住環境整備からみた高齢者の居住地移動

一名古屋市の都心周辺既成市街地および狭小宅地住宅地区におけるケース・スタディー

A STUDY ON THE MOVE OF THE AGED FROM INNER RING

Especially small site housing areas for housing and environment renewals in Nagoya

佐藤圭二*, 長谷川ゆか**

Keiji SATO and Yuka HASEGAWA

In this study, we aim to find any subjects for housing and environment renewals in inner ring, for the aged can keep their home in where they have settled down for a long time. For this purpose, we had several researches. Mainly, we researched the reason why the aged move out from inner ring (involved small site housing areas) and residential condition of the aged who have settled down there for a long time. From this study, we could have following subjects for renewals.

The moved aged families are classified several types from their moving factors, and each type have various needs for renewals.

The most of "changing work" type and "getting house" type move out in order to improve or level up their lives. It is necessary that you encourage them to move actively.

The "forming expanded family (it means "Dōkyo" in Japanese)" type are account for 1/3 of all cases, and they moved in order to live with their son or daughter who have been married, because they become alone or sick and they could not keep their home there.

In inner ring, care system are so poor that many people, over seventy-five years old, can not help leaving their house.

It is important to supply richfull and completed care system in inner ring, involved various facilities for the aged who need care. If completed care system are supplied in these areas, the aged will remain living there. Consequently, old houses in inner ring will have to be repair or rebuild for the aged.

Keywords : moved aged family, moving factor, inner ring, small site housing areas

1. まえがき

本研究は、大都市都心周辺の既成市街地、およびその地区内に多い「敷地規模の小さい戸建長屋建住宅が集中している地区（狭小宅地住宅地区^{注1)}と称す）」における高齢者の地区外転出の実態を明らかにし、住環境整備の計画に寄与することを目的としたものである。狭小宅地住宅地区は大都市、地方中心都市の既成市街地における代表的な密集住宅市街地であり、高齢化時代の住環境整備の対象として典型的な地区である^{注2)}。住環境整備の観点から都市の既成市街地における「高齢者の居住状態」を把握しようとした研究は、近年多くなっている。

これらの研究は、高齢者の住宅需要^{注3)}、高齢者の地域定住の必要性^{注4)}を指摘するものが多い。高齢者の居住地問題を住環境整備との関連でとらえたものとしては松本論文^{注5)}、林論文^{注6)}等があるが転出の動機や目的を

深く追究したものは少ない^{注7)}。

本研究は典型地区の高齢者の地域定住と地域からの転出の実態を住宅・環境条件との関係で把握し、地域定住と転出にかかわる諸条件を整理することによって、地区住環境整備の課題を明らかにしようとしたものである。

これまでのいくつかの調査の中で、既成市街地での高齢者の地域移動が目立っていること^{注8)}、狭小宅地住宅地区では住宅が老朽化する一方で空き家化・空き地化する傾向が顕著にみられること^{注9)}、この地区で敷地が狭く、住宅の水準が低かったり、借家である世帯は地区内に3世代同居ができず将来は地区外の子供のところへ転居しようとする世帯が多いこと^{注10)}、等の事実が分かってきた。

これらの事実は狭小宅地住宅地区のような密集住宅市街地では、高齢者は定住するばかりでなく、地区外に転

* 中部大学 教授・工博

** 株式会社篠田川口建築事務所・工修

Prof. of Chubu Univ., Dr. Eng.

Shinoda Kawaguchi Architecture office Corp., M. Eng.

居する世帯が多いことを示している。また一般には望ましいとされる3世代同居・近居は地域定住と両立しがたい世帯が少なくないことを示している。

本研究は、高齢者がなぜ地域外に転出していくのか(転出動機や目的)、転出の条件(定住の条件)は何か、そして転出高齢世帯は住環境整備に対応させるとどのような型に分類できるのか等を明らかにすることによって高齢者の地域定住の課題に迫ろうとしたものである。

また、このなかでの都心周辺既成市街地一般と狭小宅地住宅地区との比較検討は、都心周辺既成市街地内における住環境整備地区での高齢化対策の意義を明らかにしようとしたものである。

2. 研究の方法

研究は第1に地区の高齢者の転出状態を国勢調査調査区別集計結果の再集計によって概観する。

第2に、地区(ここではモデルとして名古屋市瑞穂区を選ぶ)を転出した高齢者について追跡調査を行い、地区外転出の理由から転出・定住条件を明らかにする。ここでいう「地区外転出」とは資料の関係上「区外転出(本調査では瑞穂区外転出)」とする。

本調査では地区外転出理由を転出者が自覚した意識としてたずねている。これは地区外転出によるさまざまな生活条件の変化の中で特に地区外転出の動機や目的となった条件を把握するためであり、高齢者の地域移動の根拠を追究するもっとも直接的で有効な方法と考えたからである。

この「転出理由」は研究上の概念としては転出動機と転出目的の両方に跨がる概念であり、社会科学上の概念としてはやや曖昧である。しかし概念上の意味が広いために人間の意識を把握するには便利である。また動機と目的のどちらが転出を決定づけたかを考えると、「退職」のように動機の方が決定づけた場合と「同居」のように目的の方が決定づけた場合があり、その両方を含む「転出理由」は転出の決定的条件を把握するには都合のよい概念である。

調査では「転出理由」の項目設定の領域を住環境整備と直接結びつく項目とし、高齢者の生活援助の対策としては重要ではあっても^{注1)}物的計画と直接結びつかない精神的・心理的理由は避け、極力物的要因に従属させることとする。その結果、①住宅・環境条件(11項目)、②経済・労働条件(8項目)、③家族的条件(4項目)の3種類23項目を多項目回答で答えてもらうこととした。

そして、考察はインナーエリア(都心周辺既成市街地)全体について調べたのちに、狭小宅地住宅地区について検討することとした。

第3に、狭小宅地住宅地区内の持家に定住する高齢世

帯について定住意識調査を行い、それまでの地区住民調査とあわせて高齢世帯の特殊な転出形態『持家からの転出』の動機と目的を明らかにすることによって地域転出条件(定住条件)を検討する。これは転出調査の補完的意味を持つものである。

