

# 大学生の住居観

—住宅双六に見る若者にとっての終の棲家—

田 中 みさ子

## University Students' views on housing

—Final residence preferences as revealed in “housing sugoroku” diagrams—

TANAKA Misako

**Keywords** : housing for elderly, residential intention, lifestage, lifestyle

キーワード : 高齢者住宅, 居住志向, ライフステージ, ライフスタイル

### 1. はじめに

#### 1-1 研究の背景と目的

かつて庭付き一戸建ては庶民の住宅のあこがれであり、この住まいを手に入れることが、人生の成功の象徴とされていた時代があった。特に高度成長期は人口急増により大量の住宅需要が発生し、景気の上昇による所得の増加と住宅ローン制度の開始もあいまって住宅の購買意欲がかつてないほど高まった時代でもある。木造賃貸住宅である長屋や文化住宅からアパートへさらには持ち家のマンションから郊外ニュータウンの庭付き一戸建てへと人々の住み替え行動がある意味パターン化し住宅への欲求が画一的といえるほど同質化したのもこの頃である。

しかし近年の長引く不況や人々の少子高齢化などの社会経済情勢の変化は、人々の住宅を巡る状況に大きな影響を与えている。また、高度成長期のサラリーマンの夫と専業主婦と子供二人というステレオタイプの家族像が人口統計上においても日本の代表的な世帯像ではなくなって久しい。特に現代の若者にとっては、社会はもはや右肩上がりではない

えに、定職に就けない者も増加している。しかも年齢に応じた所得の上昇が望めず自分たちが高齢になっても年金が十分にもらえないと喧伝されていれば、将来的にどのような住宅に住むかという意識も大きく変わらざるを得ず、とりわけ終の棲家となる老後の住まいに関する考えも大幅に変えざるを得ないであろう。本稿はこのような背景をもとに、現代の若者の住意識のうち特にライフステージと住み替えに対する意識に着目し、社会経済の変化が若者の住意識に与える影響について「終の棲家」をキーワードに考察することを目的とする。

## 2. ライフステージの変化と住み替え

### 2-1 社会変化と日本人の住居観

戦後の日本の住様式は世帯と家族の構造が変化することによって大きく変化してきた。例えば世帯人数は戦前が平均5人であったのに対し、1955年以降急激に減少し、2011年現在2.3人まで低下している。従来標準世帯として住宅供給の主なターゲットであった夫婦と子供の世帯のいわゆる核家族の割合が減少し、代わりに高齢の夫婦のみの世帯や単独世帯の増加が著しくなっている。このような世帯変化は住宅需要の質的变化を促しているが、なかでも特に大きな影響を与えているのが高齢化である。日本の人口の多数を占めている団塊の世代が高齢期になりはじめた現在、高齢者に対応したバリアフリー住宅の不足や定年後の田舎暮らしの動き、又はリフォーム市場の拡大など老後の住まいへの対応は多様化している。

この団塊の世代は、人口の多くを占めてきたことから住宅需要のトレンドを長らく牽引してきた。また就労においても右肩あがりのベースアップが約束され住宅ローン制度の恩恵を最も享受できた世代であり、その結果庭付き一戸建てが目指すべき住宅像であると多くの人々が共通認識として持っていた。

しかし経済の長期低迷が続く現在、高度成長期のように収入の年を追うごとの増加や終身雇用の保障も崩れつつあり、若者世代では定職に就けない割合も増加するなど、従来の住宅需要の基礎的条件が失われてきている。このような時代の若者にとっては、今まで一般的であった庭付き一戸建てという住まいの最終目標はどのようにとらえられているのであろうか。また、寿命の伸びは老後の期間を延ばしており、第2の人生の期間の長期化は終の棲家<sup>i</sup>への視線をダイレクトに変化させている可能性がある。

i 「終の棲家」とは広辞苑によれば、「最後に安住する所。これから死ぬまで住むべき所。」と定義されている。本稿では「終の棲家」を老後の住まいとして分析を行なっている。

本稿では、以上のような観点から特に大学生が描いたライフステージの変化と住まいの選択が表現されている「住宅双六」を通じて、現代の若者の住居観を明らかにする。

## 2-2 既往研究

### 2-2-1 ライフステージと住まいに関する既往研究

ライフステージと住意識に関連した研究としては、浅見らによる128名の短大生を対象にしたライフスタイルと住意識に関する調査がある。この調査ではライフステージ毎にどこで誰と住むかを回答させており、就労意識や家族観と住意識との関係について分析しているものの具体的な住宅形式に関する分析ではない。

