

東京都心および隣接地域における高齢者の居住実態と 居住の継承に関する研究（2）

松本 暢子

— 家族の居住形態の変化と住宅需要の地域比較 —

キーワード：1) 高齢者, 2) 家族構成, 3) 山の手住宅地, 4) 一戸建住宅, 5) 建替, 6) 地区更新, 7) 居住継承, 8) 別居, 9) 同居

1. はじめに

昨年度は、東京都心に隣接する下町住商工混在の典型住宅地である墨田区東向島地域を対象として、高齢者世帯の特性、家族との居住関係、住宅更新過程に関する調査研究を行った。そのなかで、下町特有の住宅状況、家族居住関係、近隣関係が、高齢者の居住および次世代への居住の継承において大きな影響を与えていることを確認した。引き続き今年度は、山の手専用戸建住宅地において調査研究を実施し、昨年度の対象地域との比較を含めた分析を行った。

本研究の目的は、以上の2地域（下町住商工混在住宅地と専用戸建住宅地）のケース・スタディで得られた結果に基づいて、高齢者とその家族の居住関係、子世代による居住の継承、地域の物的条件や近隣関係などの相互関連の分析を通して、「高齢者が安心して住み続けられる条件」の構造とその現実の態様を明らかにすることである。また、世帯変動が市街地更新に及ぼす影響につい

ても考察を行おうとするものである。

2. 研究の枠組みおよび本研究の位置づけ

2.1 高齢者が安心して住み続けられる条件

まず、「高齢者が安心して住み続けられる条件」を、昨年度調査の結果に基づいて、地域的な住宅・住環境の変容プロセスのなかから概念的に整理してみよう（図2-1）。

図2-1では、「高齢者が安心して住み続ける条件」として、「居住の確保」と「老後の安心」をあげている^{※1)}。

「居住の確保」とは、①住宅の確保、②適切な居住水準（安全性、規模、衛生面、老朽度、設備水準、利便性など、住み心地を含んだ居住条件）の保持、③自立した生活を支える住宅・住環境条件が具備していることである。住宅の確保、すなわち安定した住宅を確保できるか否かは、まず、宅地および住宅の所有関係に規定され、一般的には、持地持家→借地持家→公的借家→民営借家

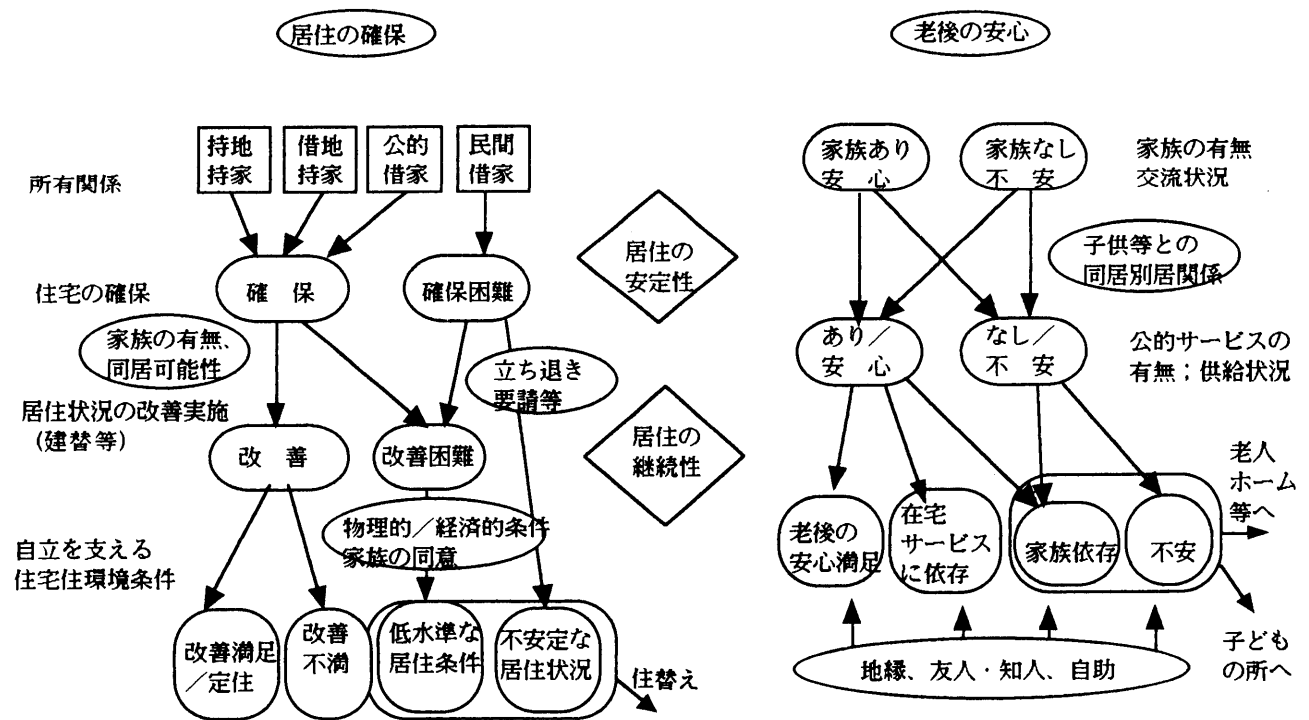


図2-1 高齢者が安心して住み続けられる条件 (模式図)

の順に不安定さが増す。たとえば、持家では建替や増改築することによって老朽化を防ぐなど、居住水準を保持することが可能である。しかし、借家では家賃を支払い続けなければならないことや、立ち退き要請を受けるなど、不安定な居住状況が報告されており、居住水準にも問題が少なくない。しかし、居住水準の保持では所有関係以外の要素、すなわち、子世代との同居・別居事情や交流の頻度・内容が高齢者の居住している住宅の改善を規定している側面があること、また、住み続けることによって形成される地縁、たとえば友人・知人との相互扶助関係、実際に住み慣れた住宅や住環境により、高齢者の自立した生活が支えられていることも同時に指摘することができる。

一方、「老後の安心」とは、体が不自由になったときなどの介助や介護などの援助を、いつでも誰でも必要なときに得られる保証があることである。簡単な手助け程度の場合、家族が身近にいるかどうかや行き来（交流）の頻度が、その安心感を規定する。しかし、日常的に援助が必要になると、公的サービスなどによる援助が得られるかどうかや安心感を左右し、「家族に依存する」か「老人ホームや病院などへの住替える」などの選択を迫られることとなっている。したがって、基盤となる公的援助による在宅福祉などの社会サービスと、それを補完する家族の援助や友人・知人によるインフォーマルな援助が両立することが望まれる。

このように土地・住宅の所有関係は「居住の確保」を基本的に規定するものであり、さらには居住条件の改善（住替え、増改築、建替など）や子世代との居住関係の形成、子世代への居住の継承をも左右している。それは、在宅福祉サービスによって「老後の安心」が保証されているとはいえない現状で、家族に依存することが「老後の安心」のかなりの部分を占めざるを得ない。実際に、持地持家ならば、子供との同居の可能性が高く、「老後の安心」につながる。しかし、民営借家だと子供との同居が難しく、「老後の安心」が得にくい。しかし、東向島地域では子供との交流が得にくい状況を「地縁」に基づく相互扶助関係が補完していた。そこでは、「老後の安心」と「居住の確保」が連動しており、「居住の安定性」「居住の継続性」がその重要な成立基盤の条件となっていると考えられた。

