

Ⅱ. 分担研究報告書

3. 市町村単位別の高齢者住宅需要の将来推計手法に関する研究

厚生労働科学研究費補助金（政策科学総合研究事業）
分担研究報告書

市区町村単位別の高齢者住宅需要の将来推計手法に関する研究

主任研究者 井上 由起子（国立保健医療科学院施設科学部施設環境評価室長）

分担研究者 生田京子（名古屋大学）

研究要旨

近年、高齢者住宅の必要性が増大しているが、どの程度の整備戸数が必要なのか、利用者負担をどのように設定すればよいのか、国や地方公共団体の財政的支援がどの程度必要なのかについて、明確な指針は示されていない。高齢者住宅に関しては我が国独自の整備根拠が必要であるが、具体的な必要戸数そのものを、現時点で根拠に基づいて推計することは困難と考える。一方で、統計情報や将来推計等に基づき、高齢者住宅を利用する可能性のある高齢者（以下、対象高齢者）の数を試算することは可能である。本研究は、三大都市圏から地方都市まで7つの市区町村を対象に、対象高齢者の試算を行った。併せて、所得状況を加味することで、財政支援すべき高齢者住宅と、民間市場で整備可能な高齢者住宅のバランスを検討した。

算定方法は、世帯構成比について都道府県別世帯推計と都道府県別世帯推計＋地域指標、また高齢者施設数について第四期水準と参酌標準、の組み合わせによる4つのパターンを設けた。

この4つの算定結果では、同じ地域であっても世帯別の対象高齢者数および対高齢者人口比に大きな差異を生じた地域もある。これらの地域は都道府県全体での世帯構成比の傾向から外れている場合であり、市域独自の統計情報に基づき市域単位での施策を検討する必要性が高いことを意味する。将来にわたる高齢者住宅の整備方針の策定に必要な基本的な統計情報がそもそも十分ではない状況が明らかとなり、早急のデータ整備が求められる。

また算定結果によれば、対象高齢者のうち、特に高齢者住宅に住み替える可能性が高いと考えられる「単身世帯」、「夫婦のみ世帯」の高齢者の対高齢者人口の比率、および該当者数とも地域による差が大きい。地域の高齢者の住まいや家族などとの同居／別居等の傾向、将来的な世帯構成や高齢者人口の動向、または自治体の高齢者施設整備方針によって、対象高齢者数の動向は大きく異なるため、一律ではなく地域の実情を加味した整備基準の策定が必要であるといえる。

また、高齢者住宅に関わる費用について、公的な扶助を必要とする高齢者の数および高齢者の総数に占める割合は最も低い自治体でも75%超であり、高齢者住宅整備における利用者負担のあり方について早急な検討が必要であると思われる。

品川区、狭山市、多摩市域内の地区単位でみた高齢者数および公的住宅の供給量をみると、地区によって状況に差異があることが把握できた。ここから、地区別の住居の特性や地区によって異なる低所得者の比率を踏まえた対応が求められると言える。

研究協力者

佐藤栄治：国立保健医療科学院 協力研究員

軽減させ、安心して自立生活を続けられる仕組みをもつ住居を指す。一般的には、虚弱から中程度までの高齢者の生活を支えるものとして認識されている。高齢者住宅の整備が遅滞していることから、軽度段階からの高齢者施設への入所ニーズが高まり、結果として介護保険の適切

A. 研究目的

高齢者住宅とは、安否確認、緊急時対応などの基本サービスを備えることで、不安や困難を

な運用ができないとの指摘もある。以上のことから明らかなように、高齢者住宅の必要性は増大していると考えてよい。

しかしながら、どの程度の整備戸数が必要なのか、利用者負担をどのように設定すればよいのか、国や地方公共団体の財政的支援がどの程度必要なのかについて、明確な指針は示されていない。この理由としては以下の三つが考えられる。

一つには、高齢者住宅に関連する法律はごく近年に整備されていることもあり、事例的研究は散見されるものの、高齢者住宅の全体像や今後の展開を見通すために必要不可欠な住宅政策と福祉政策をまたがる多角的・集約的な研究蓄積が極めて少ないことによるものである。

二つには、高齢者住宅整備に先駆的に取り組んでいる他国の指標は検討材料としては参考になりうるが、そのまま当てはめることが困難であることに因る（図表1）。住宅政策、住宅所有に対する意識、転居に対する意識、世帯構成、などが国によって大きく異なるためである。この点は、施設整備に対して諸外国の整備割合が比較できるのと大きく異なる。すなわち、施設については中重度高齢者の殆どが住宅の状況や

世帯の状況に関係なく必要としているとの認識が共有化されているため参酌標準が存在するのに対し、高齢者住宅については住宅の状況や世帯の状況によって必要度合いが異なるとの推測があるため、要介護高齢者の●●%といった整備戸数の設定は困難ではないかということである。

三つには、施設のように建物内でサービスが完結する仕組みではないため、住宅政策、福祉政策、まちづくり政策との関連性が重要であること、住宅や世帯の状況が地域によって大きく異なること等から市区町村が主体となった整備方針の策定が必要不可欠なことによる。これに加えて、公的住宅整備に対する市区町村の方針もまちまちである。

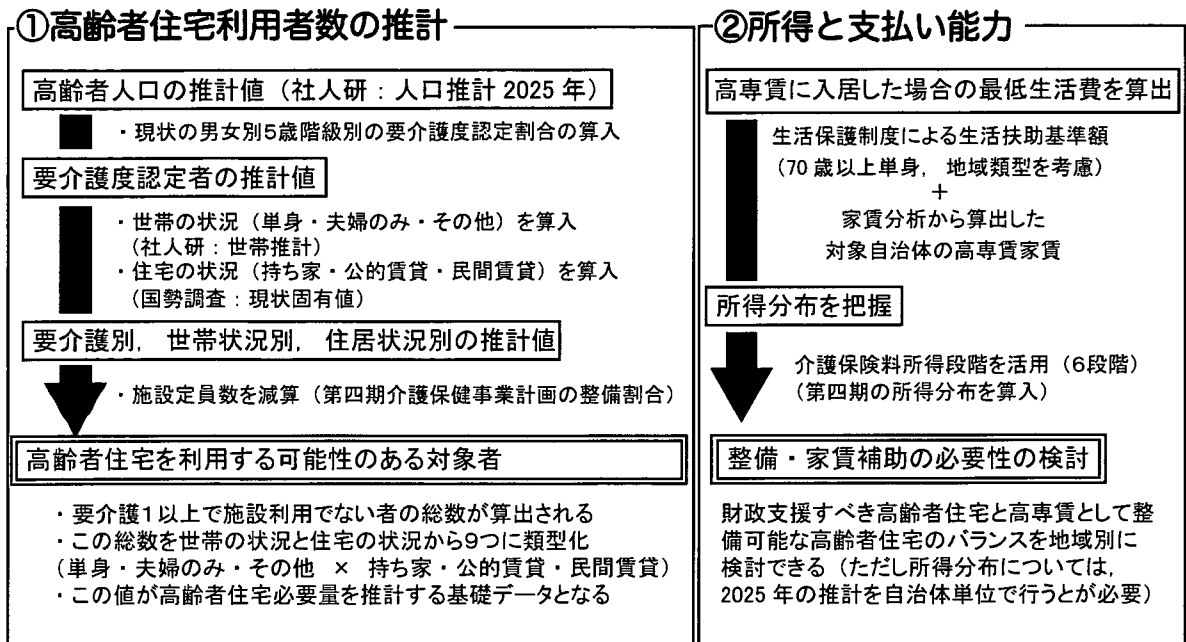
以上を踏まえると、高齢者住宅に関しては我が国独自の整備根拠が必要であることは明白だが、具体的な必要戸数そのものを、現時点で根拠に基づいて推計することは困難と考える。一方で、統計情報や将来推計等に基づき、高齢者住宅を利用する可能性のある高齢者（以下、対象高齢者）の数を試算することは可能である。この試算を出発点に議論を重ねることが妥当ではないかと考える。以上から、三大都市圏から

○各国の高齢者の居住状況（定員の比率） （全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合）

日本（2005）	4.4%	※1 (0.9%)	介護保険3施設等 ※2 (3.5%)
スウェーデン（2005）※3	6.5%	※制度上の区分は明確ではなく、 類型間の差異は小さい。	サービスハウス等 (2.3%) ナーシングホーム、 グループホーム等 (4.2%)
デンマーク（2006）※4	10.7%		プライエポーリ・エルダポーリ等 (8.1%) プライエム等 (2.5%)
英国（2001）※5	11.7%		シェルタードハウジング (8.0%) ケアホーム (3.7%)
米国（2000）※6	6.2%		アシステッド リビング等 (2.2%) ナーシング・ホーム (4.0%)

