

高齢社会における持ち家住宅の課題

－岐阜県の場合－

新 田 米 子

The Current Status and Subjects of Owned Houses for Aged People － A Case Study of Gifu Prefecture －

Yoneko Nitta

Summary

This paper aims to clarify the current status and subjects of owned houses for aged people. Most of aged people live in their own detached houses in a local community.

I found that many old owned houses which were built before 1995 in Gifu prefecture need to be renovated for the elderly.

Received Sept. 30, 2006

Key words: owned house, aged people, local community, Gifu Pref., house renovation, 2003 housing and land survey of Japan

I 研究の背景と目的

日本は、世界の先進資本主義諸国の中でも、アメリカ、イギリス、カナダ、オーストラリアなどと並んで持ち家世帯率が高い国である^{註1)}。しかも我が国の場合、持ち家の約9割が「一戸建て住宅」で占められていて、持ち家戸建て住宅が多いのが特徴である^{註2)}。持ち家率が高いということは、居住水準の観点からは、国民全体としての住居面積等のレベルアップにつながりよい傾向であると捉えられなくもない。しかし高齢社会においては、はたしてこの持ち家戸建てが、理想的な終の住処となりうるのかというと、必ずしもそうとは言えない側面がある。我が国では、いわゆる団塊世代と呼ばれる1947年から49年の間に生まれた現熟年世代が、高齢期を迎える時期の生き方や住まいのあり方が取り沙汰されているが、この世代は若年世代に比べ、事実持ち家で暮らす割合が高く、持ち家戸建てを志向する傾向もより強いといわれている^{註3)}。さらに今後は、高齢期に子世帯と同居を望む親世帯は減少傾向にあり^{註4)}、圧倒的に多くの高齢者夫婦と高齢単身者が、それぞれに持ち家で暮らすという状況が予想される。これらの高齢者が健康で自立した生活が可能なのは、あまり問題は表面化しないだろうが、この団塊世代が後期高齢期に入り介護が必要とされるようになった時に様々な問題が噴出することが懸念される。

個々の住宅により差はあるが、居住者の加齢に伴い住宅も老朽化が進み、維持管理が年々負担を増すことになるのは自明の理である。とくに建築年の古い住宅は、高齢化対応が遅れている場合が多く^{註5)}、高齢者の自立の妨げとなっているのが実状である。さらに介護する立場からは、介護される側が個別に点在して生活するよりは、高齢者が生活しやすく設計された共同住宅などで

集まって暮らしている状況のほうが、より効率的な介護が施しやすいであろうことは容易に推測される。自分の家で自由に暮らしたいという人間の欲求と高齢者の効率的介護は、なかなか相容れない困難な課題を抱えているといえる。

このような我が国の住宅状況をふまえ、本報告では、持ち家率の高い地方に焦点をあて、まずは持ち家が高齢者の視点からみてどのような実状にあるのを明らかにする。さらに、地方における住宅の高齢化対応の現状を把握したうえで、高齢社会における持ち家住宅の課題と今後の改善策の方向を探りたいと考える。

II 研究方法

持ち家の実態、高齢者の住宅実態を総務省統計局の「住宅・土地統計調査」(H.15年)¹⁾のデータをもとに整理し現状の把握を行った。

本研究で用いる用語は、「住宅・土地統計調査」の用語解説に準じて表1のように定義する。

III 本 論

1 持ち家社会の特徴

はじめに、第二次大戦後の日本においてどのような社会的背景により持ち家化が進んだのかを概観するとともに、持ち家のもつ意味、特徴について考察を行う。

日本の戦後住宅政策の特徴について、住田(2003)²⁾は、次のように分析している。イギリス、アメリカ、ドイツ、フランスのいずれの国においても、戦後直後の1950年前後に公営住宅ないしは社会住宅による公共介入政策を確立したのに対し、日本は、マクロにはイギリス・アメリカと同様の道をたどっているが、細部ではやや異なる独自の道を歩んだといえる。日本では第二次大戦直後の膨大な住宅不足に対し、①1950年住宅金融公庫設立による個人持ち家・賃貸住宅建設に対する融資制度の開設、②1951年公営住宅法の制定、③1955年大都市圏に居住する中間サラリーマン層を対象に新たな公的賃貸住宅の供給組織として日本住宅公団法の制定による住宅供給の三本柱を打ち立てたが、大都市、地方中核都市の多くで、戦争直前から直後にかけて持ち家率が急上昇し、戦後都市の住宅建設が持ち家中心に進む基調が戦後直後に出来上がったという。

住田は、さらに日本の都市ごとに持ち家化の流れを「大都市住宅統計調査」(S.16)および「臨時住宅統計調査」(S.23)のデータを元に詳細に分析しているが、岐阜市を例に取ってみれば、昭和16年の持ち家率が26.7%だったのに対し、戦後建設(昭和20年から23年建設)持ち家率は39.1%に上昇していることや、京都市、尼崎市、八幡市、小倉市のような一部の都市を除き、大都市及び地方中核都市の多くで持ち家化が促進されたことを明らかにしている。この持ち家化促進の理由について城谷(1971)³⁾は、戦後数年間の応急的・無差別的な持ち家としての復興、貸家経営の行きづまりや財産税納入などを契機とする貸家の店子への譲渡、そして家賃統制の継続による貸家供給の不振など種々の原因によるものであることを指摘している。

ところで持ち家は、どのような人々によって志向され、またどのような居住上の利点をもつものなのだろうか。これらについて次にふれる。

西山(1975)⁴⁾は、日本が高度経済成長期に突入の60年代初め頃の「住宅調査」(総務庁)により、当時の「持ち家一戸建て」の居住階層を以下のように明らかにした。すなわち、住宅の用途

