

高齡期の住まいの多様化に向けて

的場 康子

<増える高齡単身世帯>

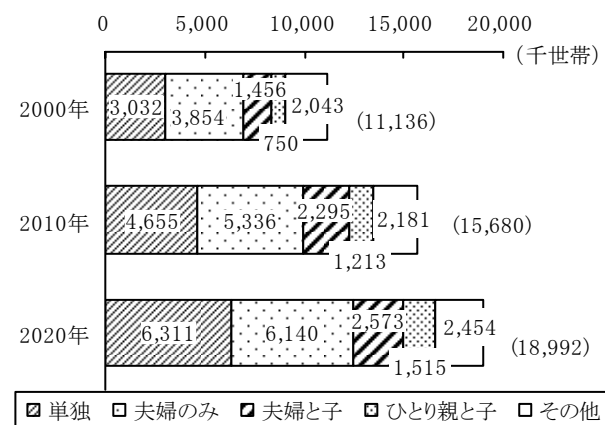
人口の高齡化は、高齡者の「住まい」にも様々な影響を与える。例えば、階段や段差などのハード面において、住まいが高齡者に適さなくなるケースが増えることが懸念される。他方、高齡者の世帯構造に目を向けると、単身世帯や夫婦のみの世帯など、高齡者のみの世帯が今後増えることが見込まれている（図表1）。特に、高齡者の単身世帯の増加数が大きく、2010年から2020年までに約166万世帯増えるとの推計である。

今後、人口の高齡化に伴い、高齡者の単身世帯を中心とした高齡者の住まいが増えていくと思われる。「住まい」は、どのような家族類型であれば、生活を保障するための基本的な要素の一つである。2012年度の介護保険制度の見直しにおいても、「高齡者の住まいの整備」は重要課題の一つとして挙げられている。こうしたことから本稿では、高齡者の住まいの実態や意向から、高齡になっても安心して生活できる住まいのあり方について考える。

<高齡単身世帯に多い借家暮らし>

まず、高齡者の単身世帯に注目すると、夫婦世帯と比べて持ち家率が低く、全国では、「民営の借家」（21.0%）と「公営、公団、公社の借家」（12.0%）を合わせた「借家」が約3割を占めている（図表2）。人口地区別にみると、人口集中地区では、さらにその傾向が強くなり、「借家」が約4割を占めている。借家に住んでいる高齡単身世帯の中には、介護が必要になった場合や住居費の負担など、今後このまま住み続けることができるかどうか不安を感じながら生活している人も少なくないと思われる。

