

★【第1部 基礎データと事業成立条件！】

(1)宮城県・仙台圏の高齢者の現状と将来動向

1. 高齢化の状況

平成10年の総務庁「人口推計年報」では、日本の人口は1億2649万人、うち65歳以上の人口は、2051万人であり、高齢化の指標となる老年人口比率(総人口に占める65歳以上の高齢者の割合。以下「高齢化率」という。)は、16.2%となっています。このような高齢化の進展は、宮城県においても例外ではなく、同じく平成10年の「宮城県推計人口」では、総人口235万9176人のうち65歳以上の人口は38万1445人で全体の16.1%となっており、全国平均を若干したまわっている状況です。

宮城県の高齢化の状況を昭和30年(1955年)と平成11年(1999年)の44年間で比較すると、高齢化率は3.5倍に、また高齢者数は4.7倍に大幅に増加しており、急速に高齢化が進行していることがうかがえます。

年齢構成の変化でも、高齢者人口は年々増加傾向、年少人口は減少傾向が顕著です。さらに、高齢者1人当たりの生産年齢人口については、年々低下傾向を示しており、高齢者層を支える生産年齢層の負担が高まっています。

また、人口構成を性・年齢階級別人口構成(人口ピラミッド)で表してみると、従来「ピラミッド型」であったものが、平成2年からは「ひょうたん型」となっています。今後、ベビーブーム世代の年齢層が人口ピラミッドの上方へ移行していき、「つり鐘型」になると予測されます。

★宮城県の高齢化率の推移

(単位:人)

年次	昭和30年	昭和40年	昭和50年	昭和60年	平成2年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年
高齢者人口 (65歳以上)	81,670	107,966	150,225	211,470	260,969	302,707	317,446	331,030	345,505	359,720	375,362	388,126
高齢化率	4.7%	6.2%	7.8%	9.8%	11.7%	13.3%	13.9%	14.4%	14.9%	15.5%	16.1%	16.6%

(資料)昭和30年・40年は国勢調査、他宮城県保健福祉部長寿政策課<宮城県高齢者人口調査>平成11年度

★仙台市の高齢化率の推移

(単位:人)

年次	昭和30年	昭和40年	昭和50年	昭和60年	平成2年	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年
高齢者人口 (65歳以上)	<泉市(泉区)編入前に付き未掲載とします。>				78,222	92,117	96,920	101,799	107,206	112,426	118,456	123,485
高齢化率					8.8%	10.0%	10.4%	10.8%	11.3%	11.7%	12.2%	12.7%

(資料)仙台市<住民基本台帳>平成11年度

2. 高齢化の特色

わが国の高齢化の特色として次のことがあげられます。

第1点は、諸外国に例を見ないスピードで高齢化が進行していることです。欧米先進国の高齢化率が7%から14%に達するのに45年から130年程度要したのに対し、日本はわずか25年と見込まれ、21世紀初頭には4人に1人が高齢者という超高齢社会が到来すると予測されています。

第2点は、75歳以上の後期高齢者の著しい増加傾向です。昭和60年には、3.6%であった後期高齢者人口は、平成11年には6.4%と大幅な増加となっています。

第3点は、国全体の高齢化が進行するなかで、都市化の進展や産業構造の相違などにより、地域ごとの高齢化の進捗にも顕著な差が見られることです。宮城県においても、同様な傾向にあり、高齢者人口は、年平均4～5%の伸び率となっているなど激増しているとともに、後期高齢者についても同様に4～5%の伸びを示しています。また、地域的にも最も高齢化率の低い市町村が、8.5%であるのに、最も高い地域では36.2%と4倍を越える差が生じています。



★広域圏別高齢化率

(単位:%)

	高齢化率		前年比(ポイント)
	平成11年	平成10年	
仙南広域圏	20.8	20.3	0.5
仙台都市圏	13.4	13.0	0.4
大崎広域圏	20.9	20.2	0.7
栗駒広域圏	26.0	25.2	0.8
登米広域圏	23.9	23.4	0.5
石巻広域圏	19.1	18.5	0.6
気仙沼本吉広域圏	21.4	20.6	0.8

(資料)宮城県保健福祉部長寿政策課<宮城県高齢者人口調査>平成11年度



★高齢化率の高い市町村

(単位:人)

順位	市町村名	総人口	65歳以上人口	高齢化率	前年の状況	
					順位	高齢化率
1	七ヶ宿町	2,084	755	36.2%	1	35.8%
2	花山村	1,672	581	34.7%	2	33.9%
3	鶯沢町	3,313	993	30.0%	3	29.4%
4	牡鹿町	5,848	1,741	29.8%	4	28.9%
5	東和町	9,052	2,618	28.9%	5	28.0%
6	一迫町	9,937	2,807	28.2%	8	27.0%
7	雄勝町	5,842	1,644	28.1%	7	27.1%
8	登米町	6,294	1,748	27.8%	6	27.3%
9	丸森町	18,607	5,160	27.7%	11	26.8%
10	栗駒町	14,812	4,101	27.7%	9	27.0%
11	鳴子町	9,695	2,681	27.7%	12	26.2%
12	津山町	4,585	1,260	27.6%	10	26.8%

(資料)宮城県保健福祉部長寿政策課<宮城県高齢者人口調査>平成11年度

★高齢化率の低い市町村

(単位:人)

順位	市町村名	総人口	65歳以上人口	高齢化率	前年の状況	
					順位	高齢化率
1	富谷町	34,806	2,954	8.5%	1	8.3%
2	利府町	29,111	3,090	10.6%	2	10.2%
3	多賀城市	59,691	7,055	11.8%	3	11.2%
4	仙台市	971,291	123,485	12.7%	4	12.3%
5	名取市	65,215	9,075	13.9%	6	13.5%
6	七ヶ浜町	21,479	3,020	14.1%	5	13.4%
7	矢本町	31,724	4,742	14.9%	8	14.7%
8	岩沼市	40,512	6,069	15.0%	7	14.9%
9	柴田町	38,820	6,063	15.6%	9	15.3%
10	古川市	71,135	11,454	16.1%	10	15.7%

(資料)宮城県保健福祉部長寿政策課<宮城県高齢者人口調査>平成11年度

3. 高齢化の要因

高齢化をもたらす要因としては、死亡率の低下、出生率の低下、人口の地域間移動の3つがあげられますが、その状況は、次のとおりです。

(1) 死亡率の低下

わが国の死亡率は、昭和10年代まで人口千人当たり概ね19から16の間で推移してきましたが、昭和30年代に入ると7台へ、平成2年の数字では、6.7と大きく低下しています。このことに伴い平均寿命も大幅に延び、平成9年には男性77.19歳、女性83.82歳と昭和25年と比較して男女ともほぼ19歳以上平均寿命が延びており、世界一の座を維持している状況にあります。宮城県においても、死亡率の平成9年の数値は6.9と国とほぼ同様の低下傾向となっており、平均寿命についても国とほぼ同程度の伸びを示しています。

(2) 出生率の低下

わが国の出生率を見ると、戦前は概して高い水準を維持してきましたが、戦後になってからは著しい低下傾向を示しながら低水準のまま推移し、現在に至っています。特に最近の低下傾向は著しく、昭和55年には、出生率が、丙午(ひのえうま)であった昭和41年の13.7を下回る12.9と最低の数字を記録しましたが、平成9年にはこれをさらに下回る9.5と少産化傾向を強めています。宮城県においても、平成6年を境に国より若干低めの数値ですが、同様の減少傾向を続けています。

★死亡率・乳児死亡率の推移

(単位: 率/人口千対)

年次		平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年
＜一般＞ 死亡率	全国	7.1	7.1	7.4	7.2	7.3	7.5
	宮城県	6.6	6.6	6.9	6.8	6.9	7.0
	仙台市	5.0	4.9	5.1	5.1	5.07	5.16
＜乳児＞ 死亡率	全国	4.3	4.2	4.3	3.8	3.7	3.6
	宮城県	3.4	3.8	3.6	3.2	3.4	3.2
	仙台市	3.2	3.2	2.0	2.5	3.6	2.61

(資料)宮城県・仙台市「保険統計年報」平成9年度/平成10年度の数値は速報値

★出生率の年次推移

(単位: 率/人口千対)

