

## 住宅・住環境問題の動向と高齢者の居住実態

- 1 はじめに
- 2 住宅・住環境問題と高齢者居住の動向
  - 2-1 概況
  - 2-2 高齢者居住の動向（世田谷区を例に）
- 3 地域における高齢者居住の実態
  - 3-1 実態調査の視点と方法
  - 3-2 典型3地区の実態調査の結果 高見沢 邦 郎\*
  - 3-3 小括——土地・住宅と家族関係よりみた高齢者の居住問題 松 本 暢 子\*\*
- 4 おわりに

### 要 約

大都市既成市街地の住宅・住環境問題も今日、人口集中への対応が主題であった時代とは異った展開をみせている。本稿では、東京区部既成市街地を主対象として、新たな主題のひとつである高齢者の居住問題に関する検討を行った。前半では、住宅統計調査を主たる資料として、区部を中心とした住宅・住環境問題を概観することを通じて、主題となる高齢者居住問題の他、依然として存在する低水準の居住状況の改善、中高層共同住宅の一般化という事態への対処、住宅と住環境の間にある、ある種のトレードオフ関係の克服といった課題があることを示した。またこれらの検討に際して、地域による差異の存在を前提とすべきことの指摘を行った。また高齢者居住問題については、住宅統計調査独自集計結果の得られた世田谷区を事例とする分析を行った。後半では、高齢者居住問題の地域による差異に着目して、特性の異なる3地区を対象とする実態調査を行い、その結果と考察を述べた。高齢者を含む世帯の住宅・土地の種類や所有関係と、世帯の形態（家族関係）、就業の状況に関係づけた分析によって、今後の高齢者居住を考えるうえでの基本的視点と対応の構図を導き出した。なお本稿の前半部分は高見沢が、後半部分は松本が分担執筆したのち、高見沢が全体調整を行った。

### 1 はじめに

生活の基盤としての住宅と住環境を整備改善していくことの重要性はここで改めて強調するまでもない。高度成長期を通じて引き起こされた大都

市地域への人口集中が一段落し、住宅の量的充足のなしとげられた後のここ10数年をみても、住宅・住環境整備への様々な取組みがなされてきている。例えば公営住宅については新規供給もさりながら、老朽化し低水準にあるものを、地区レベルの住環境改善ともリンクさせて建替える方向が

\* 東京都立大学都市研究センター・工学部

\*\* 東京都立大学都市研究センター客員研究員

重視されている。例えば老朽化した木造賃貸アパートの密集地区を改善する制度も誕生している。また例えば都心区では常住人口の減少を防ぐため、事務所ビル建設に際して住宅の同時建設を行政指導したりもしている。さらには若年単身者向けのリース・マンションが周辺等に種々の問題をもたらすということから、要綱による規制に乗り出した自治体もあれば、高齢単身者のために、老人アパート借上げ施策を展開している自治体もある。

施策の個別的充実結構だが、望ましくは適切な体系のもとにそれらが配列されているべきである。国のレベルでは5年ごとの住宅地審議会答申と住宅建設5ヶ年計画というかたちが用意されているのに対し地方公共団体、特に基礎自治体と呼ばれる市区町村での取組みはまだ弱い。住宅がそれぞれの土地に立地し、個々の世帯の生活と結びつく以上、国の抽象的目標や計画はそれとして、住民に密着した自治体において住宅・住環境にかかわる具体的政策・計画を生み出していく必要がある。取組みの弱さの要因のひとつは、実態面の把握の不足にある。即地的視野をもって、世帯の居住生活と住宅のかかわり合いを分析する必要がある。これらをふまえ本稿では、自治体における住宅政策・計画を念頭に起きつつ、今日的な住宅・住環境問題の基礎的な検討を行うものである。まず、東京都の区市の住宅・住環境の概況をみながら計画を展望するうえでいくつかの視点を提出する。次いでそれら視点のうちから、特に今後の計画の鍵となるべき高齢者の居住問題について、実態的な調査に基く検討を行う。おわりに、以上をふまえて当面のまとめを行っておく。

## 2 住宅・住環境問題と高齢者居住の動向

### 2-1 概況

(1) 東京都および区部の人口と世帯について  
住宅・住環境問題の規定要因のひとつである、人口と世帯の動向をまずみておこう。東京都全体

としての人口増加率は、昭和30年～35年に20.5%と最大値を示したのち低減し、昭和50年～55年にはマイナス0.5%と、減少傾向をみせるに至った。しかし昭和55年～60年には再び1.8%の増加に反転した。増加に転じた原因を外形的にみれば、自然増加率が低め(5年間に3.1%の増)であるにもかかわらず、社会増加率が回復した(5年間にマイナス1.3%で、昭和50年～55年の4分の1近くに収まった)ためである。

区部人口についてみると、昭和40年の889万人をピークとして減少傾向が続いていた。しかし昭和60年には835万人と、2千人足らずとはいえ昭和55年より増加し、15年来の減少に歯止めがかけられた。もちろん地域別にみれば、都心区の全般的減少を周辺区の人口増加が補填しているのであるが、減少区における人口減も以前ほどではない。

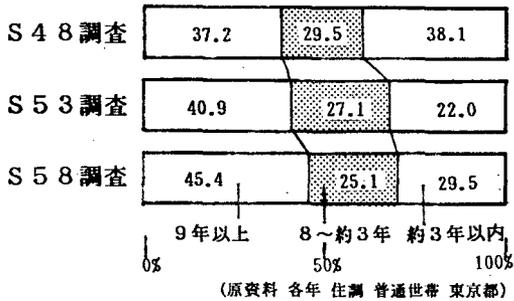
以上のように、東京都および区部の総人口は、減少から安定へと推移する傾向にある。しかし人口増減の安定化が住宅・住環境問題の安定化に直接つながってくるわけではない。

まず、人口総数の安定的推移にもかかわらず世帯の小規模化によるところの、世帯数の増加は依然として続いていることがある。昭和55年～60年の東京都の世帯増加率は4.3%と、それ以前より高い。

しかし世帯数の増加のみでも現状の住宅問題を十分に説明することはできない。東京都においても、既に昭和48年の調査以来、住宅数は世帯数をこえている状況である。つまりは、外形的な社会増減としては現れない人口・世帯の移動問題や、年齢階級、単独世帯の状況といった、人口・世帯にかかわる質の変動をみる必要が生ずるのである。これらが、住宅・住環境問題の今後に対して、新しい視点を提出しているとみられる。

(世帯の移動)

ではまず世帯の移動の問題をみてみよう。現在居住している住宅に住み始めてからの年数を示したのが図-1である。調査(住宅統計調査)の行われた5年ごとに、現住地での定住傾向は増してきている。それでも約3割の世帯はここ約3年間(正確には住宅統計調査での年限の切り方からし



図一 現住宅での居住開始後年数

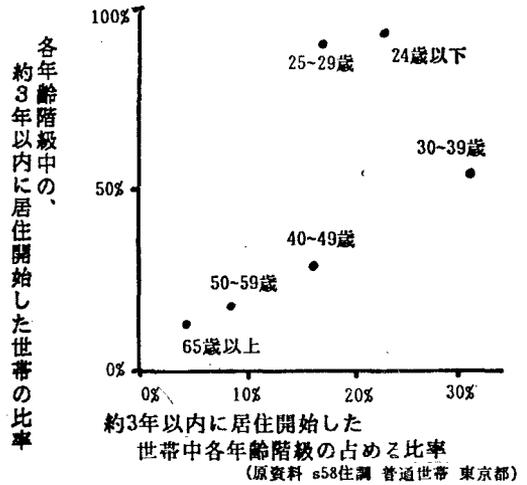
て、2年9ヶ月)に移り住んできている。即ち、年間1割程度の世帯移動が存在するのである。東京都レベルでの社会移動が鎮静化してきたといっても、転出数と転入数のバランスがとれてきたのであって、移動自身はまだ少ない。そのうえ、都内での移動は既述の社会増減にカウントされていない。

居住の水準は世帯の人数や構成と、住宅の広さや設備等との対応において測定される。従って世帯が移動すればその世帯にとっての居住水準は変化する。居住水準は移動の問題と無関係には論じられない。新規建設住宅(フロー)の水準や中古住宅の流通の問題が重視される以所である。

しかも移動は世帯の属性によって傾向に差がある。特に関連の深い、年齢(世帯の主な働き手の年齢)との関係を示したのが図一2である。横軸には、調査時点の直前約3年(昭和56年1月～58年10月の2年9ヶ月)に現住宅に住み出した168万世帯がどの年齢層で構成されているかを示した。30～39歳が最も多いが、それに次ぐのは24歳以下、25～29歳の若年層である。縦軸には、それぞれの年齢階層の全世帯中、直前約3年間に現住宅に住み出したものの比率を示した。29歳以下の世帯では約9割がそれに該当するのに対して、年齢が上がるほど比率は下り、50歳以上では1割台にとどまる。年齢が上がるにつれ、住宅問題は既に解決され移動の必要がないか、解決していないにもかかわらず移動が可能でない、またはその意志がないということだろう。

(若年層と高齢層の分布)

こういった、年齢による問題の差異を探る前提



図二 主な働き手の年齢階級別にみた最近約3年以内の居住世帯比率

として、若年層と高齢層の地域分布の変動をみておこう。周知のように、東京都全体としても人口の高齢化は著しい。65歳以上人口は比率(昭和55年で7.7%)、絶対数(同89.5万人)ともに増えてきている。他方、若年人口は減り続け、例えば区部の20～24歳男子人口数で見ると、昭和40年の約6割の量しか昭和55年には存在していない。世帯形成期の都外転出を埋めるだけの転入が確保されていないのである。