表1 用語の定義

主世帯……1住宅に1世帯が住んでいる場合は「主世帯」とする。1住宅に2世帯以上が住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を「主世帯」とする。
 高齢者世帯…65歳以上の世帯員のいる主世帯。本報告では「高齢者主世帯」を略して使用。
 高齢者夫婦世帯…夫婦の両方もしくは片方が65歳以上の夫婦のみの世帯。
 高齢単身世帯…65歳以上の単身者のみの世帯。

別では、「農・漁家」に、職業別では、「自営業主」（8割以上）に、収入階層では、「高収入層」に、世帯構成別では、家族人数が多くかつ高齢層に持ち家率が高くなると指摘している。さらに最近の調査データからは^{註6)}、年齢階級では、「40-44歳」層で平均値を上回り、年齢の高さに比例し徐々に持ち家率が高率となり、「65-74歳」で8割を超えることが明らかである。また、世帯の年間収入階級別では、高収入層ほど、世帯の型別では、「夫婦と18歳未満及び65歳以上の者」の高齢者同居かつ子持ち世帯が最も高率で、都道府県別では、富山県（79.6%）、秋田県（77.6%）、福井県（76.1%）、山形県（75.9%）、三重県（75.3%）などが高率であり、一方東京都（44.8%）、大阪府（51.9%）、沖縄県（52.3%）、福岡県（54.3%）の順に低く、地域のおよび文化的特性との関連も明らかである。このように持ち家は、主として職業、収入、世帯形態、地域文化により影響を受けるものであるといえる。

また持ち家社会の特徴を分析したケメニー（1981）⁵⁾は、次のように述べている。

持ち家中心社会は、公共賃貸セクターが貧弱でストックが少なく、同セクターを住宅が購入できない層の住宅と位置づけているため、低所得層の救済住宅という刻印が押される原因となっていると問題点を指摘している。それに対して、借家中心社会の特徴は、持ち家が所有形態の一つとなっているが支配的でなく、公共賃貸セクターがよく開発されていて、持ち家セクターと充分に競争できること、ユーザーは、持ち家、借家に加え、コーポラティブ住宅など住宅選択幅が広いことをケメニーは挙げている。つまり持ち家中心社会では、持ち家以外の住宅選択幅が広がらず、人々は満足な住宅を得ようとすると、持ち家を選ばざるを得ないという社会的状況を生み出しているといえるのである。

一方持ち家という所有形態は、次のような効用を生むことも指摘されている。サウンダース（1989）によれば、持ち家という所有形態は、存在論的な安心感が生み出される源泉になっているという^{註7)}。自己所有の家は自分で維持管理していかなければならないことから、自助意識はおのずから涵養されるだろうし、自分の家を保守管理することは地域を保全することに当然つながりその意味ではコミュニティ意識の熟成にもつながる面も無視できないという。しかし、この場合の持ち家の効用は、居住者が住宅の維持管理ができるだけの健康状態と経済的条件が前提となっていることを見逃してはならないだろう。

また、近代以降の日本人の住宅思想について松原（2001）⁶⁾は、消費社会と住まいの記号性に着目して次のように分析している。モノ消費の重点は、戦後の大衆消費社会から高度消費社会に移行する時期を頂点に物的価値から記号的価値へと移行し、住まいは地位的意味合いを有する、ステータスシンボルとしての今日的存在になったと述べている。「洋風住宅」は、新興中流階層のとりわけ知識階層の地位を表示するシンボルとして、また「続き間型平面形式」や「書院風意匠様式」は、地方都市や農村地域の階層を表示する手段として用いられたと指摘する。このように、ファッションや自家用車による自己表現や地位表示と同様に、住宅も住む人間のステータスを表

表2 住宅の所有関係別割合－3大都市圏、岐阜県（2003年）（％）

	総数 ¹⁾	持ち家	借家	借家の内訳			
				公営借家	公団・公社の借家	民営借家	給与住宅
全 国	100	61.2	36.6	4.7	2	26.8	3.2
3大都市圏	100	56.5	40.4	4.3	3.2	29.6	3.3
関東大都市圏	100	54.7	41.6	3.3	3.5	31.1	3.7
中京大都市圏	100	61.4	36.9	4.6	2.1	26.9	3.3
京阪神大都市圏	100	57.8	39.7	6	3.2	27.9	2.5
3大都市圏以外	100	66.1	32.6	5	0.7	23.8	3.1
岐 阜 県	100	73.4	25.8	2.5	0.8	19.9	2.6

資料：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」

注) 1) 住宅の所有関係「不詳」を含む。

示する手段として機能するためには、持ち家という所有形態はより有効であるといえる。

次に、持ち家社会が抱える大きな課題の一つ、持ち家と借家の格差についてみてみよう。

人々にとって、持ち家が最良の住宅所有形態であるとはいえないにしても、表2に示すように、大都市圏を除き日本の多くの地域において持ち家が圧倒的多数を占めているという現状は、持ち家には有利な点が少なくないからと考えられる。持ち家と借家の物理的な差異について、住宅規模、設備状況から比較してみよう（表3）。

住宅の居住水準の指標となる住宅の広さで比較すると、「延べ床面積」では、持ち家と借家では大きな隔たりがあることが分かる。持ち家では、平均延べ床面積が121.7㎡あるのに対し、借家全体の同値は45.6㎡と持ち家の2分の一以下の広さとなる。また設備状況をもても、「水洗トイレ」の設置割合は借家のほうが勝るが、トイレの2か所以上の設置割合は、持ち家のほうが37.9%と差が大きい。さらに「浴室」「洗面所」の設置有無では、「浴室」は大差ないが「洗面所」については借家で無しの住宅が2割近くになり持ち家との開きがややみられる。このように、とくに住宅面積での両者の差が大であることが指摘できる。設備の状況の差も無視できないが、なによりもこの住宅の広さによる差異が、持ち家に人々を向かわせる一つの大きな要因になっていることがわかる。