区分	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年
全国	9.6	10.0	9.6	9.7	9.5	9.6
宮城県	9.6	9.9	9.6	9.5	9.4	9.5
仙台市	10.4	10.8	10.6	10.4	10.3	10.6

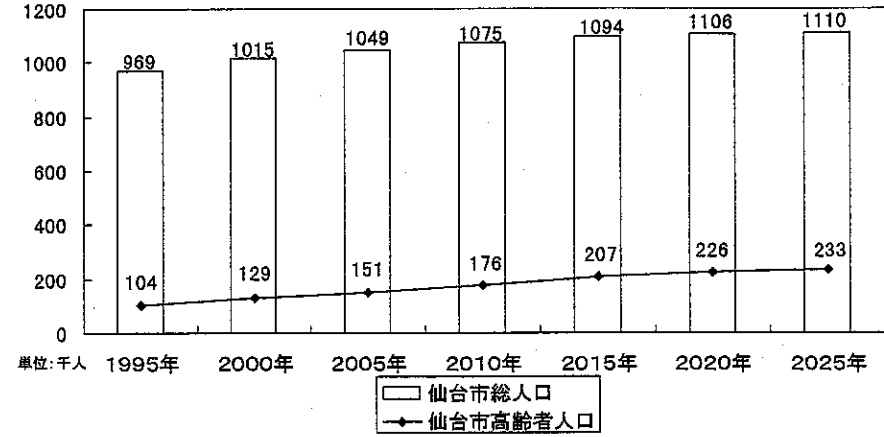
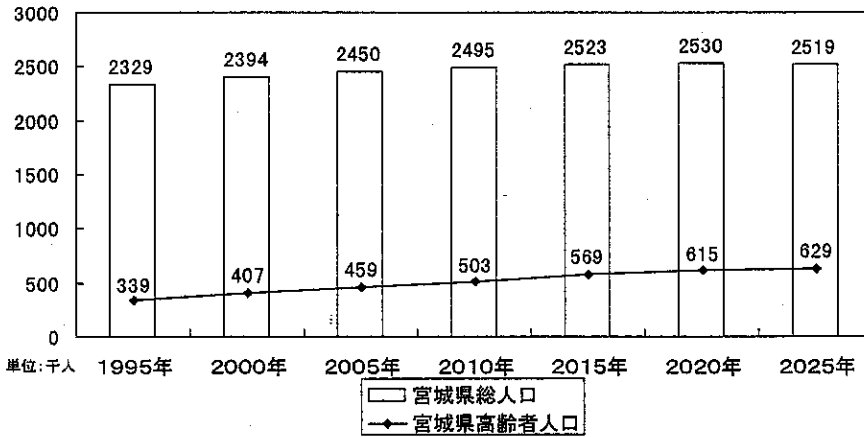
(資料)宮城県「衛生統計年報」・仙台市「保険統計年報」平成9年度/平成10年度の数値は速報値

(3) 人口の地域間移動

宮県の場合、平成10年「宮城県推計人口」によると平成9年10月から平成10年9月末までの年齢別県外、国外移動内訳は、20～29歳で2641人の転出超過となっている以外はすべての年代で転入超過となっており、特に15～19歳及び30～49歳の若い層での転入数が多く、県全体では、高齢化の進行を抑制している面もあります。

4. 人口の将来動向

国立社会保障・人口問題研究所「都道府県別将来推計人口」の将来人口推移によると、わが国は平成22年(西暦2010年)には65歳以上の高齢者が50万3千人で高齢化率20.1%に、また平成37年(西暦2025年)には62万9千人で高齢化率24.9%となり、ほぼ国民の4人に1人が高齢者という状況になると予測されています。これは、かつて世界のどの国も経験したことのない、いわば超高齢社会とでもいう様な時代を迎えることを意味しています。宮城県に於いても人口推移の結果によると、平成17年の県人口は245万人となり、平成7年の国勢調査人口より12万1千人多い、5.2%の増加が見込まれていますが、高齢者人口も45万9千人となり、8万3千人の増加、高齢化率は18.7%に達するものと見込まれています。



★「宮城県」人口の将来推計

(単位: 千人)

項目	平成7年(1995年)	平成12年(2000年)	平成17年(2005年)	平成22年(2010年)	平成27年(2015年)	平成32年(2020年)	平成37年(2025年)
年少人口(～14歳)	394	361	355	369	380	375	360
生産年齢人口(15～64歳)	1,597	1,626	1,636	1,622	1,575	1,540	1,431
高齢者人口(65歳～)	339	407	459	503	569	615	629
総計	2,329	2,394	2,450	2,495	2,523	2,530	2,519
高齢化率	14.5%	17.0%	18.7%	20.1%	22.5%	24.3%	24.9%

(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「都道府県別将来推計人口」平成11年

★「仙台市」人口の将来推計

(単位: 千人)

項目	平成7年(1995年)	平成12年(2000年)	平成17年(2005年)	平成22年(2010年)	平成27年(2015年)	平成32年(2020年)	平成37年(2025年)
年少人口(～14歳)	158	147	143	143	143	142	138
生産年齢人口(15～64歳)	706	738	754	756	743	737	737
高齢者人口(65歳～)	104	129	151	176	207	226	233
総計	969	1,015	1,049	1,075	1,094	1,106	1,110
高齢化率(%)	10.7%	12.7%	14.3%	16.3%	18.9%	20.4%	20.9%

(資料) (財)統計情報開発センター「市町村別将来推計人口」平成11年

5. 高齢者の家族形態

(1) 高齢者のいる世帯の増加

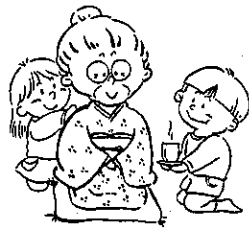
高齢者人口の急増とともに、65歳以上の親族がいる世帯の一般世帯に対する比率は、全国的に上昇傾向にあり、宮城県でも同様の傾向にあります。全国で1278万0231世帯(29.1%)に対して、宮城県ではやや全国比率を上回る12万3721世帯で30.2%の世帯となっています。

(2) 子との同居状況

核家族化の進行によって子供世帯と老親との同居率は低下傾向にあります。一人暮らしの高齢者世帯数及び夫婦いずれかが65歳以上の高齢者夫婦世帯についても、年々上昇傾向にあります。宮城県では、三世代家族の世帯数が全国平均より多いことなどから、比較的全国の数値より低く推移しています。他方、高齢者の意識としては、年々同居傾向が低下していく中でも依然として親族との同居志向は高く、自立できる人、一人暮らし、要介護のそれぞれの状態で同居志向を比較すると、要介護の状態の人ほど同居志向が一段と強くなっています。宮城県では、高齢者のみの世帯数が3万9029世帯で全世帯数の5.0%を占めており、全国平均より低い数値ですが、その増加率ではむしろ高くなっています。他方、宮城県の「保健医療福祉基本構想」(平成4年3月)の策定時の調査によると、若年層ほど別居志向の割合が多く、高齢者のみの世帯が今後一層増加するものと予想されます。

(3) 一人暮らし高齢者の増加

高齢者は、年齢が高くなるにつれて一人暮らしとなる場合が多くなることや、女性の平均寿命が長いこと、夫婦の年齢差があること等から女性の比率が高くなっています。全国的にも一人暮らし高齢者の比率は年々上昇傾向にあり、国勢調査によると平成7年では、総世帯数の5.0%となっていて、今後とも増加が見込まれています。宮城県では、平成7年で一人暮らし世帯数が2万6560世帯で総世帯数の3.4%となっていて、全国平均の5%より低い数値ですが引き続き増加傾向で推移するものと予想されます。



★高齢者世帯数の推移とその構造

(単位: 世帯数・%)

