



名古屋市における高齢化による世帯の消滅と 市街地への影響について

近年、高齢者が亡くなった後の空き家、空き地の問題が大きくなってきており、「都市のスポンジ化」という言葉も定着しつつある。また、20年後には団塊の世代の多くが亡くなる時期を迎え、名古屋市においてもその影響は避けられない。

本研究では、ライフステージによる世帯類型の変容に着目して、名古屋市の高齢世帯の実態を明らかにしたうえで、高齢者の死亡により世帯が消滅した場合にその家がどうなる可能性が高いかについて検討した。また、名古屋市において今後消滅する持ち家世帯数について、団塊の世代に注目して推計を行った。

名古屋市における高齢化による世帯の消滅と 市街地への影響について

名古屋都市センター 参事 (調査・研究等) 新庄 徹

1 背景・目的

平成 26(2014)年 10 月に策定された「名古屋市総合計画 2018」では、名古屋市の人口は平成 29(2017)年頃に 228 万人のピークを迎えるとされているが、平成 29(2017)年の実際の人口は 10 月時点で 231.4 万人に上っている。

近年名古屋市の人口が増え続けているのは、年によって多寡はあるもののここ 15 年間ほぼ毎年人口は社会増であり、少子高齢化により自然増が小さくなり最近では自然減に転じている中でも、社会増が自然減を上回っている (図 1) からである。しかし、今後は高齢者の死亡者数がさらに増加することは確実である一方、少子化対策が成功しても親となる世代の人口が減るので出生数が大きく増えることはないであろうから、自然減の拡大は必至である。社会増減については名古屋圏の経済状況によるところが大きいが、日本全体の人口が減少する中で名古屋市が大きな社会増を保っていくのは容易ではないと思われる。

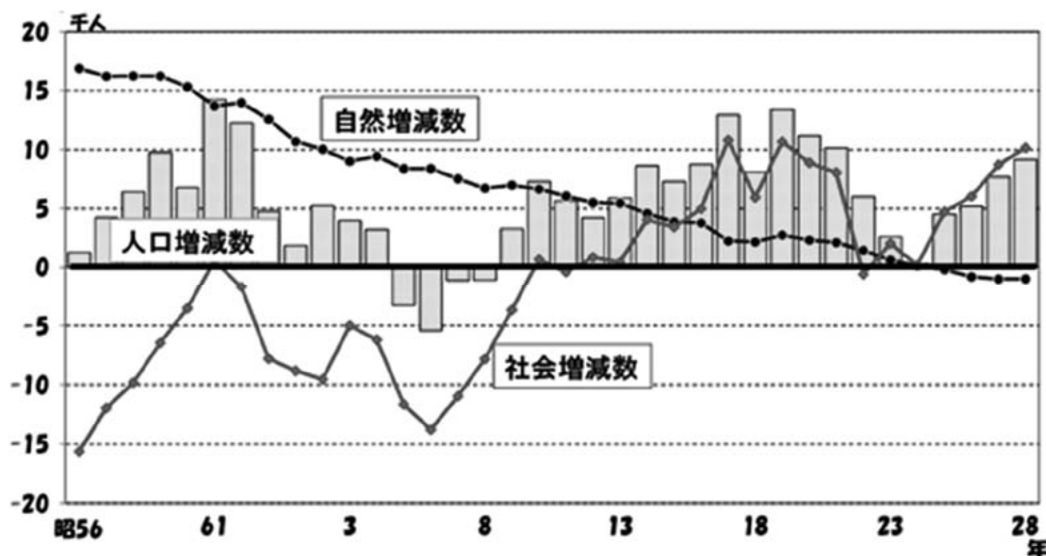


図 1 名古屋市の人口増減数の推移 ※1

したがって、いよいよ名古屋市も人口減少局面に入ると想定され、特に平成 37(2025)年には団塊の世代 (昭和 22(1947)年から昭和 24(1949)年生まれ) が全員後期高齢者 (75 歳以上) になり、その後亡くなるという大きな波を迎えることになる。

平成 27(2015)年国勢調査を基に作成された生命表では、団塊の世代である 66 歳の平均余命が男 18.62 年、女 23.35 年、68 歳の平均余命が男 17.08 年、女 21.59 年である※2 ことから、17~23 年後、すなわち平成 44(2032)年頃から平成 50 (2038) 年頃にかけて団塊の世代の死亡の影響が大きくなると思われる。

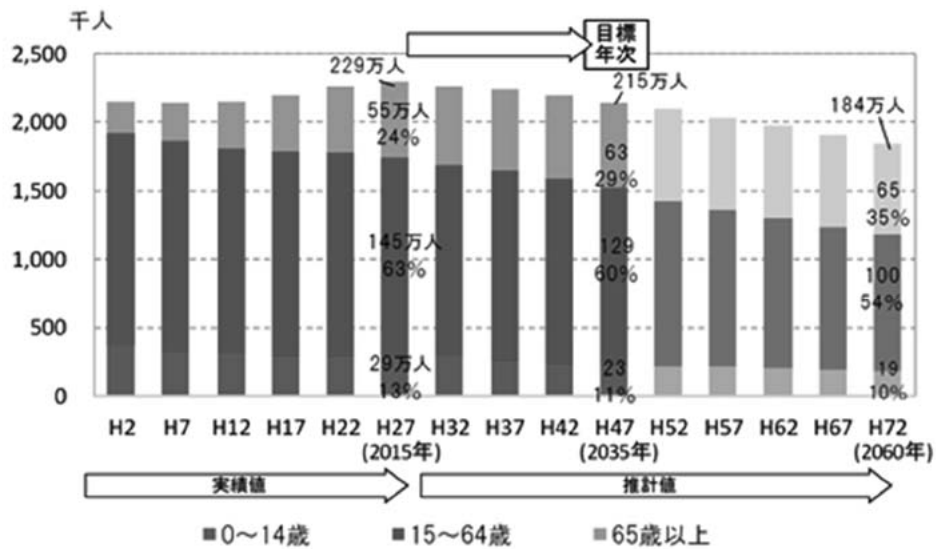
既に、地方圏だけでなく大都市圏の縁辺部でも人口減少局面に入り、空き家、放棄地などの問題がマスコミでも大きく取り上げられ、「都市のスポンジ化」という言葉も定着しつつある。そこで、名

名古屋市における高齢者の死亡による人口・世帯の減少が市街地へ与える影響について、団塊の世代の動向に注目しながら各種統計データを使って検討した。なお、平成 27(2015)年の国勢調査を主に用いていることから、以下では平成 27(2015)年も「現在」として記述していることを最初にお断りしておく。

2 名古屋市の人口・世帯・市街地の変容

まず既存の計画等から、名古屋市の人口・世帯数の今後の動きをとりまとめる。

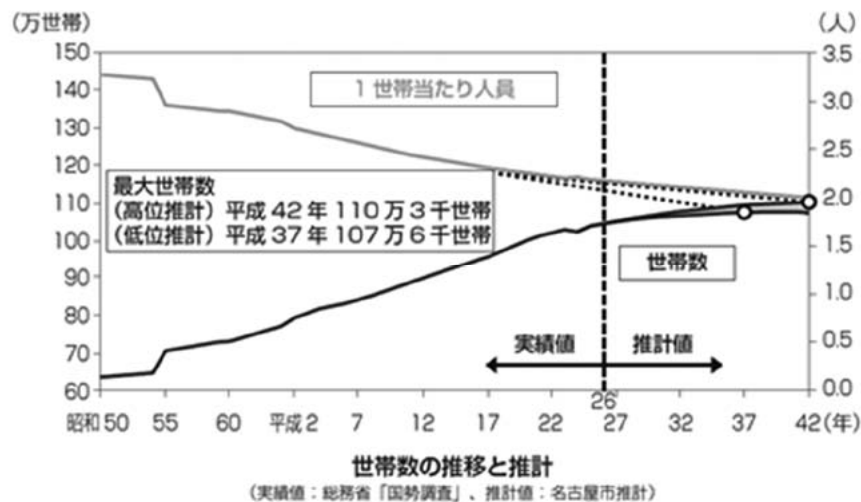
平成 30(2018)年 3 月に策定された「なごや集約連携型まちづくりプラン」に掲載されている人口推計(図 2)では人口は減少に転じ、この計画の目標年次であり、前述した団塊の世代の亡くなる影響の大きい平成 47(2035)年で 215 万人とされている。215 万人は平成 29(2017)年 10 月の人口 231 万人から約 7%減で、平成の始め頃と同レベルである。