以上みてきた持ち家社会の特徴について、従来の見解に筆者の仮説・考えを加え整理すると表4に示すようになる。

2 岐阜県の高齢者の住宅実態

本節では、持ち家率の高い地方自治体の一事例として岐阜県を取り上げ、高齢者世帯の実態および高齢者住宅対策を通してみた持ち家社会の課題を明らかにしていく。

2-1 岐阜県の高齢者等の居住状況

2004年10月1日現在の各都道府県における65歳以上人口の割合を、総務省統計局の集計データによりみると、岐阜県は全国で28番目の20.3%となっている。全国平均の19.5%よりやや高い状況にある。全国で最も同値が高いのは、島根県の26.7%、ついで秋田県（26.1%）、高知県（25.3%）の順となっている。岐阜県は、高齢者率25%を超えるこれらの自治体に比較し、現段階では幾分ゆとりをもった対応が可能であるとも受けとめられよう。

表5は、岐阜県の高齢者の世帯状況および居住状況を示したものである。

表3 持ち家と借家の住宅規模、設備状況－全国（2003年）

	1 住宅あたりの 延べ床面積 (㎡)	水洗トイレ 2 か所以上 (%)	洋式トイレ (%)	浴室あり (%)	洗面所あり (%)
住宅総数 ¹⁾	92.5	24	85.9	95.7	88.1
持ち家 ²⁾ (28,666,000)	121.7	37.9	89	99.1	95.6
借家 ²⁾ (17,166,000)	45.6	2.3	86	95.7	81

資料：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」

注) 1) 住宅の所有関係「不詳」を含む。

2) () 内は実数。

表4 持ち家社会の特徴

プラスの側面	マイナスの側面
<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住水準向上の促進 ・ 所有者のライフスタイルを住宅に反映させやすい ・ 自己所有の充足感が得られる ・ 居住地環境の向上を促しやすい ・ 住宅が資産となる <p style="text-align: right;">etc.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅選択幅を狭める ・ 大都市と地方都市での居住水準の格差の拡大 ・ 持ち家と借家との居住水準の格差の拡大 ・ 生活利便性・立地条件の地域間格差が大 ・ 住宅取得による長期的負債が所有者の生活を圧迫しやすい ・ (戸建ての場合) 高齢化による住宅維持管理の困難さが増大 ・ (戸建ての場合) 高齢化による空き家の増加を招く ・ 高齢者介護の不効率を招く <p style="text-align: right;">etc.</p>

表5 岐阜県の高齢世帯、居住状況（2003年）

	全 国		岐 阜 県	
65歳以上のいる主世帯の割合 (%) ¹⁾	35		42.2	
高齢夫婦主世帯の割合	9.5		9.3	
高齢単身主世帯の割合	7.2		5.8	
別世帯の子が住んでいる場所「片道1時間未満(一緒に住むを含む)」の割合 ²⁾	高齢夫婦	50.3	高齢夫婦	52.0
	高齢単身	39.9	高齢単身	41.9

資料：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」

1) 家族類型「不詳」を含む。

2) 別世帯となっている子の居住地「不詳」を含む。

* 2) の岐阜県については、第29表 住宅の所有の関係（6区分）、家計を主に支える者の年齢（5区分）、別世帯となっている子の居住地（7区分）、家族類型（6区分）別世帯普通世帯数（住宅に同居する1人の準世帯、高齢者普通世帯数—特掲）—都道府県、14大都市より算出。

表6 高齢者世帯の住宅所有関係—岐阜県 市部・郡部別（2003年）

	住宅に住む65歳以上 親族のいる主世帯数	住宅の所有関係（%）			
		持ち家	公営・公団・ 公社の借家	民営の借家	給与住宅
全 国	16,411,000	84	6.1	9.5	0.3
岐 阜 県 全 体	284,200	91.7	1.9	6.2	0.2
市 部	48,935	90.3	1.9	7.4	0.3
郡 部	17,418	96.2	1.4	2.1	0.3

資料：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」

* 第31表 住居の種類・住宅の所有関係（6区分）別65歳以上親族のいる一般世帯数、一般世帯員、65歳以上親族員、1人当たり人員、1世帯あたり延べ面積および1人当たり延べ面積—市町村より算出。

主世帯総数に対する65歳以上の高齢者のいる主世帯数の割合は、全国平均35%に対し、岐阜県は42.2%と全国平均を7ポイント以上上回る。しかし、高齢者夫婦世帯や高齢単身世帯は、全国平均をやや下回り、高齢者以外の家族員等と共に暮らしている高齢者世帯がやや多い状況である。また高齢者夫婦世帯や高齢単身世帯が、別世帯の子とどのような位置関係に居住しているかをみると、高齢者と子が行き来しやすいと考えられる「片道1時間未満（一緒に住むを含む）」の場所に暮らす割合は、岐阜県の場合、高齢者夫婦で52.0%、高齢単身で41.9%といずれも全国平均値を上回り、子の居住地と近い場所で暮らす傾向がやや強い。このような傾向は東海地方の他2県でも同様で、当地域では親世帯と子世帯の住む場所は、双方が行き来しやすい範囲に選択される傾向にあるといえる。

次に、高齢者世帯の住宅の所有関係を全国と比較しながら、岐阜県については市部と郡部に分けて比較を行う（表6）。全国の高齢者世帯の84%が持ち家に住むのに対して、岐阜県では91.7%とさらに高率で持ち家居住となり、とくに岐阜県郡部では96.2%と圧倒的に多くの高齢者世帯が持ち家で住むことがわかる。さらに、この持ち家のうち一戸建て住宅がどの程度を占めるのかについては、平成10年調査結果によるが、全国の持ち家の89.8%が一戸建て住宅を占め、地方ではさらにその比率が高まり、岐阜県では同値が98.2%におよび、持ち家の大部分が一戸建て住宅で占められているといえる⁷⁾。

2-2 住宅の高齢者対応の実態

(1) 高齢者等のための設備状況

高齢者や障害者が生活しやすいよう住宅が整備されているかどうか、いわゆるバリアフリー化がどの程度進んでいるのか、市町ごとに詳細に住宅所有形態別に示したのが表7である。

