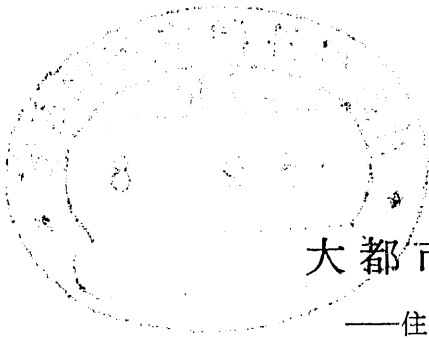




大都市老齡雇用者階層の住宅

——住宅政策と年金制度の関連づけのために——

山 崎 清

まえがき

核家族として自立生活を維持すべき老齡者世帯が急増する中で、年金保険給付の効果的な機能と、年金制度を機軸とする高年齢期生活の早急かつ広範な社会慣行化がのぞまれる。もっともこれには若干の前提条件が必要とされ、住宅・住生活の最低限保障はその一つだといってよい。しかし日本の住宅政策は、個人努力による持家取得の奨励・援助中心であって、こうした最低限保障に乏しく、今後いずれこれが一つの論点となり、住宅政策と年金制度との関連が問われてゆくことになると思われる。小論の試みは、大都市の雇用労働者階層に属する老齡者世帯について、主に社会階層性という視点から住宅実態を検討し、老齡期の住生活面から住宅・住生活の最低限保障の必要性にふれようというものである。

このため随時一般統計を援用しつつ、主としては国民生活センター調査研究部がおこなった大都市老齡夫婦世帯の生活に関する調査の結果を用いる。この調査は一連の生活に関する調査で、住宅調査そのものではないので制約は大きいが、今はこれによる。

この調査の結果は「大都市老齡者世帯の生活」(1979年3月)として公にされているが、その概要は(1)東京都大田区東南部および世田ヶ谷区西北部に居住する60~74歳の男で、夫婦で生計を維持している者およびその世帯を対象とし、(2)対象数1500人・世帯、回収集計数1057人・世帯、(3)調査時期1978年10月、(4)調査方法は面接調査によるというものであった。ここで用いるのはこの調査対象のうち、生涯歴からみて雇用労働者階層に属するとみなされた者およびその世帯(668人・世帯)の住

宅に関する部分である。

ここで便宜のため以下小論でいう社会階層概念についていえば、これは経済上のもっとも基本的な社会集団として、経済面での社会的な機能と地位を等しくする社会集団を指し、さし当り職業集団をあてている。各社会階層は、それぞれ所得や消費の水準を等しくし、部分的に意識をも共にするという傾向にあると考えられる。もっとも老齡期の社会階層は基本的に若壮年期のそれに左右されるところが大きく、雇用労働者層ではとくにそうである。そこでこの調査では、老齡期の社会階層は、原則として55歳前後までの職業状況によるものとされている。

社会階層分類の指標には、一般統計上の用語でいうと、経済上の機能をあらわすものとしての産業ないし職種、社会的な地位をあらわすものとしての従業上の地位、雇用形態、企業規模を用いている。なお以下に示される便宜的な企業規模区分は、大企業雇用者=①第一次、第二次産業および第三次産業中の運輸・通信業、電気・ガス・水道業の従業員規模1,000人以上企業、②その他第三次産業の500人以上企業、中小企業=①の30~999人企業、②の30~499人企業、零細企業=①②の29人以下企業、官公=公務、公社、というようである。

ここで念のためいえば、この調査はあくまでも大都市の老齡夫婦世帯に関する事例調査であり、その結果には老齡者住宅を一般的にあらわす統計的代表性はない。したがってここでは、このようなものとしての調査結果の範囲内にみられる相対差とくに社会階層差という視点から論点を導くことになる。

I 住宅政策と年金制度

(1) 住宅・住生活の最低限保障政策

商品として生産される住宅には、二つの面からして、みたされるべき必要な条件があるとみられる。まずその第一は使用価値面における機能にかかわっている。その一つは一定の居住性機能を果たしていること、すなわち住宅建物自体が一定の質量水準をもち、社会の支配的な仕方による消費生活を通じ、市民としての家族の維持・再生産を可能にするものであり、かつ適切な自然的、社会的居住環境条件を具えていることである。また他の一つは、住宅立地が地域的な労働力供給に適していることである。

必要な条件の第二は、住宅居住者の立場からする価格および所有面にかかわっている。その一つは、住宅が雇用労働者層の支配的な賃金水準に照らして合理的な価格ないし家賃で供給されることであり、他の一つは、賃貸住宅であっても居住者が無過失にもかかわらず意に反して移転を迫られることなく、安定的に占有し居住できることである¹⁾。

住宅は住生活のみならず生活全般にわたる物的基盤となるものであるから、もしこれらの条件が必要最低限までみたされていなければ、住生活はもとより、生活全般が貧しく不安定なものにならざるをえない。しかし資本制社会では、このような事態は経験的にいってむしろ多かれ少なかれつねに生じるところであったといえよう。

例えば第一に、住宅は本質的に高価格であり、長期にわたり償却されるほかないうえ、土地に密着している。これに対しこの社会の最も主要な成員である雇用労働者諸階層では、労働力の価値としての賃金の本質とその支払形態からして、住宅商品の一括的購入は概して困難であり、低賃金の下層労働者層では特にそうである。そのうえ労働力供給に際しては、しばしば居住地移動も必要になる。これらからして、雇用労働者層にとり持家住宅はしばしば合理性を欠くことになり、本来住

宅は賃貸住宅を基本とすべきものとなる。

そこでいま賃貸住宅に限ってみるなら、賃貸住宅は家賃収入を目的とする資本の一投下形態であるから、使用価値面での居住性機能水準と価格面での家賃額とは、およそのところ照応し合わねばならない。居住性機能のすぐれた住宅は高家賃となり、下層労働者層に可能な住宅は、概して質量水準、居住環境条件ともに劣った居住性機能の低い住宅となる。そのうえ下層労働者層では、この種住宅でさえも所得に比ししばしば相対的に高家賃となり、過重な家計負担のため生活が圧迫され、不安定となる。もっとも家賃額は個別多様な諸事情に左右されるから、高低さまざまとなり、家計負担も多様となるのはいうまでもない。

ついで第二に、住宅はただ建築物としてだけでなく、一定最小限の自然的ないしは社会的な居住環境条件を必要とする。ところが商品としての住宅生産は、自由な商品市場での競争のもとで、絶えずコスト節減を強いられつつ、総体として無秩序、無計画におこなわれるほかない。このため勢い社会的共同消費手段や自然環境への配慮が薄れ、それだけ居住性機能が低下しやすい。

このように自由な商品市場のもとでは、住宅に必要とされる上記のような諸条件は容易にはみたされにくく、住宅問題が拡大・深化する中で、欧米の先進諸国では、住宅の必要諸条件を充足し維持するための政策が、社会政策の重要な領域を形成するようになってきた。これら諸国の住宅政策に多かれ少なかれ共通するものとして、おそらくつぎのような点をあげることができよう。

その第一は、何らかの方法により、一定最低限の居住性機能をもつ住宅つまり住生活を公的に保障することである。例えば一定の居住性機能を持ち、低価格ないし低家賃の持家住宅や賃貸住宅を公的に供給するのはその直接的な方法である。また民間賃貸住宅供給者に対する低利の公的融資による低家賃化、ないしはその居住者への家賃補助などにより、家賃面から一定最低限の条件をみたく住宅居住を可能にするのは、その間接的方法となる。もっともこうした最低限保障の主な対象が、

1) このほか住宅には、地域生活面にかかわる必要条件があるが、ここでは省略する。

なканずく社会の下位階層にあるのはいうまでもない。

第二は、社会総体としての住宅・住生活水準の維持・改善である。例えば都市政策、宅地政策と関連づけられた宅地の公的造成や民間主体による住宅建設への内容規制、この規制に実効性を与えるための、民間持家住宅の建設・供給者ないしは取得者への低利な公的融資や利子補給などの援助はこれに当らう。この種の政策は、本来都市とくに大都市では不可欠のものであった²⁾。

もっとも住宅政策は、こうしたいわば社会政策としてだけおこなわれたわけではなく、例えば不況対策ないし高成長・高蓄積のための住宅建設促進という、経済政策的性格を色濃くしているのは、周知のとおりである。

ところでここでの関心は、これらのうち主として第一の最低限保障策にある。これには一定最低限の住宅・住生活の公的保障を通ずる生活保障の一環だという、いわば住宅政策自体としての機能のほか、社会保険給付にかかわる他の機能が与えられていよう。それというのは、社会保険は社会政策上の保険制度として、拠出や給付について個々の選択を許さない一定の条件により、広く強制適用される。勢いその給付、さし当っていえばいわゆる「所得保障」としての給付は、多かれ少なかれ生活の個別事情にかかわりのない、いわば一種の標準化された給付とならざるをえない。

ところが住宅費もしくは家賃のような支出は、住宅の所有形態をはじめ、多様な個別事情に左右され、とりわけ個別差が大きく、かつ住宅には家賃に応じて選択するという可能性が比較的乏しい。このためその家計負担度もさまざまとなり、上記のような標準化されたものとしての社会保険給付の「所得保障」機能を妨げることになりやすい。しかしもし何らかの形で住宅・住生活の最低限保障がおこなわれるなら、さもなければ生じたであろう住宅費ないし家賃の個別差が緩和され、その限りで個別生活費が平準化されて社会保険給付の

