

II 住宅・住環境の条件にみる高齢者の居住実態への影響

1. はじめに
2. 調査対象地域の概要
3. 調査結果に見る家族と高齢者
4. 住宅・住環境の評価
5. 前住地・前住宅と定住意向
6. おわりに（考察）

松本 暢子*

要 約

本研究は、長く住み続けることの価値を示し、住み続けることを可能とする条件を明らかにすることを目的としている。住宅および住環境の異なる2地域（北区桐ヶ丘団地およびその周辺地域）の高齢者について、その居住条件や満足度を把握する目的で、居住実態調査を実施した。その結果に基づき、住宅の所有関係、規模、設備条件および日常生活圏の住環境条件の違いが、高齢者の現在の居住実態へ及ぼした影響を整理した。

調査から得られた知見として、①長期居住者と新規居住者では、地域におけるネットワークの形成に大きな差があり、高齢化に伴うインフォーマルなケアの可能性に大きく影響を与えている、②都営団地と既成市街地では、住宅タイプの違いが住宅の規模の違いとなっており、その影響が家族型構成に現れている、③新規居住者は、住宅タイプにより、その家族の属性が異なっている、④既成市街地に住む小規模家族では、居住水準の低いものが少なくない、⑤都営住宅の居住者の定住意向は高いものの、三世代同居や子どもの近居意向が強く、建て替え事業におけるこれらへの配慮が求められている。が挙げられた。高齢者の居住継続を支える条件である、安心して住み続けられる住宅と、自立した日常生活を送っていかれる住環境の実現について、高齢者および居住者のニーズをくみ取った住宅供給および居住環境整備が希求されていることを示した。

1. はじめに

高齢者の居住問題は、在宅福祉を推進するうえで基盤となる住宅・住環境の質の向上が重要と考えられる。高齢者向けの住宅対策は、高齢社会対

策の一貫として、在宅福祉政策と呼応するかたちで取り込まれつつある。一方、日常生活を安全に快適に送るための住環境の整備の重要性に関する認識は未だ低い状況である。

老朽住宅の改善、建てつぎの解消、狭隘道路対策、危険な道路環境の改善、在宅ケアの拠点施

設整備、高齢者向け利用施設整備など、在宅で暮らす高齢者の日常生活を支えるための住環境整備は、大きな課題となっている。こうした問題の多くは、既成市街地の抱える改善課題と重複しており、今後の住環境整備を考える際に、在宅福祉の基盤となる住環境をどのように改善、形成していくのか、そのあり方が問われている。

そこで、本研究では、長く住み続けてきた居住者の居住実態および属性を把握し、住み続けることを可能とした住宅・住環境の条件を明らかにすることを目的としている。

2. 調査対象地域の概要

2. 1 人口構成と家族型構成

高齢者の多くは、「このまま住み続けたい」という意向が高い。しかし必ずしもその願いを叶えるものとはなっていない。在宅ケアサービスが不十分な現状においては、在宅でのケアは家族に依存

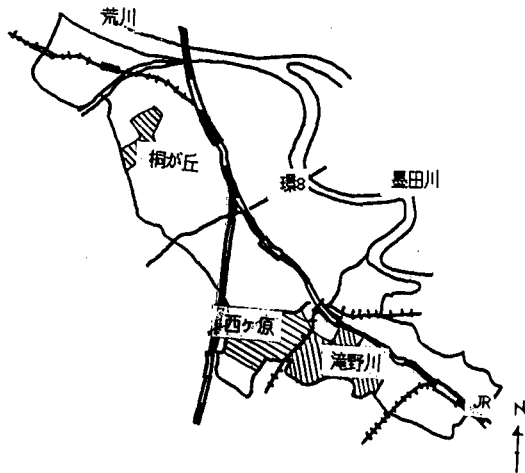


図1 調査対象区域 (北区)

することになる。そのため、ケアを行う家族の元に引き取られる（呼び寄せられる）ことや、ケア付きの施設に入所を余儀なくされるなど、高齢者にとって不本意な転居が実際には行われている。また、ケアが必要でない高齢者でも、足腰が弱まるにつれ、外出には多くの困難を経験する。そのため、徒歩空間を始めとした公共空間でのバリアフリー化が希求されている。

住宅ストックの改善によって、高齢化しても住み続けられる住宅を保障していくこととともに、高齢者の外出を可能にする地域の住環境の改善向上が求められる。高齢者の居住状況を明らかにし、その住み続けることの価値を明確にすることが重要である。

そこで、都営住宅団地の高齢者と既成市街地の高齢者の居住状況を比較分析することによって、居住条件が高齢者の現在の生活や定住意向に与える影響を明らかにすることを目的として、以下の調査を実施した。

