

大都市民間高齢者賃貸住宅の公的管理に関する調査研究(2) (梗概)

広原 盛明

序章. 研究の趣旨と構成

1. 大都市高齢化問題の二局面——「インナーエリア」と「フリンジエリア」

人口高齢化の波は、最近の出生率の劇的な低下ともあいまって、今や我が国の経済社会全体を飲み込みかねない勢いである。従来大都市の人口構造は若者層中心で高齢化問題は余り注目されなかったが、最近では大都市全般の出生率の異常低下に加えて、インナーシティの急激な高齢化現象が次第に重要視されるようになってきた。例えばインナーエリアと言われる都心周辺地区の老朽長屋密集市街地においては、若者層の郊外脱出に高齢者層が取り残された形で「超高齢化」とも言うべき急激な人口高齢化が進行し、しかもそれが女性の高齢単身者世帯の激増という形で現れている。この点に関しては、神戸市長田区真野地区の人口・世帯構造の分析を通して〔研究 No. 8809〕で明らかにした通りである。

また、およそ高齢化問題に無関係とされてきた大都市フリンジエリアでも、最近になって着実な高齢化の兆しが見られるようになってきた。高度経済成長期に人口が急増した大阪衛星都市中でも「木賃4市」などと呼ばれる豊中市、門真市、守口市、寝屋川市などでは、当時の爆発的なスプロール開発によって形成された木賃住宅密集地区で「中高年単身化」や「分散高齢化」とも言うべき現象が顕在化してきている。かつて地方出身青年のための「安上がり就職用受け皿住宅」として供給された木造賃貸住宅（略して木賃住宅。民営借家の中で木造長屋建および木造共同建をいい、長屋、木造アパート、文化住宅がこれに当たる）では、ライフステージの成長に伴う住み替えが次第に困難となり、居住者の中高年単身化ととりわけ老朽アパートや長屋で高齢者世帯の沈殿化が進行している。木賃住宅地区では、建物自体の著しい老朽化に伴う地区全体のブライト化に加えて、「人」の側面からも高齢化が着実に進行しているのである。

このように大都市のインナーエリアとフリンジエリアの両地区に見られる高齢化には、特に住宅事情との関係ですぐれて共通する特徴がある。低質老朽住宅の集積→低家賃住宅の供給→低所得層の集住→高齢者世帯とりわけ高齢単身者世帯の沈殿、という一連のプロセスがそれ

である。そしてこの傾向が今後も継続・加速されていくならば、両地区は「大都市の谷間」としての性格をますます強め、欧米大都市の「インナーシティ問題」（地域経済の衰退、物的環境の荒廃、社会的不利益の集中という三位一体の地域衰退問題）にも相当する事態の進行が懸念される。

2. 「大都市先進地域」としての高齢者集住地区

しかしながらその一面、これらの地区は高齢者世帯にとって「非常に住みやすい所」であることに注目する必要がある。高齢者世帯が集住し高齢化が進んでいる地区は、「高齢者がここしか住めない」と同時に、「ここだからこそ高齢者が住める」という条件もまた大きいのである。

第1に、立地条件として鉄道・バスなど公共交通機関が発達しているのが、高齢者がどこへでも気軽に行ける交通の便利さがある。この交通条件は自動車の運転ができない高齢者や自動車を買えない高齢者にとって決定的に重要であり、しかも70歳以上になると公共交通機関に無料乗車できる「敬老パス」が支給されるところが多いので、経済的にも移動の自由が保障されている。

第2に、高齢者の歩いて行ける範囲内で日常生活に必要なものは何でも揃うという「徒歩生活圏」の確立がある。密集市街地で人口密度の高いことが各種生活利便施設の地域的集積を可能にさせ、行動の制約が多い高齢者にとって生活に非常に便利な場所となっている。また、関連して購買人口の集積が薄利多売と商店間の激しいサービス競争を促進し、何よりも物価が安いことが魅力になっている。

第3に、木賃住宅は確かに建物としては「最低水準以下住宅」であるとしても、低所得層の高齢者世帯にとっては手頃な家賃で住める「アフォーダブル・ハウジング」（居住費負担可能住宅）になっていることである。日々所得が目減りこそすれ増える見込みのない高齢者世帯にとって、家賃の「支払い限度額」は著しく幅が狭い。だから高齢者世帯は生計費の中でも大きな比重を占める家賃支出に対してはとりわけ敏感であり、その安定的持続が老後生活の維持にとって至上命題となるのである。

第4に、長屋とアパートでは若干様子は異なるものの、

比較的近くに高齢者の子供家族や身内の者が居住し、とりわけ長屋では近隣間の交流が密接で周辺地域は住み慣れた安心できるコミュニティとなっていることである。高齢者の孤独・疎外の原因が何よりも家族やコミュニティからの孤立・断絶にあることを思えば、これらの「下町コミュニティ」の形成は貴重な地域社会資源である。

このように大都市インナーエリアとフリンジエリアの両地区は、居住水準や物的環境から見て問題地区であることは間違いないとしても、その一方では高齢化社会における「先進地区」としての性格も併せ持ち、高齢者居住視点から見た大都市要件を示唆する上での重要地区と位置付けられよう。

3. 「地域高齢者住宅」としての木賃住宅

本研究では、大都市の高齢者世帯集住地区として神戸市真野地区に代表されるインナーエリアの戦前長屋地区を〔研究 No. 8809〕、フリンジエリアに当たる大阪衛星都市の木賃住宅地区〔研究 No. 8908〕を各々調査対象地区とした。その結果共通して指摘できることは、両地区は物的環境改善を至上命題とする都市計画視点から問題視されるブライト地域であっても、高齢者世帯の生活安定を願う福祉的観点からは地域社会的に極めて重要な役割を果たしているという事実である。中でも低賃借家の代名詞とさえされる木賃住宅は実質的な「地域高齢者住宅」としての役割を果たしており、これら民間借家を新たな公的施策住宅の対象として位置付ける必要性が強調されるのである。

現在、建設省住宅地審議会住宅部会市街地住宅小委員会答申を始めとして、東京都住宅政策懇談会最終報告、大阪府まちづくり推進機構各種報告書等においても木賃住宅地区の整備が各々主要課題として取り上げられている。しかしその主たるねらいは、木賃住宅地区への「民活型建替え事業」の導入によって地区居住環境改善と市街地住宅供給を図ろうとするものであり、高齢者居住問題の解決それ自体が目的になっているわけではない。いずれの場合も木賃住宅等の建替え事業を円滑に進めるために、「従前居住者対策」の1つとして高齢者問題が意識され配慮されているに過ぎない。

しかし、建替え事業の具体化に当たっては、この高齢者居住問題の処理が最大の難関になることはまず間違いない。個々の家主による建替え事業においては、高齢従前居住者の「住み替え問題」は個別的利害関係に基づいて解決できるかも知れない。しかし、実質的に「民活」とは言え地方自治体等も参加する公的建替え事業においては、高齢者世帯の住み替え問題の解決は必ずや社会的な合意形成を要求されるものにならざるを得ないからである。この場合、建替え事業に伴う高齢従前居住者をすべて公共側が引き受けるというなら話は別だが、そのよ

うな「受け皿」は用意されていないのであれば、建替え事業が進められようとしても高齢居住者にとっては「出ようにも出られない」事態が発生することになる。

結論的に言うなら、いま我々に必要なことは、高齢者世帯が居住する木賃住宅などを専ら「建替え対象低賃住宅」と見做すフィジカル・アプローチから脱却して、これらを公的管理の対象である「地域高齢者住宅」として扱う視点を導入し、建替え事業は民間借家の公的管理政策の「オプション」の1つとする多元的発想へ転換することである。本研究では、高齢者福祉視点を加味した民間借家の「管理人付き借り上げ公共住宅制度」、家主と居住者の合意を基礎とした「民間借家リフォーム補助制度」、高齢者世帯の安定居住を前提とした「民間借家家賃補助制度」など多様な民間高齢者賃貸住宅の公的管理システムの必要性を論証したい。

4. 研究の構成

本研究は5章から構成される。第1章は、最近10年間の大阪都市圏における木賃住宅ストック動向を概観し、その結果として木賃世帯の「中高年単身化」を豊中市庄内地域の既存調査資料と典型2町丁の人口・世帯構造分析を通して実証する。

第2章は、豊中市庄内地域の「木賃ひとり暮らし老人」の居住と管理に関する関係当事者（居住者、管理人、家主）のヒアリング調査である。木賃住宅を「地域高齢者住宅」として見た場合の要件と問題点を明らかにする。

第3章は、寝屋川市の「ひとり暮らし老人」台帳に基づく分析と「民間借家ひとり暮らし老人」全員を対象とした居住アンケート調査および寝屋川市アパート業組合家主の高齢者居住に対するヒアリング調査である。これらの調査は庄内地域でのケーススタディを実証するために行ったが、本梗概では紙幅に余裕がないために割愛する。

第4章は、民間高齢者賃貸住宅建設費の相当部分を50年間無利子で融資する『神戸市インナーシティ高齢者特別賃貸住宅融資制度』のケーススタディである。第1号住宅の応募者、入居者、家主、建築業者、神戸市担当者など関係者のヒアリング調査を通して、制度の発展的方向を考える。