「所得保障」機能が効果的とならう。かくしてこの最低限保障政策には、第一の住宅政策自体としての機能のほか、第二に「所得保障」としての社会保険給付の効果を高める前提的与件ないし補完ともいべき、いわば社会保障的機能が与えられる。

(2) 年金制度と住宅・住生活の最低限保障

近代の市民社会では、いわゆる核家族化により、老齡核家族の増加が不可避であった。他方市民社会では、雇用労働者層を含め、人々は自主独立の市民として自立生活を維持すべきものとされており、すでに賃金所得が低下し失われた老齡雇用者家族であっても、その例外ではなかった。こうした老齡者家族の増大のもとで、欧米の市民社会において、老齡期の自立的な市民生活維持のための手段として経験的に見出されてきたのが、年金制度、特に社会政策による所得再分配を伴った法定の公的年金制度だったといえよう。この年金制度が広く支配的に定着し機能するようになるとともに、第一に全国民に共通する一定の年金受給資格年齢になるまでは就業・雇用により勤労所得で生活し、第二に年金給付年齢に達した後は原則として年金を受給してこれを機に退職し、以後は主に年金に依存して生活しつつ引続き市民としての自立性を維持してゆくという、いわば年金制度を機軸とし基礎にする高年齢期生活が社会慣行化してきた。

しかしこうした状態の実現のためには、若干の満たされるべき条件がある。その第一は公的年金制度が全国民に、それも基本的には同等の給付資格条件で適用され、かつ給付年齢に達するまでは、本人の意に反し老齡を理由に解雇されることがないという雇用慣行が定着していることである。第二は当然ながら、年金が主としてそれに依存して自立生活しうる程度の水準に維持されていることである。

これらはいわば直接的条件だが、他に間接的な条件もある。おそらく医療保障とともに、その主要な一つとなるのが、前述の住宅・住生活の最低限保障政策だといえよう。それというのは、この最低限保障政策は、第一に前記の住宅政策的機能

2) 諸外国の住宅政策については、さし当り横田清「欧米諸国の住宅政策の特質」水本浩他編『住宅政策の提言』(1979年)所収、通産省住宅産業室編「欧米諸国の住宅政策」(1973年)を参照。

表 1 着工新設住宅の構成（一都三県）

（単位：％）

	総数(千戸)	持家	分譲住宅	賃貸家	うち、公営、 公団住宅	給与住宅
1965 歴年	259	39.3	4.4	50.4	6.8	5.8
70	506	31.8	11.8	50.9	9.7	5.5
75	370	42.9	21.6	32.9	4.9	2.5
77	430	35.0	29.6	33.6	4.1	1.7

（注） 1. 1965年の公営・公団賃貸住宅には若干の分譲住宅が含まれる。

2. 一都三県は東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県。

（資料）建設省「建設統計年報」

面において、勤労所得が失われる高齢期になるほど、その必要度が一層高まるほか、第二に社会保障的機能面において、社会保険給付とくに高齢者が主にそれに依存すべき年金保険給付が効果的に機能するための前提条件になるからである。もとより住宅・住生活の最低限保障政策は、これら二つの機能をめぐり、広く一般に求められるところだが、高齢核家族世帯ではとりわけそうであり、その増加とともに、これへの要請が一層強まるところとなる。

II 住宅政策と住宅条件の改善

（1）日本の住宅政策

かつて日本の都市住宅は、その多くが借家であった³⁾。しかし大都市の借家は、第二次大戦時の戦災でほとんど壊滅した。加えて厳しい地代、家賃統制令のため賃貸住宅供給が低迷して極度の住宅不足が生じ、これを機に公営住宅(1951年以後)、公団住宅(1955年以後)などの公共賃貸住宅が建設・供給されるようになった。もっともこの公共賃貸住宅はもともと供給量がごく限られているうえ、近年ではむしろ減少傾向にさえある。

これに対し民営住宅では、大企業による大規模な住宅供給はこれまでのところほとんど分譲住宅に限られている。賃貸住宅は零細家主がかつての長屋にかえて供給するようになった、いわゆる「木賃アパート」に代表される零細単位の低質量住宅が主であり、若干の改善をみつつも、これが今日に至るまで賃貸住宅の主流を占めてきた（以上表1）。

こうして賃貸住宅は多くが民間主体により供給されてきたが、一部以外これへの低利な公的融資はみられず、勢い民営賃貸住宅は高家賃となる。このため低所得の下位社会階層では、かなり過重な家賃負担を強いられもする。しかしたとえ高家賃、過重負担であっても、これに対する家賃補助は、例えば生活保護による「住宅扶助」など一部にとどまり、一般性を欠く。以上要するに日本の住宅政策は、諸外国のそれにくらべ住宅・住生活の最低限保障策に乏しい。

他方こうした賃貸住宅事情のもとでは、住宅条件改善のもっとも重要な方法は、個人努力による持家住宅取得となるほかない。こうして本来賃貸住宅居住が合理的だとみられる雇用労働者層、とくに大都市の雇用労働者層を含め、持家志向が熾烈である。これに対し持家住宅の建設・供給は、一部公共主体によってはいるものの、主としては民間主体に委ねられており、自由な住宅市場での個人努力による持家取得を奨励、援助するというのが戦後住宅政策の基本であり、近時ますますそうなりつつある。こうした政策に助長され、一方では分譲住宅に代表される住宅の資本制生産が急成長すると同時に（表1）、他方住宅条件の改善を求めて持家取得が広範に一般化するところとなった。

しかし自由な市場での持家住宅需給の奨励策のもとでは、勢い住宅の建設ないし供給に対する規制はなおざりになりやすい。このため無秩序な住宅建設により、地価上昇やそれに伴う宅地の矮小化、あるいは社会的、自然的な居住環境条件の悪化が生じてきたのは、周知の通りである。

結局日本の住宅政策は、自由な市場での持家需給の奨励・援助中心であることにより、二面の悪しき結果をもたらしてきたといえよう。その一つ

3) 厚生省「大都市住宅調査」（1941年）によれば、住宅中に占める借家の比率は、人口15万人以上24都市平均で75.9%、6大都市平均78.4%、東京市73.3%であった。

表 2 所有形態別住宅面積、設備 (東京都) (1973年)

	総 数	持 家	借 家					
			計	民 営 借 家 (設備専用)	“ 共 用 (設備共用)	公営住宅	公団・公社 住 宅	給与住宅
住 宅 数 (千住宅)	3,812	1,541	2,231	1,187	446	216	154	228
一住宅当り延べ面積 (m ²)	54.5	88.5	31.0	30.8	13.3	38.6	43.4	50.8
“ 室 数	3.3	4.9	2.2	2.2	1.2	3.1	2.8	3.2
“ 畳 数	19.0	29.3	11.8	11.8	5.8	15.4	15.0	18.2
一 人 当 り 畳 数	6.5	7.8	5.0	5.0	4.5	4.6	4.8	5.5
一 室 当 り 人 員	0.88	0.77	1.06	1.05	1.08	1.08	1.11	1.02
専用炊事用流し保有率	97.0	99.9	96.7	100.0	84.8	100.0	100.0	97.9
専用水道保有率	95.8	98.6	95.6	98.8	83.3	99.4	99.9	96.8
専用水洗便所保有率	71.0	78.5	67.1	82.9	0.3	76.8	97.9	84.8
浴室保有率	64.7	89.7	48.6	49.0	1.3	73.9	97.7	81.4
専用の炊事用流し・水道・便所、および浴室保有率	64.2	89.4	47.9	48.8	—	73.8	97.1	79.4
日照3時間以上住宅率	78.9	83.6	77.1	75.6	60.9	93.4	94.1	88.8
“ 5時間以上住宅率	53.0	61.3	48.2	46.6	28.0	65.6	65.1	67.6

(注) 民営借家の設備専用ないし共用とは炊事用流しおよび便所が専用であるか共用であるかをいう。

(資料) 総理府「住宅統計調査」

は住宅・住生活の最低限保障に乏しく、このため社会の下位階層の住宅・住生活をとりわけ貧しいままに放置してきたことであり、他の一つは住宅建設への公的規制がおろそかであることにより、個別にはともかく、社会全体としての住宅・住生活を低位なままにおき、その向上を妨げてきたことである。

(2) 所有形態別の大都市住宅

住宅政策がこのようなとして、ともあれ住宅条件の改善は主として個別努力に待つところとなる。これについてみるべく、まず大都市の住宅条件からはじめるが、いま大都市東京の住宅、とくに賃貸住宅について、表2に居住性機能をあらわす若干の指標をあげた。表上段のように、住宅面積は住宅形態によって違い、もとよりもっとも基本的な違いは持家と賃貸住宅との差にある。しかし賃貸住宅の限りでも、民・公営による差があり、民営借家とくに設備共用住宅はとりわけ狭小である。もっともこれを一人当り畳数ないし1室当り人員でみると、そう違いはない。もちろん世帯人員の違いによるわけで、設備共用民営借家は、単身者ないし小家族用の6畳1室住宅で代表される。表下

段に設備状況をあらわしたが、これにも面積同様持家と借家、民営借家と公共借家との差が大きい。専用の炊事用流し、水道、便所、浴室といった本来住宅としては不可欠の設備を全部具える住宅は、その定義からして設備共用民営借家には皆無であるほか、設備専用とされた借家でも半ばにとどまる。もっとも公営住宅でも7割しかなく、日本の公営住宅の質量が問われる。居住環境条件の一端として日照時間が調査されているのでこれをみると、全般に不十分な中にもこれまで同様な違いがあって、いかにも顕著である。