出典：国勢調査等より名古屋市作成

図 2 名古屋市の人口の推移と推計 ※3

一方、世帯数は当面増加が続くが、平成 37(2025)年～平成 42(2030)年の間にピークを迎えると推計(図 3)されている。なお、平成 29(2017)年 10 月の世帯数は 108.8 万で既に低位推計のピーク値を超えている。



(実績値：総務省「国勢調査」、推計値：名古屋市推計)

図 3 名古屋市の世帯数の推移と推計 ※4

次に、街の姿がこれまでどう変わり、今後どう変わっていくのかを概観するため、20年前・現在・20年後の人口等の数値比較を試みる（表1）。当該年のデータ、公表された推計値がない場合は、近辺の年の値を掲載している。なお、平成47(2035)年の人口は、平成27(2015)年国勢調査を基に国立社会保障・人口問題研究所が行った最新（平成30年3月）の推計結果を掲載したので、図2に示す名古屋市が以前行った推計よりかなり多い数値となっている。

	平成7(1995)年	平成27(2015)年	平成47(2035)年
人口	2,152,184	2,295,638	2,260,016
0～14歳	326,078(15.2%)	282,497(12.5%)	246,437(10.9%)
15～64歳	1,544,859(72.0%)	1,429,795(63.3%)	1,361,113(60.2%)
65歳～	273,397(12.7%)	545,210(24.2%)	652,466(28.9%)
75歳～	102,723(4.8%)	258,354(11.4%)	369,440(16.3%)
一般世帯数	833,163	1,056,929	最大世帯数 高位推計 1,103,000(H42) 低位推計 1,076,000(H37)
単身世帯数	270,408(32.5%)	446,311(42.2%)	H42 約52万(グラフより読取)
高齢単身世帯数	41,751(5.0%)	119,907(11.3%)	H42 約18万(グラフより読取)
DID面積(km ²)	271.1	279.18	
DID人口密度(人/ha)	77.38	80.60	
住宅数	H5 896,790	H25 1,274,480	
空き家数	H5 95,750	H25 167,730	

表1 名古屋市の基本的な指標の現在・過去・未来 ※5

この推計では20年後の人口は現在とほとんど変わらず人口減少と言い立てるレベルにはまだ至らないし、20年前よりも多いという状況だが、高齢化、特に後期高齢化が進み、65歳以上の高齢者は20年前の約2.4倍、75歳以上の後期高齢者は約3.6倍にも達し、中身は全く異なるものとなる。

世帯数については国立社会保障・人口問題研究所の最新の推計に市単位のものではなく、名古屋市の推計でも平成47年の世帯数は示されていないが、ピークとされる時期からあまり経過していないこと、人口も大きくは減らないことから、少なくとも現在と比べて減ることはないと思われる。

一方、世帯の構成は大きく動いており、ここ20年で世帯数は約1.3倍であるのに対して、単身世帯数は約1.7倍、高齢単身世帯数は約2.9倍（この間で高齢者数の増加は約2.0倍に過ぎない）にも達する。今後は世帯数の伸びは鈍化するものの、単身世帯、高齢単身世帯の増加は続き、特に高齢単身世帯は15年後に現在の約1.5倍にも増える。

市街地の状況については、「人口増以上に市街地が拡大し人口密度が低下した」とよく指摘されコンパクト化をすすめる論拠とされたりもするが、名古屋市のここ20年の状況についていえばそのようなことはなく、人口集中地区(DID)の拡大はわずかであり、またDID人口密度は上昇し80.6人/haと高いレベルにある。20年後には志段味地区や南陽地区などが加わってDID面積は増加すると想定される一方、人口は若干減少するのでDID人口密度は低下するだろうが、現在の人口密度の

高さを考えると、都市として維持できないと心配するようなレベルにはならない。ただ、地区によっては空き家が目立つなどの問題が発生することもあるかもしれない。

その空き家に関連する事項だが、この20年の世帯数の増加が約224,000であるのに対して、住宅は約378,000も増加している。その結果、空き家は20年で1.75倍、約72,000戸増と激増している。この間に全国の空き家は1.83倍の増加で、人口減少が進む地方と名古屋市で大差はない。人口・世帯数が増えても空き家が増加するのは、住宅供給が多すぎることが原因と考えるが、今後は世帯数の増加も鈍るので、これまでのペースで住宅が供給されると空き家は加速度的に増えることになる。特に、高齢単身世帯が非常に増えており、高齢者の死亡が空き家の発生につながりやすい体質になってきていることが不安材料である。

いくつかの基本的な指標の推移を見てきたが、ここ20年で人口や世帯数、市街地面積などは高度成長期のような大きな変化があったわけでもなく、今後の20年も世間で言われるほど大きな人口減少や市街地の縮小は名古屋市においては起こりそうにない。ただ、人口構成や世帯構成は激変し、空き家数も格段に増えた。こうした変化は今後も続き、市街地に大きな影響を与えることが予想される。人口、世帯数といった表層的な数値が大きく変わらないから名古屋市は当面大丈夫というわけではなく、その内実の変化をしっかり把握し的確に対応することが必要と考える。

3 高齢世帯の現状

3-1 ライフステージによる世帯の変容

高齢化やその先にある人口減少が市街地へ与える影響を考えるに当たっては、人口そのものよりも住まいに直結する世帯のほうが重要である。そこで、ここではライフステージを重ね高齢化していくなかで世帯がどのように変わっていくかを整理し、以降の分析の枠組みを示す。

ライフステージ毎に世帯類型がどのように変容するかを表したのが図4である。

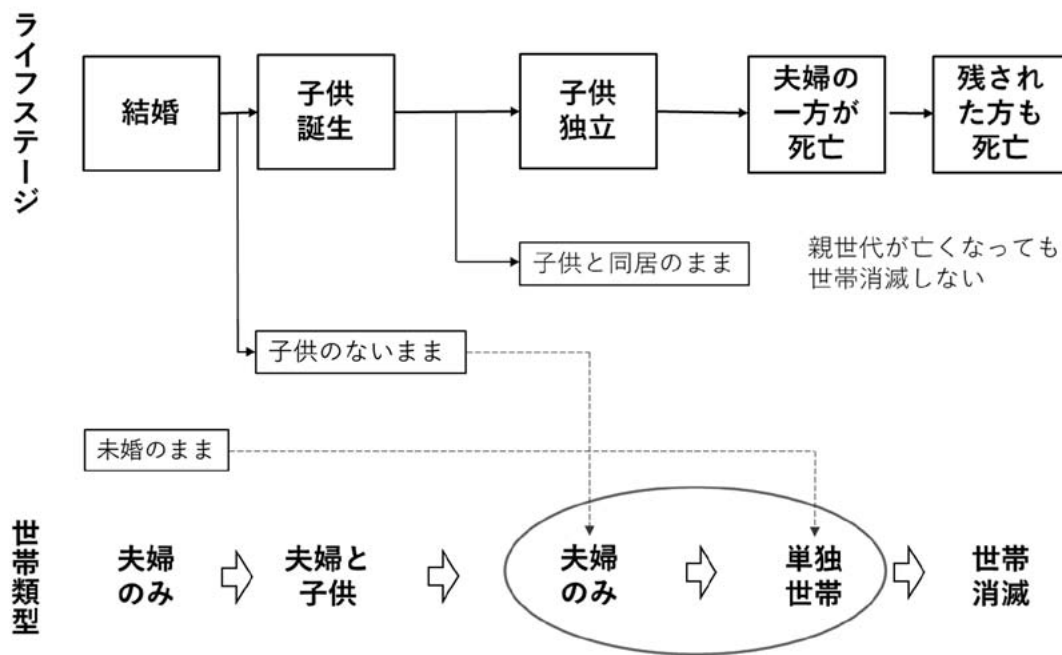


図4 ライフステージと世帯類型の変容

現在の高齢者で一般的な人生と考えられるのが図4の一番上に掲げた流れで、結婚して世帯を設け、

子供が生まれて成長し、その後子供が進学・就職・結婚などで単立って夫婦二人暮らしに戻り、年を重ねて夫婦のどちらかがなくなり、最終的には残された方も亡くなるというパターンで、これに対応した世帯類型の変容を図4下段に示している。このパターンの場合、最終的には世帯が消滅するので残された家が空き家になる可能性がある。子供が成長しても独立せず同居を継続するケースも多いが、その場合は親世代が亡くなっても世帯は残るので、空き家問題は発生しない。