区分	総世帯数	高齢者世帯数	核家族世帯数		単独世帯数	
			夫婦のみ世帯数			
S50年	全国	31,270,506	6,880,921(22.0)	1,777,923(5.7)	906,205(2.9)	589,259(1.9)
	宮城県	505,816	117,267(23.2)	19,857(3.9)	9,623(1.9)	5,183(1.0)
S55年	全国	34,105,958	8,077,880(23.7)	2,331,463(6.8)	1,272,533(3.7)	853,020(2.4)
	宮城県	570,069	138,217(24.2)	27,477(4.8)	14,314(2.5)	7,802(1.4)
S60年	全国	37,979,984	9,283,983(24.4)	2,901,743(7.6)	1,651,124(4.3)	1,180,723(3.1)
	宮城県	639,197	161,857(25.3)	37,289(5.8)	20,102(3.1)	12,152(1.9)
H2年	全国	40,670,475	10,729,464(26.4)	3,800,641(9.3)	2,217,875(5.5)	1,623,433(4.0)
	宮城県	692,436	192,168(27.8)	52,943(7.6)	29,138(4.2)	18,178(2.6)
H7年	全国	43,899,923	12,780,231(29.1)	5,162,393(11.7)	3,041,797(6.9)	2,202,160(5.0)
	宮城県	774,830	233,721(30.2)	77,331(10)	39,029(5.0)	26,560(3.4)

(資料)「国勢調査」平成7年

6. 高齢者の経済状況

国は、高齢者対策の基本として「民間活力の活用」「公正と公平の確保」更に施策の改革の方向ではシルバーサービスの振興とサービスの費用負担として「受益者負担の増」を打ち出しています。高齢者はお金を持っており、高齢社会の中で若者だけに負担を課するのではなく、高齢者も自助努力し、社会サービスを受ける以上は応分の負担をすべきだとの理論の基に、利用者負担を課してきています。また、年々その利用者負担額を引き上げてきています。

今回、高齢者の居住費負担力を把握するため一歩踏み込んで所得と年金ならびに家計に占める居住費分配等も調査しました。

(1) 所得状況等

(単位:千円)

区分	項目	60~64歳	65~69歳	70~74歳	75歳以上
宮城県 (全世帯)	年間収入	7,686	5,493	4,645	3,510
	貯蓄現在高	18,277	15,320	12,448	10,675
	持ち家率(%)	97.6	98.6	94.7	90.0
	家賃支払世帯(%)	9.7	2.3	9.7	17.1
宮城県 (勤労者世帯)	年間収入	7,336	7,445	4,319	—
	貯蓄現在高	18,715	15,806	15,539	—
	持ち家率(%)	95.1	93.3	59.7	—
	家賃支払世帯(%)	9.7	10.2	40.3	—
仙台圏 (全世帯)	年間収入	8,915	6,190	3,737	3,446
	貯蓄現在高	26,038	17,614	11,239	15,544
	持ち家率(%)	97.5	97.0	100	83.7
	家賃支払世帯(%)	5.2	4.8	—	28.9
仙台圏 (勤労者世帯)	年間収入	7,763	9,073	—	—
	貯蓄現在高	10,223	20,507	—	—
	持ち家率(%)	95.7	86.7	—	—
	家賃支払世帯(%)	4.3	19.5	—	—

(資料)総務庁統計局「全国消費実態調査」平成6年度

※注:年間収入ならびに貯蓄残高については、同居世帯者の合計ですので必ずしも高齢者世帯主のみとは、限りません。

(2) 年金所得

<<宮城県の国民年金の受給状況>>

国民年金受給者の平均月額額は、旧法で30,758円・新法で48,763円

(単位:人・円)

区分	受給者数	平均受給年金額	
基礎年金	166,268	585,156	
国民年金	老齢年金	100,596	421,092
	満額(繰り下げ分含む)	19,626	568,755
	繰り上げ	80,970	385,300
	5年年金	7,125	406,100
通算老齢年金	31,877	196,774	
合計	139,598	369,104	

(資料)宮城県「平成9年度版みやぎの国民年金」

<<宮城県の厚生年金の受給状況>>

厚生年金受給者の平均月額額は、旧法で185,078円・新法で168,263円

(単位:人・円)

区分	受給者数	平均受給年金額	
新法	老齢厚生(65歳以上)	65,695	754,955
	老齢厚生(特別支給)	56,499	1,264,206
	合計	122,194	2,019,161
旧法	老齢	34,481	1,805,531
	通算老齢	31,540	415,411
	合計	66,021	2,220,942

(資料)宮城県「平成9年度版社会保険事業年報」

(3)就業所得

★雇用形態・年齢別の就業所得(男女総数) (単位:千人)

所得額	年齢(60~64歳)			年齢(65歳以上)		
	自営業主	雇用者	総数	自営業主	雇用者	総数
50万円未満	1	0	1	1	1	2
50~99万円	0	2	2	1	1	2
100~149万円	0	2	3	2	1	3
150~199万円	0	2	2	2	1	2
200~249万円	0	2	2	1	0	1
250~299万円	0	1	2	1	0	1
300~399万円	0	2	2	2	1	3
400~499万円	1	1	2	1	1	1
500~699万円	0	2	3	1	0	2
700~999万円	0	1	1	1	0	1
1000万円以上	0	2	2	2	0	2
合計	4	18	23	5	6	23

(資料)仙台市統計時報(平成9年)

★雇用形態・年齢別の就業所得(男性のみ) (単位:千人)

所得額	年齢(60~64歳)			年齢(65歳以上)		
	自営業主	雇用者	総数	自営業主	雇用者	総数
50万円未満	0	0	0	0	1	1
50~99万円	0	0	0	0	1	1
100~149万円	0	1	1	1	1	2
150~199万円	0	1	1	1	1	2
200~249万円	0	1	2	0	1	1
250~299万円	0	1	1	0	1	1
300~399万円	0	2	2	0	2	2
400~499万円	1	1	2	0	1	1
500~699万円	0	2	3	0	1	1
700~999万円	0	1	1	0	1	1
1000万円以上	0	2	2	0	2	2
合計	3	13	16	4	12	16

(資料)仙台市統計時報(平成9年)

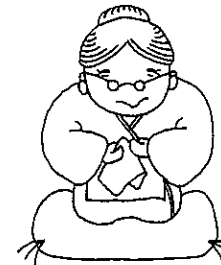
(4)年齢階級別所得の種別

年齢が高くなるに従って「稼働所得」がある者の割合が低くなり、総所得に占める「公的年金・恩給」の割合が高くなります。

(単位:%)

性別・年齢階級	総所得	稼働所得	公的年金・恩給	財産所得	公的年金等以外	仕送り・その他
<総数>	100.0	33.5	54.3	8.4	1.6	2.2
65~69歳	100.0	42.6	46.6	7.3	1.3	2.2
70~74歳	100.0	31.5	54.7	10.0	1.4	2.4
75~79歳	100.0	20.4	67.1	8.5	2.1	1.8
80歳以上	100.0	17.7	68.5	8.7	2.8	2.3
(再掲)75歳以上	100.0	19.2	67.8	8.6	2.4	2.0
<男>	100.0	38.5	49.3	9.2	0.9	2.0
65~69歳	100.0	47.2	42.3	7.6	0.8	2.1
70~74歳	100.0	35.1	50.2	11.9	0.8	2.1
75~79歳	100.0	24.8	63.3	9.6	1.0	1.3
80歳以上	100.0	22.7	63.5	9.6	1.9	2.3
(再掲)75歳以上	100.0	23.9	63.4	9.6	1.4	1.7
<女>	100.0	21.3	66.4	6.2	3.3	2.8
65~69歳	100.0	28.6	59.8	6.2	2.7	2.7
70~74歳	100.0	22.9	65.4	5.6	3.0	3.1
75~79歳	100.0	11.5	75.0	6.3	4.4	2.9
80歳以上	100.0	10.8	75.4	7.4	4.1	2.3
(再掲)75歳以上	100.0	11.1	75.2	6.9	4.3	2.6

(資料)厚生省大臣官房統計情報部「国民生活基礎調査報告」平成10年度



(5) 高齢者の家計状況

(単位:円)