【調査の概要】調査対象地域は、図1のとおり、北区桐ヶ丘団地（以下；都営団地）と、同区滝野川（1～5丁目）・西ヶ原地域（以下；既成市街地）である。調査対象者は、65歳以上の居住者で、同地に25年以上居住している長期居住者と、居住年数5年未満の新規居住者である。調査方法は、各戸への訪問による個別面接調査である。調査時期は、平成2年（1990年）2月23日～3月10日、回収状況は、表1のとおりである。

これらの地域の居住人口と世帯の概況を、表2に示す。北区全域と比較して、高齢者率がやや高いものの、高齢者を含む世帯の割合はほぼ同じである。高齢者のみの世帯や高齢者夫婦世帯がやや多いことが推察される。男女別5歳階級別人口構成における人口構成の変化(1970、1975、1980、1985、

表1 調査票 回収状況

		配付数	抽出率	友好回収	不能	回収率
桐ヶ丘 (都営住宅)	25年以上	150	15.9%	80	37	53.3%
	3年未満	63	100.0	20	19	31.7
滝野川・西ヶ原 (既成市街地)	25年以上	150	4.2	96	28	64.0
	3年以上	193	100.0	96	76	49.7
計		556		292	160	52.5

表2 調査地域の概要

	人口 (人)	高齢者 ⁴⁾ 率 (%)	世帯数 (世帯)	高齢者 ⁵⁾ 率 (%)	親族世帯 ⁶⁾ 率 (%)
桐ヶ丘 ¹⁾	13,456	14.24	4,771	28.50	8.09
滝野川 ²⁾	25,515	11.42	9,822	22.78	22.49
西ヶ原 ³⁾	19,479	11.13	8,096	20.33	24.97
北 区	367,579	10.46	143,110	20.73	23.35

資料：1985年国勢調査

- 1) 桐ヶ丘1、2丁目、2) 滝野川1～5丁目、3) 西ヶ原1～4丁目
- 4) 全人口に占める65歳以上の割合
- 5) 65歳以上の者を含む世帯の、全世帯に占める割合
- 6) 核家族を除く親族世帯の、全世帯に占める割合

表3 家族型別世帯数・構成比

1985年国勢調査

	単 身	夫 婦	夫婦と子	片親と子	その他の親族	小計**
桐ヶ丘*	817(17.1)	829(17.4)	2,008(42.1)	775(16.2)	1,161(24.3)	4,773
滝野川*	3,224(32.8)	1,284(13.1)	3,440(35.0)	828(8.4)	4,279(43.5)	9,831
西ヶ原*	3,314(40.9)	1,074(13.3)	2,379(29.4)	472(5.8)	3,925(48.4)	8,105
北 区	48,501(30.3)	19,519(13.6)	48,770(34.0)	10,932(7.6)	64,165(44.7)	143,386

単位は世帯、()内は、構成比 (%)。

*桐ヶ丘(1、2丁目)、滝野川(1～5丁目)、西ヶ原(1～4丁目)

**一般世帯総数

表4 住宅の所有関係別世帯数 1985年国勢調査

	持ち家		公的借家		民営借家	
	(世帯)	(%)	(世帯)	(%)	(世帯)	(%)
桐ヶ丘*	61	14.2	4,584	96.6	69	1.5
滝野川*	3,881	11.4	1,090	11.5	3,076	32.6
西ヶ原*	3,421	11.1	93	1.2	3,682	47.6
北 区	50,421	36.3	26,569	19.1	53,015	38.2

*桐ヶ丘(1、2丁目)、滝野川(1～5丁目)、西ヶ原(1～4丁目)

1990年)をみると、高齢者人口の増大と、若年世代の流出および、若年世代の流入のないことが明らかである。

一般世帯の家族型構成比(表3)では、都営住宅地域と既成市街地での違いが明らかである。都営団地では三世代家族の割合が非常に低く、単身率が高い。一方、既成市街地では三世代家族の割合が高く、相対的に単身率が低くなっている。

こうした家族型構成の現状での違いは、住宅地の住宅ストックの持つ条件によって、地域に居住

者が長期に住み続けるうえでその内容が大きな影響力を持つことを示唆している。

2. 2 住宅の状況

一般世帯の住宅所有関係(表4)では、地域の住宅ストックの状況を反映している。都営団地では、一部の一般住宅を含むため、都営住宅が95%程度である。一方、既成市街地では、北区全域とほぼ同様の持ち家率となっている。

