

大都市老齡者世帯の住宅・住生活

山 崎 清

まえがき

住宅には、いうまでもなく満たされるべきいくつかの条件がある。その第1は、使用価値面で一定の居住性機能を満たし、かつ立地が労働力供給に適していることである。また第2は、経済面からみて合理的な価格ないし家賃で供給され、賃貸住宅であっても安定的に占有・居住できることである。あるいは第3に、地域生活の維持に適するよう適切に住宅地を形成しながら立地していることをあげることできる。住宅は住生活のみならず、生活全般にわたる物的基礎となるものであるから、もしこれらの条件が必要最小限まで充足されるのでなければ、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。このためなんらかの方法により、一定最低限の住宅・住生活条件を公的に保障することが、多かれ少なかれ住宅政策の中心課題となり、その主要な一手段として、一定の質量水準をそなえた適切な家賃負担による公的賃貸住宅の供給が重視されてきた。

かかる住宅・住生活条件の最低限保障政策は、住宅・住生活面からする生活の最低保障そのものであるだけでなく、住宅費の個別差緩和・個別生活費の平準化により、多かれ少なかれ標準化されたものとならざるをえない社会保険給付による所得保障効果を高める機能をもってきた。勤労収入が低下し失われてゆく老齡期には、住宅・住生活保障そのものとしてのみならず、主に年金保険給付による年金生活の前提条件として、かかる公的保障の必要が格段と高まる。このような意味で、

核家族として自立生活を維持すべき老齡者世帯急のもとで、住宅・住生活の最低保障政策の強化がのぞまれる。

しかし従来わが国の住宅政策は、個々人の努力による持ち家取得の奨励、援助中心であって、こうした最低限保障に乏しく、今後これがひとつの論点となってゆくと思われる。そこで小論の試みは、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、老齡期の住宅・住生活条件の最低限保障の必要にふれるところにある。

このための調査資料としては、もっぱら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結果を用いる。この調査は一連の生活についての調査で、住宅そのものの調査ではないので制約があるが、いまはこれによる。本調査は1973年、78年、83年と3回にわたって大都市の同一地域でおこなわれたもので、ここでは78年、83年の調査結果による。調査結果は『大都市老齡者世帯の生活』（1979年、84年）とされているが、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)対象数は両年とも1,500人・世帯、回収集計数は78年1,057人・世帯、83年1,030人・世帯、(3)調査時期1978年、83年の各10月、(4)調査方法は面接調査による、というものであった。ここでは上記課題からして、これら調査対象中、生涯職業歴からみて雇用労働者の階層に属するとみなされた78年668人・世帯、83年657人・世帯をとることにした。

なお以下でいう社会階層とは、原則として55歳前後までの最長職業内容による職業階層をさしており、この場合の企業区分は、大企業＝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、公社である。

ここで念のためにいえば、この調査はあくまでも大都市の老齢夫婦世帯に関する一種の事例調査であり、その結果には老齢者住宅一般をあらわす統計的代表性はない。したがってここでは、調査結果の範囲内での相対差、とくに社会階層差が主要な視点となる。

I 住宅条件の個別的改善

いうまでもなく住宅・住生活条件の改善には、

住宅政策による社会的な改善、所与の住宅政策のもとでの個々人による個別的改善がある。戦後日本の住宅政策は、自由な市場での持ち家需給の奨励・援助を主とし、住宅・住生活の最低限保障に乏しく、この傾向はいわゆる高成長期以後とりわけ著しかったとみられる。このような住宅政策のもとでは、住宅・住生活条件の改善は、主として個々人の個別努力にまつとところが大きく、大都市ではかかる改善は、例えば持ち家の増改築などとしてもおこなわれたが、より一般的であったのは、有利な住宅条件を求めての住宅間移動だといえよう。

そこでまずこの点をめぐり、前記78年調査結果から、大都市の生涯職業歴からみて雇用労働者階層に属する老齢者（ほとんどが世帯主）の35歳時以後の住宅形態推移をみる（表1）。これはいわば、これら老齢者の生涯住宅歴の骨格を形成しているが、この住宅歴は、78年の調査当時60～74歳であった対象者の年齢に応じ、第二次大戦中から

表1 老齢雇用者の特定年齢時住宅所有形態推移（1978年調査）

（単位：%）

		対象数	時 点	持 ち 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
35 歳 時 住 宅 形 態 別	計	668	35歳時	25.7	31.3	11.2	2.7	1.0	16.2	11.7
			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
	持 ち 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

（注）住宅形態無回答は省略。

戦後混乱期をはさむ25～40年間に及ぶ。例えば35歳時は1939～53年にあたり、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）が始まり、またこの時期の終わりには、民営賃貸アパートが建設されるようになった。ついで45歳時は49～58年であり、この時期には公団賃貸住宅の建設が開始され（55年）、賃貸住宅が多様化してきた。さらに55歳時は59～73年にあたり、この間の後半には首都圏で建売分譲形態での資本主義的企業による住宅生産が本格化してきた。表1の住宅形態間移動は、当然こうした住宅事情ないしその背後にある住宅政策を反映している。したがって表1の住宅形態別構成は、大都市のこれら世代に固有のものという一面をもち、ただちに後代世代に妥当するわけではなく、まして大都市圏外に一般化しえないのは、いうまでもない。

表1上段で対象者全体についての35歳時から調査時（60～74歳）までの住宅形態別構成をみると、35歳時には多かったがその後大幅減少したのは、戦災の著しかった民営借家、それに給与住宅であり、逆に大幅増加したのは持ち家であった。絶対量は小さいが公営、公団・公社などの公共賃貸住宅も増加しており、これはこの間の公共住宅供給開始によるところも大きい。しかし第3に、民営アパート・借間の比重はほとんど変わっていない。

つぎに表1下段は、35歳時の住宅形態別に、その後の形態別構成の推移をみたものだが、これにはこの間における一部対象者の東京への流入が反映されているが、今は問わない。35歳時の持ち家居住者は当然ながらその後調査時までほとんどが持ち家居住のままだった。一部民営アパートや公共住宅に移動した者もいるが少ない。35歳時民営借家居住者は、戦災の結果もあってその後急減して調査時には皆無に近くなり、過半以上が持ち家に、2割程度が公共住宅に移転していた。民営アパート・借間居住者は、調査時にはそれぞれ3割程度が持ち家または公共住宅に転じたが、しかし4割弱はそのままアパート・借間に滞留していた。公共住宅居住者は3割程度が持ち家住まいとなったが、多くはこれに定住している。また給与住宅

居住者は、その後とくに通常の定年年齢である55歳時になって急減し、一部は公共住宅住まいとなったが、多くは持ち家住宅を取得した。親の家居居住者は、常識的だが45歳時にはすでに大半がこれから離脱し、直接にか、民営の借家、アパート住まいを経由してか、調査時には持ち家ないし公共住宅に転じた者が多かった。