持ち家と借家で比較すると、全国、岐阜県いずれにおいてもすべての項目で持ち家が借家の設備状況を上回ることがわかる。居住割合の高い持ち家について着目すると、「手すりがある」の割合は、他の設備項目に比べ値が高く、岐阜県全体の平均では全国平均の42.9%をやや上回り46.7%を占める。5割以上の設置率を占めるのは、大垣市（50.5%）、高山市（53.6%）、八幡町（52.9%）、古川町（59.7%）である。

「またぎやすい高さの浴槽がある」「廊下等幅が車イス通行可能」「段差の無い屋内」「道路から玄関まで車椅子で通行可能」の達成率は、これら4項目すべてにおいて岐阜県全体では全国平均

を下回る結果となっている。市町ごとに詳細にみていくと、5項目すべてで全国平均を上回るのは古川町のみで、またいずれかの4項目で全国平均を上回っているのは、高山市、中津川市、恵那市、可児市、八幡町、御高町となっている。これらの地域が他の市町に比較しとくに65歳以上人口が高いわけではないことから、バリアフリー化は、住宅の建築年など他の要素が反映しているものと考えられる。そこでこれらについて建築年別にみると「手すりがある」「またぎやすい高さの浴槽がある」「廊下等幅が車イス通行可能」「段差の無い屋内」の4項目で、平成8（1996）年を境に達成率が上昇する結果となり、住宅の建設時期との関連が高いことがわかる（図1）。工事の簡便さや費用の点から実施しやすい、手すり設置の達成率が高いのは当然といえるが、今後はこれら建築年の比較的古い住宅において、高齢者の自立促進のためのトイレ、浴室等の使いやすい設備の整備や間取りの改善をいかに進めるかが課題といえよう。

（2）最寄りの生活利便施設までの距離

高齢期の住宅は、生活利便施設等が徒歩圏内に立地していることが、自立した生活を営む上で必須条件となるが、「最寄りの避難所までの距離」「最寄りの老人デイサービスセンターまでの距離」「最寄りの郵便局・銀行までの距離」で住宅の所有形態別に示したのが図2～4である。いずれの場合においても、持ち家に比較し借家のほうが近距離内に位置することがわかる。「最寄りの避難所までの距離」では、500m以上離れた場所にある住宅が、持ち家で38.4%、借家で30.2%、「最寄りの老人デイサービスセンターまでの距離」では、1km以上離れた距離にある持ち家が61.3%、借家が44.8%、「最寄りの郵便局・銀行までの距離」が500m以上ある持ち家が52.3%、借家が37.0%となる。借家のほうが持ち家に比べ、高齢期の生活に有利な立地条件にある住宅が多いことがわかる。

（3）住宅改修の状況

前述のように持ち家は借家に比べ、立地条件などを除き幾つかの点で高齢者対応が進んでいるとはいえ、岐阜県の持ち家は手すりの設置を除いて、全国の住宅と比較して高齢者対応が進んでいるとはいえ、今後居住者の高齢化に伴い高齢期にも安心して住める住宅改修が必要とされていることが浮き彫りにされた。

そこで持ち家に居住する世帯について、高齢者等のための設備工事状況をみると、工事（平成11年以降の工事、建替え、新築含む）をした世帯が主世帯全体の12.5%である。このうち高齢者のいる主世帯の中で、工事をした世帯は17%を占めるのに対し、高齢者のいない主世帯での同値が7.6%となり、高齢者のいる主世帯の方が工事をした割合が高い。これらの値は、全国平均と比較しそれぞれ幾分か高率となっている。高齢者世帯について工事の内容をみると（表8）、「トイレの工事」が10.7%、「浴室の工事」が7.5%、「階段・廊下の手すりの設置」が7.0%、「屋内の段差解消」が3.5%の実施となっていて、トイレ、浴室の工事が比較的多いのが特徴である。高齢者の自立生活のためには、トイレ、浴室の使い易さが必須条件であることから当然の結果であるといえるが、このような住宅の改修工事を進めるために、現在どのような支援制度等があるのかをみると、岐阜県の高齢者向け「住宅改修助成制度」として、現在「介護保険制度」「岐阜県高齢者いきいき住宅改修助成事業」「岐阜県住宅資金助成事業」の3つの制度・事業がある（表9）。市町村の窓口は、介護保険課等および高齢福祉課等になっている。また岐阜県の公共建築住宅課のホームページから、住宅改修事例を見ることができ、住宅改修の参考とすることができるようになっている。この中で、介護保険制度を利用した住宅改修数の推移を、住宅改修において介護保険の適用がスタートした平成12年度からの実績をみる（図5）。介護保険による住宅改修は

表7 高齢者のための設備状況－住宅所有形態別〈市町〉(%) (1)