以上のような整理に基づき、昨年度とは地域性の異なる地域におけるケース・スタディを実施し、これらの構造とその現実の態様を明らかにすることが、本年度調査の目的である。今後、在宅福祉サービスの充実が実現していくに当たって、「老後の安心」は保証されるとしても、「居住の確保」が重要であることには変わらない。さらに、居住を継承する者の動向が、地域社会の安定や市街地更新を方向づけており、市街地更新の方向性を検討す

るうえで、こうした経緯を把握することが重要と思われる。

2.2 調査の枠組み

山の手の専用住宅地の典型である世田谷区梅ヶ丘地域（図2-2）において、ケース・スタディを実施した。梅ヶ丘地域でのケース・スタディでは、昨年度同様、表2-1のとおり4調査を実施した。加えて、1985年に実施した住民基本台帳調査や建築計画概要書調査の資料^{文2)}の再整理を行い、最近10年の変化を分析している。

住民基本台帳調査では、住民基本台帳を転記し、地域の人口、世帯の実態を集計分析した。次に、建築計画概要書を入手し、現地調査によって補足することで、地域内で行われた建築行為を把握した。以上2調査のデータを住所、世帯主名ごとに照合し、高齢者（65歳以上）とその家族の実施した建築行為に関するデータベースを作成した。

アンケート調査は、「高齢者を含む世帯」全世帯を対象に実施した。調査項目は、子供との居住関係や土地・住宅の所有関係・規模などの実態、日常的支援の可能性、近隣関係についてが中心である。補完的に実施したインタビュー調査では、住宅建替、増改築の背景や動機、次世代への相続などに関する経緯、意向についての詳細を

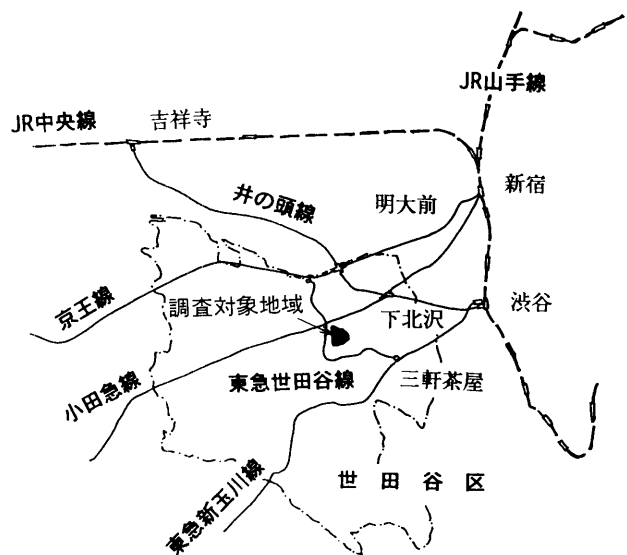


図2-2 調査対象地域（世田谷区梅ヶ丘二丁目）

表2-1 調査の概要／調査目的および調査時期

	目的	調査時期
住民票調査	人口、世帯の把握	1994年9～10月
建築計画概要書調査	建築行為の把握	1994年9～10月
アンケート調査	親と子の居住関係 世帯構成の変化と現在までの経緯	1995年5月
インタビュー調査	建替増改築の経緯	1995年8月

把握，整理した。アンケート調査の実施概要は以下の通りである（表2-2）。

表2-2 アンケート調査の実施概要

調査対象	世田谷区梅ヶ丘二丁目地域に居住する65歳以上の高齢者を含む世帯325世帯
抽出方法	1994年9月現在の住民票から65歳以上の高齢者を含む全世帯を抽出
調査方式	郵送配布，郵送回収
調査実施時期	1995年6月15日～6月30日
有効回収率	57%（186票／325票）[回収票208票]

地域性の異なる2地域でのケース・スタディを行うことで図2-1で示した整理をさらに検討し，高齢者の居住構造と地域的住宅状況をより鮮明にしようとするものである。

3. 調査対象地域の概要

3.1 世田谷区梅ヶ丘地域の人口・世帯の概況

住民基本台帳調査を行った2時点（1985年と1994年）における本地域の人口，世帯の概況を表3-1に示している。人口は，2843→2848人とほとんど変化がみられない。同様に世帯数も1230世帯→1247世帯と動きはそう大きいものではない。

このように，人口，世帯の絶対数の変化はそう際立ったものではない。しかし，高齢者率は11.2%→15.3%と確実に上昇している。図3-1のとおり，25歳未満の各階級の人口は減少している一方，55歳以上の各階級の人口は増加し，その結果，高齢者率が高くなっている。1994年現在の世帯類型別構成比は，図3-2によると，「夫婦と子供から成る世帯」が全体の4割を占め，次いで，「単独世帯」が多い。「単独世帯」と核家族世帯（「夫婦のみの世帯」「夫婦と子供から成る世帯」「片親と子から成る世帯」）で全世帯の7割以上を占め，「三世代家族世帯」（「片親と子供夫婦から成る世帯」「夫婦と子供夫婦から成る世帯」など高齢者と既婚子との同居世帯）は13.5%である。世帯類型別に1985年と比較すると，

表3-1 世田谷区梅ヶ丘地域の概要

	1985年	1994年
地区面積 (ha)	20	20
建築数 (棟)	776	748
新規建築数(棟/年)	16	15
世帯数 (世帯)	1230	1247
人口 (人)	2843	2848
高齢者率 (%)	11.2	15.3

「単独世帯」「夫婦のみの世帯」「三世代家族世帯」の割合が大きく，これに対して「夫婦と子供から成る世帯」の比重が小さくなっている。

1985年と1994年の比較による世帯類型変化の状況（図3-2）をみると，変化のない世帯が51.4%で，そのうち「夫婦と子供から成る世帯」が59.9%を占めている。転出転入状況を個人ベースでみると，転出（住民基本台帳上において，1985年に存在したが1994年には存在しない者）と転入（1985年には存在せず，1994年に存在する者）で僅差ながら転出超過となっており，双方ともその世帯類型は「夫婦と子供から成る世帯」「単独世帯」が多くを占めている。本地域内には給与住宅や民間借家が少なくないことから，これらは若年世代の流動層と推察される。したがって，世帯類型変化のない世帯(51.4%)の高齢化が，本地域の高齢化の進行を方向づけたといえる。

3.2 建築更新の状況

本地域は，昭和初期から戦後にかけて市街化が進行した地域である。現在，地域面積20haの68%（約13.7ha）に第一種住居専用地域（60/150%），残り32%（約6.3ha）