居住水準を、住戸規模や一人あたり畳数でみる

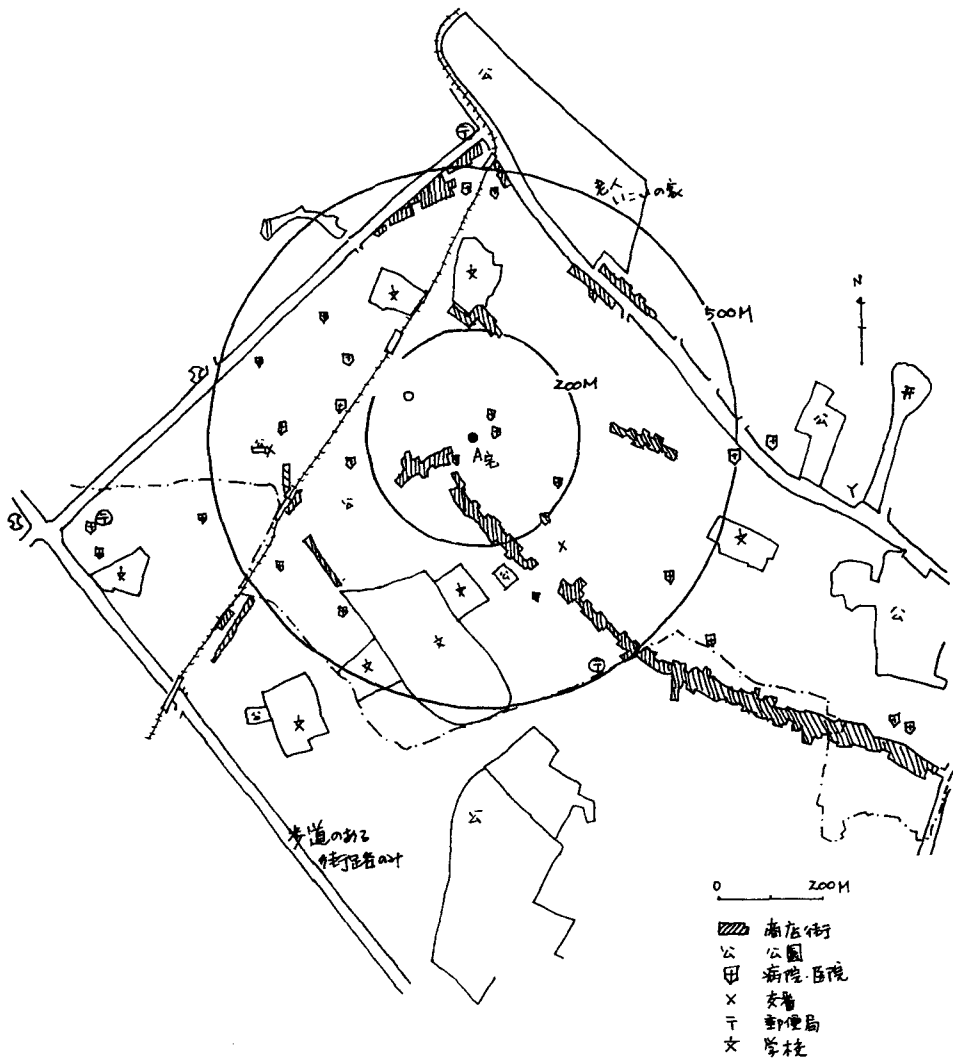


図2 Aさんの日常生活圏の施設等の状況

と(表5)、都営の場合が画一的な一方、既成市街地の多様性が際だっている。特に、比較的広さに余裕のある戸建て住宅と、民営借家・設備共用とみられる劣悪な居住水準の住宅とが混在している。各々の住宅の条件によって、時間の経過の後、家族の居住状況に大きな差異が生じるものと思われる。

2. 3 住環境と社会サービス

調査地域の高齢者の日常生活圏(徒歩10~15分、半径約2キロの範囲)について、施設整備状況を

把握するため、図2を作成した。

高齢者の利用する公共施設(老人福祉施設、集会所、区役所など行政窓口、福祉事務所)、日常生活のための諸施設(郵便局、交番)、医療機関、交通機関、商業サービス(店舗、金融機関、銭湯、飲食店、その他)について、住宅周りの生活環境の現状を、利用圏を勘案しながら検討した。

日常生活圏において、多くの時間を過ごす高齢者の場合、徒歩で行くことのできる範囲の諸施設、サービスの存在が重要である。これらの存在によって、長く住み続けることを可能にしたり、暮

らしやすくなる¹⁾。さらに、今後、在宅福祉を始めとする行政サービスが高齢者の日常生活を支えるために重要な役割を持つと思われる。

都営団地では、団地内施設（集会所、保育園、公設市場、公衆浴場など）が併設されているものの、医療機関や商業施設の不足が想定される。一方、既成市街地では公共施設の整備が立地により大きく違い、その格差が住みやすさに影響を与えていることが容易に想像される。