居住性機能とともに住宅の他の一面をなす価格面について、住宅形態別家賃額を表3とした。特殊な目的のための住宅である給与住宅は別とし、民営住宅の家賃は高低広範にわたり、平均的にみて、「受益者負担」原則故に高家賃だといわれる公共住宅にくらべ2倍余、住宅面積差を考慮して1畳当りであらわすと、実に3倍に及ぶ。

以上持家住宅は、居住性機能の点で賃貸住宅にくらべ概して数等まさり、たとえそうでないにしても、所有面からして住宅の欠かせない条件の一つである居住の安定性が確保される。民営賃貸住宅は通常劣悪かつ高家賃であり、そのうえ居住の

表 3 所有形態別専用住宅家賃額(東京都)

(単位: %)

	専用住宅計	公営・公団・公社住宅	民営借家	給与住宅
計(千住宅)	(2,126)	(369)	(1,543)	(214)
1万円未満	18.5	34.8	6.2	78.8
1~2万円未満	28.8	43.2	27.5	13.6
2~3 "	20.4	11.9	24.8	3.5
3~4 "	13.7	7.1	17.0	1.4
4万円以上	18.1	2.8	24.0	1.6
平均家賃額(千円)	25.2	14.9	30.1	7.3
1世当り家賃額(円)	2150	980	3020	400
1973年平均家賃額(千円)	14.4	8.4	17.1	5.1

(資料) 総理府「住宅統計調査」

安定性に乏しく、当初のべた住宅の必要条件に著しく欠ける。これに対し公共賃貸住宅は、いずれの面でも民営賃貸住宅にまさるという意味で、質量水準がなお持家住宅に劣るにもせよ、それなりに住宅・住生活への最低限保障という機能を果たしているものといえよう。もっともその質量水準が概して持家住宅に及ばないという点は別にしても、公営、公団・公社住宅いずれを問わず供給量がいかにも過少かつ近時大都市では一層減少傾向にある。このため、たとえ一定の最低限保障の機能をもつにしても、その社会的効果は余りにも頼りなく、かつ一層心細くなっている。

(3) 住宅条件の個別改善としての住宅間移動

大都市賃貸住宅は、住宅としての必要条件に欠けるところが大きく、とくに民営住宅ではそうであった。このような中で個々人は自身の努力で住宅条件の改善をはからねばならない。それは例えば持家住宅の増改築としておこなわれもするが、より一般的なのは有利な住宅条件を求めての住宅間移動であろう。

しかして住宅には、上の表でみたように所有形態により、居住性機能や価格、居住の安定性など、住宅条件に大きな違いがある。したがって住宅条件改善のための移動は、基本的には異なる所有形態間の移動となり、民営賃貸住宅から公共住宅、あるいは賃貸住宅から持家住宅への移動が広く一般化している。これにくらべ、民営賃貸住宅間の

移動は、その高い頻度にもかかわらず、概して他形態の住宅へ移動するまでの過渡段階にとどまり、副次的なものという性格をもつといえよう。もっとも近年の住宅の大量生産・大量流通の進展につれ、従来は一般的でなかった持家住宅間移動も急増しつつあり、大都市圏ではとくにそうである。

そこで小論のはじめにその概要を示した大都市の雇用労働者階層に属する高齢者世帯についての調査結果から、対象者（ほとんどが世帯主）の35歳時以後の住宅形態推移をみるべく、表4をあげた。これは、いわばこれら高齢者世帯の生涯住宅歴の骨格を形成する。この生涯歴は、本調査時に60~74歳であった対象者の年齢に応じ、第二次大戦中から戦後混乱期をへる25~40年に及ぶ。例えば35歳時は1939~53年にわたり、この間戦災による極度な住宅難が生じたほか、公営住宅の建設（1951年）、住宅金融公庫融資（50年）が開始され、この時期の終りには民営アパートが建設されるようになった。45歳時は49~58年であり、この時期には公団住宅の建設がはじまり（55年）、賃貸住宅が多様になってきた。また55歳時は59~73年にあたり、この間の後半は首都圏で建売分譲形式での資本制住宅生産が本格化した時期にあたる。本表の住宅形態間移動は、当然こうした住宅供給ないしその背後にある住宅政策に拘束されている。したがって表の各住宅形態の比率は、大都市のこれら世代の対象者に固有のものという一面をもつから、この調査資料が一つの事例調査結果だという点は別にしても、なおこれが後代世代にも直ちに妥当するわけでないのは、いうまでもない。

まず表上段で対象者全体の35歳から調査時（60~74歳）までの住宅の所有形態別構成をみると、35歳時に多かったがその後大幅減少したものには民営借家、給与住宅がある。逆に大幅増加したのは持家であり、絶対量は小さかったが公営、公団・公社など公共賃貸住宅も増加しており、これはこの間の公共住宅建設開始によるところも大きい。しかし第三に、民営アパート・借間の比重はほとんどかわっていない。

そこでつぎに表中段は、35歳時住宅形態別にその後の形態別構成の推移をみたものである。これ

表 4 高齢雇用者世帯の特定年齢時住宅所有形態推移

(単位: %)

		対象数		持 家	民営借家	民営アパート・借間	公営住宅	公団・公社賃貸住宅	給与住宅	親 の 家 そ の 他
計		668	35歳時	25.7	31.3	11.2	2.7	1.0	16.2	11.6
			45 "	49.1	15.4	10.5	5.5	2.8	12.9	3.7
			55 "	60.9	9.6	10.8	6.3	6.1	5.4	0.9
			調査時	60.7	3.1	10.3	12.6	7.9	3.7	0.7
35 歳 時 住 宅 形 態 別	持 家	172	45歳時	90.1	2.3	3.5	0.6	0.6	2.3	0.6
			55 "	86.0	2.3	7.0	0.6	2.9	1.2	—
			調査時	78.5	0.6	8.1	4.1	4.1	2.9	1.2
	民 営 借 家	209	45歳時	38.8	38.8	4.8	5.3	4.8	6.7	1.0
			55 "	55.5	21.5	4.8	5.7	7.7	4.8	—
			調査時	58.9	6.7	6.7	13.9	8.6	3.3	1.0
	民営アパート・借間	75	45歳時	18.7	2.7	60.0	6.7	2.7	6.7	2.6
			55 "	28.0	4.0	49.3	8.0	8.0	2.7	—
			調査時	29.3	2.7	36.0	14.7	14.7	2.7	—
	公営住宅, 公団・公社賃貸住宅	25	45歳時	20.0	—	—	56.0	16.0	8.0	—
			55 "	32.0	—	8.0	52.0	8.0	—	—
			調査時	28.0	4.0	8.0	52.0	8.0	—	—
	給 与 住 宅	108	45歳時	40.7	3.7	1.9	2.8	0.9	50.0	—
			55 "	68.5	3.7	2.8	2.8	5.6	16.7	—
			調査時	71.3	1.9	4.6	7.4	6.5	6.5	—
	親 の 家, そ の 他	78	45歳時	35.9	15.4	9.0	3.8	1.3	9.0	25.6
			55 "	50.0	10.3	10.3	9.0	7.7	5.1	7.7
			調査時	52.6	1.3	9.0	20.5	10.3	5.1	1.3
調 査 時 住 宅 形 態 別	持 家	391	35歳時	33.0	30.2	5.6	1.0	0.8	18.7	10.5
			45 "	73.1	9.7	1.8	0.8	0.8	10.5	3.3
			55 "	95.9	1.8	0.3	—	0.3	1.3	0.5
	民 営 借 家	21	35歳時	4.8	66.7	9.5	—	4.8	9.5	4.8
			45 "	9.5	76.2	4.8	—	—	4.8	4.8
			55 "	4.8	85.7	9.5	—	—	—	—
	民営アパート・借間	69	35歳時	20.3	20.3	39.1	1.4	1.4	7.2	10.1
			45 "	11.6	13.0	59.4	1.4	—	11.6	2.9
			55 "	7.2	13.0	72.5	—	1.4	4.3	1.4
	公 営 住 宅	84	35歳時	8.3	34.5	13.1	15.5	—	9.5	19.0
			45 "	8.3	25.0	9.5	38.1	—	11.9	7.1
			55 "	3.6	25.0	13.1	48.8	—	7.1	2.4
	公団・公社賃貸住宅	53	35歳時	13.2	34.0	20.8	—	3.8	13.2	15.1
			45 "	7.5	22.6	18.9	—	28.3	20.8	1.9
			55 "	3.8	11.3	13.2	—	69.8	1.9	—
	給 与 住 宅	25	35歳時	20.0	28.0	8.0	—	—	28.0	16.0
			45 "	20.0	8.0	12.0	—	—	56.0	4.0
			55 "	12.0	4.0	4.0	—	—	80.0	—