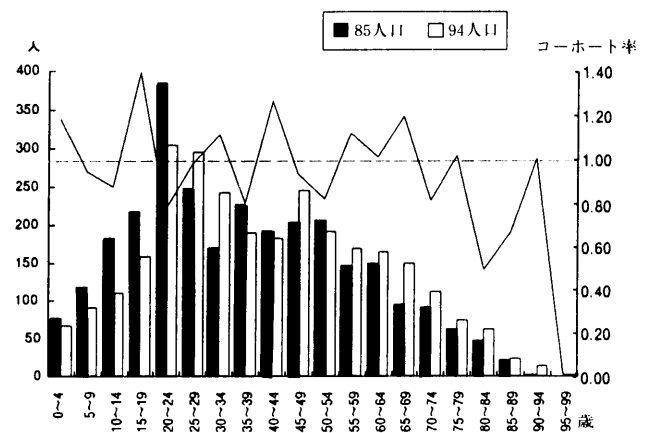
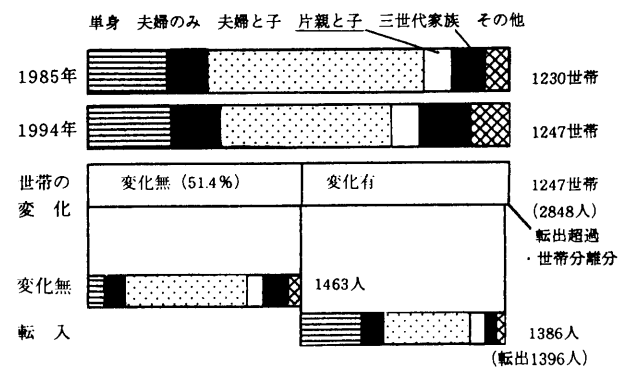


図3-1 人口構成とコホート変化率



資料：住民基本台帳集計

図3-2 家族型別世帯構成比（1985年，1994年）

に第二種住居専用地域（60/200%）が指定されており、専用户建住宅中心の住宅地となっている。表3-1にみられるとおり、地域内の建築数は、1985年から1994年のあいだに776棟から748棟へと減少している。建築計画概要書の集計によると、建築物の建替は1989～1994年の6年間では89件、年間約15件程度行われている。したがって、6年間で地域全体の建築物の約12%が更新されたこととなる。

図3-3は、土地利用現況図を基に現地調査で補足した、本地域の建物変化状況を示している。建替などのみられた住居系建物は、専用住宅54棟、共同住宅31棟であった。また、登記簿の閲覧によると、敷地分割は21件、敷地統合は2件行われている。

建物の変化と居住の継続状況（表3-2）は、住所と世帯主名の照合によっている。本地域内の住居系建物は、専用住宅は351棟、併用住宅が113棟、共同住宅が138棟である。このうち、図3-3に示した建物変化のあった建物は84棟（14%）、「変化なし」は518棟である。居住世帯が住み続けているケースが381棟、そうでないケースが83棟である。共同住宅での建替が約半数を占めてお

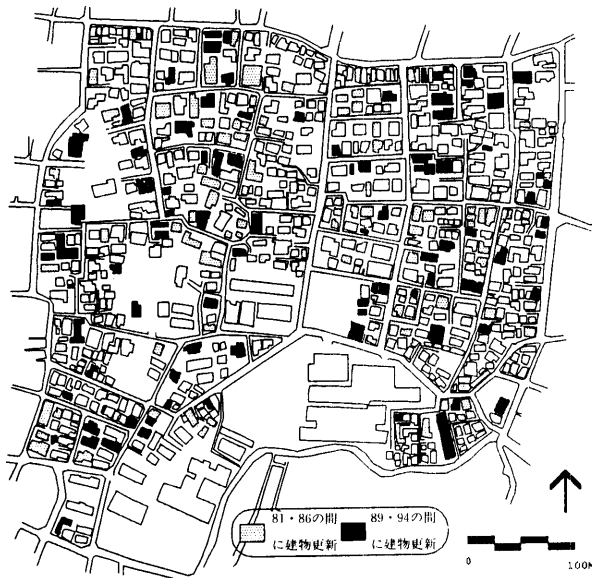


図3-3 地域の建物変化状況 資料：東京土地利用現況調査

表3-2 建物変化と世帯の居住継続（1985～1994年）

	世帯継続*	世帯非継続	小計	共同住宅	合計
建物変化無	344 (282)	79 (39)	423	95	518
建物変化有	37 (26)	4 (4)	41	43	84
合計	381 (308)	83 (43)	464	138	602

単位は棟、()内は専用住宅。

*住民基本台帳の2時点の照合により、世帯の居住継続が確認されたもの。

り、専用住宅、併用住宅での建替例が少ないので断定はできないが、居住者の入れ代わり（37棟中4棟）はそう多くない。

こうした建物変化と世帯の居住継続の実態を整理したのが表3-3である。本地域の場合、タイプ1に分類した、「建物変化がなく、住み続けている」世帯が全体の51.2%（308/602棟）を占めており、専用户建住宅地における典型的なタイプといえる。集住のタイプ5-1と5-2を除いて、次に多数を占めるのは、「建物変化があり、住み続けている」タイプ3-1であり、本地域の大多数は居住継続を前提としているものといえる。

4. 高齢者世帯の特性

4.1 世帯の規模と家族類型

対象世帯の世帯規模をみると、2人が43.0%と半数近くを占め、1人の22.6%合わせると%に達する。3人以上は世帯規模が大きくなるに従い割合が小さくなり、3人、4人、5人、6人以上がそれぞれ18.3%、8.1%、4.8%、3.2%となっている。これを東向島一丁目と比較すると、梅ヶ丘二丁目は2人世帯の割合が大きく、その分4人以上の世帯の割合が小さくなっている。また、東京区部の1人世帯22.2%、2人世帯36.2%（1990年国勢調査結果）と比較しても、梅ヶ丘の2人世帯の割合は大きく、梅ヶ丘では相対的に規模の小さい世帯で暮らす高齢者が多いといえる（図4-1）。

次に、家族類型別にみると、「夫婦のみの世帯」が60世帯と最も多く、全体の32.3%を占め、最大割合の類型である。東向島一丁目比べて1.5倍以上の割合である。次に大きな割合を占めるのが「単独世帯」の42世帯、22.6%であり、その90%に当たる38世帯が女性である。

表3-3 建物変化と世帯の居住継続の類型化

タイプ	建物変化	居住継続	住宅形態	建物棟数（棟）
1-1	無	有	専用	282
-2	無	有	併用	62
2-1	無	無	専用	39
-2	無	無	併用	40
3-1	有	有	専用	26
-2	有	有	併用	11
4-1	有	無	専用	4
-2	有	無	併用	0
5-1	無	無	集合住宅	95
-2	有	無	集合住宅	43

以下、「夫婦と子供から成る世帯」15.6%、「片親と子供から成る世帯」8.6%、「片親と子供の家族から成る世帯」8.1%と続いている（図4-2；表4-1）。

「夫婦と子供から成る世帯」は高齢者の世帯に未婚者がいるタイプの世帯であり、3人世帯がほとんどである。「片親と子供から成る世帯」は全て2人世帯であり、単独世帯と同様に女性世帯主が16世帯中14世帯と88%を占める。「片親と子供の家族から成る世帯」は4人、5人、6人世帯がそれぞれ5世帯ずつの計15世帯であるが、ここでも片親に当たる高齢者の73%が女性である。このように、単独世帯や配偶者のいない高齢世帯を形成する高齢者の多くは女性が占めるが、これは男性より女性の方が著しく死別率が高いからで、その背景には一般に夫が妻よりも年齢が高く、また女性の方が長寿で、さらに所得が少ないという事実がある（表4-1）。