3. 調査結果に見る家族と高齢者

3. 1 家族構成と高齢者の居住状況

調査対象者の選定は、長期居住者（居住年数25年以上）と、新規居住者（居住年数5年未満）のサンプリングを住民基本台帳（以下；住民票）によって無作為抽出する予定であった。しかし、新規居住者については、該当者が少数であったことからその全数をサンプルとしている。

従って調査結果の分析は、都営団地／既成市街

地別および長期／新規居住別に検討する。家族構成比（表6）をみると、①都営団地に単身、夫婦のみといった小規模家族が多い。②一方、既成市街地では三世代家族がやや多い。③上記居住者が長期居住者の大勢を構成している。④新規居住者は、都営団地では小規模家族、既成市街地ではやや様相が異なる。

これらの結果は、①都営団地の住戸規模が狭小であるため、同居できる家族人数には限界が在ること、狭小な住戸空間の拡大は不可能であること、②既成市街地では主流が一戸建住宅であり、都営団地の住戸よりは広く、同居のための増改築が可能であることによると考えられる。

住戸面積と家族人数・三世代同居の可能性、一戸建住宅の増改築の可能性と同居実現、新規居住者の住居移動の現状についてを焦点に、分析考察を行う。

3. 2 住宅の規模と居住年数

所有関係（表7）では、都営団地での実態を反映して、2世帯を除くサンプルが都営住宅居住者

表5 住宅の所有関係別住戸面積 1985年国勢調査

	一世帯あたり畳数（畳）			一人あたり畳数（畳）		
	持ち家	公営借家	民営借家	持ち家	公営借家	民営借家
桐ヶ丘*	30.8	15.5	9.1	8.0	5.5	5.1
滝野川*	27.8	16.0	10.4	8.7	5.5	5.8
西ヶ原*	30.0	16.1	10.2	9.3	5.6	6.1
北 区	28.7	16.1	10.4	8.7	5.6	5.9

*桐ヶ丘（1、2丁目）、滝野川（1～5丁目）、西ヶ原（1～4丁目）

表6 居住年数別地域別家族構成比

		単 身	夫 婦	核家族	三世代	その他	計
		都 営	～5年	5	6	0	2
	25年～	21	37	17	3	6	84
住 宅	小 計	26	43	17	5	6	97
	(%)	26.8	44.3	17.5	5.2	6.2	100.0
既 成 市 街 地	～5年	18	7	13	18	6	62
	25年～	13	42	27	33	5	120
	小 計	31	49	40	51	11	182
	(%)	17.0	26.9	22.0	28.0	6.0	100.0

表7 既成市街地における住宅の所有関係・住宅タイプ

	持ち家		借家				
	一戸建 ¹⁾	共同建	都営	民営 ²⁾	民営 ³⁾	民営 ⁴⁾	他 ⁵⁾
～5年	23	6	—	5	15	10	3
25年～	109	1	—	7	2	—	1
小計	132	7	—	12	17	10	4
(%)	72.5	3.8	—	6.6	9.3	5.5	2.2

1) 親族と同居を含む 2) 一戸建、長屋建

3) 木造アパート 4) 鉄筋・鉄骨造 5) 間借り・下宿、住み込等

である。既成市街地では持ち家率76.4%と、同地域の一般世帯全体よりは高い持ち家率となっている。高齢者の場合、若年層を含む一般世帯全体の持ち家率よりも高率であることは一般的である。

住宅タイプ(表7)は、都営住宅が4～6階建共同住宅(一部、高層住宅)に対し、既成市街地では一戸建(持ち家)住宅(67.6%)が主流である。民営借家居住者は23.1%で、居住年数により状況が異なり、居住年数の長い者は9例(4.9%)と少なく、新規居住者では31例(17.0%)と多い。その内訳は、木造賃貸アパート(新規居住者の24.2%)、一戸建・長屋建(同8.1%)、鉄筋・鉄骨アパート(同16.1%)である。

居住している住宅の規模を、延べ床面積と室数によって把握している。都営住宅では、1DK～3DK(2DKが主流)となっており、延べ床面積は20～40m²(60m²未満がほとんど)である。既成市街地では、新規居住者の2/3が「19m²未満」および「20～40m²」と狭小なのに対し、長期居住者において「40～60m²」から「150m²」以上まで各々2割程度と幅があることが特徴である。室数でも、前者は「2室」か「3～5室」で新規居住者の8割を占めており、後者では「3～5室」(長期居住者の62.5%)、「6～8室」(同25.0%)が大半を占め、二分されている。

住宅タイプと合わせて推察するに、長期居住者では規模には幅があるものの、一戸建の持ち家住宅に居住している。一方、新規居住者では民営借家の共同住宅、木造賃貸アパートなどの狭小な住宅に居住している。この結果は、前節の家族型構

成とも密接な関係に在ると考えられる。

3.3 住宅の性能と居住水準

居住水準は、従来、規模水準に注目されていたが、高齢者の場合、住宅の設備状況や老朽度などが安定した暮らしを続けられるか、暮らしやすかにかに、大きな意味を持つものと考えられる。

