

高齢化社会と住宅問題(1)

山下隆資

I はじめに

人は誰でも、歳をとることによって心身の機能が低下する。健康で自立した生活を送れる間は、何の不安も無いが、心身機能が衰え、何らかのケアや援護を必要とするようになれば、自分は一体どこに住み、誰の世話になるかということが、大きな悩みごととなる。

多くの高齢者は、できることなら、住み慣れた家、使い慣れた家具、親しい家族や近隣の人々のなかで老後を過ごしたいと考えている⁽¹⁾。しかし、日本の現状は、核家族化が進み、「高齢者夫婦のみの世帯」や「高齢者単身世帯」が増加しており、他方では、住宅も、狭隘で、段差が多く、急勾配の階段、滑りやすい浴室、日本式の便所等々さまざまな面で、高齢者が生活しにくい構造となっている場合が多い。

現在、在宅ケアの意義が強調されているが、在宅ケアを推進して行くためには、まず、高齢者が安心して住める住宅及び生活環境の整備こそが重要であるとする。住宅の整備なくしては、医療も福祉サービスも、その機能を充分に果たすことはできない。その意味で「住宅と生活環境は、福祉の基礎」をなすといえる⁽²⁾。

※本論文中の図表の作成にあたっては、経済学部助手木村住枝さんに手伝っていただいた。この場をかりてお礼を申し上げます。

- (1) 住み慣れた家庭以外での老後の居住形態としては、病院、特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、ケアハウス、シルバーハウジング、老人保健施設、有料老人ホームなどがある。
- (2) 早川和男・岡本祥浩『居住福祉の論理』、13頁。

ここでは、人口の高齢化が一段と進む国及び香川県の住宅事情と、高齢者に対する住宅政策について論じる。

II わが国の住宅事情

1. 増加する高齢者世帯

まずはじめに、住宅政策の展開にあたって重要な意味をもつ世帯構成が、どのように変化してきたのかをみる。

厚生省「国民生活基礎調査」によると、平成3年の全国の世帯総数は4,050万6,000世帯で、昭和50年にくらべ、1.23倍増加している(第1表参照)。

このうち、「65歳以上の高齢者のいる世帯」についてみると、昭和50年の711万8,000世帯から、平成3年の1,161万3,000世帯へと1.63倍増加し、全世帯に占める割合も、21.7%から28.7%へと高まっている。

また、「高齢者夫婦のみの世帯」についてみると、昭和50年の93万1,000世

第1表 世帯構造別にみた65歳以上の者のいる世帯数と構成割合の年次推移

	全世帯数	65歳以上の者のいる世帯						
		総数	全世帯に占める割合(%)	単独世帯	夫婦のみの世帯	親と未婚の子のみの世帯	三世帯	その他世帯
		推 計 数 (千世帯)						
昭和50年	32,877	7,118	(21.7)	611	931	683	3,871	1,023
55	35,338	8,495	(24.0)	910	1,379	891	4,254	1,062
60	37,226	9,400	(25.3)	1,131	1,795	1,012	4,313	1,150
平成元年	39,417	10,774	(27.3)	1,592	2,257	1,260	4,385	1,280
2	40,273	10,816	(26.9)	1,613	2,314	1,275	4,270	1,345
3	40,506	11,613	(28.7)	1,816	2,572	1,392	4,472	1,361
		構 成 割 合 (%)						
昭和50年	-	100.0	-	8.6	13.1	9.6	54.4	14.4
55	-	100.0	-	10.7	16.2	10.5	50.1	12.5
60	-	100.0	-	12.0	19.1	10.8	45.9	12.2
平成元年	-	100.0	-	14.8	20.9	11.7	40.7	11.9
2	-	100.0	-	14.9	21.4	11.8	39.5	12.4
3	-	100.0	-	15.6	22.1	12.0	38.5	11.7

資料：昭和60年以前は厚生省「厚生行政基礎調査」、平成元年以降は同「国民生活基礎調査」

帯から、平成3年の257万2,000世帯へと、2.76倍も増加している。

さらに、「高齢者単独世帯」をみると、昭和50年の61万1,000世帯から、平成3年の181万6,000世帯へと、2.97倍も増えている（なお、この高齢者1人ぐらしのうち、148万5,000人が女性で、約8割を占めている）。

このように、わが国の人口の高齢化が一段と進むなかで、「三世帯世帯」の割合が減少し、「高齢者夫婦のみの世帯」や「高齢者単独世帯」が著しく増えている点が注目される。したがって、今後は、このような世帯構成の変化に的確に対応した住宅政策を推進していく必要があると思われる。

2. わが国の住宅事情

つぎに、わが国の住宅事情が一体どのようになっているのか、その現状をながめてみることにする。

(1) 住宅数

総務庁「住宅統計調査」によって、わが国の住宅数の推移をみると、昭和43年調査で、全国の住宅総数は2,559万1,000戸、総世帯数は2,532万戸となり、戦後はじめて住宅数が世帯数を上回っている。（ただし、すべての都道府県で住宅総数が総世帯数を上回るのは、昭和48年調査においてである）。

そして、昭和63年調査では、住宅総数は4,200万7,000戸で、総世帯数は、3,781万2,000戸となっている。したがって、住宅数が世帯数を419万5,000戸上回り、世帯当たり住宅戸数は1.11戸となっている（第2表参照）。

したがって、戸数面で見ると、わが国の住宅は充足されているといえる。

しかし、ここで注意しなければならないことは、「住宅統計調査」による「住宅」の定義である。「住宅統計調査」による「住宅」とは、「一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの」で、①一つ以上の居住室、②専用の炊事用流し（台所）、③専用の便所、④専用の出入口（屋外に面している出入口、又は居住者やその世帯への訪問者がいつでも通れる共用の廊下などに面している出入口）という四つの設備要件を備えていなければならない（なお、②の台所、③の便所については、専用のものではなく「共用であっても、他の世帯の居住部分を通らずに、いつでも使用できる状