- ※1 シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム及び軽費老人ホーム（軽費老人ホームは2004年）。
- ※2 介護保険3施設及びグループホーム
- ※3 Sweden Socialstyrelsen（スウェーデン社会省）聞き取り調査時の配布資料（2006）
- ※4 Denmark Socialministeriet（デンマーク社会省）聞き取り調査時の配布資料（2006）
- ※5 Elderly Accommodation Counsel（2004）「the older population」
- ※6 医療経済研究機構「米国医療関連データ集」（2005）

図表1 各国の高齢者の居住状況



図表 2 分析の概要

地方都市まで7つの市区町村を対象に、対象高齢者の試算を行った。併せて、所得状況を加味することで、財政支援すべき高齢者住宅と、民間市場で整備可能な高齢者住宅のバランスを検討した。

B. 研究方法

1 分析の概要

1.1 分析の手順

本研究では、以下の3つの方法により対象高齢者の算定・分析を行った。

①対象高齢者数の算定（図表2①）

人口推計値、現状要介護認定者数、単身・夫婦のみ・その他の高齢者世帯、持ち家・公的賃貸・民間賃貸の住宅の状況、の4種の統計情報から対象高齢者となりうる高齢者数を推計した。そのうえで、その値から対象地域の高齢者施設定員数（後述）を減算し対象高齢者数を算定した。

②所得段階から見た対象高齢者（図表2②）

介護保険料算定時の所得段階のデータと、当該自治体の高齢者住宅費（後述）と基本生活費（後述）を参照し、民間市場で整備した高齢者住宅に入居可能な所得段階を算定した。

③地域の詳細分析による住宅と高齢者の状況

公的住宅の整備量、高齢者人口、また今後の

総人口	330,314	
年齢構成	男	女
65-69歳	8,515	8,789
70-74歳	8,190	8,923
75-79歳	9,451	10,602
80-84歳	6,229	8,264
85歳-	6,518	11,239
高齢化率	26.25	

図表 3 2025年人口推計値（品川区）

高齢者人口の参考としての45歳以上人口、45歳-74歳人口の、4種の統計情報の比較分析から、対象地域の現状と今後の傾向を分析した。

1.2 対象自治体の概要

以下の7つの自治体から協力を得た。

- ・首都圏中心地域：東京都品川区
- ・首都圏住宅地域：東京都多摩市
- ・首都圏住宅地域：埼玉県狭山市
- ・三大都市圏中心都市：愛知県名古屋市
- ・地方県庁所在地都市：栃木県宇都宮市
- ・地方郊外部都市：福岡県大牟田市
- ・地方農村地域都市：大分県宇佐市

2 整備量の算定方法

2.1 算定の手順と使用データ

①人口推計値（図表3）

まず将来的な高齢者人口を把握するため、将来人口推計値を把握した。本研究では、国立社

	要支援1		要支援2		要介護1		要介護2		要介護3		要介護4		要介護5	
	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女
65-69	45	63	27	34	45	52	52	38	60	40	32	14	33	24
70-74	61	160	73	96	76	126	66	75	70	74	43	39	36	54
75-79	94	382	71	159	107	232	81	134	101	142	57	76	41	102
80-84	107	480	84	194	116	365	86	208	102	260	49	137	48	175
85-	158	453	98	300	132	534	126	383	150	586	77	372	63	401

図表4 男女別年齢階級別要介護認定者数

	要支援1		要支援2		要介護1		要介護2		要介護3		要介護4		要介護5	
	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女
65-69	0.005	0.006	0.003	0.003	0.005	0.005	0.006	0.004	0.007	0.004	0.004	0.001	0.004	0.002
70-74	0.008	0.017	0.010	0.010	0.011	0.013	0.009	0.008	0.010	0.008	0.006	0.004	0.005	0.006
75-79	0.018	0.048	0.014	0.020	0.021	0.029	0.016	0.017	0.019	0.018	0.011	0.010	0.008	0.013
80-84	0.032	0.082	0.025	0.033	0.035	0.063	0.026	0.036	0.031	0.045	0.015	0.023	0.014	0.030
85-	0.074	0.081	0.046	0.054	0.062	0.096	0.059	0.069	0.070	0.105	0.036	0.067	0.029	0.072

図表5 男女別年齢階級別の認定率

	要支援1		要支援2		要介護1		要介護2		要介護3		要介護4		要介護5	
	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女
65-69	42	55	25	30	42	45	49	33	57	35	30	12	31	21
70-74	69	148	83	89	86	116	75	69	79	68	49	36	41	50
75-79	170	513	129	213	194	312	147	180	183	191	103	102	74	137
80-84	201	679	158	275	218	517	161	294	191	368	92	194	90	248
85-	482	914	299	606	403	1,078	384	773	458	1,183	235	751	192	809

図表6 2025年の要介護認定者数

	平成17年国勢調査(品川区)		社人研・世帯推計(東京都) 2005年→2025年の 構成比の変化差分(%)	推計値(品川区)	
	人数(人)	構成比(%)		2025年 想定構成比(%)	2025年 想定人口(人)
高齢者数	62,211	-	-	-	86,720
単独	15,672	25.19	2.57	27.77	24,079
夫婦のみ	23,588	37.92	-3.97	33.94	29,434
その他	22,951	36.89	1.40	38.29	33,206

図表7 世帯構成の算入：b

会保障・人口問題研究所が一般に情報を公開している、「日本の市区町村別将来推計人口」を用いた。なお、後述の世帯推計との集計年を同一にするため、推計は2025年のものを使用した。

②要介護認定者の推計(図表4-6)

将来の要介護認定者数を推計するに当たり、現状の男女別年齢階級別高齢者数に対する認定者割合が継続すると考え、簡略的推計を行った。

対象自治体の協力の下、男女別年齢別要介護認定者数を把握し、男女別年齢階級別に要介護認定率(母数に対する各要介護度別の認定高齢者の割合)を算出した後、人口推計値と乗算し、

2025年時点の要介護認定者数を算出した。

データ提供形態において、宇都宮市は男女の別なし、名古屋市は男女の別、年齢階級別なしである。

また要介護認定者のデータは、自治体ごとに提供年月日が異なる。そのため、各自治体ごとの提供年月日に近い人口データから、男女別年齢階級別の要介護認定率を算出した。

③世帯構成の算入

地域の対象高齢者数は、当該地域での高齢者を含む世帯構成に大きく影響されると考えられる。そこで、高齢者を含む世帯を単身、夫婦のみ、

その他の3種の世帯に類型化し、地域別の世帯構成比を算出した。方法は以下の2通り。

a：世帯推計の世帯構成比を使用

世帯構成比は、社会保障・人口問題研究所が公開している、「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」から算出した。都道府県単位のデータであるが、当該自治体が属する都道府県の世帯構成比をそのまま使用した。

b：世帯推計の世帯構成比水準と現状構成比

上記aでは、都道府県の世帯構成比をそのまま算入したのに対し、bでは、当該自治体の世帯構成比を元に、世帯推計の変化差分（2005年→2025年の世帯構成比の差分）を年齢階級別に按分したものを加算し、想定構成比を算出した（図表7は年齢階級の記載無し）。元データには、平成17年の国勢調査データを用いている。

④住宅の所有形態

世帯構成と同様に、住宅の所有形態によっても、対象高齢者となる割合に影響が生じる。そこで、持ち家、公的借家（公営、都市機構、公社など）、民営借家の3種に住宅所有形態を類型化し、住宅の所有形態の割合を算出した。所有形態構成比の算出には、平成17年度国勢調査を用い、将来的に当該データの所有形態構成比が継続するものとして推計した。

⑤施設利用者数の減算

対象高齢者となりうる高齢者数から、高齢者施設入居数を減算する。減算手順は、対象高齢者となりうる高齢者数から、要介護度が重度である順に施設の定員分を減算した（住宅の所有形態、世帯構成、所得状況による影響はないものとした）。施設定員数に関しては、下記の2つの手法で推計した。