以上、35歳時住宅形態別にみたその後の推移から、各住宅形態への流入を推論しよう。第1に持ち家住宅では、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、定着度が極めて高いのは、いうまでもないところである。第2に公共住宅も絶対的には小さいものの、相対的には流入度が高く、一部は主に持ち家に転じたが、概して定着度が高い。第3に民営アパート・借間では、流入もあるが定着、というより滞留も多い。第4に民営借家、給与住宅、親の家については、それぞれ理由は異なるが、いずれも流入は微少で流出が大きく、定着者はほとんどいなかった。表1上段にあげた全体としての住宅形態別構成の推移が、これら流入、定着・滞留の総結果であるのは、いうまでもない。

この調査資料は一種の事例調査結果であって、統計的代表性に乏しい。しかし、ここでは紙幅の関係で省略するが、総理府「住宅統計調査」により1都3県（東京、埼玉、千葉、神奈川）の1974～78年の住宅移動世帯についてみても、移動の流れにはこれに類似するものがある。そこでこの高齢者世帯の住宅移動から、戦後の大都市における住宅形態移動について、つぎのようにいうことが許されよう。

もとより住宅移動は種々の要因から生じるが、一定域内移動のもっとも主たるものは、個々人の努力による住宅条件改善を求めている移動だといってよい。この種移動は、もちろんより有利な条件を求めている民営賃貸住宅間移動としても頻発するが、しかしそれは住宅条件改善としては副次的ないし経過的な域にとどまり、基本となるのは第1に公共賃貸住宅への入居であり、第2に持ち家の取得であった。

この第1についていえば、公共賃貸住宅は後に

みるように、少なくとも民営賃貸住宅に比べ、居住性機能、家賃負担、居住の安定性いずれの面からみてもよほどすぐれている。したがってこれへの入居は、当然住宅・住生活条件改善のひとつの主要な途となる。もっとも公共住宅は供給量がいかにも小規模にすぎ、しかもいっそう抑制されてきた。そのうえ持ち家住宅に比べ、概して住宅規模が小さく、また大都市の公団住宅は遠隔立地のため労働力供給面での要件を満たしえなくなってきた。このため同じく公共住宅でも、公営住宅が下位の社会階層向けであることからして比較的定着度が高いのに対し、中位階層向けの公団住宅では流動性が高く、いずれ持ち家取得に至る迂回路的性格をもってきたのは、よく知られているとおりである。

かくて住宅条件改善を求めてのいっそう抜本的な移動は、居住性機能、居住の安定性ともに賃貸住宅にまさる持ち家の取得という第2の途に求められることになった¹⁾。もっとも、持ち家住宅であっても、はじめから質量水準の高い住宅を取得するのは容易ではなく、また大都市圏では地価高騰から新築住宅の宅地が狭小化、あるいは遠隔化して居住性機能が低下しており、これらからして、よりましな住宅条件を求めて持ち家間移動が増加してきた。

しかしこうした住宅条件改善のための住宅移動のなかにあって、第1、第2いずれの途に向かうこともなく、後にみるように住宅としての必要条件に著しく欠ける民営賃貸住宅、とくに「木賃アパート」の類に生涯滞留ないし沈黙してきた第3の存在を忘れることができない。

II 住宅移動・住宅条件改善の社会階層性

同じく雇用労働者であっても、住宅・住生活条件改善の能力には、例えば、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と、現業労働者層あるいは中小・零細企業雇用者層といった下位階層とによる社会階層差があり、このため改善を求めての移動にも階層差が生じる。そこでつぎに、上記第1、第2の主要な住宅移動、およ

び第3の民営アパート等での滞留について、その階層差をみる。

1. 公共賃貸住宅入居の社会階層性

住宅・住生活条件改善、住宅移動の第1の途は、公共賃貸住宅への入居だが、等しく政策的に建設・供給される公共賃貸住宅でも、政策意図からして公営住宅と公団・公社住宅では入居資格条件が違い、前者は原則として低所得の下位階層向けとなっている。したがってこれら住宅の居住世帯には社会階層差がある（後掲表6参照）。しかしこれへの移動経過は、表1でみたように、おおよそそのところ類似している。そこで両者を一括し、78年の調査当時これら住宅に居住していた者について、35歳時住宅形態を社会階層別にあらわすと、表2の上段のようになる。該当数が少ない官公雇用者を除けば、そう階層差はみられず、ただ民営賃貸住宅である場合、上位階層に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2の中段あるいは下段でその後の推移をみると、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、下位階層は55歳時以後になってようやく半ばに達する。下位階層はこの間民営の借家ないしアパートに滞留した後、高年齢になり公共住宅住まいとなった者が多かったわけである。このため公共住宅居住者以外を含む全体についてみた特定年齢時の公共住宅居住率も、表3のように下位階層では55歳時以後、つまり老齢期になってから急上昇している。つまりこれらの階層は、公共住宅立地と労働力供給地の齟齬などから、これへの入居が遅れはするものの、賃金が低下しやがて途絶える老齢期になり、にわかに公共住宅とくに公営住宅へのニーズ・依存度を高めるのである。自明ながらこれは、公共住宅が下位階層の住宅・住生活条件に対し、欠かすことのできない最低限保障機能を果たすことのあらわれでもある。しかしこのように下位階層の公共住宅入居が、老齢期になるまで遅れるということは、住宅・住生活条件の最低保障の一環となるべき公共住宅のあり方として、いささか問題があることをあらわしていよう。

表 2 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) (1978 年調査) (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		(137)	(51)	(86)	(12)	(31)	(94)
35 歳 時	持 ち 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	10.9	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 3 特定年齢時別公共住宅居住率 (1978年調査)
(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 勞 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

2. 持ち家取得の社会階層性

先のように、もっとも主要な住宅移動つまり住生活条件の個別改善の途は、持ち家住宅の取得であった。もっとも、いうまでもなく持ち家の取得はその折々の経済事情もしくは住宅政策に左右されるところが大きい。いま78年の調査時に、すでに持ち家居住だった者について、調査時の年齢区別に平均持ち家取得年齢をあらわすと、全体平均では40.9歳だが、60～61歳層37.2歳、62～63歳層39.1歳、64～65歳層38.7歳、66～67歳層41.9歳、68～69歳層43.6歳、70～71歳層44.5歳、72～74歳層42.4歳で、明らかに低年齢層ほど取得年齢が低く、もっとも開きのある60～61歳層と70～71歳層では7歳程度も違っている。