	支出項目	60~64歳	65歳~69歳	70~74歳	75歳以上
宮城県 (全世帯)	食料	79,683	64,048	71,207	51,354
	住居	7,236	9,953	12,506	21,585
	光熱・水道	20,989	16,374	20,413	14,350
	家具・家事用品	17,913	11,098	10,646	7,008
	被服・履き物	24,705	12,013	8,573	5,569
	保健医療	10,074	12,034	11,719	9,156
	交通・通信	28,707	22,143	18,447	16,542
	教育	2,496	964	1,262	—
	教養・娯楽	29,903	23,687	22,358	14,977
	その他	93,679	64,006	52,714	35,493
	合計	315,385	236,320	229,846	176,032
仙台圏 (全世帯)	食料	85,969	68,911	68,661	51,675
	住居	5,894	10,075	14,292	32,637
	光熱・水道	19,513	17,746	19,371	11,490
	家具・家事用品	11,627	13,457	8,865	7,884
	被服・履き物	23,223	7,471	4,155	8,109
	保健医療	11,838	13,615	15,619	11,693
	交通・通信	27,613	23,385	15,087	18,056
	教育	2,008	—	—	—
	教養・娯楽	38,655	21,295	22,688	17,534
	その他	100,631	67,559	34,388	40,197
	合計	326,972	243,515	203,126	199,276

(資料)総務庁統計局「全国消費実態調査」平成6年度

(6) 従前住宅の居住期間別譲渡益

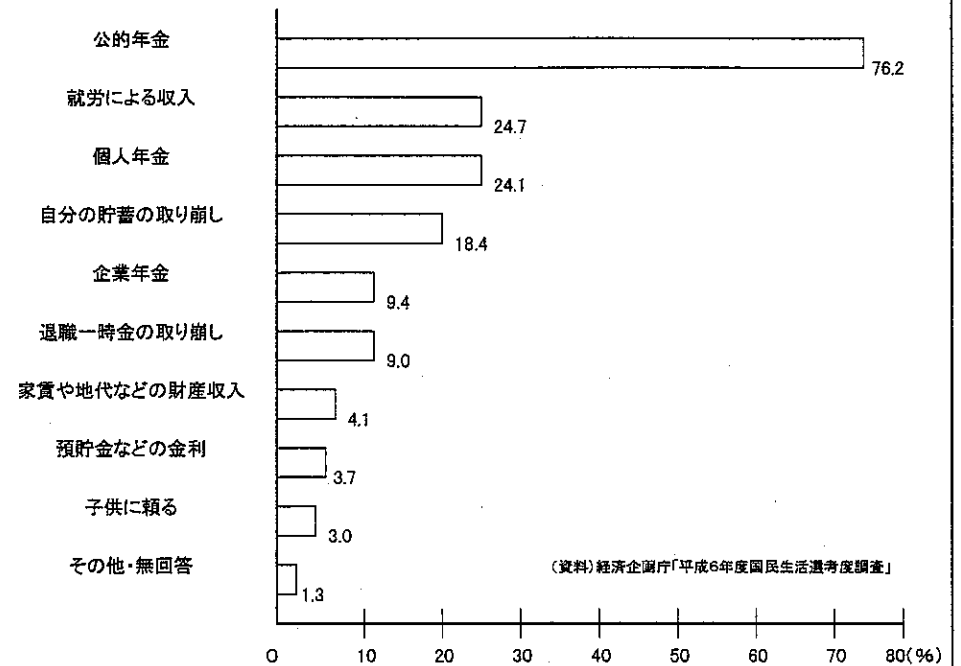
居住期間	譲渡益の平均値	
	宮城県	仙台都市圏
5年未満	865.8万円	865.8万円
5年~10年未満	729.7万円	729.7万円
10年~15年未満	664.0万円	800.0万円
15年~20年未満	1,857.9万円	2,067.4万円
20年~25年未満	3,513.0万円	4,000.0万円
25年~30年未満	—	—
30年以上	—	—
不明	—	—
総計	1,671.7万円	1,801.8万円

(資料)宮城県「住宅需要実態調査」平成5年

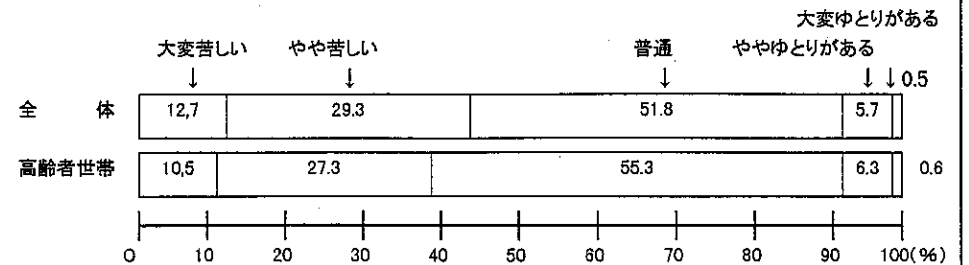
(7) 経済条件に関する意識

<<高齢期の収入源>>

「あなたは、ご自分の高齢期における収入源としては何を期待していますか？(2つ選択可)」



<<高齢者世帯における生活意識>>



暮らしと住まい

住宅事情を世帯の主な働き手の年齢別持ち家率の推移で見ると若年世代は、年々持ち家率低下傾向にあります。高齢者世帯は、比較的安定した推移を示しています。

高齢者の住宅状況については、高齢者のいる世帯における持ち家率が90.9%、一戸建てが3.4%(平成7年度国勢調査)という状況になっており、これは持ち家率・一戸建て率とも上昇しています。

国勢調査によると、高齢者単身世帯において、32.0%の世帯が持ち家以外に住んでおり、また、公営の借家や民営の借家への入居割合も高くなっています。

住宅は身体機能の衰え等の高齢者の特性に配慮されていないのが大半であり、平成実施した「要介護老人介護状況等実態調査」によれば、県内の65歳以上の要介護の高齢者の7割の人が何らかの住宅改造を望んでいる状況にあります。

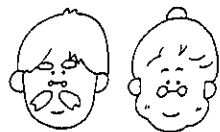
高齢者の世帯構成の多様化が進む中で、居住形態も子供との同居、隣居、近居などと多様化し、この傾向は今後も続くものと考えられます。

高齢者の住宅状況

(単位:%)

持家率	一戸建て率	住宅の広さ			
		1世帯当たりの居室数	1世帯当たりの延べ面積	1人当たりの居室数	1人当たりの延べ面積
84.7	83.8	5.75室	115.0㎡	1.79室	35.8㎡
90.9	93.4	6.18室	132.1㎡	1.62室	34.7㎡
84.1	86.0	5.33室	106.7㎡	1.08室	36.0㎡

(資料)「国勢調査」平成7年度



(2)宮城県・仙台市の住宅の所有の関係

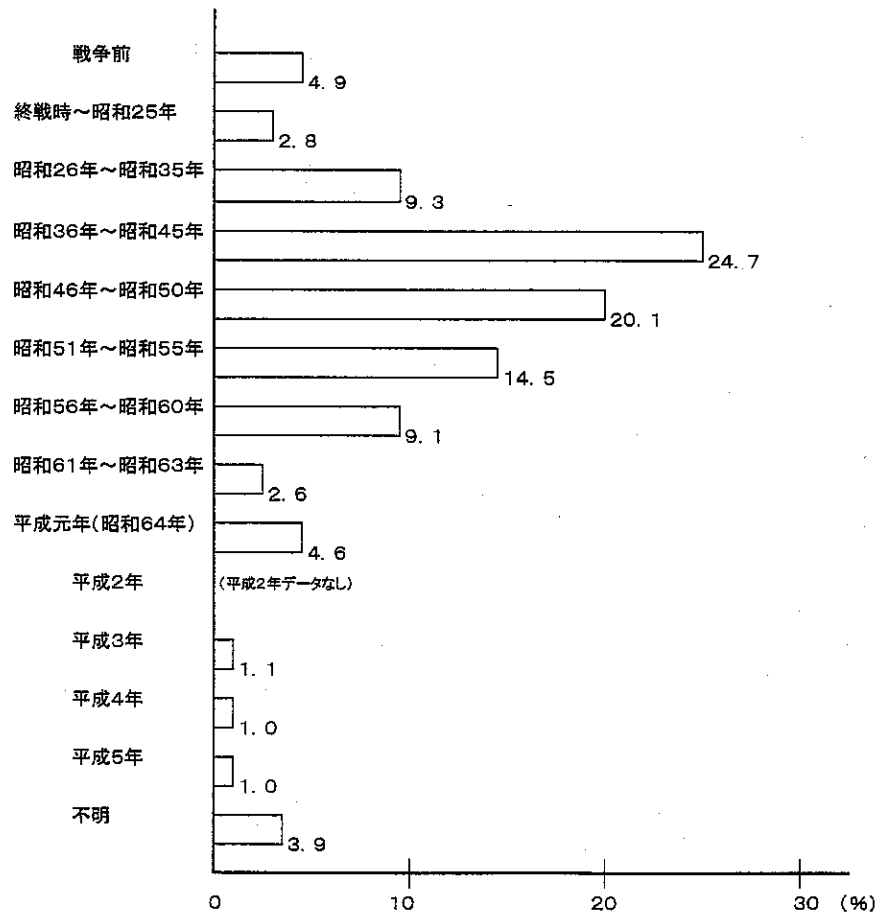
(単位:世帯)

