

# 高齢者の住まいの問題点と災害対策の現状について

聖徳大学短期大学部  
教授 萩輪 裕子

## 1. はじめに

住まいは人の生活に欠かせないものであるが、極めて高額である上に、維持管理にも費用がかかり、住み手にとっては大きな負担となっている。とりわけ高齢者は、収入が限られている上に身体機能が低下したり、介護が必要になったりする可能性があり、いつまで在宅生活を続けられるか、住まいに関して大きな不安を感じていると考えられる。また、地球温暖化の影響で台風等の自然災害が頻発化・激甚化していることや、巨大地震への備えが必要なことなども、住まいへの不安を増幅している。

そこで本稿では、高齢者が現在、住まい

について感じている問題点の全体像を把握すると共に、虚弱化した際の住み替えや改修の意向、更に災害対策の現状を把握し、必要な支援について考察する。

## 2. 調査の概要

本稿では内閣府「令和5年度 高齢者の住宅と生活環境に関する調査」のデータを用いて、年齢別、収入別、及び住宅の所有形態別に分析を行う。これらのデータは全て、内閣府のホームページ<sup>1)</sup>で公開されている。調査の概要は表1のとおりである。なお筆者は企画分析委員として同調査に関与した。

表1<sup>1</sup> 調査の概要

調査対象者	全国の65歳以上（令和5年10月1日現在）の男女（施設入所者は除く。）
調査方法及び調査期間	郵送調査法（オンライン回答併用） 令和5年10月26日～11月30日
標本抽出方法、標本数	層化二段無作為抽出法 標本数4,000人
有効回収数（有効回収率）	有効回収数2,677人（有効回収率66.9%）
調査委託機関	一般社団法人新情報センター

## 3. 回答者の基本的な属性

回答者の属性は以下のとおりである。性別は、男性47.7%、女性52.3%とやや女性が多い。

年齢は、前期高齢者（65～74歳）と後期高齢者（75歳以上）の割合がほぼ同じである（表2）。

現在、一緒に暮らしている同居者について複数回答で聞いたところ、「配偶者（夫又は妻（パートナーも含む））」が62.3%と最も多く、次に「子（子の配偶者を含む）」

30.6%、「同居者はいない（ひとり暮らし）」20.1%の順となっている（表2）。概括すると、年齢が高いほど「同居者はいない（ひとり暮らし）」及び「子等と同居」が多く、「配偶者等と同居」は少なくなる傾向がみられる（図1）。

住宅の所有形態は、「持家（一戸建て）」が多く、全体では76.2%を占める（表2）。以下、「持家（分譲マンション等の集合住宅）」8.3%、「賃貸住宅（民営のアパート、マンション）」5.9%、「賃貸住宅（公営・公

社・UR等の集合住宅)」4.5%、「賃貸住宅(一戸建て)」2.4%の順で多い。

表2 基本的な属性

n=2677

年齢	65~69歳	70~74歳	75~79歳	80~84歳	85~89歳	90歳~	
%	22.8	28.2	22.5	15.9	8.1	2.6	
現在の同居者(複数回答)	同居者はいない(ひとり暮らし)	配偶者(夫又は妻(パートナーも含む))		親(配偶者の親を含む)	子(子の配偶者を含む)	その他(親族以外も含む)	不明・無回答
%	20.1	62.3		3.7	30.6	3.2	2.1
住宅の所有形態	持家(一戸建て)	持家(分譲マンション等の集合住宅)	賃貸住宅(一戸建て)	賃貸住宅(民営のアパート、マンション)	賃貸住宅(公営・公社・UR等の集合住宅)	高齢者向け住宅	その他
%	76.2	8.3	2.4	5.9	4.5	0.4	1.5
同居している家庭の収入(含年金) の合計額(税込み。1か月当たりの 平均額。ボーナスがある場合はそれ も含めた平均額。)		~10万円未満	10万円~20万円未満	20万円~30万円未満	30万円~40万円未満	40万円以上	不明・無回答
	%	11.1	26.0	25.3	13.6	16.9	7.2

図1 年齢別の同居者(複数回答)