本研究の高齢者施設とは介護老人福祉施設、認知症対応型共同生活施設、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、一般型特定施設とした。

a：第4期介護事業計画後の水準を保った場合

平成23年度の当該自治体の高齢者数に対する定員数（第4期介護事業計画終了時）割合が将来的にも継続する場合の推計値。特例として、品川区においては区外施設利用者が多いため、その実情を加味した。

b：参酌標準によった場合

要介護度2～要介護度5の認定者に対して、37%の定員数を維持する場合の推計値。

⑥対象者数の算定

以上の結果、要介護度1～5の認定者から、施設利用者を減算した対象者数を明示する。

3 所得段階から見た対象高齢者数の算定

介護保険料算定時の所得段階のデータと、当該自治体の高齢者住宅費と基本生活費を参照し、民間市場で整備した高齢者住宅に入居可能な高齢者の割合を試算した。これにより公的に財政支援すべき高齢者住宅と民間市場で整備可能な高齢者住宅の考え方が整理できる。

①所得状況

対象自治体より、介護保険料の段階別実数のデータ提供を受けた。

②最低生活費

最低生活費は、高齢者住宅費と基本生活費との合算と定義する。最低生活費の算出にあたっては、生活保護費における生活扶助費の地域別額を参照した。高齢者住宅費は、民間の高専賃に居住する場合の家費（含む共益費）とした。本厚生科学研究の昨年度の成果から、市域の市場家賃の平均値をもとに、都道府県地域類型ごとの市場家賃と高専賃家賃の差額をこれに付加する計算により、市域の高専賃家賃の平均値を推計値として求めた。

4 地域別に見た住宅と高齢者の状況

今後高齢者が多数居住すると予測されている公的賃貸住宅（公営住宅、UR都市機構住宅：以下、公的住宅）の整備量を把握し、住宅と高齢者の地区単位での分布状況を把握する。公的住宅整備量は自治体提出資料、web調査により、高齢者の状況は平成17年度国勢調査により把握した。対象自治体は、高齢者住宅の必要性が高い首都圏に位置する品川区、多摩市、狭山市とした。分析項目は、国勢調査小地域（○丁目～△丁目の合算）ごとに下記の3項目とした。