「両親と子供の家族から成る世帯」と「片親と子供の家族から成る世帯」を合わせた三世代同居世帯の割合は9.2%で、東向島一丁目の23.3%と比較してかなり低い。特に「両親と子供の家族から成る世帯」は2世帯、1.1%しかなく、極めて少ない。

これらを東京区部と比較すると、東京区部では、「夫婦のみの世帯」は25.7%で、梅ヶ丘はこれを大きく上回る。「夫婦と子供から成る世帯」は12.1%、「片親と子供から成る世帯」は11.1%と、梅ヶ丘とはほぼ同じようなレベルにある。また、子供夫婦と同居している高齢者の世帯も3.4%で梅ヶ丘と変わらない。三世代同居世帯は17.8%（高齢者が夫婦4.1%、高齢者が1人13.7%）と、梅ヶ丘の9.2%はかなり下回る。「その他の世帯」は8.0%で梅ヶ丘と同様である。このように、東京区部と比較した梅ヶ丘の特徴は、「夫婦のみの世帯」が多く、三世

代同居が少ない点にある。これは東向島一丁目と正反対の特徴である。

4.2 高齢者の年齢と所属世帯の家族類型

アンケートに回答した高齢者の年齢についてみると、65～69歳と70～74歳がそれぞれ約50世帯と多く、75～79歳、80～84歳がそれぞれ約30世帯、85歳以上が15世帯となっており、前期高齢者が多いといえる。東向島一丁目と比較しても相対的に前期高齢者が多い構成である。

アンケートに回答した高齢者の年齢と世帯の家族類型の関係をみると、「単独世帯」は年齢が高くなるほど多く、80～84歳では42%を占める。一方、「夫婦のみの世帯」は相対的に若い年齢で多くなっている。このことから、「夫婦のみの世帯」の片方が亡くなることによって「単独世帯」化が起きていることがうかがえる。

「夫婦と子供から成る世帯」は、当然のことながら相対的に若い年齢で多い傾向がある。反対に「片親と子供から成る世帯」と「片親と子供の家族から成る世帯」はともに後期高齢層で高い割合を示す。これは「単独世帯」と同様に、配偶者と死別した後に子供や子供の家族と一緒に生活することを選択するためであろう（表4-2）。

以上の傾向を東向島一丁目と比較すると、東向島では「単独世帯」は高齢での割合が小さくなり、梅ヶ丘と逆の傾向を示す。また、「片親と子供の家族から成る世帯」は、東向島では高齢層ほど割合が大きくなるということではなく、梅ヶ丘と異なっている。つまり、東向島では三世代同居が各年齢で出現するのに対し、梅ヶ丘では高齢層にならないと出現しない。さらに「単独世帯」の傾向をみても、梅ヶ丘はできるだけ直接的に子供に頼らないで生活しようとしていることが指摘できよう。

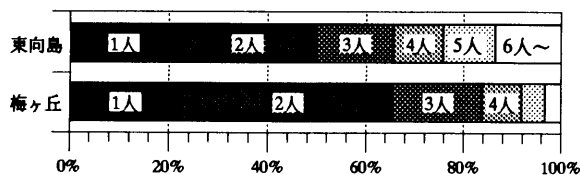


図4-1 梅ヶ丘と東向島の世帯規模の比較

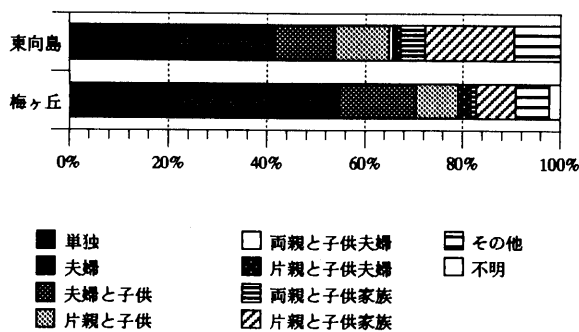


図4-2 梅ヶ丘と東向島の家族類型の比較

表4-1 対象世帯の世帯規模と家族類型

世帯規模	総数	1	2	3	4	5	6	7	8
家族類型	総数	186	42	80	34	15	9	5	1
		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	—
単独世帯	42	42	—	—	—	—	—	—	—
	22.6	100.0	—	—	—	—	—	—	—
夫婦のみの世帯	60	—	60	—	—	—	—	—	—
	32.3	—	75.0	—	—	—	—	—	—
夫婦と子供から成る世帯	29	—	—	22	7	—	—	—	—
	15.6	—	—	64.7	46.7	—	—	—	—
片親と子供から成る世帯	16	—	16	—	—	—	—	—	—
	8.6	—	20.0	—	—	—	—	—	—
両親と子供の夫婦から成る世帯	—	—	—	—	—	—	—	—	—
片親と子供の夫婦から成る世帯	5	—	—	5	—	—	—	—	—
	2.7	—	—	14.7	—	—	—	—	—
両親と子供の家族から成る世帯	2	—	—	—	—	1	—	1	—
	1.1	—	—	—	—	11.1	—	100.0	—
片親と子供の家族から成る世帯	15	—	—	—	5	5	5	—	—
	8.1	—	—	—	33.3	55.6	100.0	—	—
その他の世帯	13	—	3	6	3	1	—	—	—
	7.0	—	3.8	17.6	20.0	11.1	—	—	—
不明	4	—	1	1	—	2	—	—	—
	2.2	—	1.3	2.9	—	22.2	—	—	—

次に、世帯主が誰であるかをみると、回答者本人である場合が87.1%と高い割合を示している。次いで高いのは子供の9.1%で、子供の配偶者が世帯主（娘と同居のタイプ）である割合は3.8%と少ない（表4-3）。これを東向島一丁目と比較すると、東向島では子供が世帯主である割合が19.8%と高い点が第一の特徴である。これは三世代同居が多いことと関連している。また東向島では孫、兄弟、他の親族などが世帯主である場合が僅かではあるが存在しているが、梅ヶ丘では全くない。

表4-2 回答者の年齢と所属世帯の家族類型

年齢	(上段:実数, 下段:割合)						
	総数	65~69歳	70~74歳	75~79歳	80~84歳	85歳~	不明
家族類型							
総数	186 100.0	52 100.0	47 100.0	28 100.0	33 100.0	15 100.0	11 100.0
単独世帯	42 22.6	7 13.5	8 17.0	8 28.6	14 42.4	-	5 45.5
夫婦のみの世帯	60 32.3	16 30.8	20 42.6	10 35.7	7 21.2	4 26.7	3 27.3
夫婦と子供から成る世帯	29 15.6	16 30.8	8 17.0	1 3.6	1 3.0	2 13.3	1 9.1
片親と子供から成る世帯	16 8.6	4 7.7	2 4.3	5 17.9	2 6.1	2 13.3	1 9.1
両親と子供の夫婦から成る世帯	-	-	-	-	-	-	-
片親と子供の夫婦から成る世帯	5 2.7	1 1.9	-	1 3.6	1 3.0	2 13.3	-
両親と子供の家族から成る世帯	2 1.1	-	-	-	1 3.0	-	1 9.1
片親と子供の家族から成る世帯	15 8.1	-	4 8.5	2 7.1	6 18.2	3 20.0	-
その他の世帯	13 7.0	7 13.5	3 6.4	-	1 3.0	2 13.3	-
不明	4 2.2	1 1.9	2 4.3	1 3.6	-	-	-