さて図一3は区および昭和55年に10万人以上の人口のある市について、若年(15～19歳)高齢(65歳以上)人口の昭和45年から55年の10年間での変動を示したものである。太枠は区市の人口規模を表す。多くの区市で太枠の内側にある枠は15～19歳人口の比率を昭和45年と55年で比べたものである。内側にあればあるほど、45年と55年の比が1.0以下、即ち相対的減少が著しい。逆に外側にある枠は65歳以上の人口について同じ操作を行った結果である。外側にあればあるほど高齢人口の相対的増加が著しい。なお図中薄墨部分は、区部、市部それぞれの45年/55年比の平均未満(15～19歳)、平均以上(65歳～)で、かつ、55年における各年齢別人口比率の平均を下まわった(15～19歳)、上まわった(65歳～)もの、端的にいえば若年人口の減または高齢人口の増が特に著しく、かつ年齢別比率としても特化してい

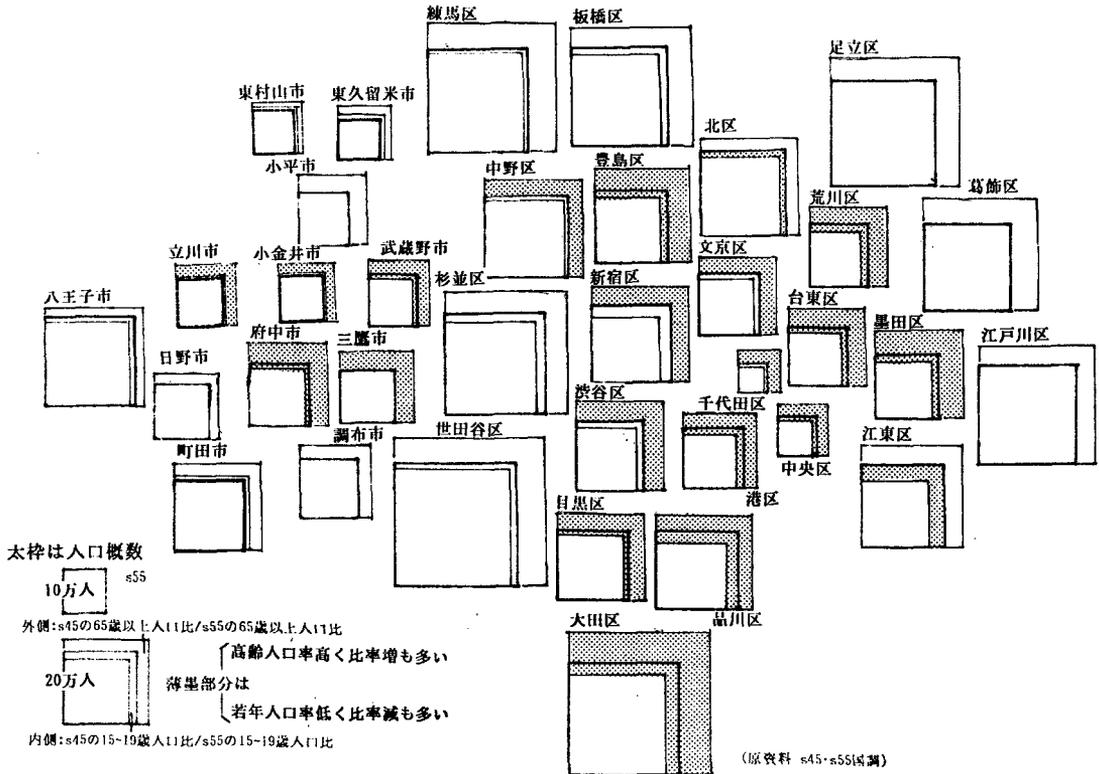


図-3 区・市（昭和55年人口10万人以上）別15～19歳，65歳以上人口構成と変化（昭和45～55年）

る区市を示している。

都心を中心に城南，城東にかけての各区で若年層，高齢層ともに薄墨がかかっている。これに対して外周区では高齢層の増加はあってもまだ比率はそう高くないし，若年層もそう減っていない。三多摩では，立川市までの中央線沿いに若年減，高齢増が著るしいが他は外周区に似ている。町田，東久留米，東村山の各市では，若年層の相対比率が増加させている。以上のように，おしなべての人口の高齢化であるが，地域的な性向の差もまた大きい。

(単独世帯)

世帯規模の縮小についてふれたが，これは従来，少人数世帯の増加と多人数世帯の減少の両方によって生じていた。しかし昭和50年代に入ると，2人～4人世帯の増加が横這いになったにもかかわらず1人の世帯（単独世帯）は増え続けた。昭和55年には，普通世帯中の単独世帯比率が区部で31.3%，三多摩で20.5%に達している。

普通世帯の主な働き手の年齢別に，その年齢の世帯の占める比率（横軸）とその年齢の世帯中単独世帯の占める比率（縦軸）をみたのが図-4である（都全域）。24歳までの世帯は全世帯の10.0%を占め，その84.2%は1人の世帯である。25～39歳，40～64歳と1人の世帯の比率は減るが，65歳以上の世帯では再び増える。総じて，若年単独と高齢単独の階層に住宅問題の目が向けられるべきことを示している。

年齢と世帯の型の対応をもう少しみておこう。図-5は普通世帯の型別の構成比率を横軸に，それぞれの型における65歳以上の者を含む世帯の比率を縦軸にとったものである（都全域）。核家族，特に夫婦と子の型が41.4%と最大で，かつ，この型には高齢者を含む比率が低い。一方，複合世帯は6.0%と少ないが，当然のこととして高齢者を含む比率は高い。夫婦のみ，欠損，その他（兄弟など）の世帯においても，高齢者を含む世帯比率は高い。単独世帯において高齢者比率は低いが，

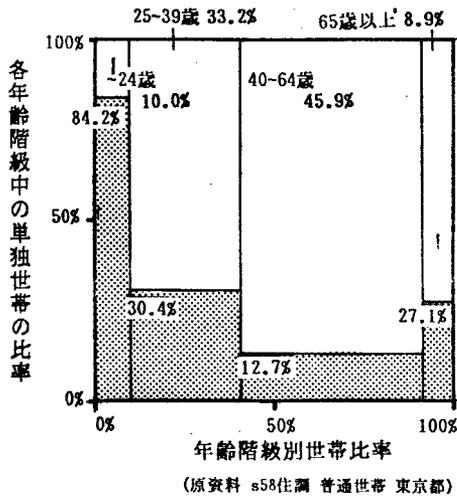


図-4 主な働き手の年齢階級別みた単独世帯比率

これは若年層が極めて多いことの反映であって、量的には高齢者世帯もかなりの数になるとみるべきである。

(2) 住宅と住環境について

(居住水準)

住宅の、主として広さと世帯人数を関係づけた「居住水準」の概念が、昭和50年代になって国の計画に採用されてきている。その早期の解消が目標化されてきた「最低居住水準」未達の世帯数を東京都について昭和53年と58年で比較すると、約90万世帯(23.7%)から約71万世帯(17.7%)へと減少した。しかし当初に目指された昭和60年時点での解消にはまだ遠い。しかも未達世帯の減少は、一般に水準の低い、木造共同住宅に住む世帯が減少(昭和48年の108万世帯から58年の93万世帯へ)したうえ、居住する世帯に単身者が多くなった(同54%から70%へ)こと、即ち質の悪い木賃アパートへの入居者が減り、かつ、住んだとしても狭い面積ですむ単身者が多くなったことが効いている。最低居住水準未達世帯比率が、住宅の所有関係によって異っている点に注意が払われる。持家で少なく(9.2%)借家で多い(24.7%)特に公共借家(公営・公社・公団)で33.0%と最大になっている。

これらの事情を地域別(区および昭和55年現在

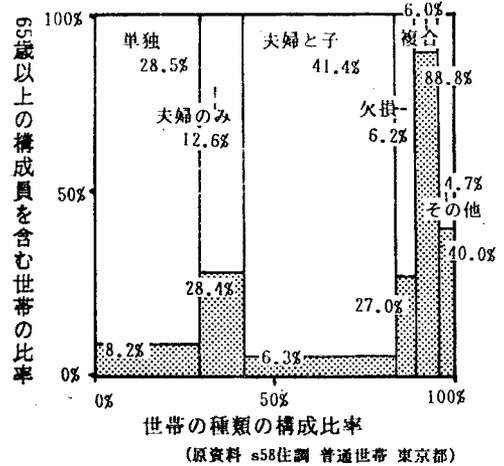


図-5 世帯の種類別みた高齢者を含む世帯の構成

の人口が10万人以上の市)にみてみよう。図-6は枠の大きさが総世帯数(普通世帯)を、中の区分のうち左側が持家、中央が民間借家(給与住宅を含む)、右端が公共借家の占める割合を示し、薄墨部分は最低居住水準未達の全都平均値(17.7%)をこえる(即ち水準未達居住世帯の多い)場合を示している。全区市とも公共借家世帯の水準が低い、中央区、荒川区では民間借家、持家のすべてが都平均値より悪い。城南・城東・墨田川沿いに民間借家の居住水準が低いのも特徴的である。三多摩も(持家水準は極めて高いが)民間借家水準は低い。城西方面はかなり水準が高い。このように居住水準には、所有関係での差異と地域における差異が示されている。

(住宅の建て方)

次に住宅がどのような種類のものとして建てているかをみておこう。図-7は、建築の時期別に、現在ある住宅(東京都、約400万戸)の建て方を示したものである。まず横軸において、全体の約8割が昭和36年以降に、約5割が昭和46年以降に建てられたものであることがわかる。これは、過去20年間ほどの期間において住宅の新築や建て替えが活発だったことの現れといえる。縦軸において建て方をみると、「長屋建その他」が古い時期の住宅においては1割ほどあるが、最近のものでは減り、一戸建と共同住宅が殆どになった。さ

