

建設経済の最新情報ファイル

RICE monthly

RESEARCH INSTITUTE OF
CONSTRUCTION AND ECONOMY

研究所だより

No. 99

'97 5

CONTENTS

I. ヨーロッパ建設市場②	1
II. ライフサイクルと今後の住宅需要に 関する調査研究(その1)	6
III. 社会資本「経済の骨格と筋肉たるもの」 ——ENR誌論説紹介——	13
IV. 米国事務所から ——最適な都市——	16



RICE

財団法人 建設経済研究所

〒105 東京都港区虎ノ門四丁目3番9号

住友新虎ノ門ビル7F

TEL 03-3433-5011

FAX 03-3433-5239

保存用

I. ヨーロッパ建設市場 ②

先月に引き続き、96年12月にフランス（パリ）において開催された第42回ユーロコンストラクト会議で入手した資料を基に、ヨーロッパ各国の建設市場を紹介する。

1. 概観

ドイツ、フランス、オーストリア、スイスという西欧の中心部にある4ヶ国を除き、東欧、中欧を含むヨーロッパ各国では、96年と97年に建設市場が成長する。この成長はアイルランド、ポルトガル、フィンランド、デンマーク、ノルウェーという周辺の小国で特に顕著であるが、このような活力ある市場の規模が小さいことから、この2年間の西欧市場の伸びの平均は0.1%（金額ベース）に留まる（表-1.1）。

97年からは、ドイツの状況が段階的に正常化し、金利が低いレベルで安定化し、ヨーロッパの経済成長が持続することにより、中心部の4ヶ国の市場後退にブレーキがかかり、98年に若干ながら回復が期待できるはずである。

東欧、中欧諸国の建設市場は比較的高い成長を示すこととなる。これらの市場は、西欧の建設関係者にとって直接の市場であり、ドイツをはじめとする西欧各国の経済成長の原動力になると考えられる。

以下、西欧の主要国と東欧、中欧諸国の建設市場の状況を見ていくこととする。

表-1.1 96,97年欧州各国の建設市場伸び率（予測）（前年比・%）

	ドイツ	オーストリア	ベルギー	デンマーク	スペイン	フィンランド	フランス	アイルランド	イタリア	ノルウェー
1996	-3.5	-1.0	1.8	4.5	1.0	3.4	-3.0	11.7	2.6	3.0
1997	-0.8	-0.3	2.3	3.9	3.0	7.0	0.4	4.9	1.2	2.8

	オランダ	ポルトガル	イギリス	スウェーデン	スイス	西欧計
1996	2.4	4.2	0.4	2.2	-4.7	-0.7
1997	2.7	5.8	1.8	1.0	-3.4	0.8

	ハンガリー	ポーランド	スロバキア	チェコ	東欧計
1996	2.1	6.0	2.8	6.1	5.1
1997	6.9	5.0	6.4	5.4	5.5

資料：1996年12月ユーロコンストラクト会議資料

2. 西欧主要国の建設市場

①ドイツ

ドイツは、96年に入って失業率が10%を越えており、同年の経済成長率は1.5%にとどまるものの、97年には2.5%を越えることが予想される。過去数年において成長の原動力の1つであった建設市場は、96年に市場の全分野において旧東ドイツでも旧西ドイツでも後退し、全体で3.6%減となった。東部での大規模な設備投資は、一部の都市では住宅、民間非住宅建築に対して供給が過剰となっており、インフラ工事が高いレベルで横ばいになっている。97年の建設市場は0.8%減になると予想されるが、金利と不動産価格の低下、そして住宅改良工事計画の実施によって緩和されるだろう。

表-1.2 ドイツの分野別建設市場

	95年市場 (10億 ECU)	実質伸び率 (前年比・%)				
		1993	1994	1995	1996*	1997*
GDP		-1.1	2.9	1.9	1.5	2.5
新築住宅	77.5	7.1	18.0	3.7	-4.0	-3.0
民間非住宅	40.6	-4.2	2.7	1.0	-5.3	0.0
公共非住宅	7.5	-4.7	3.5	-4.0	-7.5	-1.2
土木	41.7	-0.1	4.2	-1.7	-5.0	-0.4
維持補修	59.2	-0.5	2.9	1.2	-0.2	1.2
建設市場	226.5	0.9	7.7	1.2	-3.6	-0.8

注) *印は予測。1 ECU=122円 (95年)

資料：1996年12月ユーロコンストラクト会議資料より作成

②イタリア

イタリアではリラ高での輸出後退とこれによる低い経済成長率の中ではあるが、建設市場はそれでも96年は2.6%増となり、97年は1.2%増になると予想される。

新築住宅建設市場は93年からの長期にわたる後退が続くが、活発な中古住宅のリフォーム市場がこれを補っている。工場、店舗を中心とした民間非住宅建築市場は95年に5.8%増、96年には10.1%増と大きく立ち直り、土木工事もボローニャ-フィレンツェ間高速道路等の大型プロジェクトの実施により、96、97年にそれぞれ2.2%増、2.7%増となり立ち直りをみせている。

表-1.3 イタリアの分野別建設市場

	95年市場 (10億 ECU)	実質伸び率 (前年比・%)				
		1993	1994	1995	1996*	1997*
GDP		-1.2	2.1	3.0	0.9	1.4
新築住宅	17.8	-0.7	-6.0	-3.9	-0.8	-1.0
民間非住宅	9.8	-8.5	-12.0	5.8	10.1	-1.3
公共非住宅	2.3	-12.0	-6.5	4.4	5.0	1.1
土木	16.0	-13.7	-3.3	-0.7	2.2	2.7
維持補修	37.6	-2.8	1.6	2.9	2.3	2.3
建設市場	83.5	-5.7	-3.1	1.0	2.6	1.2