表4-3 世帯主のアンケート対象者との関係

総数	本人	配偶者	子供	子供の配偶者	孫	兄弟姉妹	他の親族	不明
186	162	-	17	7	-	-	-	-
100.0	87.1	-	9.1	3.8	-	-	-	-

5. 子供との居住関係

5.1 生存している子供の有無

高齢者の保健福祉を考える場合、「単独世帯」や「夫婦のみの世帯」と別世帯を形成している子供との居住関係が重要であるとの観点から、この点について分析する（表5-1）。

まず、生存している子供の有無についてみると、子供がいない割合は、全体では7.0%であるのに対し、「単独世帯」では19.0%と大きく、「夫婦のみの世帯」では5.0%とやや小さい。それぞれの割合は東向島では、11.9%、29.1%、12.0%であり、梅ヶ丘もほぼ同様の傾向であるが、レベルはそれぞれかなり低い。特に、梅ヶ丘に多い「夫婦のみの世帯」において子供のいない割合が全体よりもむしろ低い値を示したことは、この家族類型が子供がいないことによって形成されるのではなく、人々の選択によって出現していることをうかがわせる。一方、「単独世帯」は、割合は高くないとはいえ、やはり子供がいないことが形成要因としてはたらいっていることが示

されている。

子供数は、全体および2つの家族類型ともに2人が最も多く、1人や3人以上にも多い東向島とは異なる傾向をもっている。山の手の方が「子供2人規範」が強かったことをうかがわせる。平均子供数は、全体では2.19人、「単独世帯」では1.98人、「夫婦のみの世帯」では1.95人と、東向島の全体2.54人、「単独世帯」2.21人、「夫婦のみの世帯」2.73人に比べて一様に少ない。なお、対象全世帯186世帯の総子供数は408人で、このうち対象世帯内にいる子供数は83人、別世帯を形成している子供数は325人と、残っている子供は20%にしか達していない。

子供2人の場合は、結婚してそれぞれが親の住宅を継続できる可能性が高いと一般にいわれるが、梅ヶ丘の場合、平均子供数はほぼ2人で、かつ2人の割合が極めて高いという状況であるにもかかわらず、残っている子供数は未婚子も含めて50%にはほど遠いレベルである。つまり、世帯形成行動はマクロ的には兄弟数に規定されるものの、他の要素がはるかに大きくはたらいっている可能性が高いといえよう。

5.2 別世帯の子供の居住地

次に、子供のいる世帯について別世帯の子供の居住地をみよう（表5-2）。別世帯とはいっても同じ建物に居住している場合が全体で11.3%、「単独世帯」で18.1%、「夫婦のみの世帯」12.8%ある。さらに同敷地に住む割合を加えると、全体で17.4%、「単独世帯」で25.3%、「夫婦のみの世帯」で17.9%となる。こうした隣居世帯の割合は、「夫婦のみの世帯」では全体と変わらないが、「単独世帯」では高く、1/4が実質的に子供と一緒に生活していることになる。

高齢単独世帯は子供がいないために、^{いやおう}否応なく単独化する場合もあれば、子供と同居に近い形態をとる場合もあるというように、かなり多様性をもっているといえる。

表5-1 単独世帯、夫婦のみの世帯の子供数

家族類型	子供数	(上段:実数, 下段:割合)					
		なし	1人	2人	3人	4人	5人以上
総数	186 100.0	13 7.0	31 16.7	87 46.8	35 18.8	8 4.3	4 2.2
単独世帯	42 100.0	8 19.0	5 11.9	16 38.1	8 19.0	3 7.1	2 4.8
夫婦のみの世帯	60 100.0	3 5.0	11 18.3	37 61.7	7 11.7	-	1 1.7

表5-2 単独世帯、夫婦のみの世帯の子供の居住地

家族類型	子供居住地	(上段:実数, 下段:割合)						
		子供総数	同建し物	同敷地内	となり近所	世田谷区内	東京及隣接県	その他
総数	327 100.0	37 11.3	20 6.1	10 3.1	30 9.2	147 45.0	44 13.5	39 11.9
単独世帯	83 100.0	15 18.1	6 7.2	3 3.6	6 7.2	30 36.1	11 13.3	12 14.5
夫婦のみの世帯	117 100.0	15 12.8	6 5.1	3 2.6	12 10.3	50 42.7	23 19.7	8 6.8

なお、近所に子供が住んでいる割合はどの家族類型でも高くない。子供が世田谷区内に住んでいる割合までを合計すると、全体で29.7%、「単独世帯」で36.1%、「夫婦のみの世帯」で30.8%に達する。子供の居住地で最も多いのが世田谷区以外の東京圏内で、全体で45.0%、「単独世帯」で36.1%、「夫婦のみの世帯」で42.7%となっている。世田谷区も含めて東京圏内に子供がいる割合は、全体で74.7%、「単独世帯」で72.2%、「夫婦のみの世帯」で73.5%と、いずれも3/4近くに達する。このように、独立した子供の世帯は東京圏内に住んでいる割合が非常に高い。

以上を東向島と比較すると、梅ヶ丘は近くに子供が住んでいる割合が高い。東向島における同敷地内までの割合は、全体で6.5%、「単独世帯」で2.3%、「夫婦のみの世帯」で8.3%と、梅ヶ丘に比べて極めて低い。これは東向島では同居形態をとる割合が高いこと、梅ヶ丘では敷地が広いことという2つの側面での相違があるためと考えられる。

6. 土地・住宅の所有状況

6.1 土地・住宅の所有関係

所有関係別の住宅状況についてみると、全体では戸建持家の割合が84.4%と極めて高い。これは東向島とほぼ同様の割合である。共同建持家は7.5%と少ないが、これを合わせると92%が持家である。残りは民間賃貸住宅が5.4%で、極めて少ない（表6-1）。

家族類型別にみると、「単独世帯」は持家の割合が最も低く、戸建、共同建を合わせて80.9%であり、民間賃貸住宅が9.5%となっている。また「片親と子供から成る世帯」も同様に持家の割合が81.3%と低く、民間賃貸住宅が18.8%と高い。「単独世帯」や「片親と子供から

表6-1 居住する住宅の所有関係

家族類型	(上段：実数、下段：割合)						
	住宅総数	戸建持家	共同建持家	民間賃貸住宅	給与住宅	公的賃貸住宅	その他不明
総数	186	157	14	10	-	-	5
	100.0	84.4	7.5	5.4	-	-	2.7
単独世帯	42	30	4	4	-	-	4
	100.0	71.4	9.5	9.5	-	-	9.5
夫婦のみの世帯	60	54	4	1	-	-	1
	100.0	90.0	6.7	1.7	-	-	1.7
夫婦と子供から成る世帯	29	26	2	1	-	-	-
	100.0	89.7	6.9	3.4	-	-	-
片親と子供から成る世帯	16	12	1	3	-	-	-
	100.0	75.0	6.3	18.8	-	-	-
両親と子供の夫婦から成る世帯	-	-	-	-	-	-	-
片親と子供の夫婦から成る世帯	5	5	-	-	-	-	-
	100.0	100.0	-	-	-	-	-
両親と子供の家族から成る世帯	2	2	-	-	-	-	-
	100.0	100.0	-	-	-	-	-
片親と子供の家族から成る世帯	15	13	2	-	-	-	-
	100.0	86.7	13.3	-	-	-	-
その他の世帯	13	11	1	1	-	-	-
	100.0	84.6	7.7	7.7	-	-	-
不明	4	4	-	-	-	-	-
	100.0	100.0	-	-	-	-	-