住宅所有形態 ()内は総数	手すりが ある ¹⁾	またぎやすい 高さの浴槽	廊下等の幅車 椅子通行可能	段差の無い 屋内	道路から玄関 まで車椅子で 通行可能
全国					
持ち家 (28,666,000)	42.9	25.3	17.2	17.0	11.8
借家 (17,166,000)	11.2	5.4	5.7	7.2	5.7
岐阜県全体					
持ち家 (495,100)	<u>46.7</u>	24.6	16.3	15.6	11.2
借家 (174,400)	<u>7.7</u>	4.3	3.7	6.4	3.5
岐阜市					
持ち家 (82,620)	<u>47.1</u>	<u>25.7</u>	16.9	16.7	11.0
借家 (52,750)	<u>6.6</u>	3.4	2.1	6.0	3.8
大垣市					
持ち家 (29,540)	<u>50.5</u>	<u>28.4</u>	16.5	<u>18.0</u>	11.5
借家 (16,120)	5.6	7.5	3.0	5.5	2.7
高山市					
持ち家 (13,540)	<u>53.6</u>	<u>26.0</u>	<u>20.2</u>	<u>17.2</u>	11.1
借家 (6,450)	<u>11.5</u>	5.1	4.5	7.0	1.7
多治見市					
持ち家 (25,140)	<u>40.1</u>	23.1	13.0	13.6	8.8
借家 (7,280)	<u>9.6</u>	3.3	3.2	5.2	2.2
関市					
持ち家 (16,210)	<u>45.1</u>	23.3	16.2	16.8	9.6
借家 (6,780)	3.2	2.5	1.9	3.7	2.5
中津川市					
持ち家 (13,450)	<u>46.3</u>	<u>26.1</u>	<u>18.5</u>	15.3	<u>15.4</u>
借家 (3,270)	3.1	2.1	0.6	4.0	0.3
美濃市					
持ち家 (5,620)	<u>47.7</u>	23.7	14.2	14.9	<u>13.2</u>
借家 (940)	<u>37.2</u>	<u>14.9</u>	<u>6.4</u>	<u>8.9</u>	<u>19.1</u>
瑞浪市					
持ち家 (8,490)	<u>45.3</u>	23.3	16.7	15.2	<u>13.7</u>
借家 (2,730)	<u>8.1</u>	2.2	2.2	<u>9.9</u>	<u>0.4</u>
羽島市					
持ち家 (13,600)	<u>46.9</u>	23.0	15.2	16.2	9.4
借家 (4,780)	<u>8.6</u>	<u>8.2</u>	2.7	6.7	1.3
恵那市					
持ち家 (7,970)	<u>45.5</u>	<u>28.6</u>	<u>18.6</u>	12.3	<u>15.1</u>
借家 (2,650)	5.3	<u>6.8</u>	5.3	<u>8.7</u>	<u>2.3</u>
美濃加茂市					
持ち家 (10,620)	<u>46.2</u>	21.7	16.3	<u>17.0</u>	9.7
借家 (5,610)	3.2	1.2	5.0	5.2	2.7
土岐市					
持ち家 (14,290)	<u>43.3</u>	22.9	14.8	14.2	<u>13.1</u>
借家 (3,810)	5.8	3.2	3.4	5.2	0.8
各務原市					
持ち家 (28,640)	<u>46.7</u>	<u>25.6</u>	<u>18.4</u>	15.9	10.8
借家 (13,110)	4.6	2.3	<u>6.1</u>	4.7	5.4
可児市					
持ち家 (22,780)	<u>47.4</u>	<u>27.9</u>	<u>18.1</u>	<u>18.7</u>	6.4
借家 (7,460)	6.3	3.5	3.9	7.0	2.7
山県市					
持ち家 (7,730)	42.8	21.0	14.6	14.6	9.8
借家 (820)	<u>15.9</u>	<u>11.0</u>	<u>9.8</u>	<u>11.0</u>	3.7

表7 高齢者のための設備状況－住宅所有形態別〈市町〉(%) (2)

住宅所有形態 ()内は総数	手すりがある ¹⁾	またぎやすい 高さの浴槽	廊下等の幅車 椅子通行可能	段差の無い 屋内	道路から玄関 まで車椅子で 通行可能
瑞穂市					
持ち家 (9,100)	48.7	28.5	16.7	18.4	7.4
借家 (6,570)	7.6	3.5	1.2	2.4	2.4
岐南町					
持ち家 (4,070)	48.4	25.3	18.7	17.7	10.8
借家 (3,770)	4.5	0.0	1.6	4.0	0.5
笠松町					
持ち家 (4,540)	47.6	22.5	13.0	11.7	10.6
借家 (1,880)	4.8	4.8	0.0	3.7	3.2
海津町					
持ち家 (3,560)	39.3	18.5	11.8	9.8	5.1
借家 (140)	7.1	0.0	0.0	0.0	0.0
南濃町					
持ち家 (4,150)	42.9	18.8	13.2	10.1	6.5
借家 (510)	11.8	3.9	0.0	11.8	2.0
養老町					
持ち家 (7,830)	45.8	20.2	12.3	12.0	8.6
借家 (830)	0.0	1.2	1.2	9.6	1.2
垂井町					
持ち家 (6,510)	44.7	23.0	14.0	12.6	11.7
借家 (2,100)	8.1	1.9	1.4	1.0	1.0
神戸町					
持ち家 (4,800)	48.3	22.9	15.0	9.6	8.3
借家 (960)	5.3	9.4	2.1	8.3	3.1
安八町					
持ち家 (3,520)	34.1	19.3	6.3	11.6	9.4
借家 (580)	1.7	0.0	0.0	0.0	0.0
揖斐川町					
持ち家 (4,350)	45.1	26.0	16.6	14.7	9.7
借家 (470)	6.4	6.4	0.0	6.4	6.4
大野町					
持ち家 (6,150)	46.3	23.6	16.7	13.2	10.2
借家 (360)	8.3	8.3	0.0	2.8	0.0
池田町					
持ち家 (5,450)	48.8	26.6	17.1	15.6	7.2
借家 (900)	5.6	0.0	3.3	6.7	0.0
北方町					
持ち家 (3,340)	46.7	27.5	13.8	24.9	9.9
借家 (1,970)	19.8	18.8	11.2	16.8	13.7
八幡町					
持ち家 (3,800)	52.9	30.5	20.3	16.6	16.3
借家 (850)	14.1	2.4	0.0	5.9	0.0
御嵩町					
持ち家 (4,830)	44.7	29.4	20.5	19.7	8.3
借家 (710)	1.4	1.4	4.2	2.8	4.2
古川町					
持ち家 (3,650)	59.7	28.2	19.7	25.8	14.5
借家 (470)	4.3	10.6	4.3	8.5	0.0

