

<トピックス>

変貌する高齡社会の住宅双六 すごろく

都市開発部 土堤内昭雄

人々は、世帯構成や資産形成などの様々な観点から、ライフステージに合わせて住居を選択している。これまで多くの人々にとって、^{ついすみか}終の住処は、「持家戸建」が一般的と見られていたが、高齡化の進展に伴い変化の兆しを見せている。今後、この言わば住宅双六の“上り”は何になるのかを考えてみよう。

1. これまでの住宅双六

ここでは当研究所が昨年12月に東京圏で実施した「高齡社会における住まい方に関する調査」の結果から、これまでの住宅双六（年代別の住宅形態）を見てみよう（図表1）。

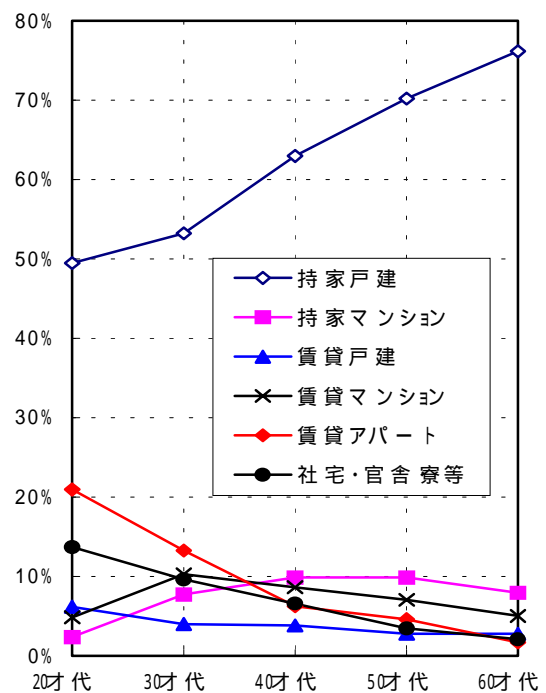
これまでの住宅双六の一般的な傾向は、

- 加齢とともに「持家戸建」「持家マンション」が上昇傾向にあり、借家である「戸建」「マンション（非木造）」「アパート（木造）」「社宅・官舎等」は、いずれも減少傾向にある。つまり加齢とともに住宅の所有志向が高まっている。
- 借家では、特に20代の若い時期には「アパート（木造）」「社宅・官舎等」の比率が高く、経済的に負担の少ない住宅を選択している。30代になると「賃貸マンション」「持家マンション」が増加している。

更に世代間で比較をすると、

- 若い世代では相対的に「持家戸建」「社宅・官舎等」の比率が低く、「持家マンション」「賃貸マンション」の比率が高くなっている。若い世代を中心に都市部では集合居住が定着しつつあると思われる。

図表 - 1 年代別の住宅形態



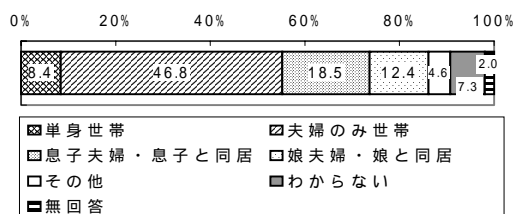
(資料) ニッセイ基礎研究所「高齡社会における住まい方に関する調査」(1998年)

以上から、多くの人々が「持家戸建」に住み、加齢とともにその割合を高めている一方で、その他の人々は20代には「アパート（木造）」や「社宅・官舎等」で過ごし、30代に「賃貸マンション（非木造）」に移り、40代以降に「持家戸建」や「持家マンション」を取得し、最終的には「持家戸建」を“上り”とするコースがひとつの典型的な住宅双六となっている。

2. 変貌する高齢期の住まい方

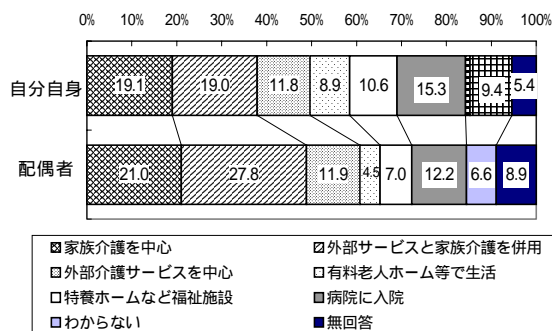
同調査によると、高齢期に望む世帯構成では、半数近くの人々が「夫婦のみ世帯」を望んでおり、介護への対応としては5～6割の人が「在宅介護」を望んでいる（図表-2、3）。このように人生80年時代の長寿・高齢社会を迎え、高齢期の世帯構成や介護への対応から新たな高齢期の住まい方が求められている。

図表-2 高齢期に望む世帯構成



(資料) ニッセイ基礎研究所「高齢社会における住まい方に関する調査」(1998年)

図表-3 高齢期の介護への対応

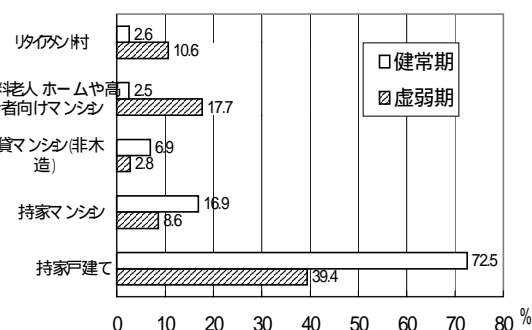


(資料) ニッセイ基礎研究所「高齢社会における住まい方に関する調査」(1998年)

3. 新たな住宅双六の“上り”

同調査によると、健常高齢期と虚弱高齢期に望む住宅形態に大きな差が見られる。すなわち、健常高齢期は、従来の住宅に住み続けたいと考えるものの、虚弱になれば、「有料老人ホームや高齢者向けマンション」「リタイアメント村」など加齢対応の住宅に住みたいと考える人が大幅に増加している（図表-4）。

図表-4 高齢期に望む住宅形態



(資料) ニッセイ基礎研究所「高齢社会における住まい方に関する調査」(1998年)

このように高齢社会における住宅双六の“上り”として、従来の「持家戸建」の他に加齢対応住宅への関心が高まっている。その理由のひとつは、一般的に「持家戸建」の居住期間は長く、その多くが世帯形成期に取得したものであり、老朽化が進んでいることやこれから高齢期の世帯構成に合わなくなっていることがある。第二には、今後公的介護保険の導入もあり、在宅介護への対応が可能な住宅改造や住み替えが一層必要になるからである。

この変貌する高齢社会の住宅双六は、新たな“上り”の選択肢のひとつとして加齢対応住宅の整備と高齢期の住み替え支援策の充実を求めているとともに、介護等の課題を通じて今後の家族や地域との関係の見直しをも意味している。

・本レポート記載のデータは各種の情報源から入手、加工したものです。その正確性と完全性を保障するものではありません。
 ・本レポート内容について、将来見解を変更することもあります。