①公的住宅の状況：公的住宅整備量、対世帯数あたりの公的住宅整備割合（現状値）

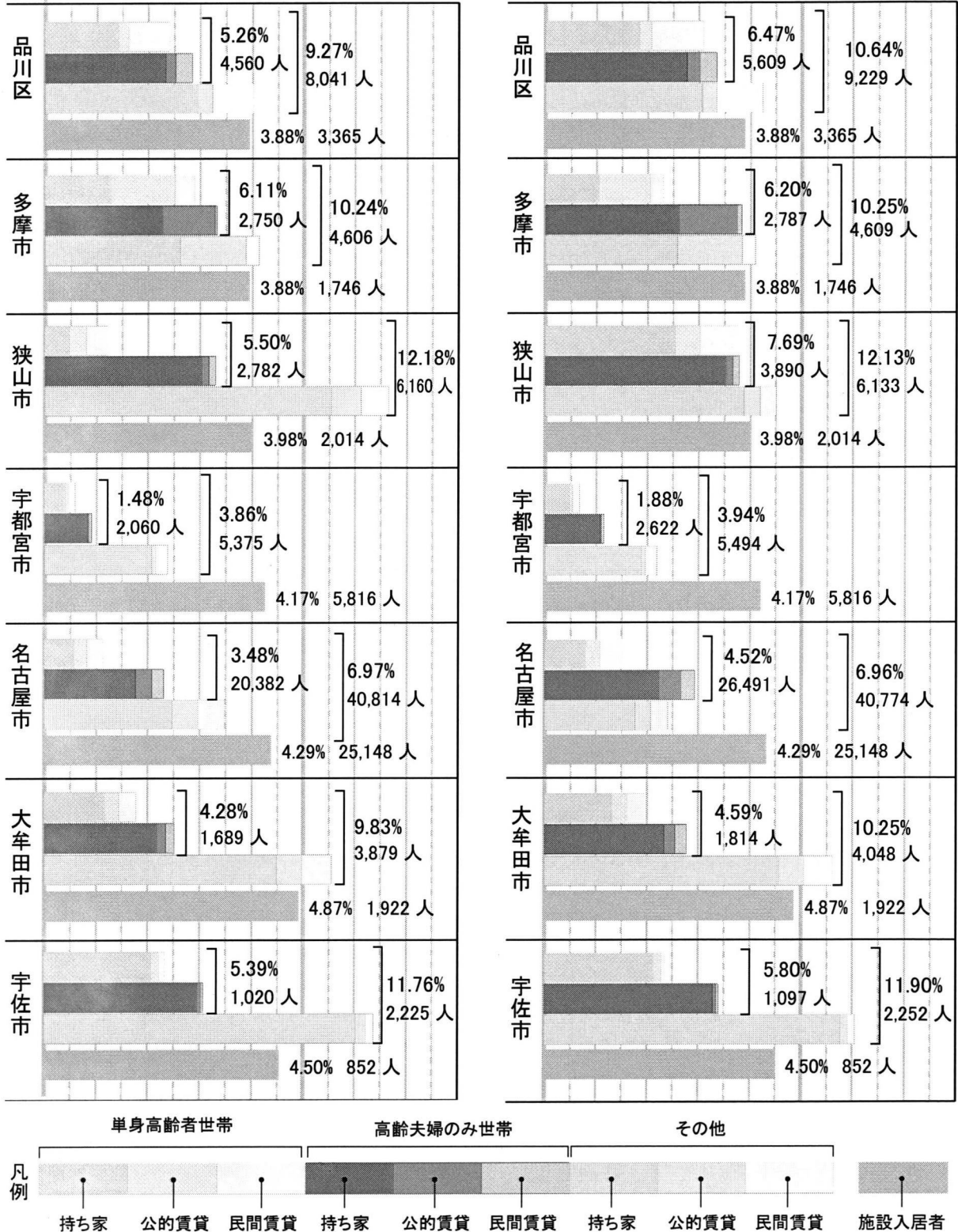
②高齢者の状況：高齢化率、高齢者数（現状値）

③高齢者の将来状況：45歳以上人口、45歳以上

対象高齢者の対高齢者人口の比率（2025年）

世帯推計 × 第4期水準

（世帯推計＋地域指標）× 第4期水準

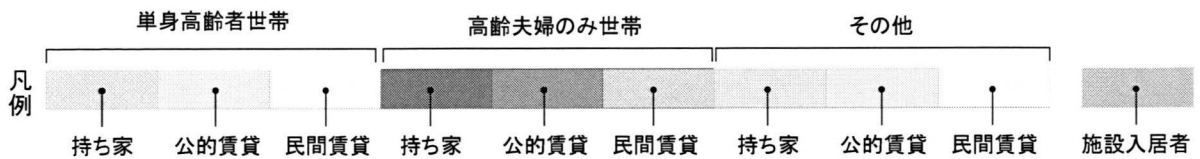
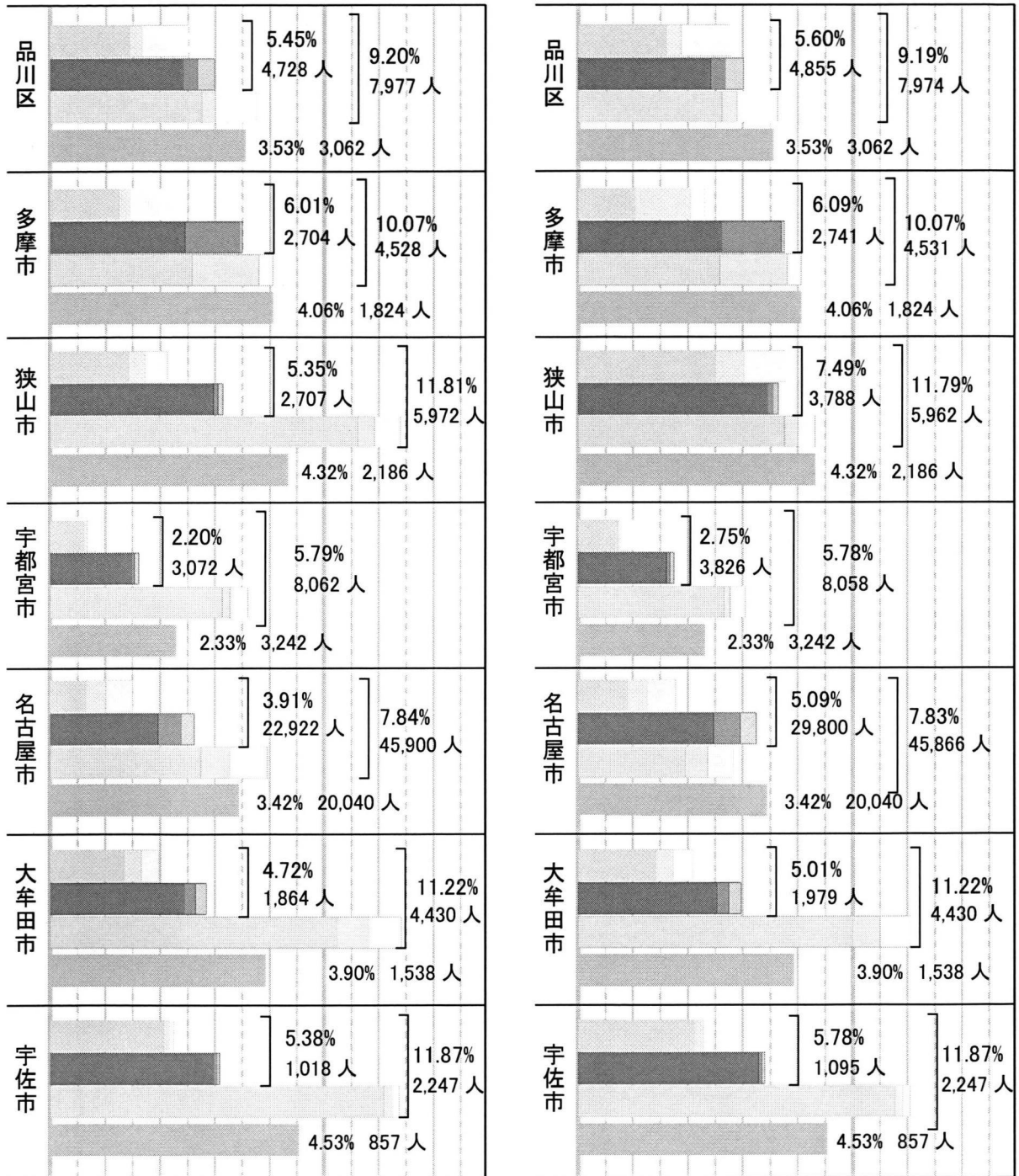


図表8 対象高齢者の算定結果①

対象高齢者の対高齢者人口の比率（2025年）

世帯推計 × 参酌標準

（世帯推計＋地域指標）× 参酌標準



図表9 対象高齢者の算定結果②

人口構成比，45-74歳人口，45-74歳人口構成比（現状値）．この値を用いることで，将来的な人口の動向を概ね把握できる（小地域での人口推計は統計データが存在しない）．

C. 分析結果および考察

1 対象高齢者の試算

試算結果を図表8，9に示す．図表8は，前述の条件の組み合わせによる③-a×⑤-a，および③-a×⑤-bでの対象高齢者数，図表9は，③-b×⑤-a，および③-b×⑤-bでの対象高齢者数，を試算した結果である．また図中には，2025年時点の推定施設入居者数を併記した．ただしこの値は，対象高齢者の算定手法（⑤）によるものである．

一般に，家族等と同居している高齢者よりも単身高齢者世帯や高齢夫婦のみ世帯に該当する高齢者の方が困窮度が高いと判定されるため，これら世帯の施設入居割合が高くなる．このためここで算定した対象高齢者数は，単身高齢者世帯と高齢夫婦のみ世帯で過剰値，その他世帯で過小値となっていると考えられる．

1.1 異なる推計方法での算定結果の比較

推計方法によって，対象高齢者数とその対高

高齢者のみ世帯(単身高齢者世帯+高齢夫婦のみ世帯)

	世帯推計× 第四期水準	(世帯推計+ 地域指標)× 第四期水準	世帯推計× 参酌標準	(世帯推計+ 地域指標)× 参酌標準
品川区	5.26	6.47	5.45	5.60
多摩市	6.11	6.20	6.01	6.09
狭山市	5.50	7.69	5.35	7.49
宇都宮市	1.48	1.88	2.20	2.75
名古屋市	3.48	4.52	3.91	5.09
大牟田市	4.28	4.59	4.72	5.01
宇佐市	5.39	5.80	5.38	5.78

図表10 高齢者のみ世帯の比率

異なる試算方法での算定値の差異
[(世帯推計+地域指標)×第四期水準]を基準とし，比を算出

	世帯推計× 第四期水準	(世帯推計+ 地域指標)× 第四期水準	世帯推計× 参酌標準	(世帯推計+ 地域指標)× 参酌標準
品川区	0.81	1.00	0.84	0.87
多摩市	0.99	1.00	0.97	0.98
狭山市	0.72	1.00	0.70	0.97
宇都宮市	0.79	1.00	1.17	1.46
名古屋市	0.77	1.00	0.87	1.13
大牟田市	0.93	1.00	1.03	1.09
宇佐市	0.93	1.00	0.93	1.00

図表11 試算結果の比較

齢者人口比には差異が生じている．例えば狭山市の高齢者のみ世帯（単身高齢者世帯+高齢夫婦のみ世帯）では，もっとも小さい推計値では5.35%（世帯推計×参酌標準），もっとも大きい推計値では7.69%と1.5倍の開きがあった．

そこで，異なる試算方法で算定した高齢者のみ世帯の数値と，その数値を[(世帯推計+地域指標)×第四期水準]を基準として比率で表し，図表10，11に示した．比率でみた算定値の差異の値は，狭山市で最も大きく，ついで名古屋市で大きかった．一方，多摩市のように差異の値がごく小さい場合もあり，市域ごとに算定値の結果のばらつきが大きく異なることがわかる．

世帯推計による算定の場合は，都道府県別の値であるため，都道府県全体での傾向から外れた場合は誤差が大きくなる．世帯推計+地域指標による算定の場合は，国勢調査による当該自治体での世帯構成の調査結果をもとに，都道府県単位での世帯推計による世帯数の推移推定（世帯構成比率の増減）を加味しており，前者に比べて誤差が少ないと考えられる．この2つの値に差異が大きいほど，市域の高齢者世帯構成比が都道府県別の傾向から外れた特徴をもち，都道府県単位ではなく市区町村単位での施策を検討する必要性が高いことを意味する．世帯推計の統計情報は一部の自治体を除いて，現段階では都道府県単位でのみ公開されている．効果的な政策展開を検討するためには，少なくとも特徴をもつ市域においては市単位での統計情報に基づいた算定を行うべきだといえる．

1.2 地域の実情を踏まえた高齢者住宅施策の必要性

推計方法にもよるが，対象高齢者の高齢者人口に対する比率には，最も値が低い宇都宮市と，最も高い狭山市でおおよそ5%程度の差がある．

より詳細にみると，高齢者住宅に住み替える必要性が高いと考えられる「単身世帯」，「夫婦のみ世帯」の対高齢者人口の比率は，1.48%（宇都宮市）～7.69%（狭山市）と差が大きい．これら世帯のうち高齢者住宅に住み替える必要性が最も高いのは「民間賃貸」と考えられるが，この比率も市区町村で差が大きい．

また，公的住宅の整備量の多い地域（多摩市）

では、新たな高齢者住宅整備よりも公的住宅での継続居住施策が重要な意味を帯びてくる。郊外、地方の類型に属する地域（宇佐市、大牟田市、宇都宮市など）では、「持ち家」の比率、「その他世帯」の比率の双方が高いことから、高齢者住宅ニーズはさほど高くないことが推測される。