そして第4に、住宅に困り、かつ介護を必要とする高齢者の発生が狭小宅地住宅(地区)に多いのではないかという点を明らかにするために、名古屋市内老人ホーム入居者の前住地調査を行った。これは地域ケア施設の需要の存在を側面から強調する意味を持つものである。

以上を研究の主要フレームと主要調査にしている。

3. 狭小宅地住宅地区の高齢化と高齢者数の減少傾向

ここでは名古屋市を対象として、既成市街地の人口が次第に減少する一方で、高齢者が増加するが、狭小宅地住宅地区においては高齢者数が増加せず、むしろ高齢者も減少済みであることを示す。名古屋市のモデル地区としては既成市街地の典型として瑞穂区を、狭小宅地住宅地区の典型としては瑞穂区御劔地区を取り上げた。地区の比較のために市内の既成市街地のいくつかの地区を取り上げ、国勢調査の調査区別集計結果の再集計を行った。地区の概要は表一に示す。

まず、名古屋市全体の年齢別人口の変化をみると1965年をピークとして若齢者の減少が始まり、以降年々高齢者数が増加している。瑞穂区のそれをみると全市よりさらに極端な変化が生じており、区全体の人口は減少するが、60才以上の人口は急激に増加している(表一2)。

ところが、地区別に年齢別人口の変化をみみると地区によって若干異なる傾向がみえる。図一1はすべて既成市街地内の地区であり、住宅・環境に問題のある地区とそれが良好な状態にある地区を選んだ。これで見ると狭小宅地住宅地区(基盤未整備)〈御劔〉はもっとも高齢化が著しいが、1975年から1985年にかけては高齢者数が増加しておらず、停滞ないしは減少気味である。

表一 都心周辺既成市街地モデル地区概要

No	地区名	地区の特徴
1	笠取	戦前低賃長屋住宅密集地区 基盤未整備狭小宅地住宅地区
2	雲心寺	寺所有地の低賃長屋住宅密集地区 基盤未整備狭小宅地住宅地区
3	御劔	非戦災・長屋住宅地区(含旧集落) 基盤未整備狭小宅地住宅地区
4	栄生	非戦災・長屋住宅地区(含旧集落) 基盤未整備狭小宅地住宅地区
5	野立	戦前～戦後形成の長屋住宅地区 基盤整備済狭小宅地住宅地区
6	御器所	戦前～戦後形成の戸建住宅地区 基盤整備済良住宅地区
7	松栄	戦前～戦後形成の戸建住宅地区 基盤整備済良住宅地区

表二 名古屋市、瑞穂区人口・高齢者人口の変化

	1960	1965	1970	1975	1980	1985年
名古屋市計	1,591,935	1,935,430	2,036,053	2,079,740	2,087,902	2,116,381人
60才以上 (同%)	65,316 4.1	85,946 4.4	106,850 5.2	130,390 6.3	159,131 7.6	186,562人 8.8%
瑞穂区 計	127,771	135,308	133,588	125,885	120,679	115,122人
60才以上 (同%)	5,425 4.2	6,730 5.0	8,258 6.2	9,659 7.7	11,382 9.4	12,621人 11.0%

図一 名古屋市都心周辺地域・瑞穂区（西部，東部）およびモデル地区

図二 狭小宅地住宅地区の居住者年齢構成の変化 国勢調査調査区別集計結果

これに対して狭小宅地住宅地区（基盤整備済）＜野立＞はこの時期には高齢者数が増加している。また基盤整備が終った良好な住宅地区（良住宅地区と称す）＜御器所＞＜松栄＞では、地区全体の人口の高齢化の動きがやや緩やかであり、かつ60才以上の高齢者数はどの時期にも大きく増加している。また不良住宅地区2地区（老朽長

図三 高齢者の年齢層別年間区外転出率（名古屋市 1985 年）

屋住宅がほとんどを占める）はこの期間、＜雲心寺＞は持家化が進んでいるためか高齢者増、＜笠取＞は長屋借家が多いためか高齢者減となっている（図一）。

以上から、若齢者層の転出が一般に目立つとはいえ高齢者の移動も1975年以降は目立ってきており、特に狭小宅地住宅地区で著しい。ただしそれは狭小宅地の集中地区の特性か、他の地区がたまたまだその時期に至っていないために、高齢者数がまだ増加しているにすぎないのかは、なお検討する余地があろう。

4. 高齢転出世帯の転出理由の検討

4-1 転出者調査の概要

1986年度に瑞穂区から区外に転出した件数（複数移動と単身移動がある）は5,986件ある。その過半は20, 30才代の単身移動であるが、60才以上の件数は440件、人口に直すと523人となる。これは瑞穂区の1985年国調の同高齢者人口の2.9%に該当する（住民移動台帳）。名古屋市全市の年齢別転出者数（各区外に転出したもの）をみると高齢者の移動率は1985年で3%前後と総体的に少ないが、65才～74才が2%台と最も低いのに対し、75才以上になると3%台にやや増える。後期高齢期となって転出者が増加する点が注目される（図一）。

この瑞穂区の移動件数のうちの高齢の転出者（60才以上）を複数、単身移動悉皆で、59才未満の複数移動のものを悉皆で郵送調査した。配布数1,492、有効回収数654、有効回収率43.8%であり、60才以上の回収は196（44.5%）であった。以下調査の主な結果を述べる。

4-2 転出者の転出理由の検討

（1）高齢者の地区外（瑞穂区外）転出の理由

転出理由は転出動機または転出目的を示している。各高齢者が一つの転出理由だけで転出したとすると、転出高齢者を分類しやすくなる。しかし実際は複数の理由をもつものが少なくない。一方郵送調査であるから複雑な解答形式は避けたいが転出者の意識の広がりを知るためには複数の理由が知りたい。これらの点を考慮した結果、質問は多項目解答だけとし、転出高齢者の分類分けのための転出理由の絞り込みは結果をみながら優先順位をつけて決めることにした¹²⁾。