第2表 住宅数及び世帯数の推移

		昭和38年	43	48	53	58	63
住宅総数(A)	千戸	21,090	25,591	31,059	35,451	38,607	42,007
総世帯数(B)	千世帯	21,821	25,320	29,651	32,835	35,197	37,812
普通世帯数(C)	千世帯	21,111	24,687	29,103	32,434	34,907	37,563
人の居住する住宅数	千戸	20,372	24,198	28,731	32,189	34,705	37,413
人の居住しない住宅数	千戸	718	1,393	2,328	3,262	3,902	4,594
一時現在者のみの住宅	千戸	75	186	344	318	447	435
建築中の住宅	千戸	121	173	264	264	154	218
空き家(D)	千戸	522	1,034	1,720	2,679	3,302	3,940
一世帯当たりの住宅数(A/B)	戸	0.97	1.01	1.05	1.08	1.10	1.11
空き家率(D/A)	%	2.5	4.0	5.5	7.6	8.6	9.4

注：昭和43年以前は沖繩県を含まない。

資料：「住宅統計調査」

態のもの」でもよいとしている)。

したがって、たとえ居室一室だけの木造アパートであっても、共用の台所と便所があり、出入口が共用の廊下などに面していれば、それは統計上一戸の住宅として計算に入っているのである。だが、果たしてこのような状態の住居が、人が住むにふさわしい「一户の住宅」といえるかどうか疑問である。

したがって、統計調査上は一応「1世帯1住宅」が実現されていることになっているが、住宅の広さや設備面を考慮にいと、**「1世帯1住宅」**は、必ずしも実現されているとは言い難い。

(2) 住宅の所有関係

つぎに、住宅の所有関係は、どのようになっているのかをみる。

昭和63年の「全世帯」の「持家」の割合(持家率)は61.3%で、ついで「民営借家」25.8%、「公的借家」7.5%、「給与住宅」4.1%、「不明」1.2%の順となっている。このように、わが国では、「持家」の割合が圧倒的に高い。

「持家」を世帯型別にみると、「高齢者のいる全世帯」の持家率は85.4%、「高

「高齢者夫婦のみの世帯」の持家率は81.3%となっており、「全世帯」の平均61.3%よりも、かなり高い数字となっている。

しかし、「高齢者単身世帯」についてみると、持家率は62.5%で、「全世帯」の平均よりもわずかに高いが、「高齢者のいる全世帯」や「高齢者夫婦のみの世帯」にくらべると、かなり低くなっている。

そして、特徴的なことは、「高齢者単身世帯」のうち、「民間借家」で生活する世帯が27.9% (37万5,000世帯) に達し、「高齢者夫婦のみの世帯」11.4%、「高齢者のいる全世帯」9.8%を大きく上回っている点である (第3表参照)。

「民間借家」に住む多くの高齢者は、生活上のさまざまな不安を抱えながら生活を続けている。そして、これら高齢者の不安の第1は、「家賃や物価の値上がり」であり、第2は「働けなくなり収入が減る」ことであり、第3は「立ち退きや契約更新⁽³⁾」であるといわれている。

「民間借家」では、家賃の支払能力や、生活管理能力への不安などから、家主側が、高齢者世帯の入居を断ったり、契約更新時に立ち退き要求をおこなうなどの事態がしばしば生じている。このような高齢者の不安を解消するためには、高齢者向け住宅の増設や公的機関による借り上げ、家賃補助などといった対策が早急に望まれる。

さて、わが国のこれまでの住宅政策は、個人の持ち家を促進させるという方向で展開されてきた。つまり、住宅問題は、基本的には、個人で解決すべきも

第3表 高齢者世帯の住宅の所有関係

単位：千世帯，%

	高齢者単身世帯	高齢者夫婦のみ世帯	高齢者のいる全世帯	全世帯
持家	841 (62.5)	1,549 (81.3)	8,457 (85.4)	22,948 (61.3)
公的借家	123 (9.1)	129 (6.8)	430 (4.3)	2,799 (7.5)
民間借家	375 (27.9)	217 (11.4)	966 (9.8)	9,666 (25.8)
給与・不明	7 (0.5)	10 (0.5)	52 (0.5)	2,041 (5.4)
計	1,346 (100)	1,905 (100)	9,905 (100)	37,454 (100)

資料：昭和63年「住宅統計調査」

(3) 日本住宅会議編「住宅白書 (1990年版)」, 72頁。

のであるとされてきた。しかし、昭和60(1985)年代以降の、都市部での地価高騰による住宅価格の大幅な上昇により、都市部に住む勤労者の住宅取得は、極めて困難な状況となっている。

政府は、平成4年6月「生活大国5か年計画」を閣議決定したが、そのなかで、住生活の充実を図ることは、「経済大国」を築く上で最も重要な課題の一つであるとしている。そして、「東京を始め大都市圏においても、勤労世帯の平均年収の5倍程度を目安に良質な住宅の取得が可能となることを目指して、できる限りこれに近づけるよう、適正な地価水準の実現をはかるための総合的な土地対策を着実に推進するとともに、住宅対策等の諸施策の充実を図る」と宣言⁽⁴⁾している。

しかし、バブル経済崩壊後の不況のなかで、地価は下落に転じているとはいえ、大都市圏で地価は依然として高水準であり、勤労者が年収の5倍程度で住宅を取得するにはほど遠い状況となっている(第1図、第2図参照)。

地価高騰が激しかった昭和60(1985)年代以降の、新設住宅着工戸数を、利用関係別にみると、昭和50年代にくらべ、「持家」と「分譲住宅」を合計した「持家系住宅」の割合が減少し、それに代わって、「貸家」の割合が大きく増大している。