注) *印は予測。1 ECU=122円 (95年)

資料：1996年12月ユーロコンストラクト会議資料より作成

③フランス

フランスでは短期の経済見通しが不透明な状況の中で、96年は投資が完全にブレーキになった。工場建設の回復によりかろうじて1.1%増となった民間非住宅部門を除き、他の全ての分野は大きく落ち込み、建設市場全体では3.0%の減少となった。特に、緊縮予算の影響で、低所得者向け集合住宅が減少した新築住宅と土木工事でその傾向が強い。

97年の建設市場は0.4%増とほぼ横這いで推移するにとどまると思われる。これは、住宅建設着工数の回復が未だ十分でないこと、非住宅建築部門では96年にやや回復した工場建設にも活気があまり無いこと、土木工事においては、高速道路、下水道、TGV地中海線関連の工事が増加するにも関わらず、全体の金額的にはわずかしかな伸びないものと考えられることなどによるものである。

表-1.4 フランスの分野別建設市場

	95年市場 (10億 ECU)	実質伸び率 (前年比・%)				
		1993	1994	1995	1996*	1997*
GDP		-1.3	2.6	2.1	1.1	2.5
新築住宅	22.1	-11.0	5.7	6.0	-6.3	-1.2
民間非住宅	10.7	-19.5	-12.7	-1.0	1.1	-0.3
公共非住宅	5.0	0.0	-3.0	-2.1	-11.0	-4.0
土木	21.2	-4.8	-1.5	-4.5	-6.0	1.2
維持補修	42.1	0.3	1.6	0.3	0.0	1.5
建設市場	101.5	-6.0	-0.3	0.1	-3.0	0.4

注) *印は予測。1 ECU=122円 (95年)

資料：1996年12月ユーロコンストラクト会議資料より作成

④イギリス

96年と97年のマクロ経済指標によれば、97年に約3%の経済成長が予想され、94年に10%近くあった失業率が急速に低下しつつあるイギリスがヨーロッパ経済回復の中で先頭に挙げられる。イギリスの建設市場はヨーロッパにおいて、デンマークとノルウェーを除き、最初に不況に突入したということと、新築住宅着工が少ないという特徴をもっている。

表-1.5 イギリスの分野別建設市場

	95年市場 (10億 ECU)	実質伸び率 (前年比・%)				
		1993	1994	1995	1996*	1997*
GDP		2.1	3.8	2.4	2.3	3.2
新築住宅	8.8	10.9	8.0	-8.2	-4.5	4.0
民間非住宅	10.9	-13.7	7.3	1.5	4.7	5.0
公共非住宅	5.1	3.9	4.2	-3.1	-6.2	-2.5
土木	11.5	-0.8	-6.0	-1.9	-1.5	-2.3
維持補修	28.6	-2.1	4.7	2.2	2.3	2.3
建設市場	64.9	-1.8	3.4	-0.6	0.4	1.8

注) *印は予測。1 ECU=122円 (95年)

資料：1996年12月ユーロコンストラクト会議資料より作成

95年に0.6%減、96年に0.4%増と2年間の停滞の後、97年の建設市場は、住宅新築、店舗、工場等の民間投資の増加だけの影響で1.8%増となり、やや持ち直すと思われる。土木工事部門では幾つかの大きなプロジェクトが計画中であるが、これらがこの部門の活動に貢献するようになるには少なくとも2~3年はかかるだろう。

⑤スペイン

スペインも経済が回復し、インフレ抑制と金利低下により経済成長率は96年の2.3%増に引き続き、97年は3.0%増になるという明るい予想が出ている。

建設市場では、スペインの建設市場で大きな比率を占めている大型土木工事の開始が遅れたことのみにより、96年は1.0%増と一時的な冷えこみがあったが、97年には、全分野において伸びが期待されることから全体で3.0%増になると思われる。最も伸びが高くなる部門は既存住宅の維持・改修工事である(6.0%増)。維持・改修のレベルは、西欧全体の380 ECU/年・人に対して、110 ECU/年・人(闇工事を除く)とヨーロッパ平均と比べてかなり低いものの、第二次全国住宅計画が住宅部門の維持・改修を支援をしていくものと考えられる。

表-1.6 スペインの分野別建設市場

	95年市場 (10億 ECU)	実質伸び率(前年比・%)				
		1993	1994	1995	1996*	1997*
GDP		-1.2	2.1	2.8	2.3	3.0
新築住宅	15.6	-3.2	3.0	8.5	4.5	2.0
民間非住宅	4.8	-19.0	-10.0	1.0	3.0	3.0
公共非住宅	3.2	-4.5	-2.3	0.5	3.1	2.0
土木	18.8	-12.0	1.5	3.5	-6.0	2.0
維持補修	11.0	1.5	5.0	5.7	6.5	6.0
建設市場	53.4	-7.5	1.2	5.0	1.0	3.0

注) *印は予測。1 ECU=122円(95年)