世帯が消滅する一歩手前が単独世帯、その一歩手前が夫婦のみ世帯なので、「高齢の夫婦のみまたは単独世帯」に着目して分析をすすめることで、将来の世帯消滅やそれに伴う空き家の発生が見えてくると考えた。また、未婚者、子供がいない夫婦も、高齢になればこのカテゴリーに入ってくる。未婚者、子供がいない夫婦が亡くなった後の土地や建物の問題は、同居はしていないものの子供はいるという一番上に掲げる世帯とは比較にならないほど大きい。

3-2 名古屋市の高齢世帯

(1) 高齢世帯の構成

3-1で整理したライフステージによる世帯類型の変容を念頭に、平成27(2015)年の国勢調査の結果を使って、名古屋市の高齢世帯の現状を分析する。なお、活用できるデータが多く分析がしやすいことから、高齢世帯は「世帯主の年齢が65歳以上の世帯」としている。

まず、表2に名古屋市の高齢世帯の構成を全国の値と比較するかたちで示す。

世帯の種類		世帯数	Aに対する割合	Bに対する割合
一般世帯 A		1,056,929		
	世帯主の年齢が65歳以上の世帯 B	321,131	31.4% (36.1%)	
	夫婦のみまたは単独世帯	224,793	22.0% (23.4%)	70.0% (64.8%)
	夫婦のみ世帯	104,886	10.3% (12.0%)	32.7% (33.3%)
	単独世帯	119,907	11.7% (11.4%)	37.3% (31.5%)

割合は左が名古屋市、右の()書きが全国の数値。Aに対する割合は、「世帯主の年齢不詳」を除いて算出。

表2 名古屋市の高齢世帯の構成 ※6

名古屋市の高齢世帯は約32万世帯で、市全体に占める割合(表2のAに対する割合)は約31%と高齢化が進んではいるが、名古屋市は若い世帯が多く全国平均よりは5ポイントほど低い値に留まっている。

夫婦のみまたは単独の高齢世帯に絞っても約22万世帯にもなり、市全体に占める割合は約22%と全国平均とほとんど差がなくなる。地方圏では進学・就職で大都市圏へ出た子供が戻らず、高齢の夫婦のみまたは単独世帯が多いというイメージがあるが、名古屋市と全国平均ではあまり変わらないのである。(なお、高齢の夫婦のみまたは単独世帯のうち、子供が遠隔地に住む割合は名古屋市より全国平均のほうが高い。)

高齢世帯のうち夫婦のみまたは単独世帯の占める割合(表2のBに対する割合)で見ると、名古屋市は7割にも達し全国平均よりも高くなり、特に単独世帯の割合の高いのが際立つ。

こうしたデータからは、今後高齢者が亡くなっていくと名古屋市においても多くの世帯が消滅することが懸念されるが、高齢世帯の中にはこれから子供が独立し夫婦のみまたは単独世帯になる世帯もまだあると考えられ、今後より大きな数字になる可能性が高い。

(2) 高齢世帯の住まい方

続いて、高齢世帯の住まい方について名古屋市全世帯と比較することで現状を明らかにする。

表3に住宅の建て方について整理した。

住宅の建て方	一般世帯		夫婦のみまたは単独世帯	
	全年齢	世帯主の年齢が65歳以上	全年齢	世帯主の年齢が65歳以上
一戸建	33.6%	52.7%	23.9%	47.5%
長屋建	1.7%	2.7%	1.8%	2.8%
共同住宅	64.5%	44.5%	74.2%	49.5%

表3 名古屋市の高齢世帯の住宅の建て方 ※6

名古屋市的一般世帯全体では年々共同住宅に住む割合が増えており、現在は一戸建と共同住宅の比率が概ね1：2だが、高齢世帯では一戸建に住む世帯が過半数を超えている。

夫婦のみまたは単独世帯に絞ってみると、世帯人員が少ないこともあって共同住宅に住む割合が高くなり、全年齢では一戸建と共同住宅の比率が概ね1：3に拡大するが、高齢世帯では一戸建と共同住宅がほぼ同数で、高齢者の一人暮らし、二人暮らしでも半数が一戸建に住んでいる状況である。

続いて、住宅の所有の点から高齢世帯の住まい方をみしてみる。(表4)

住宅の所有関係	一般世帯		夫婦のみまたは単独世帯	
	全年齢	世帯主の年齢が65歳以上	全年齢	世帯主の年齢が65歳以上
持ち家	48.2%	66.3%	35.8%	61.3%
公営借家	6.9%	12.4%	6.6%	13.4%
UR・公社借家	2.7%	3.3%	3.0%	3.8%
民営借家	38.1%	17.2%	49.8%	20.5%
給与住宅	3.4%	0.3%	4.0%	0.3%

表4 名古屋市の高齢世帯の住宅の所有関係 ※6

名古屋市的一般世帯全体では持ち家と借家（公営借家～給与住宅の合計）がほぼ同程度であるのに対して、高齢世帯では概ね3分の2が持ち家であり、市全体より約18ポイントも高い。高齢世帯は公営住宅に住むことが多いというイメージがあるが、実態はそうではなく、多くは家を所有しているのである。高齢世帯の場合、公営住宅に住む割合は市全体と比べると確かに倍近くになるが、持ち家に住む割合はそれ以上に上昇している。公営住宅に高齢世帯は多いが、高齢世帯の多くは持ち家に住んでいるのである。

夫婦のみまたは単独世帯に絞ると、市全体では持ち家よりも民営借家に住む世帯が多くなり、借家が持ち家の2倍弱となるが、高齢世帯では持ち家率がほとんど下がらず60%を維持している。表には載せていないが、単独世帯ですら持ち家率が約5割という高さである。

(1)(2)をまとめると、名古屋市では高齢化が進んではいるものの全国平均よりは厳しくないと思われがちだが、高齢の夫婦のみまたは単独世帯という捉え方をするとその割合は全国平均と大きな差はなく、高齢世帯の7割もがこれに該当する。団塊の世代が高齢者になったばかりで元気な今のうちは

まだよいが、後期高齢者となりさらに高齢になると、子供と同居していないと生活の維持も大変だろうし、その後亡くなった時には世帯消滅の恐れが高い。

また、こうした世帯でも一戸建が約半数で、持ち家が6割にも達することがわかった。高齢世代は、住宅すごろくの上がりである庭付き一戸建を、名古屋市内で多くの人を実現することが出来た人達とすることができる。一戸建や持ち家の多さは住宅のゆとり・環境のよさにつながり、東京や大阪の住宅市街地に比べて優れた点であるが、多くの高齢世帯の消滅が懸念される今後もこの価値を維持していけるかどうかは重要になる。そこで、世帯が消滅した後に空き家問題を発生させずにうまく新しい世代に引き継がれるかどうか、その可能性について以下で検討する。

4 高齢化による世帯の消滅が名古屋市の市街地に与える影響

4-1 世帯が消滅した場合、その家はどうなるか

世帯が消滅するとその住宅は空き家になる可能性があるが、空き家になった場合の対応や周囲への影響は、持ち家と賃貸住宅とでは異なってくる。

賃貸住宅の場合は新たな入居者を募集することになるが、入居者がすぐには見つからないことはあるものの、空き室が発生し借手を集めること自体は年度替わりの時期をはじめとして珍しいことではないし、長期に渡って空き室になる場合は賃料を下げ埋めるといった対応も一般的に行われる。

また、賃貸住宅はほとんどが共同住宅（平成27（2015）年国勢調査によれば名古屋市の民間借家に住む世帯のうち共同住宅は93.5%）であり、共同住宅の場合、他の入居者が退去しないように空き室も含めて建物全体をしっかりと管理しないといけないというモチベーションが働いたため、仮に空き室が生じて管理が不十分で周辺に迷惑を及ぼすようなことは比較的少ない。