成る世帯」という家族状況に恵まれない確率が相対的に高い人々において住宅状況も相対的によくない傾向が現れており、これは東向島と同様である。一方、三世代同居世帯は100%が持家であり、世帯構成が住宅状況に規定されている側面が東向島と同様にあることがみてとれる。

6.2 土地・住宅の所有者

次に、持家に住む世帯の住宅・土地の所有者をみると、住宅の場合、全体では本人73.7%、配偶者8.2%、子供17.0%で、親子のどちらかが所有している割合が99%に達する。これ以外の所有者では子供の配偶者が4.7%で、その他を合わせると7.7%となる。この数字からわかるように共有は多くなく、親か子供のどちらかが所有している場合がほとんどである。家族類型による顕著な相違は、片親の場合に子供や子供の配偶者が所有者である割合が高い点である（表6-2）。こうした傾向は東向島とほぼ同様である。

表6-2 高齢者のいる世帯の住宅所有者

家族類型	(上段：実数、下段：割合)						
	住宅総数	本人	配偶者	子供	子供の配偶者	親の親族	他の親族以外
総数	171	126	14	29	8	2	3
	100.0	73.7	8.2	17.0	4.7	1.2	1.8
単独世帯	34	24	-	12	1	-	-
	100.0	70.6	-	35.3	2.9	-	-
夫婦のみの世帯	58	48	7	2	1	-	-
	100.0	82.8	12.1	3.4	1.7	-	-
夫婦と子供から成る世帯	28	23	4	-	-	-	2
	100.0	82.1	14.3	-	-	-	7.1
片親と子供から成る世帯	13	7	-	6	-	-	-
	100.0	53.8	-	46.2	-	-	-
両親と子供の夫婦から成る世帯	-	-	-	-	-	-	-
片親と子供の夫婦から成る世帯	5	3	1	2	2	-	-
	100.0	60.0	20.0	40.0	40.0	-	-
両親と子供の家族から成る世帯	2	2	-	2	-	-	-
	100.0	100.0	-	100.0	-	-	-
片親と子供の家族から成る世帯	15	6	-	5	4	-	-
	100.0	40.0	-	33.3	26.7	-	-
その他の世帯	12	9	1	-	-	2	1
	100.0	75.0	8.3	-	-	16.7	8.3
不明	4	4	1	-	-	-	-
	100.0	100.0	25.0	-	-	-	-

注：複数回答のため所有者の合計は総数を上回る。

土地の所有関係は住宅とは異なり、親族以外の所有者が22.2%を占める。東向島では25.4%であり、地域の性格がかなり異なるにもかかわらず、土地・住宅の所有関係は似通っている。ただし、東向島では「単独世帯」で親族以外の所有者の割合がぬきんで高いという特徴がみられたが、梅ヶ丘では家族類型による相違は小さい（表6-3）。いずれにしても、全体に借地が多いことは、住宅の建替や子世代への住宅の継承を阻害し、市街地更新の方向を左右する要因となろう。

表6-3 高齢者のいる世帯の土地所有者

土地所有 家族類型	(上段：実数 下段：割合)							
	総 数	本 人	配 偶 者	子 供	子 供 の 配 偶 者	親	他 の 親 族	親 族 以 外
総 数	171	96	26	15	7	3	5	38
	100.0	56.1	15.2	8.8	4.1	1.8	2.9	22.2
単独世帯	34	21	—	9	—	—	1	8
	100.0	61.8	—	26.5	—	—	2.9	23.5
夫婦のみの世帯	58	35	19	1	1	1	1	10
	100.0	60.3	32.8	1.7	1.7	1.7	1.7	17.2
夫婦と子供 から成る世帯	28	16	4	—	—	—	—	8
	100.0	57.1	14.3	—	—	—	—	28.6
片親と子供 から成る世帯	13	6	—	4	—	—	—	4
	100.0	46.2	—	30.8	—	—	—	30.8
両親と子供の夫 婦から成る世帯	—	—	—	—	—	—	—	—
片親と子供の夫 婦から成る世帯	5	3	1	—	1	—	—	1
	100.0	60.0	20.0	—	20.0	—	—	20.0
両親と子供の家 族から成る世帯	2	1	1	—	—	—	1	—
	100.0	50.0	50.0	—	—	—	50.0	—
片親と子供の家 族から成る世帯	15	5	—	1	5	—	—	4
	100.0	33.3	—	6.7	33.3	—	—	26.7
その他の世帯	12	6	1	—	—	2	1	2
	100.0	50.0	8.3	—	—	16.7	8.3	16.7
不 明	4	3	—	—	—	—	—	1
	100.0	75.0	—	—	—	—	—	25.0

注：複数回答のため所有者の合計は総数を上回る。

7. ケアと家族関係・近隣関係

7.1 ケアと家族関係

高齢期の介護のあり方について、一般的にはどのような意見に賛同するかを尋ねた。具体的には、A：「公的サービスや民間の有料サービスをできるだけ利用し、家族にはなるべく頼らないようにする」、B：「家族の介護に期待し、必要に応じて公的サービスや民間サービスを利用する」の2つの意見を示し、「Aに賛成」「どちらかといえばAに賛成」「どちらかというBに賛成」「Bに賛成」の4段階での回答を求めた。

その結果、上記の選択肢順に27.4%、22.0%、23.1%、20.4%という比率の分布になる。若干Aの意見、すなわち公的および民間サービスを中心に対処するのがよいという意見が多いものの、4つのカテゴリーに比率がほぼ均等に分布している。介護の負担を家族と社会サービスとがどのように分担しあうかについての社会的コンセンサスは、なお得られていないことをあらわしている。次に、自分自身および配偶者が介護を要するようになったら、どのように対処したいかを具体的に尋ねた。まず本人についてみると、「できるだけ、それまで住んでいた住宅にとどまる」が51.6%で最も多い。これに「それまで住んでいた住宅にとどまるが、別居している子供などを呼び寄せる」(10.2%)、「別居している子供など、親族の家やその近くに移り住む」(3.8%)を合計すると、3人に2人は何らかのかたちで家族・親族に介護を期待していることになる。これに対して、「公的ホーム・有料老人ホーム・病院」などに入りたいという者は28.5%と、少数派にとどまっている(表7-1)。