そこでいま各年齢層について過去の持ち家率の推移をあらわすと、図1のようになる。ただしこ

の持ち家率は、調査時の持ち家居住者について、はじめて持ち家を取得した年齢を用いて算出したもので、調査時には賃貸住宅居住だが過去に持ち家居住だったことがある者が除外されており、低年齢層ほど実際の持ち家率より若干低くあらわれていよう。またこの図1では、各年齢層のうち、若干傾向はずれにある62～63歳層、68～69歳層を除外しているが、しかしそれでも上記の傾向はいっそう明瞭である。図1中に各年齢層の1960年時および70年時を表示したが、これを考慮すると、結局のところ高成長期にまだ50歳代ないしそれ以下だった調査時の60歳代層では持ち家率が高いが、この時期すでに60歳代にも達していた調査時70歳代層ではずっと低いことがわかる。これは高成長期における所得水準上昇と持ち家取得の政策的促進を反映したものであり、同じ高齢者でもこの調査当時70歳以上にも達していた高年齢層では、とりわけて住宅条件改善が困難であったことをあらわしている。

しかしこれにも社会階層差があり、その程度は公共住宅入居にみられるその比ではない。表4に持ち家居住者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ち家率推移をあげた。ただし35歳時持ち家居住者はその後も多く持ち家居住なので除外し、また35歳時公共住宅居住者は少

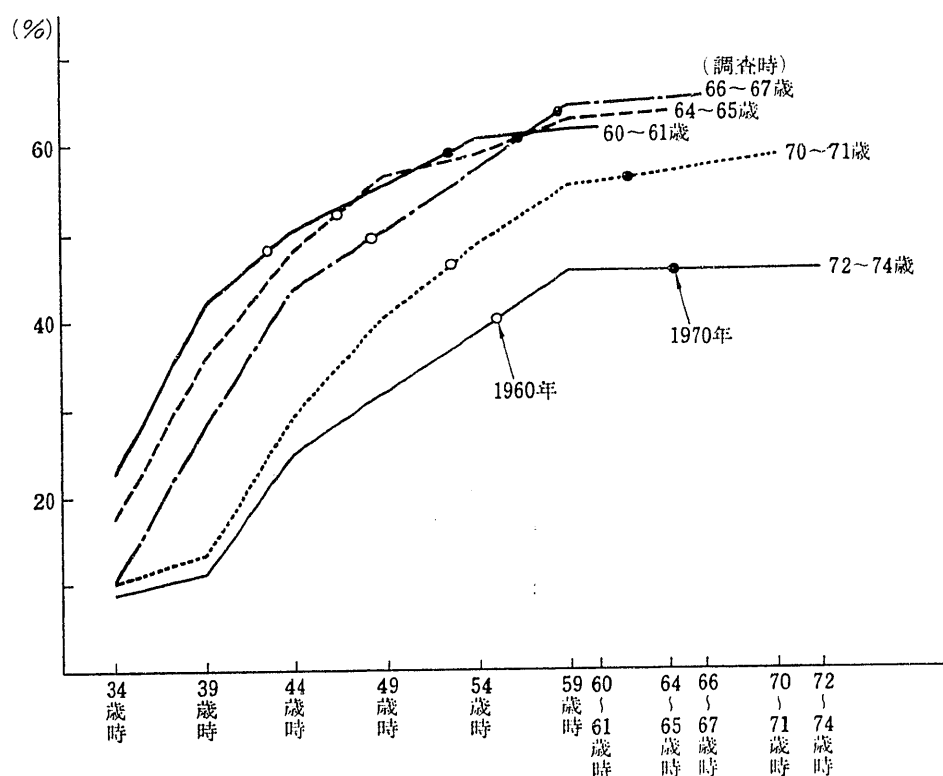


図 1 調査時年齢別過去の特定年齢時持ち家率推移 (1978 年調査)

表 4 35 歳時住宅所有形態別持ち家率 (1978 年調査)

(単位: %)

35歳時住宅所有形態	時 点	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、持ち家、公営住宅、公団・公社賃貸住宅、無回答が含まれる。

数なので省略してある。まず第1に持ち家率は、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歳時までは上昇しているがその後はあまり変わらない。当然ながらこの程度以上の高年

齢になると、持ち家取得が困難なことによる。しかし第2にどの社会階層でも、35歳時の住宅形態ごとにその後の持ち家率がかなり違い、概して給与住宅だった場合がもっとも高く、民営借家、親

の家がこれにつぎ、民営アパートだった場合がもっとも低い。これはひとつには、賃貸住宅形態いかににより、家賃差からして持ち家取得のための貯蓄に差ができることにもよってしよう。とはいえ第3に、持ち家率には35歳時住宅形態いかににかかわりなく階層差があって、上位階層と下位階層との違いが大きい。

このようにして調査時までには持ち家率がもっとも高まったのは、上位階層で35歳時の住宅形態が給与住宅だった者で8割に及び、同じく上位階層の民営借家、親の家がこれにつぐ。もっとも低いのは、下位階層の民営アパート居住だった者で、2割程度でしかなかった。このように社会階層および住宅歴という観点からみると、持ち家率は極めて多様である。

3. 民営住宅滞留の社会階層性

先にみたところでは、35歳時以後急速に減少したのは民営借家、給与住宅、親の家であり、これにつぐのが民営アパート・借間であった。そこで住宅形態間の移動をみる第3として、35歳時にこれら住宅に居住していた者のその後の移転流出状況を、逆にそれへの残存・滞留率として表5にあらわした。

諸階層全体としての滞留率がもっとも高いのはアパート・借間であり、給与住宅は当然ながら通常の定年年齢であった55歳時になり、急減していた。しかしそのようななかで、どの住宅形態においても、上位階層に比べて下位階層の滞留率が大きく、民営アパートではとくにそうである。これらが公共住宅入居、持ち家取得による住宅条件改善にみられる階層差の裏面をなすものであるのは、いうまでもない。

ところでアパート・借間での滞留率が顕著に高い。住宅条件改善を求めて住宅形態間移動が頻発するなかで、つぎにみるように低質量・高家賃・居住不安定な蔑称「木賃アパート」の類に、生涯滞留・沈殿する者が少なくないわけだが、これについて階層性をみよう。といっても、民営アパートの居住率には、はじめから階層差が大きく、居住者は主に現業労働者層もしくは中小・零細企業

表5 35歳時の住宅所有形態への滞留率

(1978年調査)

(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・零細企業雇用者	(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

雇用者層である。表5の35歳時にこの種住宅居住だった75人の73%が前者、75%が後者であった。したがってこの種住宅をめぐる移動あるいは滞留は、事実上これら下位階層の移動、滞留だといってよい。表5のように、これらの階層の35歳時民営アパート居住者の4割は、調査時になっても引き続きアパート住まいでこれに滞留していた。つまり生涯を通じて、抜本的には住宅条件の改善から疎外されたままであったわけで、下位階層での個別努力による住宅条件改善には大きい限界があることをあらわす一面となっている。

しかしそれにしても、これらアパート居住者が公営住宅入居を求めないのは何故であるのか。考えられる理由として、公営住宅における住宅立地と労働力供給地との齟齬、地域社会形成上の問題などがあるが、いずれにせよこの点は、公営住宅をめぐる課題となろう。