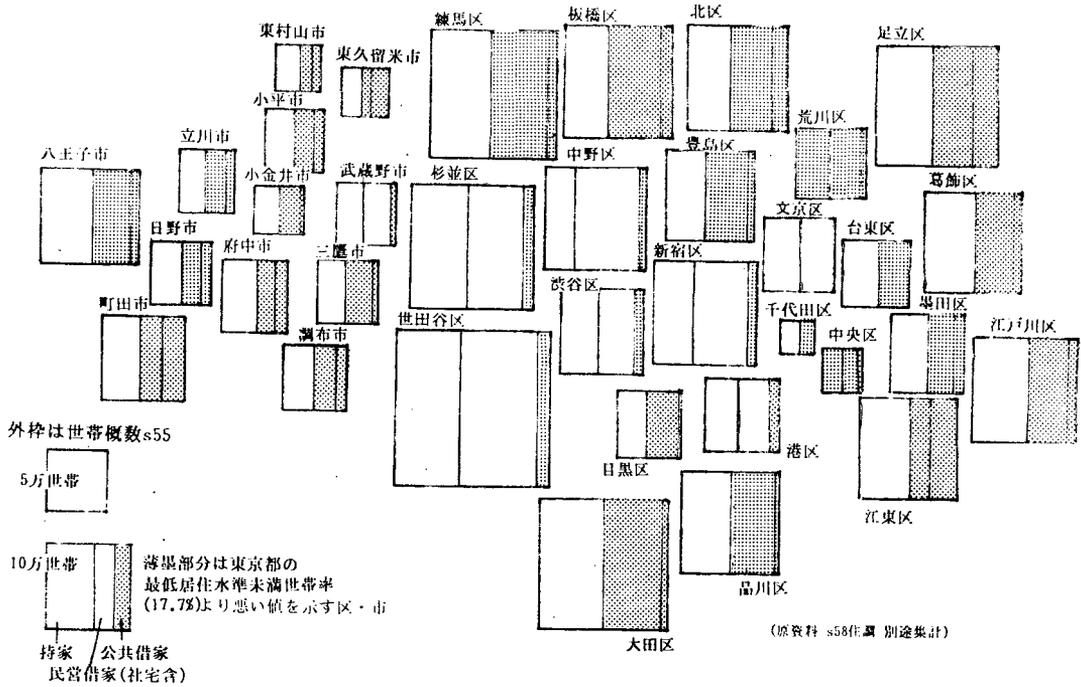


図-6 区・市(昭和55年人口10万人以上)別住宅の所有関係と居住水準

らに一戸建も、昭和36年以降の建築分にあっては減り、共同住宅と一戸建の比率は2対1程度になっている。

さらに共同住宅のうち3階建以上のものの比率は、昭和35年までに建築された住宅の場合での24.0%から、44.3%、56.7%、74.2%と増加を続

けている(図中薄黒部分)。なお図には示していないが、一戸建のうち94%は木造であり、そのまた80%近くが2階建である。

以上をふまえれば、東京都の住宅の概ね3割弱づつが木造2階の一戸建、木造2階のアパート、3階以上の(非木造の)アパートやマンションの3種類に大別されるということである。

(住環境の問題)

一方、住宅をとりまく身近な範囲の環境——住環境の状況はどうであろうか。ひとつの例を図-8に示しておこう<sup>1)</sup>。詳細の説明は省くが、図は500メートルメッシュでみた安全性(地すべり崖くずれの危険度、浸水危険度、震害危険度、交通事故危険度を足し合わせたもの)の評価である。全体として区部東側の安全性が低い。地形・地盤・家屋の密集度・交通事故発生件数等に問題のあることの反映である。

このような「住環境」は地域固有のもの、即地的なものである点に注意が払われる。居住水準は住宅と世帯の対応であるから、世帯の移動とともに変化する可能性をもつが、住環境は世帯の移動

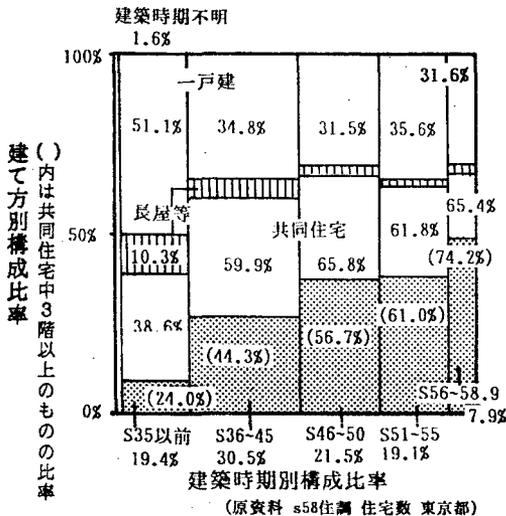
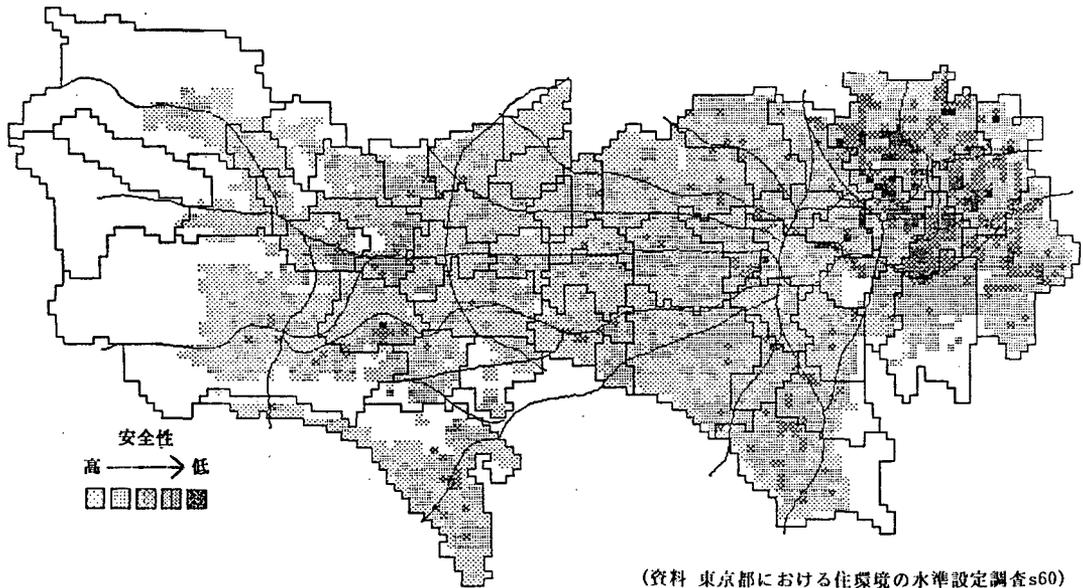


図-7 建築時期別にみた「建て方」



(資料 東京都における住環境の水準設定調査s60)

図一八 住環境評価の事例（安全性の総合評価）

の影響を受けない。しかし一方住環境も、即地的に建つ住宅の密集度等が関係しているから、それぞれの地域で住宅の新・改築や増築がどのようなものとして行われるか（例えば非木造化，高容積化）によって変化する性質を有している。

（地区による差異）

以上の「住環境」は500メートルメッシュという細かい単位でみたが、人口や住宅の諸指標も細かくみれば同一区・市内でも地区的にかなり異っている筈である。一例として世田谷区(昭和53年)について、地区別の持家率（縦軸），1人当り畳数（横軸）を示したのが図一六である<sup>29)</sup>。等々力・奥沢地区は三軒茶屋地区に比して持家率で1.6倍，畳数において1.3倍の差異をみせている。

住宅にかかわる最も詳細な調査である住宅統計調査も全数調査でないため，統計誤差の問題から，普通小地区集計は行われていない。しかし上にあげたように，住宅や住環境の問題は，地域・地区ごとの差異が一般に大きいことを再確認しておかなければならない。

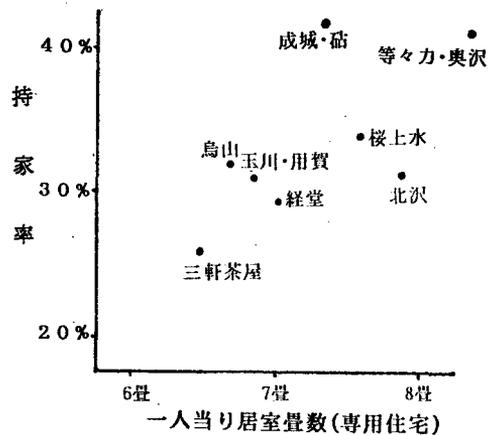
(3) 小括——動向からみた今後の問題

以上，東京の人口・世帯の動きを背景に，住宅と住環境の状況を例示的にみてきた。今後の住

宅・住環境問題を考えるうえで簡単な要約を行えば次の6項となる。

① 主として住宅の広さを世帯人員との対応でみた「居住水準」は一応の向上をみせているものの最低居住水準未満世帯はまだ多い。特に借家，就中公共借家において水準が低い。より高い目標水準を掲げるためにも，最低未満世帯の解消が依然たる課題である。

② 水準向上は活発な住宅建設活動と世帯の移



(原資料 s53住調独自集計 普通世帯 世田谷区)

図一九 地区別にみた持家率・畳数

動、世帯規模の縮小によってはかられてきた。今後とも、ひとつは新規建設住宅の水準を上げる一般的努力（即ち水準の低いものをつくらせない）が必要であるとともに、建設活動の不活発な、しかも世帯移動の少ない、結果として水準の特に低い地域への対応が必要となる。

③ 住宅を建て方でもみたときの共同住宅、特に3階建以上の非木造住宅に住む世帯が全数の3割に近くなっている点が改めて注目される。居住者の意識や物的な環境も従来とは種々の側面で異ってきている筈である。また住宅の共同管理や将来における建て替え問題への対応といった、新しい課題も生じてきている。

④ これら中高層住宅の一般化も住環境を変容させる一要因と考えられるが、住環境問題は住宅問題と比べて全般に解明が遅れている。住環境と住宅は居住者にとっては一体的なものだが、基本的性質は少し異なる。住宅を建て替えて大きくすれば居住水準は上がるが建ぺい率、容積率が増えて住環境は一般に悪化するというトレードオフ関係が観察される。居住水準は、世帯の移動によって同じ住宅のままでも少数世帯が入ってくることによって向上する可能性があるが、住環境は原則的に土地に固有のものである。こういった性質を前提としたうえで住環境問題の解明が必要である。