一方、持ち家の場合は相続ということになるが、相続は人生で何度もあることではないのでどう対応しているのかわかりにくいというえ、自ら住むことを考えるなら現在の住まいとどちらを取るかという難しい選択を迫られる。自らあるいは親族が住まない場合も、思い出のある実家を処分するのに抵抗があるという人も多いだろうし、家を除却すると固定資産税が上がるのでそのままにしておこうとなりがちである。

以上のように持ち家のほうが問題をはらんでおり、また前述のように名古屋市の高齢夫婦のみまたは単独世帯で民間借家に住むのは約2割と限られていることから、以下では持ち家を対象に分析を進めることとする。

(1) 家を相続した子供がその家に移り住むか

持ち家の所有者が亡くなれば子供が相続するのが通例だが、子供がいない場合もあるし、子供がいても遠隔地に住んでいる場合は家を相続したとしても、仕事、子供の教育など現在の生活基盤を捨てて、実家に移り住むのはかなりハードルが高いと思われる。

平成25（2013）年の住宅・土地統計調査より名古屋市の高齢持ち家世帯の子の居住地をまとめた結果を図5に示す。これによれば、名古屋市の高齢単身世帯は持ち家であっても約24%は子供がおらず、子供がいても片道1時間以上の場所に住んでいる世帯が約17%で、この合計約4割は子供が移り住む可能性は低いと考えられる。高齢夫婦世帯でもこの比率が約3割に上っている。

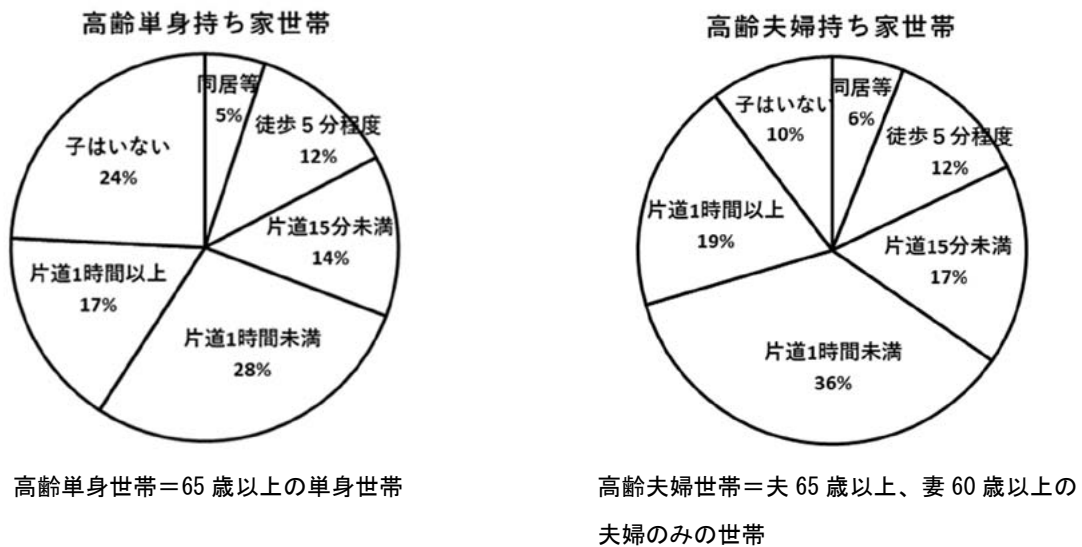


図5 名古屋市の高齢持ち家世帯の子の居住地 ※7

子供が実家の近くに住んでいれば生活基盤が大きくは変わらないので移り住む可能性はあると考えられるが、既に家を所有している場合は、現在住む家のほうが新しく住宅としての性能が高いのが一般的であり、あえて古い実家に移り住むだろうか。

そこで、平成27(2015)年国勢調査より名古屋市における世帯主の年齢別の持ち家率を算出した(図6)。これは名古屋市に住む全世帯のデータなので、親が名古屋市内に家を持っている子世帯についての数値ではないが、傾向は掴めるのではないかと考えている。

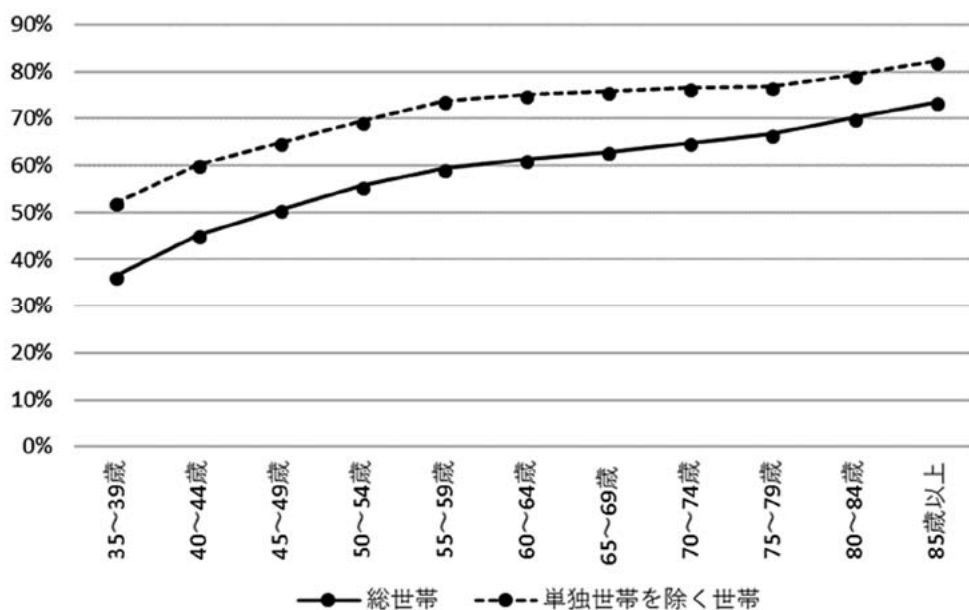


図6 名古屋市の世帯主の年齢別持ち家率 ※6

持ち家率は世帯主の年齢に従って上昇するが、団塊の世代の家を今後相続する団塊ジュニア世代(昭和46(1971)年から昭和49(1974)年生まれ)が含まれる世帯主が40～44歳の世帯ですら持ち家率は既に45%に達しており、彼らが実際に相続する頃には60%程度になると思われる。

また、平成27(2015)年国勢調査によれば、世帯主の年齢が65歳以上の夫婦のみまたは単独世帯で持ち家世帯の住宅の建て方は、73.8%もの高率で一戸建が占めている(図7)。戸建なので住戸面積が比較的大きいファミリー向けの住宅が多いと考えられるが、単独世帯を除く世帯の持ち家率を見る

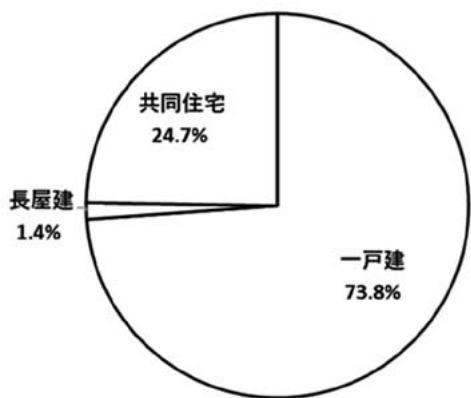


図7 名古屋市の高齢夫婦のみまたは単独世帯で持ち家世帯の住宅の建て方 ※6

と(図6)、世帯主の年齢が40~44歳で既に60%を超え、50~54歳では約70%に達しており、移り住む可能性は更に低くなる。逆に言えば単独世帯は持ち家率が低い(例えば40~44歳では13.8%)ということであり、移り住む可能性が高いかに見えるが、維持管理に手間がかかる戸建の実家に一人で住もうと考えるだろうか?