第5章は、民間高齢者賃貸住宅の公的管理に関する結論と提案である。

第1章 木賃世帯の中高年単身化

1. 大阪府下の木賃住宅ストックをめぐる「更新」と「停滞」の諸相

過去3回の「住宅統計調査報告」（大阪府独自集計）によれば、大阪府および府下主要都市の最近10年間にお

る「居住世帯のある」木賃住宅ストックは、大阪府全体で76万戸から50万戸へ2/3に減少した。しかし、この数字はただちに木賃住宅そのものの減失を意味するものではなく、1983年の空き家率が21.3%なので（木賃住宅74万戸のうち空き家15.8万戸、1983年、1988年は不明）、1988年現在でもおよそ60～65万戸程度の木造住宅が存在しているものと思われる（木造住宅とは民営借家の中の木造共同建と木造長屋建）。

各都市の中でも木賃住宅率の高い都市ほど減少率が大きい。1978年で木賃住宅率が3～5割に達していた「木賃都市」では10年間で40%前後の減少率を記録し、1988年現在では木賃住宅率2割の線にほぼ落ち着いてきている。木賃住宅率の高い都市から並べると、門真市2.3万戸（50%）→1.3万戸（26%）、守口市2.4万戸（46%）→1.4万戸（27%）、東大阪市6.4万戸（42%）→4.0万戸（23%）、寝屋川市3.2万戸（39%）→1.8万戸（22%）、大阪市31万戸（36%）→20万戸（21%）、豊中市は4.4万戸（33%）→2.9万戸（20%）などである〔表1・1〕。このような動向から、一部には「このまま推移すれば木賃住宅は自然消滅する」との楽観論もみられるようになってきた。

2. 「駅前若者マンション地区」と「駅外れ中高年木賃地区」への分化

しかし、門真市と並んで府下最大の木賃地域である豊中市庄内地域（1983年現在、木賃総合整備区域面積426ha、住宅総数32,000戸、木賃住宅数18,500戸、木賃住宅率58%）全体では、過去10年間（1979～1988）に937棟3,294戸が新築されたに過ぎず、年間新築住宅戸数は330戸で住宅ストックの1%程度にしかならない。また、木賃住宅

に限定すると、過去13年間（1976～1989）の更新数は1,522棟のうち322棟（21.2%）、年間平均更新数は25棟（1.6%）であり、残りの1,200棟を自力更新するとすれば今後まだ50年近くかかることになる（「大阪府まちづくり推進機構検討会調査委員会II報告書」、1ページ、67ページ）。このように豊中市全体では「居住世帯のある」木賃住宅はかなりの勢いで減っているが、庄内での木賃住宅そのものの自力更新率はそれほど高くなく、「空き家のある」木賃住宅がまだかなりの数で残存しているのである。

加えて高齢者居住視点からのもう1つの問題点としては、更新後の住宅戸数の7割を占める民間マンションから高齢者世帯が事実上締め出されていることがある。新築住宅の内訳を見ると、戸建659戸（20%）、長屋177棟346戸（11%）、プレハブアパート9棟85戸（3%）、賃貸マンション81棟1,759戸（53%）、分譲マンション11棟445戸（14%）で賃貸マンションが主流であり（同上報告書）、特に駅前などの立地条件のよいマンションで高齢者世帯が「入居対象外」になっていることは業界の常識である。そして高齢者世帯は木賃住宅の建替えに伴い、従来家賃で住めるその他の老朽アパートに「玉突き」的に追い出されていくと言われている。

もっとも庄内では豊中市と大阪府の手で「庄内地域住環境整備計画事業」が1972年以来精力的に取り組み、13年間にわたる実績は木造府営住宅3団地256戸と市営住宅1団地30戸の建替え、そして府営住宅393戸、府公社分譲アパート218戸、同コーポラティブ住宅22戸の建設など900戸を上回る公的住宅の供給が行われている（豊中市庄内地域再開発室、「庄内地域住環境整備計画、まちづくりのあゆみ・1972～1985」）。これらの公的住宅の供給に

表1・1 大阪府下木賃住宅居住世帯数の推移（△印は減少を示す）

単位 千世帯

		居住世帯のある木賃住宅数および木賃住宅率(%)			増減数および増減率(%)	
		1978	1983	1988	1978～1983	1983～1988
大阪府		760.6 (30.4)	581.9 (22.0)	497.2 (17.4)	△178.7 (△23.5)	△84.7 (△14.6)
中心部	大阪市	309.6 (36.0)	237.1 (26.6)	199.1 (20.7)	△72.5 (△23.4)	△38.0 (△16.0)
北西部 (阪急)	豊中市	43.8 (33.4)	33.8 (25.0)	28.9 (20.2)	△10.0 (△22.8)	△4.9 (△14.5)
	池田市	7.8 (25.9)	7.6 (23.7)	6.3 (18.8)	△0.2 (△2.6)	△1.3 (△17.1)
北部 (JR/阪急)	吹田市	22.1 (22.9)	17.2 (16.4)	17.1 (15.0)	△4.9 (△22.2)	△0.1 (△0.6)
	茨木市	19.3 (29.6)	15.7 (21.1)	11.4 (14.7)	△3.6 (△18.7)	△4.3 (△27.4)
北東部 (京阪)	守口市	24.1 (46.4)	18.3 (36.0)	14.0 (26.7)	△5.8 (△24.1)	△4.3 (△23.5)
	門真市	22.6 (50.2)	18.1 (39.3)	12.9 (26.2)	△4.5 (△19.9)	△5.2 (△28.7)
	寝屋川市	32.2 (39.4)	22.9 (28.7)	17.9 (21.8)	△9.3 (△28.9)	△5.0 (△21.8)
東部 南東部 (近鉄/JR)	東大阪市	64.4 (41.6)	51.6 (31.6)	39.6 (23.0)	△12.8 (△19.9)	△12.0 (△23.3)
	八尾市	25.3 (32.2)	18.2 (22.5)	19.1 (22.4)	△7.1 (△28.1)	0.9 (5.0)
	松原市	10.5 (27.3)	8.9 (22.5)	7.2 (17.4)	△1.6 (△15.2)	△1.7 (△19.1)
南部 (南海/JR)	堺市	44.7 (19.7)	36.8 (15.5)	34.8 (13.8)	△7.9 (△17.7)	△2.0 (△5.4)

よって、従前居住者の建替え住宅への優先入居や家賃軽減措置など公営住宅の一部高齢者世帯の住生活は大幅に改善された。ただ事業全体としては高齢者居住視点が特に重要視されているわけではない。したがって、純粋の民間自力建設として現在進められている木賃住宅のマンション（鉄賃アパート）化は、若者中心だった従来の木賃地域を、今後は一部の「駅前若者マンション地区」と残りの「駅外れ中高年木賃地区」に分化させていく力として働くことになるだろう。

3. 庄内木賃住宅世帯の若者単身・夫婦世帯から中高年単身世帯への変化

庄内木賃世帯のこのような一連の動向をフォローするために、既存資料のレビューおよび典型2地区（駅前地区と駅外れ地区）の人口・世帯構造の分析を行ってみよう。

庄内の高度成長期以降30年間の人口・世帯数の推移を見ると、そこにはまさに「究極の大都市フリンジエリア」と

も言うべき凄まじい変化が見られる。スプロール開発の始まった1955年当時、5,080世帯21,405人で出発した人口・世帯数は、最初の15年間は激増に次ぐ激増で1970年には30,528世帯（6倍）89,859人（4.2倍）のピークに達し、それ以降の15年間は一転して急減傾向となった。1985年現在は24,418世帯63,990人でピーク時に比べて人口で3割減、世帯数で2割減である。その結果最近5年間（1980～1985）の65歳以上人口は4,664人6.4%から5,267人8.3%へと確実に増加し、隣接する大阪市の老年人口比率（9.2%→10.3%）よりは低いが、豊中市（6.4%→7.2%）の中では相対的に高齢化が進んだ地域となっている。

大学研究室等で行われた庄内地域居住者に関する調査はサンプル数も少なく調査地区も各々異なるが、木賃世帯に限ってその推移と特徴を紹介しよう〔表1・2～3〕。まず世帯人数に関しては、当初は木賃住宅の中でも木造アパートは単身・夫婦のみ世帯用、文化住宅は夫婦・その他家族世帯用と分かれていたが、1980年代以降は木造

表1・2 既存調査資料における庄内木賃世帯の世帯属性

調査年次	サンプル数	世帯人数比率(%)				世帯主年令比率(%)					
		1人	2人	3人	4人～	～29歳	30歳～	40歳～	50歳～	うち65歳～	
木造アパート	1962年	446(100%)	34.0	56.1	7.2	2.8	71.8	18.4	5.5	4.3	
	1968年	105(100%)	37.2	44.8	11.4	6.6	45.5	36.4	7.3	10.9	
	1972年	141(100%)	46.4	33.6	10.0	10.0	50.0	29.3	10.0	10.7	
	1975年	131(100%)	62.6	27.5	4.6	5.4	-	-	-	-	
	1976年	86(100%)	69.2	20.0	3.1	7.7	28.6	27.0	7.5	34.7	
	1985年	29(100%)	75.9	13.8	3.4	6.9	6.9	13.8	20.7	59.0	3.4
1988年	1118(100%)	93.3	6.1*1	-	-	29.3	21.3	29.4*2	19.9*3	8.5	
文化住宅	1962年	146(100%)	9.6	32.2	34.2	24.0	39.6	46.1	8.3	7.0	
	1968年	109(100%)	3.7	18.4	37.6	40.3	31.0	54.0	11.0	4.0	
	1972年	262(100%)	2.3	15.3	33.0	49.4	24.8	47.3	18.6	9.3	
	1975年	147(100%)	2.7	15.0	28.6	53.8	-	-	-	-	
	1976年	233(100%)	17.2	20.6	19.1	43.1	13.7	33.0	33.0	20.3	
	1985年	143(100%)	42.0	18.9	14.0	25.2	10.5	15.4	29.4	44.8	8.4
1988年	505(100%)	44.8	53.7*1	-	-	16.9	19.3	38.2*2	25.6*3	10.7	

