

# シニア世代の居住環境と居住デザイン

研究開発室 北村 安樹子

## —要旨—

- ① 当研究所が2010年に実施した「今後の生活に関するアンケート」調査から、シニア世代（50～60歳代男女）の居住環境や高齢期の住まい方についての意識を探った。
- ② シニア世代の居住環境をみると、8割以上が戸建・持家に居住し、地域での居住歴が20年以上の人が7割を占める。ただし、大都市に住むシニア世代では中都市や小都市・郡部に比べて、住居形態や住居の所有状況、居住歴が多様である。
- ③ シニア世代では、「ライフスタイルに合わせて住み替えたい」という考えよりも、「永住を前提に生活設計をしたい」という考えに近い人の方が圧倒的に多く、7割強を占める。ただし、大都市に住むシニア世代では中都市や小都市・郡部に比べて永住志向が弱い。
- ④ 高齢期に1人になった場合の望ましい居住形態について、子どもがいる人では「子どもと同居・近居する」が減少し、「子どもとは関係なく、1人で暮らす」「老人ホームなどの何らかの施設に入居する」「考えたことがない、わからない」が増加している。また、子どもがいない人では、「施設に入居」が減少し、「1人で暮らす」や「わからない」が増加している。なお、子どもの有無にかかわらず、「わからない」は経済状況にゆとりがない層で多い傾向がみられる。

## 1. はじめに

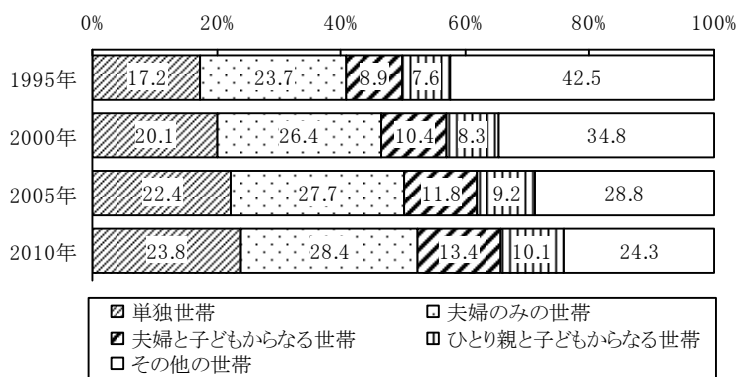
シニア世代にとって、“終の棲家”をどこに定めるのかは、人生設計における最も大きなテーマの1つである。住み慣れた地域の住み慣れた住まいに、できる限り住み続けたい、と願っている人もいれば、住み慣れた地域のなかで、あるいは今住んでいる場所とは異なる地域（かつて住んだことのある地域や、家族・親族が住む地域、これまでに住んだことのない地域）に新たな“終の棲家”をみつけて移り住みたい、と考えている人もいるかもしれない。

人口構成や世帯構造の側面からみても、シニア世代が“終の棲家”をどこに定めるのかは、社会保障財政や地域の社会経済にきわめて大きな影響を与える。現在、わが国では高齢者人口が増加し、高齢者がいる世帯の家族類型においては、単独世帯や夫婦のみの世帯の割合が急速に高まっている（図表1）。また、高齢者が健康状態や家族状況の変化を経ても、生きがいをもって豊かな高齢期を迎えられる社会を築いていくことは、高齢者自身にとってだけでなく、高齢期を間近に控える中高年世代や、将来

高齢者となる若者、そして高齢の親をもつ子世代に共通する願いであり、社会的課題である。

2012年からは、継続雇用という形で企業が抱えてきた団塊の世代の定年退職が始まろうとしている。彼らが今の住まいを含め、どの地域のどのような住まいを“終の棲家”と定め、その地でどのようなセカンドライフを過ごすのかは、社会的にはもちろんのこと、経済的なインパクトという点でも大きな意味をもつといえよう。

図表1 65歳以上の高齢者がいる一般世帯の家族類型の推移



資料:総務省『平成22年国勢調査 抽出速報集計結果』(2011年6月)