同表により、家族類型別に意見傾向をみると、単独世帯において「そのまま」を希望するものが最も少なく、

表7-1 家族類型別・本人が介護を必要にするようになった場合の対処

家族 類型	対処 方法	(上段：回答数 下段：合計に占める割合)					不明
		合計	そのまま とどまる	別居子等 を呼び寄 せる	親族宅 等へ移 り住む	老人ホー ム・病 院	
単独世帯	42	13	5	4	19	5	
		31.0	11.9	9.5	45.2	11.9	
夫婦世帯	60	30	12	1	13	4	
		50.0	20.0	1.7	21.7	6.7	
未婚子と の同居	45	34	1	1	6	4	
		75.6	2.2	2.2	13.3	8.9	
既婚子と の同居	22	10	0	0	9	4	
		45.5	0.0	0.0	40.9	18.2	
その他・ 不明	17	9	1	1	6	0	
		52.9	5.9	5.9	35.3	0.0	
総数	186	96	19	7	53	17	
		51.6	10.2	3.8	28.5	9.1	

注：複数回答のため合計総数を上回る。

「ホーム・病院」を希望するものが相対的に多いという特徴がみられる。しかし、同様の特徴を単独世帯に次いで明瞭に示すのは、既婚子との同居世帯であり、同居子の有無という条件だけで将来の介護の場についての意向が左右されるわけではないといえるだろう。

配偶者についても同様の形式で尋ねたところ、全体の比率の分布は本人の場合と近似していた。ただし、本人の場合に比べ、「そのまま」をより多く希望し、「ホーム・病院」がその分少ないことが特徴的である。

7.2 緊急時の連絡先と近隣関係

高齢者にとって、万が一の場合の連絡先は重要である。とりわけ「単独世帯」や「夫婦のみの世帯」にとっては、急病や火災などを始めとする緊急時、いかに外部に連絡をとるかという問題は、生命にもかかわる事柄である。本地域は戸建住宅を主流とする住宅地であるが、こうした地域的条件は緊急時の連絡という外部との接触に対してどのように作用するのだろうか。問題となるのは、戸建住宅は比較的孤立性が高く、外部との接触がとりにくいということである。これは外部への連絡が必要な緊急の事態が発生した際に、当該住宅から外部への連絡がつけにくいという面と、当該住宅内で発生している緊急の事態が外部から認知されにくいという両面の問題を含んでいる。

また、緊急の際に援助を与える社会的資源を問題にしなければならない。ここでいう援助とは、今回の調査・研究に限っていうなら、「緊急時の連絡」を受け、高齢者に対して何らかの援助を与えることを指す。このような援助を与える社会的資源として第一に想定されるのは、いまでもなく家族である。つまり、高齢者の身辺に生じる緊急の事態への対処は、第一次的には家族の状況に関連する。子供など、高齢者以外に世帯を構成する家族員

の有無が緊急時の対処・援助に影響を与えることになる。

第二に考えられる社会的資源として、近隣があげられる。社会的資源としての近隣の位置は、近年顕著である近隣関係の衰退化傾向とともに低下している。しかし、近隣（地縁）がもつ住居の近接性という特徴は、緊急時の対処・援助の資源としては重要な意味をもつといわざるをえない。

以上のような問題意識に立って、今年度調査では次のような作業仮説を構成した。緊急時の連絡先として高齢者が考えているのは、子供を含む世帯では家族であり、「単独世帯」ないし「夫婦のみの世帯」では家族以外の近隣、専門機関などである。高齢者が家族、とりわけ子供に高く依存するという文化をもつわが国ではあるが、そうした同居親族をもたない高齢者世帯においては、家族以外への依存がある程度高まっているに相違ないと考えたわけである。

したがって、家族類型、緊急時の連絡先の両者をキーとなる質問項目として設定し、あわせて家族に代わりうる代替的な社会的資源の1つとして近隣をあげ、近隣とのつきあいの状況、つきあいを必要と思うかという志向

表7-2 世帯類型別緊急時の連絡先（現在）

単位：実数（%）				
	単独世帯	夫婦のみの世帯	子どもを含む世帯	合計
近くの家族・親族	27(62.8)	47(81.1)	43(67.2)	117(70.9)
近所の知人・友人	7(16.3)	4(6.9)	8(12.5)	19(11.5)
民生委員	5(11.6)	3(5.2)	2(3.1)	10(6.1)
福祉事務所・施設など	1(2.3)	1(1.7)	2(3.1)	4(2.4)
その他	0(0.0)	1(1.7)	1(1.6)	2(1.2)
連絡先不要	3(7.0)	2(3.4)	8(12.5)	13(7.9)
合計	43(100.0)	58(100.0)	64(100.0)	165(100.0)

注：不明を除く

表7-3 世帯類型別緊急時の連絡先（将来）

単位：実数（%）				
	単独世帯	夫婦のみの世帯	子どもを含む世帯	合計
近くの家族・親族	24(61.5)	47(81.0)	42(68.9)	113(71.5)
近所の知人・友人	5(12.8)	3(5.2)	5(8.2)	13(8.2)
民生委員	3(7.7)	4(6.9)	1(1.6)	8(5.1)
福祉事務所・施設など	4(10.2)	2(3.4)	5(8.2)	11(7.0)
その他	1(2.6)	2(3.4)	2(3.3)	5(3.2)
連絡先不要	2(5.1)	0(0.0)	6(9.8)	8(5.1)
合計	39(100.0)	58(100.0)	61(100.0)	158(100.0)

注：不明を除く

表7-4 近所とのつきあいが必要度別近所とのつきあい内容（複数回答）

単位：実数（%）				
	日ごろから親しく	ほどほどのつきあい	つきあい不必要	合計
上がり込む	21(63.6)	12(36.4)	0(0.0)	33(18.9)
一緒に旅行	10(62.5)	6(37.5)	0(0.0)	16(9.1)
貸し借り	37(49.3)	38(50.7)	0(0.0)	75(42.9)
立ち話	42(39.6)	63(59.3)	1(0.9)	106(60.6)
あいさつ	25(30.9)	56(69.1)	0(0.0)	81(46.3)
不必要	2(40.0)	2(40.0)	1(20.0)	5(2.9)
合計	68(38.9)	105(60.0)	2(1.1)	175(100.0)

注：不明を除く

などをたずねた。以下は、その結果である。

最初に家族類型と緊急時の連絡先との関連であるが、これは現在どのようにしているか、ならびに将来はどのようにするつもりかという2局面から質問した。その結果、現在・将来にかかわらず、ほぼ7割の高齢者が家族・親族を緊急時の連絡先と考えている（表7-2、表7-3）。次いであげられたのが近所の友人・知人であるが、これは1割内外にとどまっている。

こうした傾向は、世帯類型との強い関連はみせていない。しかしながら、「単独世帯」では他の世帯類型よりも近所の知人・友人や民生委員を選択する比率が高いこと、どの世帯類型においても「現在」よりも「将来」で福祉事務所・施設などの専門機関を選択する比率が上がっていることなどの発見があった。

また、近隣とのつきあいはほぼ全員が必要を感じており、日ごろから親しくしておく必要があると考えているものほどつきあいの内容も親密性の高いものとなっている（表7-4）。

以上より、第一に、緊急時の連絡先では、同別居の状況は別にして家族・親族への依存が高いこと、第二には、しかし、「単独世帯」・「夫婦のみの世帯」では専門家・専門機関への期待が高まっていること、第三には、近隣関係の活性化している住民層が一定の割合で観察され、こうした住民層では緊急時に近隣が援助の資源として機能する可能性をもっていることが示唆された。