資料: 1996年12月ユーロコンストラクト会議資料より作成

3. 東欧、中欧の建設市場

2002年にEU加盟に立候補するポーランド、ハンガリー、チェコ、スロバキアは、民主化後の経済の再建を他の東欧諸国よりも早く行った。

90年代初めに落ち込んだこれらの国の建設市場は94年以来、成長のリズムを取り戻し、毎年0.5%づつ加速され、96年で5.1%増、97年には5.5%増に達すると思われる(表-1.7)。建設分野を民営化したポーランドは他の国に先駆けて市場を回復させ、その後にチェコとハンガリーが続いた。スロバキアは96年になって市場が回復している。しかし、市場の規模は西欧と比べると非常に小さい。西欧の1770 ECU/年・人に対して、ポーランドで230、チェコで480、ハンガリーで300、スロバキアで280となっている(92~97年の平均、ユーロコンストラクトゾーン)。

土木工事部門は輸送インフラ、上下水道網、ガス供給網、通信網整備向けの国際的な投資のお陰で最も活力のある市場である。97年に外国投資家の撤退が危惧されているスロバキア以外

は、経済の民営化が民間の非住宅建築（オフィス、店舗）にも好影響を与えている。また、住宅部門では、住宅建設への補助が全廃されたため、住宅建設率は極端に低いレベルに落ち込んでおり、93～97年の間で西欧で5戸／年・千人に対して2戸／年・千人となっている。4ヶ国のうちで満足できる住宅政策を見出した国はないようで、都市部では不動産投機が野放しになっているうえ、個人による建設や闇工事建設が高い比率を占めている。大きな成長の可能性を秘めている維持・補修分野でも同様に闇工事が蔓延している。

表-1.7 東欧、中欧*の予測（金額ベース 前年比・%）

	1995年(10億 ECU)	1996/1995	1997/1996
新築住宅	2.3	+3.4	+6.1
民間新築非住宅	4.5	+6.5	+5.6
公共新築非住宅	1.8	+2.3	+2.7
維持補修	5.4	+2.6	+3.3
土木	4.5	+8.7	+8.6
建設全体(1)	18.4	+5.1	+5.5

*ポーランド、ハンガリー、チェコ、スロバキア：ユーロコンストラクトの客員メンバーの予測

(1) 建設分野の企業の工事売上

(担当：東山)

Ⅱ. ライフサイクルと今後の住宅需要に関する調査研究（その1）

従来の典型的な家族のライフサイクルが、近年大きく変化してきており、今後もその変化が拡大する様相を見せている。本研究は、家族のライフサイクルに今後も影響を与えるであろう要因について分析し、住宅需要との関係で具体的にいかなる結果をもたらすかを分析するものである。今月号より3回にわたって、本調査研究について紹介することとする。

今月号は先ず「ライフサイクルと住宅需要」について、世帯構造の変化、家族における個人化・多様化、社会経済上の変化について分析し、世帯別の住宅需要の動向を明らかにしてみる。

第1部 ライフサイクルと住宅需要

－家族のライフサイクルと住要求の変化－

（1）家族のライフサイクル

1) ライフサイクルの概念

ここでは「ライフサイクル」の概念の設定を行う。

家族周期の変化論、すなわち「ライフサイクル」論については、野口美智子氏（『住環境の計画 2住宅を計画する』彰国社、1987年）が、人の生活や住要求から整理を試みているため、以下にその内容を紹介する。

「人の生活・住要求は、一般的には年齢とともに変化していく。この変化の過程は人によりさまざまであるが、人の一生を通して、大局的にみても、その変化の過程には一定のパターンがある……（中略）家族を対象としてみると、結婚から子供の結婚までが一代と考えられ、これにも一定のパターンがみられサイクルをなしている。」

また、二階堂達郎氏（『くらしの経済学』ナカニシヤ出版、1996年）は、各家庭の家計のパターンに着目し「ライフサイクル」との関連性について整理している。そして「ライフサイクルという概念は、家族形態の変化、すなわち直系家族制から夫婦家族制への移行に伴って明確となってきている。何世代にもわたって継続する家族（イエ）から個々の夫婦で完結する家族への意向によって、家庭は人の一生と同じような周期を持つようになってきたといえよう。」と記している。

2) 家族周期の変化

人々の住宅の広さや間取り、形態、立地等に対する要求は、家族の形成と展開に関する「家族の周期（ライフサイクル）」に対応して変化するものと考えられる。

典型的な家族のライフサイクルについて従来より考えられてきたのは、ある年齢に達して親元から独立し（単身世帯）、結婚して新たな世帯を形成し（夫婦のみ世帯）、やがていく人かの子供をもうけ（核家族世帯）、子供たちが成長してゆきやがて独立する（高齢夫婦のみ世帯）というパターンである。そして、このような家族の周期の各ステージに対応して住宅に対する要求が形成されていた。

しかし、上述の典型的な家族のライフサイクルが、近年大きな変化を見せてきている。その要因としては、「人口構造に伴う世帯構成の変化」「家族における個人化・多様化の進展」などが大きな影響を与えていると考えられる。