⑤ 人口総量の安定化の中において人口の質的側面への考察が重要になってきている。従来からも30歳前後からの世帯形成・世帯拡張層の住宅問題としては捉えられてきたが、今後には、ひとつは若年単身層の問題へ、ひとつは高齢層の問題へ注目が払われるべきである。（なお高齢層については次節以下で少し詳しく分析を進める。）

⑥ 以上のような住宅・住環境問題には常に「地域・地区による差異」の存在する点が改めて強調される。実態も細かい地域・地区を単位として捉えられるべきである。対応も、一般的対応のうえに地域・地区の特性への対応が加えられるべきである。

## 2-2 高齢者居住の動向（世田谷区を例に）

### (1) 高齢者を含む世帯の住宅事情

東京における人口増減の安定化のなかで、改めて住宅・住環境の状況を概観したとき、新しい課題のひとつとして高齢者の住宅問題が浮かび上がってきた。もちろん高齢者の場合、住宅問題は単なる物的存在としての「住宅」の問題にとどまらず、住生活全般（例えば生活介護といった）にかかわることが多いし、対応方策もそれらを視野に収めて検討されるべきだろう。ここではその前提として、住宅統計調査をベースに、高齢者の住宅事情をまず考察しておこう。対象地域は住宅統計調査中、高齢者に関する部分の独自集計を行った世田谷区である<sup>3)</sup>。

世田谷区の概況をみれば、普通世帯307,300中主な働き手が65歳以上であるものの比率は8.8%で、都平均値の8.9%にはほぼ等しい（住調昭和58年。以下同）。また、65歳以上の高齢者を含む世帯の比率は16.7%で、都平均値18.3%に比べるとやや低い。この、高齢者を含む世帯の実数は50,980であるが、うち持家に住むものは79.2%と、都平均値75.6%よりやや高い。このように世田谷区の高齢者の居住状況は都平均を若干上下するものの、そう大きな差はないとみられる。

#### （世帯の種類）

まず高齢者を含む世帯を持家・借家別に世帯の種類をみたのが図-10である。持家は複合世帯が4割を占めているが借家では2割強と少なく、逆に単独、欠損世帯が多くなっている。これらを区全体の世帯の種類（下段）と比べると、高齢者を含む世帯の特性は明らかである。

#### （入居時期・建設時期）

次いでこれら世帯の、現住宅への入居時期とそ

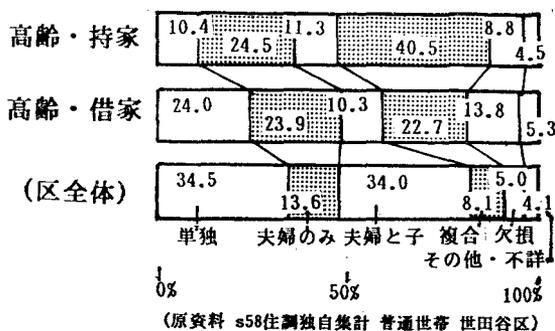


図-10 高齢者を含む世帯の世帯の種類

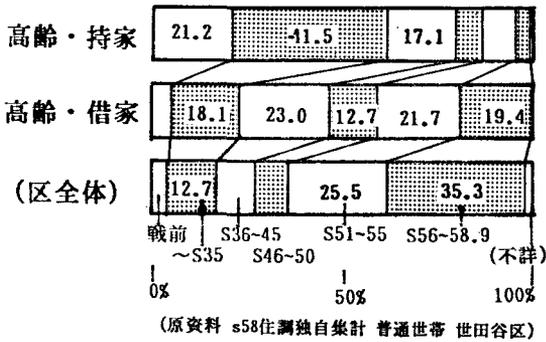


図-11 高齢者を含む世帯の入居の時期

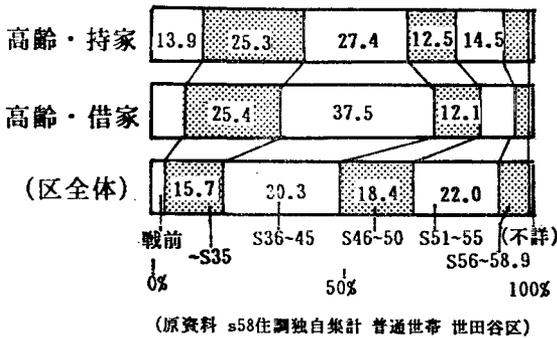


図-12 高齢者を含む世帯の住宅建築時期

の建設時期をみよう。図-11と12に示す。持家層借家層ともに、区全体の場合より永い期間現在の住宅に住み、しかも住宅の建設時期は総じて古い。なお、図では省略したが、この傾向は世帯の種類との対応関係は薄く、単独世帯であろうと複合世帯であろうと共通して示されている。

持家と借家を較べると、住宅の建設時期についてそう大きな差異はないが、入居時期については持家の場合の「永さ」が顕著である。逆に借家世界は、過去約8年間に入居したのも4割ほどであって、区の全体平均ほどではないにしても、かなりの移動がみられる。

(入居理由)

では現住宅への入居理由はどのようなであろうか。昭和54年以降調査時点までの約5年間に入居した世帯についてその理由を尋ねた結果が図-13である。注目されるのは「同居」によるものが区全体では1.7%なのに対して、高齢者を含む持家14.9%、同借家3.1%、また「立退き」によるものが、区全体では4.5%なのに対して高齢者を含

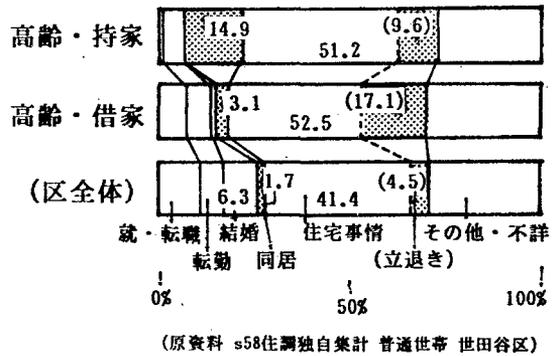


図-13 高齢者を含む世帯の転居 (S.54～58.9) の理由

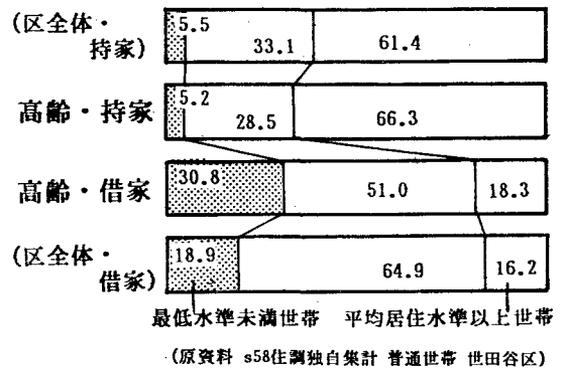


図-14 高齢者を含む世帯の居住水準

む持家9.6%、同借家17.1%と多くなっていることである。「同居」の実現は高齢者居住のひとつの解答であろう。「立退き」の多さは(持家でも借地の場合は立退きが強制される)居住年数の永さとも相俟って、この問題が高齢者を含む世帯にしわ寄せされているともみられる。

(居住水準)

さて、居住水準についてはどうであろうか。図-14は持家借別家に区全体の値と比較したものである。持家においては、区全体よりやや良い値が示されている。しかし借家においては、最低居住水準未満世帯の区全体の比率18.9%より大幅に悪い30.8% (実数では3,280世帯) が示されている。

そこで借家10,600世帯について、世帯の種類別に最低居住水準未満世帯の状況を見ると図-15のようになる。夫婦と子供、欠損、複合世帯において、半数前後の世帯が最低居住水準を満たしていない。ところで、こういった借家の家賃はどうで

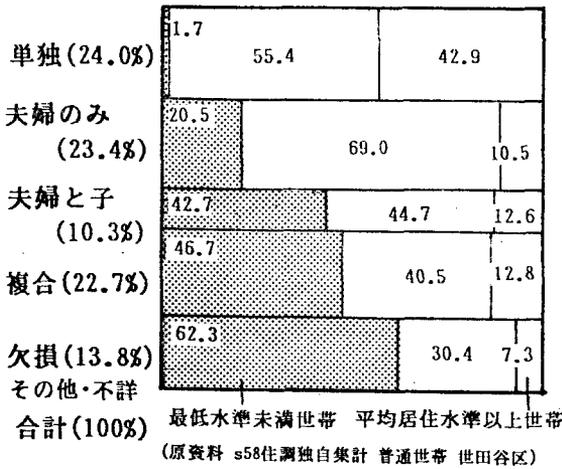


図-15 高齢者を含む借家世帯の居住水準

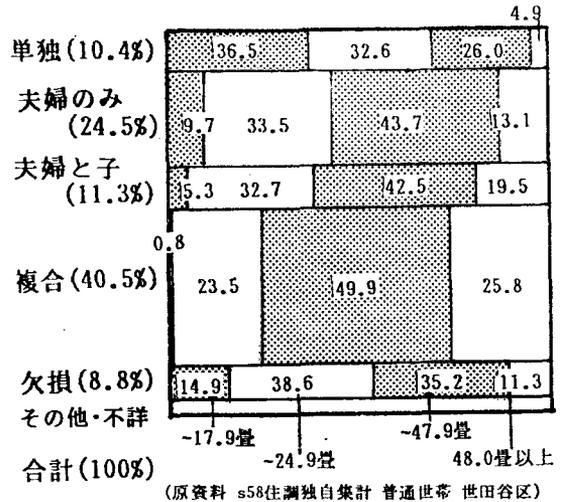


図-17 高齢者を含む持家世帯の世帯当り居室面積

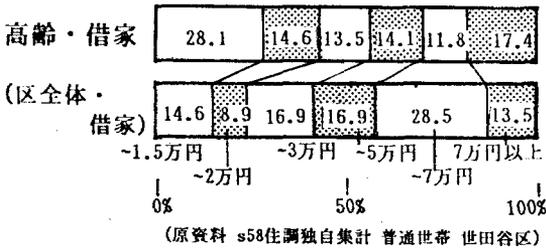


図-16 高齢者を含む世帯の家賃

あるかをみたのが図-16だが、7万円以上の高額家賃を支払っている層が区平均よりやや多いものの、2~3万円以下の安い家賃の層も多く、両極分化の傾向がみとれる。

もう一度居住水準の問題へ戻すが、持家においては高い水準のものも多かった。そこで図-17では世帯の種類別に居室面積をみてみた。注目されるのは、単独あるいは夫婦のみの世帯で25畳をこえる、あの意味では過大な住宅に住む層が約6,900世帯存在することである。個々の状況をみないままに即断はできないが、広過ぎるゆえに維持管理等が適切に行えない状況も推察される。