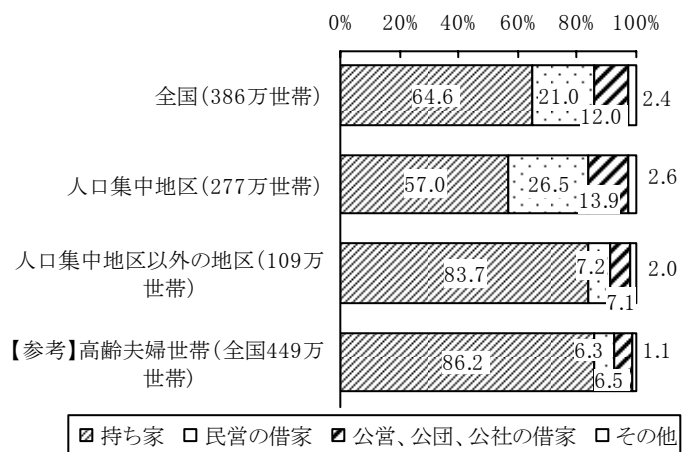
図表1 世帯主が65歳以上の世帯の家族類型別世帯数の推移



注：（ ）内数字は合計値

資料：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（全国推計）2008年3月推計』2008年3月

図表2 高齡単身世帯の住宅の種類（人口地区別）



資料：総務省「平成17年国勢調査」

<高齢期の住まいの意向>

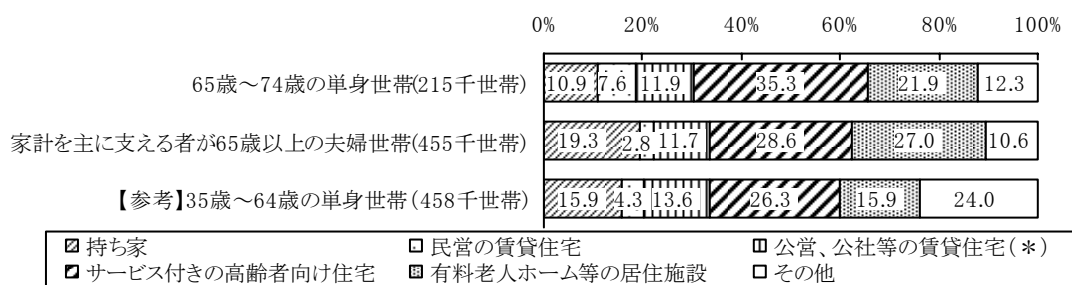
実際、高齢期の住まいについて、人々はどのように考えているのだろうか。国土交通省「平成20年住生活総合調査」から、高齢期の介護や住居費の負担の軽減などのために住宅の住み替えや改善を行うことを考えているかどうかをたずねた結果をみると、単身世帯（65～74歳）では「特に考えていない」が68.3%で最も多いが、「リフォームなどを行い住み続ける」（11.7%）と「住宅を購入する、借りる、施設に入るなどして住み替える（以下「住み替える」）」（11.5%）が同じくらいの割合である（図表省略）。この他「住宅の建て替えを行い住み続ける」が1.7%、「不明」が6.7%である。

一方、夫婦世帯（家計を主に支える者が65歳以上）では「特に考えていない」が67.0%でやはり最も多いが、次いで「リフォームなどを行い住み続ける」が18.7%、「住み替える」が7.3%である（図表省略）。この他「住宅の建て替えを行い住み続ける」が1.8%、「不明」が5.2%である。持ち家率とも関係しているであろうが、単身世帯は夫婦世帯よりも「住み替える」意向が若干高いことがわかる。

では、住み替え先としてどのような住まいを考えているのか。「住み替える」と回答した人を対象に、高齢期における住み替え先として望ましい居住形態をたずねた結果をみると、単身世帯（65～74歳）、夫婦世帯（家計を主に支える者が65歳以上）ともに、「サービス付きの高齢者向け住宅」と答えた割合が最も高く、次いで「有料老人ホーム等の居住施設」となっている（図表3）。

参考として35～64歳の単身世帯では、高齢期における住まいの意向は、「特に考えていない」が72.8%を占め、「住み替える」は13.0%である（図表省略）。その「住み替え先」の回答は、「サービス付きの高齢者向け住宅」と「有料老人ホーム等の居住施設」が合わせて4割以上である。年代にかかわらず、住み替え先として、多くの人々が「加齢に配慮した住まい」に注目していることがわかる。

図表3 高齢期における住み替え先として望ましい居住形態(世帯類型別)



注：*は都道府県・市区町村営、都市再生機構（旧公団）・公社などの賃貸住宅を示す

資料：国土交通省「平成20年住生活総合調査」2010年6月

<高齢者向け住まい・施設の選択肢の増加に伴い情報提供の充実を>

現在、「加齢に配慮した住まい」にはどのようなものがあるか。図表4に主なものを示した。なお、図表3における「サービス付きの高齢者向け住宅」は「高齢者向け賃貸住宅」の一部に該当する。高齢者向け賃貸住宅は、単身でも利用しやすく、また家賃補助など経済的負担への配慮もあり、最近ではその供給量が増えている。例えば、高齢者円滑入居賃貸住宅の都道府県への登録戸数は、2001年度の24,961戸から2009年度は182,172戸に増加している（高齢者住宅財団、国土交通省資料より）。そのうち、高齢

者専用賃貸住宅の登録戸数は42,878戸(2009年度)、高齢者向け優良賃貸住宅の認定実績は39,034戸(2009年度)である。シルバーハウジングは2008年度末現在22,985戸である(内閣府「平成22年版高齢社会白書」)。図表3の結果は、こうした供給実態が徐々に認知されつつあることの証左であるともいえよう。