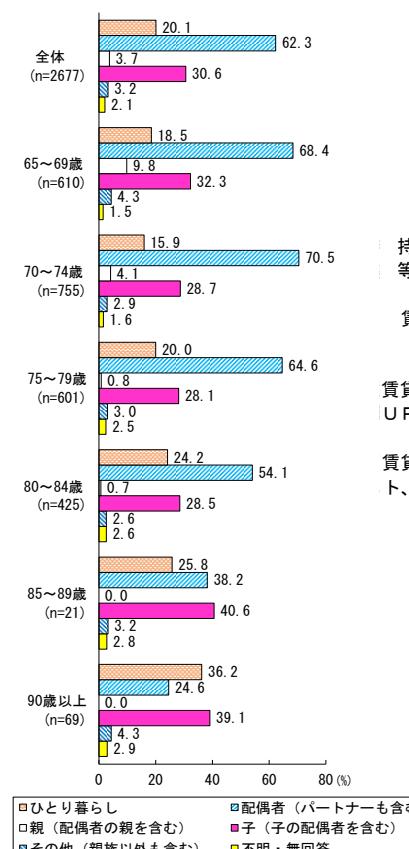
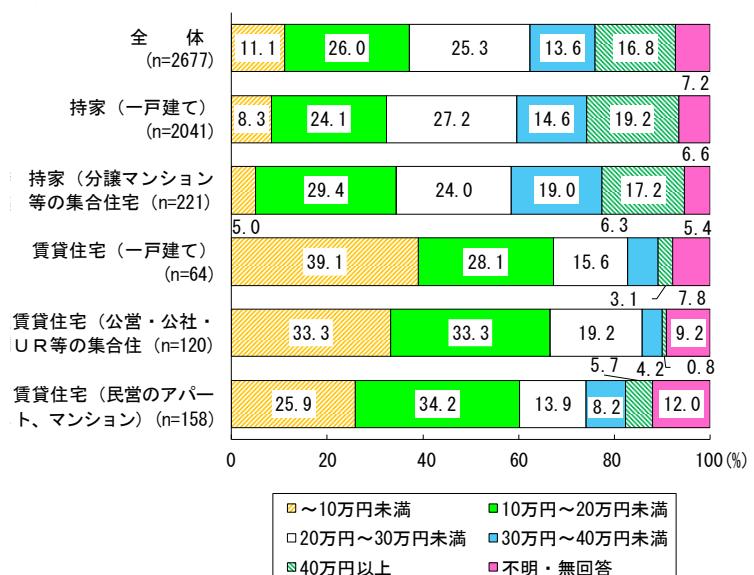


図2 住宅形態別の同居する家庭の

収入の合計額(一か月当たり)



同居している家庭の収入の合計額（税込みで1か月当たりの平均額。ボーナスがある場合はそれを含めて平均した額）は、「10万円～20万円未満」26.0%、「20万円～30万円未満」25.3%の順で多い（表2）。「10万円未満」が11.1%を占める一方で、「40万円以上」が16.9%となっている。住宅の所有形態別にみると、賃貸住宅の居住者は一か月当たりの収入が20万円未満の人が6割を超えている（図2）。

#### 4. 現在の住まいの問題点

現在の住まいに対して感じている問題は、全体では、「何も問題点を感じていない」が29.9%である（図3）。何らかの問題を感じている人が多い。その内容は、「住まい

が古くなり、いたんでいる」29.5%、「地震、風水害、火災などの防災面や防犯面で不安がある」24.4%、「断熱性や省エネ性能が不十分」16.9%、「家賃、税金、住宅維持費など住宅に関する経済的負担が重い」15.5%、「段差や階段等があり使いにくい」12.7%の順となっている。

年齢別に住まいの問題を比較すると、85歳以上の人には「何も問題点を感じていない」人がやや多い（図4）。しかし、「段差や階段等があり使いにくい」は80歳以上の人人がやや多く、90歳以上では更にその傾向が顕著である。一方で、90歳以上では「防災面や防犯面の不安」を挙げた人は少なく、緊急時の不安より日常生活の不便を感じている人が多い。