注1) *1:2人～ *2:40～55歳 *3:56歳～

注2) 資料出所:津田美知子「木賃アパート地域の住宅政策論的研究」(大阪市大学位論文)66ページ,1989年
:大阪府まちづくり推進機構検討会「まちづくり推進機構検討会調査委員会II報告書」16ページ,1989年

表1・3 庄内木賃住宅における住宅タイプ別・家族構成別・世帯主年令別世帯数(%)

住宅タイプ別 家族構成別	計	世帯主年令					
		～29歳	30歳～	40歳～	56歳～	うち65歳～	
合	計	1608(100) (100)	410(25.4) (100)	333(20.7) (100)	517(32.2) (100)	348(21.6) (100)	147(9.1) (100)
	単身世帯	1269(100) (78.9)	374(29.5) (91.2)	267(21.0) (80.1)	353(27.8) (68.2)	275(21.7) (79.0)	129(10.2) (87.8)
計	家族世帯	339(100) (21.1)	36(10.6) (8.8)	66(19.5) (19.9)	164(48.4) (31.8)	73(21.5) (21.0)	18(5.3) (12.2)
	木造アパート	計	1111(100) (100)	326(29.3) (100)	237(21.3) (100)	327(29.4) (100)	221(19.9) (100)
木造アパート	単身世帯	1043(100) (93.9)	316(30.3) (96.9)	230(22.1) (97.0)	300(28.8) (91.7)	197(18.9) (89.1)	85(8.1) (90.4)
	家族世帯	68(100) (6.1)	10 (3.1)	7 (3.0)	27 (8.3)	24 (10.9)	9 (9.6)
文化住宅	計	497(100) (100)	84(16.9) (100)	96(19.3) (100)	190(38.2) (100)	127(25.6) (100)	53(10.7) (100)
	単身世帯	226(100) (45.5)	58(25.7) (69.0)	37(16.4) (38.5)	53(23.5) (27.9)	78(34.5) (61.4)	44(19.5) (83.0)
文化住宅	家族世帯	271(100) (54.5)	26(9.6) (31.0)	59(21.8) (61.5)	137(50.6) (72.1)	49(18.1) (38.6)	9(3.3) (17.0)

注1) 調査対象町丁:庄内西町1丁目～3丁目,庄内東町6丁目。

2) 資料出所:大阪府まちづくり推進機構検討会「まちづくり推進機構検討会調査委員会II報告書」1989年,16ページより一部修正して作表。

アパートはほとんど単身世帯用に特化し、文化住宅でも半数近くが単身世帯用となっている。また、世帯主年令については、当初木造アパートでは30歳未満、文化住宅では40歳未満の若年層が圧倒的であったが、80年代になると50歳以上の中高年世帯が木造アパート・文化住宅とも3～5割を占めるまでに急増し、世帯主年令の中高年化が急速に進んでいる。つまり木造アパート居住者の9割、文化住宅の半数近くまでが単身世帯化し、加えてその2～3割が中高年化するという「中高年単身化」の波が進行しているのである。

4. 「駅前地区」と「駅外れ地区」の人口・世帯構造の分析

上記資料による木賃世帯の「中高年単身化」を検証するために、住民基本台帳と現地住宅調査に基づいて典型地区の住宅タイプ（所有関係でなく住宅形式）別人口・世帯構造の分析を行った。庄内は木造住宅地区と

も駅前は主として木造アパートが密集し、駅から離れるにつれて文化住宅が増えるという地域構造をもっている。そこで「駅前地区」の一角にある庄内西町2丁目17～28番地（庄内西町2丁目の約半分、以下西町という）および「駅外れ地区」の大黒町3丁目（以下大黒町という）を調査地区に設定した。なお、1990年3月31日現在の世帯数は、西町647世帯、大黒町876世帯である。

表1・4 住宅タイプ別家族構成別世帯数 (%) (西町・大黒町)

町丁 住宅タイプ	庄内西町					大黒町				
	計	男単身	女単身	夫婦のみ	その他	計	男単身	女単身	夫婦のみ	その他
計	647(100) (100)	326(50.4) (100)	158(24.4) (100)	34(5.3) (100)	129(19.9) (100)	876(100) (100)	166(18.9) (100)	79(9.0) (100)	115(13.1) (100)	516(59.0) (100)
木造アパート	372(100) (57.5)	244(65.6) (74.8)	107(28.8) (67.7)	9(2.4) (26.5)	12(3.2) (9.3)	10(100) (1.1)	5(50.0) (3.0)	3(30.0) (3.8)	-	2(20.0) (0.4)
鉄賃アパート	93(100) (14.4)	45(48.4) (13.8)	25(26.9) (15.8)	4(4.3) (11.8)	19(20.4) (14.7)	77(100) (8.8)	16(20.8) (9.6)	8(10.4) (10.1)	10(13.0) (8.7)	43(55.8) (8.3)
文化住宅	31(100) (4.8)	13(41.9) (4.0)	11(35.5) (7.0)	2(6.5) (5.9)	5(16.1) (3.9)	429(100) (49.0)	110(25.6) (66.3)	45(10.5) (57.0)	52(12.1) (45.2)	222(51.7) (43.0)
長屋	80(100) (12.4)	11(13.8) (3.4)	10(12.5) (6.3)	12(15.0) (35.3)	47(58.8) (36.4)	237(100) (27.1)	18(7.6) (10.8)	17(7.2) (21.5)	39(16.5) (33.9)	163(68.8) (31.6)
戸建	71(100) (10.5)	13(18.3) (4.0)	5(7.0) (3.2)	7(9.9) (20.1)	46(64.8) (35.7)	123(100) (14.0)	17(13.8) (10.2)	6(4.9) (7.6)	14(11.4) (12.2)	86(69.9) (16.7)

表1・5 世帯主年齢別家族構成別世帯数 (%) (西町・大黒町)

町丁 世帯主年齢	庄内西町					大黒町				
	計	男単身	女単身	夫婦のみ	その他	計	男単身	女単身	夫婦のみ	その他
計	647(100) (100)	326(50.4) (100)	158(24.4) (100)	34(5.3) (100)	129(19.9) (100)	876(100) (100)	166(18.9) (100)	79(9.0) (100)	115(13.1) (100)	516(59.0) (100)
後期高齢者世帯 (75歳～)	44(100) (6.8)	7(15.9) (2.1)	11(25.0) (7.0)	4(9.1) (11.8)	22(50.0) (17.1)	77(100) (8.8)	8(10.4) (4.8)	11(14.3) (13.9)	16(20.8) (17.4)	42(54.5) (8.1)
前期高齢者世帯 (65～74歳)	63(100) (9.7)	12(19.0) (3.7)	27(42.9) (17.1)	7(11.1) (20.6)	17(27.0) (13.2)	90(100) (10.3)	9(10.0) (5.4)	20(22.2) (25.3)	20(22.2) (17.4)	41(46.6) (7.9)
準高齢者世帯 (55～64歳)	99(100) (15.3)	31(31.3) (9.5)	25(25.3) (15.8)	11(11.1) (32.4)	32(32.3) (24.8)	202(100) (23.1)	24(11.9) (14.5)	18(8.9) (22.8)	48(23.8) (41.7)	112(55.4) (21.7)
若年世帯 (～54歳)	441(100) (68.2)	276(62.6) (84.7)	95(21.5) (60.1)	12(2.7) (35.3)	58(13.2) (45.0)	507(100) (57.9)	125(24.7) (75.3)	30(5.9) (38.0)	31(6.1) (27.0)	321(63.3) (62.2)

(1) 「アパート単身世帯地区」と「文化・長屋家族世帯地区」の分化

まず住宅タイプから両地区の特徴と共通点を見ると、駅前地区の西町は木造アパート世帯58%、鉄賃アパート世帯14%という圧倒的な「アパート地区」である。これに対して駅外れ地区の大黒町は、文化住宅世帯49%、長屋世帯27%という「文化・長屋混在地区」であり、アパートは木造・鉄賃を合わせて1割程度に過ぎない。これは庄内地域の開発が一定地区ごとに特定建設業者の同一タイプ住宅の集中的建設という形態で進んだこと、また、開発の順序としてまず最初が駅前地区の単身者用アパート、続いてその周辺に住み替えや家族用の文化住宅や長屋が次々と建設されていったことを反映している。

次に世帯の家族構成であるが、西町では男単身世帯1/2、女単身世帯1/4と単身世帯が3/4を占め、その他の家族世帯(夫婦のみ、夫婦と子供、三世帯世帯など)は残り1/4に過ぎない。「アパート地区」はまさに「単身世帯地区」なのである。これに対して大黒町は、同じ木賃地区といっても文化住宅が主体でこれに長屋などが加わるため、単身世帯は1/4強にとどまり、逆に家族世帯が3/4近くに達している。ここでは単身世帯と家族世帯の割合が西町と全く逆転している。