(注) 住宅形態無回答および表側調査時の同居・その他は省略。

はこの間の東京への流入いかに左右されるところも大きい、今は問わない。35歳時の持家居住世帯は、当然ながらその後調査時までほとんどが持家のままであった。一部は民営アパートや公共住宅に移動していたが、子への持家の贈与などによる。35歳時民営借家世帯は、震災のためもあってその後急減し調査時には皆無に近くなり、過半以上が持家にかわり、2割程度が公共住宅に移転していた。民営アパート・借間世帯は、調査時にはそれぞれ3割程度が持家または公共住宅に転じていたが、しかし4割弱はそのままアパート・借間住いを余儀なくされ、これに滞留してめぐまれぬ住宅条件に耐えていた。公共住宅世帯は3割程度が持家となったが、多くはこれに定住している。また給与住宅世帯は、その後とくに通常の定年退職年齢である55歳時には急減しており、一部は公共住宅住いとなったが、多くは持家住宅を取得していた。親の家・同居世帯は、常識的だが45歳時にはすでに急減し、直接にか民営の借家、アパート住いを経てか、調査時には持家ないし公共住宅に転じていた世帯が多い。

観点をかえて表下段に、調査時住宅形態別に、それに先だつ各年齢時の住宅形態をあげた。これによると、調査時持家住宅世帯の35歳時住宅は多様だが、賃貸住宅としては民営借家と給与住宅が比較的多かった。この持家世帯はかなり早い時期から持家を取得しており、35歳時で3分の1、45歳時では4分の3にも達していた。調査時民営借家世帯はすでに少数になっていたが、目を引くのはその主要部分が35歳時以後ずっと借家住宅住いだったことである。民営アパート・借間世帯の多くは、35歳時以後になってアパートのわび住いとなったものだが、しかしこの場合にも4割は35歳時以後ずっとこれにとどまったままであった。公営住宅世帯についていえば、これへの入居資格所得範囲は公団住宅よりずっと低いので、これからの移動はみられない。また持家からの移転も少ないほかは、当然移転源は広範にわたり、それも35歳時からの定住者は少なく、高年齢になって移転した世帯が多かった。公団・公社住宅世帯についても、これと類似のことがいえる。中高年齢期に

なつての給与住宅入居は、中小企業雇用者層など一部に限られ、調査時これに居住する世帯はごく少ない。一部は35歳時以後ずっとこれにとどまっている。

以上のところを合わせて期間中の各住宅形態への移転流入を整理しよう。第一に持家住宅では、絶対的にも相対的にも流入が大きいのに対し流出は小さく、定着度がきわめて高いのはもとよりである。第二に公共住宅は絶対量は小さいがそれへの相対的な流入度は大きく、一部は主に持家に転ずるが、概して定着度が高い。第三に民営アパート・借間では、流出入もあるが定着、というより滞留世帯がかなりある。第四に流出が多く流入が少なく、定着度の最も低いのが民営借家、給与住宅、親の家である。はじめに表上段でみた全体としての各年齢時住宅形態別構成は、このような流出入移動もしくは定着、滞留の総結果であった。

この調査資料は事例調査によるもので、統計的代表性には乏しい。しかしここでは紙幅の関係で省略するが、例えば総理府「住宅統計調査」により1974～78年の一都三県（東京都、埼玉、千葉、神奈川各県）の住宅移動世帯についてみても、住宅形態間移動の流れに関する限り、これと類似のところがみられる。そこでこの大都市雇用労働者階層に属する高齢者世帯の住宅形態間移動から、その生涯住宅歴についておそらくつぎのようになっていることができる。

異なる住宅形態間の移動は、もとより種々の要因から生じるが、一般にそのもっとも主たるものは、個人努力による住宅条件改善を求めているものといつてよい。この種の移動は、もちろんより有利な条件を求めて民営賃貸住宅間でも頻発しているが、しかしそれはどちらかといえば経過的なものの域を出ず、結局基本となるのは、第一に公共賃貸住宅入居への途であり、第二に持家取得への途だといえよう。

この第一についていえば、公共賃貸住宅は住宅に必要な諸条件を十分には満たしていないが、しかしそれでも、居住性機能、家賃、居住の安定性、いずれの面からみても、民営賃貸住宅にくらべ余

程ましである。当然公共住宅への入居が、住宅条件改善に際しての一つの到達点となり、これへの移動が住宅移動における一つの流れを形成することになるわけである。もっとも公共住宅は、先のようにその供給量がいかにも小規模に過ぎ、それも近時一層減少する傾向にある。そのうえ持家住宅にくらべ、概していえばまだ質量水準が低く、大都市では公団住宅が「高・狭・遠」といわれて不人気になってきている。公共賃貸住宅への途は、持家住宅に至る第二の途にくらべ、か細く不確かであり、いずれ第二の途に合流すべき迂回路的性格をも内包している。もっともこの点、同じく公共住宅といっても公営住宅と公団住宅とは違い、下位社会階層向けの公営住宅ではこれへの定着度が高いのに対し、公団住宅では流動性が高く迂回路的性格が一層強いのは周知の通りである。

このようだから、住宅条件改善を求めての住宅移動の一層抜本的な途は、概して民・公営を問わず賃貸住宅にくらべて居住性機能が数等まさり、所有面からして安定的に占有し居住しうる持家住宅の取得であるほかない⁴⁾。もっとも補足していえば、持家住宅といえども、近時大都市圏では地価高騰から新設住宅の居住性機能が急落しており、このためよりましな住宅条件を求めて持家住宅間移動が急増している。

しかしこうした住宅条件改善のための住宅移動の中であって、第一、第二いずれの途からも疎外され、必要条件にまるで欠ける民営賃貸住宅、なかんずく「木賃アパート」の類に生涯滞留・沈没せざるをえなかった第三の存在を忘れることができない。

III 住宅条件改善・住宅移動の社会階層性

住宅条件改善といっても、改善の能力には社会階層差があり、このため改善を求めての移動にも階層による違いが伴う。そこでつぎにこれについ

表 5 35歳時の住宅所有形態への滞留率

(単位: %)

		35歳時	45歳時	55歳時	調査時
民 営 借 家	計	(209)100	38.8	21.5	6.7
	職 員	(106)100	32.1	13.2	5.7
	現 業 労働者	(103)100	45.6	30.1	7.8
	官 公 雇 用 者	(48)100	29.2	8.3	—
	大 企 業 雇 用 者	(53)100	30.2	17.0	3.8
	中小・零細企業雇用者	(108)100	47.2	29.6	11.1
民 営・ ア パ ー ト 借 間	計	(75)100	60.0	49.3	36.0
	職 員	(20)100	40.0	35.0	20.0
	現 業 労働者	(55)100	67.3	54.5	41.8
	中 小 ・ 零 細 企 業	(56)100	69.6	60.7	44.6
給 与 住 宅	計	(108)100	50.0	16.7	6.5
	職 員	(54)100	46.3	7.4	1.9
	現 業 労働者	(54)100	53.7	25.9	11.1
	官 公 雇 用 者	(21)100	38.1	—	—
	大 企 業 雇 用 者	(36)100	63.9	19.4	5.6
	中小・零細企業雇用者	(51)100	45.1	21.6	9.8

てみるが、簡単化のため対象を上記二つの主要な住宅移動の流れと、第三の民営アパート等への滞留に限ることとする。なおここでいう社会階層とは、当初にのべてある通りである。

(1) 民営住宅滞留の社会階層性

先述のように、35歳時以後急速に減少してゆく住宅形態は民営借家、給与住宅、親の家などであり、これにつぐのが民営アパート・借間であった。そこで住宅形態間移動の社会階層性をみるはじめに、35歳時にこれら住宅に居住していた世帯のその後の移転流出状況を、逆にそれへの滞留率として表5にあらわした。

諸階層全体として滞留率のもっとも高いのは、民営アパート・借間であり、給与住宅は一般的な定年年齢にあたる55歳時になると急減するのは当然のところである。しかしそのような中で、どの住宅形態をみても、職員層あるいは官公、大企業雇用者層のようないわば上位階層にくらべ、現業労働者層あるいは中小・零細企業雇用者層のような下位階層の滞留率が高く、この階層差は民営アパートの場合とりわけ大きい。いいかえれば、それだけ公共住宅や持家住宅への移動による住宅条件改善に階層差があることになる。

4) もとより持家取得の契機は多様であり、かつこれには社会階層差がある。大局的にみて最も主要な契機となるのは、上位社会階層では居住性機能の改善であり、下位階層では住宅費節減のような経済性および居住の安定性への希求だといつてよい。これについては若干の例証も可能だが、ここでは紙幅の関係で割愛するはかない。

表 6 35歳時または調査時住宅所有形態、特定年齢時民営アパート・借間居住率（35歳時または調査時民営アパート・借間居住世帯）（単位：％）

		35歳時民営アパート・借間居住世帯			調査時民営アパート・借間居住世帯		
		計	現業労働者	中小・零細企業雇用者	計	現業労働者	中小・零細企業雇用者
対 象 数		(75)	(55)	(56)	(69)	(57)	(62)
調査時住宅所有形態は35歳時	持家	29.3	23.6	16.1	20.3	15.8	19.4
	民営借家	2.7	1.8	3.6	20.3	24.6	21.0
	民営アパート・借間	36.0	41.8	44.6	39.1	40.4	40.3
	公営住宅、公団・公社賃貸住宅	29.4	29.1	32.2	2.8	1.8	3.2
	給与住宅	2.7	3.6	3.6	7.2	7.0	4.8
	親の家、その他	—	—	—	10.1	10.5	11.3
民営・借間居住率	35歳時	100	100	100	39.1	40.4	40.3
	45歳時	60.0	67.3	69.6	59.4	61.4	62.9
	55歳時	49.3	54.5	60.7	72.5	73.7	77.4
	調査時	36.0	41.8	44.6	100	100	100