図3 現在の住まいの問題点（複数回答）

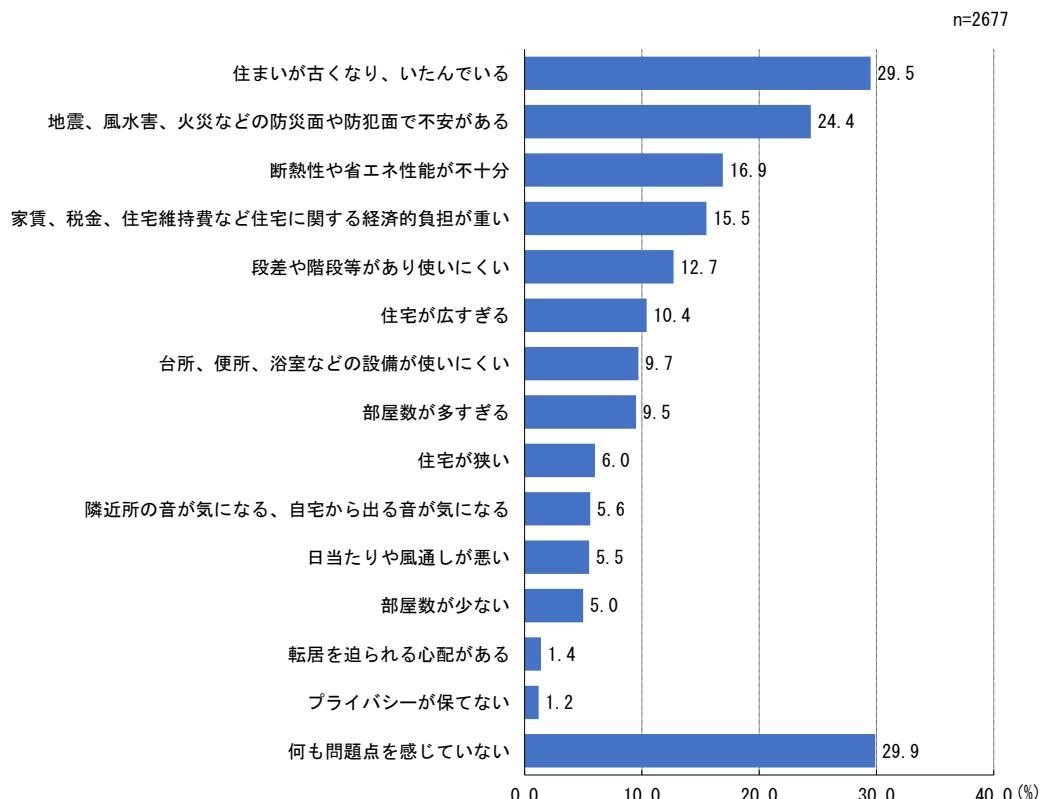
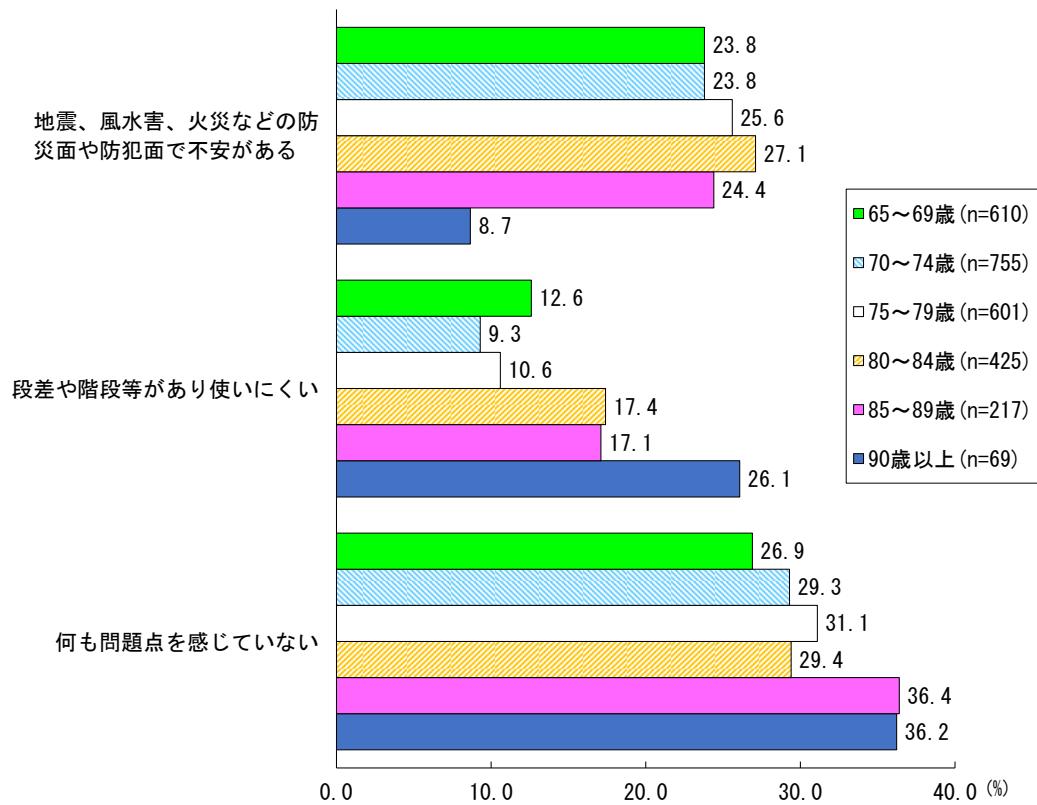


図4 年齢別にみた現在の住まいの問題点（複数回答）



住まいの問題点を住宅の所有形態別にみると（表3）、持家（一戸建て）の人は「何も問題点を感じていない」が29.8%で、多く挙げられた問題としては、「住まいが古くなり、いたんでいる」31.7%、「地震、風水害、火災などの防災面や防犯面で不安がある」27.5%、「断熱性や省エネ性能が不十分」19.0%の順で多い。

次に持家（分譲マンション等の集合住宅）の人は「何も問題を感じていない」が42.1%で、他の住宅形態に比べると問題を感じている人が少ない。内容としては、「家賃、税金、住宅維持費など住宅に関する経済的負担が重い」が21.3%で最も多い。

賃貸住宅についてみると、「何も問題点を感じていない」人は、賃貸住宅（一戸建て）では12.5%、賃貸住宅（民営のアパー

ト、マンション）では20.9%と少なく、何らかの問題を感じている人が極めて多い。「賃貸住宅（一戸建て）」では、「住まいが古くなり、いたんでいる」45.3%が最も多く、次に「家賃、税金、住宅維持費など住宅に関する経済的負担が重い」と「台所・便所・浴室などの設備が使いづらい」が同率の29.7%で続く。賃貸住宅（民営のアパート、マンション）の場合は、「家賃、税金、住宅維持費など住宅に関する経済的負担が重い」が30.4%と最も多く、「住まいが古くなりいたんでいる」24.1%、「台所・便所・浴室、などの設備が使いづらい」17.7%の順である。賃貸住宅（公営・公社・UR等の集合住宅）は、「何も問題点を感じていない」が29.2%で、他の賃貸住宅に比べると、問題を挙げる人が少ない。その中で