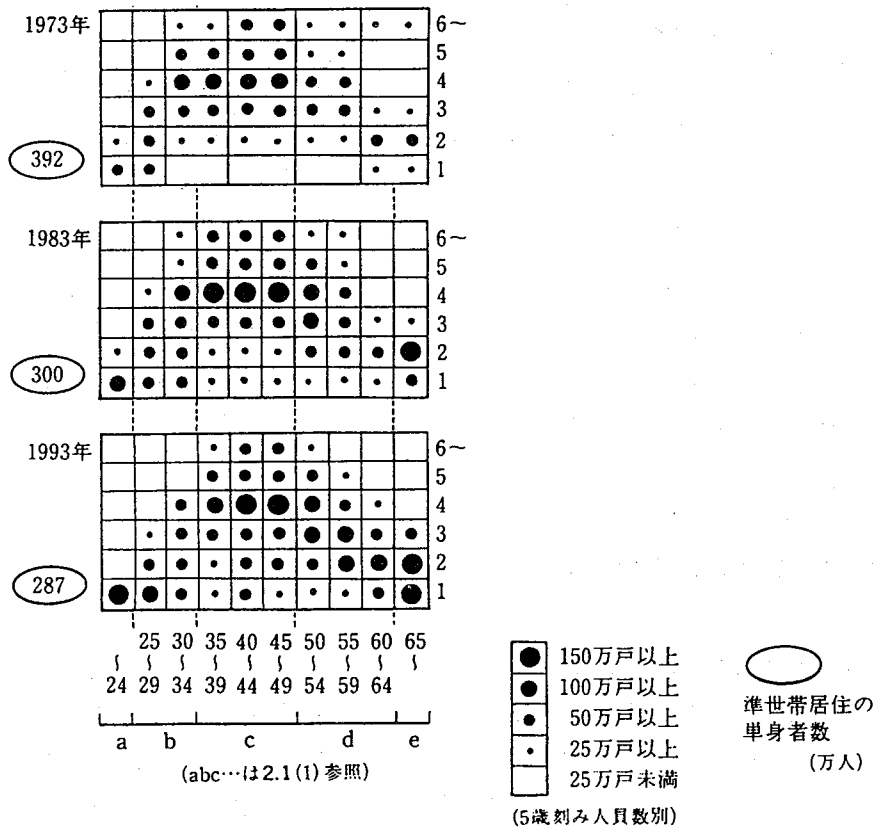
(2) 世帯構造の将来動向

1) 世帯規模のこれまでの推移

今までの世帯構造の動向を、世帯主の年齢と世帯人員数のクロスさせて見ると、1968年から1993年までの間、ピークが拡散してきていることがいえる。1968年には、30歳代世帯主・4人世帯にピークがあり、日本の家族はここを基本としていたが、この山が次第に崩れ、高齢化と少人数化の方向に動いてきている。1978年頃より若年一人世帯が急増し、高齢の二人世帯も増加してきている。1993年には40歳代世帯主・4人世帯と20歳代前半・一人世帯、高齢一人および二人世帯にピークが移っている。

以上のように、従来より高齢化と少人数化の方向で拡散が見られていた。

図表 1-1 世帯規模別世帯数の推移



資料：住宅統計調査（全国）

出典：住宅統計調査より三宅醇が作成

2) 世帯構造の将来動向

厚生省人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（1993年10月推計）」に基づいて、家族構造の将来動向を展望する。

1990年から2010年への変化を見ると、夫婦のみ世帯と単独世帯の増加が大きく、2010年には「夫婦のみ世帯」と「単独世帯」の合計が50%を超えるに至る。また、世帯主年齢65歳以上の高齢世帯の1990年から2010年への変化を見ると、全体で821万世帯（2.2倍）増加しており、「夫婦のみ世帯」が317万世帯（2.5倍）増加、「親と子供から成る世帯」が205万世帯（2.8倍）増加、「単独世帯」が301万世帯（2.9倍）増加へとそれぞれ大きく増加している。家族類型別の世帯増加数に占める高齢世帯数の割合を見ると、「夫婦のみ世帯」では65%、「親と子供から成る世帯」では96%、「単独世帯」では62%を占める。

高齢世帯の全体に占める割合の変化をみてみると、2010年には、合計では約30%だが、夫婦のみ世帯では約47%と、ほぼ半数にまで達する。単独世帯でも約1/3を占め、1990年と比べて倍増する。親と子からなる世帯では16%と比較的少ないが、1990年と比べると10%増えている。

このように、単身世帯・夫婦のみ世帯の増加が大きく、この増加分のほとんどが高齢者単身世帯・夫婦のみ世帯の増加によるものであることがわかる。

さらに、97年1月に発表された同研究所「日本の人口将来推計（1997年推計）」によれば、高齢者人口割合の増加はさらに急速化するとしており、この人口将来推計の動向を見る限り、高齢者単身世帯・夫婦のみ世帯が世帯全体を占める割合はより増加するものと考えられる。

図表1-2 世帯主を中心に見た家族類型別世帯数

単位：万世帯、（）内は全体に占める割合

	全世帯			高齢世帯(世帯主年齢65歳以上の世帯)			(B) / (A)
	1990年	2010年	増加数(A)	1990年	2010年	増加数(B)	
夫婦のみ世帯	629 (15.5%)	1,119 (22.3%)	490	213 (33.9%)	530 (47.3%)	317	64.7%
親と子から成る世帯	1,792 (44.1%)	2,006 (40.0%)	214	116 (6.4%)	321 (16.0%)	205	95.8%
単身世帯	939 (23.1%)	1,424 (28.4%)	485	162 (17.3%)	463 (32.5%)	301	62.0%
その他の一般世帯	706 (17.4%)	469 (9.3%)	-237	167 (23.7%)	165 (35.2%)	-2	-0.8%
合計	4,067 (100%)	5,018 (100%)	951	658 (16.2%)	1,479 (29.5%)	821	86.3%