資料：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」

注) 1) 玄関、トイレ、浴室、脱衣所、廊下、階段、居住室、その他のいずれかに手すりがある割合。

*アンダーラインで表す数値は全国平均を上回る値を示す。

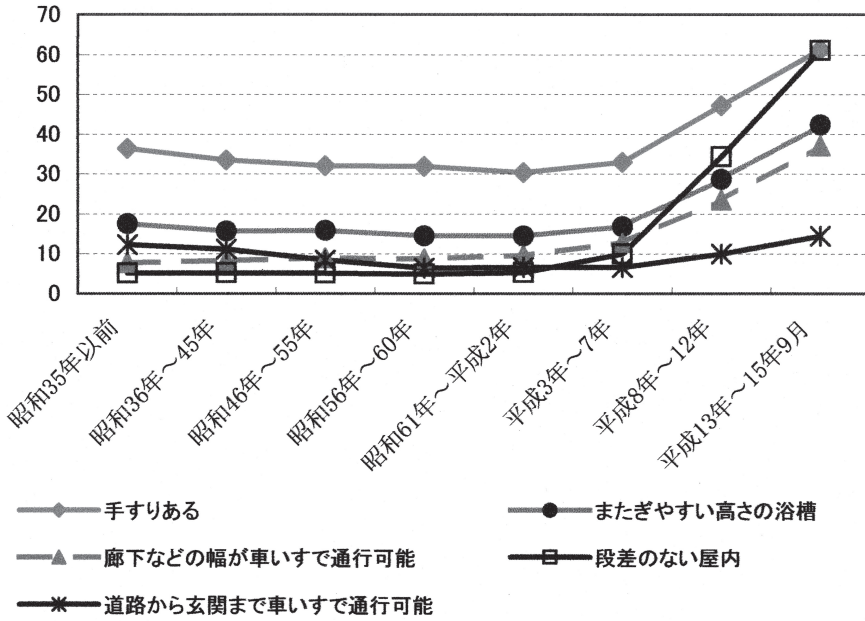


図1 建築年別高齢者等のための設備がある住宅の割合—岐阜県

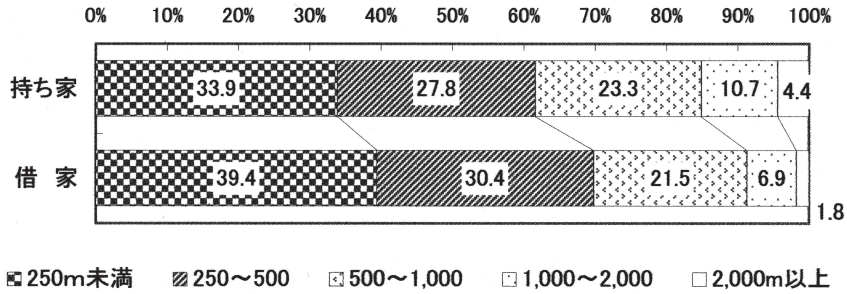


図2 最寄りの避難所までの距離—住宅所有形態別

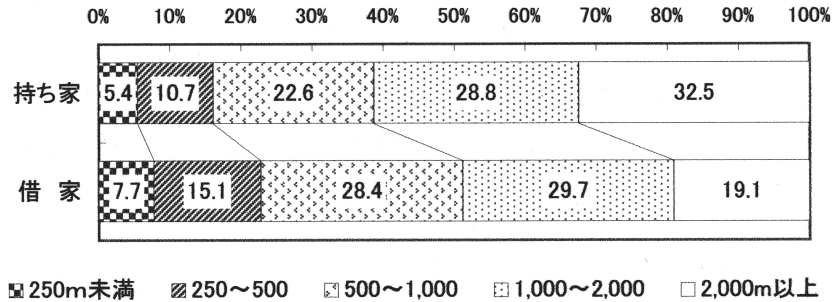


図3 最寄りの老人サービスセンターまでの距離—住宅所有形態別

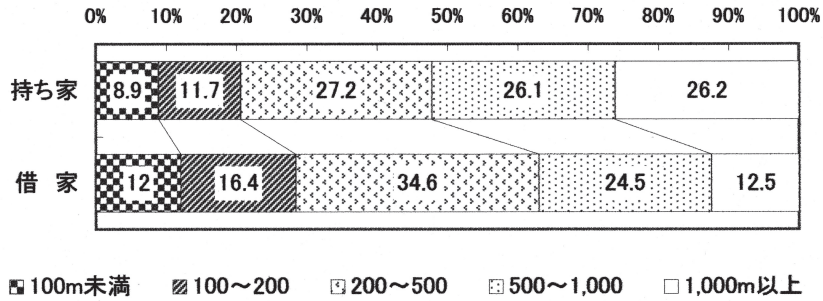


図4 最寄りの郵便局・銀行までの距離－住宅所有形態別

資料：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」(図1～4について)

表8 高齢者のための設備工事状況別持ち家に居住する高齢者のいる主世帯割合－全国、岐阜県(2003年) (%)

	総数 (実数)	工 事 し た ³⁾						工事 しない
		総 数 ¹⁾	廊下や 階段の 手摺の 設 置	屋内の 段差の 解 消	浴室の 工 事	トイレ の工事	その他	
全 国 高齢者のい る主世帯 ²⁾	100 (13,746,000)	15.3	6.7	2.6	6.7	8.2	2.6	84.7
岐阜県 高齢者のい る主世帯 ²⁾	100 (260,600)	17	7	3.5	7.5	10.7	2.2	83