つまり、「持家系住宅」は、昭和50年度には68.7%占めていたが、60年度には54.9%に減少し、さらに、平成4年度には49.2%にまで減少している。

これに対し、「貸家」の割合は、昭和50年度には28.7%であったものが、60年度には43.5%へと上昇し、さらに平成4年度には48.4%を占めるようになっている(第4表参照)。

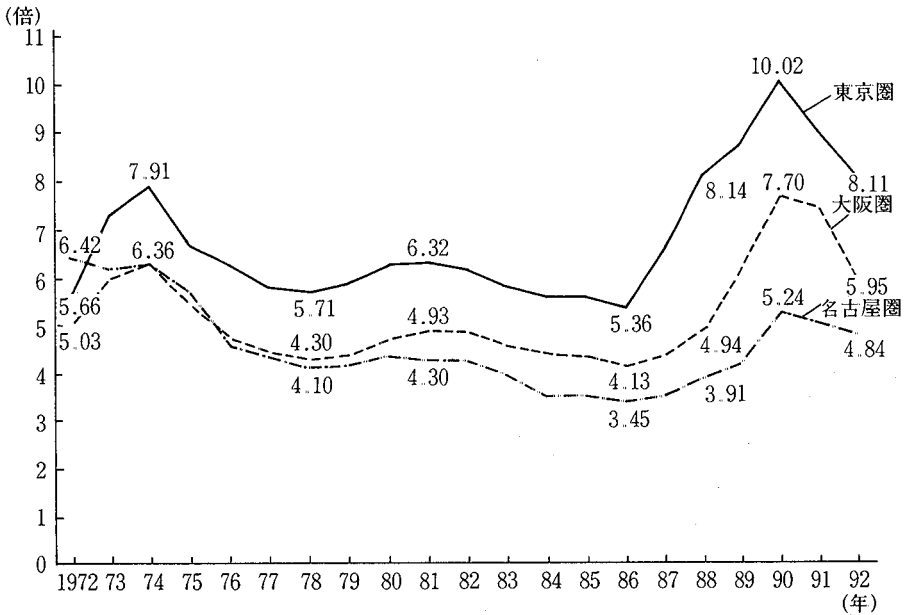
そして、このような状況を考えると、今後とも持家率の割合は低下していくものと思われる。

(3) 住宅の建築時期と老朽度

つぎに、昭和63年「住宅統計調査」の調査時に居住している住宅の建築時期をみると、昭和35年以前に建築された古い住宅の割合は、17.4%となっている。

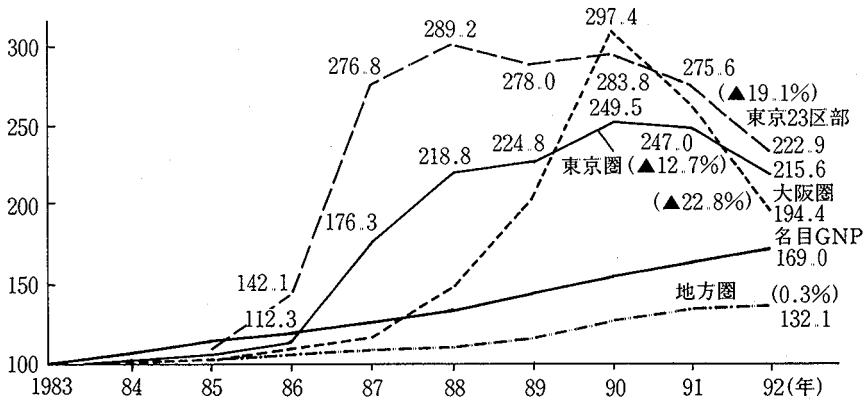
(4) 経済企画庁編「生活大国5か年計画」, 18頁。

第1図 三大都市圏の年収倍率の推移 (1972年~92年上期, 中高層住宅)



(出所) 都市開発協会「三大都市圏の住宅価格と平均的勤労者の所得について」
「エコノミスト」、1993年2月1日号、163頁

第2図 住宅地価指数 (1983年=100、各年7月1日)



(出所) 国土庁「基準地価」
「エコノミスト」、1993年2月1日号、43頁

第4表 新設住宅着工の利用関係別構成比

単位：％

	合 計	持 家	分譲住宅	給与住宅	貸 家
昭和50年度	100.0	51.1	17.6	2.6	28.7
55	100.0	48.0	25.6	2.0	24.4
60	100.0	36.8	18.1	1.6	43.5
平成元年度	100.0	29.9	19.2	1.8	49.1
2	100.0	28.5	23.2	2.2	46.1
3	100.0	33.3	20.3	3.0	43.4
4	100.0	33.9	15.3	2.5	48.4

資料：「住宅着工統計」

そして、この昭和35年以前に建築された住宅の割合を、住宅の所有関係別にみると、「持家」が20.2%で最も多く、ついで、「民間借家」14.5%、「公営借家」11.0%、「給与住宅」10.8%の順となっている。このように、「持家」では古い時期にたてられた住宅が比較的多い（第5表参照）。

また、住宅の老朽度をみると、「総住宅」では、「修理を要しない、又は小修理を要する」が95.0%で、「大修理を要する」は4.6%、「危険又は修理不能」は0.4%となっている。

第5表 住宅の所有関係別建築時期の構成比

単位：％

建築時期	住宅総数	持 家	公営借家	民間借家	給与住宅
昭和35年以前	17.4	20.2	11.0	14.5	10.8
36～45年	20.5	18.4	33.8	20.9	31.0
46～55	36.2	37.7	40.3	33.0	37.0
56～63	24.4	21.7	14.9	30.7	21.0
不 明	1.5	1.9	0.0	0.8	0.2
合 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資料：昭和63年「住宅統計調査」

しかし、これを昭和35年以前に建てられた住宅についてみると、「大修理を要する」は12.7%に増加し、「危険又は修理不能」は1.3%となっている。当然のことながら、古い時期に建てられた住宅は、老朽化がかなり進んでいるといえる。