区分	全一般世帯	65歳以上の親族のいる世帯		
		1人暮らし高齢者世帯	高齢者夫婦世帯	高齢者夫婦世帯
持ち家	454,623 (166,024)	212,459 (62,473)	18,043 (7,487)	35,028 (15,628)
公営の借家	28,457 (12,398)	4,709 (2,137)	2,091 (878)	872 (407)
公団・公社の借家	6,631 (4,717)	483 (444)	151 (143)	130 (121)
民営借家	225,453 (162,315)	14,192 (8,178)	5,661 (3,303)	2,545 (1,503)
給与住宅	37,553 (27,495)	963 (569)	116 (77)	171 (90)
間借り	5,017 (2,864)	559 (286)	312 (152)	167 (95)
住宅以外に住む一般世帯	17,096 (9,846)	356 (129)	186 (91)	116 (22)
合計	774,830 (385,659)	233,721 (74,216)	26,560 (12,131)	39,029 (17,841)

(3)住宅の建築時期と老朽度

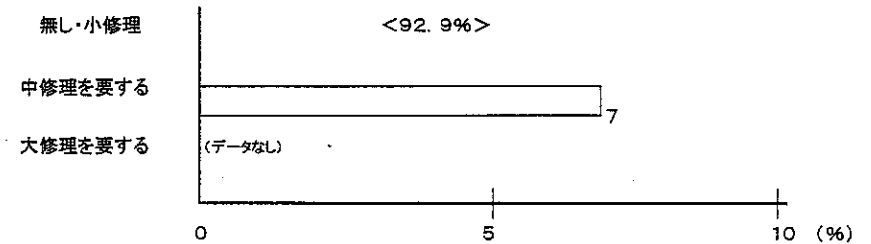
高齢者を含む世帯の一戸建て住宅は、全世帯と比較して老朽化しており、単身高齢者・夫婦高齢者世帯の住む住宅において中・大修理を必要とする割合が7%(夫婦高齢者1727世帯)を越えており、今後築年数の経過とともに増加傾向になると推測する。

★「仙台都市圏」高齢者夫婦世帯(世帯主65歳以上)の現住宅の建築時期！

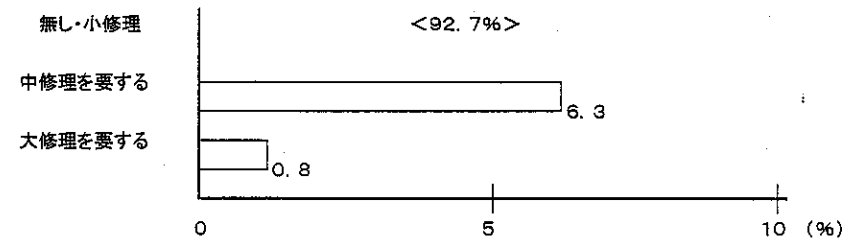


(資料)宮城県「住宅需要実態調査」平成5年

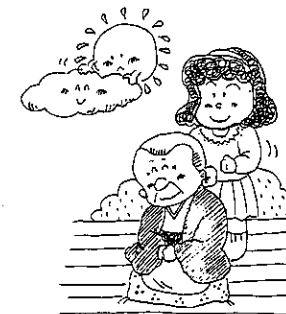
★「仙台都市圏」高齢者単身世帯(65歳以上)の現住宅の老朽度！



★「仙台都市圏」高齢者夫婦世帯(世帯主65歳以上)の現住宅の老朽度！



(資料)宮城県「住宅需要実態調査」平成5年



(4) 住宅での事故死ならびに居住状況の変化

★住宅事情に係る高齢者の不慮の事故死！

住宅事情に係る高齢者の不慮の事故の状況を見ると、住宅事情に係る事故死の内、7割が高齢者によるものとなっています。その原因の中で、「スリップ・つまずき等の同一平面上での転倒」によるものが他の年齢層に比べて多く、住宅内で過ごすことの多い高齢者にとって、住宅内の段差等が危険な障害物となっている状況がうかがえます。

死 因	全 年 齢	65歳以上	65歳以上
			の割合
家庭での事故死総数	6,841人	4,632人	67.7%
内 住宅事情に係る事故死	3,170人(100%)	2,348人(100%)	74.1%
階段・ステップからの墜落、転倒	340人(10.7%)	217人(9.2%)	63.8%
建物、その他の建物からの墜落	255人(8.4%)	103人(4.4%)	40.4%
スリップ、つまずき、よろめきによる 同一面上での転倒	723人(22.8%)	598人(25.5%)	82.7%
浴槽での溺死	1,825人(58.4%)	1,430人(60.9%)	77.2%

(資料)厚生省「人口動態統計」(平成5年)

★「仙台圏内」高齢者の引っ越しの理由！

前ページの高齢者夫婦世帯の「住宅の建築時期」のデータから平成5年時点で41.7%の世帯が新築後、約30年以上の住宅に住んでいることが判明しましたが、最新のデータがまだ発表がない為、単純に平成11年度の数値と勝手に置き換えると61.8%の世帯が古い住宅に住んでいる解釈になります。このような老朽な持ち家住宅への不満を含め、老朽化の進んだ賃貸住居に住んでいる高齢者に対する立ち退き要求等が高い引っ越しの理由になっている。

★「仙台都市圏」居住状況の変化(移転)の理由(ベスト3)

	単身高齢者(65歳以上)	高齢者夫婦世帯(65歳以上)
第1位	立ち退き要求・契約期限れの為 (34.2%)	子供の成長や老後に備える (29.8%)
第2位	住宅の老朽化が高かった (23.7%)	立ち退き要求・契約期限れの為 (21.8%)
第3位	住宅が狭かった (11.5%)	住宅が狭かった (19.3%)

(資料)宮城県「住宅需要実態調査」平成5年

★「仙台都市圏」居住状況の変化(移転)(ベスト3)

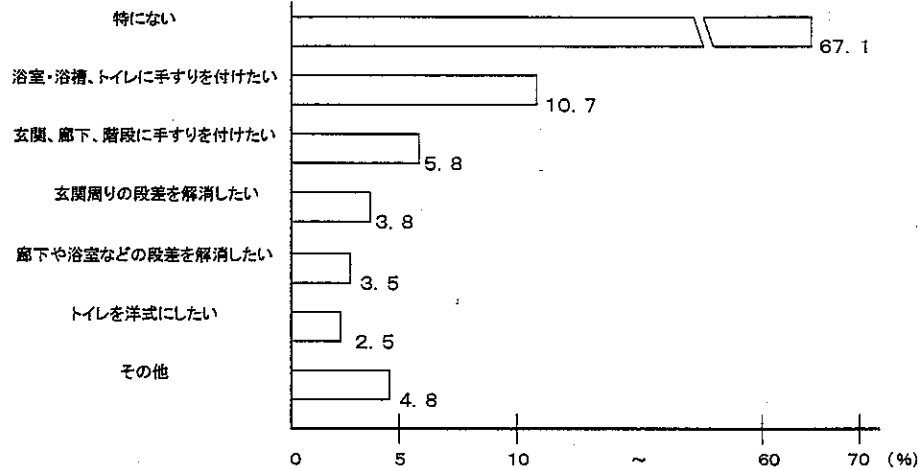
	単身高齢者(65歳以上)	高齢者夫婦世帯(65歳以上)
第1位	賃貸住宅等に移転した (34.9%)	家を新築した (56%)
第2位	家を新築した (12.7%)	賃貸住宅等に移転した (31.2%)
第3位	—	親・親族の家に移転した (9.5%)

(資料)宮城県「住宅需要実態調査」平成5年

★高齢期の住宅改造に対する意向!