こうした結果からすると、名古屋市においては親が亡くなり実家を相続した子供がそこに移り住むことは限定的であると考えられる。実家のほうが立地がよいか広いというケースで移り住むこともあるだろうし、今後親の介護のため同居するというケースもありうるだろうが、子世帯が親の家に移り住むと、子世帯の家が持ち家の場合、今度はその家をどうするという問題が発生する。

さらに言えば、結婚している場合は双方の親の家を相続するケースもあると思われ、家が2つ余ってくることもありうる。

一方、子供が借家に住んでいる場合はどうか。平成25(2013)年住生活総合調査に借家世帯における相続予定のある住宅の有無(図8)、相続予定のある住宅の利用意向(図9)についてのデータがある。名古屋市あるいは全国の借家世帯についてのデータで、実家が名古屋市内にある借家世帯に限定したものではないが、傾向は掴めると考える。

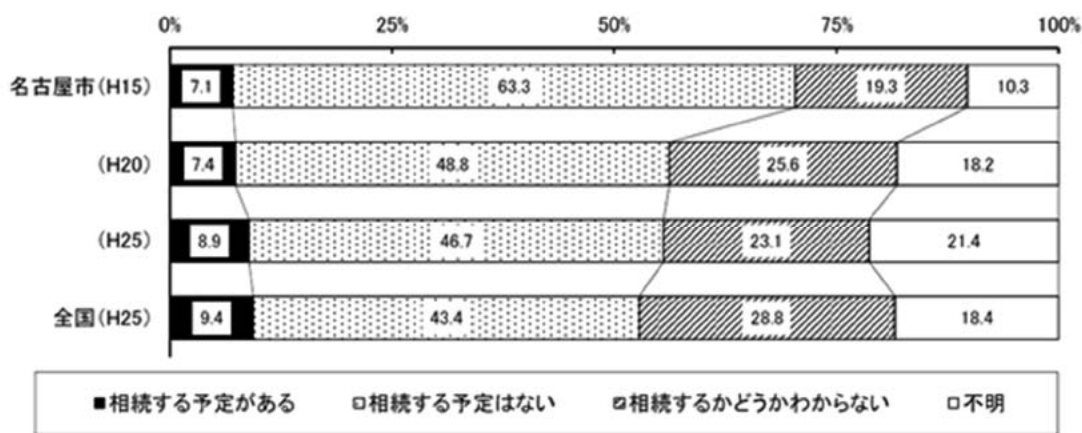


図8 借家世帯における相続予定のある住宅の有無 ※8

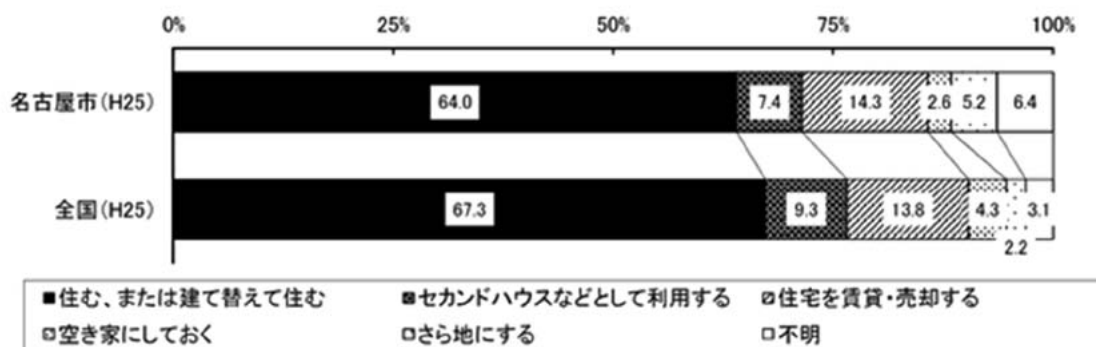


図9 借家世帯における相続予定のある住宅の利用意向 ※8

まず図9の借家世帯における相続予定のある住宅の利用意向だが、名古屋市では住むまたは建て替えて住むという回答が64.0%を占め、空き家にしておくという回答は2.6%に過ぎない。借家世帯が住宅を相続すればそこに移り住む可能性は高いと言えるが、住宅を相続する予定があるという回答は残念ながら借家世帯の中で8.9%しかない(図8)。先のことであるので相続するかどうかわからないという回答も多く、この部分に期待を持ってなくもないが、相続する予定はないという回答が最も多く46.7%もあり、現在借家住まいであっても、親の家を相続して住む子供世帯は多くはなさそうである。

(2) 市場で買い手・借り手がつくか

自分や親族で住まない(あるいは使わない)となれば、次に考えられるのは市場で売るか貸すということになる。その可能性を検討するため、サンプル数が少ないという課題はあるが平成28(2016)年度に行われた住宅市場動向調査を用いて中古戸建住宅の市場動向について整理した。

中古で取得されている戸建住宅はどのようなものだろうか。三大都市圏で平成27(2015)年度に取得された中古戸建住宅の建築時期を図10に示す。



図10 平成27年度に取得された中古戸建住宅の建築時期 ※9 単位：%

80代で亡くなった人の子供が家を相続する場合、親が30代~40代で家を建てているとすると、その家の築年数は40~50年ということになる。図10では「昭和49年以前」が築41年以上になるが、そのような古い住宅が取得され住まわれることはほとんどない。古い住宅がこれほど少ないわけではなく(平成25年住宅・土地統計調査では三大都市圏の戸建住宅のうち、昭和45年以前に建築されたものの割合は14%)、新たに取得して住む住宅としては選好されていないということである。団塊の世代が住宅を建てたのはこれより後がほとんどと考えられるので、耐震をはじめとして住宅の性能が上がっているものも多いが、築年数の大きい中古戸建住宅に対して厳しいこの現状を見ると、今後も多くは期待できないであろう。

次に、平成27年度に戸建住宅を取得した世帯主(注文住宅は全国、分譲戸建住宅・中古戸建住宅は三大都市圏が調査対象)の年齢層について図11にまとめた。

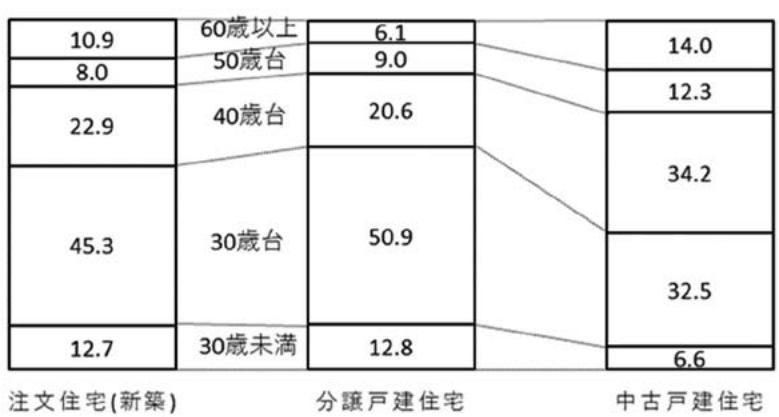


図11 平成27年度に戸建住宅を取得した世帯主の年齢 ※9 単位：%

注文住宅（新築）、分譲戸建住宅では 30 歳台が約半数で最も多く、中古戸建住宅では 30 歳台は 2 番目だがトップの 40 歳台と大差はない。また、この調査では注文住宅、分譲戸建住宅、中古戸建住宅の居住人数はそれぞれ「4 人」という回答が最も多い。この 2 点からすると、結婚して子供が生まれて、あるいは子供が大きくなって、30 歳代で戸建住宅を取得するケースが多いと想定される。

それでは、団塊の世代が亡くなる頃の 30 歳代はどのような状況だろうか。今から 20 年後に団塊の世代が亡くなり、その住宅を 30 歳代のファミリー層が取得すると仮定すると、現時点ではその人は 10 歳代ということになる。平成 27 年国勢調査に基づく名古屋市の人口ピラミッドを図 12 に示すが、団塊の世代を含む 65～69 歳の名古屋市の人口が 156,817 人であるのに対して、10～14 歳の人口は 93,893 人、15～19 歳は 105,044 人に過ぎない。実際には亡くなる時期にはばらつきがあるし、若い世代もこれから転入転出があるのでこれほど単純な話ではないが、その階層の人口が団塊の世代よりも相当少なくなるのは間違いない。