(2) 小括——高齢者居住の概要

65歳以上の高齢者を含む世帯の住宅事情について、世田谷区を事例として概観してきた。区全体の一般的傾向との差異とともに、ひとつは持家・借家という所有関係での差異が明らかだった。またひとつには、世帯の種類における差異も随所に

みられた。概して借家において厳しい状況のみられること、持家においては同居による多世代居住の実現が示されていることが特徴である。後者は高齢者への家族によるケアという住生活問題との関連を示唆する。一方で持家の一部には、十分のゆとり、さらにはいば広さをもて余すであろう世帯も存在している。

さて以上のような概況をこえる分析は統計資料の集計だけでは困難となる。集計単位の制約からして地区レベルでの実像はつかみ難い。また、世帯の諸属性との関連分析にもクロス集計の限界がある。そこで次章ではここまでの知見を基礎に、より小単位を対象とした実態的調査と分析を行ってみたいと考える。

3 地域における高齢者居住の実態

3-1 実態調査の視点と方法

(1) 実態調査の視点

高齢者居住の実態をより詳細に考察するため、地域(のちに述べるように、特性の異なる、町丁目単位とする3地区を選定する)を特定して、家族<sup>4)</sup>の居住状況を調査分析する。

高齢者の居住実態を把握するためには、家族間の扶養関係を視野に収めておかなければならな

い。それは、広く指摘されているとおり、高齢者には程度の差はあれ生活能力の低下が生ずる以上、周囲からの種々の援助が不可欠だからである。援助は、公共ないし地域（近隣による扶助や地域ボランティアによる援助）からのものを拡充することが政策的には求められるが、同時に、可能な範囲での家族（特に子の世代）からの援助も現実的基盤として存在する。もちろん、政策側が公共の役割を家族に負わせるのは問題であり、高齢者個人、高齢者を抱える個々の世帯が家族扶養と公共援助を適切に選択し組合せる自由度が確立されていなければならないが。

家族による扶養の存在を考慮すると、高齢者の居住実態を把握するに際して、高齢者自身が居住している住宅の実態（所有関係、規模、構造、老朽度、維持管理状態）に加えて、家族、特に子世代との同居・別居状況や交流の状況（同居ならば生活の共同の程度、別居ならば両者の距離、子世代の住宅の状況等）を含めた分析が必要となる。また、家族の形成過程において、その居住実態は土地・住宅の保有状況（所有関係や規模等）によって規定されることが多い。例えば、集合住宅では増改築がむずかしいため、親子二世帯の同居は一般に困難であり、別居を選択することとなる。あるいは親子二世帯が居住していても、子の就業地によっては別居せざるを得ない。このように、土地・住宅の保有状況は家族形成を規定する側面がある。

以上のことから、本調査では、高齢者の居住実態を、その居住する住宅と、高齢者のおかれている家族状況の関係づけを行なうことによって整理する。また、高齢者の日常生活は、住宅を中心とした近隣において営まれる<sup>9)</sup>ことから、地域を単位として、居住環境、社会環境をも含めた面的な把握を試み、地域に即した高齢者の居住のあり方の検討素材を得る。

## (2) 実態調査の概要

東京の既成市街地（区部を対象とする）の代表的な住宅地として、①ホワイトカラー層の居住地で、持家戸建専用住宅に特化した山の手住宅地、②職住併存の、伝統的居住形態の残る下町住商工

混在地域、③木造賃貸アパート（以下木賃アパート）など共同住宅の多い木賃アパート密集地域の3タイプの住宅地を取りあげる。そして、そこに居住する高齢者の居住実態を把握するために典型地区での実態調査を行なった。その概要は以下の通りである。

〔調査対象地区（典型地区）および調査時期〕

- |              |             |
|--------------|-------------|
| ① 山の手住宅地     | 杉並区松ノ木3丁目   |
|              | 1982年7月～10月 |
| ② 下町住商工混在地域  | 墨田区東向島1丁目   |
|              | 1983年5月～9月  |
| ③ 木賃アパート密集地域 | 豊島区東池袋5丁目   |
|              | 1983年8月     |
|              | 1684年7月     |

これら3地区での実態把握は、以下の4調査を基本として行なった。

### 1) 住民基本台帳（以下住民票）調査

調査対象世帯（65歳以上の居住者を含む世帯）を住民票により抽出し、その世帯の構成員の続柄、生年月日、転出入年月、転入地および転出先等の資料を得た。

### 2) 現地調査

調査対象世帯の居住実態および住宅について、現地調査を実施し、住宅形態、住宅の構造と規模、住宅の老朽度および維持管理状況、居住実態（親子世帯の同居・別居の形態と住宅の共有部分の有無）に関する資料を作成した。

### 3) 土地・家屋課税台帳調査

調査対象地区全域の土地・家屋課税台帳の転記により、調査対象世帯の土地・家屋所有関係、所有規模、家屋の建築年、増改築実施の有無、取得時期と方法について把握した。

### 4) 高齢者インタビュー調査等

上記3調査での分析内容を定性的に確認し、かつ調査対象地区での高齢者の生活の概況をつかむため、高齢者へのインタビュー調査と自治体、町内会、老人クラブ等へのヒヤリングを実施した。

調査対象3地区の概要は、表-1に示すとおりである。

松ノ木地区は、戦前から戦後初期に市街化された住宅地で、敷地に比較的余裕のある木造戸建住



宅が主流の住宅地である。

東向島地区は、明治末期から市街化が始まり、関東大震災後のスプロールを経て形成された地区であり、戦災をまぬがれ現在に至っている。そのため道路基盤が未整備なまま市街地が形成され、不燃化率17.4%の木造密集市街地となっている。長屋形式の専用住宅、住商・住工併用住宅、小規模工場等の多様な建物形成よりなり、土地利用用途の混在した地区である。

東池袋地区は、明治末期から大正期にかけてほぼ全域で宅地化が進行した地区である。土地所有者による家作経営として建てられた長屋は、戦災をうけずに一部残存している。さらに、昭和30年代の木賃アパート建設が、住宅の主流を長屋から木賃アパートに転換させた結果、現在では都内有数の木賃アパート密集地域となっている。

### 3-2 典型3地区の実態調査の結果

#### (1) 高齢者を含む世帯の状況

住民票より抽出した調査対象世帯（65歳以上の居住者を含む世帯）を基本として、現地調査を実施した。その結果、住民票上で「単身世帯」となっている事例の一部は、子世帯と同居していることが明らかとなった。また、同居形態も、同棟同居（玄関共有）、別棟同居と多様であることが確認された<sup>6)</sup>。

図-18は、上記の2調査の結果を家族型別に整理したものである。（この場合、同棟・別棟にかかわらず、子世帯が同一敷地内に居住している事例を「複合家族」として扱っている。）

典型3地区および東京都の家族型別世帯構成比の差異は、高齢者のおかれた家族関係や家族の居住形態に地域差のあることを示すものである。松ノ木地区では他地区に比較して、複合家族の割合が高く、単身の割合が低い。一方、東池袋地区では単身や夫婦の割合が高く、相対的に複合家族の割合を低いものとしている。

次に、課税台帳調査による調査対象世帯の土地・家屋の所有状況を、図-19に示す。住民票および現地調査を経て分析対象とされた世帯の居住している土地、住宅のそれぞれの所有者名と、住民票上の姓名を照合することにより整理を行なった結果である。

土地および住宅の所有者名と住民票上の姓名の三者が一致した「持地持家居住層（AAA型）」、住宅の所有者と住民票上の姓名の一致した「借地持家居住層（ABB型）」の両者を合わせた持家層の割合は、3地区のうち最も低率の東池袋地区でも72.0%である。また、単身ではその持家率は低く、複合家族では9割をこえるといった様に、家族型による隔差が大きいものとなっている。

松ノ木地区では82.0%が持家層であり、最も低率の単身でも72.7%となっている。これに対し、東池袋地区では全家族型でも72.0%、単身に至っては38.5%と低率である。これは、土地・住宅の所有状況が、家族型での差異が大きいこと、地区によっても差異のあることを示している。