高齢者向け賃貸住宅のもう一つの特徴は、「特定施設」の指定を受けたものであれば、介護が必要になった場合でも住み続けやすい点である。近年、要介護認定者のみを対象とする特別養護老人ホームの入所申込者が42万人を超えており、このような介護保険施設にニーズが集中している(2009年厚生労働省調べ)。しかしながら、要介護であっても利用できる高齢者向け住まいの選択肢及び供給量を増加させることにより、介護保険施設へのニーズの集中が緩和されることが期待できる。今後ますます高齢単身世帯の増加が見込まれる中、「施設」に頼らなくても安心して生活ができる「住まい」を増やしていくことが、介護保険制度の安定性を高めるためにも必要である。

他方、年代にかかわらず、高齢期の住まいについて「特に考えていない」人が多くを占めていることも示された。おそらく「リフォームも建て替えもしないで住み続ける」という回答項目がなかったのも、「特に考えていない」と答えた人の中には「現状のまま住み続けたい」と思っている人も多いのではないか。しかしながら、経済的負担面等で不安がある一般の賃貸住宅のみならず、持ち家の場合でも老朽化や段差等の構造上の問題から、現状のまま住み続けることが本当に可能であるか、自らの今後の住まいについて考えをめぐらすことは必要であると思われる。ただし、その前提となるのは、選択に役に立つ情報の充実である。政策的に高齢期の住まいの多様化が進んでいる中、人々が高齢期の住まいについて「住み替え」も含めて検討をしやすくするためには、行政をはじめ、住宅にかかわる各団体からわかりやすい情報が提供され、人々が入手しやすいような体制づくりが望まれる。

図表4 高齢期の主な住まい・施設

分類	名称	概要
高齢者向け賃貸住宅	高齢者円滑入居賃貸住宅	高齢者の入居を拒まない賃貸住宅(高齢者以外も入居可能)。
	高齢者専用賃貸住宅	高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、高齢者の単身・夫婦世帯対象の賃貸住宅。一定の基準を満たすものは「特定施設」(注)となり、介護等のサービスを提供する。
	高齢者向け優良賃貸住宅	高齢者専用賃貸住宅のうち、高齢者の身体機能の低下に対応した構造・設備・緊急時対応サービスの提供などの基準を満たした賃貸住宅。
	シルバーハウジング	高齢者の生活特性に配慮しバリアフリー化された公営住宅等で、生活相談・緊急時対応等のサービスを提供する。外部の介護サービスを利用して介護を受けることができることもある。
有料老人ホーム・ケアハウス	健康型有料老人ホーム	食事等のサービス付きの高齢者住居で、自立高齢者のみを対象とし、介護が必要になった場合、原則退去となる。
	住宅型有料老人ホーム	食事等のサービスを提供するが、要介護者には外部の訪問介護サービスなどを利用して介護サービスを提供する。
	介護付き有料老人ホーム	「特定施設」の指定を受けている有料老人ホーム。要介護認定者には介護サービスを提供する。
	ケアハウス	60歳以上を対象に、食事等のサービスを提供する。「特定施設」の指定を受けているケアハウスでは、要介護認定者に介護サービスを提供する。
介護保険施設	介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)	要介護認定を受けた高齢者のみを対象としており、常時介護が必要な人に対し、生活全般にわたって介護サービスを提供する。
	介護老人保健施設(老人保健施設)	病院で入院治療する必要はないが自宅での療養が困難な要介護認定者を対象に、在宅復帰を目指し、介護、看護、リハビリサービスを提供する。
	介護療養型医療施設	長期の療養が必要な要介護認定者を対象に、介護サービスを提供する。

注：特定施設とは、介護サービス提供のための一定の設備、人員、運営基準の要件を満たし、介護保険制度における「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた施設であり、入居者に対して入浴・排泄・食事等の介護や機能訓練及び療養上の世話などのサービスを提供する。

資料：財団法人高齢者住宅財団や国土交通省資料に基づき筆者作成