（注）上段住宅所有形態の左欄は調査時の形態、右欄は35歳時の形態。住宅形態無回答は省略。

ところでアパート・借間居住世帯の滞留率が傑出して高い。住宅条件改善を求めて住宅形態間移動が頻発する中で、生涯を通じ蔑称「木質アパート」に代表される低質量、相対的高家賃住宅に滞留・沈没する世帯が少なくないわけだが、これについて社会階層性をみておこう。もっとも民営アパートは、これへの居住自体に階層差が大きく、居住世帯は主に現業労働者層ないし中小・零細企業雇用者層である。例えば35歳時のこの種住宅居住世帯（75世帯）の73.3%が前者、また74.7%が後者であった。同じことを調査時についてみると、69世帯中82.6%が前者、あるいは89.9%が後者というようであった。したがってこの種住宅をめぐる移動あるいは滞留とは、事実上これら下位階層のそれだといってよい。それは表6の通りで、上段左欄のようにこれらの階層で35歳時にこの種住宅に居住していた世帯の調査時住宅形態は、持家住宅2割、公共住宅3割で、4割は引続きこれにとどまったままであった。また右欄の通り、これら階層の調査時この種住宅居住世帯の35歳時住宅は、公共住宅以外多様だが、やはり4割は同じくアパート居住だった。これらの世帯は、生涯を通じて基本的に住宅条件改善から疎外されたままであったわけで、下位階層では個別努力による住宅条件改善がどんなに困難かを示す好事例となっている。

（2）公営住宅入居の社会階層性

住宅条件改善を求めての住宅形態間移動の第一の途は、公共賃貸住宅への途であった。しかし同じく政策的に建設・供給される公共賃貸住宅でも、政策意図からして入居資格所得条件は公営住宅と公団住宅とでは違い、前者は低所得の下位社会階層向けとなっている。したがって居住世帯には社会階層差があり、例えば後掲表11のようである。

もっともこのような違いにもかかわらず、これへの移動経過は前掲表4下段のように、大よそのところ類似している。そこでこれら両者を一括して、調査時のこれら住宅居住世帯につき、35歳時住宅形態を社会階層別にあらわすと、表7の上段の通りだが、官公雇用者世帯は該当数が少ないので除けば、そう階層差はない。ただ民営住宅の場合、上位階層は下位階層より借家が多くアパートが少ないというだけである。

しかし表中段あるいは下段でその後の住宅形態をみると、これら世帯の到達点である公共住宅居住率は、上位階層では45歳時すでに半ばに達していたのに対し、下位階層では55歳時以後になり漸く半ばに達する。下位階層には、この間民営借家ないしアパートに滞留した後、高年齢になって公共住宅住いとなった世帯が多かった。このため公

表 7 特定年齢時住宅所有形態別構成 (調査時公共住宅居住世帯)

(単位: %)

対 象 数		計	職 員	現業労働者	官公雇用者	大企業雇用者	中小・零細企業雇用者
		(137)	(51)	(86)	(12)	(31)	(94)
35 歳 時	持 家	10.2	9.8	10.5	—	6.5	12.8
	民 営 借 家	34.3	43.1	29.1	58.3	38.7	29.8
	民 営 ア パ ー ト ・ 借 間	16.1	11.8	18.6	8.3	9.7	19.1
	公営住宅, 公団・公社賃貸住宅	11.0	9.8	11.6	8.3	12.9	10.7
	給 与 住 宅	10.9	7.8	12.8	8.3	16.1	9.6
	親 の 家, そ の 他	17.5	17.6	17.4	16.7	16.1	18.1
45 歳 時	民 営 借 家	24.1	15.7	29.1	25.0	12.9	27.7
	民 営 ア パ ー ト ・ 借 間	13.1	9.8	15.1	8.3	3.2	17.0
	公営住宅, 公団・公社賃貸住宅	34.3	43.2	29.1	50.0	51.6	26.6
	そ れ 以 外	28.4	31.4	26.8	16.7	32.3	28.7
55 歳 時	民 営 借 家	19.7	7.8	26.7	8.3	12.9	23.4
	民 営 ア パ ー ト ・ 借 間	13.1	5.9	17.4	—	6.5	17.0
	公営住宅, 公団・公社賃貸住宅	56.9	80.4	43.0	83.3	71.0	48.9
	そ れ 以 外	10.2	5.9	12.7	8.3	9.7	10.7

(注) 住宅形態無回答は省略。

表 8 特定年齢時別公共住宅居住率

(単位: %)

	対象 数	35歳 時	45歳 時	55歳 時	調査 時
計	668	3.7	8.3	12.4	20.5
職 員	315	4.1	9.5	14.6	16.2
現 業 労 働 者	353	3.4	7.4	10.5	24.4
官 公 雇 用 者	123	4.9	9.7	11.4	9.7
大 企 業 雇 用 者	179	3.4	9.5	12.3	17.3
中小・零細企業雇用者	366	3.6	7.3	12.9	25.7

共住宅居住世帯以外を含む全体の、特定年齢時公共住宅居住率をみても、表8のように下位階層では55歳時以後になり急上昇している。この調査資料の限りでのことだが、住宅・住生活の最低限保障の主要な一環となるべき公共住宅のあり方として、いささか問題があろう。

(3) 持家取得の社会階層性

先のように、内容上からも量的にも、もっとも主たる住宅移動となるのは持家住宅への途であった。しかしこれにも社会階層性が大きく、その程度は公共住宅入居のそれの比ではない。もっとも表9上段に、調査時現在の持家住宅居住世帯の35歳時住宅形態別構成をあらわしたが、これにはほ

とんど階層差はない。また表下段のように、これら世帯の35歳時以後の持家率をみても同様に、階層にかかわらず7割程度は40歳代半ばまでに、そしてほとんどが50歳代半ばまでに持家取得していた。つまり、実際に持家を取得した世帯だけについて、これに至る経過をみる限りでは、社会階層による違いは認められず、ほとんど一様に持家取得している。

しかしながら持家取得つまり持家住宅への流れの大きさが違う。表10に持家住宅居住世帯以外を含む全体について、35歳時住宅形態別にその後の持家率をあげた。ただし35歳時持家住宅世帯はその後も多く持家住宅居住なので除外し、また公共住宅居住世帯は少数なので省略してある。まず第一に持家率は、35歳時のどの住宅形態またどの社会階層についてみても、55歳時までは上昇するが、その後は余り変らない。当然とはいえ、この年齢時以後の高年齢期になると、持家取得は困難だからである。しかし第二にどの社会階層の場合でも、35歳時の住宅形態ごとに持家率が著しく違い、概して給与住宅であった場合がもっとも高く、民営借家と親の家がこれにつぎ、民営アパートがもっとも低い。これは、一つには賃貸住宅形態いかん

表 9 35歳時住宅所有形態、特定年齢時持家率推移（調査時持家住宅世帯）

（単位：％）

		計	職 員	現業労働者	官公雇用者	大企業雇用者	中小・零細企業雇用者
対 象 数		(391)	(221)	(170)	(97)	(129)	(165)
35歳時住宅形態	持家	33.0	31.7	34.7	28.9	33.3	35.2
	民営借家	30.2	31.7	28.2	35.1	27.1	29.7
	民営アパート・借間	5.6	4.1	7.6	6.2	5.4	5.5
	公営住宅、公団・公社賃貸住宅	1.8	2.8	0.6	4.1	1.6	0.6
	給与住宅	18.7	19.5	17.6	15.5	20.9	18.8
親の家、その他		10.5	10.4	10.6	10.3	11.6	9.7
持家率	35 歳 時	33.0	31.7	34.7	28.9	33.3	35.2
	45 "	73.1	70.6	76.5	67.0	72.1	77.6
	55 "	95.9	95.9	95.9	95.9	93.8	97.6
	調 査 時	100	100	100	100	100	100

（注）住宅所有形態無回答は省略。

表 10 35歳時住宅所有形態別持家率

（単位：％）

35 歳 時 住 宅 所 有 形 態		計	職 員	現業労働者	官公雇用者	大企業雇用者	中小・零細企業雇用者
計	35 歳 時	25.7	27.9	23.8	23.6	28.5	25.1
	45 "	49.1	56.2	42.8	57.7	57.5	42.1
	55 "	60.9	73.0	50.1	80.5	73.2	48.4
	調 査 時	60.7	72.4	50.5	83.0	74.9	46.5
民 営 借 家	45 歳 時	38.8	42.5	35.0	43.8	45.3	33.3
	55 "	55.5	64.2	46.6	66.7	62.3	47.2
	調 査 時	58.9	67.9	49.5	75.0	69.8	46.3
民営アパート・借間	45 歳 時	18.7	30.0	14.5	57.1	25.0	12.5
	55 "	28.0	40.0	23.6	71.4	58.3	16.1
	調 査 時	29.3	45.0	23.6	85.7	58.3	16.1
給 与 住 宅	45 歳 時	40.7	48.1	33.3	47.6	33.3	43.1
	55 "	68.5	81.5	55.6	85.7	69.4	60.8
	調 査 時	71.3	85.2	57.5	85.7	75.0	62.8
親の家、その他	45 歳 時	35.9	44.1	29.5	41.7	57.1	24.4
	55 "	50.0	67.6	36.4	83.3	71.4	31.1
	調 査 時	52.6	67.6	40.9	83.3	71.4	35.6