65歳以上の高齢者がいる高齢者世帯比率は、1985年国調の豊中市平均16%（内訳は単身3%、夫婦のみ4%、同居その他9%）に比べて、西町17%、大黒町19%とそれほど変わらない。しかし、両地区とも高齢単身世帯比率が豊中市平均の2～3倍の高い数値（西町9%、大黒町6%）を示すところに特徴がある。また、その前段階にある準高齢者世帯比率（最年長者55～64歳）は西町

15%、大黒町23%と高齢者世帯を上回る分厚さをもっており、今後一層の高齢化が予測される〔表1・4～5〕。
(2) 駅前地区木造アパート・文化住宅の1/5～1/4は中高年単身世帯

世帯数の少ない大黒町の木造アパートを除いて、住宅タイプ別の詳しい分析を行う。

まず単身世帯比率は、西町で木造アパートで約10割、文化住宅と鉄賃アパートで3/4とずば抜けて高く、大黒町は同じ住宅タイプでも文化住宅と鉄賃アパートで1/3前後である。また、長屋では両地区共に1/4以下と低い。この数字から木造アパートはまず完全に単身世帯化し、文化住宅でも駅に近い地区から次第に単身世帯化が進んでおり、長屋はまだ家族世帯が主体であることが分かる。また鉄賃アパートは駅前が単身世帯用、駅外れが家族世帯用（一部分譲マンションも含む）にはっきりと分かれている。

次に55歳以上の世帯員がいる中高年世帯比率を見ると、まず両地区とも長屋で最も早く中高年化が進み、それ以外の住宅タイプでは駅前よりも駅外れの方で中高年化が進行している。中高年世帯比率は、両地区の長屋で5～6割、大黒町の鉄賃アパート・文化住宅で1/3、西町の文化住宅・木造アパート・鉄賃アパートで各々1/4程度に達している。しかしながら長屋は両地区とも家族世帯中心であり、また、その他の住宅タイプは駅外れ地

表1・6 木造アパートの世帯主年令別家族構成別世帯数 (%) (西町)

世帯主年令	町丁 家族構成	庄内西町木造アパート				
		計	男単身	女単身	夫婦のみ	その他
計		372(100) (100)	244(65.6) (100)	107(28.8) (100)	9(2.4) (100)	12(3.2) (100)
後期高齢者世帯 (75歳~)		14(100) (3.8)	2(14.3) (0.8)	8(57.1) (7.5)	1(7.1) (11.1)	3(21.4) (25.0)
前期高齢者世帯 (65~74歳)		29(100) (7.8)	5(17.2) (2.0)	22(75.9) (20.6)	1(3.4) (11.1)	1(3.4) (8.3)
準高齢者世帯 (55~64歳)		41(100) (11.0)	23(56.1) (9.4)	15(36.6) (14.0)	2(4.9) (22.2)	1(2.4) (8.3)
青壮年世帯 (~54歳)		288(100) (77.4)	214(74.3) (87.7)	62(21.5) (57.9)	5(1.7) (55.5)	7(2.4) (58.3)

表1・7 文化住宅の世帯主年令別家族構成別世帯数 (%) (西町・大黒町)

世帯主年令	町丁 家族構成	庄内西町文化住宅					大黒町文化住宅				
		計	男単身	女単身	夫婦のみ	その他	計	男単身	女単身	夫婦のみ	その他
計		31(100) (100)	13(41.9) (100)	11(35.5) (100)	2(6.5) (100)	5(16.1) (100)	429(100) (100)	110(25.6) (100)	45(10.5) (100)	52(12.1) (100)	222(51.7) (100)
後期高齢者世帯 (75歳~)		2(6.5)	1(7.7)	1(9.1)	-	-	19(100) (4.4)	2(10.5) (1.8)	3(15.8) (6.7)	4(21.0) (7.7)	10(52.6) (4.5)
前期高齢者世帯 (65~74歳)		2(6.5)	1(7.7)	1(9.1)	-	-	40(100) (9.3)	8(20.0) (7.3)	14(35.0) (31.1)	3(7.5) (5.8)	15(37.5) (6.8)
準高齢者世帯 (55~64歳)		5(100) (16.1)	1(20.0) (7.7)	3(60.0) (27.3)	-	1(20.0) (20.0)	90(100) (21.0)	16(17.8) (14.5)	9(10.0) (20.0)	27(30.0) (51.9)	38(42.2) (17.1)
青壮年世帯 (~54歳)		22(100) (71.0)	10(45.5) (76.9)	6(27.3) (54.5)	2(9.1) (100)	4(18.2) (80.0)	280(100) (65.3)	84(30.0) (76.4)	19(6.8) (42.2)	18(6.4) (34.6)	159(56.8) (71.6)

表1・8 長屋の世帯主年令別家族構成別世帯数 (%) (西町・大黒町)

世帯主年令	町丁 家族構成	庄内西町長屋					大黒町長屋				
		計	男単身	女単身	夫婦のみ	その他	計	男単身	女単身	夫婦のみ	その他
計		80(100) (100)	11(13.8) (100)	10(12.5) (100)	12(15.0) (100)	47(58.8) (100)	237(100) (100)	18(7.6) (100)	17(7.2) (100)	39(16.5) (100)	163(68.8) (100)
後期高齢者世帯 (75歳~)		15(100) (18.8)	2(13.3) (18.2)	2(13.3) (20.0)	2(13.3) (16.7)	9(60.0) (19.1)	30(100) (12.7)	1(3.3) (5.6)	2(6.7) (11.8)	9(30.0) (23.1)	18(60.0) (11.0)
前期高齢者世帯 (65~74歳)		12(100) (15.0)	-	-	4(33.3) (33.3)	8(66.7) (17.0)	32(100) (13.5)	-	6(18.8) (35.3)	11(34.4) (28.2)	15(46.9) (9.2)
準高齢者世帯 (55~64歳)		22(100) (27.5)	2(9.1) (18.2)	3(13.6) (30.0)	4(18.2) (33.3)	13(59.1) (27.7)	65(100) (27.4)	5(7.7) (27.8)	5(7.7) (29.4)	15(23.1) (38.5)	40(61.5) (24.5)
青壮年世帯 (~54歳)		31(100) (38.8)	7(22.6) (63.6)	5(16.1) (50.0)	2(6.5) (16.7)	17(54.8) (36.2)	110(100) (46.4)	12(10.9) (66.7)	4(3.6) (23.5)	4(3.6) (10.3)	90(81.8) (55.2)

表1・9 鉄質アパートの世帯主年令別家族構成別世帯数 (%) (西町・大黒町)

世帯主年令	町丁 家族構成	庄内西町鉄質アパート					大黒町鉄質アパート				
		計	男単身	女単身	夫婦のみ	その他	計	男単身	女単身	夫婦のみ	その他
計		93(100) (100)	45(48.4) (100)	25(26.9) (100)	4(4.3) (100)	19(20.4) (100)	77(100) (100)	16(20.8) (100)	8(10.4) (100)	10(13.0) (100)	43(55.8) (100)
後期高齢者世帯 (75歳~)		1(1.1)	-	-	-	1(5.3)	13(100) (16.9)	3(23.0) (18.8)	4(30.8) (50.0)	2(15.4) (20.0)	4(30.8) (9.3)
前期高齢者世帯 (65~74歳)		6(100) (6.5)	3(50.0) (6.7)	1(16.7) (4.0)	-	2(33.3) (10.5)	4(100) (5.2)	1(25.0) (6.3)	-	1(25.0) (10.0)	2(50.0) (4.7)
準高齢者世帯 (55~64歳)		14(100) (15.0)	4(28.6) (8.9)	3(21.4) (12.0)	2(14.3) (50.0)	5(35.7) (26.3)	10(100) (13.0)	-	1(10.0) (12.5)	1(10.0) (10.0)	8(80.0) (18.6)
青壮年世帯 (~54歳)		72(100) (77.4)	38(52.8) (84.4)	21(29.2) (84.0)	2(2.8) (50.0)	11(15.3) (57.9)	50(100) (64.9)	12(24.0) (75.0)	3(6.0) (37.5)	6(12.0) (60.0)	29(58.0) (67.4)

区の方が駅前地区よりも家族世帯比率が高いので、中高年単身世帯化は駅前のアパートや文化住宅でとりわけ顕著に進行することになる。住宅タイプ別の中高年単身世帯比率は、西町文化住宅26%・木造アパート20%が際立って高く、次いで大黒町文化住宅12%、同鉄賃アパート12%、西町鉄賃アパート12%、西町長屋11%、大黒町長屋8%という順になる。なお、西町鉄賃アパートの中高年単身世帯比率が12%と低いのは、中高年単身者の鉄賃アパートへの入居の困難さを反映していると言えるだろう〔表1・6～9〕。

以上から庄内木賃世帯は全体として中高年世帯化が進んでいること、しかし、中高年世帯の家族構成は立地条件と住宅タイプによって大きく異なること、とりわけ中高年単身化は立地条件では駅から近いほど、住宅タイプでは長屋よりも文化住宅や木造アパートで急速に進行していることなどが検証できる。