特に、エレベーターの有無は、高齢者の外出行動に様々な影響をもたらす。居住階とエレベーターの有無をみると、都営住宅では2階以上に居住している66例(都営住宅95例中69.5%)のうち、1例のみが「エレベーターが在る」と答えているに過ぎない。従い、外出の際、多くの高齢者が1階以上の階段の昇降を余儀なくされている。

その他の住宅内の設備では、専用台所のないのは1例、専用トイレのないのは7例で、いずれも既成市街地の木造賃貸アパート居住者とみられる。都営団地では台所、トイレは専用であるが、浴室は72例がない。既成市街地でも37例が浴室なしであり、一般世帯と比較すると居住水準は必ずしも高いとはいえない。特に浴室の専用率の低さは際だっている。

また、住宅の老朽度を、その建築時期によってみると、新規居住者の場合、比較的新しい住宅に居住している。しかし、長期居住者では都営団地でも既成市街地でも、かなり老朽度の高いと想定される住宅に居住している。都営団地の建て替え、既成市街地での自己住宅の建て替えや住み替えなどがいずれ必要となるものと思われる。高齢期において、居住状況を一変させることは望ましくな

いことが指摘されており、こうした老朽住宅居住者への対応が必要であると思われる。

3. 4 住居費の負担について

住居費の負担は、持ち家の場合と借家の場合ではその内容は大きく異なる。持ち家では住宅の修繕・維持管理費用、土地家屋に関する税金、住宅ローンなどであるのに対して、借家では大半が家賃および共益費、住宅取得のための貯蓄である²⁾。

【持ち家層の住宅取得と住居費】

持ち家層（既成市街地182例中139例）について家族内での所有関係を詳細に検討している（表8）。家屋では本人または配偶者の所有が多く、長期居住者では75.8%にも及ぶものの、新規居住者では子供など同居親族の所有と本人（配偶者を含む）で二分されている。長期居住者と新規居住者では家族内での高齢者の位置付けがやや異なっているものと考えられる。一方、宅地では25.2%が「借地」となっており、長期居住者にその割合が高い。持ち地では、「家屋と宅地の所有者が違う」のは11.5%にすぎない。

宅地および家屋の所有者が回答者またはその配偶者かなのか、それ以外（同居している子供、親族等）なのかという点は、家族内での高齢者自身の位置付けや役割の違いや、住生活の安定に大きく関わっている³⁾。

住宅取得は、「自分または配偶者が新築・購入」71.9%、「親族が新築・購入」15.1%で、87%を占めている。長期居住者では前者が主流であるのに対して、新規居住者では後者が多い。「相続」の割合

はいずれも少なく、自分の代から住み始めた者が大半である。「新築・購入」の費用は、自己資金、住宅金融公庫や民間金融機関からの住宅ローンである。新規居住者の場合、「同居親族の購入」例がやや多く、高齢者自身は関わっていないようである。「前住宅の売却」が新規居住者では9/19例と、長期居住者の場合（1/100例）に比べ多くなっているのも特徴的である。

住居費では、当然ながら「固定資産税などの税金」（65.6%）、借地層の「地代」（28.1%）が多くなっている。住居費の負担額は、「20万円未満」が47例（有効回答75例中）で、次いで「20～40万円」（15例）である。年収に占める割合でも、「5～10%」（回答を得た66例中22例）、「10～20%」（同29例）で殆どである。しかし、30%以上の7例が、100万円以上支出しており、必ずしも小さい額ではなく、負担感も小さいとは言い難い。

【借家層の住居移動と住居費】

都営住宅居住者と、既成市街地の民営借家居住者では、現住宅への入居経緯および住居費（主に家賃）の様相は異なっている。

都営住宅では、95例中55例が「新築時」、17例が「空き家募集」で入居しており、「新築時」と答えた者はすべて長期居住者である。一方、民営借家では43例中24例が「民間の不動産業者のあっせん」によっている。

家賃は、都営住宅（95例）ではすべて3万円未満で、「1～1.5万円」（40例）、「1.5～2万円」（27例）である。これに対し、民営借家では低家賃の数列を除けば、「3～5万円」が11例と最も多く、

表8 居住年数別住宅の親族内での所有関係

		本人 ¹⁾	共有 ²⁾	親族 ³⁾	別居 ⁴⁾	小計 ⁵⁾	借地 ⁶⁾
既成市街地	～5年	10	3	13	2	28	3
	25年	91	3	15	1	110	32
	小計 (%)	101 72.7	6 4.3	28 20.1	3 2.2	138 100.0	35 (25.2)