大学生の住意識に関しては、富田らによる大学生の「理想の住まい」とライフスタイルが住経験・情報媒体による影響をどのように受けて変容しているかについての研究がある。富田らは大学生22名への作図を含むアンケートを実施した結果、大学生が理想とする住宅を「実家継承型」「実家改良型」「非実家型」の3つの型に類型化し、住経験やマスメディアの影響が大きいと述べている。この研究は本稿の若年世帯の終の棲家に関する住意識を明らかにするという研究目的と異なり、住意識の形成に影響を与えているものに焦点をあてていることが異なっている。

### 2-2-2 住み替えに関する既往研究

ライフステージの変化と住み替えに関する既往研究としては、田中・湯沢による前橋市を事例にした世帯の都心と郊外間の住み替え意向を「住み替え双六」と名付けてそのシステムを明らかにした研究がある。この研究では世帯の年代により住み替え行動の傾向が異なること、子育て世帯では都心集合住宅から郊外戸建てへまた高齢世帯では郊外戸建てから都心集合住宅への住み替え意向が強い傾向があることなどがあきらかになった。また鈴木らは住宅ストック活用の観点から横須賀市のマボリシーハイツと呼ばれる戸建て地区を事例として中高年世帯を対象にアンケート調査を実施し、住宅ストックの現況と住み替え意向について明らかにした<sup>ii</sup>。

終の棲家に関する研究は少ないが、看護福祉分野の研究として深澤らによる高齢者10名へのインタビューをもとに死生観や終の棲家に関する考えをまとめた研究がある。深澤らは高齢者が望む終の棲家について「できれば自宅で最期」「住み慣れた地域」「病状悪化は病院も」の3つのサブカテゴリーで構成されていると述べている。

---

ii 本調査は2005年9月に自治会を通じてアンケートを1,079世帯に配布しており、有効回答数は481票（回収率44.7%）であった。

また宮丸と赤木は、関西地域在住の113名の団塊の世代に対するアンケート調査を通じて老後の住まいに関する意向を調査し、現在の住まいの改築は考えず市街地や都会の施設入居への希望者が多いと述べている。

これらの研究はいずれも中高年や老年世帯を対象に近未来の住まいについての具体的な意向について調査したもので、本稿で研究対象としている若年世代の住意識に関する研究ではない。本研究では、既往研究で触れられていない若年層のうち特に大学生を取り上げて、彼らのイメージする最終目標の住まいと終の棲家を明らかにするもので、今後の住宅市場の方向性を知るためにも意義のあるテーマといえる。

### 3. 「わたしの住宅すごろく」にみる大学生の住居観

#### 3-1 大学生の住居観調査

##### 3-1-1 住宅双六とは

高度成長時代においては、持ち家の取得が多くの日本人の最大の目標となり、所得の上昇に伴って家を住み替えてステップアップし、最後は郊外の庭付き一戸建て住宅に住むことが最終目標として考えられていた。住宅双六（すごろく）はそのような時代背景をもとに、日本人の住居観を表現するものとしてつくられた。

図3-1は、上田篤が「流民の都市と住まい」で発表した住宅双六の例である。1970年代に住み替えの研究をしていた上田は、現実の庶民の住み替え状況を調査してこの図をつくりあげた。この図では、ふり出しとなる出生から上がりまでが次のように表現されている。

「ふり出し（出生）」→「嬰兒（ベビーベッド）」→「幼児（親と同床）」→「子供（子供部屋）」→「学生（寮・寄宿舍）」→「就職・離職（住み込み・飯場・ドヤ・離れ・橋の下・仮小屋・下宿）」→「就労（木造アパート・公団単身アパート・公営住宅・町屋・長屋）」→「就労（社宅・公団・公社アパート・賃貸マンション）」→「家族形成（建売分譲住宅・分譲マンション・分譲宅地・老人ホーム）」→「上り（庭付き郊外戸建て住宅）」

ここでは「老人ホーム」も終の棲家ではなく、「上がり」に行きつけない場合のメニューの一つである。上田はこの図について「国民の住居の最終目標が「一戸建てのすまい」にあり、「アパート」も「マンション」も、みなその間の「仮の宿り」であるような、一種の「住宅双六」とでも呼ぶにふさわしい絵模様が現実に存在している。『流民の都市と住まい』より<sup>1)</sup>と述べている。また、上田は、「庶民は、このような都市の「高層アパート」よ



図3-1 現代住宅双六（構成：上田篤，イラスト久谷政樹）  
『流民の都市と住まい』上田篤 P380より

りは、郊外の「庭付き一戸建て住宅」に、住居の最終的な夢を追っていることが、いつの時代のどのような調査でも明らかにされている。」と述べた。1980年代の住宅の「あがり」が、庭つき郊外一戸建て住宅であったことが伺える。