## 2. 調査概要

以上の背景をふまえ、本稿では当研究所が2010年に実施した「今後の生活に関するアンケート調査」から、シニア世代が、現在の居住環境や高齢期に1人になったときの居住形態についてどのような意識を抱いているのかを考察する。

なお、この調査は当研究所が過去7回にわたって実施してきた生活定点調査の最新版にあたり、調査の概要は図表2に示す通りである。本稿ではこのうち、50～60歳代男女869名に関するデータを中心に使用し、一部経年変化をみる場合には過去のデータを用いる\*1。本稿が分析対象とするシニア世代の主な属性は、図表3の通りである。

図表2 調査の概要

<調査対象>	全国の満18～69歳の男女3,000名
<調査時期>	2010年1月9日～1月31日
<調査方法>	留置記入依頼法
<有効回答数>	1,986名

図表3 シニア世代(n=869)の主な属性

		n	%
性別	男性	404	46.5
	女性	465	53.5
年代	50歳代	401	46.1
	60歳代	468	53.9
居住地	大都市	200	23.0
	中都市	348	40.0
	小都市・郡部	321	36.9

注：大都市は13大都市、中都市は人口10万人以上の市、小都市・郡部は人口10万人未満の市および町村部

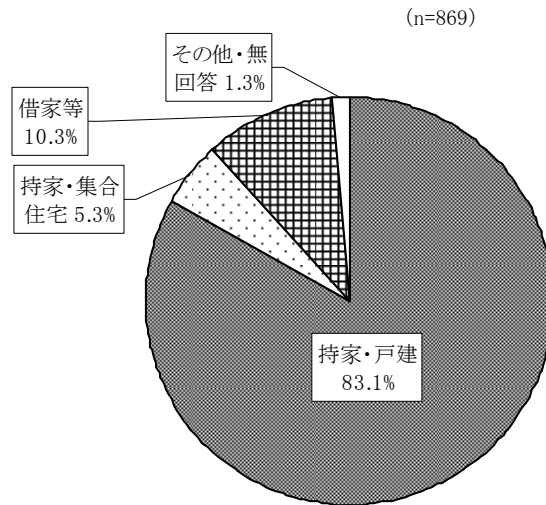
### 3. シニア世代の居住環境

#### (1) 住居形態

はじめに、シニア世代が現在住んでいる住居の形態・所有状況を見る。最も多いのは「持家・戸建」(83.1%)で、「借家等」(10.3%)、「持家・集合住宅」(5.3%)の順でこれに続いている(図表4)。

住居形態・所有状況は、居住地の都市規模によって大きく異なる。例えば、大都市に居住する人では「持家・戸建」に居住する人が73.0%である一方、小都市や群部に居住する人では92.8%を占める(図表省略)。大都市に居住するシニア世代では、「借家等」や「持家・集合住宅」に居住する人の割合が高い傾向にある。

図表4 住居形態・所有状況



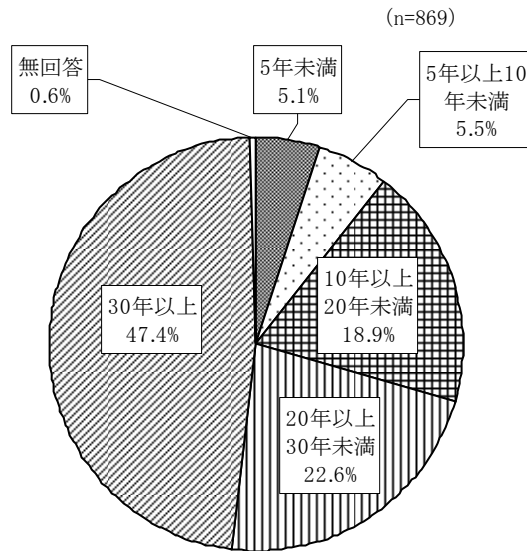
注:「持家」には親の名義の持家や親から相続した持家等を含む。また「借家等」には、公営借家や都市再生機構の借家、社宅・官舎等の給与住宅を含む。