出典：厚生省人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（1993年10月推計）」

(3) 家族における個人化・多様化

以上見てきたように、核家族が減少し、単身世帯が増加、高齢世帯が増加する方向にあり、全体として世帯規模が縮小してきている。人口動態的に高齢化、少子化、社会状況としてのポスト・ジェンダー化（女性の社会進出）、晩婚・非婚化などの傾向が家族を変えてきているが、これらに深くからんだ形で個人化・多様化という状況が家族の中で進展している。

1) 個人化

家族生活の中で個人が独自に裁量する生活領域が広がり、個人を中心とした生活単位に変化してきている。夫や子供は会社や学校を中心に生活が組み立てられていたが、主婦においても社会進出という形で個人化が進みつつある（ポスト・ジェンダー化）。家族構成員の関係が、夫婦や親子に従来見られたような相互依存的な役割関係ではなく、自立した個人と個人との関係に変化しつつあるといえよう。この関係は高齢者とその子供との関係にも現れており、高齢者は子供たちとのふれあいは求めるものの同居するよりも自立することを志向するようになってきている。

2) 多様化

標準的な家族のライフサイクルに合わない人たちが増えてきている。かつては逸脱と見られた形態（離婚・再婚・非婚・婚外子など）も、個人のライフスタイルの多様化として認めていこうというのが欧米先進国の動向である。欧米とは違って、日本では離婚率は低く、同棲・婚外子も少ないが、晩婚・非婚化が進み、単身世帯や夫婦のみ世帯が増加していることは、従来までの画一的な家族ライフサイクルに当てはまらない人々が増えてきていることを意味している。

3) 家族ネットワーク居住の展開

既に見てきたように、現代の家族は多様化・個人化によりその形態が変化し、住まい方も小世帯に分かれて別々に暮らすのが一般化してきている。しかし、家族そのものが分裂解体したわけではなく、親子といえども価値観や生活様式が異なるのであれば、家族はお互いに一定の距離を保ちつつ相互に家族機能を補完しながら連携していこうという方向に変わりつつあると考えられる。そのため、お互いの居住地の関係を意識して選択し、それぞれ自立しながら必要に応じて相互に交流・支援する住まい方をし、そのような住まい方が求められていると考えられる。

この家族ネットワーク居住といわれるような家族間の居住関係は、既に多く見られるところとなっているが、今後大きな社会移動が考えられず、また長男・長女化の進行により親との関係が濃くなることから、ますます一般化していくものと思われる。

(4) 社会経済上の変化

上述した家族のライフサイクルの変化以外において、住宅の広さや間取り、形態、立地等に対する要求に影響を与えられる社会経済上の変化を整理する。

1) 情報化の進展

情報化の進展は、在宅勤務やサテライトオフィス勤務、オフィスの分散などを促進するものと思われる。それに伴い、それまで都心部を中心として集中していた住宅が分散化していくようになる。情報化は住宅の広さや間取りについても変化をもたらし、情報機器やそれを仕事などに使うためのスペースが住宅において必要となってくる。

2) 低成長経済の定着化と産業構造のソフト化・サービス化の進展

成熟型社会へ移行し、低経済成長が定着化するようになる。産業構造もハードのモノづくりが減少し、ソフト化・サービス化が進展してくる。これは、大都市圏への集中圧力を緩和し、オフィスの分散化を促すことになる。住宅は分散し、都心部においても過密性が緩和され比較的広い住宅に住めるようになる可能性がある。

3) 組織による拘束性の低下とライフスタイルの追求

情報化の進展とともに、企業などの組織におけるフラット化、ネットワーク化などの動きが進み、個人の組織内における自立性が高まるようになる。また、終身雇用などの従来の雇用観が崩れてゆき、個人の脱企業意識も高まっていくため、個人がその価値志向に合わせてライフスタイルを選択しやすくなる。住宅についても、立地や間取り・外観などについて、ライフスタイルを追求するようになる。

4) 価値観の多様化、環境との共生の重視・自然志向の増大

価値観の多様化が住宅についても反映され、多様な選択が展開されるようになる。とりわけ環境との共生を重視する人たちや自然とのふれあいを強く求める人たちが増えていくことになると思われる。環境共生型の住宅が普及していくとともに、自然とのふれあいを求めて郊外や地方に住まいを持つ人たちが増えてくると思われる。

(5) 世帯別の住宅需要

ここまで見てきた家族のライフサイクルの変化と社会経済上の変化が住宅需要に与える影響を、世帯のタイプごとに整理してみる。

1) 単身者世帯（若年および中年）

単身者は住宅の選定において利便性を重視しており、都心部周辺などの賃貸マンションに住む人たちが増えてくる。定住意向が低く、年齢を重ねるうちに住宅や住環境に対する好みが変化するにつれ、何度か住み替えを行っていく。単身者も中年になると、定住意向も高くなり、経済力も充実してくるため、持家を持つ人たちが多くなる。

2) 夫婦のみ世帯（比較的若年および中年）

結婚しても子供を持たないタイプで、高齢になるまで自分たちの好みに合わせて住宅を住み替え、高齢になって体が不自由になったり、配偶者を亡くしたりして高齢者介護住宅に入居するようなサイクルを経るのが一般的と思われる。

