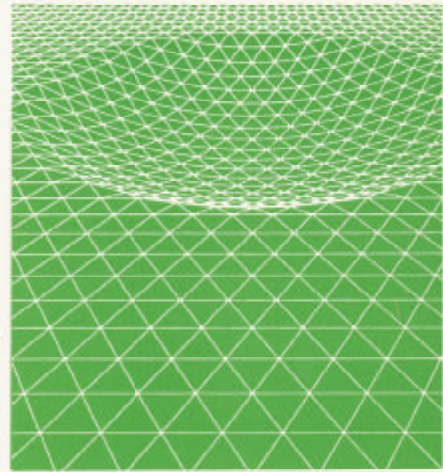


**P**olicy  
**R**esearch  
**C**enter

高  
齢  
化  
少  
子  
化

第12号  
1997年3月



高齢化・少子化社会と住宅・社会資本整備

報 告 書

**PRC** 建設省  
建設政策研究センター

Policy Research Center / Ministry of Construction

執筆担当

<p>第1章 高齢化・少子化の現状と課題</p>	<p>建設政策研究センター 主任研究官 伊藤弘之 前主任研究官 五道仁実 研究官 下村哲也 前研究官 小俣元美</p>
<p>第2章 高齢化・少子化社会と住宅・社会資本整備</p>	<p>建設政策研究センター 主任研究官 伊藤弘之 前主任研究官 五道仁実 研究官 下村哲也 前研究官 小俣元美</p>
<p>第3章 高齢化・少子化社会と都市</p>	<p>(株)ニッセイ基礎研究所 主任研究員 篠原二三夫</p>
<p>第4章 高齢化・少子化社会と住宅</p>	<p>神奈川大学 経済学部教授 森泉陽子 建設政策研究センター 主任研究官 伊藤弘之 前主任研究官 五道仁実 研究官 下村哲也</p>

## はじめに

わが国の高齢化は、世界でも例を見ない速さで進行しており、2015年頃には4人に1人が65歳以上の高齢者となることが予測されている。また、近年、出生率は急激に低下しており、わが国の人口は、2010年頃から減少していくことが予測されている。

本研究はこうした高齢化・少子化という人口年齢構造の変化が経済・社会並びに今後の住宅・社会資本整備に及ぼす影響及びそれらへの対応方策について考察することを目的としたものである。

本稿の内容は以下のとおりである。

第1章では、統計データや既往の調査研究により、わが国における高齢化・少子化の現状と課題を把握した。

指標としては、年齢別人口、年齢別人口割合及び合計特殊出生率等の推移を追い、わが国の高齢化・少子化の特徴を把握した。また、高齢化・少子化が、雇用、産業、社会保障、家族形態等社会・経済に及ぼす影響を考察し、それらに対する課題や提言をとりまとめた。

第2章では、人口年齢構造や人口移動等の統計データを地域別に分析し、地域社会の将来像を想定し、住宅・社会資本整備の今後の方向性を検討した。

人口年齢構造や人口移動の地域別分析からは、

- ① 市部、DID地区等の人口集積型地域では、人口増加率は低下してきているが人口密度は高い値で安定している。また、高齢化率は上昇しているが人口分散型地域よりも概して低く、人口密度が高いため年少人口も比較的多い。
- ② 郡部、非DID地区等の人口分散型地域では、人口の減少、人口密度の低下等の過疎化が進行している。また、高齢化率は人口集積型地域よりも概して高く、高齢化が急速に進行し、年少人口は減少している。

といった特徴が確認された。

このように地域によって高齢化・少子化の傾向が異なることから、住宅・社会資本整備への取り組みもこれらの傾向を十分踏まえる必要があると考えられる。ここでは、高齢化・少子化社会を迎えるにあたって、人口集積型地域においては「まちの再認識」、人口分散型地域においては「まちの再構築」というコンセプトを提案し、それぞれの地域における住宅・社会資本整備の方向性を検討した。