も多く挙げられた問題は、「住まいが古くなり傷んでいる」30.8%、「台所、便所、浴

室などの設備が使いづらい」29.2%の順である。

表3 現在の住まいの問題点（住宅の所有形態別）

所有形態	問題のない人	問題の内容（割合の高い順）				
		1位	2位	3位	4位	5位
持家（一戸建て） (n=2041)	29.8%	老朽化 31.7%	防災・防犯面 27.5%	断熱性・省 エネ性 19.0%	段差や階段 13.9%	経済的負担 13.3%
持家（分譲マンション等の集合住宅） (n=221)	42.1%	経済的負担 21.3%	老朽化 11.3%	隣近所の音 10.9%	防災・防犯面 10.0%	住宅が狭い 7.2%
賃貸住宅（一戸建て） (n=64)	12.5%	老朽化 45.3%	経済的負担、設備面 29.7%		防災・防犯面、断熱性・省 エネ性 20.3%	
賃貸住宅（民営のアパート、マンション） (n=158)	20.9%	経済的負担 30.4%	老朽化 24.1%	設備面 17.7%	防災・防犯面、住宅が狭い 15.2%	
賃貸住宅（公営・公社・UR等の集合住宅） (n=120)	29.2%	老朽化 30.8%	設備面 29.2%	経済的負担 19.2%	防災・防犯面、断熱性・省 エネ性 15.0%	

※表中の選択肢の表記は省略している。

※区切り線がない場合は同率順位を示している。

以上をまとめると、老朽化を問題と感じていたのは、賃貸住宅（一戸建て）が最も多かったが、持家（一戸建て）、賃貸住宅（公営・公社・UR等の集合住宅）でも1番目に挙げられていた。維持・修繕の費用が将来どの程度必要となるか、先が見えないだけに、不安の材料となっている。防災・防犯面については、共同住宅よりも持家（一戸建て）のほうが問題になっている。共同住宅は鉄骨造、鉄筋コンクリート造が多く、防犯面でも侵入口が限られているため、比較的の安心だと考えられている。

## 5. 身体が虚弱化した際の意向

身体が虚弱化した際にどのように暮らしたいか、住み続けや改修の意向をみると、最も多いのは身体機能が低下しても「現在の住居に、とくに改修などはせずそのまま

住み続けたい」とする人で、44.5%である（図5）。

また次に多いのは、「介護を受けられる特別養護老人ホームなどの施設に入居する」で21.0%である。

改修をした人及び将来考えている人は、「虚弱化する前に改修済みのため、そのまま住み続けたい」8.3%、身体が虚弱化してから「現在の住宅を改修し住みやすくする」15.7%であり、改修等をせずにそのまま住み続けたいと考えている人のほうが多い。

住み続ける場合と施設入居等の意向に分けて、同居する家庭の収入別に比較すると、収入が多いほど「現在の住宅を改修し住みやすくする」とする割合が高い（図6）。また収入が少ない人は、「虚弱化する前に改修済みなのでそのまま住み続けたい」と

する人が少ない傾向がみられる。施設に入居する場合は、「介護を受けられる特別養護老人ホームなどの施設に入居する」が最も多いが、収入が一か月当たり 30 万円以

上の場合は、「介護を受けられる有料老人ホームなどの施設に入居する」人も多く、約 16% となっている（図 7）。

図 5 虚弱化した際の住まいの意向（複数回答）

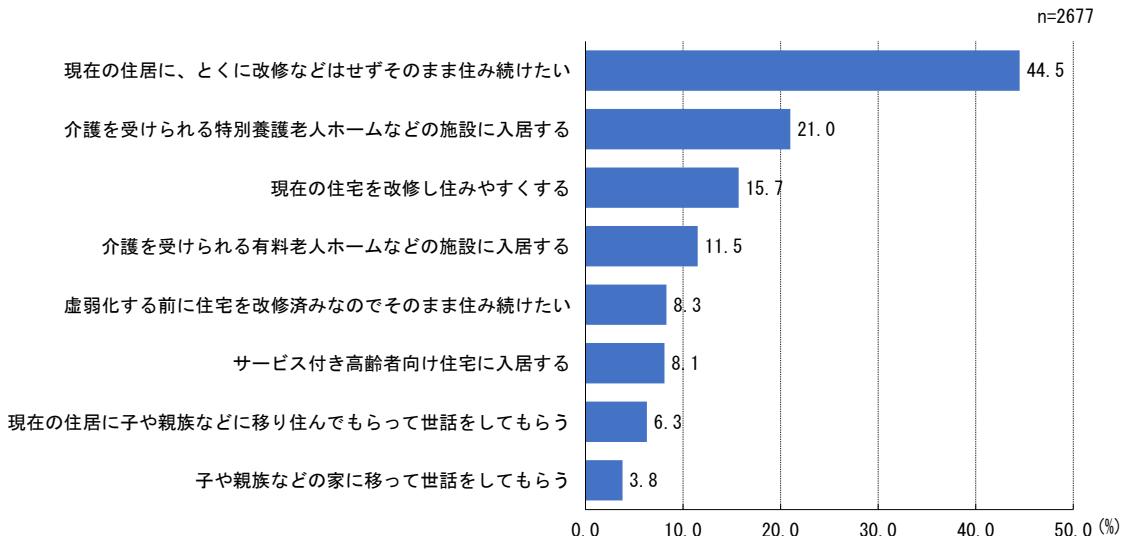
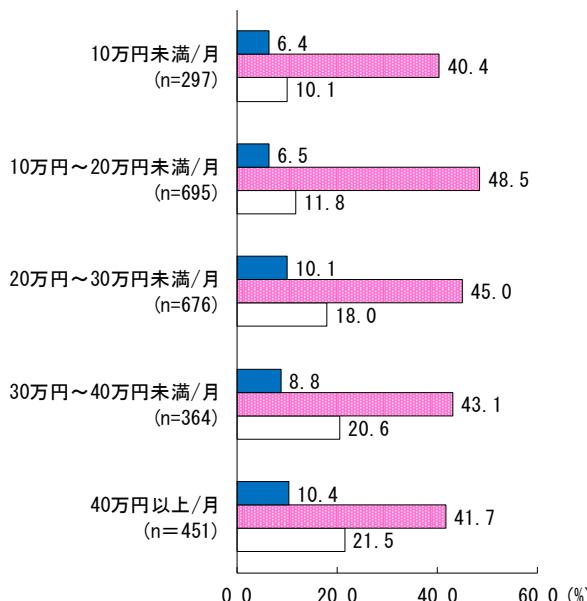
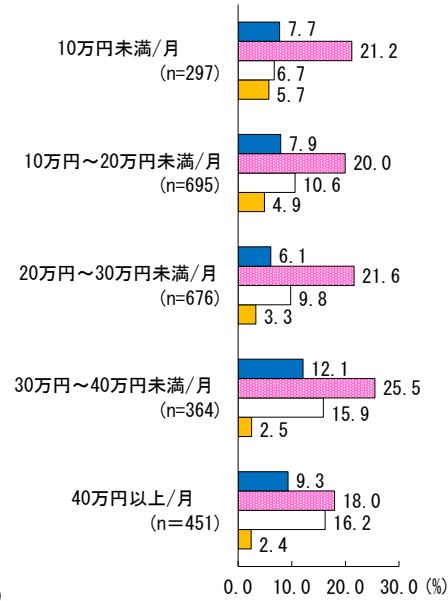