第2章 庄内木賃住宅の「ひとり暮らし老人」の居住・管理実態調査

1. 研究趣旨と調査概要

木賃世帯に関する研究は、当初は木賃住宅の住宅需要調査研究として、最近では老朽木賃住宅の建替え調査研究の一環として行われてきたが、居住者の高齢化問題に焦点を当てて取り組まれたものは極めて少ない。僅かに大阪府の寝屋川市社会福祉協議会が「老人のための地域福祉推進計画」の策定に当たって実施した「ひとり暮らし老人の居住実態調査」(1989年)がある程度であり、庄内では皆無である。これは従来の木賃世帯に高齢者世帯が少なかったことに加えて、高齢者調査そのものが極めて困難(聴取困難、調査拒否、不在、入院など)であるためである。本研究は、木賃住宅の中でもとりわけ木造アパート「ひとり暮らし老人」の居住実態およびそれに伴うアパート管理に焦点を当て、「地域高齢者住宅」としての木造アパートの問題点と可能性を探った。

調査は、庄内西町1～3丁目の木造アパート47棟の管理人と「ひとり暮らし老人」全員を対象としたが、調査拒否が26棟に上ったので調査できたのは管理人21棟21人、「ひとり暮らし老人」16棟19人である。家主調査については、管理人を兼ねている在住家主6人に加えて不在家主15人を選定したが、これも僅か3人しか調査できず計9人となった。調査期日は1989年10月～1990年1月の約4ヵ月である。

2. 「ひとり暮らし老人」の属性と「ひとり暮らし」の型

「ひとり暮らし老人」の性別と年齢は、男7人(前期2人、後期5人)、女12人(前期5人、後期7人)であり、男よりも女が、前期老人よりも後期老人の方が多い。庄

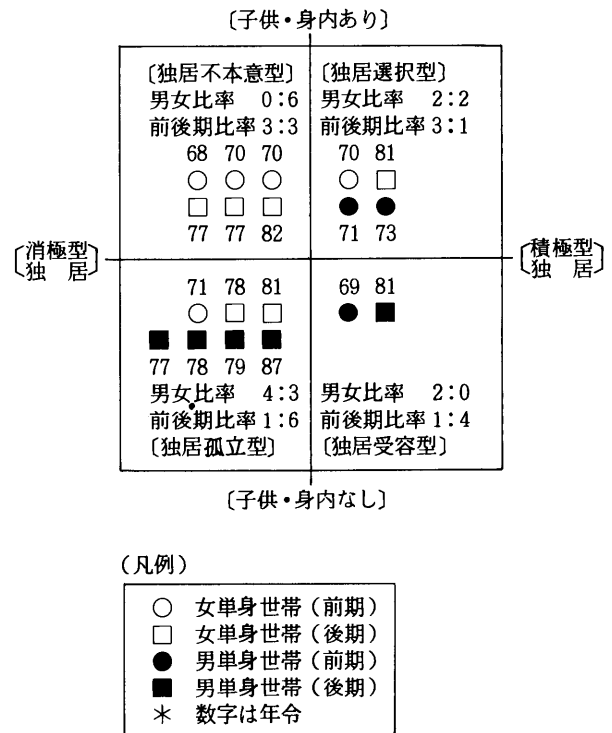


図2・1 「ひとり暮らし」の型

内居住期間は10年以上が3/4(20年以上が1/3強)を占め、既に中年段階から庄内へ来住した人が多く、現在のアパートでの居住期間も5年以上が3/5(10年以上が1/4)と相対的に長い。

「ひとり暮らし」に至った動機や背景を調べると、多様な要因の中でも高齢者本人の自立的態度(ひとり暮らしの内的要因、自立条件によって規定される独居生活への主体的態度)および子供・身内との同居可能性の程度(ひとり暮らしの外的要因、近親家族の高齢者受け入れ条件の有無)が2大要因として浮かび上がった。そこで横軸に「ひとり暮らしに積極的か消極的か」という高齢者自身の自立的態度をとり、縦軸に「子供あるいは子供に代わる身内がいるかいないか」という近親家族の有無を設定し、19人を分類してみた〔図2・1〕。結果は、「身内はいるがひとり暮らしの方が良い」とする「独居選択型」が4人(男女比率2:2、前後期比率3:1)、「身内はいるが同居できないので止むを得ずひとり暮らし」という「独居不本意型」が6人(男女比率0:6、前後期比率3:3)、「身内は無いが別に苦にはしていない」とする「独居受容型」が2人(男女比率2:0、前後期比率1:1)、「身内も無くひとり暮らしで孤独」とする「独居孤立型」が7人(男女比率4:3、前後期比率1:6)である。

ここで特徴的なことは、「独居選択型」とその対極にある「独居孤立型」は主として年令要因(前後期比率)によって影響され、「独居受容型」とその対極の「独居不本

意型」は性別要因（男女比率）によって規定されていることである。これは第1に「独居選択型」は男女を問わず比較的元気な前期高齢者であること、第2に「独居孤立型」は男女を問わず健康条件の衰えた後期高齢者であること、第3に「独居受容型」は年令を問わず男性に多いこと、第4に「独居不本意型」年令を問わず女性に多いことを各々意味する。言い換えれば、同じ高齢者と言っても年令と性別によって「ひとり暮らしの型」は大きく異なり、男女を問わず加齢するにつれて次第に孤独感が増すという傾向がみられる一方、他方では年令を問わず男性（量的には少数）にひとり暮らしに対する割り切った見方があるのに対して、女性（量的には多数）には不本意な独居を強いられているという気持ちが色濃くみられるのである。

3. 木造アパート管理人の高齢者居住に対する役割と態度

(1) 木造アパートに不可欠な管理人

今回の調査で最も収穫があったとすれば、それは高齢者居住における管理人の役割が明らかになったことであろう。既に述べたように当初家族用アパートとして出発した文化住宅では専属の管理人が置かれず、家主が居住者の自主管理を前提に家賃徴収など一部の限定的な管理業務に携わっているだけである。しかし、木造アパートは文化住宅に比べて戸数が多くかつ居住者がほとんど単身で日中は不在であるため、防火・防犯、連絡の取り次ぎ、共用スペースの清掃、トラブルの仲裁など各種の生活管理業務が必要とされ、専従の管理人が不可欠なのである。だからこのようなアパートに高齢者が居住するようになると、少数派の高齢者は他の居住者と全く没交渉状態となり、管理人が高齢者和其他の居住者間の唯一の結節点となる（管理人の中には管理しやすくするために居住者間の交流を制約してそのように仕向ける場合もある）。管理人の対応如何が、高齢者の住生活保障に重大な影響を与えるようになるのである。

(2) 「雇われ管理人」と「家主管理人」

管理人の性格を決定する最大の要素は、第1が管理人が「家主自身」か「雇われ人」であるかという雇用形態、第2が「住み込み」か「通い」かという管理人の勤務形態（居住形態）である。本調査での管理人21人の内訳は「住み込み雇われ管理人」14人、「通い雇われ管理人」1人、「住み込み家主管理人」6人、「通い家主管理人」無しとなり、「住み込み」の「雇われ管理人」と「家主管理人」が木造アパート管理人の主要タイプであることが分かる。

「雇われ管理人」14人の家族構成は夫婦8世帯、単身世帯6世帯（男1、女5）である。ただし、夫婦世帯でも夫婦が共に管理人として働いているのは夫が退職した

高齢者夫婦の場合であり、その他は夫は外勤で妻が管理人というケースがほとんどなので実質的には女性が管理人のはほすべてだと言ってよい。管理人の年令は中高年の各世代にわたっており、うち半数が女性の高齢者である。これは「雇われ管理人」という仕事が高中年女性でも（だから）比較的参入しやすい領域であること、「住み込み」という条件なのでともかく住む場所が確保されること（通常、管理人には2世帯分の部屋が用意されているので夫婦世帯でも一応住める）などの事情によるものである。一方「家主管理人」6人の家族構成は夫婦を中心とする核家族世帯が主体で、単身世帯はいない。

管理業務については、「家主管理人」の場合、当然のことながら入居者選考、家賃額や共益費の決定と徴収、建物の維持管理、共同生活の管理などすべての経営管理業務が家主自身の責任となる。「雇われ管理人」（通い管理人も含む）の場合は一般的には家主が管理人に委託する管理業務の範囲内に仕事が限定される。しかし、今回の調査では、「雇われ管理人」の多くが単なる管理業務を超えて経営業務に近い範囲までカバーし、中でもその中核部分である「入居者選考」（退去も含む）と「家賃・共益費決定」のうち、入居者選考に関しては極めて大きな影響力をもっていることが判明した。すなわち入居者選考については14人中8人が自ら決定しており、家主が選考に関与しているのは家主自身がアパートの近くに住みかつ経営熱心な場合に限られている。しかし、家賃額の決定は借家経営の基礎にかかわるだけにほぼ家主の専決事項となっており、「雇われ管理人」が決定しているのは14人中3人に過ぎない。共益費になるとやや事情は異なり、管理人に任せているケースが明らかに増加しているように思われる。このように入居者選考が大幅に「雇われ管理人」に任されている理由は、管理人に一定の自主裁量権を与えて管理させる方が空室を少なくして家賃の安定収入が図れると家主側が判断しているためである。また「雇われ管理人」の月額手当てがほとんどの場合3万円程度と信じられないほど低額なのは、管理人の家賃・共益費が無料であり、かつ共益費に関して一種の「請負的一括運用」が黙認されているケースがあるなど、管理人の「その他収入」が一定額に上ることが織り込まれているためと思われる。

