特集【論説】 高齢者居住の問題と課題 ～市場を通じた高齢期の安定した居住確保のために～

高齢者居住の現状と課題

Elderly Housing & Living Conditions and Issues

Mariko SONODA : Associate Professor,

Department of Architecture, Meiji University

園田 真理子*

Elderly housing and living conditions are as follows: elderly (+65 years) house owners' ratio is very high, 83.9%, but their houses are almost old and not barrier-free, elderly house owners remain their old house and don't move. The main reason which Japanese elderly households don't move is that the housing market underestimates their property. We need to build up the new housing systems for elderly, for example the continuous living system in their existing houses, the relocation system which they move to safe and comfortable houses or apartments, and the social support system for the poor and the weak.

keywords: 高齢者 居住状況 居住継続 住居移動 セーフティネット
elderly, housing condition, continuous living, relocation, social support

はじめに

日本の総世帯数に占める65歳以上の者を含む世帯の割合は、2003年の住宅・土地統計調査の結果では35%を超え、全住宅の3分の1以上に高齢者が居住する事態に至っている。持家に限れば、その割合は48%にまで達しており、日本の住宅問題を考える上で、高齢者の存在はもはや看過することなどできない。

そうした状況にあって、今、直面している新たな課題は、大都市部における急速で急激な高齢化である。これまでも社会の高齢化は進んできたが、その現象は主に地方部において顕著であった。しかし、これからは、高度経済成長期に大量の若年人口が流入した地域において、当時の若者が高齢

期にいよいよ突入する。この世代の特徴は、夫婦と子供からなる核家族を形成し、いわゆる血縁や地縁にとらわれない生活を営んでいること、また多くの者が住宅地といわれる郊外部に居住し、その地で初めて高齢期を迎える一世世代ともいえる存在であること等である。一方、大都市部では、生涯を通じて家族を持たなかったり、持家所得にいたらなかった单身等の高齢者世帯も多く存在する。こうした世帯の生活基盤は概して脆弱である。

本論では、以上のような状況をふまえながら、高齢者の居住の現状とそれに関連する諸課題について展望してみたい。

1. 高齢者の居住の現状

日本の高齢者の居住の特徴をあげると、第一に、

持家居住率が極めて高いこと、第二に、そうした住宅の多くは築年が古く、老朽化しているものが少なくないこと、第三に、住宅の広さの問題よりも、段差がある、設備が使いにくい等の、いわゆるバリアフリーではないことに不安を持つ者が多い事、そして、第四には、何よりも住替えないこと、すなわち高齢期の住居移動が極めて少ないことである。

2003年の住宅・土地統計調査の結果によれば、高齢者のいる世帯の83.9%は持家に居住している。この値は諸外国と比べても極めて高率である。2005年に内閣府が実施した高齢者の生活と意識に関する5ヶ国の国際比較調査ⁱ（以下、5ヶ国調査）によれば、アメリカや韓国の高齢者の持家居住率は日本と同様に比較的高いが、ドイツの持家居住率は50%強、フランスのそれは70%強程度である。しかも、日本の高齢者は戸建て持家に居住する者が多いという特徴がある。（図1）

図1 高齢者（60歳以上）の居住する住宅の種類

（資料：高齢者の生活と意識に関する国際比較調査結果，内閣府 2006年）

居住する住宅の古さについては、少し古いデータだが、1998年の住宅需要実態調査の結果では、高齢夫婦世帯の約4割、高齢単身世帯の5割が築30年以上の住宅に居住している。しかも、同調査で、高齢夫婦世帯の1/7、単身世帯の1/4が大修

理もしくは中修理が必要な住宅に居住していると報告されている。5ヶ国調査では、現在の住宅に入居した時期を各国比較することができるが、日本と同様に持家居住率の高かった韓国、アメリカの場合、現住宅への入居時期が50歳以降である割合が3割前後を占めている。ところが、日本の高齢者の3分の2は35歳以前に入居した住宅にそのまま住んでいるという状況である。（図2）高齢者

図2 高齢者（60歳以上）の現住宅への入居時期

（資料：高齢者の生活と意識に関する国際比較調査結果，内閣府 2006年）

の多くは持家に居住しており、そこだけをみれば、安定的な居住の場を確保しているようも見える。しかし、その内実は、住宅が古く、しかも老朽化しているとなると、とても安定的とはいえなくなる。