さらに、昭和35年以前に建てられた「持家」に限ってみると、「大修理を要する」は10.4%、「危険又は修理不能」は0.9%となっている（第6表参照）。

第6表 住宅の老朽破損の程度

単位：%

	総住宅	昭和35年以前に建てられた住宅	昭和35年以前に建てられた持家
修理を要しない又は小修理を要する	95.0	85.9	88.7
大修理を要する	4.6	12.7	10.4
危険又は修理不能	0.4	1.3	0.9
合計	100.0	100.0	100.0

資料：昭和63年「住宅統計調査」

なお、高齢者世帯についてみると、持家率は高いが、しかし、建築時期の古い、老朽度のすすんでいる家に住んでいる世帯が多い。

昭和63年建設省「住宅需要実態調査」によれば、「高齢者単身世帯」の43.6%、「高齢者夫婦のみの世帯」の38.7%は、昭和35年以前に建てられた住宅に住んでいる（第7表参照）。

そして、高齢者世帯の所得状況を見ると、年収200万円未満の世帯が、「65歳以上の夫婦世帯」で41.6%、「65歳以上の単身世帯」では83.6%に達している（第8表参照）。したがって、たとえ建て替えや増改築の必要があったとしても、このような低い所得では、その実現はかなり困難であると推測される。

(4) 住宅の規模

昭和63年の1住宅当たりの居室数をみると、全体の平均では4.86室となっており、昭和43年の3.84室にくらべ、ほぼ1室分増えている。

第7表 住宅の建築時期構成比

単位：％

	全世帯	高齢者単身世帯	高齢者夫婦世帯	三世代世帯
昭和35年以前	18.2	43.6	38.7	26.2
36～45年	20.2	25.3	24.1	20.2
46～55	35.4	18.0	25.6	33.3
56～63	21.9	7.7	9.5	19.2
不明	4.2	5.4	2.1	1.1
合計	100.0	100.0	100.0	100.0

資料：昭和63年「住宅需要実態調査」

第8表 65歳以上の者がいる世帯の所得分布

単位：％

	～100万円	100～200	200～300	300～400	400～500	500～700	700～1000	1000～1500	1500～	不詳
総数	7.3	11.7	15.6	15.9	14.0	16.7	10.6	4.0	1.5	2.8
65歳以上の者がいる世帯	12.2	14.2	15.2	13.4	12.1	15.1	10.8	4.3	2.0	0.6
65歳以上の単身	53.9	29.7	8.8	2.9	1.2	0.9	0.6	0.4	0.3	1.4
65歳以上の夫婦	15.4	26.2	26.7	13.0	6.3	4.7	8.2	2.0	1.6	0.6

資料：昭和63年「住宅統計調査」

これを所有関係別にみると、「持家」の平均が6.03室で、「借家」の平均が2.94室となっており、「持家」と「借家」の室数にはかなりの格差がある。

また、「借家」のなかでも、最も室数の多い「給与住宅」は3.5室であるが、最も少ない「民営借家（設備共用、非木造）」は1.24室となっており、ここでも大きな格差が存在する。

つぎに、1住宅当たり延べ面積をみると、全体の平均は89.29㎡で、昭和48年の73.86㎡よりも15.43㎡増加している。

そして、これを所有関係別にみると、「持家」では116.78㎡となっているが、「借家」の平均は44.27㎡で、「持家」の面積のわずか4割にすぎない。

さらに、「借家」のなかでも大きな格差が存在し、最も広いのは「給与住宅」の56.07㎡で、最も狭いのは「民営借家（設備共用、木造）」の16.32㎡となっている（第9表参照）。

第9表 住宅水準等の推移（全国）

項目	年	所有関係		借家	公営		民 営 (設備専用)		民 営 (設備共用)		給与
		総数	持ち家		公営	公団・公 社	木造	非木造	木造	非木造	
1 住 宅 当 室 住 宅 数 (居)	43	3.84	4.76	2.44	2.66		2.59		1.42		3.07
	48	4.15	5.22	2.60	2.84		2.64		1.41		3.23
	53	4.52	5.65	2.79	3.08	2.97	2.80	2.71	1.35	1.34	3.46
	58	4.73	5.85	2.87	3.22	2.99	2.84	2.70	1.33	1.27	3.54
	63	4.86	6.03	2.94	3.31	3.07	2.98	2.66	1.31	1.24	3.53
1 住 宅 当 量 住 宅 数 (畳)	43	22.04	28.21	12.67	13.29		13.29		7.25		16.94
	48	23.98	31.19	13.53	14.13		13.64		7.10		17.83
	53	26.96	34.89	14.82	15.39	15.53	14.72	15.11	6.85	6.80	19.56
	58	28.60	36.39	15.58	16.49	15.70	15.19	15.48	6.88	6.76	20.47
	63	30.61	39.22	16.51	17.55	16.49	16.41	15.90	6.73	6.88	20.76
1 住 宅 当 延 住 宅 面 積 (㎡)	43	73.86	97.42	38.05	37.78		41.07		18.41		53.56
	48	77.14	103.09	39.49	40.01		40.41		17.78		53.86
	53	80.28	106.16	40.64	41.52	43.32	41.10	38.51	16.16	15.87	55.33
	58	85.92	111.67	42.88	44.90	44.67	43.07	39.23	16.30	16.17	57.28
	63	89.29	116.78	44.27	47.00	44.84	45.61	39.97	16.32	17.16	56.07

注：1. 総務庁統計局「住宅統計調査」による。

2. 昭和43年は沖縄を含まない。

つづいて、平成4年度の着工新設住宅の1戸当たり平均床面積をみると、前年度よりもわずかばかり減少し、85.7㎡となっている。

これを利用関係別にみると、「持家」137.5㎡、「分譲住宅」90.3㎡、「給与住宅」69.3㎡、「貸家」48.7㎡となっており、いずれも前年度にくらべ増加している（第10表参照）。