現在、住居している住宅について改造意向は「特にない」は67.1%であるが、改造を考えている人は、「浴室や浴槽、トイレに手すりを付けたい」「玄関、廊下、階段に手すりをつけたい」と手すりがなくて不便さを感じている場所に手すりを設置したいと考えています。

<現在の住宅を改造する意向>



(資料)仙台市「高齢者実態調査報告書」平成11年



★「仙台都市圏」住宅の改善計画!

住宅の改善計画を考えていないとする割合が高齢者世帯では高く、その理由としては「住み慣れているから」をあげる世帯が目立っています。

<家族型別、住宅改善計画の有無>

	総計	単身高齢者(65歳以上)	夫婦高齢者(65歳以上)
具体的に計画あり	4.0%	0.9%	1.4%
考えている	22.5%	1.6%	11.4%
考えていない	62.1%	81.0%	77.3%
不明	11.1%	16.3%	9.7%
総計	450,140(100%)	9220(100%)	23856(100%)

(資料)宮城県「住宅需要実態調査」平成5年

<家族型別、住宅改善計画のない理由>

	総計	単身高齢者(65歳以上)	夫婦高齢者(65歳以上)
住まいに満足	40.4%	51%	57.7%
資金がない	22.9%	8.4%	12.1%
仕事等の都合	3.1%	-	2.4%
住み慣れている	7.2%	14.8%	13.0%
親族等の所に移る	5.5%	9.3%	4.5%
状況が良くなりそう	2.7%	-	0.6%
その他	14.4%	11.0%	7.1%
不明	3.5%	4.9%	2.3%
総計	469065(100%)	11459(100%)	31157(100%)

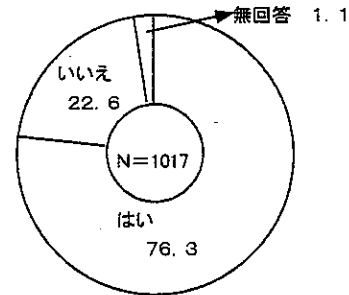
(資料)宮城県「住宅需要実態調査」平成5年

(5) 賃貸住居の貸主動向

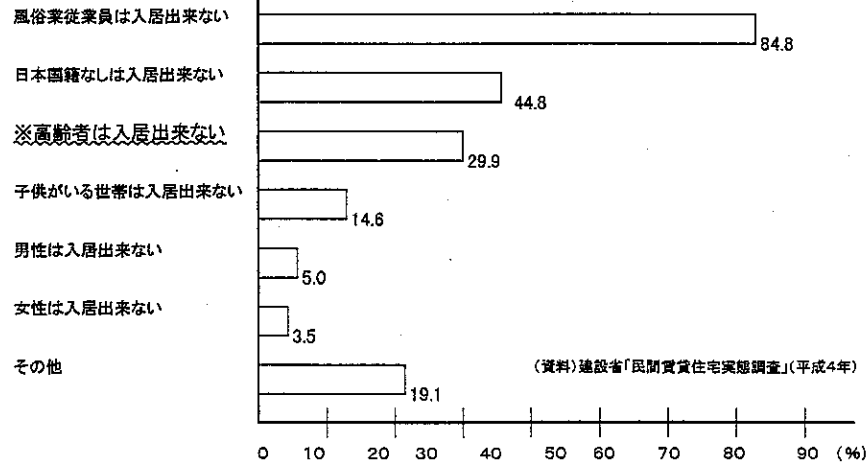
★高齢者の入居制限の状況！

契約の際に入居者の資格を制限している貸主は、全体の4分の3を占めています。そのうち29.9%の貸主が高齢者は入居出来ないと考えており、全体の22.8%の貸主が高齢者の入居を制限していることになります。貸主は、病気・事故等の対応、住宅の安全面及び家賃の支払いについて、高齢者の入居に対して不安を感じていますが、条件があれば、また行政の支援があれば入居をさせてもよいとする貸主も相当数みられます。