（注）35歳時住宅所有形態計には、持家、公営住宅、公団・公社賃貸住宅、無回答が含まれる。

により、家賃差からして持家取得のための貯蓄能力に差ができることにもよろう。とはいえ第三に35歳時住宅形態ごとに持家率の社会階層差をみると、どの住宅形態の場合にも、職員層あるいは官公、大企業雇用者層のような上位階層では、現業労働者層あるいは中小・零細企業雇用者層のような下位階層よりずっと高く、階層差が大きい。

このようにして、調査時までには持家率が高まっていたのは、上記上位階層で35歳時住宅

が給与住宅であった世帯で8割に及び、これに比べると同じ階層の民営借家、親の家だった世帯となる。もっとも低いのは、下位階層の民営アパートだった世帯で、2割程度でしかなかった。これは先にふれた木賃アパート居住世帯のこれへの滞留・沈滞の一裏面であるのは、いうまでもない。このように社会階層および住宅歴という視点からみると、持家取得にはいかにも千差万別があって一様ではない。

表 11 社会階層別住宅所有形態

(単位: %)

	計	持家	賃 賃 住 宅						
			計	民営借家	民営アパート	公営住宅	公団・公社住宅	給与住宅	同居、その他
計	(668)	60.8	38.5 (100)	3.1 (8.2)	10.3(26.8)	12.6(32.7)	7.9(20.6)	3.7(9.7)	0.7(1.9)
専門・管理職員	(162)	74.7	23.4 (100)	1.9(7.9)	1.9(7.9)	2.5(10.5)	14.2(60.5)	1.9(7.9)	1.2(5.3)
事務・技術職員	(153)	69.9	29.4 (100)	3.9(13.3)	5.9(20.0)	8.5(28.9)	7.2(24.4)	2.0(6.7)	2.0(6.7)
生産・運輸労働者	(271)	53.9	45.7 (100)	3.3(7.3)	16.6(36.3)	17.3(37.9)	5.2(11.3)	3.3(7.3)	—(—)
販売・サービス労働者	(27)	40.7	59.3 (100)	7.4(12.5)	14.8(25.0)	14.8(25.0)	14.8(25.0)	7.4(12.5)	—(—)
単純労働者、臨時雇、日雇	(55)	38.2	61.8 (100)	1.8(2.9)	14.5(23.5)	29.1(47.1)	1.8(2.9)	14.5(23.5)	—(—)
官公雇用者	(123)	83.0	15.4 (100)	0.8(5.3)	0.8(5.3)	1.6(10.5)	8.1(52.6)	3.3(21.1)	0.8(5.3)
大企業雇用者	(179)	74.9	24.6 (100)	1.1(4.5)	3.4(13.6)	12.3(50.0)	5.0(20.5)	1.7(6.8)	1.1(4.5)
中小企業雇用者	(204)	52.5	46.5 (100)	4.4(9.5)	12.7(27.4)	16.7(35.8)	9.3(20.0)	2.5(5.3)	1.0(2.1)
零細企業雇用者、臨時雇、日雇	(162)	38.9	61.1 (100)	5.6(9.1)	22.2(36.4)	16.0(26.3)	9.3(15.2)	8.0(13.1)	—(—)

(注) 住宅所有形態無回答は省略。

(4) 老齡期住宅形態の社会階層性

これまで幾つかの面から、住宅条件改善のもっとも重要な方法としての住宅形態間移動とその社会階層差をみてきた。生涯住宅歴の骨格ともいうべき住宅形態間移動、あるいはある住宅形態への定着ないし滞留、それらの社会階層差は、当然その後の老齡期の住宅形態や住宅条件を左右し、その階層差を規定する。

いまこのようなものとしての老齡期の住宅形態を社会階層別にあらわすと、表11のようになる。概して居住性機能水準に段階的な差のある持家住宅、公共賃貸住宅、民営賃貸住宅別にみると、職員層あるいは官公、大企業雇用者層のような上位階層とその他下位階層との間には顕著な違いがある。第一に持家率がまるで違い、そのうえ第二に、賃貸住宅居住世帯であっても、上位階層には居住性機能をはじめ、住宅条件が比較的ましな公共住宅が多いのに対し、下位階層では住宅条件の劣る民営住宅が比較的多い。このような諸階層による住宅形態の違いが、各階層の住宅条件を基本的に規定するのは必定であり、それはつぎにみる通りである。

IV 老齡期の住宅条件

住宅の諸条件は住宅の所有形態により違い、とりわけ持家住宅と賃貸住宅との相違が大きい。しかして長い住宅歴を経た後の老齡期の住宅形態は、

社会階層によりまるで違い、このため住宅条件にも階層差が生じる。これに加え、同じ所有形態の住宅、例えば持家住宅あるいは民営借家でも、これがまた居住世帯いかんで住宅条件が違い、これらが重畳し合って、同じく老齡雇用者階層の夫婦世帯でも、社会階層により住宅条件はいかにも多様となる。この点についてみよう。

持家住宅は概して賃貸住宅より住宅諸条件が有利であり、住宅条件改善の方法として、何よりも持家取得がのぞまれている。そこで雇用者階層であっても、長い生涯住宅歴の帰結として、老齡者世帯の持家率は全般にかなり高い。しかし同じ持家住宅といっても、その質量水準は社会階層によりまるで違う。ここでの調査資料では住宅面積しかみれないが、表12のように、職員層、官公、大企業雇用者層といった上位階層にくらべ、現業労働者層、中小・零細企業雇用者のような下位階層の住宅は、平均的にみて3分の2にとどまる。上位階層では多くが20坪以上で、30坪以上ということも少なくないが、下位階層では過半ないしそれ以上が20坪未満である。中には10坪未満という、民営賃貸住宅なみでしかない狭小持家住宅もあり、これが少なくない。

このように持家住宅といっても、居住性機能面で必ずしもつねに賃貸住宅にまさるとは限らず、同程度ないしそれ以下のこともある。しかしたとえそうであるにもせよ、このような場合は、持家

表 12 社会階層別持家住宅延べ床面積

(単位: %)

	計	34m ² (10坪) 未 満	34~67m ² (10~20坪) 未 満	67~100 (20~30) "	100m ² (30坪) 以 上	無回答	平均 面積 (m ²)
計	(406)	7.6	33.8	31.3	24.2	3.2	82.3
専門・管理職員	(121)	0.8	21.5	38.8	36.3	2.5	96.6
事務・技術職員	(107)	5.6	27.1	38.4	24.3	4.7	88.7
生産・運輸労働者	(146)	13.0	43.0	20.5	16.5	2.1	69.0
販売・サービス労働者	(11)	27.3	36.4	18.2	18.2	—	65.9
単純労働者, 臨時雇, 日雇	(21)	9.5	33.1	33.3	9.6	9.5	69.6
官公雇用者	(102)	5.9	30.4	31.4	28.4	3.9	89.9
大企業雇用者	(134)	3.7	23.9	35.1	32.8	1.5	90.5
中小企業雇用者	(107)	9.3	37.4	29.0	18.7	5.6	74.7
零細企業雇用者, 臨時雇, 日雇	(63)	15.9	47.6	26.9	8.0	1.6	65.5

表 13 所有形態別賃貸住宅面積

(単位: %)

	計	17m ² (5坪)未満	17~34m ² (5~10坪) 未 満	34~50m ² (10~15坪) "	50m ² (15坪) 以 上	平均面積 (m ²)
計	(257)	18.7	39.3	27.6	14.0	33.1
民営借家	(21)	23.8	47.6	14.3	14.3	30.2
民営アパート・借間	(69)	53.6	39.2	4.3	2.8	20.2
都営住宅	(84)	—	48.8	41.7	9.6	37.2
公団・公社住宅	(53)	1.9	28.3	45.3	24.6	40.8
給与住宅	(25)	20.0	32.0	16.0	32.0	37.7
同居, その他	(5)	—	—	(2)	(1)	62.3

(注) 住宅形態および面積不明は省略。

住宅は価格面で賃貸住宅より住宅費が低廉であり, そのうえ所有面からして安定的に占有し居住できるので, それだけ生活が安定するものと考えられているわけである⁵⁾。

ついで賃貸住宅につき同じことをみよう。表11の括弧内は, 賃貸住宅世帯の住宅所有形態を階層別に示したもののだが, 下位階層には上位階層より住宅条件に劣る民営賃貸住宅とくにアパートが多く, 公共住宅とくに公団・公社住宅が少ない。

これら所有形態別の住宅面積は表13の通りで, 先の表2と同様, 住宅形態による違いが大きい。例えば民営借家の7割は10坪未満, アパートとなると過半が5坪未満, つまりおおそ6畳1室以内にとどまる。これら住宅形態別の居住設備や日照時間は, 表2でみた通りである。以上2表のところから, 賃貸住宅は表14のように, 階層ごとにか

なり広狭差を伴ってあらわれる。下位階層には5坪未満ということも多いのに対して, 上位階層では15坪以上も少なくない。間接的ながら表2の居住設備等から推論して, とりわけアパート住いなどの多い下位階層には, 夫婦世帯としてはいかにも狭小で, 最小限の居住設備や日照にも欠け, 本来住宅ともいい難い劣悪住宅居住世帯が少なからずいるのがわかる。

他方住宅費を家賃の限りでまず住宅形態別にあらわすと, 表15のようで, ここでも前掲表3のように, 住宅形態による違いは決定的といってよい。表下段に「ふだんの月」の生活費に占める家賃の比率をあらわした。もっともここでいう生活費は, 回答者の主観の限りによる臨時あるいは季節的支出を含まない生活費で, おそらく年間平均月額よりは低い一応のものである。しかしともあれこの比率が15%以上にも及ぶ賃貸住宅世帯がかなりあ