資料：総務省「平成15年住宅・土地統計調査」

注) 1) 複数回答であるため内訳は総数とは一致しない。

2) 65歳以上の世帯員の有「不詳」を含む

3) 平成11年(1999年)1月以降の工事で、建て替え、新築を含む。

年々増加してきているが、平成14年度以降は横ばい傾向である。今回、岐阜県についての住宅改修内容の詳細分析までは行っていないが、他県の事例報告によれば⁸⁾⁹⁾¹⁰⁾、「手すり設置」と「床段差解消」が圧倒的に多いことがわかっている。これは住宅改修のための介護保険の支給限度額一人当たり20万円(原則1回のみ、自己負担1割)とも関係するもので、自治体によっては、独自に支給額の上乗せ制度を実施している場合もある。今後は、このような住宅改修のための助成制度の充実化と、さらには住宅改修を円滑に進めるための支援システムの確立が急がれているといえる。福祉、医療、建築の専門的な知識・技術の欠如のために、間違った改修工事がなされている実態等の指摘があるように(大林他、2003)¹¹⁾、まずは利用者への住宅改修の必要性と方法に関する知識の啓発・情報提供を進める一方で、ケアマネージャー・介護支援センター職員、自治体職員、医療・保健関係者、建築士・施工業者等多職種がチームとして関わる、そのプロセスづくりが急務とされているといえよう^{註9)}。

表9 高齢者向け住宅改修助成制度（岐阜県）

介護保険制度	要支援・要介護の認定を受けた、高齢者の自宅に手すりの取り付けや段差の解消など住宅改修を行う場合、その費用の9割相当額が住宅改修費として支給される。支給限度額は改修時に住んでいる住宅に付き20万円。支給対象工事は、身体状況により異なる。 問合せ先：担当ケアマネージャー、各市町村の「介護保険窓口」
岐阜県高齢者いきいき住宅改善助成事業	65歳以上の在宅要援護老人のいる世帯で、生計中心者の前年度所得課税年額が14万円以下の世帯に対して、高齢者向けの住宅改修を行う場合に助成される。 *対象者や助成限度額については、各市町村によって異なる。実施していない市町村もある。 問合せ先：各市町村の「高齢者福祉担当窓口」
岐阜県住宅資金助成事業（住宅リフォームローン利子補給制度）	高齢者又は障害者等の身体特性に対応できるような住宅に増改築するときに、リフォームローンを借りる人を対象に、ローン返済額のうち1.5%の利子に相当する額を、当初5年間分県が補助する制度である。 問合せ先：県内金融機関

資料：岐阜県「岐阜県高齢者向け住宅改修事例集」（パンフレット）2006年より抜粋

IV 結 論

本報告では、戦後日本の持ち家中心社会の形成過程および持ち家社会が抱える課題について概観した上で、持ち家率の高い地方の一事例として岐阜県を取り上げ、高齢者世帯の住宅の実態と課題を明らかにしようと試みた。

近年の全国的な住宅調査である「平成15年住宅・土地統計調査」（総務省）より、全国で持ち家世帯の割合が61.2%、3大都市圏以外の地方都市で66.1%、岐阜県では73.4%と地方ほど持ち家率が高い傾向が続いていることが確認された。さらにこの傾向は高齢者世帯で強まり、全国の高齢者世帯での持ち家率は84%を占め、岐阜県での同値は、市部で90.3%、郡部で96.2%にも及ぶことが明らかとなった。しかも日本の持ち家の多くは一戸建て住宅であることが特徴であり、高齢者世帯にとっての居住形態として、少なからぬ問題点を抱えていることが明らかとなった。

岐阜県における住宅の高齢化対応の実態を、「平成15年度住宅・統計調査」のデータから把握した結果、高齢者世帯の住宅の現状と課題は次のように要約される。

①2004年10月時点での岐阜県の65歳以上人口割合は20.3%で、全国平均の19.5%より幾分高い状況にあるが、全国のおよそ中位に位置している。高齢者世帯のうち、高齢者夫婦世帯と高齢単身世帯の割合は全国平均よりやや低く、それらの世帯と別世帯の子との居住位置関係は、「片道1時間未満（一緒に住むを含む）」の割合が全国平均よりやや高く、別世帯の子との距離が近い世帯が約半数を占めることがわかった。

②高齢者等のための住宅の設備状況は、持ち家が借家に比較し達成率が高いが、岐阜県の持ち家と全国の持ち家の比較では、岐阜県の達成率が「手すりの設置」除き「またぎやすい高さの浴槽がある」「廊下等幅が車椅子で通行可能」「段差の無い屋内」「道路から玄関まで車椅子で通行可能」の4項目において全国平均よりやや劣る結果となった。岐阜県の市町別に詳細に見た場合は、古川町が5項目すべてで全国平均を上回り、高山市、中津川市、恵那市、可児市、八幡町、御嵩町などが4項目で全国平均を上回る結果となり、各市町での高齢化対応の相違が判明した。

③高齢者世帯の住宅から最寄りの生活利便施設までの距離について、「避難所までの距離」「老人デイサービスセンターまでの距離」「郵便局・銀行までの距離」で住宅所有形態別に比較すると、持ち家に比べ借家の立地条件が有利な状況にあることがわかった。今後過疎化の進む地域における、高齢持ち家世帯の日常生活への支障が懸念される。

④高齢者等のための住宅改修実態について、持ち家世帯で平成11年以降に高齢者等のための何らかの設備工事を行った割合で見ると、高齢者世帯で17%の実施率となり、全国平均を上回るが決して高い値とはいえない状況にある。その工事内容は、「トイレの工事」「浴室の工事」「手すりの設置」などが主なものとなっている。高齢者の自立生活のためには、トイレと浴室改善が必須とされるので当然の結果といえよう。また介護保険による住宅改修の件数は、年々増加してきているが平成14年度以降は横ばい状況である。他県の事例であるが、給付金限度額から工事内容は「手すり設置」「床段差解消」に留まっているケースが多く、各自治体による独自の支給上乗せ制度の充実が望まれることが明らかになった。