調査対象世帯の居住する住宅の用途、種類について、現地調査の結果を家族型別に整理したのが図-20である。

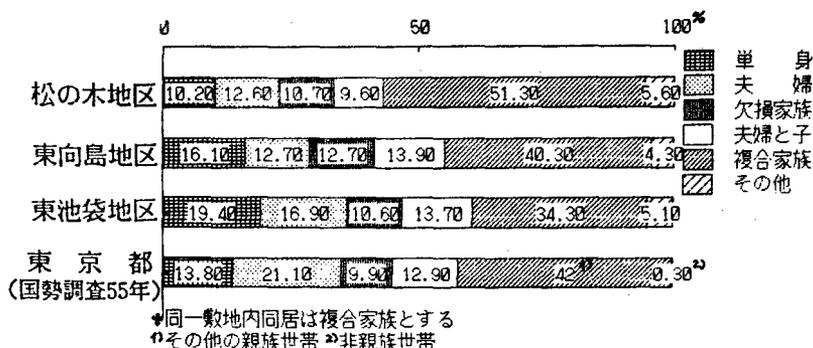
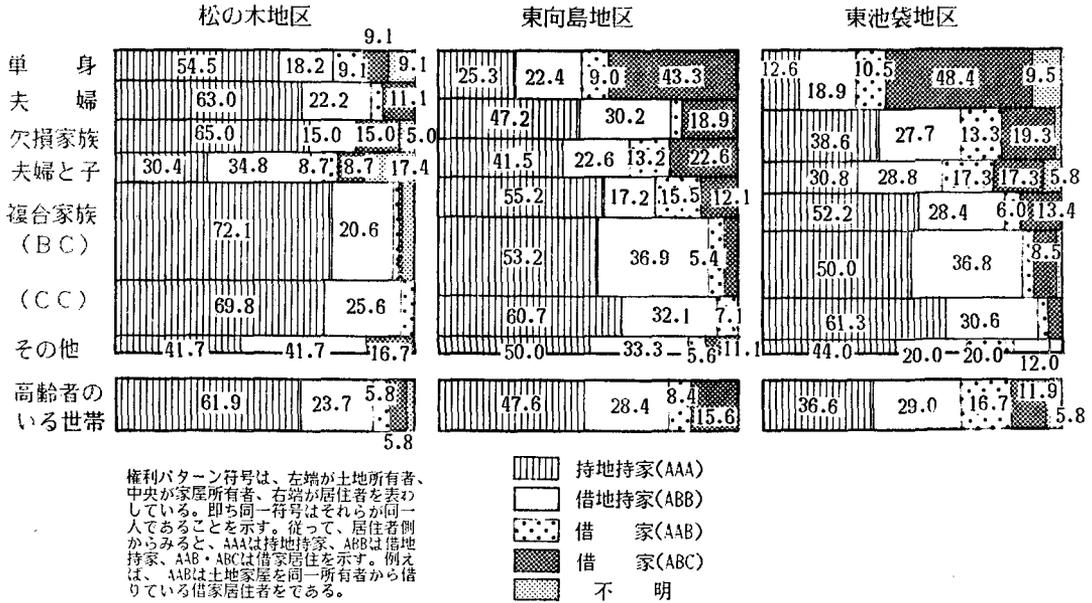
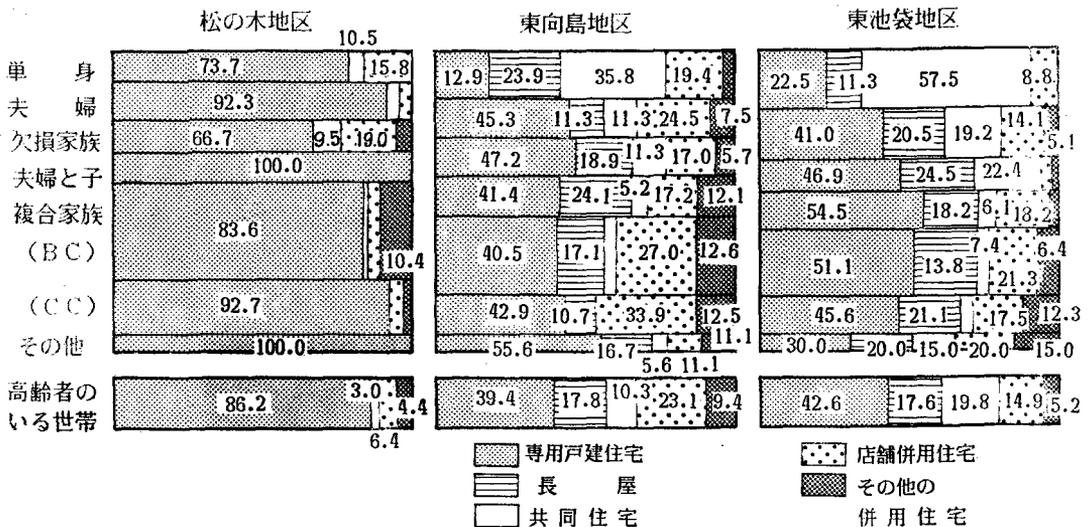


図-18 調査地区の家族型別にみた高齢者を含む世帯



図一19 家族型別にみた土地住宅の所有関係



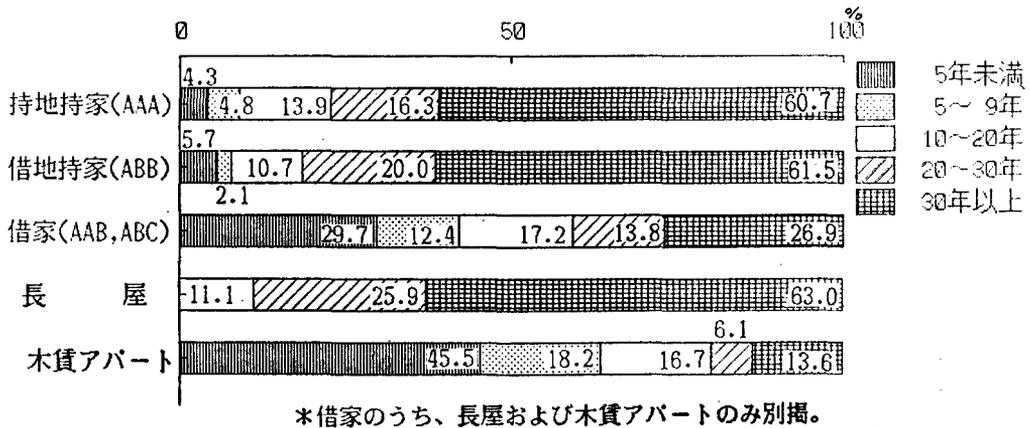
図一20 家族型別にみた住宅形態

全体としてみると、松ノ木地区では戸建専用住宅が81.4%を占めているのに対し、東向島地区では39.4%、東池袋地区では38.6%とかなり低くなっている。東向島地区では長屋建(17.8%)や共同住宅(10.3%)、あるいは併用住宅(32.5%)と、住宅形態は多様となっている。東池袋地区でも同様であり、特に長屋建(15.9%)、共同住宅(18.0

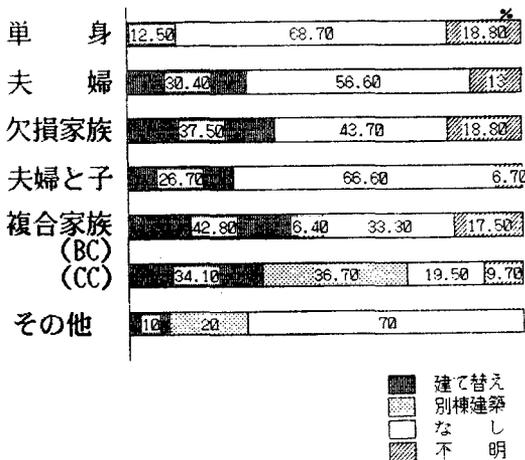
%)が多くなっている。

家族型別にみると、単身では共同住宅、夫婦では戸建専用住宅、複合家族では戸建専用住宅および併用住宅に特化しているのが特徴的である。これらの傾向は、3地区ともそう大きく相違のないものである。

(2) 高齢者の居住実態の特徴



図一21 土地・住宅の所有関係別居住年数 (東池袋地区)



図一22 家族型別にみた住宅の建てかえ (松ノ木地区)

3地区での実態調査に共通して示された、高齢者の居住実態の特徴は、以下の諸点にまとめられる。

① 持家層と借家層では、居住年数や家族型に相違がみられる。図一21に示されるとおり、持家層の居住年数は長く、借家層では短い。また、複合家族では持家層が9割以上であるのに対し、単身では借家層の割合が高いことは前述(図一19)のとおりである。

② 増改築の実施や維持管理は、家族型によって状況が異なっている。複合家族では増改築あるいは別棟の新築などの例が多い(図一22)が、単身や夫婦といった高齢者のみの場合、維持管理さえ十分に、行なわれないことが多い。従って、住

宅の老朽度にも家族型による差異がみられる。

③ 延床面積が、親子世帯の同居を規定している。持地持家層と借地持家層の同居率の差はそれほど顕著でなく、土地の所有が同居を規定する要因の一つではあるが、他の要因によるところが大きいと考えられる。持地持家層の住宅延床面積を、同居例(複合家族)とそれ以外(単身と夫婦)との比較で検討した結果、延床面積が同居する2世帯の居住空間として、ある一定規模以上必要であることが示唆される<sup>7)</sup>。(図一23)

