

名古屋市における単身世帯の住居移動に関する研究 (第2報)

— 移動後の住宅特性 —

谷本道子

A Study on the Residence Change of Single-Person Household in Nagoya(II)

— Characteristics of Houses —

MICHIKO TANIMOTO

緒言

名古屋大都市圏(愛知・岐阜・三重)人口の社会増減をみると、1985年以降も転入超過を示しているが¹⁾、その中核都市である名古屋市では、1966年以来転出超過が続き、自然増加数も低迷していることから、1993年には人口が減少に転じた²⁾。一方、近年大都市地域における単身世帯の増加が著しく、その特性のひとつとして住居移動頻度の高さが指摘されている³⁾。こうした状況を背景に、名古屋市への転入者・市内転居者・市外への転出者に対してアンケート調査を実施した。その資料から第1報⁴⁾では、移動世帯の属性、住居移動と単身化、前住宅居住年数、移動理由、移動に先立ち行われた住宅探索等を検討し、それらについての単身世帯の特性を明らかにした。

第2報では前報に引き続いて、移動後の住宅について、住宅選択理由、住宅の型、住宅の広さ、家賃や価格、移動先等を検討し、報告する。

方法

調査方法、調査内容は第1報で述べたとおりである。分析方法としては前報に引き続き、名古屋大都市圏(以下では、各市町村の常住人口の中で、名古屋市への通勤・通学者数の割合が1.5%以上であり、かつ名古屋市と接続している区域とする。1990年国勢調査では愛知・岐阜・三重県内110市町村がこれに該当する。)外からの転入、圏内からの転入、市内転居、圏内への転出の4つの移動パターン別、複数世帯と単身世帯別、年齢階級別、性別等について検討を行う。

結果と考察

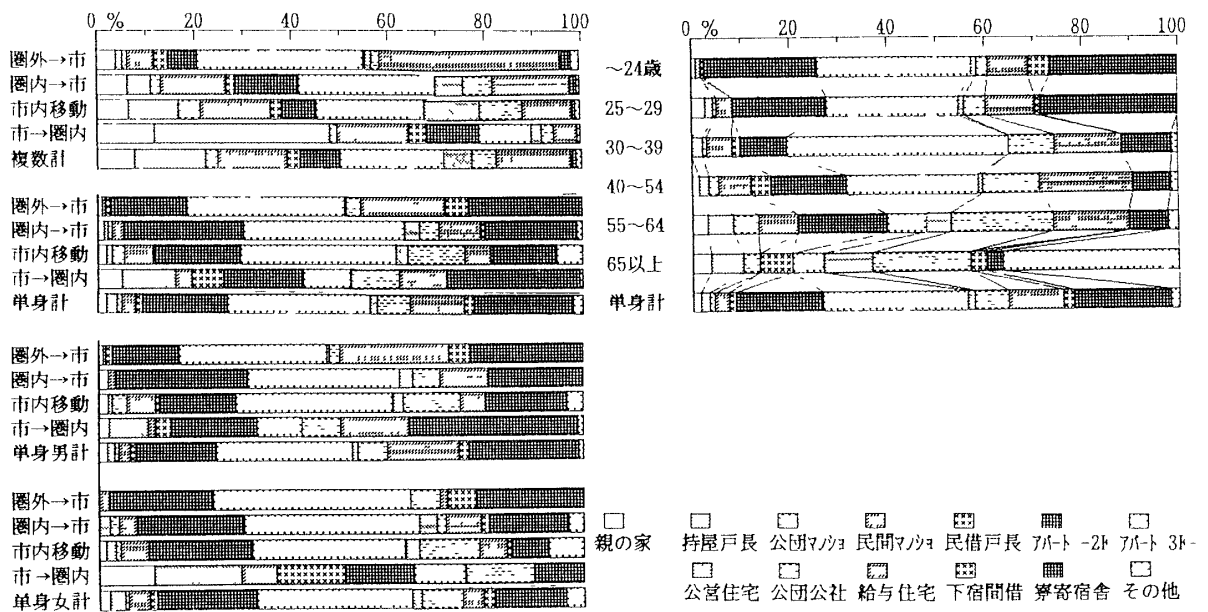
1. 住宅選択理由

単身世帯が現在の住宅を選択した最大理由を、まず全体で年齢別にみると、「家賃価格適当」が54歳までは2割前後、55歳以上で4分の1に上昇する。「広さ部屋数」は全体で1割前後であるが、30~39歳では2割を超え、65歳以上では急減する。「通勤通学便利」は64歳までは約4分の1を占める。「親・親族に近い」は54歳までは3%程度に過ぎないが、以降増加し65歳以上では3割を超える。「会社が探した」は54歳までは2割前後に昇る。移動パターン別にみ