### 3-1-2 大学生の住宅双六の分析

本節では、若者の住居観について知るために、大学生が描いた「私の住宅すごろく（双六）」を使って分析を試みる。

この「私の住宅すごろく（双六）」とは、著者が担当する大阪産業大学人間環境学部で開講されている共通科目「生活環境と住まい」の平成23年6月3日講義において課された宿題「私の住宅すごろく（双六）」の提出物である。課題は「ライフステージが変化する時に居住すると思う住まいの形式を記入しなさい」というもので、記入は文章でも間取り図のような絵でも良いことになっていた。設定されている主なライフステージの変化は、①スタート（現在の住まい）、②就職1年目、③就職2～5年目、④最初の転勤、⑤結婚、⑥家族の増加、⑦2度目の転勤、⑧子供の増加、⑨出世による収入の増加、⑩子供の成人による家族の減少、⑪定年後、⑫単身高齢者になる の12ステージである（図3-2）。尚、このライフステージの設定は必要に応じて変更可能とした。

課題の出し方は、講義中に図3-2の「住宅すごろく（双六）」の例を提示し、ライフステージの変化によって多くの人々が住み替えを行なっていること、高度成長期には一戸

建て住宅が双六の「あがり」として考えられていた等に関して解説を行なった上で「自分の将来のライフステージの変化を想定し、そのライフステージに対応した住宅を考え記入用紙に記入する」という課題を出題したものである。

見本として配布した図3-3の住宅双六では昭和50年代の学生や勤労者の一般的な住み替えの状況を示したもので、主な流れは以下のようになっている。

「ふりだし（城下町の町屋）」→「就職・共同生活（都内寮）」→「姉妹と同居（都内木造賃貸）」→「転居姉妹と同居（都内間借）」→「結婚（木造賃貸）」→「大阪へ転勤夫婦+子供1人（大阪木造賃貸）」→「転居（公団賃貸）」→「埼玉へ転勤夫婦+子供2人（公団賃貸）」→「夫婦+子供2人（公社分譲）」→「夫



図3-2 宿題で出されたライフステージの設定

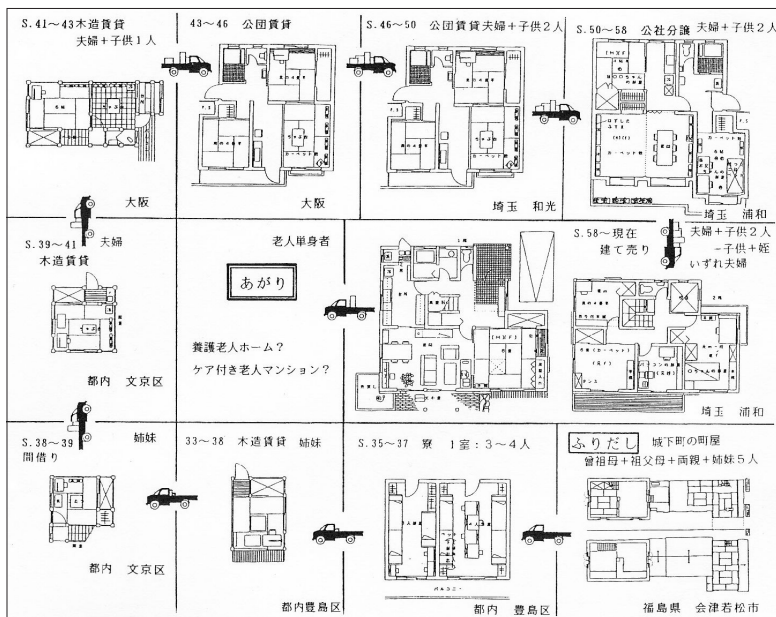


図3-3 課題の参考例として配布した住宅双六の例<sup>2)</sup>

婦+子供2人+姪（建売戸建て2階建て:将来は二世帯住宅）→「あがり（養護老人ホーム又はケア付老人マンション）」

ここでは「あがり」が養護老人ホーム又はケア付老人マンションであるが、その1つ前の「現在の住まい」が建売の戸建て住宅であり、戸建て住宅が最終目標の理想の住まいとして位置づけられていることがわかる。

課題が出された1週間後の6月10日に宿題を回収した結果、224名が提出した。提出者の学部・学科別の内訳は表3-1の通りである<sup>iii</sup>。また、参考までに提出された宿題のうち住宅について絵を使って表現した提出例（図3-4）及び文字により説明した提出例（図3-5）を付しておく。