以上、岐阜県を中心にみた近年の高齢者の住宅状況から、浮かび上がった課題・今後の対応策について述べる。

まずは、現在持ち家に住む高齢者世帯で、とくに建設時期の古い高齢化対応の遅れている平成7年以前建設の住宅を中心に、バリアフリー化を進めるための住民への情報提供のあり方を模索することが重要であると考えられる。高齢者は若い世代と異なり、インターネットを通しての情報収集は困難な場合が多いと考えられるため、各自治体のホームページでの住宅改修関連の情報提供だけでなく広報その他による様々な情報提供手段が必要とされている。たとえば、高齢者が日常的に接しやすい生活支援センター職員、ケアマネージャー、保健師など専門職にある職員の教育・研修等による住宅改修の意識と知識を向上させることが必要であろう。また同時に、地域の工務店・建築士など住宅を作る側の、高齢者についての理解を深めるための教育の場の提供も必要とされている。

次に、今後高齢化がさらに進んだ場合、過疎地域における持ち家戸建て住宅の空き家化が進行するものと予想される。岐阜県の現段階での空き家率は、13.0%と全国平均(12.2%)よりやや高い状態にあるが、空き家率がさらに高い自治体における空き家の管理・対策に学ぶべきことを整理し、検討しておかなければならないだろう^{註10)}。

さらに、持ち家志向の高い日本人ではあるが、持ち家以外に高齢期に安心して住める住宅の選択幅が北欧先進諸国のように増加すれば、今後の高齢期の住宅選択に変化が起ることが期待されなくもない。とくに団塊熟年世代の住宅に対する意識がどのように変わりうるのかが、大きな鍵といえよう。本研究では追究することのできなかつた、この現在の熟年世代に焦点を当てた住宅・住み替えに関わる意識の動向を探ることが今後の重要な課題の一つといえる。

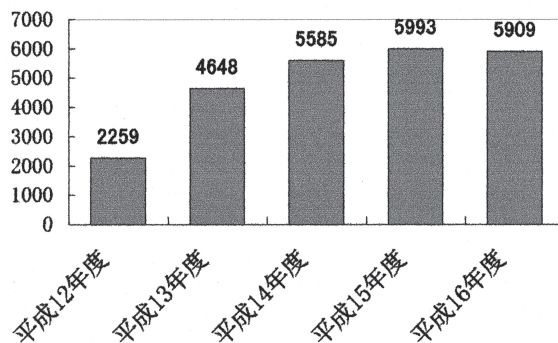


図5 介護保険による住宅改修件数の推移(岐阜県)
(資料:厚生労働省統計表データベース)

註

註1) 文献2, pp.20-23参照。

註2) 文献1) 参照。

註3) 国土交通省「平成15年住宅需要実態調査」及び田村文乃他「首都圏における住宅履歴の世代間比較に関する研究」日本建築学会大会梗概集、1557-1558、2005などの報告による。

註4) 舩添要一、加藤仁、高山憲之、樋口恵子、福岡政行、立松和平、弘兼憲史『超「団塊」2007年問題に立ち向かう!』宝島社、102-126(2005)、天野正子『団塊世代・新論』有信堂、191-222(2001)、広原盛明「住宅の近未来像-21世紀はどこでだれと住むか」『都市住宅』26号所収、52-61(1999)などに詳しい。

註5) 平成15年「住宅・土地統計調査」からは、全国の高齢者主世帯が居住する住宅について、建築の時期別に高齢者の設備状況の割合をみると、平成3年以降に建築の住宅で、「手すり」「またぎやすい高さの浴槽」「廊下等の幅が車椅子で通行可能」「段差のない屋内」「道路から玄関までの車椅子通行可能」の項目で達成率が急激に高くなることが明らかになっている。

註6) 文献1) 参照。

註7) 文献2) pp.32-33参照。

註8) 文献9) 参照。愛知県高浜市における住宅改修事業で、介護保険に市独自の上乗せする制度を実施していることを報告している。

註9) 高阪謙次:高齢者住宅リフォームの意義と地域における推進、都市住宅53号、48-51(2006)の報告では、住宅改修推進の仕組みとして①高齢者が居住する地域において関連する専門家たちがリフォームを進める「地域リフォームチーム」をつくること、②チームの存在の広報、情報交流と知識技術の向上の役割を担う県域レベル程度の組織づくり、の二つの必要性を説いている。

註10) 空き家の管理実態等に関する最近の主な研究として以下の2報告が挙げられる。遊佐敏彦他:中山間地域における空き家およびその管理の実態に関する研究-山梨県早川町を事例として-、日本建築学会計画系論文集、第601号、111-118、2006.3。中園真人他:「ふるさと島根定住財団」の空き家活用助成制度と自治体の取り組み-農村地域における空き家活用システムに関する研究-、日本建築学会計画系論文集、第603号、65-72、2006.5。

文 献

- 1) 総務省「平成15年住宅・土地統計調査」
- 2) 住田昌二:『マルチハウジング論』ミネルヴァ書房、20-71、2003
- 3) 城谷豊:「今日の住宅事情」『住宅問題講座1 現代住居論』所収、有斐閣、209-218、1971
- 4) 西山卯三:『日本の住まいI』勁草書房、3-16、1975
- 5) Kemeny, J., *The Myth of Home-ownership, private versus public choice in housing tenure*, Routledge and Kegan Paul, London, 1981
- 6) 松原小夜子:住まいとステータス-住宅近代化の日本的逆説、海青社、2001
- 7) 総務省「平成10年住宅・土地統計調査」
- 8) 松房綾、古賀紀江:介護保険給付状況から見る前橋市での保険利用者の住宅改修の傾向に関

- する分析 介護保険による住環境整備に関する研究その2、日本建築学会大会梗概集、131-132、(東海) 2003
- 9) 岡部真智子、児玉善郎：高齢者住宅改修の評価に関する研究その1 住宅改修実施者の意識、日本建築学会大会梗概集、413-414、(近畿) 2005
 - 10) 富田靖大、古賀紀江：介護保険制度における住宅改修に関する研究、日本建築学会大会梗概集、343-344、(関東) 2006
 - 11) 大林琢三、馬場昌子：介護保険住宅改修の実態と課題-T町を例として、日本建築学会大会梗概集、125-126、(東海) 2003