このように、利用関係別にみると1戸当たりの平均床面積がいずれも増加しているにもかかわらず、全体の平均で減少しているのは、規模の小さい「貸家」

第10表 着工新設住宅の1戸当たり平均床面積の推移

単位：m²

	総計	持家	分譲住宅	給与住宅	貸家
昭和50年度	82.7	104.8	70.2	78.8	51.4
55	94.3	119.3	83.5	85.2	57.1
60	83.1	127.4	79.8	88.5	46.8
平成元年度	80.9	134.0	88.9	74.6	45.8
2	80.8	136.8	83.7	71.3	45.1
3	86.5	137.3	89.6	67.9	47.4
4	85.7	137.5	90.3	69.3	48.7

資料：「住宅着工統計」

の供給が相対的に増加し、戸数全体に占める割合が高まったためと考えられる。⁽⁵⁾

(5) 居住水準の達成状況

すでに述べたように、わが国では昭和48年の「住宅統計調査」で、すべての都道府県で「1世帯1住宅」が実現し、それ以後の国の住宅政策は「量的な充足から、質的向上へ」と重点が移されることになった。

そして、このような事情を背景に、第三期住宅建設五箇年計画（昭和51～55年度）では、「最低居住水準」及び「平均居住水準」という昭和60年を目標年次とする2つの目標が設定された。

ここで言う「最低居住水準」というのは、国民が健全な住生活を享受することができるための最低限の基準を示したもので、昭和55年までに水準以下居住のおおむね2分の1の解消を図り、60年までに全ての世帯が確保することができるようにすることを目標としたものである（第11表参照）。

また、「平均居住水準」というのは、平均的な世帯が確保すべき水準で、昭和60年までに半数の世帯が確保することができるようにすることを目標としたものである。

これらの「最低居住水準」及び「平均居住水準」の目標は、第四期住宅建設

(5) 建設省編「建設白書（平成5年版）」、255頁。

第11表 最低居住水準

世帯人員	室構成	居室面積	住戸専用面積 (壁厚補正後)	(参考) 住戸専用面積 (内法)
1人	1K	7.5m ² (4.5畳)	16m ²	14.0m ²
1人(中高単身)	1DK	15.0 (9.0)	25	22.0
2人	1DK	17.5 (10.5)	29	25.5
3人	2DK	25.0 (5.0)	39	35.0
4人	3DK	32.5 (19.5)	50	44.0
5人	3DK	37.5 (22.5)	56	50.0
6人	4DK	45.0 (27.0)	66	58.5

注：1. 標準世帯とは、この場合、夫婦と分離就寝すべき子供により構成される世帯をいう。ただし、5人以上の世帯の子供については、そのうち2人は同室に就寝するものとしている。

2. 居室面積には、寝室及び食事室兼台所のみを含む。

3. 住戸専用面積には、寝室、食事室兼台所、便所、浴室、収納スペース等を含むが、バルコニーは含まない。なお、住戸専用面積(壁厚補正後)は、鉄筋コンクリート造を想定した壁厚補正を行っている。

4. 室構成の記号は、数字は寝室数、Kは台所、DKは食事室兼台所である。

五箇年計画(昭和56～60年度)にも基本的にそのままの形で引き継がれた。そして、昭和58年の「住宅統計調査」によれば、「最低居住水準」未満世帯は11.4%、「平均居住水準」未満世帯は50.9%となっており、「平均居住水準」については、60年までに半数の世帯が確保するという目標はほぼ達成されている。

第五期住宅建設五箇年計画(昭和61～平成2年度)では、従来の達成状況をふまえ、「最低居住水準」については、ほぼそのままの形で引継ぎ、目標達成に努めることとした。また、「平均居住水準」については、その代わるものとして、新しく「誘導居住水準」を設定した。

この「誘導居住水準」は、長期的視点にたつて住宅ストック全体の水準向上を誘導するためのガイドラインとしての性格を持っており、平成12年(西暦2000年)を目途に、半数の世帯が確保できることを目標としている。⁽⁶⁾

なお、この水準は、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を念頭においた「都市居住型誘導居住水準」と、郊外及び地方における戸建住宅居住を

(6) 建設省住宅局監修「住宅政策の新展開」, 27～28頁。

念頭においた「一般型誘導型居住水準」の2種類から構成されている(第12表、第13表参照)。

さて、昭和63年の「住宅統計調査」によれば、「最低居住水準」未満世帯率は、全世帯で9.5%となっている。これを、住宅の所有関係別にみると、「持家」の未満世帯率が2.7%であるのに対し、「借家」の未満世帯率は20.9%という高い数字となっている。そして、「借家」のなかでも、「民営借家(木造・設備共用)」での未満世帯率が42.9%と際だって高くなっている。

第12表 都市居住型誘導居住水準

世帯人員	室構成	居住室面積	住戸専用面積 (壁厚補正後)	(参考) 住戸専用面積 (内法)
1人	1DK	20.0㎡(12.0畳)	37㎡	33.0㎡
1人(中高齢単身)	1DK	23.0 (14.0)	43	38.0
2人	1LDK	33.0 (20.0)	55	48.5
3人	2LDK	46.0 (28.0)	75	66.5
4人	3LDK	59.0 (36.0)	91	82.5
5人	4LDK	69.0 (42.0)	104	94.5
5人(高齢単身を含む。)	4LLDK	79.0 (48.0)	122	110.5
6人	4LDK	74.5 (45.5)	112	102.0
6人(高齢夫婦を含む。)	4LLDK	84.5 (51.5)	129	117.0

さらに、65歳以上の高齢者のいる世帯についてみると、未満世帯率は「高齢者のいる全世帯」5.9%、「高齢者夫婦のみの世帯」2.3%、「高齢者単身世帯」7.9%となっており、いずれも「全世帯」の未満世帯率9.5%よりも低くなっている。