表3-1 提出者の属性

提出者総数	計 226名		
日本人/留学生	日本人	189名 (83.5%)	外国人留学生 37名 (16.5%)
	男子学生	159名 (84.0%)	※留学生は性別不明
	女子学生	30名 (16.0%)	
学部	人間環境学部	194名 (85.7%)	経営学部・経済学部 32名 (14.3%)

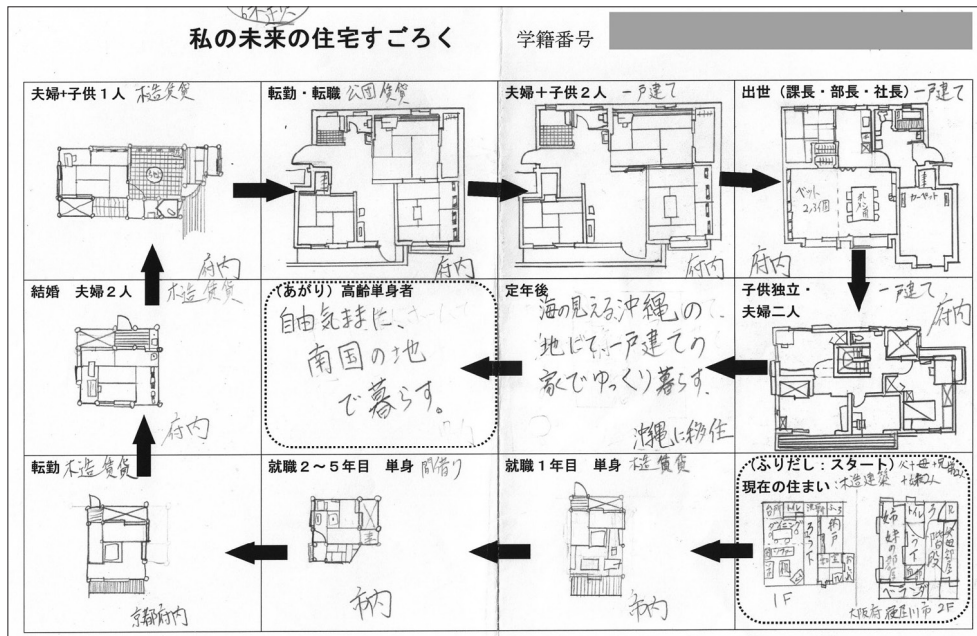


図3-4 絵を使った「私の住宅すごろく」の提出例

iii 大学では学年が必ずしも年齢と一致しないが、この科目は2年次開講科目であり受講者は大学2年生以上が対象となることから、回答者は概ね19歳以上～20代前半の年齢層と推察される。