4. 小 結

大都市の高齢者についてみた35歳当時の住宅は、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持ち家、民営借家、給与住宅が中心であり、現業労働者層あるいは中小・零細企業雇用

表 6 住宅所有形態 (1983 年)

(単位: %)

	計	持ち家	賃 賃 住 宅						
			計	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	同居、その他
計	(657)	66.3	33.7(100)	3.7(10.8)	6.8(20.3)	9.9(29.3)	11.9(35.1)	1.2(3.6)	0.3(0.9)
専門・管理職員	(187)	86.6	13.4(100)	0.5(4.0)	1.6(12.0)	1.6(12.0)	9.6(72.0)		
事務・技術職員	(135)	69.7	30.3(100)	3.0(9.8)	3.0(9.8)	11.9(39.0)	11.1(36.0)		1.5(4.9)
生産・運輸労働者	(246)	54.9	45.1(100)	4.9(10.8)	12.6(27.9)	13.4(29.7)	13.0(28.8)	1.2(2.7)	
販売・サービス労働者	(46)	50.0	50.0(100)	6.5(13.0)	8.7(17.4)	10.9(21.7)	21.7(43.5)	2.2(4.3)	
単純労働者、臨時雇、日雇	(43)	48.8	51.2(100)	9.3(18.2)	7.0(13.6)	18.6(36.4)	7.0(13.6)	9.3(18.2)	
官公雇用者	(111)	82.9	17.1(100)	0.9(5.3)		5.4(31.6)	9.9(57.9)		0.9(5.3)
大企業雇用者	(210)	79.1	20.9(100)	1.9(9.1)	1.4(6.8)	6.2(29.5)	10.5(50.0)	1.0(4.5)	
中小企業雇用者	(189)	59.3	40.7(100)	4.8(11.7)	9.5(23.4)	12.2(29.9)	12.7(31.2)	1.6(3.9)	
零細企業雇用者、臨時雇、日雇	(147)	44.2	55.8(100)	6.8(12.2)	16.3(29.3)	15.6(28.0)	14.3(25.6)	2.0(3.7)	0.7(1.2)

者層のような下位階層では公共賃貸住宅を除き広範囲にわたっていた。しかしそれでも概していえば社会階層差はそう大きくなかった (表 1 参照)。

ところがその後の住宅移動・住生活条件の個別的改善には階層による違いが大きく、上位階層では主に持ち家取得、ここでいう個別改善の第 2 の途がとられたのに対し、下位階層は第 2 の途もさることながら、公共賃貸住宅への入居という第 1 の途をとることも多かった。そのうえ後者には、これらいずれの途もとらなかった、もしくはとりえなかった第 3 の存在として、民営アパート滞留者が少なくなかった。

このような住宅移動の違いから、調査時つまり老齢期になると、上位階層は 7～8 割が持ち家居住でこれに一部公共住宅居住が加わるのに対し、下位階層では持ち家居住 4～5 割、公共住宅居住 2 割余、民営アパート居住 1～2 割というように、階層差が累積的に拡大していた (表 6 参照)²⁾。この限りでいっても、個別にはともかく、社会的観点からすると、持ち家取得による住宅・住生活条件改善には限界があり、住宅政策による直接的改善、さしあたり公共賃貸住宅供給の強化が不可欠であることがわかる。

III 老齢期の住宅条件

1. 老齢期の住宅形態

これまでいくつかの面から、住宅・住生活条件

の個別的改善の主要な方法としての住宅形態間移動、ならびにその社会階層性をみてきたが、これらの結果でもある老齢期の住宅条件について検討するのがつぎの試みである。

このため当初に述べた 1983 年調査結果から、まず老齢期の住宅形態を表 6 にあげた。長い生涯住宅歴の帰結として持ち家率がかかなり高いが、しかし上位階層と下位階層との間には顕著な違いがある。持ち家率がまったく違うほか、賃貸住宅であっても表 6 のカッコ内のように、上位階層には居住性はじめ住宅条件が比較的良好な公共住宅が多いのに対し、下位階層では住宅条件に劣る民営住宅とくに民営アパートが多い。このような住宅形態の違いは、諸階層の住宅条件の基本的な差異となつてあらわれるところが大きい。

2. 住宅の質量水準

このように住宅形態に社会階層差がある半面、概して住宅条件は住宅の形態によって違い、とりわけ持ち家住宅と賃貸住宅との相違が大きい。これらからして当然住宅条件に階層性が生じるのに加え、同じ持ち家住宅あるいは賃貸住宅でも階層ごとに住宅条件が違う傾向が強い。これらが重畳し合つて雇用者階層の住宅条件は、老齢期になるに従っていっそう社会階層性を強めてゆく。

持ち家住宅は概して賃貸住宅より質量水準、住宅費、居住の安定性など、住宅条件が有利であるものと考えられ、住宅条件改善の主要な方法とし

て持ち家取得が希求されてきた。しかしその当否はともかく、同じく持ち家住宅でも、その質量水準は取得者の社会階層によりまるで違っている。表7のように、上位階層に比べ下位階層の持ち家は面積が平均して7～8割どまりでしかない。数値は省略するが、なかには10坪未満と民営賃貸住宅なみの狭小持ち家住宅さえ少なからずある。

このように持ち家住宅といっても、居住性機能面では必ずしもつねに賃貸住宅にまさるとは限らない。しかしたとえそうであるにもせよ、このような場合は、持ち家は賃貸住宅より住宅費が低廉であり、そのうえ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のである。

ついで同じことを賃貸住宅についてみてみよう。表6カッコ内のように、下位階層には上位階層に比べ、公共賃貸住宅とくに公団・公社住宅居住者が少なく、民営賃貸住宅とくにアパート居住者が多い。これら賃貸住宅全体としての平均住宅面積は36.1m²で、持ち家よりずっと狭小だが、しかし住宅形態による違いも大きい。例えば、公営住宅40.4m²、公団・公社住宅40.2m²に対し、民営借家38.5m²、アパート23.7m²というように、民営借家の6割、アパートの9割は33m²(10坪)未満である。階層による賃貸住宅形態の違い、住宅形態による住宅面積の違いから、同じく賃貸住宅居住でも上位階層と下位階層とでは住宅面積に差

が生じる(表7)。

こうして持ち家、賃貸住宅全体を通じ、表7左欄のように諸階層の住宅には広狭差が著しい。一方が高齢夫婦とはいえ10坪に満たないことが少なくないのに対し、他方は30坪以上を確保していることも多いというようである。