図 6 虚弱化した際の住み続けの意向  
(収入別) (複数回答)



- 虚弱化する前に住宅を改修済みなのでそのまま住み続けたい
- 現在の住居に、とくに改修などはせずそのまま住み続けたい
- 現在の住宅を改修し住みやすくする

図 7 虚弱化した際の施設入居等の意向  
(収入別) (複数回答)



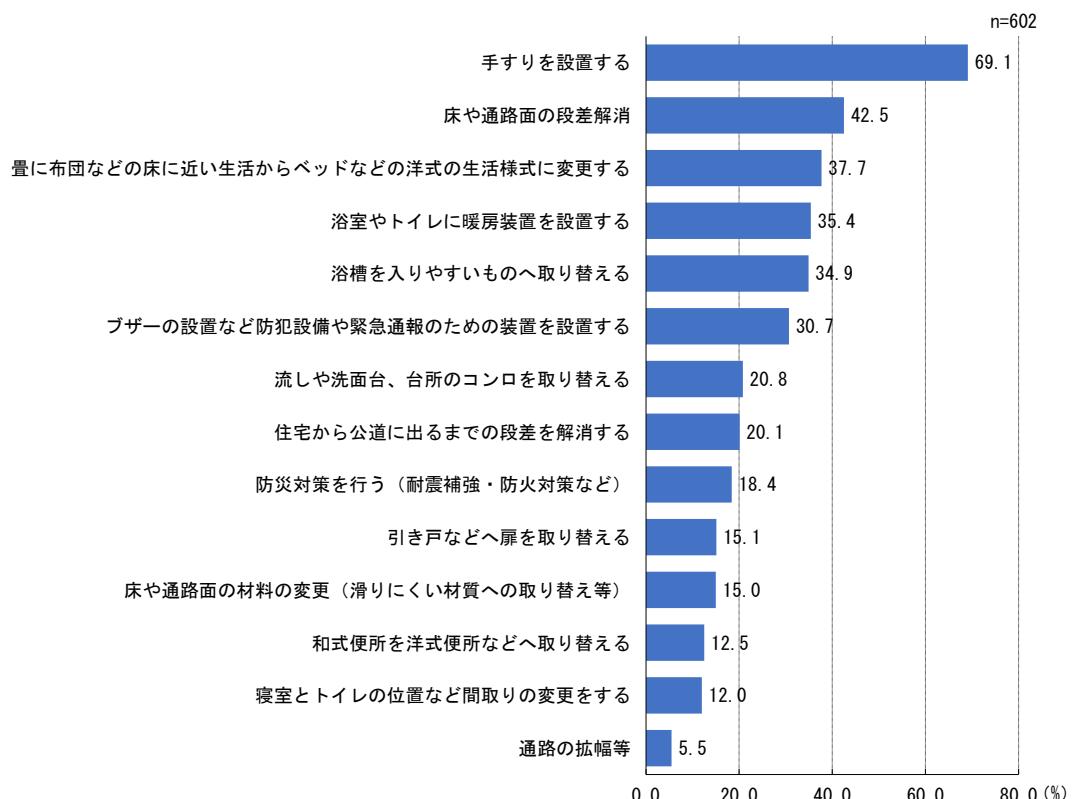
- サービス付き高齢者向け住宅に入居する
- 介護を受けられる特別養護老人ホームなどの施設に入居する
- 介護を受けられる有料老人ホームなどの施設に入居する
- 子や親族などの家に移って世話をしてもらう

## 6. 身体機能が低下した際に住み続けるために必要な改修の内容

将来、身体機能が低下した場合でも現在の住まいに住み続けたいと考えている人に対し、どのような住宅改修が必要だと思うか複数回答で回答を得た。結果としては、既に改修済みの場合も含めると、「手すりを設置する」69.1%、「床や通路面の段差解