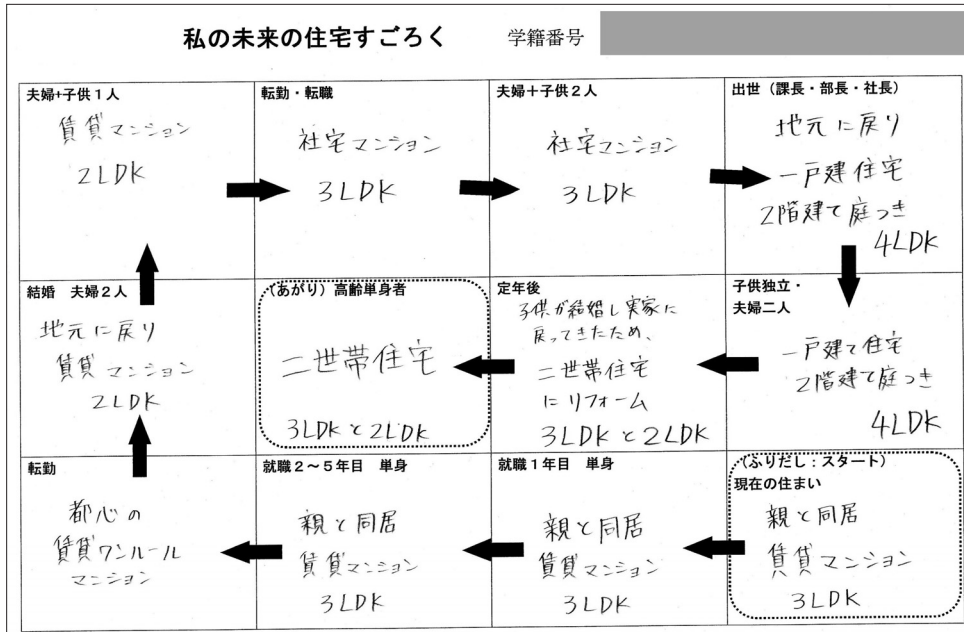


図3-5 文字を使った「住宅すごろく」の提出例

### 3-2 大学生が考える終の棲家

#### 3-2-1 大学生の理想の住まい

ライフステージの変化として①昇進等で収入が増加した時の住まいをどう想定しているか、②子供の独立後の夫婦二人の住まい、③定年後の住まいの3つのライフステージに着目して類型化を行なった。①は住宅の取得は人生最大の買い物であり、収入増加の見込みを設定にすることで、望ましい住まいの形態を知ることができると考えられる。また、②は、老後に向けて生活パターンが変化する可能性が高く住宅の形式にも影響すると思われるからである。③については、就労が無くなることにより、居住地選択を規定していた条件が無くなり住宅の選択理由が変化すると考えられるライフステージの段階である。

尚、本稿では日本人と外国人では住意識を形成する背景が異なることも考慮し、計224票のうち外国人留学生を除いた日本人学生187名を分析の対象とした。

①の昇進により望みの住宅を手に入れられる境遇になった場合の、目標にする住まい、つまり理想の住まいについてまとめたものが、図3-6である。結果を見ると戸建て住宅が78.6%を占め、マンションを選択した学生は19.3% (36名)であった。住宅の規模については、どの住宅形式であっても3LDK以上の規模が想定されており、最大は10LDKであった(図3-7)。

記入された住宅のタイプについては、郊外や都心などの住宅の立地について言及してい



る者も計65名いた。居住したい地域の種別と住宅形式でクロス集計した結果、マンションをあげている16名全員が都心（都会）のマンションを選択している。そのうち3名は都心のタワーマンション（超高層の最上階）と記入しており、都市の利便性や都心居住のステータスを重視する層にとっては、一戸建て住宅よりも都心の高層住宅の最上階が成功者の住まいとしてイメージされている。また、一戸建て住宅では、都心と郊外の数が拮抗する結果となり、マンションと一戸建てのいずれでも都心居住の志向が強い傾向が読み取れる（図3-8）。