1) 本人または配偶者の所有 2) 本人または配偶者と、親族との共有 3) 一緒に住む親族（子供など）の所有 4) 別居親族の所有 5) 不明（回答なし）1を除く 6) 借地について別掲

概ね都営住宅より高額の家賃を負担している。負担率も月収に占める割合でみると、都営住宅では「10~20%」が2/3に対し、民間借家では「30%以上」が少なくない。特に、新規居住者では19例中13例となっており、都営住宅と民間借家での現時点における、家賃負担の格差は小さくない。そして、この格差が長期間にわたる場合、より大きな経済的な不公平が生じることは周知のとおりである。さらに、民間借家の場合、契約更新の問題、立ち退き・住み替えなど、安定的に住み続けるには多くの障害が存在している。

4. 住宅・住環境の評価

4. 1 住宅の満足度

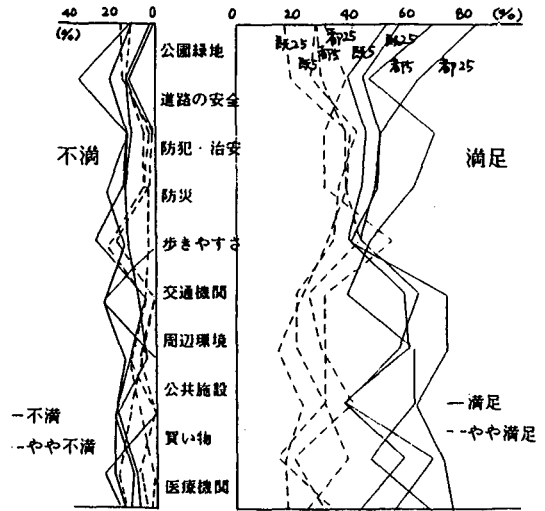
住宅について、敷地の広さ、住戸面積、間取り、水まわりの設備、ふすまや畳の状態、たてつけ、収納、日当り、通風、階段・エレベーターの10項目の満足度を質問している。どの項目も評価は概して高く、「満足」「やや満足」を併せて60~70%となっている。評価の低いのは、「収納」、次いで「エレベーター」で、特に都営団地の長期居住者に不満が多い。

すべての項目で満足度の高いのは、既成市街地の長期居住者である。一戸建住宅が主流で、広さや設備など満足度が高いのは当然の結果であるが、やや「日当り」への不満が際立っている。周辺地域の中高層化や建てつまりの影響と考えられる。

住宅への評価の結果は、都営団地と既成市街地といった地域差よりも、共同建の都営住宅と一戸建住宅といった住宅のタイプによる違いが大ききようである。また、居住年数の違いは、現住宅の居住水準に影響をもたらしているものの、住宅への評価には反映していない。

4. 2 住環境の満足度 (図3)

住環境については、公園や緑地、道路の安全性、防犯・治安、防災対策、周辺の歩きやすさ、交通の便、周辺の静けさ、集会所や図書館など、買い



●地区別居住年数別に4分類(都営住宅住宅居住者5年未満、25年以上と既成市街地5年未満、25年以上)している。

図3 都営住宅と一般市街地の高齢者の住環境評価 (北区1990)

物の便、医療機関の10項目の評価を質問している。

住宅に比較して、どの項目についても「満足」「やや満足」の答えが70~80%と総じて高い。住宅に比べ、住環境への関心の低さや諦めが、正確な評価に結びついていないと思われる。

しかし、計画的に建設された都営団地と、既成市街地の場合では、その評価の差が鮮明となり、図2の検討を裏付ける結果となっている。特に、「公園・緑地」「道路の安全性」の評価にその違いが集約されている。

既成市街地の場合、住宅のタイプや所有関係、居住年数によっても、評価が分かれる。既成市街地のなかでも立地による評価の分かれる点もみられ、サンプル数も少ないことから、厳密な分析はできない。しかし、新規居住者と長期居住者の評価の違いは、「交通の便」や「防災」「防犯」などに現われており、日常生活面での人間関係や生活のスタイルの違いが影響している。

5. 前住地・前住宅と定住意向

5. 1 新規居住者の前住地・前住宅

新規居住者の前住地は、都営住宅(13例)では、

区内2例、23区内10例、首都圏内1例である。一方、既成市街地（62例）では、区内4例、23区内41例、首都圏内13例である。

また前住宅は、都営団地の場合、「木造賃貸アパート」8例、既成市街地では「一戸建持ち家」23例、「木造賃貸アパート」11例、「親族の家」7例、「一戸建借家」7例となっている。

前住地での居住年数は、都営住宅では「5年未満」6例と「20年以上」4例、「10～20年」3例に分かれる。既成市街地では「5年未満」15例、「5～10年」9例、「10～20年」9例、「20年以上」29例と、居住年数の長いものが1/2近くとなっている。