消」42.5%、「畳に布団などの床に近い生活からベッドなどの洋式の生活様式に変更する」37.7%、「浴室やトイレに暖房装置を設置する」35.4%、「浴槽を取り替える」34.9%の順であった(図8)。バリアフリーの配慮のほか、ベッドや設備に関する項目も挙げられている。

図8 身体機能が低下した際に必要な改修の内容



## 7. 防災対策の現状

地震などの災害に備えて、どのような対策をしているかをみると、「特に何もしていない」は21.3%で、何らかの対策をしている人が多い。最も多いのは、「近くの学校や公園など、避難する場所を決めている」44.8%、「自分が住む地域のハザードマッ

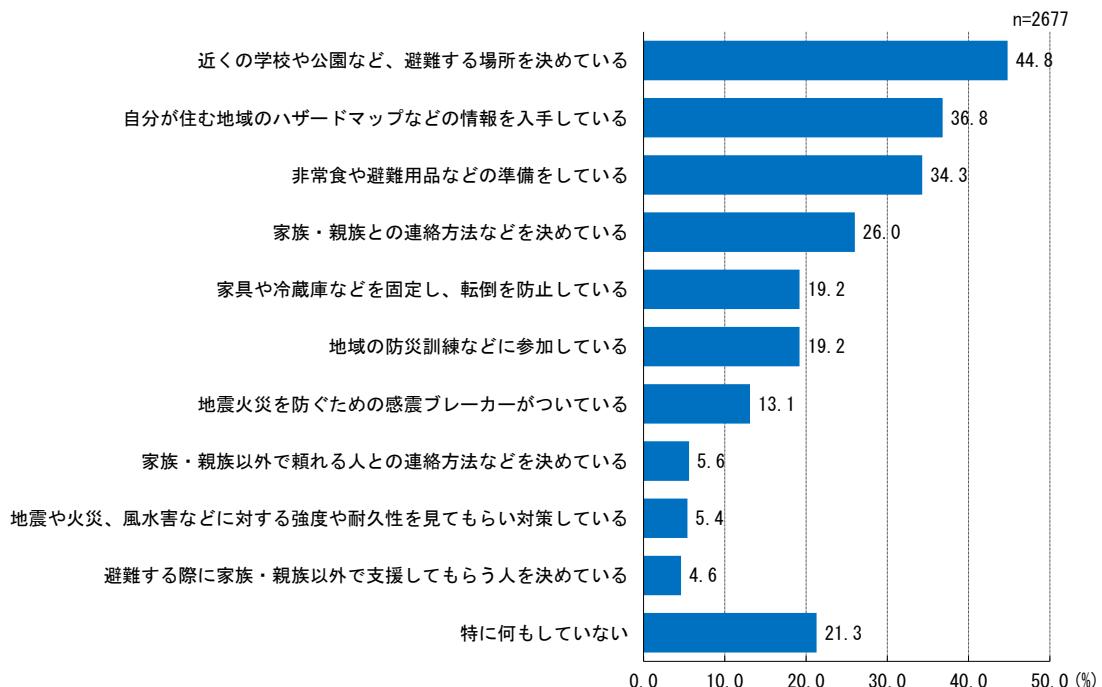
プなどの情報を入手している」36.8%、「非常食や避難用品などの準備をしている」34.3%で、避難や備蓄に関するものが多い(図9)。

一方、室内の対策や住宅の耐震性能の向上に関しては「家具や冷蔵庫などを固定し、転倒を防止している」19.2%、「地震火災を

防ぐための感震ブレーカーがついている」13.1%、「地震や火災、風水害などに対する強度や耐久性を専門家に見てもらい対策

をしている」5.4%となっており、対策を実施している人が少ない。

図9 地震などの災害に備えて取っている対策（複数回答）



住宅に関する対策について、同居人の有無別にみたところ、「特に何もしていない」人はひとり暮らしの場合に 27.2%と多い（図10）。例えば、「家具や冷蔵庫などを固定し、転倒を防止している」人は、同居者がいる場合は 21.0%だが、ひとり暮らしでは 11.4%となっている。なお、「地震火災を防ぐための感震ブレーカーがついている」については、同居家族がいても設置者は 13.9%に過ぎず、まだあまり普及が進んでいないことが窺える。支援制度を設けている自治体もあるが、その普及についてはこれからの課題となっている。

同居する家庭全員の収入別にみると、やはり収入が多い人のほうが対策を実施し

ている（図11）。しかし収入が月に 40 万円以上の人でも「家具や冷蔵庫などを固定し、転倒を防止している」のは 25.9%、「住宅の性能（地震や火災、風水害などに対する強度や耐久性）を専門家に見てもらい、必要な対策をしている」のは 10.0%で、対策はまだ不十分だと考えられる。