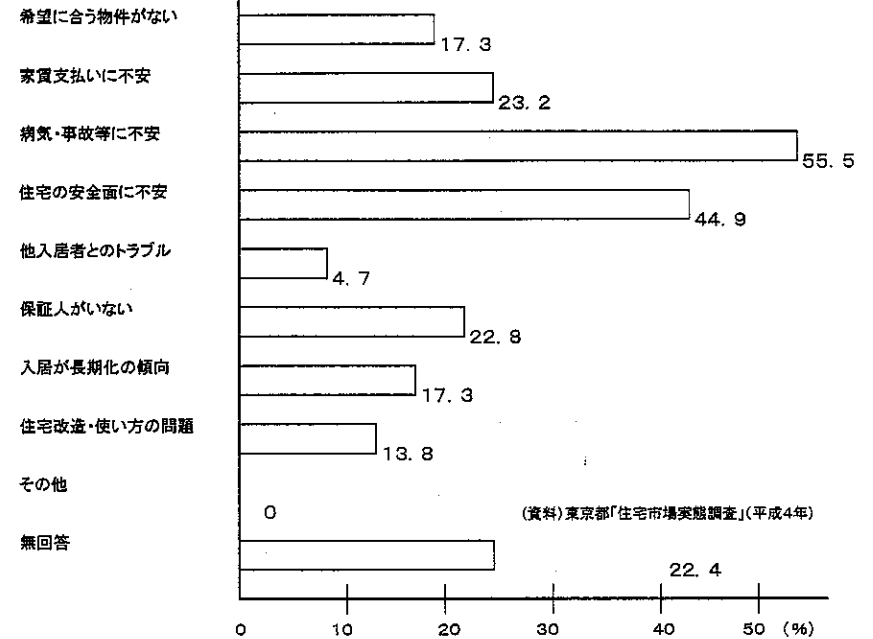
<入居者の資格制限の有無(%)>



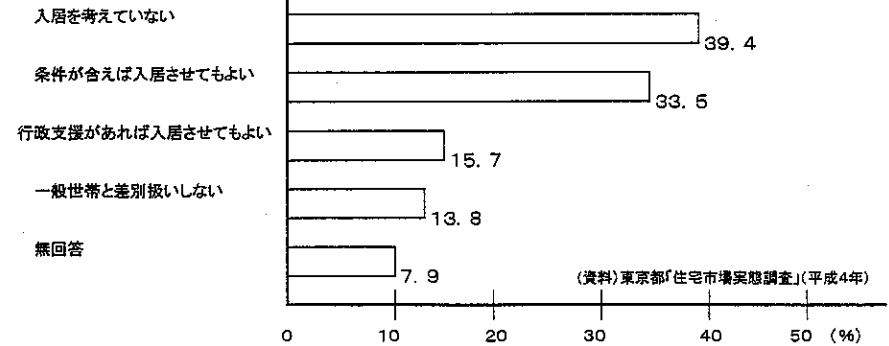
<入居者の資格制限の内容>



<高齢者の入居に対して不安を感じる点>



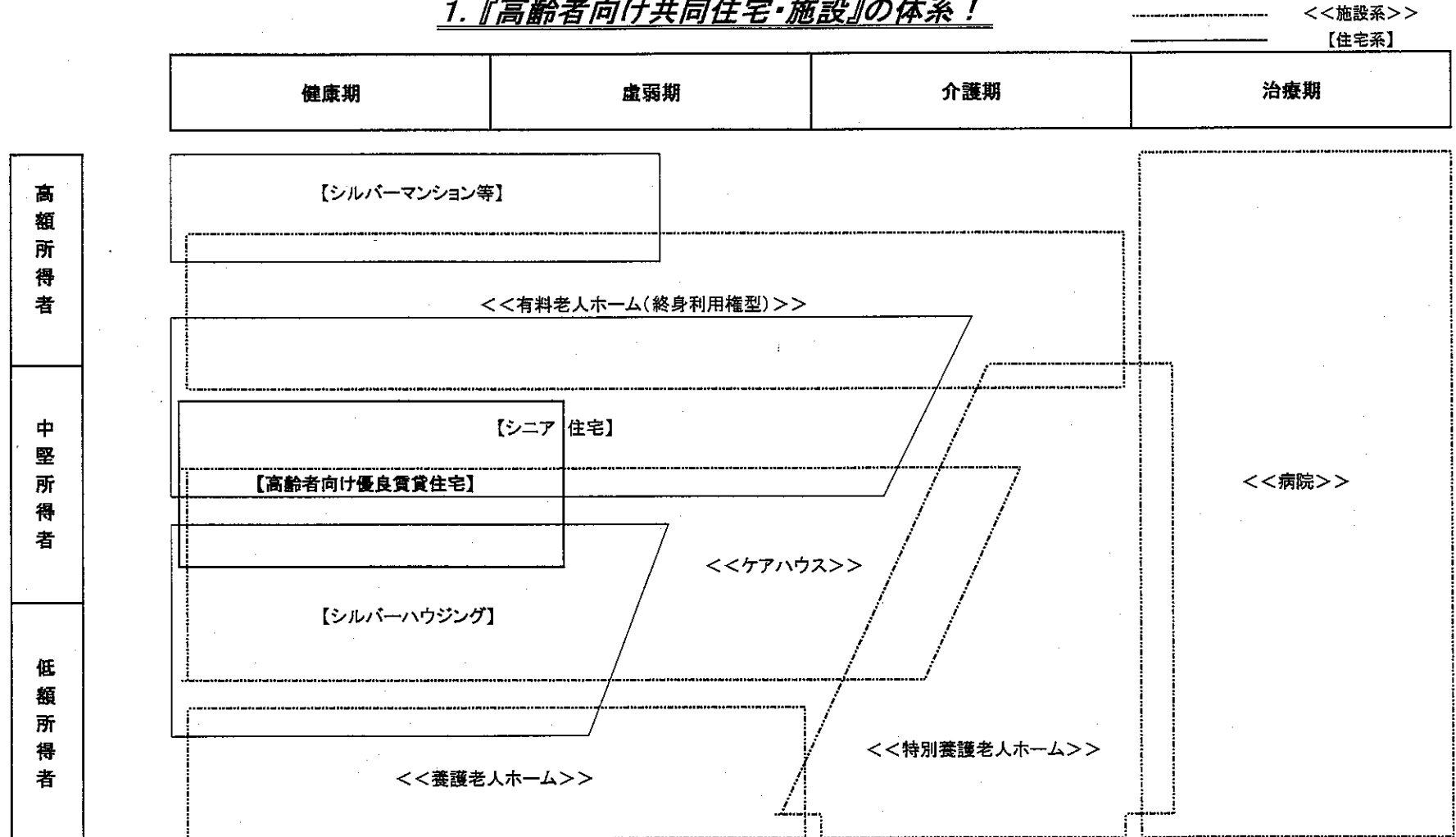
<高齢者の入居についての意見>



(2) 研究テーマの事業特性ならびに方向性の決定

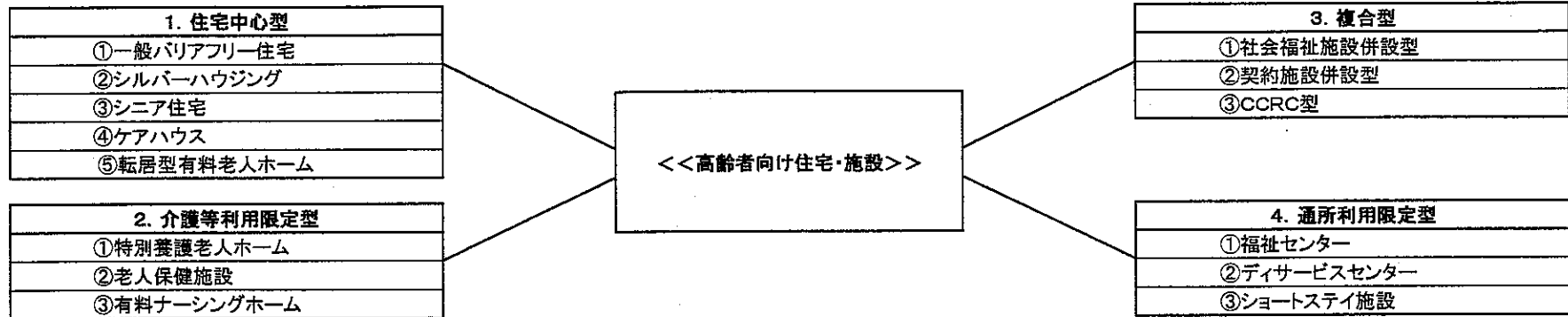
(1) 事業特性

1. 『高齢者向け共同住宅・施設』の体系！



2. 『高齢者向け共同住宅・施設』の分類ならびに現状！

★高齢者向け住宅・施設のタイプ分類



★高齢者向け住宅・施設の現状

タイプ分類	内 容
1-①	高齢者が将来、住宅内で必要となると考えられる居住機能を想定して、要所に手摺りの設置や床段差の解消、トイレや浴室の設備機能を配慮した住宅。
1-②	バリアフリー住宅の集合住宅で、緊急時の対応等が常駐する管理人(ライフサポートアドバイザー)によって行われる。(詳細は末尾資料編参照)
1-③	シルバーハウジング住宅に基礎サービスとして緊急時対応・安否確認・生活相談・健康相談・フロントサービスを提供し、食事・生活援助サービスも選択サービスとして提供する。(ポスト有料老人ホーム事業と注目)
1-④	従来の軽費老人ホームを現代の生活レベルに合致したものに改善したホームであり、居室の個室化を図り、居住性を高め、プライバシーの保持を可能にした。生活援助サービス等の基本サービスはあるが、要介護時は一般福祉サービスを受ける。
1-⑤	有料老人ホームの類型の中で、専用の介護用の部屋や設備がなく、居室内での単独生活が難しくなった場合、転居を条件とした入居契約を行っているホームであり、自立生活を前提としている。
2-①	身体上・精神上の介護が常時必要で、在宅で介護を受けることが出来ない高齢者が入所する介護専用の社会福祉施設。(高齢者人口の1%強(29万床)の整備目標あり)
2-②	特別養護老人ホームとの差は、医療サービス(手厚い看護・介護・機能訓練・その他)が充実しているくらいで内部サービスには大きな差はない。中間・通過施設とも呼ばれ自宅への退院的復帰を第一主義としている。
2-③	自己負担で入所出来る民間の介護専用型施設。有料老人ホームに併設されて一体契約となる施設が多い。(課題は、特老や老人保健施設との設備・介護ノウハウの差別化を強く打ち出せるかにかかっている。)
3-①	住宅中心型施設に併設する形で社会福祉施設等(特老・老人保健施設・ディサービスセンター等)を隣接させていく方式。但し併設しても必ずしも隣接する施設へ転居できるとは限らない。
3-②	高齢者住宅の入居契約とは別に、任意契約で併設された有料ナーシングホーム等への転居を可能とするもの。これは、住宅入居契約と要介護時の介護施設入居契約または介護サービス契約を分離したもの。
3-③	先進的な終身利用型有料老人ホームであり、健全な自立生活から重度の要介護状態までをトータル的に同一施設内で終身利用出来る施設である。多くの有料老人ホームは、基本的にはこの方式を目標にしているが、実際は重度の痴ほう症になった場合には、退去もしくは他の施設への転居を条件としている施設が多く、この方式を遂行出来る施設は少ない。
4-①	地域の老人の各種相談・健康増進・教養の向上・リクレーション等に総合的に寄与する利用施設で、特A・A・B型の3種類がある。設置・運営は自治体、社会福祉法人が行うもので、無料施設である。
4-②	在宅の虚弱老人や寝たきり老人を送迎バスで来所させ、生活指導・健康チェック・入浴・給食・日常動作訓練等を行う社会福祉施設である。在宅ケアサービスを補充するセンターとして注目されているもので、特別養護老人ホームや老人保健施設と併設される場合が多く、重度介護型のA型からB型・C型・D型と分類され、痴ほう症向けE型もある。
4-③	独立した施設ではないが、特別養護老人ホーム等を利用して短期間入所することが出来る施設事業。家庭の事情や住宅改造時等で自宅生活が出来ない時に短期間利用すること等を想定している。

