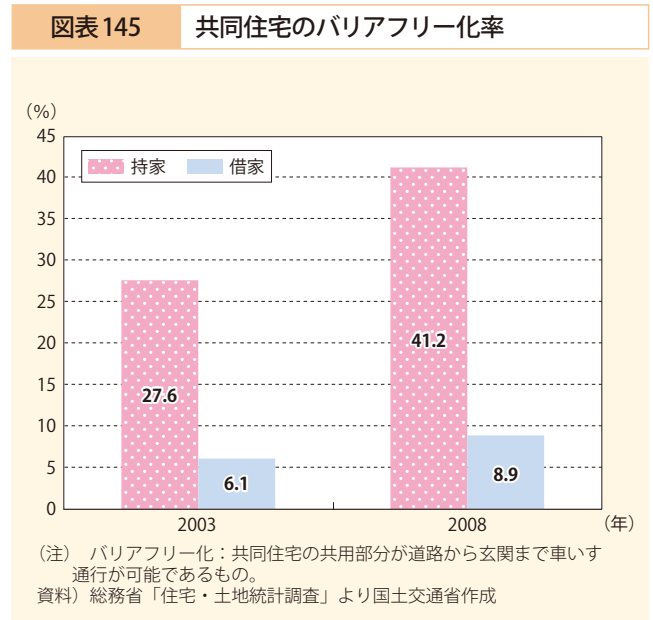
^{注1} 誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。詳細は参考資料参照。

^{注2} 二人の場合の都市居住型誘導居住面積水準は55㎡であるが、総務省「住宅・土地統計調査」では55㎡以上という区分がないため、便宜上ファミリー向け賃貸住宅を50㎡以上の住宅としている。



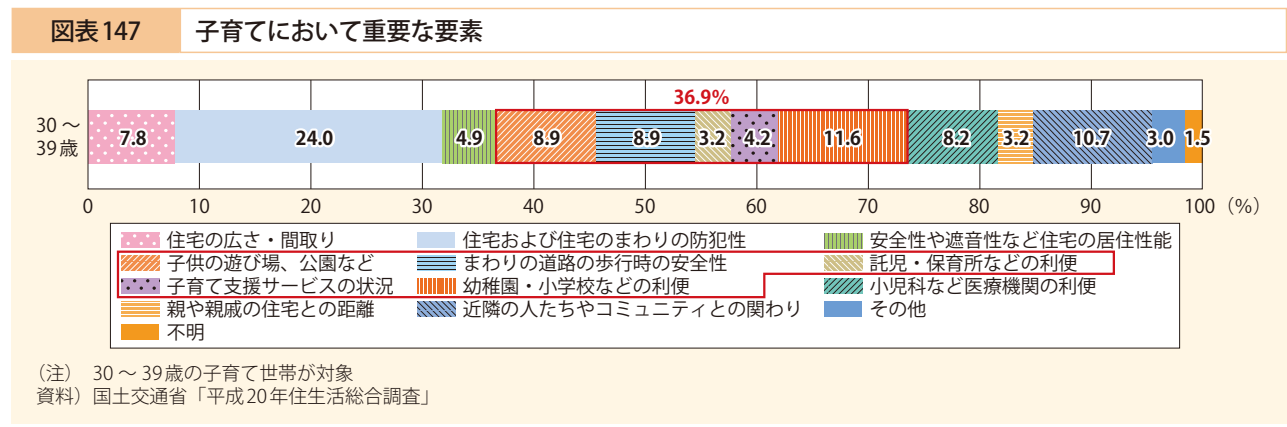
③バリアフリー性能、省エネ性能

共同住宅のバリアフリー化率について見ると、共同住宅における共用部分が道路から玄関までベビーカー等の通行が可能であるものの割合は、持ち家で41.2%、借家で8.9%となっている（図表 145）。また、省エネルギー性能についてみると、二重サッシ又は複層ガラス窓のある住宅の割合は、持ち家で27.6%、民間賃貸住宅で12.0%となっている（図表 146）。



（子育てをしやすい環境の整備）

暮らしの豊かさを広げるためには住宅のみならず、住宅を取り巻く周辺環境の充実が必要である。子育てにおいて重要な要素を聞いたところ、「子どもの遊び場、公園」、「まわりの道路の歩行時の安全性」、「幼稚園・小学校などの利便」、「子育て支援サービスの状況」、「託児・保育所などの利便」と回答した者が36.9%おり、住宅の周辺の子育てをしやすい施設等の整備が求められている^注（図表 147）。



注 保育所待機児童数については2007年の17,926人から増加傾向にあったが、2011年に4年ぶりに減少となり、2012年は前年に引き続き減少し、24,825人となった。待機児童の解消策の一つとして保育所の定員の増加を図っているところ、定員は2012年において224万人となり、2004年の203万人から一貫して増加している。