現在居住している住宅の満足度についてみると、子育て期には最重要課題の一つとなる広さの点に関しては、意外なほど不満が小さい。その理由は、特に今大都市で急増している高齢単身、夫婦世帯の場合、世帯規模が縮小することにより、住宅の広さ要件が大幅に緩和されるからである。戸建て住宅の場合は、むしろ住宅が大きすぎることも問題も生じている。しかし、その一方で、いわゆるバリアフリーになっていないことへの不満が多い。特に、高齢者のみ世帯の場合は、住宅の物理的な

ⁱ 日本、韓国、アメリカ、ドイツ、フランスの60歳以上高齢者1000サンプルを対象に2005年に実施した調査。詳しくは「高齢者の生活と意識に関する国際比較調査結果」内閣府、2006年

構造で移動や介護に困難が生じると、それが即、介護施設の需要に廻ることになりかねない。(図3)

図3 世帯型別の住宅の各要素に対する不満の割合

(資料：住宅需要実態調査，国土交通省，2003年)

そして、今ひとつの日本の高齢者居住の大きな特徴は、住み替えなくてもよいのか、あるいは住み替えたくてもそうできないのかはわからないが、とにかく動かないことである。2003年の住宅需要実態調査の結果では、三世帯世帯での住替え意向は2割程度あるが、高齢夫婦世帯の住替え意向は11.9%，高齢単身世帯の場合は、65-74歳で9.0%，75歳以上で7.5%である。5ヶ国調査でみると、この日本の高齢者の住居移動の低さがどの程度なののかをみることができる。日本の高齢者の60歳以上の住居移動の割合は、アメリカや韓国の約半分でしかない。(表1)

表1 高齢者の住居移動

	65歳以上で60歳以降に住居を移動した人の割合	75歳以上で70歳以降に住居を移動した人の割合
日本	16.0%	11.9%
アメリカ	30.6%	24.7%
韓国	30.5%	21.6%
ドイツ	22.4%	19.7%
フランス	19.5%	10.9%

(資料：高齢者の生活と意識に関する国際比較調査結果，内閣府 2006年)

以上が、日本の高齢者の居住の特徴である。さらに、もう一つだけ付け加えると、数の上では少ないが、民間借家に居住する高齢者の問題がある。高齢者で民間借家に居住している場合には、家主の意向で立ち退き要求にあたり、次の住替え先を探す際に、年齢ゆえの入居拒否に遭う場合が少なくない。家主からみると、家賃滞納や心身が弱化した場合の不安が大きいからである。こうした居住困難層が存在していることも十分に認識しておく必要がある。

2. 住み続けるための課題

高齢者に対する各種の調査結果では、高齢期の住まい方として「現在のところそのまま住み続けたい」という意向が、一般的には極めて強い。その確かな理由はわからないが、あまり大きく環境を変えたくないという高齢者が多いことは事実である。

問題は、そうした住み続けが可能な環境が整えられているかどうかである。高齢者と一口にいてもその様態はさまざまで、元気でさえあれば、若い時とさほど異なる要求条件はない。しかし、加齢による不安や虚弱化が生じてきたときには、第一に住宅とその立地条件、第二に高齢期の生活を支えるに足る十分なサポート体制が整っているかによって、居住の継続性は大きく左右される。

住宅とその立地条件は、子供等の異なる世代と同居するか否かで要求条件は大きく異なるが、都市部に多い高齢者のみ世帯の場合は、住宅のバリアフリー化、メンテナンス等の容易性、そして買物、通院等の利便性が確保されていることが必須条件になる。生活を支えるサポート体制とは、いざという時に近くに病院や医院があるかどうか、介護が必要になった時には通所や訪問を頼める介護サービスが整っているかどうかである。これらは立地の利便性と重なる。また、子供等の親族の居住地の近さや、近隣や地域コミュニティとの互