図3-9は、③の定年後の住まいの形式についてまとめたものである。また、図3-10はそれを住まいの規模別に表している。これらのグラフを見ると、仕事を離れると同時に

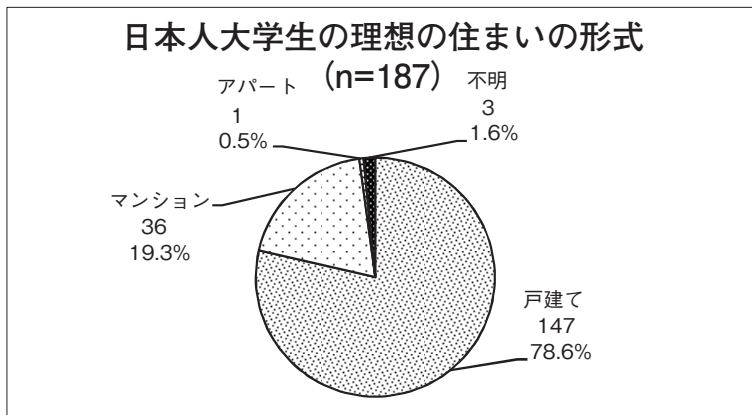


図3-6 出世後に住む理想の住まいの形式（日本人大学生）

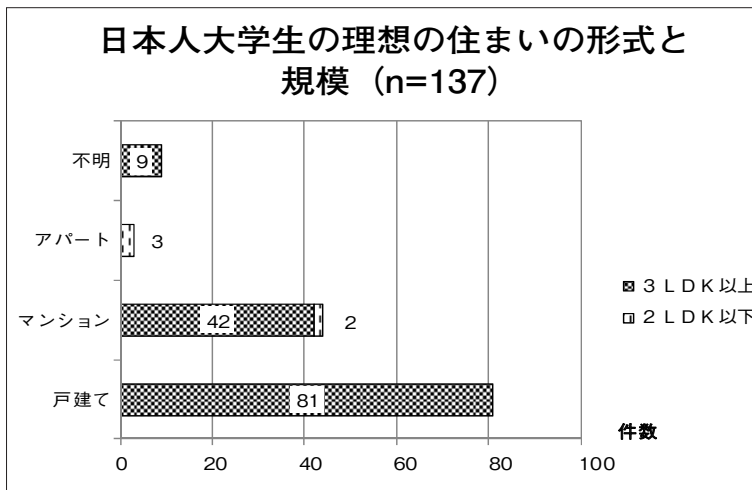


図3-7 理想の住まいの形式と規模（日本人大学生）

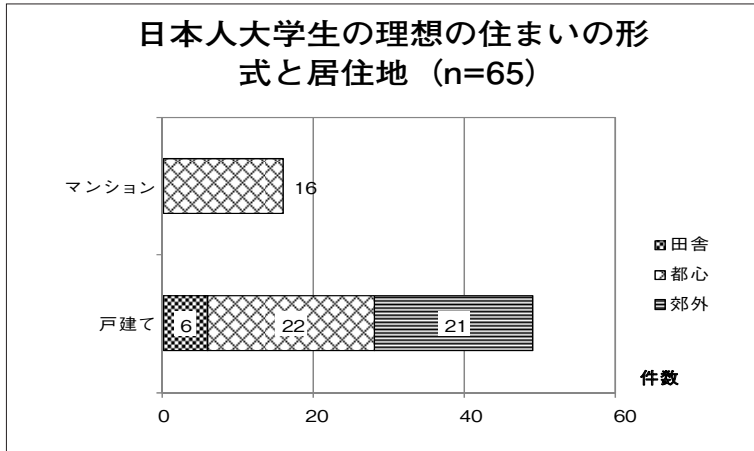


図3-8 理想の住まいの形式と居住地 (日本人大学生)

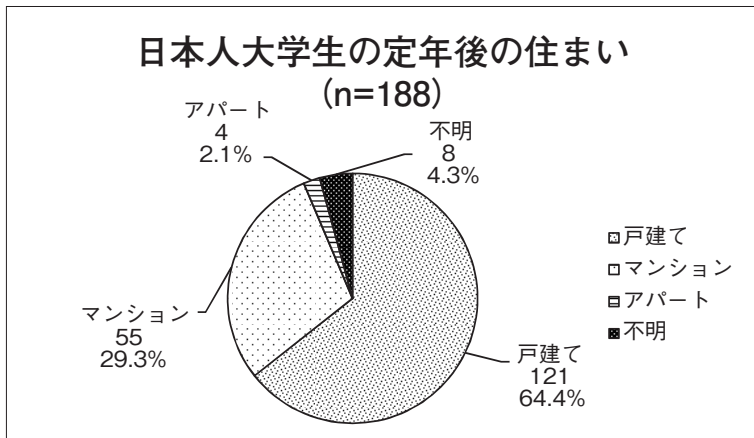


図3-9 定年後の住まいの形式 (日本人大学生)

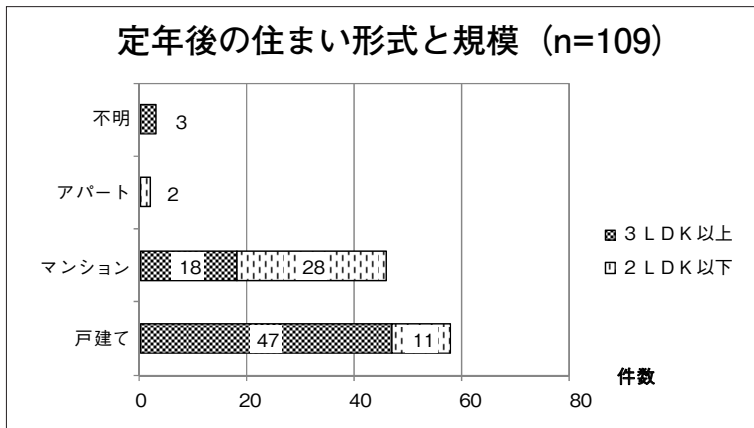


図3-10 定年後の住まいの形式と規模 (日本人大学生)

一戸建て住宅からマンションに住み替える層が少なからずいることがわかる。この層が希望する住宅規模は、3LDK以上の部屋数よりも2LDK以下の小規模な住まいの希望者が多く、定年後に小規模住宅のマンションで都心に居住するというライフスタイルのあらわれと見ることができる。

以上の結果から読み取れる主な傾向を以下にまとめる。

- ・定年後の住まいでは一戸建て志向は理想の住まいの時の80%から64%へと変化する。
- ・定年を迎えるというライフステージの変化により住み替え意向が高まっている。
- ・定年後の住まいとして郊外や田舎での居住を志向する層がいる一方で、定年後に便利な都心の住まいを選ぶ層がいる。

### 3-3 大学生が考える高齢期の住まい

高齢社会となった現代では住宅双六のあがりはずしも家族と一緒に住みではない。今回の大学生の住宅双六でのあがり、「高齢単身世帯」になった時にどのような住まいを選択するかを想定したものである。図3-11はそれらの記入された内容について特に住宅形式に着目してグラフとしてあらわしたものである。