以上の結果からも一律の施策が不相当であり、当該自治体の高齢者の実情を反映した施策が必要となるのは明白である。

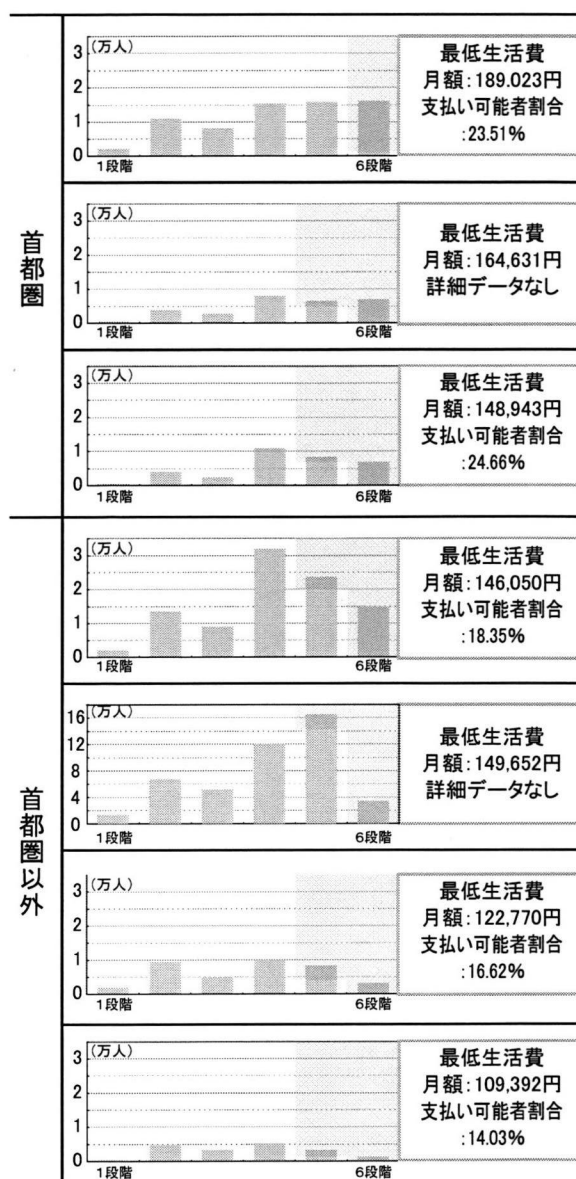
2 所得段階から見た住宅扶助が必要な対象高齢者数

高齢者住宅への転居に際しては住宅費用が発生する。一定の所得（本来は支払い可能額の意）がある場合には民間整備の（市場原理に基づく）高齢者住宅に住むことができるが、そうでない場合には、自治体による直接供給や家賃補助等の公的な扶助が必要となる。そこで、どの程度の数の対象高齢者が民間が整備した高齢者住宅に居住可能かについての試算を行った。

分析においては、その閾値を最低生活費と呼ぶ。その費用は、地域別の生活保護の生活扶助額と対象自治体の高専賃家賃額（含む共益費除く基礎サービス費）の合算値である。最低生活費以上の所得を有する高齢者は、高専賃等の民間の高齢者住宅に居住することが可能な高齢者であると言える。

図表 12 には、自治体から提供された介護保険料算定時の所得段階、および算出した最低生活費の月額、所得段階からみた最低生活費を支払える高齢者数（グラフ中の網掛け部分、提供があった自治体のみ）、支払うことができない高齢者数を示した。なお所得段階は、現行では9段階だが、本稿では4、5段階を4段階、6、7段階を5段階、8、9段階を6段階と示す。

算定の結果から、一月あたりの最低生活費は最も低い自治体で109,392円、最も高い自治体で18,9023円となった。最低生活費を支払うことができる高齢者はいずれの市区町村とも介護保険料算定時の所得段階で5段階後半以上となる。支払い可能な高齢者の割合は、最も低い自治体で14.07%、最も高い自治体でも24.66%であった。公的扶助による高齢者住宅が必要な高



図表 12 所得段階データと最低生活費

齢者が、どの市区町村でも75%近くいることがわかる。民間による高齢者住宅の提供に頼るのみでは生活の場を得ることことから、高齢者住宅の提供や住宅扶助のあり方について早急な検討が必要であると思われる。

なお、図表 12 のデータについては以下のような課題がある。

- ・所得段階データは2009年の現状値である(2025年の推計値が必要である)
- ・所得段階データは個人単位である(世帯単位のデータとしたうえで、更に、住宅の所有形態別、世帯構成別の所得段階データが必要である)

・フローのみでストックを考慮していない

以上のことから試算は議論をする際の出発点程度に考えて頂きたい。併せて、上記のデータ不備を補う統計情報の確立が望まれる。

3 市域内での地区別に見た高齢者数および公的住宅の供給量

各市区町村における高齢者住宅の設置検討においては、より小さい地区単位での検討が必要となる。高齢者にとっての生活圏内で住み替えできることが重要であると同時に、効果的な施策展開が可能となるためである。高齢者住宅の必要性が高い首都圏に位置する品川区、狹山市、多摩市を対象として、地区単位でみた高齢者数および公的住宅供給量を整理した。

3.1 品川区

3.1.1 公的住宅の現状

公的住宅整備量は、八潮：3,039戸、東品川：2,388戸で多く、その他の地区では1,000戸未満の整備量である。対世帯数あたりの公的住宅整備割合は、八潮：58.1%、東品川：30.1%、その他の地区：15%未満である。八潮と東品川に公的住宅が集中しているが、八潮は旧来からの公的住宅地域、東品川は近年の住宅開発地域と異なる特徴を持つ。

3.1.2 高齢者人口、高齢化率の現状

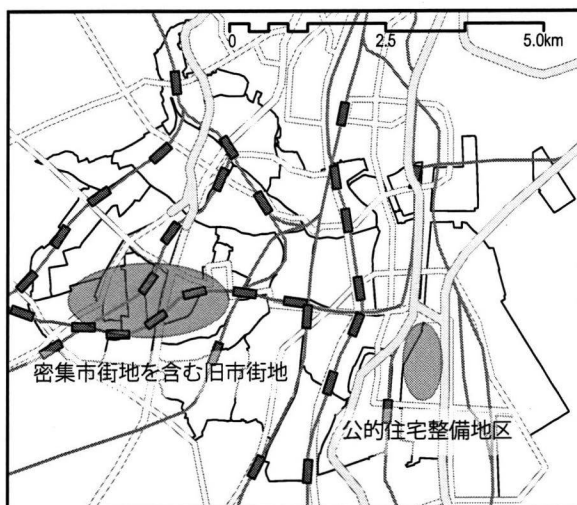
高齢化率は、豊町：22.9%、二葉：21.4%、戸越：21.1%、中延：21.0%と、20%を超える地域が

ある。また高齢者人口は、大井：4,342人、南大井：3,669人、西大井：3,603人、荏原：3,575人、戸越：3,356人、豊町：3,285人、高齢化率が高くない地区でも多い。これらの地区は、主に旧市街地であり、密集市街地を含む。

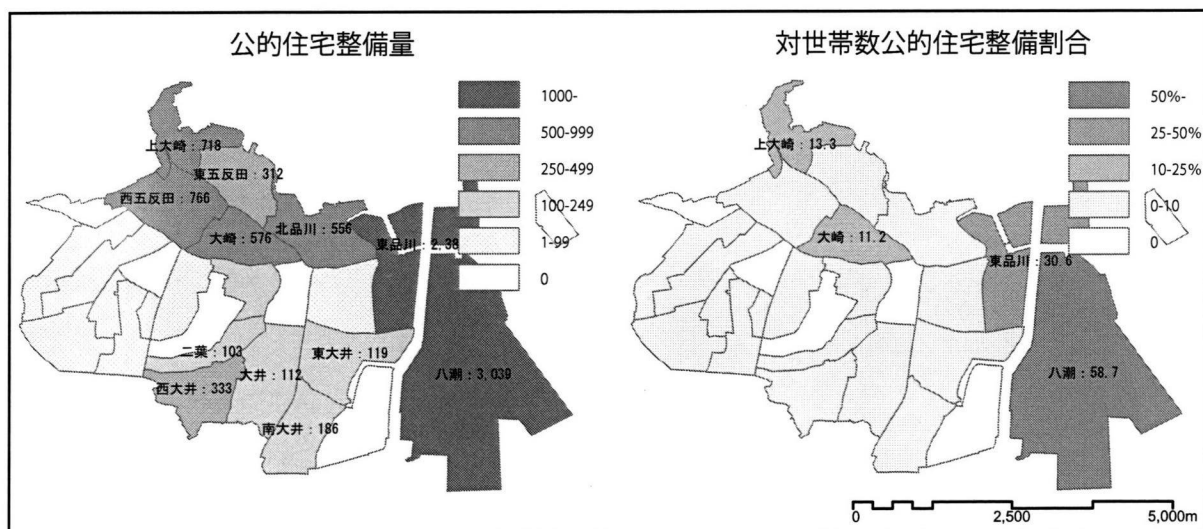
3.1.3 高齢者の今後

45歳以上人口は、近年の住宅供給により人口が増加した地区に多い。しかし人口比率では、公的住宅が整備された八潮、密集市街地を含む豊町で高い。八潮、豊町では45歳以上人口の構成比が50%を超え、人口も7,000人を超えることから、現在から近い将来にかけて高齢者人口および高齢化率が急速に増加する可能性が高い。