図 10 同居人の有無別の住宅に関する防災対策（複数回答）

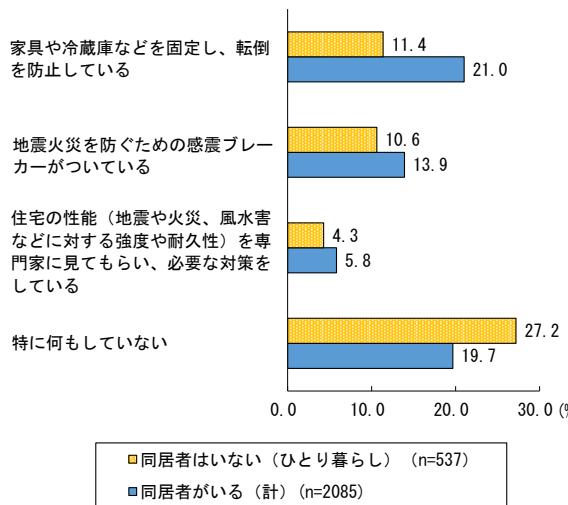
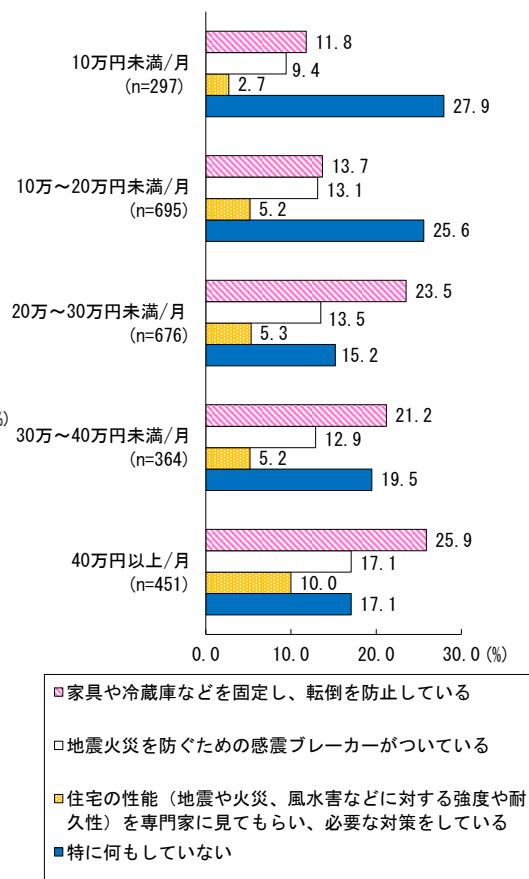


図 11 収入別（一か月当たり）の住宅に関する防災対策（複数回答）



## 8.まとめと考察

本稿では、高齢者が感じている住まいの問題の全体像と、身体が虚弱化した際の住み続けや改修の意向、更に防災対策として取り組んでいる内容について把握した。既存の支援制度を踏まえて、更に必要とされている支援の方向性を検討する。

### (1) 住まいの問題

「住まいの問題を感じていない」人は約3割に過ぎず、多くの人が問題を感じている。問題の内容としては、「老朽化」、「防災面・防犯面」、「断熱性や省エネ性能」の順

で多く挙げられている。年齢別にみると、「段差や階段等」を問題と挙げている人は80歳以上が多い。また住宅の所有形態により問題の傾向が異なり、老朽化が最も問題とされているのは、持家（一戸建て）、賃貸住宅（一戸建て）、賃貸住宅（公営・公社・UR等の集合住宅）である。持家（分譲マンション等の集合住宅）、賃貸住宅（民営のアパート・マンション）では経済的負担が最も問題とされている。

老朽化に関しては、住宅・土地統計調査（平成30年）<sup>2)</sup>によると、1980年以前に建設された築44年以上の建物の割合は、

持家（一戸建て）29.3%、民営借家（一戸建て）36.2%、借家（公営・公社・UR）46.5%となっている。特にこれらの形態では老朽化が進んだものが多く存在しており、それが災害時の不安にも繋がっていると考えられる。

住まいの問題を解決するためには、専門家による相談や低額収入者のための資金面の支援が欠かせない。防災対策に関しては、耐震診断や耐震改修のための助成・税の優遇、専門家の派遣等がなされており、住宅リフォーム推進協議会のホームページ<sup>3)</sup>でも各自治体の支援制度が紹介されている。しかし現在のところ、支援対象は1981年5月以前の旧耐震基準以前の建物が中心で、内容も地域により差がある。本年1月の能登半島地震では、1981年6月以降の新耐震基準の建物も多数の被害が生じており、今後の検証を踏まえて対象建物の拡充が求められる。また、耐震改修は工事中の生活の場をどう確保するか等、高齢者等にとり負担が大きい。住み替えのほうが適当な場合もあり、住宅と福祉の専門家が連携して一人ひとりの事情に合わせて相談を進める体制づくりが求められる。

持家の場合は、各自が耐震化や住宅の修繕等について日頃から意識をして、高齢化する以前から準備をしておくことが望まれる。国が普及を進めている長期優良住宅<sup>4)</sup>では、30年以上の維持保全計画の作成を義務付けている。マンションでも、長期修繕計画の作成や修繕積立金についてガイドライン<sup>5)</sup>がある。また中古住宅に関する流通促進のために、インスペクション（点検・調査）<sup>6)</sup>が推進されている。住み続けることを予定している持家（一戸建て）においても、個人の責任として、購入当初から長期修繕計画を立てて維持保全のた