5) 注4)を参照。

表 14 社会階層別賃貸住宅面積

(単位: %)

	計	17m ² (5坪)未満	17~34m ² (5~10坪) 未 満	34~50m ² (10~15坪) 〃	50m ² (15坪)以上	平均面積 (m ²)
計	(257)	18.7	39.3	27.6	14.0	33.2
専門・管理職員	(38)	2.6	26.3	42.1	28.8	46.9
事務・技術職員	(45)	13.3	35.6	33.3	15.5	34.9
生産・運輸労働者	(124)	23.4	43.5	24.2	8.9	29.2
販売・サービス労働者	(16)	25.0	37.5	37.5	—	27.3
単純労働者, 臨時雇, 日雇	(34)	23.5	44.1	11.8	20.5	33.4
官公雇用者	(19)	5.3	36.8	31.6	21.1	37.0
大企業雇用者	(44)	2.3	38.6	38.6	20.4	40.8
中小企業雇用者	(95)	18.9	39.0	31.6	10.7	33.5
零細企業雇用者, 臨時雇, 日雇	(99)	28.3	40.4	18.2	13.1	29.0

(注) 面積無回答は省略。

表 15 住宅所有形態別家賃額等

(単位: %)

	計	民営借家	民営アパート・借間	都営住宅	公団・公社 住 宅	給与住宅
計	(257)	(21)	(69)	(84)	(53)	(25)
家賃額						
1 万円 未 満	29.5	4.8	13.0	21.4	39.6	92.0
1~2 万円 未 満	42.4	33.3	34.8	66.6	39.6	4.0
2~3 〃	15.9	33.3	28.9	10.7	7.6	—
3 万円 以 上	12.1	28.6	23.2	1.2	13.2	4.0
平均家賃額 (千円)	16.1	27.2	21.9	13.7	15.1	3.5
m ² 当り平均家賃額 (円)	490	900	1,080	370	370	90
ふだんの月の生活費 (千円)	116.6	129.5	107.0	107.9	141.0	105.6
生活費に占めるの家賃率						
5 % 未 満	12.8	4.8	4.3	2.4	5.7	80.0
5~10 〃	24.1	9.5	7.2	23.8	60.4	12.0
10~15 〃	21.8	23.8	21.7	33.3	13.2	—
15~20 〃	19.1	19.1	23.2	28.6	9.4	—
20~30 〃	9.7	9.5	21.7	8.4	—	4.0
30 % 以 上	9.3	28.6	20.2	—	5.7	4.0
平 均 比 率	14.2	21.1	21.1	13.0	10.4	3.6

(注) 1. 住宅形態「同居, その他」, 家賃額および家賃比率不明は省略。

2. 「家賃の比率」の平均比率は, 個々に算出した比率の平均であり, 家賃, 生活費のいずれかが無回答の世帯を除いているので, 上掲の平均家賃額, 平均生活費を用いて算出した家賃比率とは合わない。

って, 高齢者世帯としては家賃負担が重い。とくに民営住宅世帯では, これが20%を越える世帯が4割前後もあり, 30%以上という過重負担に耐えている世帯も少なくない。これにくらべ公共住宅世帯では, おおよそ10%前後にとどまっていたり, 20%を越えることは稀であり, 民・公営による違いが余りにもあらわである。

こうした住宅形態別家賃額の違いは, 当然社会

階層別家賃額にも投影され, 表16の通り比較的民営賃貸住宅居住の多い下位階層世帯では, 比較的公共住宅居住の多い上位階層世帯よりも, 居住性機能の悪さとは裏腹に, むしろ高家賃であり, 単位面積当りでは決定的である。表17は表15の下段と同じ方法により, 「ふだんの月」の生活費に対する家賃額の比率をあらわしたもので, 平均比率でみても個々の比率別構成でみても, 生活費の低

表 16 社会階層別家賃額

(単位: %)

	計	1万円未満	1~2万円 未 満	2~3万円 "	3万円以上	平均家賃 額(千円)	m ² 当り 家賃額(円)
計	(257)	29.5	42.4	15.9	12.1	16.1	485
専 門 ・ 管 理 職 員	(38)	42.1	42.1	5.3	10.6	15.1	322
事 務 ・ 技 術 職 員	(45)	33.3	31.2	24.4	11.1	16.8	481
生 産 ・ 運 輸 労 働 者	(124)	21.0	46.8	17.7	14.5	17.5	599
販 売 ・ サ ー ビ ス 労 働 者	(16)	37.6	37.5	18.8	6.3	12.8	469
単 純 労 働 者, 臨 時 雇, 日 雇	(34)	38.2	44.1	8.8	8.8	13.3	398
官 公 雇 用 者	(19)	47.3	42.2	5.3	5.3	11.6	314
大 企 業 雇 用 者	(44)	25.0	52.3	13.6	9.1	15.0	368
中 小 企 業 雇 用 者	(95)	29.5	44.2	16.9	9.5	16.5	493
零 細 企 業 雇 用 者, 臨 時 雇, 日 雇	(99)	28.3	36.3	18.2	17.2	17.2	593

表 17 生活費に占める家賃額の比率 (賃貸住宅居住世帯)

(単位: %)

	計	平 均 家 賃 額	ふだんの月の生活費に占める家賃の比率						
			5 % 未 満	5 10 % 未 満	10 % 15 "	15 % 20 "	20 % 30 "	30 % 以 上	平 均 比 率
計	(257)	116.6	16.1	12.8	24.1	21.8	19.1	9.7	14.2
専 門 ・ 管 理 職 員	(38)	143.8	15.1	18.4	50.0	10.5	13.2	2.6	11.2
事 務 ・ 技 術 職 員	(45)	127.4	16.8	15.6	31.1	11.1	17.8	13.3	13.0
生 産 ・ 運 輸 労 働 者	(124)	111.9	17.5	8.1	14.5	32.3	21.0	8.8	15.7
販 売 ・ サ ー ビ ス 労 働 者	(16)	103.3	12.8	18.8	25.0	12.5	25.0	6.3	13.0
単 純 労 働 者, 臨 時 雇, 日 雇	(34)	94.2	13.3	17.6	20.6	14.7	17.6	17.6	14.1
官 公 雇 用 者	(19)	136.8	11.6	26.3	31.6	21.1	15.8	5.3	8.6
大 企 業 雇 用 者	(44)	131.9	15.0	15.9	27.3	22.7	20.5	6.8	11.5
中 小 企 業 雇 用 者	(95)	118.3	16.5	9.5	29.5	22.1	20.0	9.5	14.1
零 細 企 業 雇 用 者, 臨 時 雇, 日 雇	(99)	104.2	17.2	12.1	16.2	21.2	18.2	12.1	16.5

(注) 表 15 の注 2 参照。

い下位階層の方が生活費の高い上位階層よりも家賃負担率が高い。苛酷にも老齡期になり、生活費の20%あるいは30%を越える過重負担を強いられる世帯があり、しかもそれが下位階層に多いという事実には、その多寡や事情のいかんにかかわりなく、目をおおうわけにいかない。

以上低所得のため、ないし何らかの理由で持家住宅を取得しえなかったか、取得しなかった賃貸住宅世帯の住宅条件を垣間みた。上位階層では公共住宅居住が比較的多く、このためよりましな居住性機能と、より低額で家計負担度の小さい家賃という住宅条件にあることが多いのに対し、低所得の下位階層では、民営住宅居住が多いことから、

これとは全く逆の住宅条件におかれるという、皮肉にも冷酷な実態がみられている。

これまでにみた所有形態いかんによる住宅条件差、社会階層による住宅所有の違い、はたまた同じ形態の住宅にみられる住宅条件の社会階層差、これらが諸階層の平均的な住宅条件を左右するところとなるのは、いわでもがなである。いま与えられている限りで、諸階層の平均的住宅条件の一端を、若干の関連事項とともに表18とし、これをさらに図にあらわしてみた。社会階層区分はこれまでより若干細分してあるほか、図では便宜上諸階層を任意に順序づけてある。