#### (2) 地域における居住歴

次に、シニア世代の現在住んでいる地域における居住年数を見る。

最も多いのは「30年以上」(47.4%)で、「20年以上30年未満」(22.6%)、「10年以上20年未満」(18.9%)がこれに続いている(図表5)。先の結果と合わせると、シニア世代の8割以上は戸建の持家に居住し、7割は地域での居住歴が20年以上にわたるといことになる。

図表5 地域における居住歴



なお、居住歴は、住居形態・所有状況や居住地の都市規模によって大きく異なり、持家・戸建に居住する人では、持家・集合住宅や借家等に居住する人より居住歴が長い人の割合が高い傾向にある(図表省略)。また、大都市に居住する人では、小都市・郡部に居住する人に比べて居住歴が短い人の割合が高い傾向にある(図表省略)。先の結果と合わせると、大都市に住むシニア世代では、中都市や小都市・郡部に住むシニア世代に比べて、住居の形態や所有状況、居住歴が多様であるといえる。

### (3) 地域の人間関係

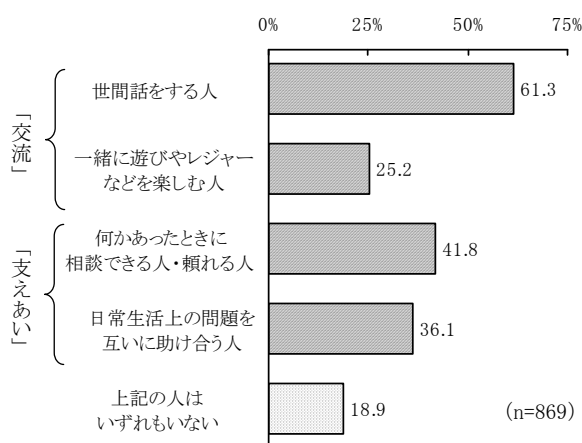
次に、居住環境の一側面として、「交流」や「支えあい」に関する、地域の人間関係の実態をみる（図表6）。

まず、「交流」に関してみると、「世間話をする人」「一緒にレジャーを楽しむ人」がいる人は、それぞれ61.3%、25.2%となっている。一方、「支えあい」に関してみると、「何かあったときに相談できる人・頼れる人」「日常生活の問題を互いに助け合う人」がいる人は、それぞれ41.8%、36.1%となっている。なお、これらのすべてに関して該当者がいないと答えた人（以下「いずれもない人」）の割合を算出してみると、18.9%となる。シニア世代のおよそ5人に1人は、地域という生活空間に、交流や支えあいに関する人間関係をもたないということになる。

ここで、いずれもない人の割合を住居形態・所有状況別にみると、持家・戸建や持家・集合住宅に居住する人では2割に満たないのに対し、借家等に居住する人では4割程度となっている（図表7）。同様に、都市規模別に比較した場合には、中都市や小都市・郡部に居住する人に比べて、大都市に居住する人ではいずれもない人の割合が高くなっている。借家など、住居を所有していない人では、住居を所有している人に比べて、また、人口が集中する大都市では、中都市や小都市・郡部に比べて地域の人間関係が希薄な傾向がみられる。

ただし、このような関係は居住地の都市規模によって異なり、大都市では住居形態・所有状況にかかわらず、いずれもない人が3～4割前後を占めるのに対し、中都市や小都市・郡部では借家等に居住する人のみで突出して高く、4割強となっている（図表省略）。換言すれば、大都市では住居の所有や形態にかかわらず、地域の人間関係が

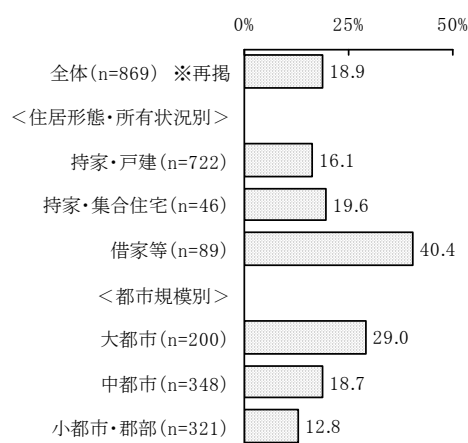
図表6 地域の人間関係＜複数回答＞



注:「上記の人はいずれもない」は、「世間話をする人」「何かあったときに相談できる人・頼れる人」「日常生活の問題を互いに助け合う人」「一緒に遊びやレジャーなどを楽しむ人」のすべてに該当者がいないと答えた人の割合。