そこで調査票一つひとつをみた結果、別居、立退き、一時的転居はほとんど理由の重複がなかった。重複した理由について『仕事＞同居＞住宅・環境』という優先順序^{注12)}をたて、一人1理由としてみると、図-4がでる。これで見ると、『同居』65(33%)、『仕事』47(24%)、『住宅・環境』41(21%)がもっとも多い理由として挙げられる。このほか『別居』16(8%)、『立退き』15(8%)、『一時的居住によるもの』11(6%)がある。大別するとこのような結果である。これらを更に詳細にみていくと次のように極めてバラエティーに富んだ内容を持っていることが分かる。

a) 同居(近居を含む)：名古屋市内、それを除く愛知県内、愛知県外に分けると、それぞれ1/3ずつの割合である。近居は6例あり、市内1、と県外5と県外が多い。親が子の方へ近居移動するケースは名古屋では少なく、県外でややみられる程度である。同居理由をみると「健康のため」24がもっとも多く、「一人になった、孤独」5、「経済的不安」8と併せて高齢になって生活上の不安が強まって同居したものが2/3を占める。他に「子供の手伝い」6、「住宅が広くなる」7がある。

b) 別居：同居の多い一方、別居もその1/4程度発生する。内訳は1人暮らし8、夫婦のみ5、3世代同居(別の子と同居2、娘夫婦と同居していたがその夫と別居・娘は離別1)となっている。

c) 仕事：大まかな内訳は退職19、廃業8、その他の変化20である。退職の多くは社宅からの立退きを伴っている(『立退き』に含まず)。そのうち帰郷したもの5(自分の家)、持家取得4、借家へ移動したもの6、環境が悪いので地区外へ移動したもの3、ついでに子と同居した

もの1である。

転勤6のうち2例は子の転勤で移動したものであり、他の4例は～64才と若い。転職は2例ある。

自営層の移動では廃業8、転業3、仕事上家を売ったもの2例あるがこれらは消極的目的のものである。しかし店・工場を地区外に移転・新設したもの5例は積極的転出目的であるといえる。ただしそれまでの居住地区が経営に適していなかったともいえる。

d) 住宅・環境：「住宅改善のため」が29、「環境不満」のみ挙げたものが3、「住宅と環境両方不満」が9ある。住宅不満は「老朽」と「狭い」が多く、「設備・家賃・その他」は少ない。「住宅改善のため」は借家移動5、持家移動36である。持家から持家への移動が19例と多いが、そのうち「老朽」が8、「狭いため」が7例あり、狭小宅地住宅の特徴がここにみられる。

e) 立退き：退職による社宅からの立退きを除くと、『立退き』は14ある。その内訳を住宅の建て方所有関係別にみるとアパート2、その他(戸建て借家・長屋建て持家借家)12である^{注13)}。このほか遺産相続により結果的に立退いたものが1例ある。

f) 一時居住：一時的な居住のために移動するケースが無視できないほどある。病気・療養5、自宅の建て替え2、子の転勤に一時ついていく1、空き家の管理のため一時居住2、その他1である。

以上のように、多様な理由によって高齢者は住み慣れた地区を離れていくのであるが、高齢者の地区外転出には生活条件を拡大していくもの(積極型)と縮小していくもの(消極型)のあることが分かった。

(2) 高齢者の年齢と転出理由

60～64才(退職時期・持家取得時期にあると思われる初期高齢期)、65～74才(前期高齢期)、75才～(後期高齢期)に3区分する。

『仕事』による転出は～64才に多く65～74才ではかなり減り、75才～ではずっと少ない(若干あるうちの一部は子の仕事のためである)。『同居』は～64才では2割台であるが65～74才では3割台に達し、75才～では5割となる。『別居』は75才～で多くなる。『立退き』は65～74才に多くこの層に借家長屋居住者の多いことを反映している。『住宅のため』は～64才よりも65～74才で割合が多くなるが、『環境のため』は～64才に多い。

M.A. では全体の傾向はS.A.と同様であるが、住宅・環境の比重が高くなり、仕事や同居との関連性が強いことが分かる(図-5)。

(3) 転出先の住宅取得

転出先の住宅は借家27%、持家68%、老人ホーム3%(区役所の台帳調査では3.9%)である。年齢別にみると、～64才に借家移動が多く、年齢が高くなるほどそれが減る。高齢ほど持家間移動が多い。また老人ホーム

図-4 60才以上のいる世帯(高齢者)が瑞穂区内から区外へ「転出した理由」の構成 実数 S.A.

図—5 年齢別転出理由

図—6 年齢別住宅移動の型

図—7 転出理由別住宅移動の型

は65~74才、75才~が入居している(図—6)。

転出理由別の取得住宅をみると、『仕事』『立退き』に5割強の借家移動があり、『住宅』『環境』『同居』は8~9割が持家移動である。『別居』は3割とやや借家移動が多くなっている(図—7)。

図—8 家族型別住宅移動の型

図—9 現家族型別の転出理由

(4) 家族の型と転出理由

転出後の家族の型は単身(S) 21%, 独身の子と同居(B) 16%, 夫婦のみ(C) 20%, 3世代同居(CC) 43%である。CCは『同居』移動の結果であり、持家への移動が多い。老人ホーム入居は全員Sである。

転出理由を家族型別にみると、Sは『別居』や『立退き』に特化する(2.38, 1.90)。Bは『仕事』(1.30)や『住宅』(2.04)に特化し、Cは『仕事』(1.80)や『別居』(1.32), 『住宅』(1.27)に特化している。CCは当然ながら『同居』に特化している(図—8, 9)。

4-3 住宅・環境の状態と転出理由

次に狭小宅地住宅(地区)が転出理由にどう影響しているかについて検討する。

住宅・環境が要因で転出した人がM.A.で102件(52.0%), S.A.で42件(21.4%)あった。M.A.とS.A.との差は『仕事や同居』が第1の目的であってもそれに『住宅・環境』の不満や改善意識が併せて存在することを示している。

『立退き』14件(7.2% S.A.)も住宅の問題であり、特にアパート以外の戸建て・長屋建て住宅でこれが生じていることは、狭小宅地住宅の集中地区で家主と借地・借家人との葛藤が生じやすいことを推定させる。