ると、圏外からの転入では「会社が探した」が最大で、これと「通勤通学便利」がそれぞれ3割を占め、「家賃価格適当」が続く 圏内からの転入では「通勤通学便利」が3分の1に昇り、「家賃価格適当」が約2割で、「広さ部屋数」と「会社が探した」が続く 転居では「家賃価格適当」が4分の1を占め、54歳まででは「広さ部屋数」「通勤通学便利」「会社が探した」が続き、55歳以上では「親・親族に近い」「日照通風がよい」が続く 圏内への転出では「家賃価格適当」「会社が探した」が2割前後である

2. 現住宅の型 (図1)

複数世帯に比べ単身世帯は持ち家と公共賃貸と社宅が少なく、民間借家と寮が多い 持ち家率は複数世帯で29.7%、単身世帯で5.8%、単身男性で3.6%、単身女性で8.2%である 単身



年齢別現住宅

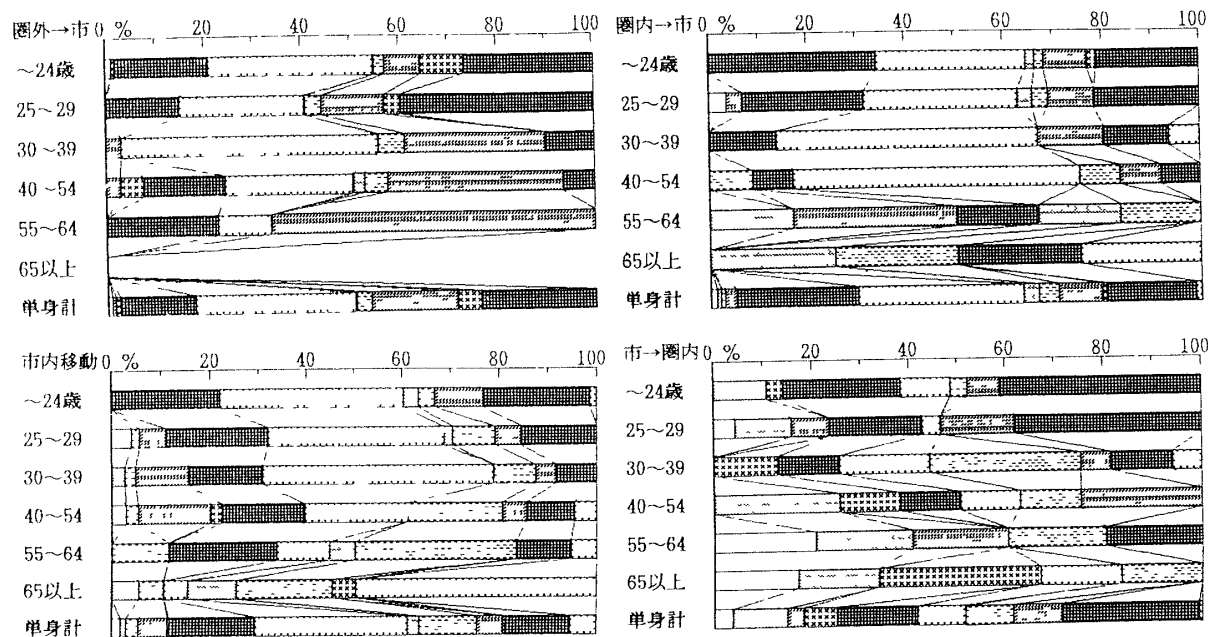


図1 現住宅の型 a 複数・単身別, 年齢別

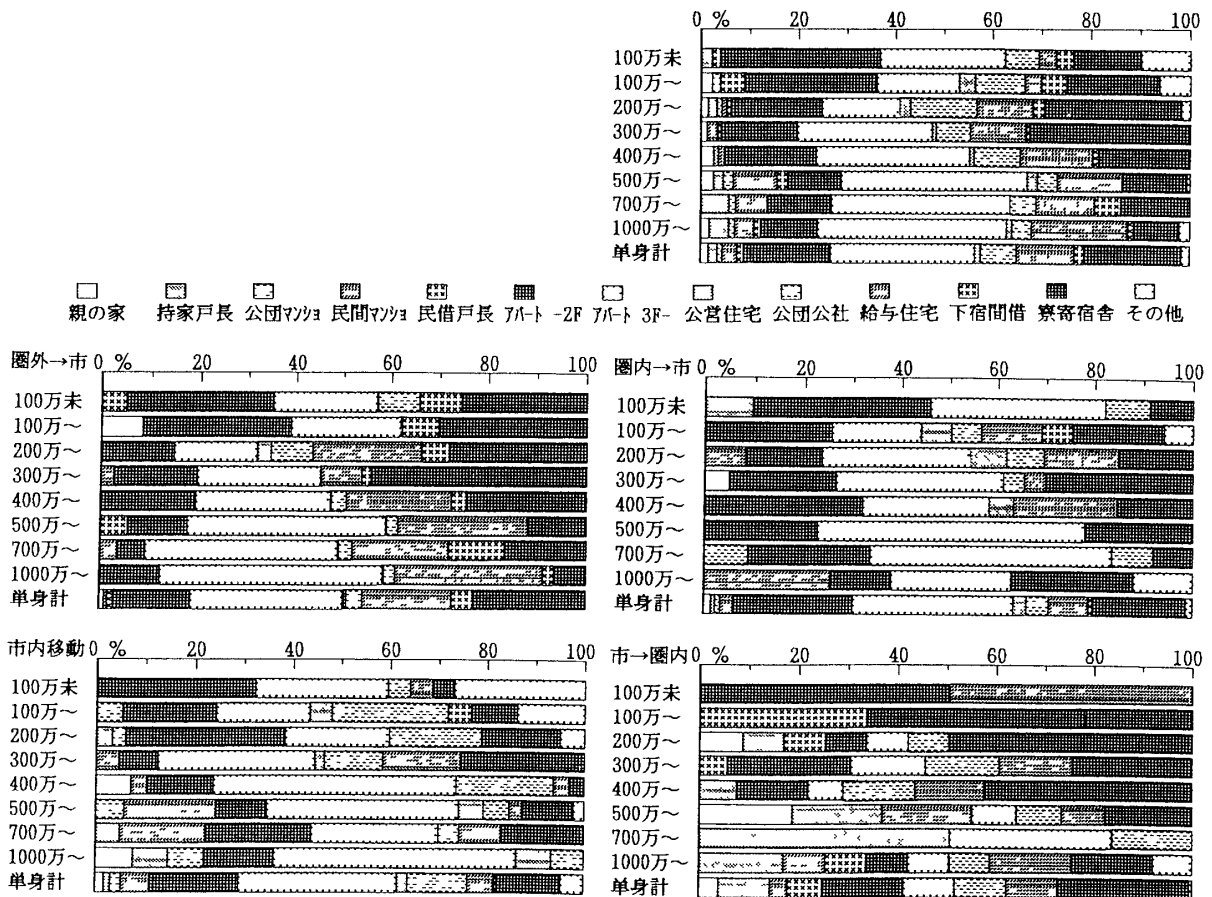


図1 現住宅の型 b 年収別

世帯の社宅・寮の割合は31.6%である