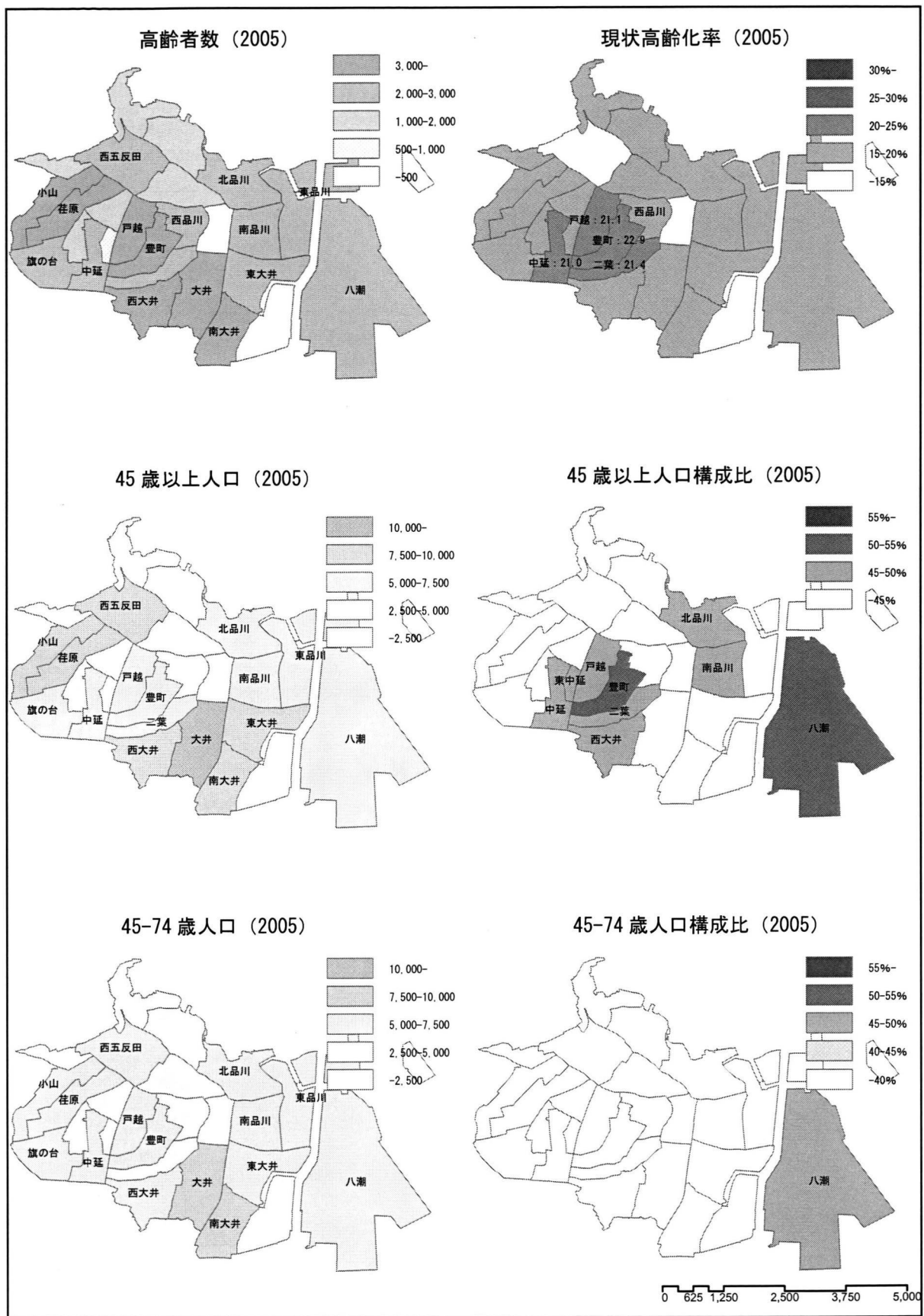
45-74歳の人口は上記と同様に、近年の住宅供給により人口が増加した地区で多い。人口比



図表 13 品川区の概略



図表 14 品川区の公的住宅整備量と対世帯数住宅整備割合



図表 15 品川区の人口実数と構成比

率では、八潮地区のみが高い。このためおおよそ20年後は、八潮地区で超高齢化が予測される。

3.1.4 小括

現状では、公的住宅整備地区と高齢化率の高い地区が連動しておらず、旧市街地に居住する高齢者が多い。今後の人口動向を考えると、公的住宅整備地区、特に古くから住宅供給が行われてきた八潮では、45歳以上人口比率、45-74歳人口比率が高く、移り住みの可能性も低いことから、高齢者数が増大すると推察できる。

旧市街地を含む地区では、45歳以上人口構成比が高いが、45-74歳人口比率は40%未満である。将来的には高齢者人口が低減すると考えられるが、そこに至る過程では旧市街地特有の住居の状況、低所得者の居住動向を踏まえた対応が求められる。

3.2 多摩市

3.2.1 公的住宅の現状

公的住宅整備量は、永山:3,447戸、諏訪:2,306戸、落合:1,579戸、豊ヶ岡:1,298戸、愛宕:1,117戸、貝取:1,113戸、和田B:1,053戸が多い。和田Bを除く地区はニュータウン地域であり、開発時期が段階的に異なる大規模な集合住宅開発が行われた地区である。

対世帯数あたりの公的住宅整備割合は、和田A、東寺方Aで100%、諏訪:48.4%、永山:45.7%、愛宕:43.5%、貝取:32.5%である。和田A、東寺方Aはニュータウン地域に属し、

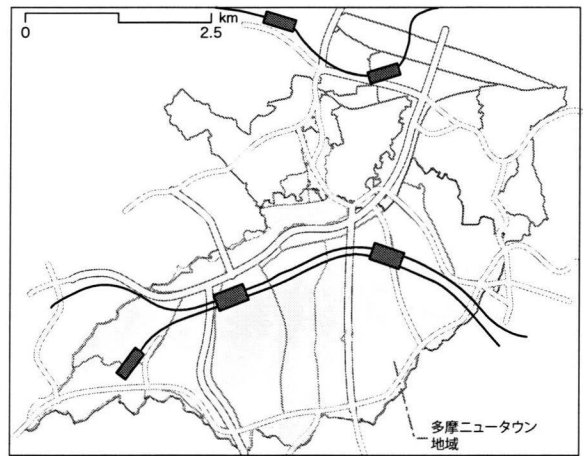
地区内が数棟の集合住宅で構成されている地区である。公的住宅整備割合が高い地区は、全てがニュータウン地域に該当する。

3.2.2 高齢者人口、高齢化率の現状

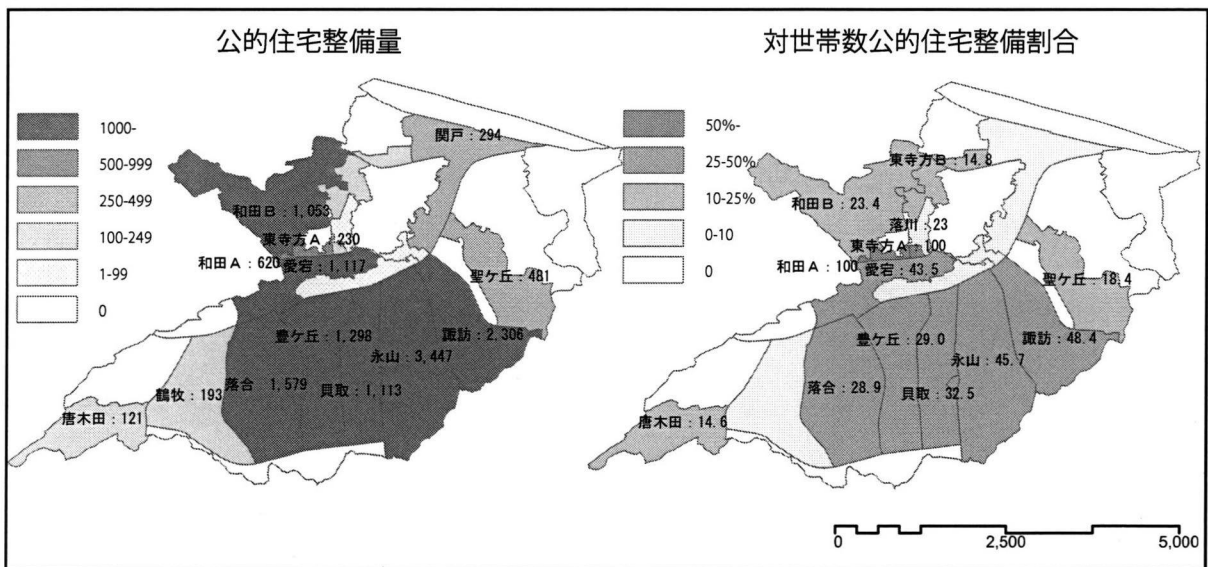
高齢者人口はニュータウン地域全域で多い。高齢化率は、桜ヶ丘:30.2%、山王下:26.0%、和田A:25.5%、東寺方A:24.5%で20%を超える。高齢者数も多く高齢化率も高い桜ヶ丘は、戸建ての開発地区であり、移り住みの時期が一定期間内であったため、一斉に高齢化が進んでいる。