瑞穂区は東部は比較的良好な住宅地であり、西部は狭小宅地住宅が集中する地区が多いことから、この2地区に分けて^(注14)転出傾向をみている。

(1) 年間転出者の割合

60才以上の高齢者数(1985年小学校区別国勢調査の

集計による)に占める年間高齢転出者数の割合をみると、全区で2.90%，西部2.91%，東部2.86%とわずかに西部が高いがほぼ同程度である。

(2) 狭小宅地住宅居住高齢者の転出

転出前の住宅型を住宅地図^{註15)}によって判定してみると、戸建て持家・長屋建て住宅戸建て借家・アパートがほぼ均衡している。西部に長屋建て住宅と戸建て借家、東部に戸建て持家とアパートが多くなっている。また西部東部別に戸建て長屋建て住宅の100㎡未満・以上別比率を住宅地図で判定^{註16)}してみると、西部39：61，東部18：82である。高齢転出世帯の住宅敷地面積を住宅地図によって計り、100㎡未満・以上別の割合をみると^{註16)}，西部51.8：48.2，東部20.5：79.5（不明を除く）である。西部，東部とも狭小宅地住宅の方が転出する割合が高く，特に西部では特化係数1.33と高くなっている（表—3，4）。

(3) 転出理由の地域差

西部の転出理由をS.A.で多い順位に並べると、『同居>仕事>住宅>立退き>環境>別居>一時居住』である。東部のそれは『同居=仕事>住宅>一時居住=別居>立退き>環境』となる。『同居』はどちらも多いが，西部に『住宅・環境，立退き』が多く，東部は『仕事』が多いことと『一時居住』が多く，『環境・立退き』は少ないことが相違点である。西部すなわち狭小宅地住宅地区の住宅・環境問題が高齢者の転出に一定の影響を与えていることが分かる。

ちなみに，両地区の高齢転出者の年齢構成をみると，

表—3 西部・東部別高齢転出者の年齢別前住宅の建て方・所有関係別割合

	西部				小計	東部				小計
	～64才	～74	75～			～64才	～74	75～		
戸・持	11.1	27.3	46.7	0.54	27.3	26.1	47.8	47.6	1.26	40.3%
長屋+	44.4	45.5	33.3	1.33	42.4	21.7	26.1	19.0	0.65	22.4
戸借	1.33	1.20	1.31	1.28	0.68	0.68	0.68	0.74	0.68	0.68
アパート型	44.4	27.3	20.0	0.96	30.3	52.2	26.1	33.3	1.13	37.3
	0.96	1.02	0.92	0.95	0.95	1.13	0.98	1.54	1.16	1.16
計	100.0	100.0	100.0	1.00	100.0	100.0	100.0	100.0	1.00	100.0%

上段%，下段特化係数

表—4 狭小宅地住宅と高齢者の移動の関係

敷地面積別	西部	東部
全地区戸建長屋建 住宅敷割合	39.0 %	18.4 %
100㎡～	61.0 %	81.6 %
転出高齢者の戸建 住宅敷割合	51.8% (1.33)	20.5% (1.11)
長屋建住宅の割合 100㎡～	48.2% (0.79)	79.5% (0.98)

() は特化係数

図—10 前住地の西部・東部別転出理由 (S.A.)

図—11 西部東部別高齢転出者の年齢

西部に65～74才の割合が高く，東部に～64才と75才～の割合が高いことが分かる。～64才に『仕事』が多く，75才～に『同居』が多く，65～74才に『立退き』が多いことなど年齢との関係も西部東部の転出理由の相違を裏書きしている（図—10，11）。

5. 持家居住者の定住・転出条件の検討

既成市街地の高齢者の居住地移動は，一般世帯にみられる「借家から持家への移動」のみならず，「持家から借家，持家から持家への移動」が多くを占めていた。このことは高齢者の移動の要因において「親族との同居，別居」が非常に多いこと，老朽・狭小住宅から脱出するための「持家-持家」間の移動が多いこと等の特殊性に起因していると思われる。

そのために，従来持家居住は地域定住の基本的条件であると考えられてきたことを，高齢者の多い地域に関しては修正する必要がある。またこうした地域において近年持家の空き家化が生じていることもこのことの反映といえよう^{註17)}。

ここではこの持家居住者の移動に注目し，現在は地域内に定住している高齢者がどのような条件下で地域定住しているのかを確かめ，このことから逆に地域から転出していく条件をとらえようとした。

調査対象は御剣学区の狭小宅地住宅地区内に居住する60才以上の高齢者を含む世帯で，住民票でサンプリングし約50世帯を抽出（調査拒否の場合は補欠世帯を準備）ヒアリングした。そのうち借家であった世帯を除く有効数36がこの研究の対象である。ヒアリングの結果から地域定住と転出の条件となりそうな要素・意識等を整理して表—5，表—6を作った。表の定住転出，予想される将来の居住状態は，各世帯のヒアリング結果を総合評価したものである。以下，この調査結果を述べる。

5-1 地域定住—3世代居住の条件

表—5よりCC（2夫婦），CA（片親と夫婦）という3世代居住世帯を考察すると3世代居住のできる条件が明らかになる。

① 全体として住宅敷地面積が広い：CCのほとんどが100㎡を超えている。CAの半数が100㎡以上である。CCで6人以上，CAで5人程度の家族数であるから住宅が広いことが条件となる。