第3章では、東京圏について、日常的な人口移動、高齢者の人口分布の変化、土地取得の状況等を把握し、高齢化・少子化の進展が都市構造に及ぼす影響を分析した。

まず、パーソントリップ調査等により、東京圏の日常的な人口移動としては、都心への通勤の一極集中構造は依然として強いが、業務、買物・私事については周辺部においてコンパクトな生活圏が形成される兆しがあることを確認した。さらに、東京圏における高齢者の人口分布状況より、都心から20～30km圏において高齢者人口が急増していることがわかった。

これらの傾向から今後周辺部から都心へ的高齢者遠距離通勤が増えていくことが懸念されるが、これを緩和するためにも、周辺部における生活圏の形成を促進し、職住近接型の都市構造を実現していくことが重要な課題となると考えられる。

また、東京圏における居住地所有面積の41%は相続・贈与によるものであり、今後高齢化・少子化の進展により土地取得における相続等の割合はさらに増えていくものと考えられる。こうして供給される土地も有効活用しつつ、高齢者、女性就業者層の生活の改善に資する職住近接を実現していくことが高齢化・少子化社会では重要になると考えられる。

第4章では、家計がどの時期にどのような消費・貯蓄行動をとるかということを説明するライフサイクル理論を用いて、住宅選択行動（持家と借家の選択、持家取得時期、持家の規模）と高齢化・少子化の進展等との関係を分析した。

高齢化・少子化の進展による財産の相続可能性の増大、世帯人員の減少といった要因は住宅選択行動に影響を及ぼし、若い間は住宅購入のための頭金を貯蓄しながら借家に住み、世帯の成長とともに住宅を購入し、その後はその住宅に住み続けるといった従来の居住パターンのほかに、下記のような多様な居住パターンが一般的となる可能性が示された。例えば、①相続できる住宅があるので持家の取得時期が遅れるというパターン、②独身時代あるいは結婚初期は、利便性の高い都心部に借家居住し、ある程度世帯が成長したところで親の持家に親世帯と同居するか、親の持家の売却代金に自己資本を加えて持家を取得し親世帯と同居する、といった借家→持家（2世帯）のパターン、③当初借家で世帯の成長とともに持家を取得し、高齢になってから持家を売却して利便性の高い都心部に借家住まいする、といった借家→持家→借家のパターン、④当初借家で世帯の成長とともにファミリー向けの広い借家に移り、子供が社会に出てからまた小規模の借家に移る、といった借家→借家→借家パターンなどが考

えられる。

今後、上述のような居住形態の多様化に対応していくためには、賃貸住宅市場の整備、住宅ストックの流通の円滑化等が重要な課題であると考えられる。

本稿では、現在参考にし得るデータをもとに、高齢化・少子化と住宅・社会資本との関係について検討を行ったが、世界で例を見ない速さで進行してゆくわが国の高齢化・少子化に関するこうした分野への考察を進めるにあたっては、データ上の制約もあり、想定によらざるを得ない部分が多かった。今後は、新たなデータや知見により検証し、適宜修正を加えてゆく必要があると考えている。

なお、本研究の実施にあたっては、2章は（株）野村総合研究所主任研究員稲見浩之氏、同副主任研究員山田謙次氏から貴重な御意見をいただいた。また、3章は（株）ニッセイ基礎研究所主任研究員篠原二三夫氏、4章は神奈川大学経済学部教授森泉陽子先生に御指導、御執筆いただいた。ここに深く謝意を表したい。

平成9年3月 建設政策研究センター

## 目 次

---

<b>第1章 高齢化・少子化の現状と課題</b>	
1 高齢化・少子化の動向	1
2 高齢化・少子化の社会・経済への影響	7
<b>第2章 高齢化・少子化社会と住宅・社会資本整備</b>	
1 高齢化・少子化の地域別動向	21
2 地域別の人口動態の推移	31
3 高齢化・少子化社会における住宅・社会資本整備	45
<b>第3章 高齢化・少子化社会と都市</b>	
1 高齢化・少子化が都市構造に及ぼす影響	51
2 高齢化・少子化による今後の都市構造変化	54
3 高齢化・少子化と都市政策への示唆	77
<b>第4章 高齢化・少子化社会と住宅</b>	
1 住宅選択行動の決定要因	81
2 高齢化と住宅	98
3 少子化と住宅	109
4 今後の住宅選択行動の変化と住宅政策の課題	119
参考資料	127

---