しかし、「高齢者単身世帯」が住んでいる「民営借家(木造、設備共用)」の場合は、未満世帯率が74.6%という極めて高い数字となっており、民営借家に住む1人ぐらし老人の住宅事情の悪さが如実に示されている(第14表参照)。

第13表 一般型誘導居住水準

世帯人員	室構成	居住室面積	住戸専用面積 (壁厚補正後)	(参考) 住戸専用面積 (内法)
1人	1DKS	27.5㎡(16.5畳)	50㎡	44.5㎡
1人(中高齢単身)	1DKS	30.5 (18.5)	55	49.0
2人	1LDKS	43.0 (26.0)	72	65.5
3人	2LDKS	58.5 (35.5)	98	89.5
4人	3LDKS	77.0 (47.0)	123	112.0
5人	4LDKS	89.5 (54.5)	141	128.5
5人(高齢単身を含む。)	4LLDKS	99.5 (60.5)	158	144.0
6人	4LDKS	92.5 (56.5)	147	134.0
6人(高齢夫婦を含む。)	4LLDKS	102.5 (62.5)	164	149.5

注：1 標準世帯とは、この場合、夫婦と分離就寝すべき子供により構成される世帯をいう。ただし、6人世帯の子供については、そのうち2人は同室に就寝するものとしている。

2. 居住室面積には、寝室、食事室、台所（又は食事室兼台所）、居室、及び余裕室のみを含む。

3. 住戸専用面積には、寝室、食事室、台所（又は食事室兼台所）、居間、余裕室、便所、浴室、収納スペース等を含むが、バルコニーは含まない。なお、住戸専用面積（壁厚補正後）は、鉄筋コンクリート造を規定した壁厚補正を行っている。

4. 室構成の記号は、数字は寝室数、Lは居間、Dは食事室、Kは台所（ただし、1人世帯のDKは食事室兼台所）、Sは余裕室である。

第14表 住宅の所有関係別高齢者世帯の最低居住水準未満世帯率

単位：％

住宅の所有関係		高齢者単身世帯	高齢者夫婦のみ世帯	高齢者のいる全世帯	全世帯
全	体	7.9	2.3	5.9	9.5
持	家	2.0	0.8	2.9	2.7
借	家	17.8	9.1	24.0	20.9
うち 民営 借家	木造・設備専用	14.9	11.9	24.1	23.3
	木造・設備共用	74.6	56.9	73.4	42.5
	非木造	13.3	6.8	18.9	12.3

資料：昭和63年「住宅統計調査」

III 香川の住宅事情

つぎに、香川県内の住宅事情は、一体どのようになっているのかをみることにする。

1. 県内の住宅事情

(1) 高齢者世帯の推移

まず、「国勢調査」によって、香川県内の「65歳以上の親族のいる世帯数」の推移をみると、昭和45年の6万8,360世帯から平成2年の11万717世帯へと1.6倍増加している(なお、「国勢調査」の変更により、昭和55年以前は、65歳以上の親族のいる普通世帯数、昭和60年以降は、65歳以上の親族のいる一般世帯数となっている点に注意)。そして、世帯総数に占める割合(昭和45年は普通世帯総数に占める割合、平成2年は一般世帯総数に占める割合)は、昭和45年の28.7%から、平成2年の34.4%へと増加している。

これを、「高齢者夫婦のみの世帯」についてみると、昭和45年の7,020世帯から平成2年の2万2,778世帯へと3.2倍増加し、「65歳以上の親族のいる世帯総数」に占める割合も、10.3%から20.6%へと大きく増加している。

また、「高齢者単独世帯」についてみると、昭和45年の5,851世帯から平成2年の1万6,852世帯へと2.9倍増加し、「65歳以上の親族のいる世帯総数」に占める割合も、8.6%から15.2%へと増加している。

このように香川県内でも、「65歳以上の親族のいる世帯」が増加し、このうち特に、「高齢者夫婦のみの世帯」や「高齢者単独世帯」の増加が著しく目立っている(第15表参照)。

(2) 総住宅数

つぎに、「住宅統計調査」によって、香川県内の住宅数の推移をみると、昭和43年調査で、住宅総数が23万930戸となり、総世帯数22万6,810戸を上回っており、統計上はこの時点で「1世帯1住宅」が実現されていることになる。

そして、昭和63年についてみると、総住宅数は34万1,700戸となっており、総世帯数30万6,400戸を3万5,300戸上回り、1世帯当たりの住宅は1.12戸

第15表 65歳以上の親族のいる世帯数の推移(香川県)

単位: 戸, %

	総数	単独世帯	夫婦のみ	夫婦と子	片親と子	夫婦と親	夫婦, 子, 親	夫婦, 子, 親 と他の親族	その他
昭和45年	68,360 28.7	5,851 (8.6)	7,020 (10.3)	3,776 (5.5)	2,571 (3.8)	3,277 (4.8)	30,798 (45.1)	7,078 (10.4)	7,989 (11.7)
50	77,415 29.1	7,653 (9.9)	10,233 (13.2)	3,928 (5.1)	3,194 (4.1)	5,248 (6.8)	32,566 (42.1)	6,721 (8.7)	7,872 (10.2)
55	88,469 31.1	9,900 (11.2)	13,892 (15.7)	4,409 (5.0)	3,992 (4.5)	6,745 (7.6)	35,638 (40.3)	6,607 (7.5)	7,286 (8.2)
60	98,715 32.3	12,576 (12.7)	17,425 (17.7)	4,854 (4.9)	4,952 (5.0)	7,649 (7.8)	36,522 (37.2)	6,625 (6.7)	7,816 (8.0)
平成2年	110,717 34.4	16,852 (15.2)	22,778 (20.6)	6,107 (5.5)	6,330 (5.7)	8,819 (8.0)	35,788 (32.3)	5,851 (5.3)	8,192 (7.4)