年齢別にみると、24歳以下では寮が多く、民営アパート（2階建以下）も多い。30歳以上から寮より社宅が多くなり、民営アパート（3階建以上）が半分近くに増え、公団賃貸が増え始める。55～64歳で持ち家と公共賃貸が大きくなり、65歳以上では再度持ち家が減少し、民営借家（戸建て長屋建て）や間借りがみられるようになる。移動パターン別には、圏外からの転入では、持ち家0.3%、社宅寮41.4%で、年齢階級別に大差はない。圏内からの転入では、持ち家4.8%、社宅寮27.2%で、54歳以下では民営借家が多いが、55歳以上では持ち家と公共賃貸が増える。転居では、持ち家10.7%、社宅寮18.5%で、40歳以上の公共賃貸の伸びが目立つ。圏内への転出では、持ち家17.7%、社宅寮37.8%で、40歳以上で持ち家が増える。

年収別にみると、持ち家は500～700万円で最大である。300万円未満では民営アパート（2階建以下）が民営アパート（3階建以上）より多いが、300万円以上になると民営アパート（3階建以上）が多くなる。移動パターン別には、圏外からの転入では年収による差は小さく、民営アパートと社宅寮がほぼ半々である。圏内からの転入では年収の上昇で民営アパート（3階建以上）が増加し、転居では持ち家が増加する傾向がみられる。圏内への転出では500万円以上で持ち家が34.5%に上昇するのが目立つ。

3. 室数・畳数 (図2)