さらに注目すべきはほとんどの世帯（16/18）が子供の結婚当初からそのまま同居していることである。

3世代居住ができるように庭先に新築・増築ができることが重要な条件となってくる。

逆にみると、狭小宅地住宅の多い地区では3世代居住

表—5 3世代同居世帯の定住条件

家族条件		職業収入		日	住宅条件			同居子の属性		定住転出	3世代同居の経過			
家族人数	年齢・姓	職業	収入源	常的健康	住宅形式	建方・階	土地所有	敷地面積㎡	居住室数			続柄	年齢	職業
CC	6	65	無	?	○	専	戸2	持	100~	38.0	長男38	会社員	定	子の結婚時から同居
CC	6	67	自営	/	○	併	戸2	持	100~	64.5	長男38	自営	定	子の結婚時から同居
CC	6	67	会社員	/	○	専	戸2	持	~99	49.5	長男38	会社員	定	子の結婚時から同居
CC	6	67	無年金		○	専	戸2	持	100~	70.0	長男33	?	定	子の結婚時から同居
CC	5	70	無	?	○	併	戸2	持	100~	44.0	長男38	自営	定	子の結婚時から同居
CC	7	74	自営	/	○	専	戸2	持	100~	74.0	長男41	自営	定	一時別居の後同居
CC	7	74	自営	/	腰痛専		戸2	借	100~	?	長男41	教員	定	子の結婚時から同居
CC	6	75	自営	/	高血圧併		戸2	持	~99	31.0	長男35	無	定	一時別居の後同居
CC	7	77	自営	/	○	併	戸2	持	100~	58.0	長男48	自営	定	子の結婚時から同居
CC	7	78	無	金	○	専	戸2	持	100~	45.5	長男42	会社	定	子の結婚時から同居
CA	5	68m	会社員	/	○	専	戸2	持	100~	48.0	長男42	会社員	定	子の結婚時から同居
CA	5	68f	無	?	足悪併		戸2	持	~99	55.5	長男39	自営	定	子の結婚時から同居
CA	3	73f	無年金高血圧専			戸2	持	100~	50.5	長女51	無	無	定	子の結婚時から同居
CA	5	76f	無	?	○	専	戸2	持	~74	22.0	長女46	無	定	子の結婚時から同居
CA	5	77f	無年金中			専	戸2	持	100~	44.5	長男52	会社員	定	子の結婚時から同居
CA	3	78f	無	?	○	専	戸2	持	~74	?	?44	会社員	定	子の結婚時から同居
CA	5	78f	無	/	目足専		戸2	持	~74	40.0	?50	公務員	定	子の結婚時から同居
CA	4	85f	無	/	○	併	戸2	持	100~	72.0	長男62	自営	定	子の結婚時から同居

凡例

家族型	性	日常的健康	結婚	定住転出
CC: 3世代家族	■: 男性	○: 特に悪いところ	既: 既婚	定: 定住
CA: 片親同居	f: 女性	はない	未: 未婚	転: 転出
C: 高齢夫婦のみ				? : わからない
S: ひとり暮らし高齢者		住宅形式	行き来	
Ck: 独身の子のいる高齢世帯夫婦		専: 専用住宅	週1: 週1回程度	
B: 同居者のいる単身高齢世帯		併: 併用住宅	月1: 月1回程度	
			盆正月: 盆正月程度	

が困難となり、結婚時に子供は地区外に転出していくが、そのことが後に親の地区外転出を促す要因となってくるものと思われる。

② 自営業-親子協業 (CC の場合): CC の半数が自営業を営んでおり、子供と協業することと同時に同居している。事業兼住宅用地の広いことがそれを可能としている。いまなお仕事をしている高齢者も5割いる。

③ 同居意識: これに加えて、同居に対する意識がある。「長男 (長女) だから当然」といった意識が親にも子にも多くみられる。後の分析でみるような親と子・子の妻との間がうまく行かないケースは3世代同居の事例には表れていない。

5-2 地域定住—高齢者のみの家族定住条件 (表—6)

高齢者のみの世帯 (①~⑪) について検討する。

(1) C (高齢夫婦のみ) の検討

定住タイプ1

[まだ若いのでこのまま定住、将来未定]……………①

定住タイプ2

[子がいなくてこのまま]……………③

[子・嫁とうまくいかないでこのまま]……………② ⑦

[子と同居する気はない]……………④

転出タイプ

[将来は子と同居 (または近居) する]……………⑤ ⑥

定住タイプ1は暫定定住ともいえるべきものであり、将来は転出タイプ化するかも知れない。定住タイプ2はそのまま地区に残り、やがて単身 (S) 化する可能性が高い (次のSの検討参照)。

表—6 非同居型世帯の定住条件

家族的条件	職業収入	日	住宅条件	同居別居の子の属性と住宅・同居希望	定住転出	予想される将来の居住状態
N 家族人数・年齢・姓	職業収入	常的健康	住宅形式・建方・階・土地所有・敷地面積・m ² ・クミ数・居住室数	続・年・結・現・住・職・行・来・同居希望	定・住・転・出	
①C 2 66	自営 /	○	併 戸2 持 ~74 18.0	(長男29 既市内公営会社員月1 姉 ?)	定	若いので当分このまま、将来は同居の可能性もあるが住宅が不十分
②C 2 73	無 年金	○	専 戸1 持 ~99 12.0	(長男43 既市内 持自営 盆正月 ?)	定	嫁が同居を嫌がるのでこのまま 将来病気になったら病院へいく
③C 2 75	無 年金	○	専 戸2 持 ~74 25.5	----- 子はいない -----	定	子供がいなくてこのままの状態が続く
④C 2 78	無 年金	目耳専	戸1 持 ~99 17.5	(長女48 既市内 持 無 盆正月 ?)	定	子と同居する気がない このまま
⑤C 2 79	無 貸家	○	専 戸2 持 100~ 34.5	(長男51 既県内 持会社員月1 姉同居)	出	将来は子供と同居する 転出 (資産あり)
⑥C 2 82	無 7戸ト	足悪専共同2	持 ~74 22.5	(長男50 既市内 持会社員週1 姉近居)	出	将来は子供の近くへ近居する 転出 (資産あり)
⑦C 2 85	無 年金	足悪専	戸1 持 ~99 18.0	(長男55 既市内 持自営 盆正月 ?)	定	子と仲が悪いのでこのまま
⑧S 1 71f	無 年金	○	専 戸1 借 ~74 12.0	(長男49 既市内 持会社員盆正月 ?)	?	子と同居したいが難しい しばらくこのまま 将来は分からない
⑨S 1 76f	無 年金	目耳専	戸2 持 ~74 22.5	(長男53 既市内 持会社員盆正月 姉 ?)	出	将来はここを出て老人ホームへ行きたい
⑩S 1 77f	無 ?	右目専	戸2 持 ~74 36.0	(長男52 既県内 持公務員毎日 ? ?)	定	ここに住む 地域の生活を楽しんでいる 婦人会活動など
⑪S 1 80m	自営 /	○	専 戸2 持 100~ 96.0	(長女51 既市内 持 無 月1 姉 盆正月 ?)	定	近くに子がいるし、子が医者なので安心してここに住み続ける (毎日Teil)
Ck 3 63	病院勤務	○	専 戸1 持 ~74 12.0	2女29 未 / / 無 / / 別 / (長女33 既市内 持 無 月1 姉 今 ?)	定	同居の子とは別居する 若いので当分はこのまま将来は分からない
Ck 3 64	自営 /	○	併 戸1 持 ~74 12.0	2女26 未 / / 会社員 / / 別 / (長女35 既県外 持 無 盆正月 今 ?)	定	同居の子とは別居する 将来は分からない
Ck 3 66	会社 /	○	専 戸2 持 ~74 31.5	3男31 未 / / 会社員 / / ? (長男38 未市内賃貸会社員週1 ? ?)	定	同居の子とは別居する 将来は分からない
Ck 3 70	自営 /	○	併 戸2 持 ~74 46.0	2男30 未 / / 会社員 / / 別 / (長男34 既市内木7戸自営 毎日 ?)	定	将来は長男と同居したいがそうなるかどうか分からない
B 2 70f	無 年金	○	専 戸2 持 ~74 28.0	2男35 未 / / 会社員 / / 同	定	2男と同居し続ける 年金がある
B 2 72f	無 年金	○	専 戸2 借 ~74 27.0	長男38 未 / / 会社員 / / ?	定	多分今のまま長男と同居し続けるだろう 年金がある
B 3 72m	自営 /	○	併 戸2 持 ~99 9.3	長女? 未 / / 営手? / / 同	定	娘2人のうちどちらかと同居するだろう