(3) 高齢者居住に対する管理人の成り行きの管理

現在の「ひとり暮らし老人」がどのような経過で入居してきたかについては、「本人が若い時から住んでいたから」が19人中10人、「特に高齢者ということ意識せず普通に入居させた」4人、「高齢者だが知人や知り合いの不動産屋に頼まれたので止むを得ず」5人である。つまり現在の「ひとり暮らし老人」が既に若い時から入居しているので、入居時には高齢者であるか否かが問題とならなかったケースが約半数を占め、残りの半数のうち、高

高齢者であることを問題にしなかったケースと高齢者を積極的に受け入れたケースがほぼ二分している。

次に「ひとり暮らし老人」に対してどのような日常的配慮をしているかを調べると、多くは「防火・防犯に関する禁止事項の徹底」、「不測事故防止のための監視と援助」、「孤立させないためのコミュニケーション」の3種類程度になるようである。防火防犯管理は「石油ストーブの禁止」（代わりに電気コタツ・じゅうたん・毛布の推奨）が最も徹底しており、「訪問販売に対する警戒」の呼び掛け（入室禁止）もかなり浸透している。不測事故防止は「非常ベル」と「階段の手すり」の取り付けが一般的で、それに管理人の「それとなく注意して見ている」が加わる。孤立防止は管理人が「何かと声をかける」ぐらいで、それ以上の積極的な行動は特別な人間関係でもない限り見られない。なお、孤立しやすい「ひとり暮らし老人」にとって個室電話が重要なコミュニケーションの手段となるが、ほとんどの管理人が「電話を認めるといついてしまう」との理由で公的に設置される福祉電話を除いては個室電話を禁止していた。この他病気になった時の生活援助や通院援助などは緊急時の対応を除いて行われておらず、管理人と「ひとり暮らし老人」が親密な知人・友人関係にある場合の例外的なケースが2、3見られるだけである。

以上のように、木造アパートにおける管理人は「ひとり暮らし老人」が自立できていることを前提とした必要最小限の管理業務を行っているわけであるが、それも成り行き上のことであって決して自覚的に対応しているわけではない。ただそれにもかかわらず一定の対応が見られるのは、現在はアパート居住者全体の中でまだ「ひとり暮らし老人」の比重が低くて目が届きやすいこと、その少なくない部分が以前から比較的長期の居住者であり管理人との人間関係が余り疎遠でないこと、身体の不自由な「ひとり暮らし老人」はこれまでは例外的な存在であったことなど、現時点がたまたま高齢化に至る過渡期的状況にあることを反映しているに過ぎない。したがって「ひとり暮らし老人」が今後増加して高齢居住者の比重が高くなってくると現在のような過渡期的条件は急速に失われ、高齢者居住に伴う管理問題が次第に本格化してくることが予想される。

最後に、「ひとり暮らし老人」を始め高齢者を入居者として今後とも受け入れるかという基本態度については、「高齢者は静かにきれいに住んでくれるし家賃もキチンと払ってくれるからむしろ歓迎する」という「積極受入派」が21人中3人、「自分のことが始末でき、もしもの時に身元保証人が引き取ってくれるなら構わない」とする「保証人受入派」10人、「できるだけ受け入れたくない、断る」とする「受入拒否派」4人、残りは「分からない」4人である。全体の傾向としては、半数を占める「保証

付受入派」を中間にして、左右に「積極受入派」と「受入拒否派」が対峙するといった構図になっている。

4. 木造アパートにおける「在住家主」と「不在家主」の管理格差

管理人と並んで重要なのは、家主が高齢者居住とアパート経営管理にどの程度実質的にコミットしているかである。経験的事実からすれば、家主住所とアパートの位置関係が鍵になるので、家主9人が自分のアパートに居住して管理している「住み込み家主」3人、庄内でアパートの近くに居住する「地域内家主」3人、庄内外に居住する「地域外家主」3人にタイプ分けして分析する。なお、サンプル数が少ないので、関連して庄内地域で不動産業を営む複数の関係者や昔からの地主に対しても補足的なヒアリング調査を行った。

(1) 「住み込み家主」は「家族経営型零細家主」

「住み込み家主」の特徴は、老朽化した木賃アパート1棟（20戸程度）だけ所有し、生計の基礎を月々の家賃収入に置いている専業経営の零細家主というものである。家族構成は主として中高年の女単身者もしくは夫婦のみであるが、すぐ近くに子供家族が住んでいてアパート管理上の援助をしている。言わば老後の安定収入を零細なアパート経営に依存している古典的な「家族経営型零細家主」だと言えよう。

管理内容は家主自らが直接管理に当たっているだけにきめ細かく丁寧であり、居住者の実態もよく把握して空室を出さないように注意深く努力している。高齢者入居に関しても、頭から否定するというよりはむしろケース・バイ・ケースで対応している。これはアパートが老朽化している場合が多く、中高年居住者を積極的に確保しないと空室を埋めるのが難しいからである。高齢者を受け入れる条件は動けなくなった場合の身元保証人による引き取りであり、また、今後行政からの依頼による場合は、ヘルパーの派遣、老人ホームや老人病院への優先入居入院などの保証があれば引き受ける姿勢でいる。

今後のアパート経営方針については、現在の家賃収入が月々の生活費に消えてしまう程度の小規模経営なので建替え等による規模拡大には消極的であり、基本的には現状維持の方向である。中には経営拡大への意欲をもつケースもあるが、建替えに伴う居住者対策や資金確保等に関しては「とても自分たちだけの手には負えない」と諦めている。

(2) 「地域内家主」は「不動産自営型家主」

「地域内家主」は、戦後の開発ブームの中で急成長してきた言わば「不動産自営型家主」とも言うべき存在が多い。通常は複数の木造アパートや文化住宅を経営しており、中にはマンション、駐車場、テナントビル等の経営まで手を広げているケースもある。不動産経営あるい

は多角経営の一環としてアパート経営に当たっているだけに、入居者選考や退居勧告、家賃や共益費の決定、建物の修理修繕などは家主が行い、管理人は電話の取り次ぎや廊下・便所の清掃などに携わっているに過ぎない。高齢者居住に関しては、原理的にどう対応するかというよりも現在のアパートの^{ゆき}塞がり具合で態度が変わるようである。つまり建物が老朽化して空室が多い場合には「特に断ることはない」という態度になり、逆に満室状態に近い場合には「余り歓迎できない」という姿勢になる。

今後の経営拡大に関しては意欲十分といったところであるが、最大のネックは敷地条件の制約（小規模、接道不足、相隣関係など）と地主との権利調整問題（借地の場合）であり、資金的制約はそれほどでもない。とにかく「これまでは余り吟味しないでアパートの出物を買ってきたが、すんなりと建替えできるような物件でないのが今困っている」のが実情である。

(3) 「地域外家主」に多い「投資型家主」

「地域外家主」は豊中市あるいは隣接都市の高級住宅地に住んでいる点で共通性はあるが、アパート経営の基本姿勢に関しては決定的に異なる2つのタイプが存在する。1つは地域内家主と比較的によく似た「不動産経営型家主」、もう1つは典型的な「投資型家主」であり、全体としては後者が次第に優勢になっていくように思われる。前者は基本的に「地域内家主」と同質であり、異なるとすれば経営不動産を庄内以外にも所有してより営利的な態度が強く見られる点である。庄内から離れて住んでいることの管理上の限界を感じており、将来は家主が直接管理人を雇用するような形態はやめにして、管理人不要のマンション（例えばデベロッパーの管理サービス付きマンションなど）に切り換えていきたいとの意向がみられる。そしてこのような視点からは、高齢居住者が排除されていくことは言うまでもない。

後者は、かつてアパート経営が儲かるとされていた時期に1～2棟の木造アパートを庄内で買い、以後住み込み管理人にすべてを任せて自らはアパートの経営管理に全くタッチせず家賃収入だけを目当てにしてきた家主のことである。だからアパート経営に関する態度は銀行預金や株式投資の場合と何ら変わらず、利息や配当感覚で家賃収入を期待しているだけで、管理人から月々一定額の家賃収入が振り込まれてさえいれば、アパートの入居状況や管理状態がどのようになっていようと（場合によっては管理人にだまされていようと）全く無関心のままである。今後のアパート経営に関しても一刻も早く撤退したく思っているのだが、現在の居住者対策を始め「面倒な事はしたくない」ので、ただ現状を維持しているだけという場合が多い。

5. 結語

庄内の木賃住宅には現在「ひとり暮らし老人」を始めとして次第に高齢者世帯が増えつつあるが、この事態に対応した施策は全くの未着手状況にある。木造アパートの家主・管理人側の高齢者居住に対する認識や態度は「拒否・排除」が基本であり、その裏返しとして「無責任・放置」がある。そして中間的態度として「その場任せ」や「成り行き任せ」が横たわっている。これは文化住宅においても同様である。このような高齢者居住に対する認識や態度はいずれも営利的民間借家経営からは必然的に派生するものであり、福祉的視点からの政策的働き掛けがなければ今後更に拡大する一方であろう。

とは言え幾つかの注目できる事実もある。例えば木賃住宅建替え事業などでは意欲も能力も無いとして最も困難視されてきた「住み込み零細家主層」において、老朽アパートの空き家を埋めるために高齢者居住に対して肯定的態度が見られる。そして家主自らが「住み込み管理人」であるがゆえに高齢居住者に対して様々なサービスを提供していることなどがそれである。無意識的にせよ言わば「和製ワーデン」のような役割を果たしている零細家主の老朽アパートは、建物としては低水準ながらも「地域高齢者住宅」や「和製シュルタード・ハウジング」としての機能を発揮しているとも言えるのである。