図表7 「いずれもない人」の割合

(全体、住居形態・所有状況別、都市規模別)



注:図中の数値は、図表6における「上記の人はいずれもない」の割合。

希薄な傾向がみられるのに対し、中都市や小都市・郡部では、住居の所有が人間関係の保有において大きな意味をもっているということになる。

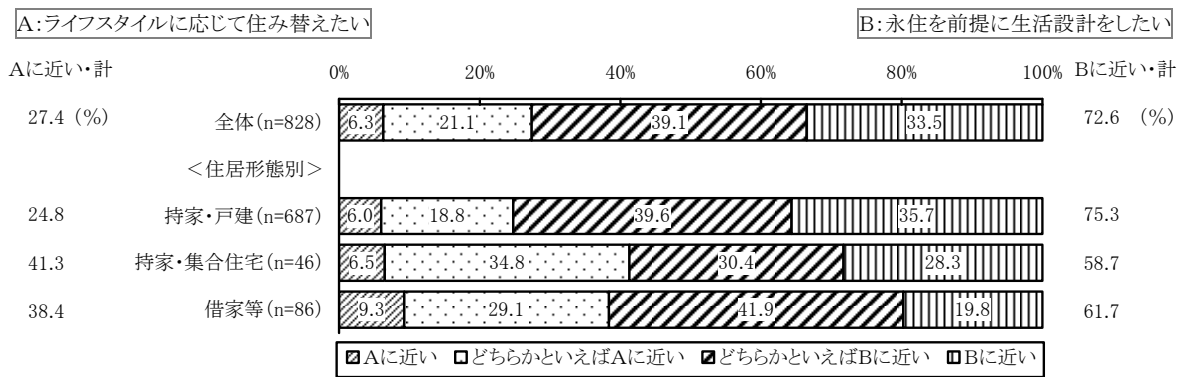
#### 4. シニア世代における高齢期の居住デザイン

##### (1) 住み替え・永住志向

次に、シニア世代が、住み替えや永住についてどのような意識をもっているかをみる。今回の調査では、住居や居住環境に対する考え方として、「A：ライフスタイルに応じて住み替えたい」「B：永住を前提に生活設計をしたい」という2つの考え方のどちらに近いかをたずねた。その結果、シニア世代では、「ライフスタイルに応じて住み替えたい」という考えよりも、「永住を前提に生活設計をしたい」という考えに近いと答えた人の方が圧倒的に多く、72.6%を占めた（図表8）。

住居形態・所有状況別にみると、永住志向に近い考えをもつ人は、持家・戸建の居住者で多い傾向にある（図表8）。ただし、こうした関係は都市規模によって異なり、大都市では集合住宅や借家に居住する場合に永住志向が弱い一方、中都市や小都市・郡部では住居の形態や所有状況にかかわらず永住志向が強い（図表省略）。先の結果とあわせると、大都市では住居形態や所有状況にかかわらず、地域の人間関係が希薄な傾向がみられる一方で、持家・戸建に住む場合には永住志向が強く、持家・集合住宅に住む場合には、借家等に居住する場合と同様に、永住志向が弱いということになる。

図表8 住み替え・永住志向(住居形態・所有状況別)