() はもっとも近くに住む別居の子

転出タイプは単身化するとき子供と同居するために
地区外へ出ていくものであり、持家からの転出層とみる
ことができよう。

(2) S (高齢ひとりぐらし) の検討

消極的定住タイプ

[子との同居が難しい]……………⑧

[子と合わない、当分はこのまま]……………⑨

積極的定住タイプ

[地域の生活を楽しむ]……………⑩

[子が近くにいるので心配ない]……………⑪

消極的定住は子供との関係がうまく行かず、やむを得ず
地区に独り暮らしするタイプであり、将来健康を害し
た時には老人ホームか老人病院へ入ることを考えている
「ぎりぎりまで定住、老人ホーム転出型層」である。

積極的定住層は住み慣れた地域での生活を楽しんでい
る。⑪は仕事をし、⑩は地域組織の役員をしており、そ
れに生きがいを感じている。地域内に面倒をみくれる
人が期待できるタイプである。ケース⑩は健康の問題が
おきたとき子と同居するため転出する可能性がないとは
いえないが、タイプ⑪は子が近くにおり、住宅敷地が広
いことから子のUターン同居もありうるであろう。

5-3 Ck (子のいる高齢夫婦), B (同居者のいる高齢 欠損家族) の検討 (表—6)

7例とも74才未満であるためやや定住意識が確定し
ていない面がある。特にCkは若く全員今同居している
子供とは別居するといっている。そして将来は分らない
といっている。おそらく事情が許せば子と同居をしよう
とするであろう。しかし敷地が狭いことからみると、
同居のための地区外転出予備軍が多いと思われる^(注18)。

Bは逆に今同居している子と同居し続けるといってお
り、おそらくその子供が結婚したとしても女親でもある
ことからみると同居する可能性が強いと思われる。地域
内定住型とみなせよう。

6. 住宅と介護を必要とする高齢転出者の地区別発生状 態—老人ホーム入居者の前住地の分布より

転出する高齢世帯のなかで、もっとも注意を要するの
は移動したけれども、なお住宅に困ったり、介護が必要
であるのに適当な介護者のいない世帯である。これらの
世帯は単身者が多い。またこれらは老人ホームに入居す
る場合が多くなる。瑞穂区の全高齢転出世帯のうちの
17人(3.9%)が老人ホーム入居であることからみても
こうした老人ホーム需要がどの地域から発生しているの
かをみることは、住宅や介護人に困窮し、それを必要と
する高齢移動世帯の地域別発生状態を知るうえで有効で
あろう。これらが既成市街地の狭小宅地住宅地区で多く
発生するのではないか、というのが作業仮説である。

そこで名古屋市の養護・特別養護・軽費老人ホームに

図—12-1 老人ホーム入居者の前住地別分布密度
(養護・特別養護・軽費の合計)

図—12-2 高齢者の居住密度分布

図—12-3 問題住宅地区面積の学区面積に対する割合

図—12 老人ホーム入居者の前住地の分布の考察 (小学校区別)

入居した全世帯の前住地を調べ、小学校区別に分布状態を示した(図-12-1)。名古屋市の老人ホームは需要に供給が追いつかず各区の福祉事務所に待機者が多い。そのため空きがでると順番に入居するために施設別の入居前住地にはテリトリーがみられない。したがって全施設のうち回収できない施設や全員が他の施設から転入してきた施設があったが、これらの影響は調査結果には考慮しない^(注19)。この作業の結果以下のことが分かった。

① 前住地の分布密度(需要発生密度)は学区の老人人口構成比との相関関係がややみられる(相関係数 0.430)。

しかし分布図からみると高齢者比の高い都心からの発生が少ない。

② 前住地の分布密度は学区の高齢者居住密度との相関関係がやや高い(相関係数 0.579)。

③ 学区の問題住宅地区(基盤未整備地区+狭小宅地住宅地区)の学区面積に対する割合と前住地分布密度との相関をみると、3種類の老人ホームの合計で相関係数 0.453、と緩やかな相関関係を持っている(特別養護老人ホームで相関係数 0.43、軽費老人ホーム 0.38、養護老人ホーム 0.38と弱い相関をもっている)。老人ホーム入居者の前住地の分布密度は高齢者居住密度や問題住宅地区の学区面積に対する割合(図-12-2、12-3)と同様にいずれも都心の周辺地区に高密度分布している。

以上から、老人施設需要の発生はインナーエリアに高く、また狭小宅地住宅の多い地区からの発生割合がやや高いといえよう。

7. まとめ

7-1 結果の要約

① 転出理由の傾向と高齢転出者の増加傾向：都心周辺既成市街地からの高齢者の転出理由は多様であるが、『仕事』、『住宅・環境』、親族との『同居』を中心とし、親

族との『別居』、『立退き』、『一時居住』にまとめられる。

これらの理由の違いは、それぞれの家族の生活条件による。年齢でみると、60才台前半では『仕事』による移動と『住宅(持家)取得』のためが多いが、後期高齢層になると親族との『同居』が圧倒的に多くなる。前期高齢層はこの中間的傾向をみせ、多様である。今後各地域の高齢者数は急激に増加するが、それに従って転出高齢者の数も増加しよう。特に後期高齢者を中心とする『同居』のための転出者が増加することになる。