室数をみると、複数世帯では殆どみられない1室が、単身世帯ではほぼ半分を占める。室数は圏外からの転入、圏内からの転入、転居、圏内への転出の順に多くなる。

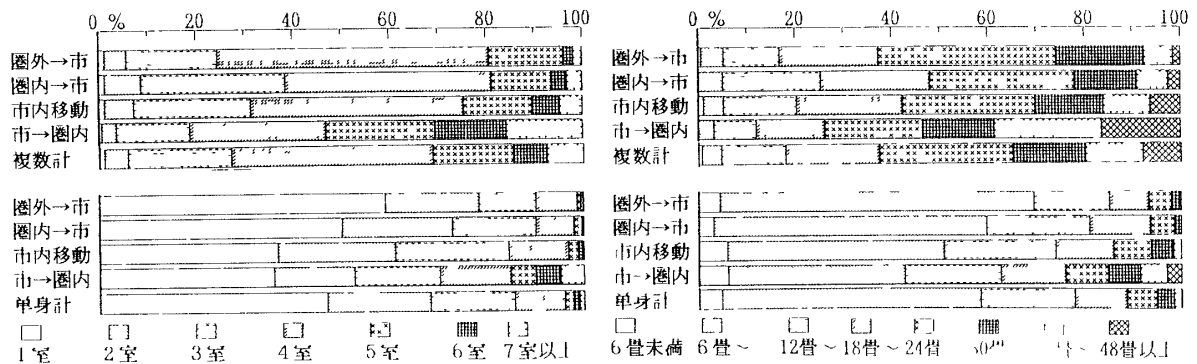


図2 現住宅の室数・畳数

畳数をみると、複数世帯では5%程度しかみられない12畳未満が、単身世帯の6割を占める。18畳以上は複数世帯の8割を占めるのに対し、単身世帯では2割に過ぎない。

4. 家賃・住宅価格

借家の場合の家賃は、民営アパート（3階建以上）が10万2千円、民営アパート（2階建以下）が7万3千円、公団賃貸が4万2千円、民営借家（戸建て長屋建て）が4万円、公営が2万8千円程度である。

家を購入した場合の価格は、市内の戸建て長屋建ての4500万円から、圏内のマンションの2000万円までがみられ、平均3200万円程度である。

ここで、単身世帯の年収を、現住宅型別の平均額で高い順にみると、持ち家では700万円前後、民営アパート（3階建以上）では600万円程度、親族の家・公営住宅・給与住宅では500万円強、民営アパート（2階建以下）・公団住宅では400万円強、民営借家（戸建て長屋建て）・下宿その他では400万円弱になる。移動パターン別にみると、圏外からの転入で600万円弱、圏内への転出で500万円強、圏内からの転入と転居で450万円代である。移動パターン別に年収の平均が最高を示す住宅型は、圏外からの転入では民営アパート（3階建以上）、圏内からの転入では分譲マンション、転居では持ち家（戸建て長屋建て）、圏内への転出では分譲マンションである。

5. 移動先

5-1 圏外からの転入 (図3)

住宅探索のための情報が限られる圏外からの転入で住み始める区としては、昭和・千種・名東・天白が多い。これを年齢別にみると、この移動パターンの半分近くを占める24歳以下では昭和・天白が多く、西が続く。この年齢層では4割弱が女性、4割弱が学生で、年収は2割が200万円未満、次の2割が300万円未満である。9割が専門事務技能販売職である25歳以上では、天白での激減が目立つ。就労年齢の25~54歳が住み始める区としては、千種・名東・昭和・瑞穂があげられる。55歳以上では北・中・中村が目立つ。

5-2 圏内からの転入 (図4)

通勤可能な圏内から転入して住み始める区は圏外からの転入ほどに集中せず、また、多い区は名東・北・昭和・緑・南・中川と位置的にも分散する。年齢別にみると、この移動パターンの4割強を占める24歳以下では名東・昭和・千種と北が多く、天白は少ない。この年齢層では半分以上が女性で、4分の1が学生、年収は4割が200万円未満、次の2割が300万円未満で、圏外から転入する同じ年齢層より収入は低い。就労年齢での転入では、中川・緑・西・北・守