もとより住宅は一定の空間さえ確保すればよいわけではなく、住生活に必要な最小限以上の設備をそなえていなければならない。ここでの調査資料は、住宅自体の調査を意図したものではないので、この点にはほとんど立ち入っていないが、それでも例えばつぎのようである。賃貸住宅で専用、共用を問わず、フロのない住宅が全体平均で27.0%あり、民営借家54.2%、アパート80.0%と、大都市高齢者の民営賃貸住宅は今なお浴室なしが常識のようである。もっとも公営住宅にもフロなしが10.8%あり、その質が問われる。また便所共用の賃貸住宅が全体で4.1%あり、民営アパートだけをとると15.6%に及んだ。

浴室なし、便所共用というのでは、今日では本来住宅というにふさわしからず、少なくとも住生活条件の最低限に欠ける。ところが居住する住宅形態の違いから、これらはほとんどそのまま住宅設備の階層差となってあらわれている(表8)。

こうして住宅面積、若干の設備からみた大都市高齢者住宅の質量水準もしくは居住性機能には社会階層による違いがあって、下位の階層には夫婦

表7 住宅面積 (1983年)

(単位: %, m²)

	計	計								持ち家 平均面積	賃貸住宅 平均面積
		34m ² (10坪) 未 満	34~50 (10~15) 未 満	50~67 (15~20) "	67~100 (20~30) "	100~133 (30~40) "	133m ² (40坪) 以 上	無回答	平均面 積		
計	(657)	18.7	14.0	18.6	21.4	16.3	9.9	1.1	76.9	97.6	36.1
専 門・管 理 職 員	(187)	4.8	6.4	13.4	28.3	27.3	18.2	1.6	103.5	113.1	42.0
事 務・技 術 職 員	(135)	14.1	13.3	15.6	28.2	19.2	8.9	0.7	80.1	98.1	37.9
生 産・運 輸 労 働 者	(246)	28.9	17.5	23.6	15.9	7.8	5.3	1.2	59.8	80.5	34.4
販 売・サ ー ビ ス 労 働 者	(46)	17.4	26.1	21.7	10.8	13.0	10.9		69.8	102.3	37.2
単 純 労 働 者, 臨 時 雇 用, 日 雇	(43)	37.2	16.3	18.6	13.9	11.6	2.3		57.4	81.9	34.0
官 公 雇 用 者	(111)	9.9	9.9	10.8	27.0	24.3	18.0		94.3	106.7	34.2
大 企 業 雇 用 者	(210)	6.7	9.0	19.0	26.2	24.8	13.3	1.0	94.8	108.8	41.2
中 小 企 業 雇 用 者	(189)	22.8	19.6	18.5	21.2	10.1	6.3	1.6	65.3	85.1	36.6
零 細 企 業 雇 用 者, 臨 時 雇 用, 日 雇	(147)	37.4	17.0	23.8	10.9	6.2	3.4	1.4	52.8	77.3	33.5

世帯としては狭小で、必要最小限の居住設備にも欠け、本来住宅といたがたいような、民営アパートに代表される劣悪住宅居住者が多くいる。

3. 賃貸住宅の住宅費

賃貸住宅では質量水準のみならず、同時に住宅費や居住の安定性が問われる。住宅形態別にみた家賃額は表9のようで、78年調査結果に比べ、低成長下にもかかわらずどの住宅形態でも確実に上昇していた。しかしこの場合にも、1m²当たりを含め、住宅形態による違いは決定的といってよい。表9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。この比率は平均16%だが、10%に満たない世帯も少なからずある半面、20%を超える世帯もかなりあり、高齢者世帯としては家賃負担が大きい。とくに民営賃貸住宅世帯では生活費の4分の1程度に及び、前回調査結果より大幅に上昇していた。20%を超える世帯が5ないし7割程度あり、30%以上という過重負担を強いられている世帯も少なくない。これに比べると公共賃貸住宅世帯では平均10%程度にとどまってい

て、20%を超えることは少ない。民営・公共営による違いはあまりにも歴然としている。

こうした住宅形態による家賃負担の違いは階層別家賃負担状況にも投影され、表10、11のようにあらわれている。民営賃貸住宅居住が多い下位階層では、公共賃貸住宅居住が多い上位階層に比べ、

表8 賃貸住宅の施設状況 (1983年)

(単位: %)

	総数	フロがある世帯の比率	うち、共用	便所が共用である世帯の比率
			共 用	
計	(222)	72.5	0.9	4.1
専門・管理職	(25)	96.0	—	—
事務・技術職	(41)	80.5	—	—
生産・運輸労働者	(111)	66.7	0.9	6.3
販売・サービス労働者	(23)	82.6	4.3	4.3
単純労働者、臨時雇、日雇	(22)	50.0	—	4.5
官公雇用者	(19)	94.7	—	—
大企業雇用者	(44)	93.2	2.3	2.3
中小企業雇用者	(77)	66.2	—	3.9
零細企業雇用者、臨時雇、日雇	(82)	62.2	1.2	6.1

表9 住宅所有形態別家賃額および生活に占める比率 (賃貸住宅居住世帯) (1983年)

(単位: %)

	計	民営借家	民営アパート・借間	都営住宅	公社・公団賃貸住宅
	(222)	(24)	(45)	(65)	(78)
計					
家賃額	1万円未満	2.7		4.6	
	1万~2万	41.9	20.9	47.7	69.3
	2万~3万	20.3	16.7	38.5	10.3
	3万~5万	23.0	37.5	57.7	4.6
	5万円以上	6.8	20.8	17.8	1.3
	無回答	5.4	4.2	2.2	4.6
	平均家賃額(千円)	25.1	37.3	37.8	18.2
	1m ² 当たり家賃額(円)	695	969	595	450
	78年(平均)(千円)	16.1	27.2	21.9	13.7
ふだんの月の平均生活費(千円)					
	160.1	155.8	144.0	147.2	184.6
生活費に占める家賃の比率	10%未満	23.9	4.2	2.2	18.5
	10~15	24.8	25.0	4.4	41.5
	15~20	15.3	12.5	17.8	20.0
	20~30	17.6	33.3	35.5	10.7
	30%以上	12.2	20.8	37.8	3.1
	無回答	6.3	4.2	2.2	6.2
	平均比率	15.7	23.9	26.3	12.4
	78年(平均)	13.8	21.0	20.5	12.7
	10.7				

(注) 給与住宅、同居・その他は少数のため省略したが、計には含まれる。

居住性機能の低さとは裏腹にむしろ高家賃であり、単位面積当たりでみると決定的といってよい。表11は表9下段と同じように「ふだんの月」の生活費に占める家賃額の比率をみたものだが、どの階層でも負担率が前回調査結果より高まっている。しかし平均比率、個々の負担率別構成比のどちらでみても、生活費が低い下位の階層のほうが、生活費が高い上位の階層より負担が重い。20%あるいは30%を超える過重負担をしている世帯は、下位階層に多いという事実注視しなければならない。

民営賃貸住宅では、家賃だけが住宅費負担であるわけではなく、ほかに入居契約時の支払いがある。表12はその支払い頻度をあらわしたものである。もっともこれには同じ大都市でも東西による違いがあるのは知られているところだが、それは