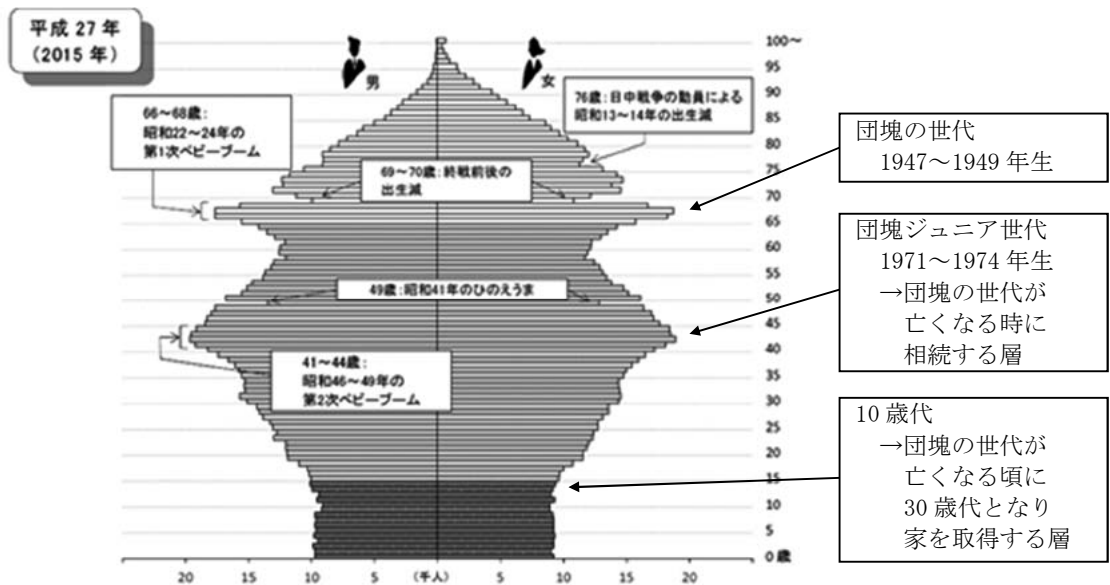


図 12 名古屋市の人口ピラミッド ※10

さらに、結婚して世帯を構える人が近年は減少している。表 5 に 30 歳代の未婚率を示す。

	男		女	
	30～34 歳	35～39 歳	30～34 歳	35～39 歳
団塊の世代 (1980・1985 年)	25.7%	17.5%	10.0%	7.9%
現在 (2015 年)	45.3%	34.3%	33.6%	24.1%
2040 年	52.1%	39.4%	35.4%	24.9%

- ・団塊の世代の「30～34 歳」は昭和 55 (1980) 年、「35～39 歳」は昭和 60 (1985) 年の、現在は平成 27 (2015) 年の名古屋市の国勢調査データ。未婚率は分母に配偶関係「不詳」を含んで算出している。
- ・2040 年は国立社会保障・人口問題研究所による全国推計の結果

表 5 30 歳代の未婚率 ※11

団塊の世代と現在とで 30 歳代の未婚率を比べると、男で約 2 倍、女で約 3 倍になり、2040 年には全国推計で 30 歳代後半でも男の約 40%、女の約 25%が未婚とされている。また、晩婚化するだけなら遅れてファミリー向け住宅への需要も出てくるが、非婚化が進んでおり、2040 年の生涯未婚率 (50 歳時点で一度も結婚をしたことのない人の割合) は、男性で 29.5%、女性で 18.7%に達すると推計

されている。(なお、名古屋市の団塊の世代の50代前半時点の未婚率は男13.5%、女6.8%)

以上の点からすると、団塊の世代が亡くなった頃に住宅を取得する層は、団塊と比べて人口ボリューム自体が小さいだけでなく、ファミリー向け住宅の住まい手である子育て世帯の割合も少なく、戸建住宅の需要はかなり少なくなると思われる。(一方未婚率が高まれば、単身世帯の増加による住宅需要増や、親と同居する世帯の増加による円滑な相続が期待できなくもないが。)

次に、住宅の形態への人々の志向の変化について見てみる。図13に住みたい住宅形態についての名古屋市民へのアンケート調査結果を示す。

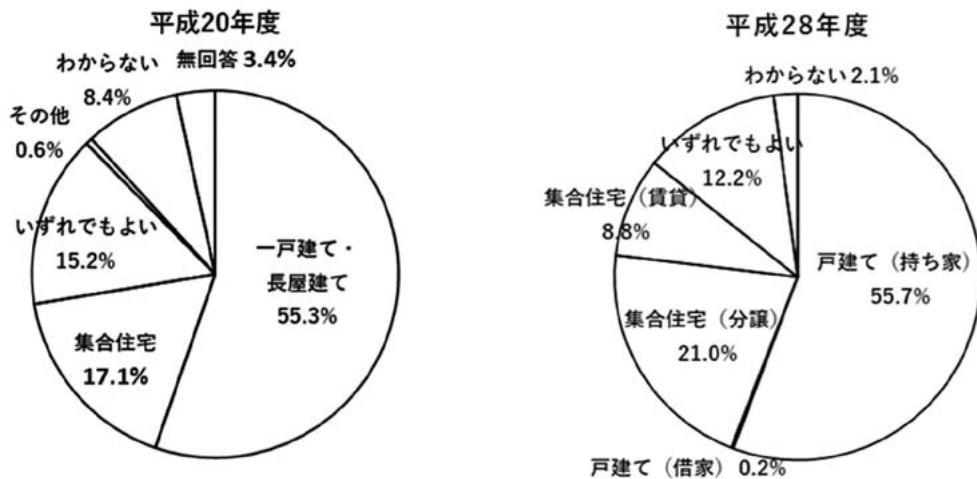


図13 名古屋市民の住みたい住宅形態 ※12

平成28(2016)年度においても戸建(持ち家)が55.7%と圧倒的なトップで、名古屋市では戸建志向が根強いことが伺われる。平成20(2008)年度の調査と比べても戸建志向は衰えていないように見えるが、集合住宅志向に対する戸建志向の倍率で見ると、平成20(2008)年度は3.2倍あったのに対して、平成28(2016)年度では1.9倍と10年足らずで急降下している。戸建志向は名古屋市においても弱まっているとみることもできるのではないだろうか。

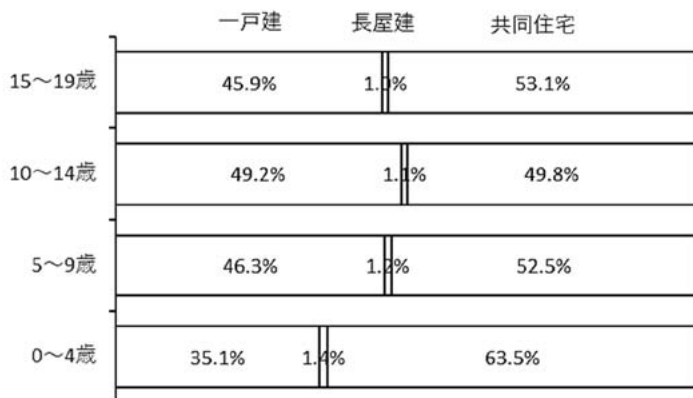


図14 名古屋市の若年層の住宅形態 ※6

図14には、図13に示したアンケート調査の対象外の年齢であり、また団塊の世代が亡くなった以降に住宅を取得する若年層の現在の住まい方をまとめている。15~19歳は高校卒業後に単身でアパートに住む学生等が含まれていることを考慮すれば、共同住宅住まいの子供の割合は、若い層ほど増えていると言える。

乳幼児については、これから親が戸建住宅を取得する子供も多いと思うが、共同住宅がこれだけ多くなっているという子供の住まい方の現状を考えると、こうした年齢層が住宅を取得する頃に、これまでのような高い戸建志向を維持するのは難しいと思われる。

次に借家として貸す場合について考える。平成27(2015)年国勢調査によれば、名古屋市内で戸建ての民営借家に住む世帯は全体の1.2%しかない。また、図13に示すとおり住みたい住宅形態に至っ

てはわずか 0.2%であり、戸建住宅を賃貸に出すということは非常に難しいと言わざるをえない。また、最近は一般的な貸家ではなく、シェアハウスや民泊施設もありうるが、名古屋で主流の使い方になるとは思えない。