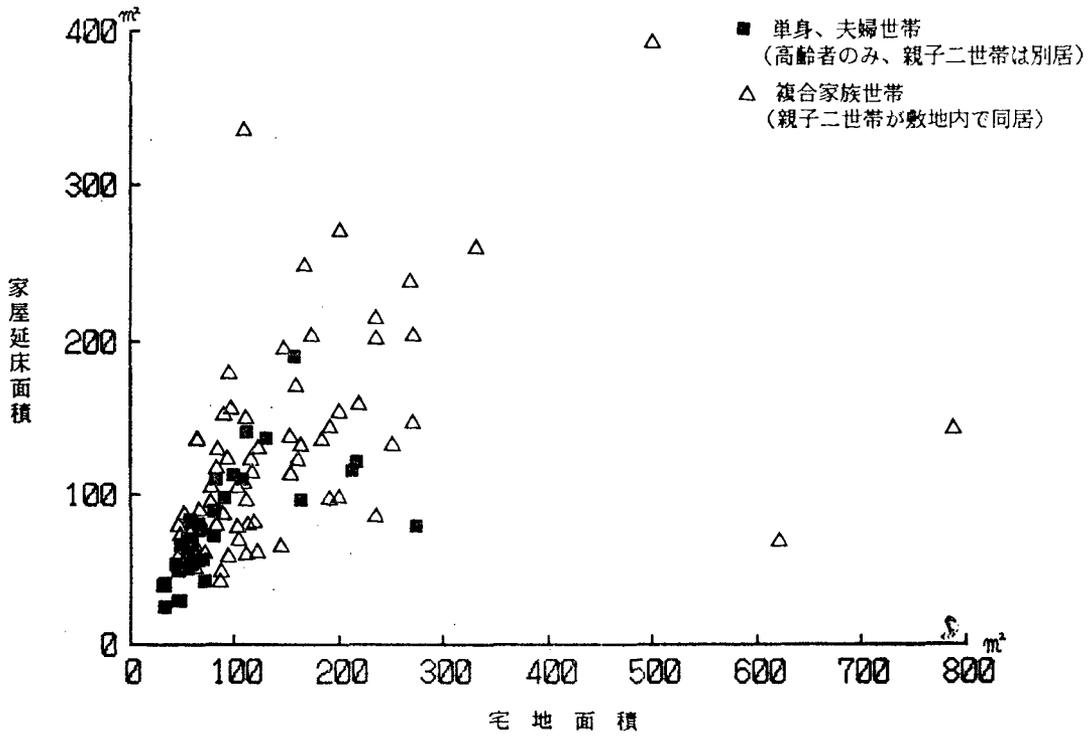
④ さらに、親子世帯の同居事例のうち、土地、住宅の所有規模の資料のある持地持家層について詳細な分析を行なった結果、準同居、同居、近接別居の順に、宅地面積が大きい傾向がみられた(図一24)。敷地に余裕があったり、増築が可能な場合には別棟の建築や上下階分離による準同居が実現されること、同居したくても2世帯の同居を可能とする空間が得られず近隣の住宅を確保して近接別居が実現されることが推察される。

### (3) 典型地区の特徴

典型3地区は、市街地の形成過程、住宅の種類・形態、その混在度、居住者構成等が大きく異なっていることは明らかである。こうした相違のなかで、高齢者の居住実態も異なった状況を呈していることは前述のとおりである。本項では、地区ごとに、その特徴とみられる点をまとめる。

#### 〔松ノ木地区(典型山の手地区)〕

本地区の高齢者の80.2%は持家層であり、81.4



\*宅地面積 800㎡以上、延床面積 400㎡以上を除く。

図-23 持地持家層における家族型と宅地・家屋延床面積 (東向島地区)

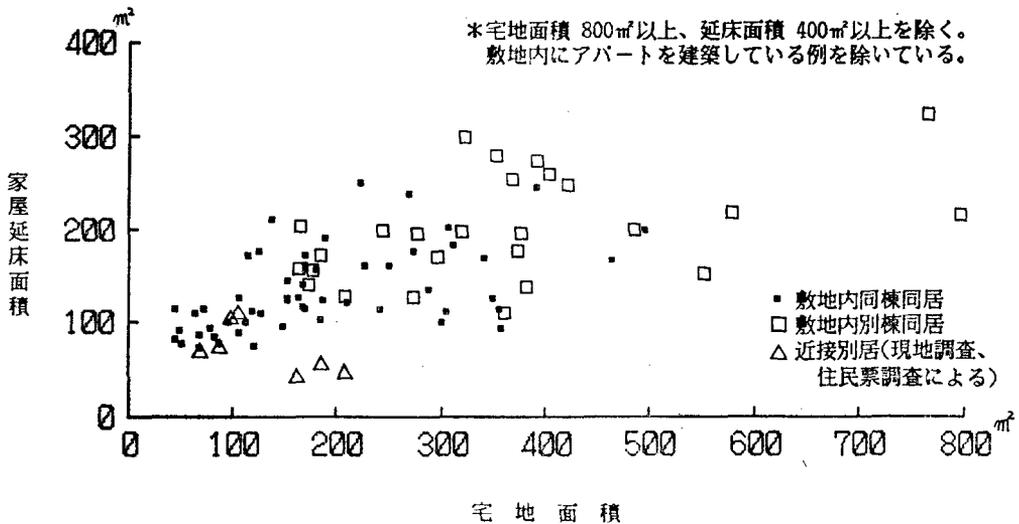
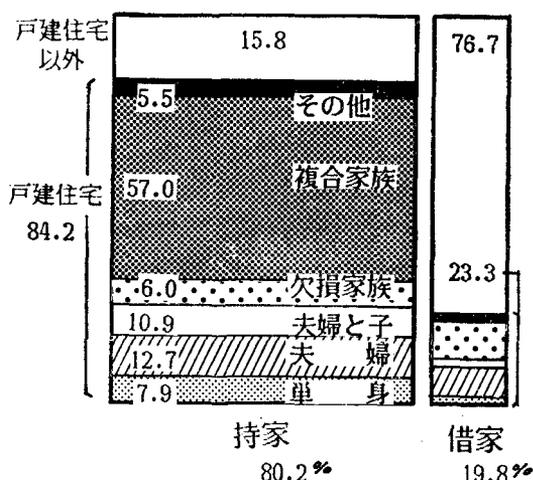


図-24 持地持家層における同居形態と宅地・家屋延床面積 (松の木地区)

%は戸建専用住宅に居住している。そして、本地区の多くを占める持家・戸建専用住宅に居住する高齢者は69.0%で、そのうちの64.8%は複合家族である(図-25)。

複合家族の居住する持家・戸建専用住宅は、建てかえ、増改築がなされ、他の家族型の場合に比較して良好な維持管理状態にある(図-22)。

本地区の高齢者の収入・学歴は相対的に高く、



図一25 松の木地区の高齢者の住宅の状況と戸建住宅居住世帯の家族型

経済的には自立度の高い高齢者が多いとみられる。従って、本地区の特徴的な事例は高齢者側の必要としている精神的援助と、子世帯側の住宅事情および両者の生活共同の利便性が結びついた「複合家族化」を実現しているものと推察できる。また、こうした持家による複合家族形態は、親子の同居率61.2%<sup>9)</sup>の現在、高齢者の居住実態の主流の一つといえる。

〔東向島地区（典型下町住商混在地域）〕

本地区の高齢者の居住する住宅形態は図一20のとおり、専用住宅67.5%に対し併用住宅32.5%と、他地区に比較して併用住宅の割合が大きい。また、専用住宅の内訳は戸建41.6%、長屋建26.3%、共同住宅15.3%となっており、全体として住宅形態の多様な状況が高齢者の居住状況にも反映しているものと考えられる。

本地区の高齢者の特徴的な居住形態として、①職住併存の居住形態、②近隣に親子、親族が居住している近接別居、③持家・戸建専用住宅での親子同居（準同居）形態があげられる。

職住併存、すなわち併用住宅に居住する高齢者の内訳は、複合家族51.9%、次いで夫婦と子、夫婦が各々12.6%となっている。そのうちの71.7%は店舗併用住宅で、その他は工場・作業場、事務所、医院である。これらの事例では、生業および土地住宅の継承、老親の扶養が、子世帯の同居に

より行なわれている。

松ノ木地区の事例では、親と子の職業に関連がないため子の世帯形成がすなわち転出となるのに対して、本地区では職業との関連でその継承のために同居あるいは近接別居するケースがみられる。特に、近接別居の事例では生業を継承している例が多く、別居した子世帯が親世帯の併用住宅に通勤して仕事をしている事例がみられた。本地区には職住併存の居住形態が基盤として残っている。それは、家族の成長に伴った住空間の拡大が、近隣のアパートを借りたり、長屋の隣接住戸を借りたり（近接別居）、あるいは増築、隣家の買取り（準同居）によって、仕事の場である本地区からの転出することなしに実現していることから明らかである。

持家・戸建専用住宅の事例は、松ノ木地区と同様の傾向を示している。しかし、本地区は松ノ木地区に比較して高密市街地であり、増築による住空間拡大（複合家族化）は、土地所有者層や、やや敷地規模の大きい事例に限られている。従って、前述の近接別居や隣家等の買取りが行なわれる以外は、「子の独立→転出による老親の残留」となっている。

〔東池袋地区（典型木賃アパート密集地域）〕

本地区の高齢者の住宅形態、住宅の所有関係での特徴は、共同住宅・借家層の多いことである。とりわけ、木賃アパート居住者は、66事例、13.5%にのぼる。そして、そのうちの62.1%は単身、次いで夫婦（15.2%）といった「高齢者のみの世帯」となっている。

借家層の居住年数は、持家層に比較して短い。そのなかでも木賃アパート居住者の事例では45.5%が5年未満と特に短い。こうした事例の多くは、高齢者へのインタビューや老人クラブ等へのヒヤリング調査によると、家族・親族が少なく、また近隣との結びつきも弱い。孤立化傾向にあることが指摘された。

一方、本地区の住宅形態の多くを占める木賃アパートの経営者の50.4%は高齢者である<sup>9)</sup>。こうした木賃アパート所有者の高齢化は、経営意欲の減退を生じ、建物の老朽化を招くなどの住宅地の

ストックの水準低下として大きな問題をはらんでいることが指摘される。

しかし、木賃アパート経営の高齢者の48.5%は複合家族となっており、居住年数が長く、本地区定着層といえる。従って、家族と同居するなど密接な関係にあり、かつ近隣との結びつきも強い傾向にある木賃アパート経営者層は、本地区の住宅ストックに多大な影響力をもつ層といえる。

### 3-3 小括——土地・住宅と家族関係よりみた高齢者の居住問題

#### (1) 顕在化する問題と対応策

典型3地区での実態調査から、高齢者の居住と土地・住宅と関連づけて検討する。顕在化しつつある問題を整理し、それへの対応策を考察すると、表-2のようにまとめられる。

問題点は、大きく持家層と借家層に分けて考えられる。持家層では、住居費の大半が維持管理費用と考えられるのに対し、借家層では家賃であるため、経済力の低下によって住居の確保さえ不安定になる。また、持家層の場合、住居は確保されているものの、維持管理費用が負担できなくなると、住宅の老朽化を招くおそれがある。このよう