注:「A(B)に近い・計」は「A(B)に近い」「どちらかといえばA(B)に近い」の合計割合。無回答は除く。

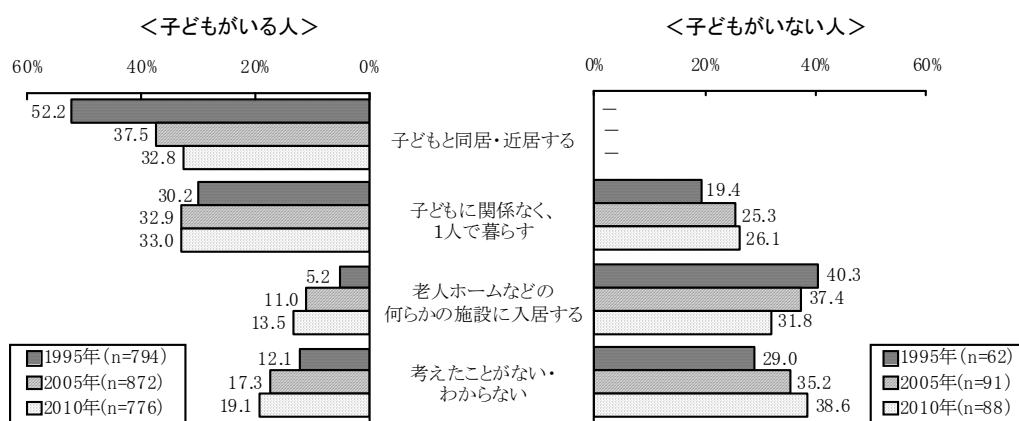
##### (2) 高齢期に1人になったときの望ましい居住形態

次に、高齢期に1人になったときの望ましい居住形態に関するシニア世代の意識をみる。図表9は、子どもがいる人といない人で、高齢期に1人になったときの望ましい居住形態についての考え方がどのように変化してきたかを示したものである。

まず、子どもがいる人（左側）では、1995年から2010年にかけて、「子どもと同居・

近居する」(以下「子どもと同・近居」)が52.2%から32.8%に減少し、「子どもに関係なく、1人で暮らす」(以下「1人で暮らす」)(30.2%→33.0%)、「考えたことがない・わからない」(以下「わからない」)(12.1%→19.1%)、「老人ホームなどの何らかの施設に入居する」(以下「施設に入居」)(5.2%→13.5%)の3項目が増加している。一方、子どもがいない人(右側)では、「施設に入居」が40.3%から31.8%へと大きく減少し、「わからない」(29.0%→38.6%)と「1人で暮らす」(19.4%→26.1%)の2項目が増加している。なお、2010年の調査結果では、子どもの有無にかかわらず、経済状況にゆとりがない層において「わからない」が多い傾向がみられる(図表省略)。

図表9 高齢期に1人になったときの望ましい居住形態(子どもの有無別)