高齢単身者になった場合でも「戸建て住宅」を選択している者が全体の39.1%を占めて最も多く、「老人ホーム」は37.0%、「マンション」は17.0%であった。大学生にとっては遠い先のことであるが、高齢期が長期にわたる可能性のある現代では、概ね常識的な回答ともいえる。

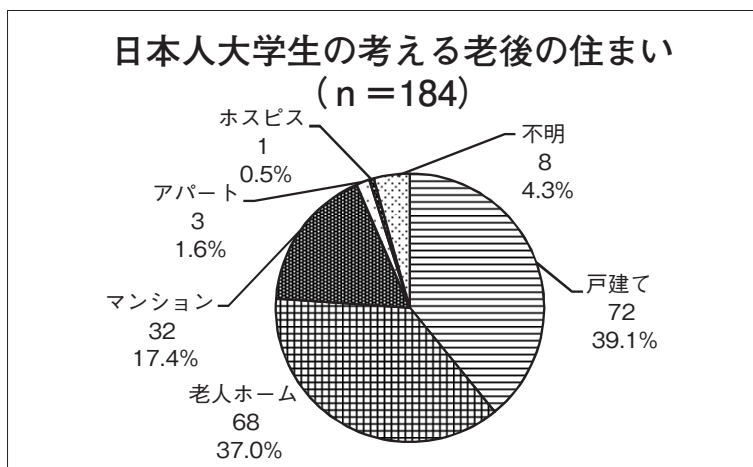


図3-11 日本人大学生が想定する老後（高齢単身世帯時）の住まい

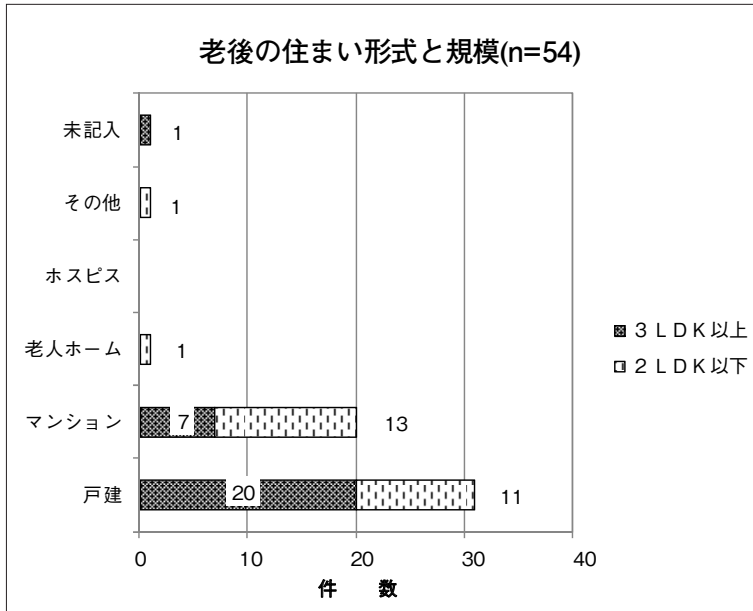


図3-12 老後の住まい形式と規模

本稿で分析対象にした「私の住宅双六」は、アンケートではないため、記入方法は自由であり、必要事項が十分に書かれていない例が多い代わりに、あえて書き込んでいるものは記入者のこだわりをよく表していると見ることができる。

例えば「賃貸」「分譲」の区分を記入していたものは、全17名で、「賃貸」が7名、「分譲」が10名であった。また、老後は「海外居住」という記入者は4名である。住まいの立地について記入しているパターンもあり、「田舎」が21名、「都心」が3名、「郊外」が6名、「その他」が2名であった。住宅規模について記入している者は54名であったが、3LDK以上が27名、1DKや2LDKなどの小規模住宅を指向している者が26名と記入者の傾向が2つに分かれていた(図3-12)。

定年後の住まいで多かったのが「都心のマンション」であるのに比べて、マンション志向や都心志向が減少しているのが読み取れる。また、「老人ホーム」を選択したもの以外では、大きく分けると「田舎派」と「都会派」に分かれているのも特色と言えよう。

また、田舎のマンションを志向したり、都心の1LDKや2LDKの小規模な戸建て住宅を老後の住まいとして挙げている学生も少なからずいるなど、多様な終の棲家が想定されていることが明らかになった。

#### 4. まとめ

本稿では現代の若者の住居観を大学生による「住宅双六」を使ってあきらかにした。

当然最終的な住宅選択は、就労状況や家族の動向に左右されるものであるから、この結果は将来の住宅選択と必ずしも一致しないと考えられるが、潜在的な傾向を知ることができた。