住居移動の理由は、「立ち退き」による者が都営住宅では3例、既成市街地では18例と少なくない。また、「世帯を一緒にするため」住居移動を行ったと8例が答えており、子供の住居へ的高齢者の移動や、親子二世帯が同居するために移動した例と思われる。

都営団地の者は、木造賃貸アパートや民営借家などを「立ち退き」「周辺環境の悪化」「家賃の高騰」によって、引っ越さざるを得なくなったと思われる。一方、既成市街地でも木造賃貸アパートからの住み替えが少なくないが、長年住み慣れた自分の家からの移動や、子供の家族との同居の実現などが注目される。

5. 2 長期居住者の住宅改善

過去10年間の住宅改善状況は、全182例中、建て替え17例、増改築31例、模様替え・修繕58例、貸家建築2例（複数回答）であった。当然ながら、実施例の大半が長期居住者であり、都営住宅でも「模様替え・修繕」の答えがあった。また、新規居住者（既成市街地）でも「模様替え・修繕」が11/62例と、中古住宅への入居が少なくないことを示している。

改善実施の理由は、「設備が古くなったから」が61/88例と最も多く、次いで「狭くなったから」8例、「老人の住みやすさを考えて」も6例であった。2/3が、設備の老朽化による改善を行っており、浴室や台所をはじめとした水まわりの改善

が行われたものと思われる。

既成市街地の長期居住者でこうした実施例が多いのは、持ち家・一戸建住宅が主流で、改善への障害が少ないからである。長く住み続けるうちに生じる不都合や、家族の成長に伴う住要求に対し、こうした改善を行うことで対応し、長く住み続けてきたと思われる。加えて、社会的に生活水準が向上し、設備機器などの性能向上や居住空間の拡大なども顕在化しつつある。持ち家・一戸建住宅であり、同時に増改築の余地のある場合において、改善が可能となり、住み続けていると考えられる。

6. おわりに（考察）

調査結果における特徴的な点を整理する。

(1)長期居住者に比べ、新規居住者では近隣における交流は少なく、表面的であった。新規居住者の内、借家層では「家主と挨拶をする程度」のみであった。一方、長期居住者では、住宅タイプ、持ち家借家の区別なく、濃密な近隣関係を形成していた。

(2)都営住宅と既成市街地では、家族型構成に大きな違いがみられた。都営住宅では、単身や夫婦のみなどの小規模家族がほとんどを占める。一方、既成市街地では、少人数の家族から大家族まで多様である。

都営住宅の場合、住戸規模が2DK（68.1%）が主流で、1DKと2Kを含めて80%を占めている。この規模では、小規模な家族でなくては住み続けることは難しい。居住期間別にみると、家族型構成の違いがみられ、長期居住による家族構成の多様化が住宅規模に制約を受けることを示している。

(3)既成市街地の新規居住者は、マンション・戸建住宅と、民営借家とでは、経済力や家族構成に大きな違いがある。前者は、子どもと同居か、経済的にゆとりのある高齢者世帯、後者は困窮度が高い層とみられる。

高齢になってからの移動は、住民票分析では少数派であった。特に、民営借家層では低所得など

の問題を抱えていることは周知のとおりである。

(4)既成市街地の持ち家のうち、狭小な住宅に高齢者のみ、あるいは母子、父子世帯で暮らしている場合、住宅の老朽化、改善の必要性の高いケースが多くみられた。衛生面や設備の不備など、住生活上に問題の少なくないことが想定される。

(5)都営住宅では高齢者率が非常に高く、建て替え事業後も定住意向が強い。しかし、子どもとの同居や近居の希望も少なからずみられた。

以上のように、地域性の異なる2地区の調査を通して、高齢者の居住状況の違いが、そこでの居住者のニーズを大きく異なったものとしていることが明らかとなった。その結果、各々の地区での対応には、地域の特性を考慮した対応が必要であることが確かめられた。

持ち家か借家か、借家でも公的借家か民営借家か、住宅形式、住宅の規模によって、家族の居住形態や高齢者の扶養関係が規定されている。居住タイプごとにニーズの違いがみられ、高齢者の居住問題も様相を異にしている(図4)。①住宅の問題(改造、住生活への援助の必要性)、②介護しやすさへの配慮、③行政サービスの問題(供給と需要のバランス、情報不足等)、④外出に伴う障害(介護、交通、道路を始めとする公共空間)が指摘された。

高齢者の住生活は、一般的に日常生活圏(概ね

徒歩圏内)が中心である。そのため、徒歩で利用できる範囲の施設等の整備状況や徒歩空間のバリアフリー状況が、その生活を左右すると思われる。こうした高齢社会において生じるであろうニーズを明らかにし、新たな日常生活圏のモデルを描く必要がある。