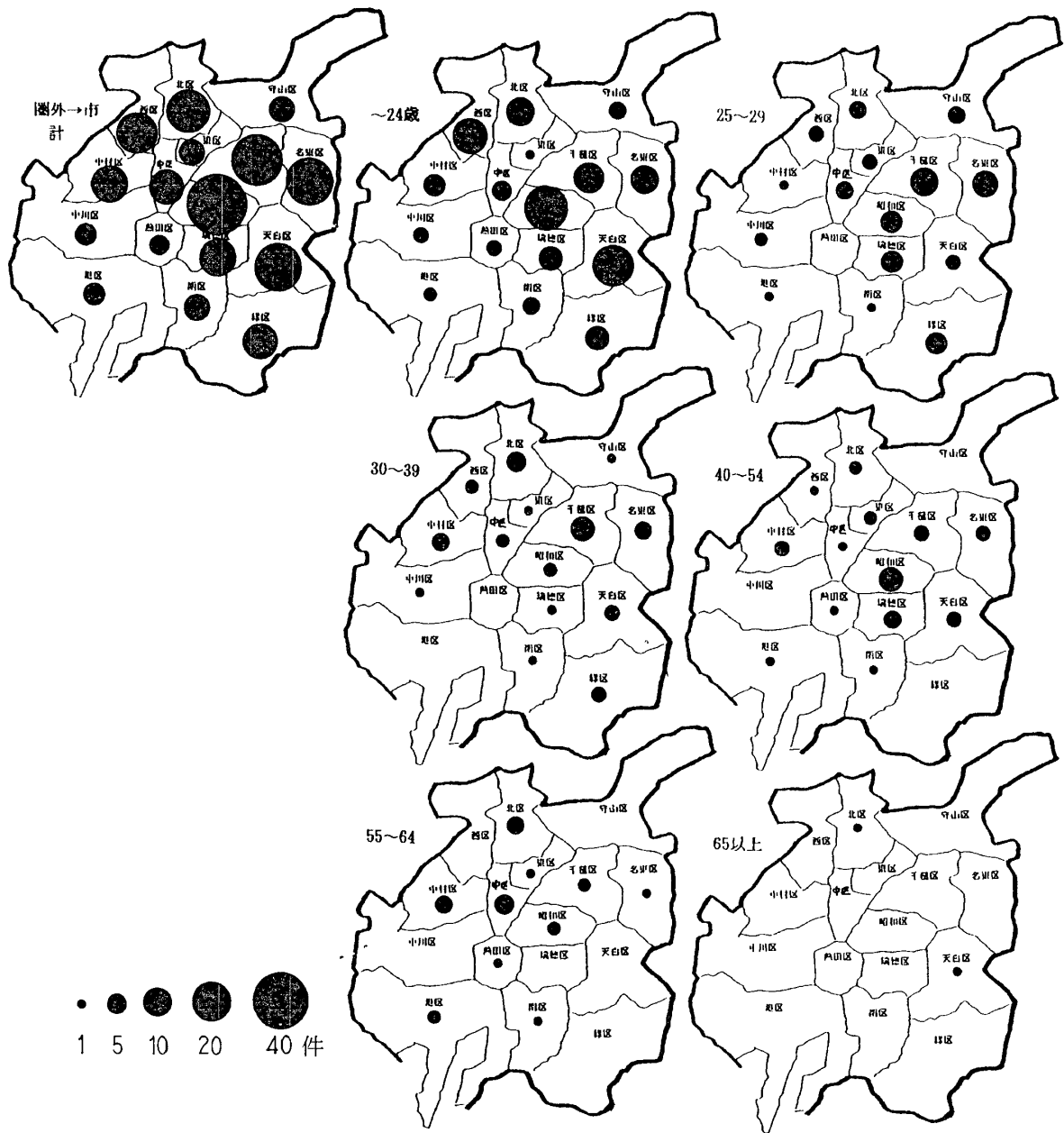


図3 圏外からの転入先

山・名東と周辺区が目立つ。55歳以上では北・中が多い

5-3 転居 (図5)

住宅や周辺環境を改善するために行われることが多い転居で移り住む区は、全体で見ると偏りが少ない。年齢別にみると、この移動パターンの4分の1にあたる24歳以下では昭和・天白千種が多い。この年齢層は男女が半々で、学生が1割強、年収は2割が200万円未満、次の2割が300万円未満である。25~29歳では天白が多くなる。就労年齢では千種・天白・名東・緑が多い。65歳以上で北が目立つ。

5-4 圏内への転出 (図6)

この移動パターンの年齢構成は、24歳以下が3割強、25~29歳が3割弱、30~54歳が3割弱である。複数世帯を含む移動世帯数の中での単身世帯数をみると、移動の多い春日井市で88分