住宅の居住性機能面については、この調査資料

表 18 社会階層別住宅諸条件等

		(1) 世 帯 数	(2) 持 家 率	(3) 社 会 公 共 住 宅 居 住 率	(4) (2) + (3)	住 宅 面 積			(8) 世帯 収入(千円)	(9) 夫婦の 公的年金 ・ 恩給(千円)	(10) 生活費(千円) ・ ふだんの月の	賃貸住宅居住世帯		
						(5) 平均 面積 (m²)	(6) 三四 m²未 満 住 宅 の 比 率	(7) 五〇 m²未 満 住 宅 の 比 率				(11) 家 賃(千円)	(12) 生活費 に占め る比率	(13) (11) / (9)
計		668	60.7	20.5	81.2	63.0	26.9	42.5	216	77.4	128	16.1	14.2	18.3
専 門 ・ 管 理 職 員	計	162	74.7	16.7	91.4	84.3	7.4	18.5	308	113.1	169	15.1	11.2	13.4
	官 公	59	79.7	13.6	93.3	85.4	6.8	15.3	343	189.4	179	12.2	8.7	6.4
	大 企 業	49	87.8	6.1	93.9	100.0	2.0	6.1	338	83.4	178	8.6	5.2	6.2
	中 小 企 業	54	57.4	29.6	87.0	68.1	13.0	33.4	250	60.4	149	17.7	13.5	22.4
事 務 ・ 技 術 職 員	計	153	70.0	15.7	85.7	72.5	18.3	30.7	247	81.4	136	16.8	13.0	20.6
	官 公	45	88.8	4.4	93.2	85.1	6.7	13.4	275	112.6	146	12.6	8.7	7.7
	大 企 業	57	73.7	15.8	89.5	76.5	17.5	28.0	260	83.5	133	15.7	12.8	15.3
	中 小 零 細 企 業	51	49.0	25.5	74.5	56.5	29.4	49.0	211	51.8	129	18.2	14.1	27.2
生 産 ・ 運 輸 労 働 者	計	271	53.9	22.5	76.4	50.6	37.6	57.2	167	62.5	111	17.5	14.1	28.0
	官 公	10	80.0	—	80.0	50.9	30.0	60.0	174	70.8	127	4.0	3.4	4.8
	大 企 業	55	69.1	21.8	90.9	67.1	10.9	34.5	194	84.3	118	17.1	12.5	14.8
	中 小 企 業	100	53.0	23.0	76.0	49.2	42.0	61.0	174	72.5	110	17.5	15.1	20.8
	零 細 企 業	106	44.3	24.5	68.8	43.3	48.1	65.2	147	41.1	106	18.0	17.5	42.6
販 売 ・ サ ー ビ ス 労 働 者		27	40.7	29.6	70.3	43.0	48.1	74.0	169	62.0	101	12.8	13.0	21.0
単 純 労 働 者、 臨 時 雇 ・ 日 雇		55	38.2	30.9	69.1	46.4	45.5	58.2	141	47.4	91	13.3	14.1	29.7

(注) (12)は賃貸住宅居住世帯個々に算出した比率の平均であり、(10)、(11)により比率を算出してもこれとは合わない。

で与えられているのは住宅面積だけだが、その限りでも、平均住宅面積は持家率にほぼ照応し合い、これに規定されるところが大きく、階層ごとにまるで違っている。しかも下位階層では、過半程度が10坪未満の狭小住宅住いであり、その階層差は驚くべきものである。これに表2の一般統計による住宅所有形態別の居住設備、環境条件を加えて推論するなら、持家住宅や公共住宅居住の多い上位階層と、民営賃貸住宅居住の多い下位階層とでは、居住性機能に雲泥の差ともいえるべき違いがあるといっても、何ら誇張ではなからう。

住宅の価格・住宅費面についていえば、持家取得のためには、事前の貯蓄、借入れのいずれによるにせよ、家計負担が大きい。低所得の下位階層ではこれが過度になり、持家取得は容易でない。これに取得後の維持費や租税を加えるなら、通俗的にいわれるほど賃貸住宅より経済的かどうか疑わしい。しかしともあれ持家住宅についてはおき、賃貸住宅の家賃負担の限りで住宅費をみると、す

でにのべたように民営住宅居住の多い下位階層の方が、概して高家賃である。

これに対し平均的にみた世帯収入、その一部をなす公的年金・恩給、それらに規定されるところの大きい「ふだんの月」の生活費は、図のように高齢者世帯とはいえ階層により高低さまざまである。試みに年金額および生活費に対する家賃額の比率を示したが、いずれも下位階層になるほど高率となる。年金に対する比率ではとりわけそうだが、いうまでもなくそれは、実態として受給されている年金額の違いに負うところが多い。

住宅の所有面についていえば、自ら所有し居住する持家住宅は、賃貸住宅なканずく民営住宅にくらべ、安定的に占有し居住できる。下位階層においては、なканずくこれが持家取得欲求の機軸になっているといつてよい。この点、公共住宅にもある程度類似のことがいえよう。したがって各社会階層の持家率あるいは公共住宅居住率いかんは、その住生活はもとより、この限りでみた生活

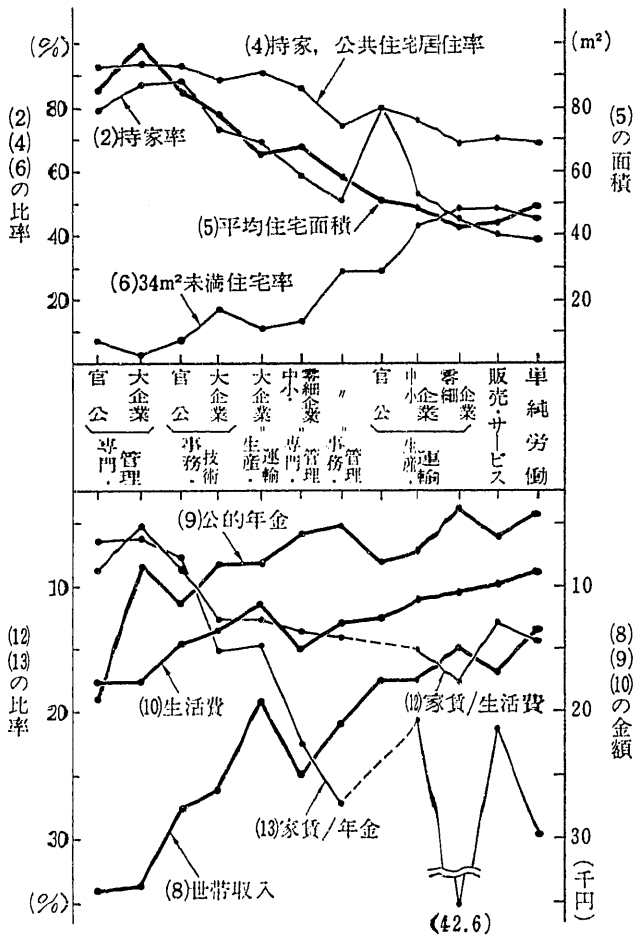


図 1 社会階層別住宅条件等

全般の安定性をもあらわすものとなる。

このようにして、同じく大都市の生涯歴からみた雇用労働者階層に属する老齡夫婦世帯であっても、その住宅条件は全く多様である。公的年金を含めて世帯収入が比較的高く、当然生活費にも一応めぐまれているような上位社会階層では、過去の累積結果として持家率が高く、これに伴って住宅面積をはじめ居住性機能のまじな住宅で、安定した住生活を営むことが多い。賃貸住宅住いであっても、家賃の限りでみた住宅費は、絶対額でも年金や生活費との相対比でみても、比較的軽易にある。要するに当初のべた住宅に必要な諸条件は、下位階層にくらべ、ずっとまじに充されているといつてよい。これに対し下位階層では、これらすべての面でこれとは裏腹にあり、生活費や年金のより多くを費して貧しい住生活を強いられており、要するに住宅に必要な諸条件は余り充

足されていないといつてよい。

結 び

調査報告的なこの小論では、大都市の生涯歴からみて雇用労働者に属する大都市の老齡夫婦世帯の住宅・住生活について、実態調査資料により主にその社会階層性を検討した。当初にのべた通りこの調査資料は一つの事例調査結果であつて、直ちに統計的一般性をもつものではないが、しかしそれにしても調査対象の範囲内でみられる住宅・住生活の社会階層差は余りにもあらわであつた。下位社会階層の住宅・住生活は貧しく高価・高負担かつ不安定である。こうした状態のもとでは、はじめに述べたような「所得保障」としての社会保険給付、さし当り年金保険給付の効果的な機能、あるいは年金制度を基礎とし機軸とする高年齢期生活慣行の実現、定着は不確かである。このような事情は、もとより主としては、持家取得の奨励・援助中心で、住宅・住生活の最低限保障に乏しいという住宅政策のあり方に帰因しよう。

老齡期になり勤労収入が低下し失われても、なお自立して市民的生活を営むべき老齡者世帯の急増のもとで、年金制度を基礎にした高年齢期生活慣行の早急な定着がのぞまれる。このためには、老齡期の住生活自体の維持・改善、年金保険給付の効果的な機能という二つの面からして、住宅政策の転換により、居住性機能、価格両面にわたる住宅・住生活の最低限保障政策を強化することがのぞまれる。個人努力による持家取得で住宅条件を改善することが困難な下位社会階層については、とりわけそうである。そのようなものとしてこの最低限保障政策は、おそらく第一に公共住宅の供給拡大、第二には民営賃貸住宅の居住性機能改善と低家賃化のための供給者に対する低利の公的融資、あるいはその居住者への家賃補助など、賃貸住宅を通ずる保障策を基本とすべきもので、持家取得援助によるそれは補完たるべきであろう。ともあれ今後住宅政策には、その一面として年金制度やそれに依拠する高年齢期生活との関連性維持が強く要請される。

もっとも上記のような最低限保障政策は、老齡

者世帯のみを対象とする限定的なものであるのは困難であろう。おそらくそれは、住宅の建設・供給への公的規制を含む居住性機能の全般的改善策とならぶ住宅政策の一環として、全国的なものとしておこなわれるほかならう⁶⁾。

6) 最近建設省は、住宅審議会住宅部会の住環境整備に関する一連の報告を受け、第4次住宅建設5ヵ年計画(1981～85年)の柱として、大都市地域での公共賃貸住宅の供給力増強方針を決めたという。これは近時大都市圏での地価高騰による持家取得の困難化から、持家取得促進中心の住宅政策を反省するものでもあるといわれる(朝日新聞、5月5日付朝刊)。ともあれこうした手直しは、少なくとも大都市に関する限り、いずれ不可避のところといえよう。