以上のように、名古屋市で高齢者が亡くなり世帯が消滅した場合にその家がどうなるか、持ち家の4分の3を占める戸建住宅を中心に検討を行った結果、相続して子供が住む、売却し(建て替えずに)住んでもらう、賃貸して住んでもらうという可能性は限定的と想定されることがわかった。

そうなると、空き家・空き地としないためには、そこに新たな戸建住宅を建てて住んでもらうのが最も現実的であり、幸い名古屋市の場合、十分な広さの住宅を建てられないような狭小な敷地は非常に少なく、土地区画整理等で基盤も整っている。また、当面世帯消滅の多いのは現在高齢者が多い比較的都心に近く利便性の高い地域と思われ、立地条件もよい。世帯が消滅したところに、今後数が減少していく貴重な子育て層にいかにして住んでもらうかが重要であると考えられる。

4-2 持ち家世帯の消滅の時系列分析

高齢となって亡くなり消滅する持ち家世帯がいつどれくらい発生するかを、平成 22(2010)年と平成 27(2015)年の国勢調査を使って、コーホート変化率法により推計した。

まず表 6 に示すように、①年齢階級別に持ち家で夫婦のみまたは単独世帯の数を算出し、②同じ生まれた時期毎に 5 年間の変化率を算出(例えば、平成 22(2010)年の 40~44 歳の世帯数から平成 27(2015)年の 45~49 歳の世帯数への変化率を算出)した。

平成 22(2010)年		平成 27(2015)年		変化率 H27/H22
世帯主の年齢	持ち家で夫婦のみ または単独世帯数	世帯主の年齢	持ち家で夫婦のみ または単独世帯数	
40~44歳	7,826	45~49歳	9,941	1.2703
45~49歳	8,265	50~54歳	11,721	1.4181
50~54歳	8,947	55~59歳	14,064	1.5719
55~59歳	13,608	60~64歳	21,093	1.5500
60~64歳	25,639	65~69歳	33,304	1.2990
65~69歳	28,863	70~74歳	32,101	1.1122
70~74歳	29,594	75~79歳	29,423	0.9942
75~79歳	28,294	80~84歳	24,628	0.8704
80~84歳	19,621	85歳以上	17,656	0.5715
85歳以上	11,271			

表 6 持ち家で、夫婦のみまたは単独世帯数 5 年間の変化率

次に、表 7 に示すように③平成 27(2015)年の世帯数に変化率を掛けることで平成 32(2020)年の世帯数を推計する。70 歳以上の年齢層では 5 年経過すると世帯数が減少するので、この減少部分を消滅世帯とした。厳密に言えば、持ち家で夫婦のみまたは単独世帯ではなくなるということであって消滅とは限らないが、多くは消滅すると思われること、またこれ以外から消滅する世帯もあろうことから、この減少部分の数値を持ち家の消滅世帯数とした。

④平成 37(2025)年以降は更に変化率を掛けて(例えば表 7 の平成 32 年の 45~49 歳の世帯数 10,608 に、変化率 1.4181 を掛けて、平成 37 年の 50~54 歳の世帯数を算出)、5 年毎に平成 62(2050)年まで順次計算した結果を表 8 に示す。

平成 27(2015)年		変化率	平成 32(2020)年 (平成 27年×変化率)		平成 27年から 平成 32年の間の 増減
世帯主の年齢	持ち家で、夫婦のみ または単独世帯数		世帯主の年齢	持ち家で、夫婦のみ または単独世帯数	
40～44歳	8,351	1.2703	45～49歳	10,608	2,257
45～49歳	9,941	1.4181	50～54歳	14,098	4,157
50～54歳	11,721	1.5719	55～59歳	18,425	6,704
55～59歳	14,064	1.5500	60～64歳	21,800	7,736
60～64歳	21,093	1.2990	65～69歳	27,399	6,306
65～69歳	33,304	1.1122	70～74歳	37,040	3,736
70～74歳	32,101	0.9942	75～79歳	31,916	-185
75～79歳	29,423	0.8704	80～84歳	25,611	-3,812
80～84歳	24,628	0.5715	85歳以上	24,167	-18,117
85歳以上	17,656		減少分の合計=消滅世帯数		-22,114

表7 平成 32年 持ち家で夫婦のみまたは単独世帯数、消滅世帯数の推計

世帯主の 年齢	H27 2015	H32 2020	H37 2025	H42 2030	H47 2035	H52 2040	H57 2045	H62 2050
40～44歳	8,351							
45～49歳	9,941	10,608						
50～54歳	11,721	14,098	15,044					
55～59歳	14,064	18,425	22,161	23,648				
60～64歳	21,093	21,800	28,560	34,351	36,655			
65～69歳	33,304	27,399	28,317	37,098	44,621	47,613		
70～74歳	32,101	37,040	30,473	31,494	41,260	49,627	52,954	
75～79歳	29,423	31,916	36,826	30,297	31,312	41,022	49,340	52,648
80～84歳	24,628	25,611	27,781	32,055	26,371	27,255	35,707	42,947
85歳以上	17,656	24,167	28,450	32,138	36,689	36,041	36,176	41,084
消滅世帯	17,073	22,114	25,677	29,040	31,612	31,314	32,722	37,498
年当たり	3,415	4,423	5,135	5,808	6,322	6,263	6,544	7,500
今後の累計		22,114	47,791	76,831	108,443	139,757	172,479	209,977

____は団塊ジュニア世代が属する年齢階層、____は団塊の世代が属する年齢階層

表8 持ち家で夫婦のみまたは単独世帯数、消滅世帯数の経年推計

この結果、平成 27(2015)年から 20年後の平成 47年(2035)までの持ち家の消滅世帯は累計で 108,443世帯、35年後の平成 62(2050)年までで 209,977世帯となった。年当たりになると 4,423世帯から 7,500世帯である。

この数字がどの程度のインパクトを持つものかを把握するため、名古屋市の現状の住宅関連のデータと比較してみる。

消滅世帯の中には現時点ではまだ持ち家ではない世帯も若干含まれると想定されるので直接比較しづらいところもあるが、現状の持ち家世帯数 499,576 と比べると平成 47(2035)年までの消滅世帯で約 21.7%、平成 62(2050)年までで約 42.0%にもなる。消滅世帯の後に新たな住み手がうまく入ればよいが、そうでないと大きな問題になることが懸念される。

次に年当たりの持ち家の消滅世帯数と、現状の住宅供給量とを比較してみる。平成 29(2017)年の名古屋市内の新設住宅着工戸数^{※13}は 26,620戸で、このうち貸家が 14,826戸、分譲住宅が 7,676戸、持家が 3,994戸となっており、当面は持家の着工戸数を越える数の、35年後には分譲住宅(マンション

を含む)の現在の着工戸数と同程度の持ち家世帯が毎年消滅することになる。

続いて、空き家数と比較する。平成 25(2013)年の住宅・土地統計調査によれば、名古屋市の空き家数は 167,730 戸で、このうちの 7 割、115,800 戸は「賃貸用の住宅」となっている。賃貸用の住宅は共同住宅がほとんどである一方、持ち家の消滅世帯の多くは戸建であるので、戸建て空き家は現状からかなりの勢いで増えることが予想される。

次に、消滅世帯の経年変化について考察する。図 15 は年当たりの持ち家の消滅世帯数の推移をグラフ化したものである。消滅世帯は団塊の世代が亡くなる頃に急に増えるようなイメージもあるがそうではなく、今も既に増加傾向の中にあり、今後も一本調子に増え、団塊の世代の死亡後いったん横ばいになるが、その後はさらに増加するという結果になった。