現在このタイプの持家率はあまり高くないが、今後は、広さや利便性において比較的条件の良い住宅が購入しやすくなり、住宅を購入する人たちが増えてくると予想される。このタイプには、在宅勤務を選択する人たちも多いと考えられ、住宅の立地選定は比較的自由となる。そのため、多くは利便性を求めて都心部近くに居住するが、自然とのふれあいを求めて郊外や地方に住む人たちも現れるであろう。また、家族とのネットワークを考慮し、親の住まいの近くに住宅を求める人も増えると思われる。

3) ファミリー世帯（比較的若年および中年）

このタイプにおいては、標準的には、

結婚→子供を持つ（核家族化）→子供の独立、夫婦のみ（→子供と同居）

という家族のライフサイクルをたどることが考えられる。一般的には、結婚してしばらくは比較的都心部に近い賃貸住宅に住み、子供ができてから環境と経済条件を考慮して郊外地域で住宅取得を志向する。オフィスの分散化や在宅勤務の普及が進むため、より郊外地域で環境や広さの点で優れた住居を選択する人たちが増える一方、都心部近くでも比較的広い住宅に住むことが経済的に難しくなくなるため、賃貸を中心に都心周辺地域に住む人たちも増えてくると思われる。

4) 高齢の夫婦、単身世帯

標準的な核家族形成パターンにおける高齢の単身あるいは夫婦のみ世帯ならば高齢になっても持家に住み続け、子供たちがその周りにネットワーク的に居住し、自立できなくなったときに子供たちの世話になるスタイルが多く見られるようになる。子供のない高齢単身者・夫婦は、自立できるときは従来の住宅に住み続け、自立できなくなったときに高齢者介護住宅に住むようになるケースが増えてくると考えられる。

以上

※ 次回は、「第2部 ライフサイクルと家計の動向」を紹介する。

(古内)

Ⅲ. 社会資本「経済の骨格と筋肉たるもの」

— ENR 誌論説紹介 —

日本では、橋本総理大臣の「できるだけ早期に、効率的・効果的な社会資本の整備を行う」をキーワードに、公共工事コスト削減議論がたけなわである。ところがこの問題に関しては、財政構造改革の潮流のなか、当初のコスト削減議論から公共事業費削減議論に論旨が移りつつある。

建設関連業界団体は、コスト削減に関する提言を行うとともに、公共事業費削減議論への反論として社会資本整備の重要性についての議論を展開し、世論への訴えかけを行っている。

米国における社会資本についても、事情は同じようである。

米国の主要業界誌であるENR誌の1997年3月31日号(94ページ)に掲載された論説では、社会資本整備の意義に加えて、社会資本整備の重要性を世論に訴える立場としての建設業界の役割が論じられている。

以下、同誌の論説の概訳を紹介する。

<社説> 社会資本「経済の骨格と筋肉たるもの」

(原題) “Infrastructure: Bone and Muscle of the Economy”

クリントン政権が、道路交通予算の要求額1,743億ドルを棚上げにしたこと、また、この冬の記録的な大雪の影響による洪水問題に関心が集まっていることなどからみて、米国世論は社会資本というものに一応関心をもっているようである。

しかし、社会資本の問題に正面から取り組もうとすると、世論は社会資本を魅力的な話題であるとは考えていないようで、むしろそれどころか、カクテルパーティーで話の流れをさえぎるやっかい者のようにしか取り扱っていないようである。

一般市民に、たとえば洪水問題のノースダコタ州の社会資本整備の問題を訴えてみたところで、せいぜい同情的に頷かれるだけであろう。

ところがカリフォルニア州民に向かって、ヴェンチュラ・フリーウェイの一部が崩壊したとか、米国にはもうゴミを捨てる場所はないとか、給水管が社会の中にびっしりはりめぐらされていることなどを話せば、たちまち注目の的となるであろう。

米国人は長い間、国家に社会資本が存在していることをあたりまえのことと受け止めてきた。しかし、それらの社会資本は永遠に存在し続けるものではないのである。ただ、一つくらい幸いなことをあげるとすれば、橋桁の落下や水不足の場合であれば時間的な余裕はないが、政府の役人が社会資本整備にすぐに着手しなかったからといって、直ちに深刻な危機状況をもたらすわけではないということくらいのものであろうか。

すでに、過去多くの人たちが社会資本投資の必要性について説き続け、今後もそれを続けるようである。その理由は、社会資本投資と競争力ある経済との間に決定

的な相関関係があることに改めて気がついたからである。

疲弊が進んでいる社会資本を整備することは、地方政府の問題であるとともに、最終的には国家レベルの問題につながるものである。

現在、社会資本の大部分は、米国全土 10,000 あまりの地方都市の管理下にあるが、社会資本の整備状況は、アメリカの経済優位性と世界的な競争力を維持するうえで、巨大なインパクトをもっているのだということを肝に銘じておくべきであろう。

アメリカの高速道路、空港、大量輸送システムと上水道網は、かろうじて今日の国民ニーズを満たしているにすぎない。もし米国民が社会資本整備の道筋を劇的に、しかも速やかに変えていかないと、公共事業は将来の経済成長の要求水準には追いつかないものになってしまうであろう。

米国の社会資本に成績をつけるとすれば、現在はCマイナスのレベルであり、そのレベルは、アメリカが誇れるべきレベルとしては、ぎりぎりのところにあるといえよう。最低のレベルといえ、社会資本の全ての分野で新規の予算投入が必要となるような段階である。