② 転出高齢者の家族の型：転出理由を中心として高齢家族の型を分類すると次のように整理できる(図-13)。

a) 積極的転出層：退職時の転職・仕事のための転出、退職・ふるさと帰郷、初期・前期での親族同居のため、持家取得のため。

b) 消極的転出層：親族との同居・近居が難しく、住宅にも困って転出する層である。親族と別居、立退き、老人ホーム入居などが挙げられる。

c) 中間層：退職等により社宅から立退き、一時的に借家に住む層。やがて a), b) へ転化するものと思われる。

d) 後期高齢『同居』転出層：健康の不安、孤独感等自立的生活を営む条件に不安を抱く時点で親族と『同居』のために転出する層。

③ 定住層のタイプ：一方、地域に定住する高齢層は次の3タイプが考えられる。

a) 3世代同居型：住宅的条件、家族的条件、家族の仕事に恵まれている。

b) 積極的コミュニティ型居住層：地域の人間関係を積極的に生かして地域に定住する層。

c) 借家沈殿層：『同居』できず、住宅にも恵まれず高齢者のみで借家に定住せざるを得ない層。

7-2 都心周辺既成市街地における狭小宅地住宅地区の特徴

都心周辺既成市街地は狭小宅地住宅が多いが、それが集中する地区と分散する地区がある。そのなかでその集中地区である狭小宅地住宅地区は高齢者の地区外転出の割合が高く、かつ『同居』型の転出割合が高い地区という特徴を持っている。それは狭小住宅の宅地が狭い(借家、長屋建が多く、住宅は狭い)ことが親族との同居・近居を許さず、立退きを受け、また持家を求めて転出するといった動機や目的を形成する主要な要因であるからである。したがって、一般的都心周辺既成市街地での対策が住宅に関しては個別的、分散的になることに対して、狭小宅地住宅地区は高齢者対応を考慮した集団的住環境整備が優先的に必要な地区であり、と同時に都心周辺既成市街地全体の高齢者対策の中核的地区としても位置づけることができよう。

7-3 転出高齢者の型からみた住環境整備のあり方

これまでは、都心周辺既成市街地では若齢層の転出と

図-13 都心周辺既成市街地転出高齢者等の居住の型と定住対策

高齢者の滞留が指摘されてきたが、この調査では高齢者自身も地区外転出を必要とし、あるいはそれを余儀なくされる条件が地域自体にあることが分かった。このことは住宅・環境、地域ケアの計画的改善・整備がなければ、こうした高齢者の転出状態は次第に進行するであろうことを示している。このことをふまえて、住環境整備のあり方と高齢者の転出定住との関係は次のようにまとめることができよう（図一13）。なお、これらの事柄は都心周辺既成市街地全般の高齢化対策に有効なものが多いが、ここでは総合的に計画され優先的に実施されることが期待される狭小宅地住宅地区について提言する。

① 消極的転出層を定住可能とする対策

a) 既成の民間借家の改善や建替えを行い、家賃対策を立て、民間の住宅経営ができるようにする。住宅が劣悪なために、あるいは立ち退きのために転出する高齢者を減ずる（借家沈殿層にも対応）。

b) 老人向け住宅を供給し、別居する高齢者が地区内に住み続けられるようにする。

c) 老人ホームを地区内に供給する。

② 後期高齢『同居』型転出層を定住可能とする対策

a) 地域内にケア・システムを充実させる。生活指導、介護、医療対策等をたて自立して高齢者が地域に住み続けることができるようにしていく。住環境整備事業のなかでケア施設用地を確保できるようにする。

b) 近隣環境を整備し高齢者が日常生活に困らないようにする。

③ 積極的転出層の支援

a) 地区内に所有する住宅用地を公共利用のために信託したり貸地したりして、転出とその後の生活の費用捻出のために活用する。

b) 転出先の住宅の斡旋、商工業用地の斡旋、仕事の斡旋。

④ 積極的転出層を定住志向にしていく方策

3世代同居の可能性を拡大するために、「若い家族が別居する時に地区内に残ることができる住宅の供給、または3世代同居できる住宅の供給」、「近くに雇用機会を増やす（例えば商店街の充実等）」をはかる。しかしこの対策に対応できる世帯はそれほど多いとは思えないから、多数の世帯が定住することは期待できないであろう。

⑤ 高齢者定住策・特に地域ケアを充実することと高齢者の地域定住要求（需要）との相互関係について

今後増加すると思われる後期『同居』型 転出層は多分にケアのために転出している。もし高齢者のケア・システムが地域で徹底して社会化していくとすると、後期『同居』型 高齢者の地区外転出傾向は減少するであろう。

そして高齢者の定住要求が高まるならば、借家も含めて高齢者の住宅改善要求が高まって行くであろう。

また、高齢者の住宅改善が進めば地域定住要求が高まり、地域ケアの要求が高まっていくであろう。

逆に高齢単身者を『同居』転出させ、あるいは単身のまま流転させるような住宅供給・市街地整備の状況が続くならば、ケアの社会化を促す地域の需要圧力はそれだけ分散し、低下せざるをえないであろう。

この意味で、高齢者の地域定住対策①、②は相互に関連し、地域高齢者の住環境整備の要求を発展させていく作用をもっていると思われる。

謝 辞

本研究にあたって資料閲覧に協力頂いた名古屋市建築局水野雅央、松井明子、松山 明諸氏に末尾ではありますが感謝致します。また作業に協力下さった中部大学の皆さんに感謝致します。