高齢者の多くは、「このまま住み続ける」ことを望んでいる。確かに、安定的に住み続けている人々は、住宅・住環境への満足度が高く、地域社会においても家族、親族を含めて、より広範な人間関係を形成している。一方、高齢者のなかで少数派である不安定な居住層は、住宅、住環境への満足度は低い。そして、経済的な不安定さばかりでなく、人間関係の希薄さも示唆される。両者の比較の中からも、長く住み続けることの意義が暗示される。実際にこうした人間関係の存在が、高齢者の日常生活における有形無形の援助(ケア)を担っている。

高齢者が住み続けることを可能にする条件は、①安心して住み続けられる住宅と、②自立した日常生活を送っていかれる住環境である。

前者は、本調査の結果からも、持ち家であるか、公共借家であること、住宅の規模や設備、今後の住要求への対応(増改築)の可能性が具備していることが挙げられる。ライフステージを超えて住み続けられる住宅であることが望まれる。後者は、

持ち家	居住(福祉)ニーズ	住環境への影響
・同居、経済力あり	介護者への支援 住宅改造	建替えによる高容積化 相続対策、売買・借家化
・高齢者のみ	家事援助(派遣) 住生活管理(指導助言) 住宅、庭の管理できない 介護者の派遣	住宅改善のおくれ 老朽化、衛生上の問題
借家		
・公的住宅 (高齢者のみ多い)	住宅設備の向上 住戸の交換 介護、家事援助者派遣	建替えの事業化
・木賃アパート	劣悪な居住状況 近隣関係の欠如 住生活管理(公的需要)	建替え困難 住替え困難 孤立化
・一戸建・長屋建 (長期居住者、近隣関係濃密)	住生活管理(指導助言)	住宅の老朽化

図4 住宅タイプによるニーズのちがひ

住環境のバリアフリー化が前提となる。日常生活における自立を可能とする様々な機能を住環境が担う必要がある。今回の調査地域は、住宅地として成熟しており、商店街、地域の間関係などの存在に依存するかたちで高齢者が暮らしている。地域の住環境のあり方について、居住環境整備の課題として、より具体的な目標が日常生活圏レベルで示され、検討されるべきと思われる⁴⁾。

その実現の鍵として、ハード、ソフト両面からの住民参加によるまちづくりが、「住み慣れた環境」を形成していくためにも重要である。こうしたまちづくり活動が、住環境をより向上させていく一方、住宅供給において、安定した居住状況を確保していかななくてはならない。そして住み替えを円滑に進めるために、住宅タイプ、規模、所有形態の多様な供給を地域の実情に合致したものとしていくことが必要と思われる。

参 考 文 献

- 1) 松本暢子(1993)「高齢者の暮らしとまちづくり」

では、高齢者への実態調査をもとに、日常生活圏のあり方を示している。(秋山哲男編「高齢者の住まいと交通」日本評論社 p.51~78)

- 2) 関川千尋「住居費の問題」(家庭科教育昭和62年7月増刊号 p.29~37 家庭科教育研究会)では、住居費の定義が曖昧で、経済用語としての定義では、実際の住生活での支出とのギャップが大きいことを指摘している。本調査では、こうした「住居費」の定義を回答者には示しておらず、回答した者の解釈に委ねている。そこで、家計費に占める割合(負担率)や回答者の負担感を検討している。
- 3) 松本暢子(1984)「山の手住宅地における高齢者の宅地・住宅の保有と居住実態について」(日本建築学会論文報告集第345号)では、宅地住宅の家族内での所有関係を詳細に検討し、高齢者の位置付けに違いのあることを指摘している。
- 4) 松本暢子(1993)前掲書 p.65

Key Words (キー・ワード)

Dwelling Needs (住要求), Housing Complex (団地), Public Housing (公的住宅), Aged People (高齢者居住), Regional Differences (地域特性)

Study on Dwelling Condition's Influence for Aged People and Their Family

Nobuko Matsumoto*

*Social Information Studies, Otsuma Women's University
Comprehensive Urban Studies, No. 54, 1994, pp. 153—164

At built-up area in Tokyo, it's observed increase of single family and aged family. Especially, in the public housing complex it's clear that the habitants are aging and many of them live in long time without family. But, they have the satisfaction of being settle down and make their environment for their life history. As the result of staying there, they have a favor physically or mentally.

I investigated about housing for aged people and their family in Kita-ku Tokyo, such as type of public housing complex Kirigaoka and type of general residential area in and around Kirigaoka. We analyzed to residential pattern, living condition and home ownership relate with the term of dwelling. On my study, I assess the value of settle down and indicate the provided condition for them. As the provided condition, I present that home ownership influence residential mobility and it makes human network that extend the term of dwelling. I concluded that it's important for settled dwelling and concerned environment as fortified aging society.