に、持家層と借家層では問題の所在が異なる。

さらに、家族との同居・別居、あるいは援助が得られるか否かによっても問題は異なる。すなわち、複合家族化した場合では、親子二世帯が居住するための住空間拡大は建てづまり、過密化を生ずる。一方、複合家族化できない場合、住宅の維持管理の費用や労力、意欲の減退が老朽化につながることも考えられる。そのうえ、木賃アパート経営者の高齢化によるアパートの老朽化といった自己住宅以外の老朽化問題も、その経営や運用の支援者がいない場合に生じている。

実態調査では、家族による援助が土地・住宅や生業の継承によって行なわれていることが明らかであった。しかし、そのいずれも持ちえない場合、または持っても援助の得られない場合では、高齢者相互、あるいは近隣との結びつきに依存している事例や、公的扶助のみに依存しており地域社会・家族から孤立化している事例も確認された。各々の実態から抽出された問題への対応策は表-2のとおりである。行政によって現在実施されている例もあるように、個別的な対応は可能である。しかし、今後は土地・住宅の継承を住宅地の水準保持の観点から検討することや、近接別

表-2 今後顕在化する問題とその対応策

	顕在化する問題	対応策
持家層	<ul style="list-style-type: none"> <li>複合家族化の場合 同居・準同居の実現→建てづまり・過密化 相続→土地・住宅の市場放出（細分化）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>子世帯の近接別居を可能にする</li> <li>土地・住宅継承の推進（市場放出防止）</li> <li>老後保障+相続の優遇（武蔵野方式）</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>複合家族化できない場合 住宅の維持管理等の意欲・能力の減退→住宅の老朽化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>修繕費用等の補助・貸付</li> <li>修繕等の労働力の提供</li> <li>手続き代行、信託制度等</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地・住宅等資産活用できない→建築物の老朽化</li> </ul>	
借家層	<ul style="list-style-type: none"> <li>世帯分離は、若年層の流出・高齢者の残留を招く 地域活力の低下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>（地域活力の活性化・若年層の流出防止）</li> <li>住宅供給（住み替えの自由度を高める）</li> <li>近接別居の推進、若年層向け供給</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>民営借家居住者の居住水準の悪化・家賃問題</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽借家住宅の改善</li> <li>高齢者向け住宅の供給（老人アパート等）</li> <li>老人アパート公営住宅優先入居</li> <li>住居費の援助</li> </ul>

表-3 家族と高齢者の同居別居形態の整理

		(現 状*)	
同居	同居率	61.2%	生活の共同度 高 ↓ (生活分離) 低
	別棟同居	6.2%	
準同居	隣居	2.1%	徒歩圏内 ↓ 自家用車、鉄道利用 (遠距離)
	近接別居 (徒歩10分以内)	2.5%	
別居 子供なし		21.1%	
		7.0%	

- ・生計
- ・日常生活(食事、家事など)
- ・住宅(総て共用→一部共用  
；玄関、台所、食堂、居間等)

\*1昭和55年度 東京都老人生活実態調査

居システムの実現のための住宅地の住宅構成をどうするのか、若年層の流出を防止し異世代の交流できるまちづくりをどう進めるのか、といった総合的な目標・方策の検討が重要となってくるものと考えられる。

#### (2) 家族と高齢者の関係を軸とした居住形態

高齢者の日常生活における援助の基盤が家族であることに、今後も大きな変化はないとすると、高齢者の居住問題は家族との関わり抜きには考えられない。

実態調査の結果から、家族と高齢者の関係を軸とした居住形態を整理したのが表-3である。

従来からの親子二世帯同居は、親子相互の独立性を認めた準同居が指向される傾向にある。すなわち、同居の形態もその生活の仕方により、「同棟での生活共同型」から「上下階、別棟による生活分離型」まで多様となることが考えられる。しかし、敷地に余裕がない同居困難な場合や相互の独立性を指向する場合、近接別居も選択肢の一つとして有効である。

また、両者の居住する住宅の位置が徒歩圏なのか自動車利用、あるいは同一鉄道沿線なのか、その距離も含めて、近接別居としてどこまでが有効とされるのかを検討する必要がある。そして、多様な同居・近接別居の実現のためのシステムづくりは今後の重要な課題である。

さらにいうまでもないが、家族による援助のみでは高齢者の日常生活上の援助に限界がある以上、近隣の結びつきによる地域扶助のシステムの

重要性が、今後さらに増大すると考えられる。

## 4 おわりに

以上のように、本稿の前半では住宅統計調査の分析を主に用いて、東京都、特に既成市街地たる東京区部の住宅と住環境問題の今日的動向を、その主要テーマのひとつである高齢者居住を中心に考察してきた。後半では、高齢者に問題を限って、性格の異なる典型地区を対象とした実態調査の分析と考察を行ってきた。

住宅の量的充足が果された今日にあっては、高齢者の居住問題を、単なる物的存在としての住宅とのかかわり合いから広げて、家族や地域、公共による居住生活への援助との関係も含めて検討することが必要とされる。

高齢者の居住問題を解く鍵は、ライフステージの最後の段階に至った高齢者の住宅が、子の世代とどのような関係において存在するのかという点にある。ひとつの極には、持家で、敷地にもゆとりがあり子世代との同居（特に玄関や台所が独立し得るかたちで、あるいは同一敷地内での隣居というかたちで）という形態がある。他方の極には子がなく（または交流が希薄で）、零細な借家に孤立して住む形態がある。これら両極間に様々な高齢者居住形態が存在するのであるが、その形態は現象的には、次のような側面において表出される。

① 同・隣・近・遠居、または子世代なしといった次世代との距離関係。

② 持家・借家あるいは戸建・アパート・マンションといった住宅・土地の所有関係と種類、規模。

③ 職業、特に親から子への継承が可能な、しかも住宅と仕事場が同一場所となりうる職業であるか。(この他に、高齢者世帯の経済状態、個々人の健康度が関係するが、個々の世帯にかかわる問題であり、今回の住宅からのアプローチでは付随的要素として捉えるべきだろう)

これら諸点は、みてきたように、既成市街地内の地区ごとにより傾向の異ったものとして存在していた。そしてその傾向の差異が次の2つの政策的側面に、異った対応方策を求める。

#### ④ 都市計画・住宅問題として

高齢者の住宅に関わる、個別の住宅建て替え等をどう援助・誘導すべきかの問題。それぞれの地域に新たに建てられる住宅を既存の居住世帯とどう関係づけるかの問題。それぞれの地域での高齢者を念頭に置いたとき、住環境をどのようなものとするべきかの問題等。

#### ⑤ 高齢者福祉の問題として

家族、地域、公共における高齢者への援助がどのようなものであるべきかの問題として。またその結果として、高齢者のための地域施設がどうあるべきかの問題として。

以上のように、住宅・住環境の今日的テーマのひとつとしての高齢者居住問題は、上記①②③を地域に即して把握することから、④⑤の都市・住宅・福祉の対応方策を導き出すという構図において検討されると考えられる。

#### (謝 辞)

本稿の執筆に際して、世田谷区および竹内陸男氏(シビック・プランニング研究所)より住宅統計調査独自集計結果の提供を受けた。実態調査を行った杉並区・墨田区・豊島区の担当課や町内会諸氏より資料提供等の便宜を得た。また実態調査

のまとめ方については、共同研究グループの長倉康彦教授(工学部)より有益な示唆を受けた。インタビューに快く応じて下さった高齢者世帯の皆さんと併せて、以上の諸機関、諸氏に厚くお礼申し上げます。

#### 注

- 1) 「東京都における住環境の水準設定調査報告書」昭和60年2月東京都住宅局より引用した(同調査主査を高見沢がつとめた 調査作業は野村総合研究所)
- 2) 「図説住宅白書」昭和61年9月世田谷区より引用した(同資料策定の研究会委員を高見沢がつとめた 調査作業は計画技術研究所他)
- 3) 世田谷区に設けられた住宅研究会での検討資料よりの引用である(主査高見沢, 作業・分析竹内陸男)
- 4) 前章までは統計調査用語である「世帯」を用いてきたが、本章では世帯の構成員相互の関係にも着目することから、「家族」を用いる。
- 5) 「高齢者の生活圏域と環境条件に関する研究」(内閣総理大臣官房老人対策室 昭和55年)によると、高齢者の外出行動は個人差が大きいものの、外出手段は徒歩、自転車が多く、外出行動圏は「仕事」「高級品の買物」等を除くと片道30分前後の範囲に含まれる。
- 6) 高齢者と子の両核家族の同居形態は、生計および日常生活の共同度により、大きく同居と準同居に分けられる。準同居は、「おもな居室と生計の大部分は分離しているが、面接交渉が随時可能な同一宅地内に居住する両核家族の連合形態」(湯沢雅彦「老人扶養問題の構造と展開」『老人扶養の研究』垣内出版1974年)であり、同棟で上下階・左右に分離した例や別棟を同一宅地に建てた例は、準同居に該当する。
- 7) 調査対象事例中には、親子二世帯が同居するには狭小で問題があると考えられる事例もある。ここではこうした特殊な事例を除いた規模を示している。
- 8) 東京都「昭和55年度老人生活実態調査」によると、「子どもと一緒に住んでいる」と答えた老人は、61.2%である。
- 9) 家屋課税台帳と住宅地図および住民基本台帳の照合による。従って、調査対象地区内に居住している借家所有者に限定される。

#### Key Words (キー・ワード)

**Elderly's housing** (高齢者の住宅), **Living arrangement** (居住形態), **Neighborhood case study** (地区のケーススタディ), **Households with related members of the elderly** (高齢者を含む世帯), **Tenure of dwellings** (住宅の所有関係), **Types of building** (住宅の建て方の種類), **Minimum housing standard** (最低居住水準)