さておき、この支払い頻度にも階層差がある。官公、大企業雇用者の支払い頻度が低いのは、おそらくいわゆる「借上げ住宅」にそのまま居住して

表10 平均家賃額（賃貸住宅居住世帯）

	平均家賃額 (千円)		1m ² 当たり家賃額 (円)	
	1983年	1978年	1983年	1978年
計	25.1	16.1	695	485
専門・管理職員	25.3	15.1	602	322
事務・技術職員	24.7	16.8	652	481
生産・運輸労働者	25.6	17.5	744	599
販売・サービス労働者	24.7	12.8	664	469
単純労働者、臨時雇、日雇	23.6	13.3	694	398
官公雇用者	19.8	11.6	579	314
大企業雇用者	23.6	15.0	573	361
中小企業雇用者	26.5	16.5	724	493
零細企業雇用者、臨時雇、日雇	25.8	17.2	770	593

表11 生活費に占める家賃の比率

(単位: %)

	計	ふだんの月の生活費 (千円)	平 均 家賃額 (千円)	ふだんの月の生活費に占める家賃額の比率							
				比 率 別 構 成 (1983年)						平 均 比 率	
				10%未満	10~15% 未 満	15~20 "	20~30 "	30% 以 上	不 明	1983年	1978年
計	(222)	160.1	25.1	23.9	24.8	15.3	17.6	12.2	6.3	17.2	14.2
専 門・管 理 職 員	(25)	208.0	25.3	52.0	16.0	8.0	8.0	12.0	4.0	13.9	11.2
事 務・技 術 職 員	(41)	177.6	24.7	34.1	24.4	9.8	14.7	7.3	9.8	14.6	13.0
生 産・運 輸 労 働 者	(111)	149.8	25.6	15.3	24.3	18.9	23.4	12.6	5.4	18.4	15.7
販 売・サ ー ビ ス 労 働 者	(23)	147.7	24.7	21.7	26.1	30.4	8.6	13.0		18.0	13.0
単 純 労 働 者, 臨 時 雇, 日 雇	(22)	137.7	23.6	18.1	36.4		13.6	18.2	13.6	18.8	14.1
官 公 雇 用 者	(19)	198.4	19.8	47.4	26.3	10.5	10.6		5.3	11.2	8.6
大 企 業 雇 用 者	(44)	186.8	23.6	34.0	27.3	20.5	9.1	4.5	4.5	13.6	11.5
中 小 企 業 雇 用 者	(77)	155.9	26.5	18.2	29.9	13.0	19.5	15.6	3.9	18.3	14.1
零 細 企 業 雇 用 者, 臨 時 雇, 日 雇	(82)	140.7	25.8	18.3	18.3	15.9	21.9	15.9	9.8	19.6	16.5

表12 現住宅への入居時支払い、契約期間（民営の借家、借間・アパート居住世帯）（1983年）

(単位: %)

計		入居時の支払い（複数回答、計=100）					契約期間がある世帯の比率	うち、契約更新したことがある世帯の比率
		権利金、礼金	敷金	前家賃	不動産屋への手数料	どれも支払わなかった		
計	(69)	79.7	81.3	79.7	63.8	8.7	63.8	77.3
職員	(12)	75.0	66.7	75.0	58.3	25.0	58.3	57.1
現業労働者	(57)	80.7	84.2	80.7	64.9	5.3	64.9	81.1
官公・大企業雇用者	(8)	62.5	50.0	62.5	50.0	37.5	50.0	75.0
中小企業雇用者	(27)	77.8	77.8	85.2	63.0	7.4	66.7	66.7
零細企業雇用者	(34)	85.3	91.2	79.4	67.6	2.9	64.7	86.4

(注) 入居時支払い無回答は省略、契約更新したことがある世帯の比率は契約期間がある世帯中の比率。

表 13 居住年数および永住意志 (1983 年)

(単位: %)

	計	居 住 年 数					ずっと住める世帯の比率	永 住 意 志		
		4 年未満	4~10 年未満	10~25 年	25 年以上	平均居住年数(年)		長く住むつもり	長くは住めない、ずっと住めず引っ越すつもり	その他
計	(657)	9.6	14.2	31.7	43.5	20.5	88.7	78.1	12.6	8.7
専門・管理職員	(187)	6.4	12.3	35.8	45.4	21.2	94.7	84.5	8.0	7.0
事務・技術職員	(135)	5.9	14.8	34.9	41.5	20.4	90.4	78.5	11.1	8.9
生産・運輸労働者	(246)	11.0	15.1	25.2	47.6	21.3	85.8	76.8	14.2	8.9
販売・サービス労働者	(46)	10.8	17.3	34.8	37.0	18.5	80.4	63.0	21.7	15.2
単純労働者	(43)	25.6	11.6	37.3	25.6	15.5	83.7	72.1	18.6	7.1
官公雇用者	(111)	5.4	9.9	28.8	54.9	23.3	92.8	84.7	10.8	2.7
大企業雇用者	(210)	5.3	8.2	38.1	47.6	22.2	91.0	80.5	8.1	10.9
中小企業雇用者	(189)	12.2	17.4	28.5	41.2	19.4	88.9	77.2	15.3	7.4
零細企業雇用者	(147)	15.7	21.7	28.5	32.0	17.5	82.3	70.7	17.0	11.5

(注) 居住年数、永住意志の無回答は省略。

いる者がいることにもよろう。

4. 居住の安定性

住宅に欠かせない条件のひとつに、居住の安定性がある。この点、概して持ち家住宅や公共住宅に比べ、民営賃貸住宅は安定性に欠けるところが大きい。もっとも居住の安定性をそのものとしてあらわすのは困難であり、ここではその一端をみうにすぎない。民営賃貸住宅には契約期間が設けられるのが通常であり、表12のようにこの種住宅居住世帯の6割余がこれに該当していた。契約期間は例外なく2年間でされており、期限がくると契約更新することになる。しかしいかなる場合にも更新しうるとは限らず、更新に際し更新料を求められることが多いのは別にしても、このような契約条件自体、多かれ少なかれ居住の安定性を損なうことになりやすい。

観点をかえ、表13に現住宅での居住年数および永住可否あるいは永住意志をあらわしてみた。表左欄のように、高齢者であることからして居住年数は長く、平均20年に及んでいた。しかし長短さまざまで、上位階層には25年以上も多いのに対し、下位階層には4年に満たないことも少なくない。現住宅は大部分が永住可能であり、かつ永住意志をもっている。しかし下位階層には、永住できないあるいは永住意志がないという者も少なくない。これら居住年数や永住可否あるいは永住意志の階

層差は、先にみた住宅形態の差や、表12の民営賃貸住宅の契約条件にかかわるところが大きく、高齢者には不安定な住宅条件におかれている者が少なくないことをあらわしていよう。