3.2.3 高齢者の今後

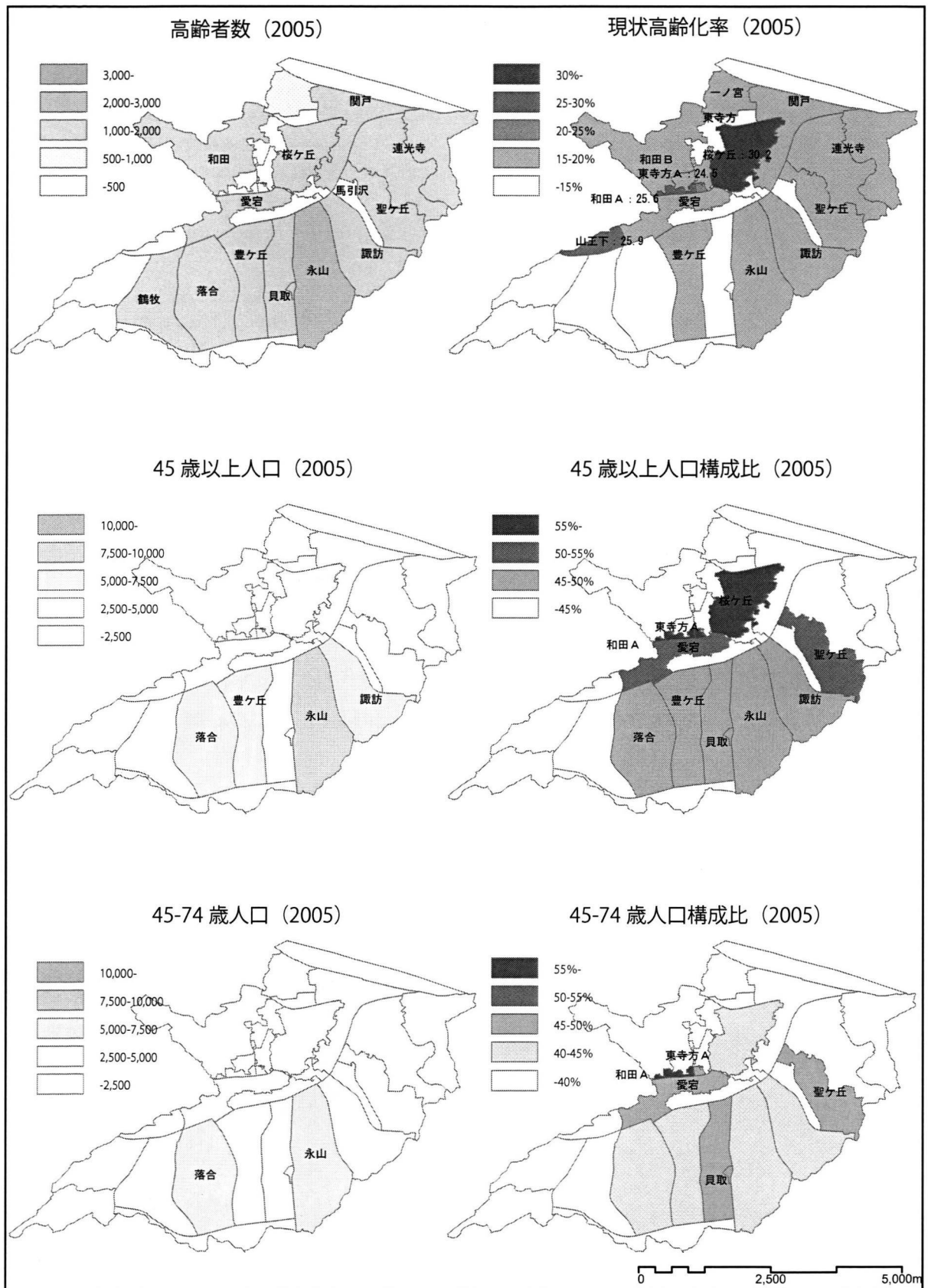
45歳以上人口は、永山:7,870人で極端に多く、次いでニュータウン地域で多い。45歳以上人口比率は、前述の理由により桜ヶ丘で高く、その他に、公的住宅のみの供給地区である和田



図表 16 多摩市の概略



図表 17 多摩市の公的住宅整備量と対世帯数住宅整備割合



図表 18 多摩市の人口実数と構成比

A, 東寺方 A で高い。

45-74 歳人口は、永山、落合で多く、人口比率は、和田 A, 東寺方 A で割合が高い。おおよそニュータウン地域で、高齢者の増大、超高齢化の傾向が読み取れる。

3.2.4 小括

当該地域では、公的住宅整備や住宅開発に特徴があり、入居時期により高齢化が段階的に進む。戸建て住宅が供給された桜ヶ丘、集合住宅を多量に供給されたニュータウン地域など、小地域ごとに、所得を踏まえた異なる高齢者対応が必要である。

3.3 狭山市

3.3.1 公的住宅の現状

公的住宅整備量は、狭山台：1,663 戸の 1 地区に集中している。その他の地区では数棟規模の整備である。対世帯数あたりの公的住宅整備割合は、狭山台：32.1%のみで高いが、極端に割合は高くない。

3.3.2 高齢者人口、高齢化率の現状

高齢者人口は、大字水野：3,824 人、入間川：2,608 人、柏原：2,263 人、狭山台：2,241 人、大字北入曽：2,130 人の地区で 2,000 人を超える。新規に住宅供給された地区と旧市街地において高齢者が多い。