(資料)建築知識「用途・業態 特住データファイル」96年度版

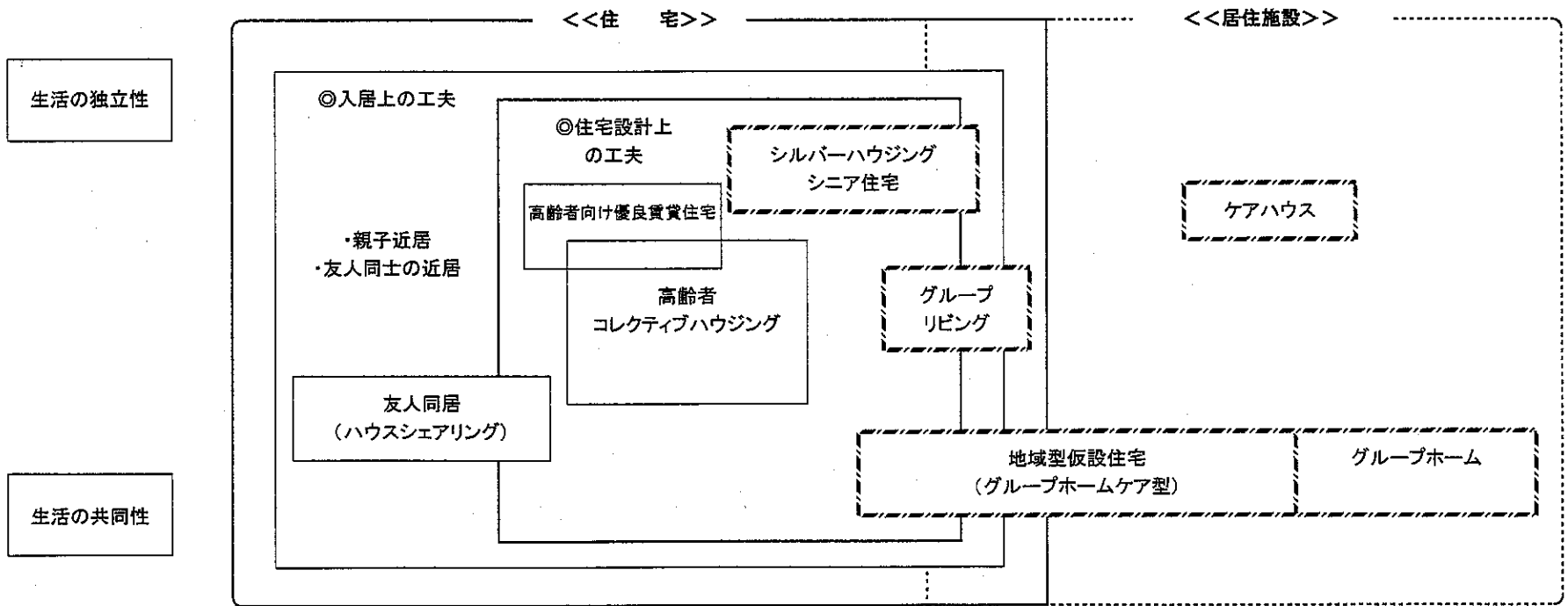
3. 『高齢者向けの共同住宅』の分類！

★高齢者向けの共同住宅の目的

1. 安心感……居住者同士の支えあいによる安心感のある生活
2. サービス……居住者の心身条件の変化に応じた効率的なサービスの享受
3. 楽しさ……日常生活行為や趣味活動等を行なう楽しさのある生活

《コミュニティ重視》
～ふれあいのあるコミュニティづくり～

《サービス重視》
～地域の中での自立生活の継続～



<----- サービスの付帯が前提となるもの >

(資料) (財)高齢者住宅財団「高齢社会の住まいと福祉データブック」平成10年

4. 『高齢者向け共同住宅・施設』入居に対する高齢者の生活不安と基本ニーズ！

★一般的に高齢者は長年にわたって生活の場である自宅を所有している。そしてそれなりに居住満足感があり、人間関係も近隣に友人もあり、生活も安定していると思われる。その人々が何のために新たに新居に移転しなければならないのかを考えたときに、住み慣れた環境から離れるのには相当の理由と新しい生活場所に求める要件があるとしなければならない、その目的が現実化されなければならない。

【居住不安】

<健康不安>	★既往症があり、万一に対する備えや身体機能の低下により階段の乗り降りがつらい等。
<自宅管理不安>	★子供たちが独立し、夫婦だけになり自宅が広くなりすぎ、維持管理や庭・不要な部屋の掃除が煩わしい。
<セキュリティ不安>	★夫婦だけの生活で防犯や防災に不安がある。

【人間関係の不安】

<私的人間関係の変化>	★会社等が中心になっていた友人関係から、個人中心の人間関係への再編成。
<独立心から他人依存へ>	★自分中心志向から変化し、寂しさ・孤独感から他人への依存心が発生する。
<家族関係の変化>	★子供の独立や配偶者の死去等で、万一の場合に対する不安心が増す。

【利便性不安】

<都市機能>	★行動範囲が狭くなっており、都市機能を簡単に使えるようになりたい。
<交通機能>	★毎日、通勤等はしなくなったが、自宅から外出する時に便利な所に住みたい。
<他施設機能>	★リタイア後の生活に利用する各種の施設を簡単に利用できる所に住みたい。

【高齢者の生活ニーズ】

<健康管理ニーズ>	★いつまでも健康で普通の生活を維持したい。
<安心生活ニーズ>	★万一の時、だれかが世話をしてくれるという安心感を持ちたい。
<煩わしさ解放ニーズ>	★自宅管理・家事から解放され、気楽な生活をしたい。
<生活エンジョイニーズ>	★子育てや家族の世話から解放され、人生をより楽しみたい。

(2)『高齢者対応マンション』の事業成立条件！

★ここまでは、わが国における高齢者社会の進展状態、その原因と特徴、その中における高齢者の家族形態、経済状態、住まい方の特性をつぶさにみてきました。更に高齢者向け共同住宅・施設を体系的に分類し、その現状について概観するとともに、高齢者自身が持っている生活に対する基本的ニーズについても明らかにしました。これら入居高齢者の意向を整理し、一方で高齢者住宅を事業として供給する側の前提を確認することで、今回の研究テーマの絞り込みを行ないます。

<<入居者側の前提>>

1. 立地としての付加価値が高い。
 - ・生活利便施設に近い
 - ・心身条件の変化に応じたサービスが受けやすい
 - ・職住の近接
 - ・現在居住地に近い
2. 高齢者対応住宅である。
 - ・バリアフリーが充分である
 - ・セキュリティが信頼できる
 - ・居住者同士の支え合いが期待出来る。
3. 生活を楽しむ。
 - ・住宅管理の手間がかからない

<<事業者側の前提>>

1. 土地の有効活用による長期安定収入の確保。
 - ・入居希望者の安定的ストックが期待出来る
 - ・安全な収支計画見通し
2. 高齢者入居に伴う不安の解消。
 - ・入居・退去基準の明確化
 - ・管理運営の確実性と安全性
3. 各種支援制度の利用が期待出来る。
 - ・高齢者向け優良賃貸住宅制度による建設費補助
 - ・高齢者向け優良賃貸住宅制度による家賃補助
 - ・公的資金の低利融資

<<行政側の前提>>

1. 住宅行政と整合性。
 - ・民間活力導入によるシルバー特優賃制度の普及
2. 福祉行政との整合性。
 - ・在宅型サービスの提供

(3)『高齢者対応マンション』方向性の決定！

<p><u>(1)供給対象の絞り込み。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 自力生活の可能な高齢者 2. 単身または主として高齢者夫婦 	<p><u>(3)立地の絞り込み。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 中心市街地 2. 地区の成熟が進み、高齢者の居住人口が比較的多い地区
<p><u>(2)供給形態の絞り込み。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 賃貸型 2. 共同住宅型 	<p><u>(4)公的支援の利用</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 高齢者向け優良賃貸住宅・特定優良賃貸住宅の制度 2. 住宅金融公庫建設資金の割り増し融資

【概念図】