助的な関係が結ばれているかどうか、居住の継続性を大きく左右する。

こうした条件に対して、それらを整備していく側からみると、以下のような対応が必要になる。一つには、住宅のバリアフリー化、耐久性の向上等のリフォームを促進することである。建替えは一部の富裕層や子供との同居世帯なら可能性はあるが、一般的な都市高齢者の場合は、リフォームが妥当であろう。耐震補強と家の補修、それに基本的なバリアフリー化を行うことによって、少なくとも当該住宅での居住の安定性は格段に増す。しかし、問題は、高齢者が自助努力によって、こうしたリフォームを行うことがまだ極めて少ないことである。その理由の一つとして、住宅の維持管理を行い、リフォームで性能等を向上させても、その経済的な価値が市場で評価されないことがある。リフォームをした家でも、売却する時には築年数だけで評価され、その価値はないに等しい。結局、何もしないまま居住継続し、要介護状態に陥って、あわてて介護施設を探しまわるような事態が惹起している。その介護施設のための費用の多くは社会的に賄われている。こうした良くない循環を断ち切るためにも、リフォームの促進とその効果を経済価値として評価するような環境整備が必要である。

二つめには、サポート環境を整えるという意味で、地域の人的、物的、サービスの資源をネットワーク化し、なるべく多くの住宅をそのネットワークの中に組み込んでいくことが必要である。介護が必要になった場合には、2006年の介護保険制度の改正により、日常生活圏という圏域を設定し、その中核に地域包括支援センターを置くことによって、そのエリア内で生じるサービスニーズと供給リソースをマネジメントしていこうという取組みが始まった。しかし、高齢者のみ世帯が居住継続を図るには、介護需要が発生する以前に「見守る」という体制がまず必要になる。従来であ

れば、自治会や町内会、民生委員等が担うとされてきた部分である。ところが、こうした機能は、都市部では最初から存在しないか、機能しなくなっている。見守りサービスは、民間企業によるセキュリティサービス等の方法がないではないが、なかなか市場経済には乗りにくい。結局は、住民自治、あるいは相互扶助という流れの中で、「見守り」の仕組みを構築していくしかないように思うが、これが存在しない地域、あるいは構築するのが高コストになる地域は、高齢者の居住の場としてむしろふさわしくないと割り切ることも必要である。その場合には、むやみに高齢者の居住継続を図るよりも、次に述べる住替えを促進した方がよい。

3. 住み替えるための課題

日本の高齢者の住居移動が極めて低いことは先に述べた通りである。これは何に起因するのであろうか。

一つには、高度経済成長期版、あるいはファミリーライフサイクルの前半に位置する世帯形成期の住宅双六は存在するが、高齢期までを含んだ住宅双六がないままに急速な高齢化が進み、自らの居住をとのようにしたらいいかのお手本がないことがある。「〇〇方→〇〇荘→〇〇号室→字〇〇」の双六は郊外一戸建て住宅で上がりではなく、その続きが必要なのである。2000年の介護保険の施行により、最後に「老人ホーム」という選択肢が加わったが、これを住宅双六の上がりと考えた者はいないであろう。その前に、もっと住み替えたいと思えるような老後の居住の選択肢が付け加わる必要がある。

では、何が新しい選択肢になるかだが、老後に住替えをおこなうのには、実は3つのタイミングがある。一つ目は、子育てが終わったころ、定年を迎える前後で、長い老後をより豊かに過ごすために住み替える時期である。二つ目は、加齢によ

り先行きが少し心配になってきたところで、より安心を求めて、自己の環境適応力がある時期の住替えである。これはいわゆる「早めの引っ越し」といわれている。三つ目は、要介護状態になってのまったなしの住替えである。この場合は、高齢者が自らではなく、多くは周囲がやむなく決める住替えである場合が多い。

これら3つの住替えのうち、介護保険施行以降、少なくとも三つ目の要介護状態になっての住替えは急増した。福祉が措置だった時代と違い、特別養護老人ホームや、認知症グループホーム等への入居にあたって、被保険者として権利を行使することに躊躇がなくなっている。しかし、一つ目の住替えについては、一部に都心マンションや海外居住、田舎暮らしに転じる者はいるが、数としてみればわずかである。また、二つ目の早めの引っ越しは、近年掛声は聞かすが、誰しもうらやむような成功事例が喧伝されたり、ましてや高齢者居住の典型的な居住スタイルの一つにはとても成り得ていない。

そこで、当面の課題は、一つ目や、二つ目のタイミングでの住替えを如何に拡大していくかだが、高齢期に対応した住替えが微弱な最大の理由は、住替えを促すためのエネルギー源、すなわち住替え資金がショートしている構造が厳然とあるからである。