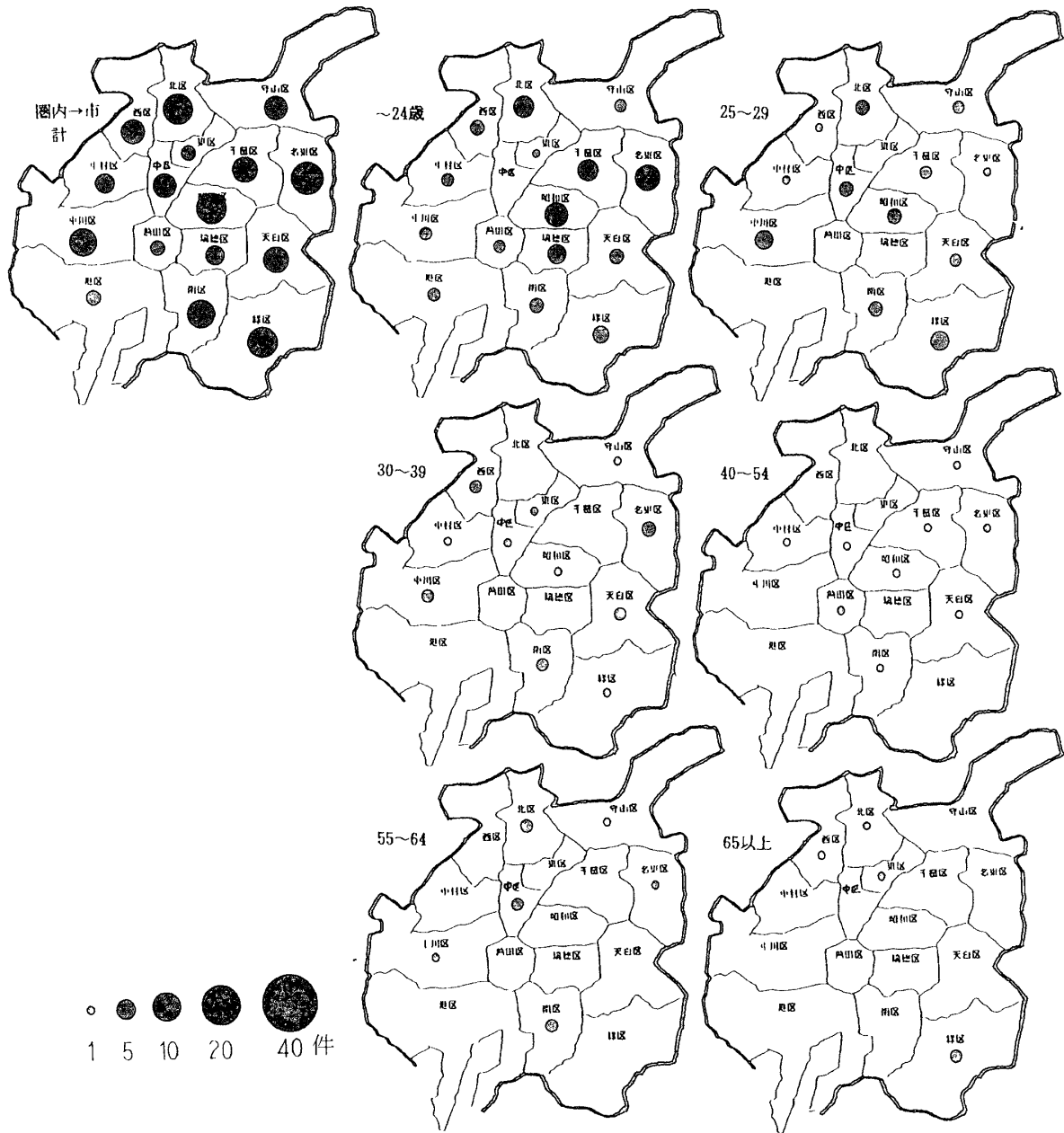


図4 圏内からの転入先

の8, 瀬戸市で46分の3, 日進町で40分の3と, 割合は比較的低く, 岩倉市が34分の4で全体平均の10.8%に近く, やや高いのは岐阜市の23分の4, 豊明市の26分の4, 高いのは, 豊田市の26分の7, 岡崎市の28分の6, 知多市の17分の6, 東海市の17分の5である

この移動パターンについては中年以降の持ち家率の高さと住宅の広さが特徴的であるか, 市内で探索した住宅の中での分譲マンションと公的賃貸住宅の割合が高く, 特に民営借家への入居が困難な場合が多い女性における持ち家(戸建て長屋建て・マンション)と公的賃貸住宅の高さが顕著である