注1:設問文は、「あなたは、高齢期にお1人になった時の住まいはどのようにしたいと思いますか」

注2:「子どもと同・近居」は、「子ども(夫婦)と同居する」「子ども(夫婦)と同じ敷地内の二世帯住宅や別棟住宅に住む」「子ども(夫婦)の近隣に住む」の合計割合

注3:「その他」「無回答」は非掲載

注4:95年調査の「子どもに関係なく、1人で暮らす」は、「子どもに関係なく、自由に暮らす」

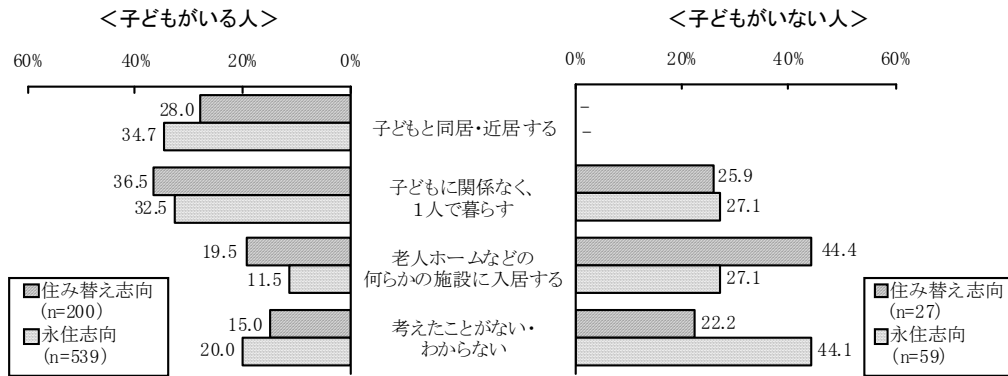
### (3) 住み替え・永住志向と高齢期に1人になったときの望ましい居住形態

最後に、先にみた住み替え・永住志向によって、高齢期に1人になったときの望ましい居住形態についての意識にどのような違いがみられるのかをみる(図表10)。

まず、子どもがいる人(左側)では、住み替え志向に近い考えをもつ場合、「1人で暮らす」(36.5%)が最も多く、「家族と同・近居」(28.0%)、「施設に入居」(19.5%)が続いている。一方、子どもがいない人(右側)では、サンプル数は限られるものの、住み替え志向に近い考えをもつ場合、「施設に入居」(44.4%)が最も多く、「1人で暮らす」(25.9%)、「わからない」(22.2%)が続いている。

なお、今回の住み替え・永住志向をはかる設問では、永住志向が、地域に対するものか、現在の住まいに対するものなのかを識別できない。仮に、永住志向が地域に対するものであるとすれば、永住志向に近い考えをもつ人のなかにも、地域という範囲内で子どもに関係なく1人で暮らしたり、医療や介護サービスと連携した住まいの選択肢があれば、地域内での住み替えを考える人がいるかもしれない。

図表10 高齢期に1人になったときの望ましい居住形態(子どもの有無別、住み替え・永住志向別)



注:「住み替え(永住)志向」とは、図表8の設問に、「A(B)に近い」「どちらかといえばA(B)に近い」と答えた人を指す。無回答は除く。

### 5. まとめ

現在、わが国には、これまでの福祉・住宅政策のなかで制度化されてきた、高齢者向けのさまざまな住宅や施設がある(図表11)。このようななか、今年10月から、「サービス付き高齢者向け住宅」という新たな枠組みの登録制度が始まろうとしている。「サービス付き高齢者向け住宅」とは、安否確認や生活相談などのサービス提供が義務づけられた高齢者向けの賃貸住宅であるが、いわゆる特別養護老人ホームや有料老人ホームのような「施設」とは異なり、それ以外の介護や医療、食事などのサービス

図表11 わが国の主な高齢者住宅・施設の種類と概要

種別		概要
介護施設 保険	特別養護老人ホーム	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が提供される。個室・多床室などで費用が異なる。待機者が多く入居まで時間がかかることもある。
	介護老人保健施設	病院と自宅の中間施設。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高齢者が介護・看護・リハビリテーションを受ける。
	介護療養型医療施設	長期の療養が必要な場合、介護も含めてサービスが受けられる。廃止・縮小が計画されている。
居住系施設	軽費老人ホーム ケアハウス(一般型)	身の回りのことができる高齢者の入居が基本。所得制限はなく、日常の基本的なサービス(食事・入浴等)を受けることができる。
	ケアハウス(介護型)	「特定施設」の指定を受けているケアハウスで、要介護認定を受けると、ケアハウス事業者が提供する介護サービスを受けられる。
	軽費老人ホーム(A型)	家族との同居が困難な高齢者のために、食事・入浴・緊急時対応のサービスが付いた住宅。低額な料金で利用できる。
	軽費老人ホーム(B型)	軽費老人ホーム(A型)と同様だが、食事サービスは付いておらず、自炊となる。
	介護付有料老人ホーム(入居時自立)	自立の時から入所し、独立した居室で食事や生活支援サービスを受けながら暮らす。要介護状態になれば、介護居室に移り住むなどして、継続してサービスを受けられる。入居金など高額なものが多い。
	介護付有料老人ホーム(要支援・要介護者向け)	入居時に要介護認定を受けていることが条件となる場合が多い。居室はワンルームにトイレ・洗面付きが多い。費用は低額から高額まで幅広い。一時金を必要としないものも増えている。
	住宅型有料老人ホーム	食事や見守りなどのサービスは付くが、介護は別契約で居宅サービスを利用する。訪問介護事業所を併設し、要介護者対応のものもある。
健康型有料老人ホーム	食事等のサービスは付くが、自立高齢者のみを対象とし、介護が必要になった場合には、原則として退去しなければならない。	
GH	認知症高齢者グループホーム	軽度～中度の認知症で要支援2以上の人が対象。少人数(基本は9人単位)で、家庭的な共同生活を送りながら認知症の進行を遅らせる。
賃貸住宅	シルバーハウジング	設備・仕様が高齢者向けに配慮された公的な賃貸住宅。生活援助員が安否確認や生活相談等に応じてくれる。
	高齢者専用賃貸住宅	高齢者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県に登録された、高齢者のみを入居対象とする賃貸住宅。
	高齢者向け優良賃貸住宅	高齢者の安全・安心な暮らしに配慮し、バリアフリー化された設備・仕様で、緊急時対応サービスが付いた賃貸住宅。収入に応じて家賃補助の制度がある。