持家高齢者が住み替えを考える場合、その資金源は預貯金等を別にすれば、現在の居住用資産の可処分力にかかっている。方法としては、売却するか、賃貸するか of the いずれかである。ところが、まず、売却を考えても、現在の日本の不動産市場では、築年の古い建物は全く評価されない。それに加えて、十数年にわたる長らくのデフレーションの結果、高齢者の居住用資産の含み益はほぼ失われてしまったか、最悪のケースでは元値を大きく割り込んでいる。特に、デフレの影響は郊外部で交通利便性のよくない所ほど顕著である。一方、

賃貸の場合は、借り手さえあらわれれば月々のフロー所得を手にする可能性があるが、通常借家権の借家人保護の強さ、賃貸借に係る各種手続きの煩雑さ、空家リスクの発生など、これも問題山積である。こうした結果、高齢者は以前からの住宅にフリーズしたような状態で住み続けるという結果に陥っている。

核家族の歴史の長い、アメリカや北ヨーロッパでは、ファミリーライフサイクルの前半期は、住宅の規模と資産価値を増加させていくアップ・サイジング型の住替え、子育て後の後半期は住宅規模を縮小し、それまでに積み上げた居住用資産を取崩して、日常的な生活の豊かさに消費していくダウン・サイジング型の住替えが一般化している。また、それを可能にする住宅市場や行政のサポートシステムがある。日本では高齢化があまりにも急速に進んでしまったために、このダウン・サイジング型のコースが用意されないまま、それにデフレが加わり、一層事態が紛糾している。豊かな老後のためには、この人生後半期の住替えコースを住宅市場の中に作り出すことこそが急務であろう。

4. 居住困難層への対応

高齢者でそれ以前から借家に居住してきた者、特に民間借家に居住してきた者はほとんど例外なく、何らかの居住困難に直面する。高齢者の場合、若年者とは違い、その後の成長や改善を見込むことはできない。民間市場は将来性を敏感に評価する。したがって、こうした階層は、いわゆる公的なセーフティネットの対象となる。

こうした高齢な居住困難層に対応するため、2001年に制定された高齢者居住法を契機に各種の施策が講じられている。その第一は、高齢者世帯の入居を拒まない賃貸住宅（高齢者円滑入居賃貸住宅）の登録・閲覧制度である。高齢者の入居を受け入れる民間賃貸住宅を都道府県知事が登録簿

に記載し、一般の人々がそれを自由に閲覧できるようにしたもので登録住宅では高齢者の入居を拒むことはできない。第二は、住宅を対象とした滞納家賃の債務保証制度である。高齢者は登録住宅に入居するに際して、高齢者居住支援センターⁱⁱに保証料を払い込む。これにより、一定期間内の未払い家賃の保証が家主に対して実施される。第三に、単なる住宅探しだけではなく、高齢者が入居時や入居後に遭遇する様々な諸問題に対してもサポートしようという取組みが2006年から始まった。国交省が行う「あんしん賃貸支援事業ⁱⁱⁱ」で、その対象には、高齢者以外に障害者、外国人世帯、子育て世帯等も含まれている。高齢者円滑入居賃貸住宅を活用した住宅探しに加えて、入居時および入居後に必要な契約手続きの立会い、トラブル対応や状況観察等の支援を、地域のNPOや社会福祉法人等から受けることができる仕組みである。

以上は、民間市場に存在する賃貸住宅の資源を、高齢者が借りやすくするための環境整備である。若年人口が減少する中、民間家主も高齢者を貴重

な客として考えざるをえなくなっており、需要と供給のマッチングがうまくいけば家主、店子の双方にとってメリットのある環境整備である。現状では、このマッチングがなかなかうまくいかないところが問題である。行政的な支援も必要だが、宅建業者等の仲介者の役割がその鍵を握っているように思える。

一方、さらに居住に困窮し、民間市場ではどうしても居住の場を確保できない高齢者も存在する。我が国の住宅政策では、こうした住宅確保に困窮する世帯に対しては公営住宅制度や、公団・公社の賃貸住宅が対応してきた。一方で、社会的な最後の下支えとして生活保護があり、それには住宅扶助も含まれているが、現時点では公営住宅制度との整合は特に図られていない。公的な資源の配分とその方法をどのようにするのか。1980年代にアメリカやヨーロッパの国々が石から人への政策転換を図ったように、家賃補助制度の創設など、早晚視野に入れなければならないであろう。

ⁱⁱ 高齢者居住法によって定められている機関で、高齢者住宅財団に設置されている。

ⁱⁱⁱ あんしん賃貸住宅情報<http://www.anshin-chintai.jp>