ま と め

単身世帯の住宅は, 通勤通学の利便性や勤務先の斡旋等によって選択され, 複数世帯に比べ

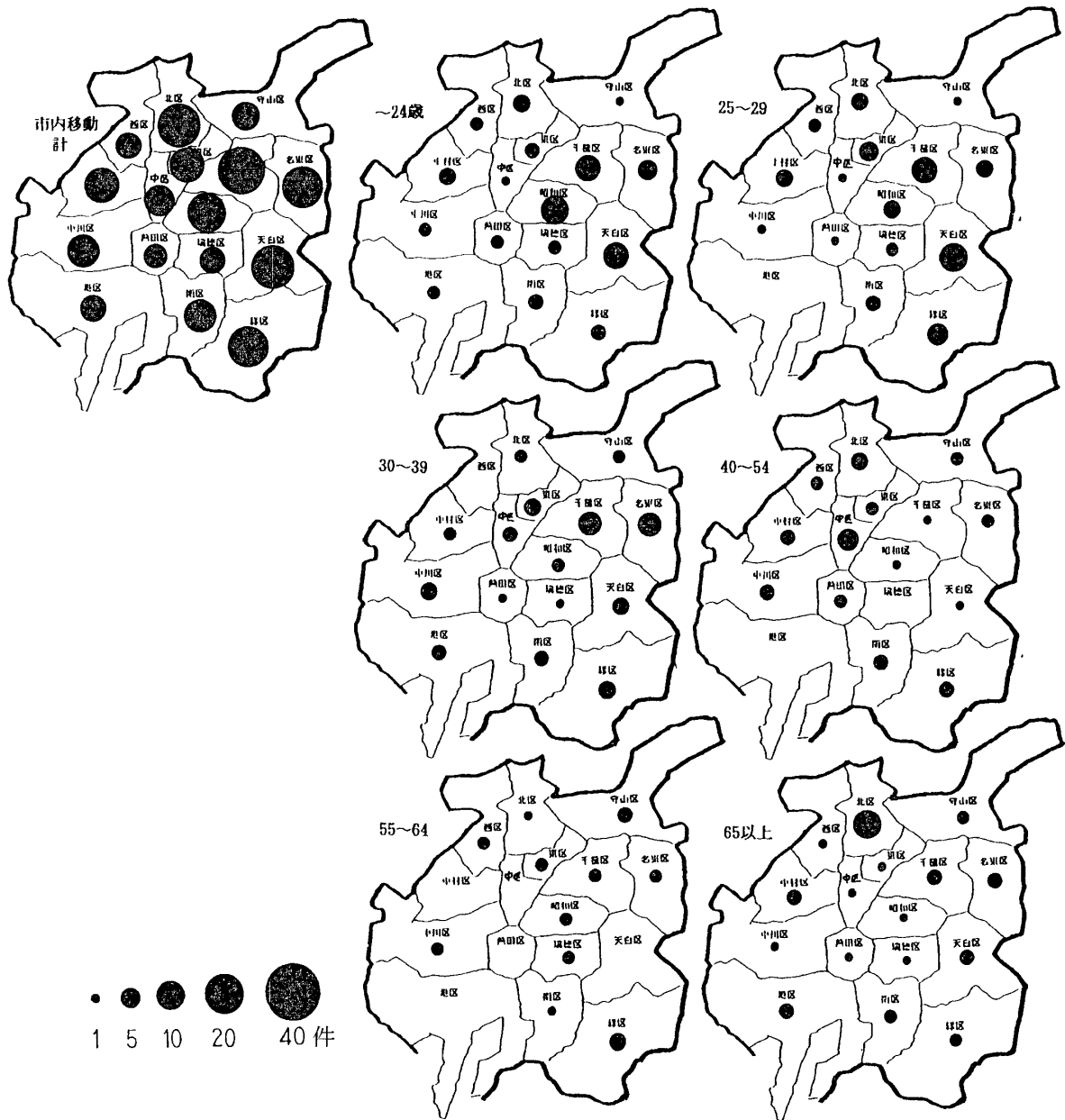


図5 市内での転居先

て持ち家と公共賃貸住宅と社宅が少なく、民営借家と寮・寄宿舍が多い。持ち家率は5.8%と低い。1室がほぼ半数、12畳未満が6割を占め、単身世帯とはいえ狭い。購入した場合の価格は平均3200万円程度である。単身世帯が圏外から転入して名古屋市に住み始める区は、24歳以下では昭和・天白、25-54歳では千種・名東・昭和・瑞穂、55歳以上では北・中・中村が多い等、移動パターン別年齢別等いくつかの傾向が認められる。

単身世帯は最も脆弱な世帯型であると同時に、庭付き一戸建てに必ずしもこだわらず、住宅を資産として遺すという意識が薄弱であるという面を備えていることから、都心・インナーシティの居住を選択し易い世帯型でもあるといえる。標準世帯に見放されがちな古くて狭い賃貸住宅ばかりでなく、中高年単身世帯の居住に耐える規模の良質賃貸住宅の供給や、公的分譲住宅購入資格の単身世帯への拡大等は、都心やインナーシティの居住環境の整備につながるもの