では、国家が破綻することなく、社会資本整備のゴールを達成するためにはどうすべきか。

第一に、社会資本の評価法を改めることである。それは、すでに始まりつつあるのだが、例えば経済学者は新しい上水道の整備や空港の改良にかかるコストを議論するだけでなく、それらを建設しなかったらどうなるかというコストについて考えるべきである。もし社会資本に今投資しておくのだというビジョンが欠けていたとしたら、わたしたちの子供の世代にどのような危機が待っているかを考えるべきである。

過去 20 年間、我々米国民は基本的には将来への投資を怠ってきた。

公共投資の分野で、たとえ過去 1 兆ドル以上を投資してきたとしても、この先我々はその実績にすがっていきけるわけではない。20 年間というもの、米国民は GDP の 0.5% 未満しか投資してこなかったが、これは社会資本の減価償却分程度に過ぎない。道路、橋、街路の資産価値は 10 年前より小さくなってしまっている。これらの減価した資産が、今まで以上にたくさんの人や貨物を今まで以上に速く運ぶことを期待されているのであるが、それは不可能というものである。高速道路の渋滞は、日々記録的な増加の一途をたどっている。皮肉にもこのような渋滞は、社会資本整備に未だ懐疑的な国民に、よりよい道路を建設し、交通システムを構築し、空港を整備することが、単なる予算のバラまきではないということを理解させるのに一役買っている。

社会資本の整備は経済を繁栄させる骨格であり筋肉となりうるのものである。

建設産業は、社会資本が人々の注意を喚起していないことをよく知っているし、そのような無関心の結果を毎日目にしている。

それでは、国民は、本当に必要な修理費の勘定書について、心の底から支払をしたくないのでしょうか。答えは否であろう。

しかし、国民に社会資本投資の必要性を理解させ、社会資本整備と国の経済の将来との間に有意な相関関係があるということを理解させることは、建設産業の役割であろう。もし、うまくプレゼンテーションできれば、建設産業からのメッセージは有効であり、社会資本再建について国民的な支持を加速させうるであろう。

他に選ぶべき選択支はない。商品のセールスコピーではないが、「支払いは、今すぐか後かのどちらか」ということである。

(担当 田中)

IV. 米国事務所から

——最適な都市——

今月の米国事務所からの報告は、米国各都市の都市調査の結果を報告する。

アーサーアンダーセン社とフォーチュン誌が共同で、勤務及び居住に最適な都市の調査を行い、上位 15 都市を選んだ。この調査は、100 都市を生活の質 (quality-of-life) 及び勤務の質 (quality-of-business) を合わせた基準で順位を決めたものである。医者の数、税率、マティニーの価格、封切り映画の入場料、通勤時間、不動産価格などの要因を考慮した結果、シアトルが第 1 位となり、ニューヨークは選から漏れた。

シアトル

第 1 の問題は雨であるが、緑が豊かという点から見ると、それも有利な点となる。それ以外の点については、シアトル地区住民から不満の漏れることはほとんどない。

昨年、シアトルで大気汚染が記録された日は 0 だった。所得の中位置は 47,000 ドルで、ワシントン D.C.、サンフランシスコに次いでいるが、生活費は、ワシントン D.C.、サンフランシスコだけでなく、ニューヨーク、ボストン、ロスアンジェルス及びシカゴと比べても低い。

商業スペースに余裕があること、凶悪な犯罪が少ないこと、労働者の教育水準が高いこと、インフラ整備が進んでおり、地域経済潜在力が高いことからよい評価となっている。

デンバー

デンバーの人口は、1980 年以来 30% 増加した。更に、雇用は 9 年連続で増加している。デンバーは、住民及び企業の問題が手に負えなくなる前に解決するということで定評があり、多くの企業を地域に引きつけてきた。上位 15 都市の中で A クラスの事務所の家賃が最も安い。

しかし、デンバーに移住する第一の理由は、生活様式である。美しい山々に囲まれ、気温も比較的穏やかである。

デンバーは、TCL、Sun Microsystems、U.S. West といった企業を引きつけ、通信の街となりつつある。また、同時に文化の面でも充実しつつある。シンフォニーオーケストラとバレエ団を擁している。

しかし、このような成長の結果として、80 年代に発生した交通渋滞及び大気汚染といった問題が再び出てきている。

フィラデルフィア

最近、多くの管理職の地位にある人がフィラデルフィアに移ってきたため、かつての不況の街の経済に活気を与えた。フィラデルフィアをリストの上位に押し上げた他の主要な要因は、Edward G. Rendell 市長が、企業の意欲を削いでいた労働組合の高賃金を下げさせたことにある。

フィラデルフィア出身の Walter Annenburg 氏が、公立の教育施設に 5,000 万ドルの寄付を行い、それに応じて地域の企業から 1 億ドルの寄付が集まり、経済も上向きになった。製薬会社及び医療機関も拡大してきている。

文化面では、従来からの歴史的な観光資源だけに頼るのではなく、「文化観光事業 (cultural tourism)」として、新たなコンサートホールや劇場等の建設を行っている。また、コンベンションセンターも完成し、多くの人々が訪れている。

ミネアポリス

住民は、ミネアポリスは家族と住むには素晴らしいところだと感じている。153 ヶ所の公園があり、その多くは湖に面している。ミシシッピ川を隔てたセント・ポールと相まって、文化的な活動が盛んである。それぞれの都市が、オーケストラ、劇場及び劇団を持っている。