第3章 寝屋川市における「民営借家ひとり暮らし老人」の居住実態と居留意向調査

本調査は第2章の事例研究を補完するためのものであるが紙幅の制約から割愛し、以下調査概要のみを記す。

寝屋川市は、木賃住宅22,900戸（木賃住宅比率28.7%、1983年住宅統計調査）を擁する大阪府下有数の「木賃住宅都市」であり、京阪沿線の萱島・寝屋川・香里の各駅を核とする3ヵ所の「木賃住宅総合整備区域」（合わせて248ha、木賃住宅13,000戸、木賃住宅率60.0%）が指定されている。人口構造は全体として若く、老年人口比率は大阪府8.3%に対して6.0%、65歳以上の高齢者がいる高齢者世帯比率は大阪府19.0%に対して14.0%、高齢単身世帯比率は大阪府3.4%に対して2.3%であり、いずれも大阪府下市町村でも最低グループに属する（1985年国調）。したがって木賃住宅地区全体が中高年化するといった「庄内の状況」ではなく、その前段階の「局地的分散の高齢化」が進んでいる状況だと言える。

幸い市社会福祉協議会の献身的な努力によって「ひとり暮らし老人」台帳が作成され（1990年8月現在1,870人が登録）、かつその中の1,094人（58.5%）が「ひとり暮らし老人の会」（会員数、組織率共に府下最大）に組織されて数々の行事に参加しているため、本研究ではこの台帳の住宅タイプ別分析と「民営借家ひとり暮らし老人」

へのアンケート調査を通して、その居住実態と居住意向を明らかにすることとした。調査期間は1990年6～8月の3カ月間、調査対象者は1,870人のうち民間借家に住む844人、回収数625人(74.1%)、有効数602人(71.3%)であった。なお、高齢者居住に対する家主側の態度をヒアリング調査するために、(社)全国共同住宅協会の協力を得て「寝屋川市アパート業組合」(主として在住家主の組織)の組合員名簿から54人を抽出し30人の回答を得た。調査期間は1990年8月の1カ月間である。

第4章 神戸市インナーシティ高齢者特別賃貸住宅無利子融資制度事業の事例調査

1. 山の手にある『夢野台ハイツ』

『夢野台ハイツ』は、神戸市を東西に横断する地下鉄の上沢駅(三の宮駅西約10km)から山手に向かって坂道を800m(徒歩15分)の位置にあるRC造4階建の2DK(6畳、6畳、DK6畳、浴室、水洗便所、専用面積41㎡)8戸のアパートで、1990年5月竣工、6月入居募集および入居者選定、7月入居というスケジュールでスタートした。方位は和室が南西方向、DKが北東方向に向いている。廊下、階段、玄関、浴室、便所等には手すりが付けられ、居室間の段差は無く、居室と浴室には非常ベルがある。しかし、2方向避難の緩やかな階段を付けたために、エレベーターのスペースがなくなり設置されていない。いずれも消費税込みで敷金15万円、当初家賃50,700円(家賃補助の無い場合の月額)、共益費2,000円である。

2. 家主第1号は開業医

家主は67歳の開業医で、夫人が有限会社をつくって管理責任者となっている。従前建物は父親の土地に本人が建てた築後20数年の2階建木賃アパート(部屋数16戸)であるが、立地条件が悪く老朽化していたので次第に空室が多くなり、採算の目処が付かないまま修理もしないで放置されていた。結局、建替え時に居住していたのは僅か2人であり、うち1人は自分が探してきた木賃アパートへ、他の1人は家主の所有する他の木賃アパート(家主が主として節税対策のために神戸市内に計4棟所有)へ移ったという。

家主が神戸市の制度を利用しようと思った最大の動機は、「銀行融資でマンションを建ててもこの辺りでは採算家賃は取れないが、この制度を利用すれば家賃を安く抑えられるので入居者が安定的に確保でき、低いながらも確実な収益が期待できかつ節税対策にもなる」というものである。また、高齢者が居住者であることに関しては、「長年老人と付き合ってきているので抵抗はない」とのことだった。ただし子供に相続した段階では「子供の方針に任せる考え」である。この制度では神戸市に借り入

れ金を返済すれば「高齢者住宅」としての性格は消えることになっており、子供がもし返上を決意すれば、「金の切れ目が縁の切れ目」となるという不安定性を残しているわけである。なお、借入れ金は神戸市から6,400万円(800万円×8戸)、銀行から2,500万円であり、建設費は周辺の迷惑料も含めて約9,500万円程度である。ちなみに家賃収入は、現在月額40万円強である。

3. 応募世帯はインナーシティの高齢木賃世帯

夢野台ハイツは、高齢者住宅無利子融資制度の第1号としてマスコミでも大々的に報道されたこともあって、応募世帯は8戸に対して117世帯、応募倍率は平均15倍(応募は各部屋ごと)にのぼった。応募世帯の家族構成は夫婦世帯4割、男単身世帯1割、女単身世帯5割、年齢別では「自力で生活できる」という条件があるので、前期世帯7割、後期世帯3割である。応募世帯の住宅は、長田区など神戸市が指定しているインナーシティ(7割)の木賃住宅(6割)が中心である。住宅困窮理由(多項目回答)は、日当たりが悪い・狭い・風呂が無い・壊れているなど「住宅そのものの不備」93世帯(79%)が圧倒的に多く、次いで「収入に比べて高家賃」22世帯(19%)、「立ち退きを迫られている」21世帯(18%)である。このように応募世帯の中心は、住宅不良・相対的高家賃・居住不安定の三大住宅困窮理由に直面するインナーシティの老朽木賃住宅に住む前期高齢者の夫婦世帯と女単身世帯の沈殿層であり、本研究の政策対象と完全に一致していると言えよう。

4. 「適正規模・家賃」で満足度の高い居住評価

抽選で選ばれた入居世帯の内訳は、女単身世帯4(前期2、後期2)、夫婦世帯4(すべて前期)、計8世帯である。木賃アパートからの当選者は当初3世帯だったが、うち2世帯が引っ越しの大変さから辞退して実際に入居したのは1世帯となった。今回の調査結果は、そのうちの7世帯(1夫婦世帯は拒否)に関してである。

まず夢野台ハイツの応募動機については、「子供に頼らず独立した生活がしたい」(6/7)という積極的自立意識が基本態度としてあり、これに現在住宅への不満がプッシュ要因、夢野台ハイツの魅力(神戸市援助施策で安心、家賃補助、設備完備)がプル要因となっている。したがって応募行動も極めて積極的で、全世帯が自分で応募手続きを済ませ、過半数(4/7)が抽選前に現地の下見までしている。現在のところ全世帯が「住み続けられるまで住みたい」との定住意識をもち、1人で生活不能になった時も「施設か病院に入って子供の世話にならない」(5/7)としている。

次に入居後の居住評価については、西日の暑さを除いて間取り、広さ、設備など住宅そのものへの満足度は高

い。特に近隣関係は「とても良い」(5/7)と感じており、8戸というアパート全体の小規模性が「皆が仲良く顔見知りになれる大きさ」として評判が良い。また、「高齢者世帯のみのアパート」という点についても否定的意見は無く、「年寄り同士の方が気が合う」として評価する意見(4/7)が多かった。しかし、中には「若い人が年寄りと一緒に嫌がるだろうから仕方がない」との諦めが見られたことも事実である。最大の不満点(6/7)は、周辺に商店が少なく買物に相当歩かねばならないことである。

総合評価では全世帯が夢野台ハイツに満足しており、とりわけ満足している点は「人間関係」3世帯、「家賃」2世帯、「設備」1世帯、「日当たり」1世帯である。今後の家主や神戸市に対する希望としては「家賃の抑制」(4/7)が最も多く、家賃値上げが最大の不安要因であることが共通している。また、この点と関連してか、この種の高齢者アパートの経営主体として無条件に民間企業や個人を支持する意見は無く、地方自治体等の何らかの公的介入を希望する意見(5/7)が多かった。

5. 結語

最後に、夢野台ハイツの書類申請手続きを始め設計施工実務のすべてを担当した建設業者の現実的な意見も参考にしながら、この制度の評価と将来の可能性を検討したい。

(1) 建物としての評価

まず立地条件からすれば、この高齢者アパートは既存の木賃アパート密集地区から離れており、周辺に商店が少なく買物に不便などやや難点がある。高齢者世帯の引っ越しに伴う精神的・肉体的負担が我々の想像する以上に大きく、従来からの居住地との馴染みが極めて大切であることを考えれば、一般的に言って高齢者アパートの立地条件は既存木賃アパート地区内あるいはその近傍の方がより適切である。しかし、高齢者世帯の立地要求の中にはむしろ「今までと異なった環境」を望むニーズもあり、今回の場合はそのような積極的で元気な高齢者世帯の要求に対応したケースであると考えられる。