注: 昭和55年以前は, 65歳以上の親族のいる普通世帯数, 昭和60年以降は, 65歳以上の親族のいる一般世帯数(「国勢調査」の変更による)。

資料: 「国勢調査」

となっている。

このように, 量的な面でみる限り, 県内の住宅は充足されているといえる(第16表参照)。

第16表 住宅数及び世帯数の推移(香川県)

		昭和38年	43	48	53	58	63
住宅総数(A)	戸	209,000	230,930	263,500	300,800	320,400	341,700
総世帯数(B)	世帯	212,300	226,810	250,700	275,600	293,200	306,400
普通世帯数(C)	世帯	208,000	223,340	247,300	273,300	291,800	305,600
人の居住する住宅数	戸	202,000	219,420	244,000	271,300	289,200	303,000
人の居住しない住宅数	戸	6,820	11,500	19,400	29,400	31,200	38,600
一時現在者のみの住宅	戸	720	1,400	1,500	2,000	2,200	2,300
建築中の住宅	戸	1,000	1,170	2,700	1,800	1,400	1,500
空き家(D)	戸	5,100	8,930	15,200	25,600	27,600	34,800
一世帯当たりの住宅数(A/B)	戸	0.98	1.02	1.05	1.09	1.09	1.12
空き家率(D/A)	%	2.4	3.9	5.8	8.5	8.6	10.2

資料: 「住宅統計調査」

(3) 住宅の建築時期と老朽度

つぎに、住宅の建築時期と老朽度についてみる。

昭和63年現在、人が居住している住宅数は、県内に30万3,000戸あるが、その建築時期をみると、昭和35年以前に建てられた住宅が7万2,200戸あり、全体の23.8%を占めている。これは、全国平均17.4%を6.4ポイント上回っており、香川の住宅は古い時期に建てられたものが多いことを示している。

したがって、老朽度も進み、「危険又は修理不能」と「大修理を要する」を合計した住宅の割合は、全体の6.5%(1万9,500戸)を占めており、これも全国の平均5.0%を上回っている。そして、特に昭和35年以前に建てられた住宅の老朽化が目立っており、その割合は17.0%となっている(第17表参照)。

第17表 住宅の建築時期と老朽度(香川県)

単位:戸,%

建築時期	居住住宅総数		修理を要しない又は小修理を要する		大修理を要する		危険又は修理不能	
総数	303,000	100.0	283,500	93.6	18,400	6.1	1,100	0.4
戦前～昭和35年	72,200	100.0	59,900	83.0	11,400	15.8	900	1.2
36～45	61,200	100.0	56,900	93.0	4,100	6.7	200	0.3
46～55	108,400	100.0	106,000	97.8	2,400	2.2	0	0.0
56～63	59,900	100.0	59,500	99.3	400	0.7	0	0.0
不明	1,300	100.0	1,200	92.3	100	7.7	0	0.0

資料:昭和63年「住宅統計調査」

(4) 住宅の建て方と構造

つぎに、住宅の建て方をみる。

まず、「一戸建て住宅」は、昭和38年の17万5,000戸から、63年には23万5,300戸へと増加している。しかし、住宅数に占める割合は86.6%から77.7%へと減少している(だが、昭和63年の、全国平均の「一戸建て住宅」の割合は62.4%であるから、香川の「一戸建て住宅」の割合は、全国平均よりもかなり高いといえる)。

これに対し、「共同住宅」は、昭和38年の8,900戸から、63年の4万3,900戸へと大幅に増加し、住宅総数に占める割合も、昭和38年の4.4%から63年には14.5%へと増加している（第18表参照）。

第18表 住宅の建て方の推移（香川県）

単位：戸

	居住住宅		長屋建		共同住宅		その他		
	総数	一戸建 構成比(%)		構成比(%)		構成比(%)		構成比(%)	
昭和38年	202,000	175,000	86.6	17,100	8.5	8,900	4.4	700	0.3
43	219,420	181,590	82.8	22,010	10.0	15,390	7.0	430	0.2
48	244,000	202,100	82.8	21,800	8.9	19,100	7.8	1,000	0.4
53	271,300	219,800	81.0	20,600	7.6	29,500	10.9	1,500	0.6
58	289,200	228,900	79.1	20,800	7.2	38,400	13.3	1,100	0.4
63	303,000	235,300	77.7	22,200	7.3	43,900	14.5	1,700	0.6

資料：「住宅統計調査」

また、住宅を構造別にみると、「木造」は昭和38年の94.1%から、63年には66.0%へと大きく減少している。しかし、「木造」の全国平均は41.5%であるから、これと比べると、香川では、依然として木造住宅の割合が高いといえる。

さらに、「防火木造」及び「非木造」の割合をみると、昭和38年には、それぞれ3.2%、2.5%であったものが、63年には14.0%、20.1%へと大きく増加している。これは、「共同住宅」の大幅な増加が影響しているものと考えられる（第

第19表 住宅の構造の推移（香川県）

単位：戸

	居住住宅総数	木造		防火木造		非木造	
			構成比(%)		構成比(%)		構成比(%)
昭和38年	202,000	190,000	94.1	6,500	3.2	5,000	2.5
43	219,420	188,010	85.7	15,340	7.0	16,070	7.3
48	244,000	200,900	82.3	21,400	8.8	21,700	8.9
53	271,300	211,100	77.8	22,400	8.3	37,800	13.9
58	289,200	204,000	70.5	32,700	11.3	52,500	18.2
63	303,000	199,900	66.0	42,300	14.0	30,800	20.1

資料：「住宅統計調査」

19表参照)。

(5) 住宅の所有関係

所有関係別住宅数の推移をみると、「持家」戸数は昭和38年の15万4,000戸から昭和63年の21万5,700戸へと1.4倍増加している。しかし、持家率は、昭和38年の76.2%から63年の71.2%へと徐々に減少している。しかし、63年の全国平均の持家率は61.3%であるから、香川の持家率は、全国平均に比べると、依然として高いレベルにあるといえる(香川県の持家率は全国20位)。