ここでちなみにいえば、永住不能もしくは永住意志がない世帯で、移転先を考えている場合の希望住宅は、上位階層では持ち家が主であり、これに一部公共賃貸住宅、子の家に加わるのに対し、下位階層は逆に公共賃貸住宅を主とし、一部持ち家、子の家に加わるというようである。小論でいう個別的改善の第1もしくは第2のいずれかが主である点で共通しているが、もしこれがそのまま実現するとすれば、持ち家率の階層差はいっそう拡大することになる。

IV 住生活の階層的多層性

これまでみたような住宅形態ごとの住宅条件の違い、社会階層による住宅形態差、あるいは同形態住宅についてみられる条件の多様性、これらは重畳し合って高齢者の住生活を左右し、多層化させる。これをさらに社会階層的観点からみることにし、与えられている限りで諸階層の住生活にかかわる諸指標を表14にあらわし、図2としてみた。社会階層区分はこれまでより若干細分してあるほか、図2では便宜的な順序づけをしてある。

住宅の質量水準については、簡単化のため住宅

表 14 社会階層別住宅諸条件等

		(1) 世 帯 数	(2) 持 ち 家 率	(3) 社 住 宅 居 住 率 公 営 ・ 公 団 ・ 公	(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) ふだんの月の 生活費(千円)	賃貸住宅居住世帯			(14) 永 住 意 志 世帯の比 率	
						(5) 平均面積 (m ²)	(6) 三四 m ² 未 満 住宅の 比率	(7) 五〇 m ² 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)		
一九八三年	計		657	66.3	21.8	88.1	76.9	18.7	32.7	309	130	184	25.1	17.2	19.4	78.1
	専門・管理 職員	計	187	86.6	11.2	97.8	103.5	4.8	11.2	438	159	231	25.3	13.9	15.9	84.5
		官 公	53	88.7	11.3	100.0	101.3	3.8	11.3	556	223	262	15.3	8.5	6.9	84.9
		大 企 業	87	88.5	10.3	98.8	113.1	2.3	6.9	416	146	235	26.2	11.9	17.9	82.8
		中 小 企 業	47	80.9	12.7	93.6	87.7	10.6	19.1	345	110	190	31.1	19.4	28.4	87.2
	事務・技術 職員	計	135	69.7	23.0	92.7	80.1	14.1	27.4	298	143	189	24.7	14.6	17.3	78.5
		官 公	28	82.1	14.2	96.3	93.4	14.3	21.4	322	193	206	17.8	12.8	9.2	89.3
		大 企 業	59	79.7	18.7	98.6	84.8	8.5	20.4	280	144	191	19.7	11.2	13.7	79.7
		中小零細企業	48	50.0	33.4	83.4	66.3	20.8	39.6	302	112	178	28.9	17.0	25.8	70.8
	生産・運輸 労働者	計	246	54.9	26.4	81.3	59.8	28.9	46.4	243	109	157	25.6	18.4	23.5	76.8
		官 公	11	72.7	27.3	100.0	74.8	9.1	36.4	285	156	201	24.0	10.7	15.4	81.8
		大 企 業	51	68.7	21.6	90.3	81.5	9.8	21.6	306	147	175	26.3	16.7	17.9	82.4
		中 小 企 業	96	56.3	25.0	81.3	58.3	27.1	50.0	244	115	155	25.3	18.7	22.0	74.0
	零 細 企 業	88	43.1	30.7	73.8	47.1	44.3	57.9	209	75	141	25.7	19.3	34.2	76.1	
	販売・サービス労働者 単純労働者、臨時雇、日雇		46	50.0	32.6	82.6	69.8	17.4	43.5	263	130	167	24.7	18.0	19.0	63.0
			43	48.8	25.6	74.4	57.4	37.2	53.5	214	84	142	23.6	18.8	28.1	72.1
1978 年			668	60.7	20.5	81.2	63.0	26.9	42.5	207	77	128	16.1	14.2	20.8	
1973 年			646	65.3	13.0	78.3	67.3	21.7	39.8	115	15	77	11.7	19.5	78.5	

(注) (2)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。

面積に限ったが、この限りでも平均面積は持ち家率とほぼ照応し合い、階層ごとに著しく違っている。これに表8でみた若干の住設備差を加えるなら、上位階層と下位階層の質量水準つまり居住性機能には、雲泥ともいふべき違いがあるものといえよう。

住宅の価格・住宅費面についていえば、持ち家取得のためには、事前貯蓄、借り入れのいずれによるにせよ、家計負担が大きく、低所得階層では持ち家取得は容易でない。ここからして持ち家率には大きい階層差が生じることになるのだが、この点は別にして、賃貸住宅の住宅費としてあらわした家賃額は、民営住宅居住が多い下位の階層のほうがむしろ高額にある。これに対し平均でみた世帯収入、その主要な一部となる公的年金・恩給、あるいはそれらに左右されるところの大きい「ふだんの月」の生活費は、高齢者世帯とはいえ階層により、高低の幅が著しい。試みに年金額および

生活費に対する家賃額の比率をあらわしたところ、いずれも下位階層になるほど高率化する。

居住の安定性という点では、自ら所有する持ち家住宅は、賃貸住宅とりわけ民営賃貸住宅に比し、数等安定的に居住できる。下位の社会階層の主要な持ち家取得欲求がこの点に根差しているのは、当然のことである。しかし公共賃貸住宅においても、居住の安定性は持ち家につぐものがあり、ここからして各階層の持ち家および公共住宅居住率は、現住宅への永住意志率とかなりパラレルな関係にあり、この限りで住生活そして生活全般の安定性をあらわす指標となっている。低位階層で持ち家・公共住宅居住率に比べて永住意志率が比較的高いのは、地域的な労働力供給や地域生活面にかかわっていよう。