次に敷地・建物条件に関してであるが、4階建てでエレベーターの無いほかはほぼ満足すべき水準にあると言えるだろう。高齢者アパートにおけるエレベーターの機能は単に階段の上り下りの身体的負担を助けるだけでなく、居住者間の良好な人間関係を維持していく上で必要不可欠の移動手段である。しかし、この制度を利用する家主は小規模敷地の場合が多いことが予想されるので、小規模アパートでもエレベーターの設置率を高めるための特別措置が現在の「エレベーター設置加算融資制度」の拡充も含めて今後なお必要だろう。緊急時の対策については、室内と廊下側が連動する非常ベルがあるだけで、

管理人がいるとかアパート内に救急体制があるというわけではない。119番につながるポケットベルを各人が持つとか、アパート内の居住者間で通報連絡体制をつくるとか、家主を含めてもっと積極的な緊急管理システムの確立が必要と思われる。

(2) 制度継続のための基本条件

以上は、すべてこの種の民間高齢者賃貸住宅が供給されることを前提とした上での改良レベルの問題点である。しかし民間高齢者賃貸住宅に関する最大の問題は、夢野台ハイツに続いてこの制度を利用しようとする民間家主が今後も果たして継続的に存在するかどうかという点にある。実務を担当した建設業者の見解は、今回のケースはむしろ家主の開業医のパーソナリティと第1号実現にける神戸市担当者の熱意に支えられた「例外的ケース」だとするもので、必ずしも先行きを楽観視していない。理由は「家主にとってメリットが少ない」からであり、具体的には「家賃の上限が抑えられているので、資金回収に時間がかかる」、「入居者を抽選で決めるため、家主が入居者を選ぶことができない」、「高齢者入居が義務付けられているので、不測の事態が起こった時に結局家主の負担になる」の3点である。そしてこの指摘された問題点はいずれも「公的管理対象」としての民間高齢者賃貸住宅の成立要件にかかわる基本問題であり、積極的方向での解決が要求される政策課題でもある。

(3) 適正家賃水準の安定的継続

まず家賃収入に関しては、家賃補助も含めて高齢者世帯の支払い限度内に家賃水準を抑えながら、家主が「そんなに儲からないがまずまずの収入になる」と思う程度の額を保障することが基本である。しかしこの「まずまず」という評価は極めて相対的なものであり、家主の主体的条件(専業か副業か、経営採算重視か節税対策重視か、複数資産所有か否かなど)と当該敷地条件(所有関係、可能な建築容積、期待できる市場家賃の相場、入居者の効率的・安定的確保の見込みなど)および建設諸経費(建設費の水準、市中金利の水準、融資の難易度、公租公課の動向など)の総和で決まるものであるから簡単に定式化できない。したがって現実の方策としては、申し込み状況を見ながら一定数の家主を継続的に確保できるように融資条件を柔軟に対応させるしかないだろう。当面は建設費の上昇が著しいので、建設単価と1戸当たり建設費を増額することによって、家主の自己資金や銀行借入れ資金の割合を低下させることが有効と思われる。その他、家賃設定が自由である「神戸市ファミリータイプ賃貸住宅低利融資制度」を組み合わせ、4階賃貸アパートのうち1・2階を無利子融資で高齢者世帯用に、3・4階を低利融資でファミリー向きに利用して採算条件を改善するといった方法も考えられるだろう。

(4) 入居者選考における家主裁量権の弾力的運用

入居者の応募選定をめぐる家主の裁量権に関しては、一般の民間借家で高齢者世帯の排除が顕在化しているときであるだけに慎重な取り扱いが必要である。神戸市が手続き的にも関与できればよいが、行政事務の増加はもとより家主側に一層の負担感を与えることも懸念されるので、全体として公平性を確保しながら部分的に家主の裁量を認めるような措置が今後必要になるかも知れない。例えば、応募戸数に応じて一定割合を家主の選定に委ねるといった方法である。

(5) 福祉的管理業務の導入

「高齢者居住義務条項」もこの制度の根幹にかかわる基本問題である。「元気で入居」と「動けなくなれば退去」という基本条件は決まっていますが、その中間期間に驚くほど多様な事態が突発するのが高齢者居住の特徴である。通常の場合、同居あるいは近居の家族、隣人、民間や公的なケアサービスなどを総動員して対処することとなるが、高齢者世帯が集住する高齢者アパートでは同居者も隣人も共に高齢者なので、やはりアパートとしての何らかの日常的なケア態勢が必要となる。しかしこの制度にはこの点までの配慮がなされていないので、それが家主を躊躇させる不安材料となっているわけである。この問題はおそらく住宅行政と福祉行政の緊密な連携を通してクリアする以外にないと思うが、例えばすぐにも具体化できる方法として、イギリスの「シェルタード・ハウジング」における「ワーデン」（高齢者住宅の管理人兼相談相手）のような管理人を家賃を公的援助で無料にする代わりにアパートごとに住んでもらうことが考えられる。また、もう少し組織的な対策としては、家主への安定収入保障対策も含めて高齢者アパートを神戸市が一括して借り上げ、住宅管理は福祉法人などの民間非営利団体や住宅供給公社に委託する方法、更には当初から高齢者アパートの建設から管理に至るまで民間福祉団体などと提携して行う方法もある。いずれにしてもこの制度の第2号家主として神戸市住宅供給公社が、第3号家主として民生委員である福祉関係者が予定されていることを思えば、高齢者アパートには何らかのケア管理態勢が付随する方向にあることは間違いない。

第5章 民間高齢者賃貸住宅の公的管理に関する結論と提言

本研究課題に関する住宅政策諸提言は、既に各章の結論として述べてきたところであるが、最終章では以下の3点にしばって「まとめ」としたい。

(1) 高齢者集住地域における「リフォーム型木賃住宅」の供給

第1は、既存木賃地域での多様な「リフォーム型木賃住宅」の供給である。木賃地域が高齢者にとって極めて

住みやすい場所である以上、そこで定住できる「地域高齢者住宅」を確保することは最も重視すべき原則である。

「大阪府まちづくり推進機構検討会報告書Ⅰ、Ⅱ」においても、木賃住宅地域の更新イメージは都心部に近い立地条件を生かした「国際化に対応した高感度な街」であるものの、その場合に「こういう地区から、徹底的に低家賃の住宅がなくなってしまっただけでは困る人がいる。そういう人には、木賃住宅のリフォームをして残しながら、他の街区を整備していく必要がある」、「これからの都市型住宅をどう供給するか、また弱者対策をどうするかといった住宅政策上のしっかりした理屈を用意しておく必要がある」、「将来とも木賃住宅が一定の役割を果たせるような条件整備があっても良い」といった声が出ている。また、木賃住宅の経営者対策と関連して、「アパート経営をしっかりとやっているところは、居住者が入れ替わるたびにリフォームをしてちゃんと経営している。経営を続ける人には木賃住宅のリフォームが必要になるので、仮設住宅として補助できないか検討する」との意見が出され、具体的には「リフォーム型木賃住宅」の用途として、「建替え木賃住宅の受け皿住宅」、「高齢者向け住宅」、「居住水準の向上（2戸1化、設備専用化等）」、「公営住宅空き家待機者用住宅」などが挙げられている。

「リフォーム型木賃住宅」はまた防火対策としても有効である。家主側からの高齢者拒否の最大の理由は何処でも「失火・ボヤ」への不安であるから、この点を解消する意味は予想以上に大きいと思われる。1戸当たりのリフォーム費用は、「内装模様替え」11万円、「本格的修理」227万円、「本格的改造」（クーラー、ユニットバスの設置）317万円、「2戸1改造」600万円程度とみられ、高齢者世帯への「適正家賃住宅」の提供と引き替えにこれら費用の補助事業や無利子融資事業が望まれる。

(2) 民間高齢者賃貸住宅における「福祉管理人」の制度の導入

「リフォーム型木賃住宅」がハードな政策メニューと言うなら、「福祉管理人」は「和製ワーデン」とも言うべきソフトな政策メニューである。高齢者世帯が集住する民間賃貸住宅では、庄内の管理人調査が示すように、高齢者に注意深く優しい眼を注ぐ管理人の果たす役割が極めて大きい。民間高齢者賃貸住宅は管理サービスと切り離して考えられず、当面は「福祉管理人」の研修や派遣、「福祉管理人」の人件費補助などが必要となろう。

(3) 民間賃貸住宅の「借り上げ高齢者住宅」制度の導入

「福祉管理人」の制度を発展させていくと「借り上げ高齢者住宅」制度に行き着く。この制度は、民間家主の管理業務に関する負担を取り除き、家賃の安定収入を保障して、民間高齢者賃貸住宅の継続的供給を可能にしようというものである。具体的には民間賃貸住宅を地方自治体が一定期間借り上げ、高齢者居住に伴う管理サービ

スを多様な公的団体や民間非営利団体に委託するという形態をとる。委託先は福祉法人、ボランティア組織、住宅供給公社などである。

〈研究組織〉

主査	広原 盛明	京都府立大学住居学科教授
委員	垂水 英司	神戸市住宅局建築部長
	神谷東輝雄	名古屋市建築局主幹
	中川 達哉	大阪府企画調整部企画室主幹
	間野 博	間野まちづくり研究所長
	山本 善積	京都市住宅局企画課技師
協力	広沢真佐子	COM 計画研究所研究員
	津田美智子	福祉法人サンライフ研究所主任研究員
	中村 雅一	京都府立大学住居学科大学院生
	藤本 芳徳	京都府立大学住居学科大学院生
	山本真紀子	京都府立大学住居学科大学院生
	岩崎 和恵	京都府立大学住居学科学生
	立石 孝裕	京都府立大学住居学科学生