高齢化率は、大字上赤坂：28.5%、大字加佐志：17.6%、大字青柳：24.4%、大字水野：23.6%、大字根岸：20.9%である。旧来の農用地＋住宅

地域で高齢化が見られる。

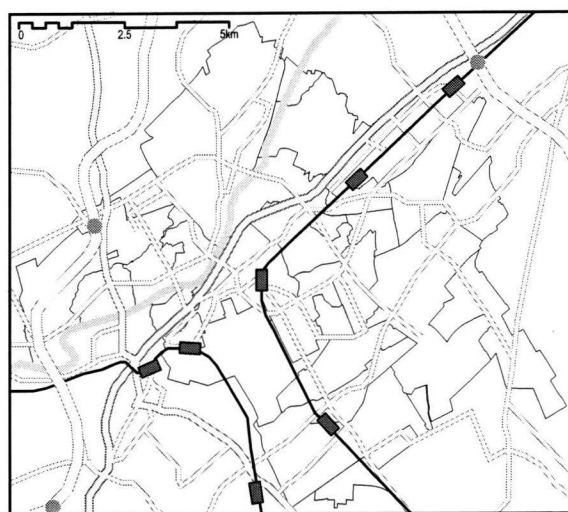
3.3.3 高齢者の今後

45 歳以上人口は、農用地＋住宅地域と新規市街地で多い。人口比率でも同様である。

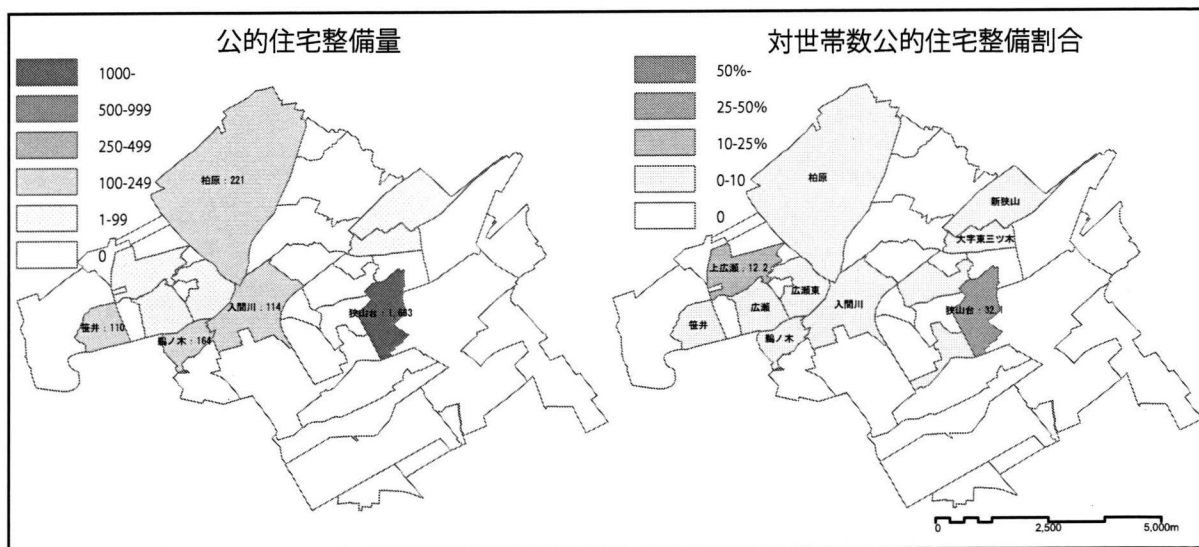
45-74 歳人口は、45 歳以上人口の傾向と酷似しているが、対象年齢の人口は減少する。人口比率は、つつじ野：50.4%のみが 50%を超えるが人口は少ない。全体的に減少傾向である。

3.3.4 小括

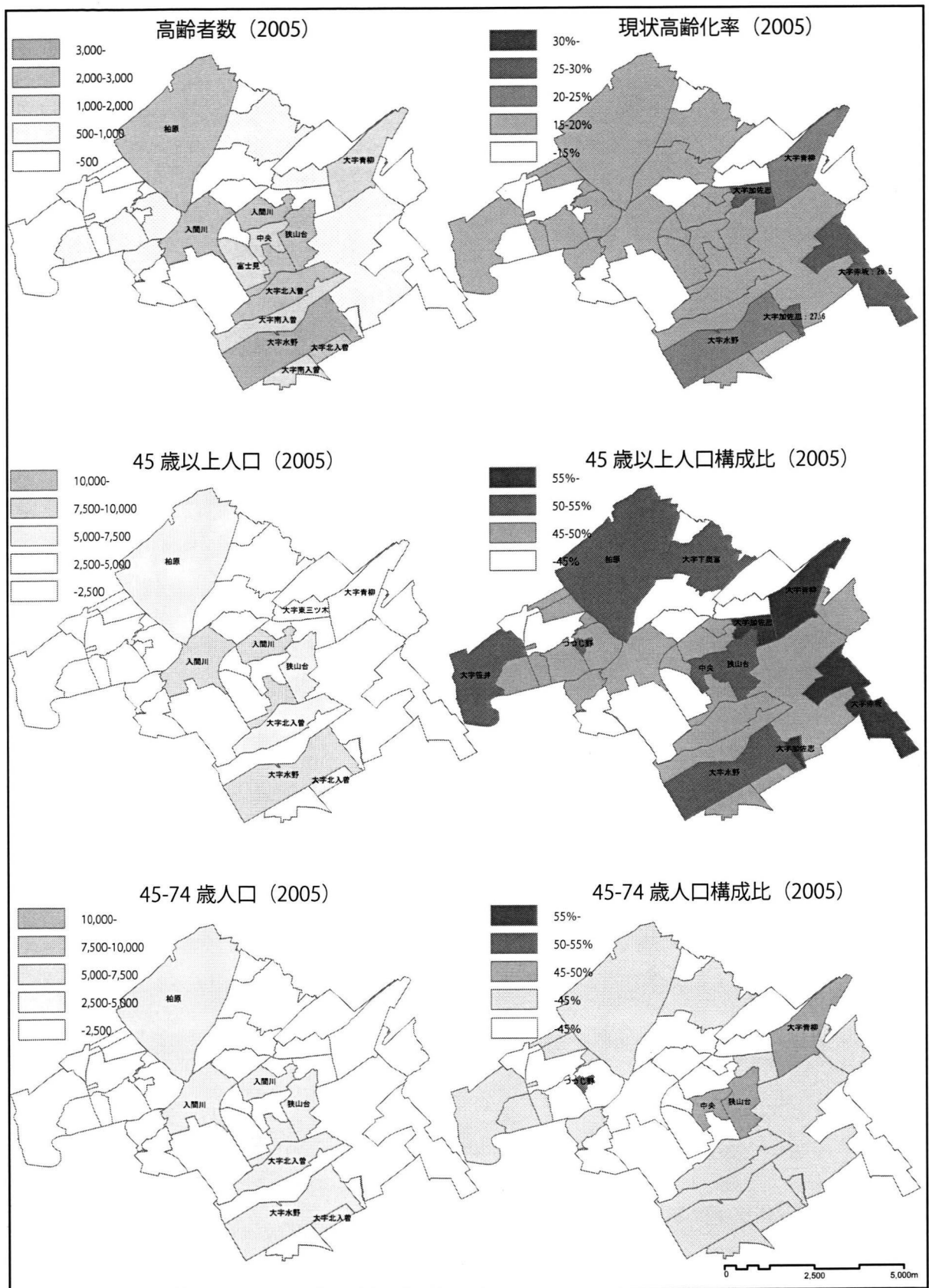
大規模な公的住宅整備地区は狭山台の 1 地区のみで、その他は旧来の市街地、農用地＋住宅地域が広がる。現状で高齢者数、高齢化率が高い地域は集中しているが、45 歳以上人口、45 歳



図表 19 狭山市の概略



図表 20 狭山市の公的住宅整備量と対世帯数住宅整備割合



図表 21 狭山市の人口実数と構成比

以上人口比率，または45-74歳人口，45-74歳人口比率の集中傾向が段階的に弱まるため，今後高齢者人口は減少する傾向にある．現状から今後数年の対応が，最も大きな課題となる．

D. 結論

本研究では，軽度～中度者向けの高齢者住宅を対象とし，統計情報や将来推計等に基づいて，2025年時点での高齢者住宅を利用する可能性のある高齢者（対象高齢者）数を算定し，高齢者住宅整備量の試算根拠の導出手法を試論として示した．

算定方法は，世帯構成比について都道府県別世帯推計と都道府県別世帯推計＋地域指標，また高齢者施設数について第四期水準と参酌標準，の組み合わせによる4つのパターンを設けた．

この4つの推計方法による算定結果では，同じ地域であっても世帯別の対象高齢者数および対高齢者人口比に大きな差異を生じた地域もある．これらの地域は都道府県全体での世帯構成比の傾向から外れている場合であり，市域独自の統計情報に基づき市域単位での施策を検討する必要性が高いことを意味する．将来にわたる高齢者住宅の整備方針の策定に必要な基本的な統計情報がそもそも十分ではない状況が明らかとなり，早急のデータ整備が求められる．

対象高齢者の算定結果によれば，対象高齢者のうち，特に高齢者住宅に住み替える可能性が高いと考えられる「単身世帯」，「夫婦のみ世帯」の高齢者の対高齢者人口の比率，および該当者数とも地域による差が大きい．地域の高齢者の住まいや家族などとの同居／別居等の傾向，将来的な世帯構成や高齢者人口の動向，または自治体の高齢者施設整備方針によって，対象高齢者数の動向は大きく異なるため，一律ではなく地域の実情を加味した整備基準の策定が必要であるといえる．

また，高齢者住宅に関わる費用について，公的な扶助を必要とする高齢者の数および高齢者の総数に占める割合は最も低い自治体でも75%超であり，高齢者住宅整備における利用者負担のあり方について早急な検討が必要であると思われる．

品川区，狹山市，多摩市域内の地区単位でみた高齢者数および公的住宅の供給量をみると，地区によって状況に差異があることが把握できた．ここから，地区別の住居の特性や地区によって異なる低所得者の比率を踏まえた対応が求められると言える．

E. 研究発表

1. 論文発表

都市住宅学会査読論文に投稿予定

2. 学会発表

2010年度建築学会大会にて発表予定．4月上旬投稿締め切り．

F. 知的財産権の取得状況

特記すべきものなし