ミネアポリスは中西部の文化及び商業の中心と言える。冬季の寒さが唯一の問題であるが、ダウンタウンのビルは、全長 5 マイルのスカイウォークで結ばれている。この天候がミネアポリスを隠された質の高い市にしたとも言える。

ライレイ・ダーラム

最近、「働く母親のための都市」の上位 10 都市、「若者の好感度都市」及び「子育てしやすい上位 5 都市」に選ばれている。

住民は、ライレイ・ダーラムの文化的及び知的吸引力を自慢している。ビジネスに関しても、多くの技能労働者が集まり、その割に賃金は他の地域と比較しても高くはない。ビジネスのインフラも整備され、オフィス賃料も低い。

住民 100 人に対する医師の数も 4.94 人と、ボストンに次いで高い。しかし、交通渋滞は他の都市同様、問題となってきている。比較的交通上孤立していることで、犯罪率は低く、生活費も安い。

セントルイス

セントルイスに住むことの利点で特筆すべきことは、アメリカの中央に位置していることでどの都市にも交通の便がよいということである。ランバート・セントルイス国際空港は、一日に 113 都市へ 1,400 回の発着があり、セントルイスの売り物になっている。

中規模の都市であるため、よい住宅環境及びよい教育機関がある。生活費もそう高くない。また、どの大都市地域と比較しても犯罪率が低い。

問題点としては、セントルイスのビジネスリーダーは地元出身者が多く、外部から新たに参入し難いようである。また、夏は高温で湿度が高く、冬は低温で湿度が高い。

シンシナティ

フォーチュン 500 社のうち 3 社が本拠地としている。

家族持ちがこの都市に引き寄せられる主な理由は、問題の少ない環境及び生活費が安いということである。「子供を前庭で遊ばせておける」ような都市である。公立の学校は、全国表彰され、通勤及び犯罪率も他の同規模都市と比べて心配にならない。

2年前に空港が拡張され、100都市への便がある。

ワシントン

ワシントンが、Marion Barry 市長自身の評判どおり、犯罪及び貧困で悪評高いにも関わらず、このリストに載ることは奇妙なことではある。しかし、中心部ではなく、それを取り巻く郊外では、非常に豊かな生活が可能である。

ワシントンでは、ハイテク関連企業がブームとなっている。ハイテク企業は、郊外の州際道路 270 号線に沿ってグループ化している。大企業の本部はないものの、事務所等、何らかの形で存在している。また、多くの最優秀な若者が全国から集まる都市でもある。

ピッツバーグ

ピッツバーグは、労働者の街から上流層の街へと変化している。フォーチュン 500 社のうち 8 社が本拠地とし、経済は非常に強い。労働者のうち、管理者の占める割合は全国一である。

「ワールド・クラスの都市にいながら小都市の気分」というのが、ピッツバーグの都市建設の手法である。一流のシンフォニーオーケストラ及びオペラ劇団を擁している。生活もしやすいし、安全である。財産犯罪率は全国で一番低く、凶悪犯罪率はセントルイスに次いで低い。

ダラス・フォートワース

この 2 つの市の雰囲気は全く異なっている。ダラスは、カウボーイの伝統のあるフォートワースにくらべてより都会的である。しかし、これら 2 都市は、フォーチュン 500 社のうち 14 社が本拠地を置く一大ビジネス地区を形成している。

郊外が発達しており、中心部には終業後にすることはあまりない。地域鉄道網により、徐々に道路の混雑が緩和されている。

アトランタ

アトランタは、住んで働くには一級のところである。安全で、文化的施設が多い。天候もよく、昨年は華氏 90 度（摂氏約 32.2 度）を超えた日は 28 日しかなく、氷点下になった日は 57 日しかない。

問題点として、都市の人口が増えていくに従って通勤時間が長くなっていることと、物価が高いことが挙げられる。

ボルティモア

多くの称賛を浴びた Inner Harbor などの都市再開発事業がこの都市に新しい活力を注いだ。Federal Hill や Fells Point といった地区の再開発で、住民を中心部に引きつけている。また、ボルティモアの郊外は環境もよく、家族には向いている。不動産も高くなく、物価も全国平均並である。

医療センターで有名なジョンズ・ホプキンス大学は都市の財産となっている。ボルティモアは特にバイオテクノロジーの研究センターとして有名になりつつある。

犯罪率は高く、公教育も問題点が多いが、チェサピーク湾への出入り口として、セーリングや海産物も全国に知られている。

ボストン

ボストンで特徴的なものは、多様性、居住性及び知的水準である。文化的活動に富み、医師の割合は全国一である。地域は安全で、通勤は快適で、ビジネス・インフラもよく、成長を支えている。

賃金が高く、公立学校は問題があるが、どうにかやっつけていける範囲である。

ミルウォーキー

フォーチュン 500 社のうち 4 社が本拠地をここに置いている。凶悪犯罪はシカゴの 5 分の 1 で、平均通勤時間はシカゴより 20 分短く、物価もより安い。多くの公園及びよい公立学校もある。地域の企業は、学校を強力に支援している。

ナッシュビル

ナッシュビルは、近隣でいえばアトランタのような第一級の都市になるために経済を多様化させ、その効果が幾らか出てきた。もはやカントリー・ミュージックだけの都市ではなく、ほぼ全ての音楽関連会社がオフィスを構えている。

ナッシュビルは、ヘルス・ケア・センターとして先進的な役割を担うようになっている。州都としては冴えないが、州政府の存在が地域に雇用だけでなく、安定性をもたらしている。