主な結果をまとめると次のようになる。

- ①かつての住宅の住み替えの最終目標であった一戸建て住宅に対する志向が依然強い  
結果的にやはり大勢を占めたのが一戸建て住宅である。しかしその内容については、「都心の一戸建て」や「郊外の一戸建て」という居住地とセットになった考え方を持つ者がおり、従来の郊外の庭付き一戸建てとは違うイメージとして捉えている可能性がある。
- ②定年後の住まいは都心型と田舎型に分かれる  
定年後の住まいとしてマンションを中心とする小規模住宅に居住し身軽に暮らす層と、田舎の自然の多い地域の戸建て住宅を望む層とに大きく分かれる。
- ③老後の住まいとして一戸建て住宅を選択するのは全体の4割程度  
老後の住まいとして一戸建て住宅を望む割合は約4割であったが、その多くはそれまで住んでいた家にそのまま居住する又は二世帯住宅にリフォームしてそのまま居住しようとするものである。それ以外は老人ホームやケア付きマンションなど多様な志向があることが明らかになった。
- ④老後の住む場所として田舎や海外志向を持つ若者がいる  
数としては多くを占めているわけではないが、「田舎」「緑の多いところ」「海外」「外国のリゾート地」などのこだわりを感じられる記入が見られた。

この「私の住宅双六」を見るまでは、若者世代にとって遠い先である老後の住まい等を具体的にイメージできないのではないかと想定していたが、結果を見ると当初の予想以上に理想の住まいや終の棲家のイメージを持っていることが読み取れた。しかも画一的でなく多様な住まい方を予想しており、庭付き郊外一戸建て住宅への志向がかなり変化してきていると言える。彼らが現実ライフステージの変化に直面した時には、その時点での事情により必ずしも希望通りにならないことは自明であるが、以上の結果は今後の住宅受需要者である現代の若者が潜在的に持つ住居観と見て良いだろう。

今後の課題としては、本研究で使用した資料は調査目的で記入されたものではないため、例えば記入者の属性などの情報を加えた解析ができないこと、また、本学の特性として男

女比が偏っているなど対象者に偏りがあることがあげられる。今後はこれらの課題を踏まえつつさらに幅広い層に対する調査を実施し、分析を進めたい。

## 参考文献

- (1) 浅見美穂・定行まり子 「短期大学生の住意識から見るライフスタイルの考察」『日本建築学会学術講演梗概集』 2009年7月, 1315-1316ページ。
- (2) 上田篤 『流民の都市と住まい』 駸々堂出版株式会社, 1985年。
- (3) 岸本幸臣他 『住まいと生活』 彰国社, 2008年。
- (4) 鈴木 佐代・石渡瑞枝・沖田富美子 「中高年世帯の住み替えによる郊外戸建住宅地のストック活用に関する研究：横須賀市マボリシーハイツを事例として」『日本建築学会計画系論文集 73 (634)』 2008年12月, 2725-2732ページ。
- (5) 田中千晴・湯沢昭 「地方都市における世帯のライフステージによる都心と郊外間の住み替え意向に関する検討—前橋市を事例として」『都市計画論文集 (45)』 日本都市計画学会, 2010年10月, 259-264ページ。
- (6) 富田雄也・青木潤之助・丁志映・小林秀樹 「住意識の変容プロセスに関する研究：大学生の取得してきた住情報・住経験に着目して」『日本建築学会学術講演梗概集. F-1, 都市計画, 建築経済・住宅問題』 2009年7月, 1315-1316ページ。
- (7) 西山卯三 『住まい考今学 一現代日本住宅史一』 彰国社, 1989年。
- (8) 深澤圭子・高岡哲子・根本和加子・千葉安代 「A地域の高齢者が考える自らの終末期」『名寄市立大学紀要 4』 2010年3月, 63-68ページ。
- (9) 宮丸けい子・赤木徹也 「団塊の世代における日常生活環境と老後の住まい方ニーズとの関係性」『日本建築学会学術講演梗概集. E-2, 建築計画Ⅱ, 住居・住宅地, 農村計画, 教育』 2010年7月, 269-270ページ。
- (10) 三村浩史 『住まい学のすすめ』 彰国社, 1989年。

## 引用文献

- 1) 「流民の都市と住まい」上田篤 駸々堂出版 1985年, p379 p381
- 2) 「建築ライブラリー5 住まいを読む」鈴木成文 (株)建築資料研究社 1999年 p87

※本研究は、科学研究費基盤C研究課題第号22615021, 「多文化共生のデザイン：国際教育時代における学生宿舎の建築学的研究」(代表 鈴木在乃, 平成22年～24年度)の一部として、日本学術振興会の援助により行ったものです。