8. インタビュー調査による居住歴と居住継続意向

高齢者の居住歴を軸として、現在居住している土地・住宅の取得の経緯、住宅改善経験や要求、子供との居住関係や今後の居住意向に関する詳細を補足するために実施したインタビュー調査（12例）について、その結果の概要を、表8-1に示す。調査は、1995年8月に行われ、

表8-1 インタビュー調査の結果・概要

調査NO.	年齢性別	現在の家族構成	居住年数	所有関係 土地・住宅	土地・住宅の規模	住宅の改善、増改築、建てかえなど
1	68歳男性	母と夫婦と未婚子	40年	持地持家	70坪/27坪	庭先アパート（現在、長女家族が居住：隣居）
2	不明女性	母と子	59年	持地持家	- / -	階付けの下宿、相続後3等分、増改築実施
3	67歳男性	夫婦のみ	63年	持地持家	91坪/46坪	親と同居時に生活分離、息子とは同居しない意向
4	不明女性	夫婦と子	56年	持地持家	60坪/48坪	当初150坪→相続で現況、隣居経験有、娘同居意向
5	不明女性	夫婦と子	50年以上	持地持家	135坪 / -	庭先アパート。相続税の分納中。建てかえ予定
6	不明男性	夫婦のみ	58年	持地持家	65坪/35坪	相続で300坪→現況不在地主→退職後居住
7	不明男性	夫婦のみ	44年	持地持家	- / -	相続について決めている15年前増改築実施
8	不明男性	母と夫婦	62年	借地持家	100坪/28坪	妻介護の夫、高齢の母、住宅改築予定、10年前改築済み、アパート経営
9	66歳男性	夫婦と子	48年	持地持家	70坪/40坪	アパート経営、8年前全面改築、現在は補修程度
10	81歳男性	三世代家族	41年	借地持家	60坪/21坪	10年前に全面改築、アパート増築、2階長男家族
11	不明男性	夫婦のみ	49年	持地持家	73坪/40坪	17年前に建てかえ、長男家族は庭先に隣居
12	不明男性	三世代家族	43年	借地持家	100坪/46坪	7年前建てかえ、借地権の更新、二世帯住宅

自宅への訪問面接によっている。調査対象者は、アンケート調査の調査票に問い合わせ先を記入した回答者のなかから選定した。

表からわかるように、この地域の開発が始められた昭和初期からの居住者が少なくない。こうした長期の居住例における住宅の建替や増改築などにみられる特徴は、第一に敷地に余裕があることである。そのため、住み始めたときに建てられた住宅の多くが木造平屋建であったこともあり、家族の住要求（子供部屋や台所など水まわり）に合わせる形で増改築が行われた。また、昭和30～40年代には学生向けアパートが多く建てられている。

第二に、子供との同居例は、二世帯住宅のほか、庭先に以前建てたアパートの建替や改築による隣居など、親子相互のプライバシーを重視する意見が多くを占めている。「老後の安心」を子供や家族との同居・隣居によって確保しながら、自立した生活を望む高齢者が主流であった。アンケート調査でも約3割が「家族に依存する」としており、それと符合する。

さらに、相続税対策や相続時のトラブル、固定資産税など税金の負担増が、多く語られていることも特徴的である。建替や増改築の実施には、その影響が反映していることが示唆された。

9. まとめ

この10年間の建物の変化と居住者の変化の関係をみると、建物の変化の有無にかかわらず、専用住宅では居住が継続されている傾向が強い。対象とした高齢者のいる世帯の84%は戸建持家であり、共同建持家まで含めると92%にも上ることから、高齢者のいる世帯の居住の継続性は高いと考えられる。

高齢者のいる世帯の規模と家族類型をみると、梅ヶ丘では「夫婦のみの世帯」が多く、東向島では「片親と子供の家族から成る世帯」いわゆる三世帯同居世帯が多い。この相違は、梅ヶ丘の高齢者の年齢が東向島と比較してやや低い点とも関連しているが、その要素を除いても東向島の方が同居傾向が強い。住宅は平均的に東向島の方がむしろ小さいことからみても、この相違は山の手、下町による家族形成規範の相違と理解できる。また、「単独世帯」の割合は両地域でほぼ同じレベルであるが、子供のいない割合は梅ヶ丘で顕著に低い。この点からも山の手住宅地では、子供との同居を選択しない傾向が強いことがわかる。

一方で、梅ヶ丘では子供が近くに居住している割合が高く、子供のいる「単独世帯」では子供が世田谷区に居住する割合が36%にも上り、必ずしも孤立的状況にあるわけではない。しかし、住宅の所有関係をみると、「単独世帯」では民間賃貸住宅に居住する割合が両地域とも高く、居住の安定性に問題を抱える高齢者が確実にいる

ことも見落とせない。また、東向島では「単独世帯」で特に借地が多く、高齢者の死亡が土地利用更新に結びつく可能性が小さくないことをうかがわせる。

以上のような家族状況と高齢者の介護問題の関係をみると、「単独世帯」では全体に比べて現住宅にとどまらず、老人ホームや病院を選択する傾向が強く、家族状況、住宅状況が反映されていることがわかる。また、緊急時の連絡においても、「単独世帯」では近隣や専門機関をたよる傾向が強い。

以上の分析結果から、「高齢者が安心して住み続けられる条件」に関する知見を引き出してみたい。梅ヶ丘、東向島とも持家が多いことから全般的にそうした条件に著しく欠ける状況ではないといえる。しかし、細かくみていくと「単独世帯」に問題を有する層がいることが指摘できる。子供がいない、民間賃貸住宅居住、持家だが借地である、といった条件を有するケースが存在し、身体的状況の変化により問題が顕在化する可能性が高いと考えられる。また、子供家族と暮らしていても、介護が必要になったときは施設を選択しようとする傾向が小さくない点も見落とせない。

梅ヶ丘の場合、「夫婦のみの世帯」が多いことが特徴であったが、かれらが今後さらに加齢していく過程でどのように変化していくかは注意深く見守る必要のある点である。配偶者の死亡を機会に子供との隣居などを選択すれば、居住の安定性は維持されるが、一方で市街地の高密度をもたらず可能性もある。おそらく、戸建持家を主体とする市街地では、高齢者の居住の安定性を確保する市街地更新を許容しながら、住環境のレベル低下をどう防いでいくかが今後の重要なテーマになると考えられる。

<参考文献>

- 1) 秋山哲男、松本暢子他：高齢者の住まいと交通、日本評論社、1994
- 2) 松本暢子他：世田谷区における高齢戸建持家層の居住実態—その1 同別居等の状況、—その2 住宅の改善歴、改善意識について、日本建築学会大会学術講演梗概集、1987

<研究組織>

- | | | |
|----|-------|--------------------------|
| 主査 | 松本 暢子 | 大妻女子大学社会情報学部専任講師 |
| 委員 | 大江 守之 | 厚生省人口問題研究所人口構造研究部部長 |
| 〃 | 藤崎 宏子 | 聖心女子大学文学部助教授 |
| 〃 | 江上 渉 | 駒沢大学文学部専任講師 |
| 協力 | 大野 雄一 | 住宅金融公庫金沢支社（当時、東京都立大学大学院） |
| 〃 | 岩垂 雅子 | 東京学芸大学大学院 |