このようにして、同じく大都市の雇用労働者階層に属する高齢者世帯であっても、その住宅・住生活はさまざまである。公的年金を含む世帯収入

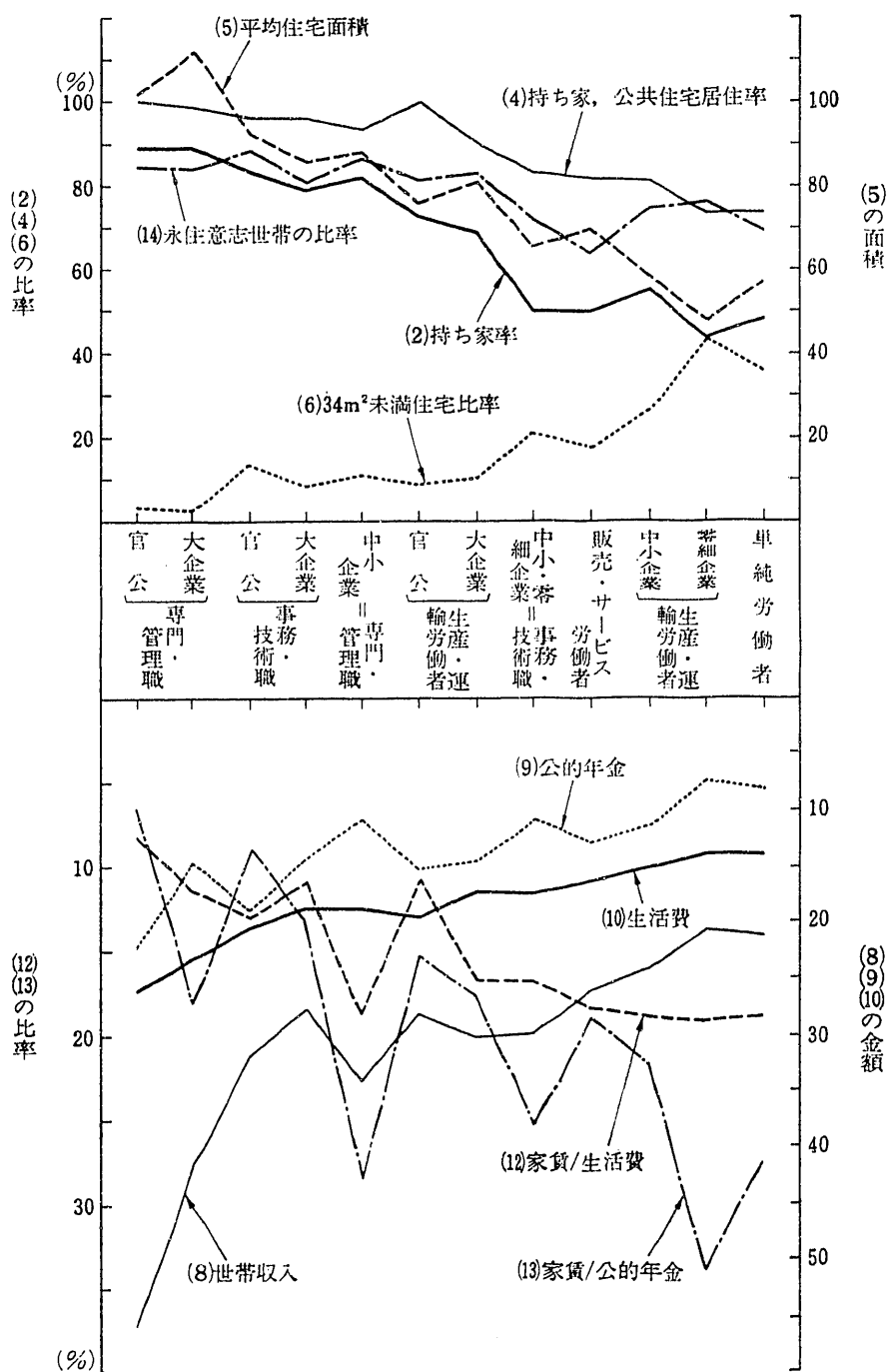


図 2 社会階層別住宅条件等

が比較的高く、生活費も高位にある上位の諸階層は、過去の累積結果として持ち家率が高く、これにともなって広さや設備など居住性機能のよい住宅で、安定した住生活を営むことができる。また賃貸住宅住まいであっても、家賃負担は絶対額でも年金あるいは生活費との相対比でも比較的軽易にあり、少なくとも下位階層に比べれば、当初に述べた住宅の必要諸条件が比較的良好に満たされて

いる。ところが下位の社会階層になると、どの点でもこれと逆であって、年金や生活費のより多くを費やしてなお貧しい住生活を営むなくてはならず、要するに住宅・住生活に必要な最低限の条件を欠くのが通例である。

表 15 大都市の住宅形態別世帯主職業階層別構成

(単位: %)

		賃貸住宅居住世帯 (東京区部, 1980年)		持 ち 家 取 得 世 帯		
				一戸建住宅 (東京郊外, 1977年)		高層集合住宅 (東京区部, 1979年)
		民営アパート	都 営 住 宅	うち買いかえ取得		
計		(925)	(472)	(850)	(267)	(897)
専門・管理職員	官公, 大企業	4.0	5.1	20.5	28.8	24.7
	中小企業			9.6	12.7	13.0
事務・技術職員	官公, 大企業	10.9	7.4	24.1	21.3	30.7
	中小, 零細企業	23.6	21.2	17.3	16.5	19.6
生産・運輸技術者	官公, 大企業	3.9	8.7	5.3	3.7	3.1
	中小, 零細企業	33.5	39.0	13.6	8.6	5.2
販売・サービス労働者		15.1	11.4	7.4	4.9	2.8
単純労働者, 臨時雇, 日雇		9.0	7.2	2.1	3.4	0.9

(資料) 国民生活センター「大都市周辺部の持ち家取得」1978年, 「大都市市街地の高層集合住宅取得」1980年, 「大都市賃貸住宅居住に関する研究」1981年。

結 び

調査報告的なこの小論では, 生涯職業歴からみて雇用労働者の諸階層に属する大都市の老齢夫婦世帯について, その住宅・住生活条件を, 主に社会階層性という視点から実態調査資料により検討した。当初に述べたようにこの調査資料はひとつの事例調査結果であって, ただ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, 大都市における住宅・住生活の社会階層性, 下位の社会階層におけるその貧しさをあらわしえて十分であろう。このような住宅状態のもとでは, はじめに述べたように, 所得保障としての社会保険給付, さしあたり年金保険給付の効果は不確かであり, 年金生活の基盤も定かでない。

このようにみると, 持ち家住宅需給の奨励・援助中心で, 住宅・住生活条件の最低限保障に乏しい現行の住宅政策を一定程度まで転換し, 何らかの形で居住性機能, 住宅費負担, 居住の安定性

など全般にわたる最低限保障の強化をはかることがのぞまれる。

注

- 1) もとより個々にみた持ち家取得の契機はさまざまだが, 大局的にみてこれには社会階層性がともなっている。大筋としてもっとも主要な契機となるのは, 上位の社会階層では居住性機能の改善であり, 下位の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の希求だといえることができる。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。
- 2) ここでみている老齢者の住宅形態あるいは住宅移動の社会階層性は, 戦中, 戦後の住宅事情もしくは住宅政策のもとで生じたものであり, もちろんそのまま後世代に妥当するわけではない。しかしこうした住宅形態の階層性は, これら世代の老齢者だけに特有のものであるのではなく, 広く一般にみられるものである。それは同じく大都市の持ち家取得世帯および賃貸住宅居住世帯についての調査結果から, 年齢層にかかわらず世帯主の職業階層をあらわした表15によっても, 説明の要なく明らかである。

(やまざき・きよし

前国民生活センター調査研究部長)