注

- 1) 1戸当たり敷地面積が100 m²未満の戸建長屋建住宅（空き家を含む）が地区の住宅宅地の50%をこえる地区、0.15 ha以上とする。佐藤圭二、井沢知旦「住環境整備のための問題住宅地区の抽出方法に関する研究—名古屋市の場合—日本建築学会計画系論文報告集第391号、pp.73～、1988年」参照。
- 2) 長屋建が多いこと、借家が多く、その多くが老朽住宅であり、基盤整備が行われていない地区が多いこと、等問題のある住宅地区であり、敷地の狭さと基盤の未整備であること等密集住宅市街地の代表的地区である。前掲佐藤、井沢論文では全国の県庁所在地都市・人口50万以上の都市の大部分において狭小宅地住宅が多いことを示し、これらの集中地区の少なくないことを示唆した。
- 3) 高阪謙次「単身高齢者の転居希望要因に関する研究—日本建築学会計画系論文報告集第388号、pp.108～115、1988年6月」は高齢者の転居希望を規定する要因を分析することによって、定住条件をより一般的に把握しようとしたものである。調査方法は5つの地区に定住している単身高齢者へのアンケート調査である。このことが調査の結果も規定し、定住期間、住まい、健康と家計問題を中心とする不安感、社会的孤立が転居希望を高める主要因であるとしている。調査の目的、方法は異なるが本研究の参考となる。
- 4) 例えば広原盛明ほか「京都市インナーエリアにおける高齢者の居住類型とその問題点に関する調査研究—その1京都市南区唐橋学区における高齢者の居住類型—日本建築学会大会学術講演梗概集F（関東）1988年」。
- 5) 松本暢子「山の手住宅地における高齢者の宅地・住宅の所有と居住実態について—既成市街地の高齢者居住に関する研究（1）日本建築学会論文報告集第345号、pp.131～、1984年」、 「下町住工商混合地域における高齢者の宅地・住宅の所有と居住実態について—既成市街地の高齢者居住に関する研究（2）日本建築学会計画系論文報告集第354号、pp.61～、1985年」。前稿は定住化や住宅の維持管理の条件として複合世帯化、子世帯の地域残留を挙げ、複合化できない持家世帯への対策が必要であると結論している。後稿では下町における定住性の高さは生業、地域内の生活基盤、近隣での親族網の形成、

地域内での住宅取得のしやすさ等によるとし、山の手との相違を示している。この2編は住環境整備にとっての基本的課題を示している。

- 6) 林 泰義「信託制度によるまちづくり手法—高齢社会に対応するまちづくりの展開—第二回ハウジング研究報告集, pp.123~130, 日本住宅協会, 1986年」では大都市既成市街地における高齢者の住宅・環境整備の課題を整理した上で、高齢者福祉と信託等による住宅供給の結合をめざした提案を行っている。このなかの一つとして、高齢者の生活安定やケアサービスを求める場合の方策として土地信託を活用することを提案している。
- 7) 松本暢子「家族居住形態の変化と高齢者の住み替えについて—町屋・柳原地区におけるケーススタディー—日本建築学会大会学術講演梗概集(関東)<計画系> pp.469~, 1988年」では移動した高齢世帯の量、同居・別居の型等を地域比較しているが、移動要因の調査はされていない。また住宅需要実態調査の住宅が変化し理由で転居世帯の理由は分かるが、選択項目(16項目)が住宅・環境に偏っており、かつ高齢者向きの項目が少ないため結果も住宅の比重が重くなっている。
- 8) 佐藤圭二、長谷川ゆか「インナーエリアにおける高齢者の居住地移動—I. 人口の社会移動と高齢世帯の居住地移動—日本建築学会大会学術講演梗概集(関東)F pp.169~, 1988年」では高齢者の社会移動の地域的特性を示し、東部都心周辺既成市街地で高齢者の転出が目立つこと等を指摘している。
- 9) 佐藤圭二、井沢知旦、市岡佳子「狭小宅地住宅地区における住宅建て替えポテンシャルの低下傾向について—日本建築学会計画系論文報告集第401号, pp.65, 1989年」では地区の居住者の高齢化が進み住宅を建て替える力がなくなってきたこと、高齢入居者の家賃支払い能力低下と家主地主層の資産経営の消極性が借家の老朽化を招き、借家の空き家・空き地化が目立っていること、借家のみならず持家居住高齢者の地区外転出が空き家化・空き地化を招いていること等を明らかにしている。
- 10) 長谷川ゆか、佐藤圭二「名古屋市における狭小宅地住宅地区の再開発に関する研究—その3 地区の高齢化傾向からみた地区改善エネルギー低下—日本建築学会大会学術講演梗概集<計画系> pp.265~, 1986年」では、スラム・ブライト型地区の高齢者について、高齢者の定住意識に「分からない」が多いこと、同居意識が高いこと、

子の居住地・住宅所有関係、敷地規模からみて子のUターン同居の可能性は少ないことを示している。

- 11) 前掲高阪論文では、健康や家計問題等からくる不安感や社会的孤立などを高齢者が転出する要因と挙げている。本研究ではこうした精神的要因が住宅・居住地移動という行為となったとき、具体的な姿として現れる住宅取得、家族との同居、別居、転職・就職等を「転出理由」としてとらえようとしている。
- 12) 多項目解答であるため諮意的に優先順序をつけた。仕事(経済条件)を最優先することは順当としても、住宅と同居のどちらを優先させるかについては議論があらうが、ここでは高齢者の調査ということで同居を優先させた。
- 13) 前掲佐藤圭二、井沢知旦、市岡佳子論文でみた狭小宅地住宅地区の地主家主調査で、経営意欲のないものが多く、その結果が一部の高齢者立退きになっているものと思われる。
- 14) 公共施設地図・航空出版1987年版による。
- 15) ゼンリン出版1983年発行による。
- 16) 小学校区域を単位とした。御劔、高田、瑞穂、穂波、堀田、井戸田学区を合わせて西部、他を東部とした。
- 17) 前掲佐藤圭二、井沢知旦、市岡佳子論文9)参照。
- 18) 前掲長谷川ゆか、佐藤圭二ほか論文10)参照。
- 19) 調査の概要：軽費老人ホーム4施設中4施設455人(有効回収率95.8%)、養護老人ホーム5施設中2施設350人(有効回収率49.3%)、特別養護老人ホーム8施設中7施設648人(有効回収率85.0%)、1988年9月実施。

参考文献

- 1) 佐藤圭二、井沢知旦：住環境整備のための問題住宅地区の抽出方法に関する研究、日本建築学会計画系論文報告集第391号, pp.73~85, 1988年
- 2) 佐藤圭二、井沢知旦、市岡佳子：狭小宅地住宅地区における住宅建て替えポテンシャルの低下傾向について、日本建築学会計画系論文報告集第401号, pp.66~78, 1988年
- 3) 長谷川ゆか、佐藤圭二：名古屋市における狭小宅地住宅地区の再開発に関する研究—その3、地区の高齢化傾向からみた地区改善エネルギー低下、日本建築学会大会学術講演梗概集<計画系> pp.265~266, 1986年

(1990年3月10日原稿受理, 1990年7月16日採用決定)