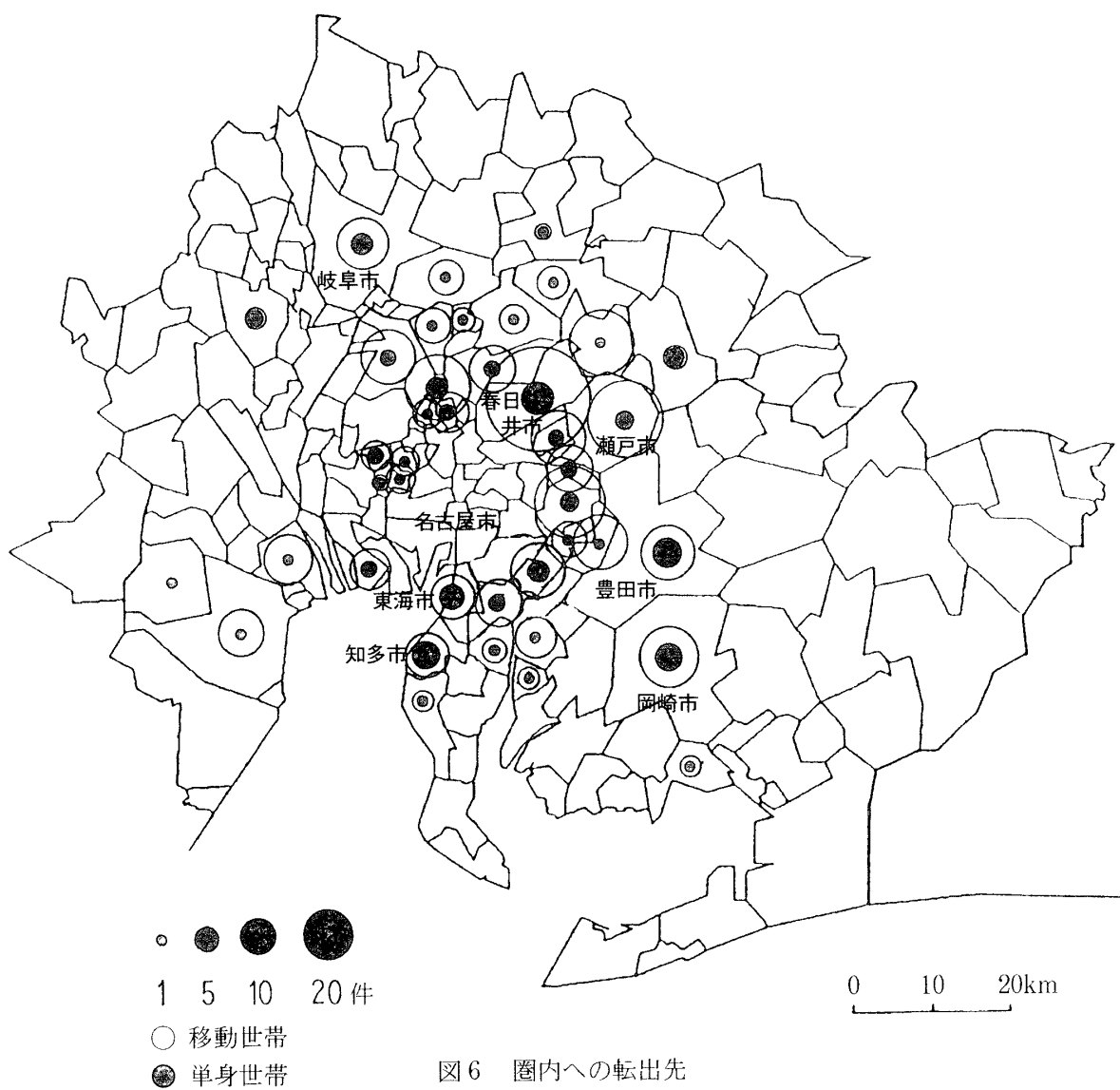


図6 圏内への転出先

と考えられる

文 献

- 1) 総務庁統計局 人口移動の現況—平成5年—(1994)
- 2) 名古屋市 名古屋市の世帯数と人口—平成5年人口動向調査—(1994)
- 3) 谷本道子 神戸大学博士論文(1995)
- 4) 谷本道子 名古屋女子大学紀要(家政・自然), 41, 119—127(1995)