資料:財団法人高齢者住宅財団『高齢者の住まいガイドブック』2008年3月より作成。

は、各住宅で異なる選択サービスや外部のサービスを利用することになる。このため、この制度が、介護が必要な状態になっても、安心して暮らし続けることができる住まいの選択肢として機能するには、それぞれの住宅で受けられるサービスの内容や費用負担に関する具体的な情報が明らかにされる必要があるといわれている。

また、今回の登録制度は、既存の高齢者向け賃貸住宅と一定の基準を満たす有料老人ホームの一部を再編し、主として中堅所得・資産階層の高齢者向け賃貸住宅の供給量を増やすことを主なねらいとしている。建設・改修費の補助や税制優遇など、民間事業者等への支援措置がはかられることから、福祉政策としてだけでなく、事業者の土地活用や経済政策の面からも注目されている。しかし、つきつめればこの問題は、高齢者の“終の棲家”を、どの地域がどのような施設・住宅・サービスの組み合わせで担っていくのか、という本質的なテーマに行き着くだろう。

本稿の分析結果からは、今後、著しいスピードで高齢化が進行するわが国の大都市が、従来のいわゆる“住宅すごろく\*2”の「上がり」やそれ以外の多様な住まいで生活する高齢者にとって永住の地になりうるのか、という問題が浮かび上がる。なかでも今の住まいの資産性や居住の継続に不安を感じていたり、経済状況にゆとりがない高齢者には、「住まい」という観点からの支援と同時に、生きがいをもってできるだけ長く働ける場や、生活を総合的に支援していく場を創り出す視点が重要になるだろう。

(研究開発室 副主任研究員)

## 【注釈】

\* 1 過去の調査の概要は以下の通りである。

調査	時期	標本数	有効回答	報告書
第1回調査	1995年1月19日～2月7日	3,000	2,352	ライフデザイン白書1996-97
第2回調査	1997年1月10日～1月27日	3,000	2,372	ライフデザイン白書1998-99
第3回調査	1999年1月22日～2月8日	3,000	2,210	ライフデザイン白書2000-01
第4回調査	2001年1月19日～2月5日	3,000	2,254	ライフデザイン白書2002-03
第5回調査	2003年1月22日～2月10日	2,000	1,472	ライフデザイン白書2004-05
第6回調査	2005年1月12日～1月27日	3,000	2,128	ライフデザイン白書2006-07

\* 2 建築学者の上田篤氏が考案したといわれ、人が生まれてから中高年期までに経験する住まい方の変化をすごろくになぞらえたもの。発表された1973年当時には「郊外庭つき一戸建て住宅」がその「上がり」とされた(田原 2011)。

## 【参考文献】

- ・加藤寛監修・第一生命経済研究所編, 2010, 『ライフデザイン白書 2011年』ぎょうせい.
- ・田原裕子, 2011, 「高齢者の生活」, 石川義孝・井上孝・田原裕子編『地域と人口からみる日本の姿』古今書院.
- ・丸尾直美, 2009, 「生活景と経済学」, 社団法人日本建築学会編『生活景 身近な景観価値の発見とまちづくり』学芸出版社.