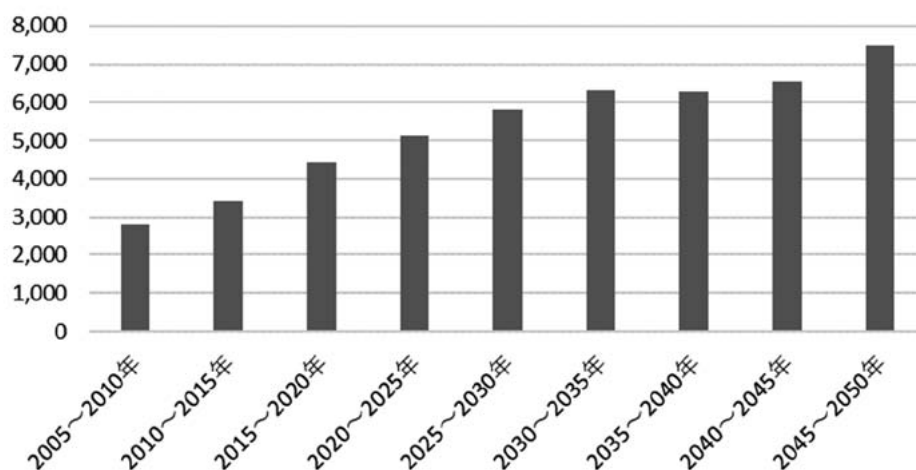


図 15 年当たりの持ち家の消滅世帯数の推移

団塊の世代は就学、進学、就職、退職などの段階で、その突出した量が大きなインパクトを与えており社会問題にもなってきたので、亡くなる時も大変というイメージがあるが、これらは特定の年齢で発生するピンポイントの出来事であるのに対して、亡くなるのは高齢期が多いもののその年齢には相当の幅がある。したがって、量が多いことは事実だが時期の集中度合いが就学などとは全く違う。また、図 12 に示したように、名古屋市の場合人口のピークは団塊の世代ではないし、また団塊の世代の前には戦争の影響で出生数が少ない時期があるので、5年という期間でならしてみれば、団塊を含む年齢層の突出具合は思ったほど高くない。こうしたことから、団塊の世代が亡くなる頃になって急に消滅世帯数が増えるという結果にはなっていない。

一方、団塊の世代が亡くなった後にも消滅世帯が増加する理由を考えるために、団塊の世代とその後の世代とで世帯構成の比較をした。世帯形成に大きな影響を与える結婚の時期を考慮して、世帯主の年齢が 50~54 歳の層で、団塊の世代と現在とで世帯構成の比較をしたのが表 9 である。なお、現在の 50~54 歳は団塊と団塊ジュニア世代の中間に位置し、平成 62(2050)年に 85 歳以上となる層である。

	一般世帯	持ち家で、夫婦のみ または単独世帯	持ち家率	夫婦のみ世帯の 割合	単独世帯の割合
団塊 (H12)	97,549	9,495	54.4%	10.8%	22.2%
現在 (H27)	85,742	11,721	55.6%	11.4%	30.0%

表 9 世帯主の年齢が 50~54 歳の世帯の 2 時点比較 ※6

一般世帯数で見ると団塊の世代が50～54歳だった平成12(2000)年のほうが現在の50～54歳よりも多いが、消滅世帯の推計のベースである持ち家で夫婦のみまたは単独世帯は逆転して、現在のほうが多くなっており、これが団塊の世代が亡くなって以降に消滅世帯がさらに増えるという推計結果の原因となっている。持ち家で夫婦のみまたは単独世帯の構成要素を比較すると、持ち家率、夫婦のみ世帯の割合は2時点で大きくは変わってはならず、単独世帯の増加が主な要因であることがわかる。

なお、今回推計した消滅世帯でもかなりの数になるが、最も大きな影響が出るのが今回の推計の範囲からは外れる団塊ジュニア世代が亡くなる時である。図12に示すように名古屋市においては人口のピークは団塊ジュニア層であるが、第3次ベビーブームは起こらなかったため同居したり相続したりする子供がそもそも少ない。また団塊ジュニアが亡くなった頃に住宅を求める層(その時点の30歳代)はまだ生まれてはいないが、現時点の乳幼児の人口でも団塊ジュニアの半分程度しかなく、莫大な数の住宅が余ってくると想定される。なお、その際には現在の高齢者と異なり分譲マンションに住む人が多いため、空き家になった場合の問題の質や困難さも大きく異なるであろう。

5 おわりに

本調査では国勢調査などを使って、名古屋市の高齢世帯の実態、高齢世帯が亡くなった時にその家がどうなる可能性が高いかを明らかにし、今後消滅する持ち家世帯数の推計を行った。消滅世帯数の推計については簡便な手法で行っており精度(特に長期的な精度)に課題はあるものの、その規模や時期のイメージを掴める程度の数値は出すことができたと考えている。

消滅する世帯は後になればなるほど多くなり、その累計は加速度的に増加していくことから、問題が顕在化してから対策を講じていたのでは手遅れになる可能性が高い。また、世帯消滅は人口移動のように経済の先行き等により変動するものではなく、人口移動や出生数の増減にかかわらず確実に起こることでもあるので、先を見越して早い時期から対策をとるべきである。当面、現在の高齢者が亡くなっていく過程では、比較的都心に近い利便性の高い地域で戸建を中心に住宅が空いてくる可能性が高く、この土地が適切に活用されるように子育て世帯を誘導することが重要である。

また、空き家・空き地にしないように、あるいは空き家・空き地を何とかしようと苦勞をしている傍で、大規模な住宅供給がされたのでは目も当てられない。戦後の住宅が不足していた時代、バブル期の商業業務系土地利用が住宅系土地利用を圧迫していた時代は完全に過去のものとなり、空き家が増え人口だけでなく世帯数まで減少していくことが見えている現在、容積緩和、補助金などで高密度・大規模な住宅供給を促進するような施策は見直すべきである。

住宅のストックは膨大で、かつ一度建てられると寿命が長いので、フローに対する施策を見直してもストックに効果が現れるまでには相当の時間を要する。幸い最新の推計では名古屋市の人口減少は以前より緩やかになったので、これを本格的な人口減少に対応する時間が与えられたと考えて、今のうちから施策の方向転換に取り組むべきと考える。

出典

- ※1 「統計で新発見！人口で見る名古屋の今と未来」 名古屋市 平成29年7月15日
- ※2 「第22回生命表（完全生命表）の概況」 厚生労働省 平成29年3月1日
- ※3 「なごや集約連携型まちづくりプラン」 名古屋市 平成30年3月
- ※4 「名古屋市総合計画2018」 名古屋市 平成26年10月
- ※5 平成7年、27年の人口、世帯数、D I D
「国勢調査」 総務省統計局、名古屋市
住宅数、空き家数
「名古屋の住宅・土地 ～平成25年住宅・土地統計調査結果～」 名古屋市
平成47年の人口
「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」 国立社会保障・人口問題研究所
平成30年3月
将来の世帯数
「名古屋市総合計画2018」 名古屋市 平成26年10月
- ※6 「平成27年国勢調査」 総務省統計局、名古屋市
- ※7 「平成25年住宅・土地統計調査」 総務省統計局、名古屋市
- ※8 「平成25年住生活総合調査結果の概要」 名古屋市住宅都市局住宅企画課
- ※9 「平成28年度住宅市場動向調査報告書」 国土交通省住宅局 平成29年3月
- ※10 「平成27年国勢調査 人口等基本集計結果について」 名古屋市
- ※11 「配偶関係、年齢5歳階級、男女別15歳以上人口の推移（市・区別）」 名古屋市
「日本の世帯数の将来推計（全国推計）2018（平成30）年推計」 国立社会保障・人口問題研究所
平成30年1月
- ※12 「平成20年度第3回市政アンケート 住宅・住まいに関する意識について」 名古屋市
「平成28年度第2回ネット・モニターアンケート 駅そばまちづくりについて」 名古屋市
- ※13 「建築着工統計調査」 国土交通省

参考文献

- 「老いる家 崩れる街 住宅過剰社会の末路」 野澤 千絵
- 「都市をたたむ 人口減少時代をデザインする都市計画」 饗庭 伸

名古屋都市センターが、名古屋のまちづくりや都市計画行政の課題を先取りした研究テーマを設定し、必要に応じ、名古屋市職員や学識者などとも連携して調査研究を行い、報告書としてまとめたものです。

No.130 2018.3 | 研究報告書

名古屋市における高齢化による世帯の消滅と
市街地への影響について

平成 30 年 3 月

発 行 公益財団法人 名古屋まちづくり公社
名古屋都市センター

〒460-0023
名古屋市中区金山町一丁目 1 番 1 号
TEL/FAX 052-678-2208 / 2209
<http://www.nup.or.jp/nui/>

この印刷物は再生紙を使用しています。