めの資金等の準備をしておくことが必要だと考えられる。

## （2）身体が虚弱化した際の住まい方

将来、身体が虚弱化した際の住まい方としては、「現在の住居に、とくに改修などはせずそのまま住み続けたい」とする人が44.5%と最も多い。住宅・土地統計調査<sup>7)</sup>では、高齢者のいる世帯に占める、一定のバリアフリー化（2か所以上の手すり設置、段差のない屋内）を施した住宅の割合は42.4%となっている。既に一定のバリアフリー化がなされた住まいに居住している人は、改修をせずにそのまま住み続けたいと考えていることが予想できる。

身体機能が低下した際に必要な改修の内容としては、手すりの設置、段差の解消など基本的なバリアフリーの配慮と同時に、ベッドなど洋式の生活空間、浴室やトイレの暖房装置、浴槽を取りやすいものに交換、防犯設備や緊急通報装置などを挙げる人が3割を超えていた。

要支援・要介護の高齢者等が利用する介護保険<sup>8)</sup>では、住宅改修や福祉用具に関するサービスを利用ることができ、必要な場合は手すりの設置や段差の解消等に取り組むことができる。上限が20万円で、所得に応じた自己負担があるが、誰もが利用できるサービスとして、大きな役割を果たしている。更に独自の住宅改修助成制度等を創設している自治体もある。

ベッドの利用に関しては、介護保険の福祉用具貸与サービスの中に、「特殊寝台」があるが、原則、要介護2以上でないと利用ができない。高度な機能の必要性はないが、一般的なベッドを必要とする高齢者のために、普通ベッドの貸与サービスなども需要があると考えられる。

浴槽の交換に関しては、「浴槽を入りやすいものに交換」したい人が全体で3割を超えており、持家（一戸建て・分譲マンション等）と賃貸住宅のいずれも同様の傾向にあった。浴槽等の設備の交換については、東京都など一部の自治体では助成があるものの、全国一律の制度ではない。日々の生活の自立促進や介護負担の軽減に関する問題であり、地域格差が生じないような仕組みづくりが求められる。

賃貸住宅のバリアフリー化に関しては、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（住宅セーフティネット法）<sup>9)</sup>に基づく助成制度の利用も考えられる。セーフティネット住宅として登録が必要となるが、バリアフリー化や耐震化のためのリフォーム費用の補助を受けられる。賃貸住宅に居住する高齢者が安心して居住できるよう、これらの制度の利用促進を図ることも必要である。

### （3）防災対策について

防災対策については、自分で特に対策をしていない人が2割おり、対策ができていない人が一定数存在している。また、家具の固定や感震ブレーカーの設置、耐震診断・補強などの室内や住宅に関する防災対策に取り組む人は2割程度と少ない。耐震診断等の支援制度については先述したが、その他、一部の自治体では、家具の転倒防止、耐震シェルターや耐震ベッドの利用、感震ブレーカーの設置等の支援制度も創設している。これらの支援制度の啓発や、まだ制度のない地域への普及を図ることも必要とされている。自ら対策を取りづらい一人暮らし等の高齢者のためには、福祉の専門家に加えて住宅の専門家も連携し、多様な支援制度を利用して安全な住生活

の実現を図ることが重要となっている。

（注）-----

<sup>1)</sup> 図表は全て、内閣府「令和5年度 高齢者の住宅と生活環境に関する調査結果」より筆者作成。

### 【引用・参考文献】

- 1) 内閣府「令和5年度 高齢者の住宅と生活環境に関する調査」、<https://www8.cao.go.jp/koureishiki/r05/html/index.html>、（参照 2024-09-01）
- 2) 総務省「平成30年度 住宅・土地統計調査」 主要統計表 表11、<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tyousake.html>、（参照 2024-09-01）
- 3) 一般社団法人住宅リフォーム推進協議会「地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト」、<https://www.j-reform.com/reform-support/>、（参照 2024-09-01）
- 4) 国土交通省「長期優良住宅のページ」 [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000006.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html)、（参照 2024-09-01）
- 5) 国土交通省「長期修繕計画標準様式 長期修繕計画作成ガイドライン」平成20年6月、令和6年6月改訂、<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001747006.pdf>、（参照 2024-09-01）
- 6) 国土交通省「既存住宅インスペクション・ガイドライン」平成25年6月、<https://www.mlit.go.jp/common/001001034.pdf>、（参照 2024-09-01）
- 7) 総務省「平成30年度 住宅・土地統計調査 住宅の構造等に関する集計結果の概要」 [https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kouzou\\_gaiyou.pdf](https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kouzou_gaiyou.pdf)、（参照 2024-09-01）

- 8) 厚生労働省 介護・高齢者福祉 福祉用具・住宅改修  
<https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000212398.html>、(参照 2024-09-01)
- 9) 国土交通省「住宅セーフティネット制度」  
[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000055.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html)、(参照 2024-09-01)

### 筆者プロフィール

蓑輪裕子（みのわ ゆうこ）

聖徳大学短期大学部 総合文化学科教授。東京理科大学工学部建築学科卒、東京大学大学院工学系研究科修士課程建築学専攻修了、博士（工学）。民間建築コンサルタント会社、（財）東京都老人総合研究所（現 独立行政法人東京都健康長寿医療センター研究所）を経て聖徳大学短期大学部勤務。専門は建築計画、住居学。

共著に「住まいとインテリアデザイン」（彰国社、2023年）、「ホテルのバリアフリー情報の現状と課題について」（聖徳大学生涯学習研究所紀要、2024年）などがある。