つぎに、「民営借家」についてみると、昭和38年の3万2,800戸から63年の5万7,100戸へと1.7倍増加し、全体に占める割合も16.3%から18.8%へと高まっている。なお、「民営借家」のなかでは、「設備専用」が増加し、「設備共用」がいちじるしく減少している。

「公営住宅」は、昭和38年から63年にかけて、8,300戸から1万5,300戸へと1.8倍増加し、全体に占める割合も4.1%から5.0%へと高まっている。

また、「給与住宅」も7,100戸から1万3,800戸に増加し、全体に占める割合も3.5%から4.6%へと増加している(第20表参照)。

第20表 所有関係別住宅数の推移(香川県)

単位:戸,%

	総数 (居住住宅)	持家	公営借家	民営借家 (設備専用)	民営借家 (設備共用)	給与住宅
昭和38年	202,000 (100.0)	154,000 (76.2)	8,300 (4.1)	23,600 (11.7)	9,200 (4.6)	7,100 (3.5)
43	219,420 (100.0)	161,250 (73.5)	10,740 (4.9)	28,640 (13.1)	7,680 (3.5)	11,110 (5.1)
48	244,000 (100.0)	177,000 (72.5)	10,500 (4.3)	39,400 (16.1)	3,900 (1.6)	13,100 (5.4)
53	271,300 (100.0)	196,600 (72.5)	17,200 (6.3)	40,300 (14.9)	4,100 (1.5)	13,200 (4.9)
58	289,200 (100.0)	205,900 (71.2)	17,200 (5.9)	44,300 (15.3)	5,400 (1.9)	16,300 (5.6)
63	303,000 (100.0)	215,700 (71.2)	15,300 (5.0)	55,500 (18.3)	1,600 (0.5)	13,800 (4.6)

資料:「住宅統計調査」

(6) 住宅の規模と設備の状況

つぎに、住宅の規模についてみると、昭和63年の「1住宅当たり居住室数」は5.8室（全国平均は4.9室）、「1住宅当たり畳数」は36.0畳（全国平均は30.6畳）、「1住宅当たり延べ床面積」は、108.1㎡（全国平均は89.3㎡）となっており、いずれも全国水準を上回っている。

だがしかし、これを住宅の所有関係別にみると、かなり大きな格差があることに注意しなければならない。例えば、「持家」の1住宅当たり居住室数と延べ床面積は6.76室（129.80㎡）であるが、「借家」のそれは3.54室（53.65㎡）

第21表 住宅の規模の推移（香川県）

	居住住宅 総数	持家	借家	公営借家	民 営 借 家		給与住宅
					設備専用	設備共用	
(1住宅当たり居住室数)							
昭和38年	4.43	4.94	2.69	2.48	3.08	1.87	3.43
43	4.56	5.18	2.87	2.63	3.03	1.78	3.44
48	5.04	5.78	3.09	2.71	3.17	1.78	3.59
53	5.47	6.29	3.31	3.28	3.34	1.52	3.83
58	5.62	6.54	3.34	3.41	3.41	1.29	3.79
63	5.84	6.76	3.54	3.49	3.51	1.53	3.93
(1住宅当たり畳数)							
昭和38年	23.46	26.51	12.95	11.76	14.92	8.99	18.21
43	24.36	28.06	14.10	12.39	14.71	8.68	17.92
48	28.12	32.83	15.67	13.19	15.93	8.85	18.90
53	31.83	37.39	17.22	16.63	17.23	7.76	20.90
58	33.28	39.49	17.90	17.32	18.22	6.93	21.32
63	35.96	42.41	19.81	18.71	19.65	8.17	23.11
(1住宅当たり延べ床面積)							
昭和38年	78.05	88.94	40.42	35.43	47.97	25.55	60.59
43	84.19	98.60	44.26	35.81	47.08	23.27	59.67
48	92.13	109.13	47.18	39.09	48.09	23.05	58.11
53	95.73	113.84	48.06	44.42	48.83	17.33	60.02
58	101.55	122.13	50.61	48.17	51.76	15.32	61.91
63	108.05	129.80	53.65	48.12	54.07	19.87	62.24

資料：「住宅統計調査」

にすぎない。さらに、「民営借家（設備共用）」では1.53室（19.87㎡）という狭さである（第21表参照）。

つづいて、住宅の設備状況をみると、人が居住している住宅のうち、浴室を保有していない住宅が1万4,600戸（4.8%）あり、このうち「民営借家（木造）」では6,800戸（19.1%）の住宅に浴室がない。

また便所の水洗化も遅れており、全体の水洗化率は51.6%、「民営借家（木造）」では41.6%にすぎない。さらに、「民営借家（木造）」では、専用の便所がない住宅が1,400戸ある。

このように、特に「民営借家（木造）」住宅での設備水準の低さが目立っている（第22表参照）。

第22表 所有関係別設備状況（香川県）

	居住住宅 総数	台所専用 (専用率%)	便所専用 (専用率%)	両方専用 (専用率%)	便所水洗 (水洗率%)	浴室あり (保有率%)
総 数	303,000 (100.0)	301,300 (99.4)	299,900 (99.0)	299,900 (99.0)	156,400 (51.6)	288,400 (95.2)
持 家	215,700 (100.0)	215,600 (100.0)	215,500 (99.9)	215,500 (99.9)	101,700 (47.1)	211,300 (98.0)
借 家	86,200 (100.0)	85,700 (99.4)	84,400 (97.9)	84,300 (97.8)	54,700 (63.5)	77,100 (89.4)
公営借家	14,000 (100.0)	14,000 (100.0)	14,000 (100.0)	14,000 (100.0)	6,100 (43.6)	13,200 (94.3)
公団公社	1,200 (100.0)	1,200 (100.0)	1,200 (100.0)	1,200 (100.0)	1,200 (100.0)	1,200 (100.0)
民借木造	35,600 (100.0)	35,200 (98.9)	34,200 (96.1)	34,200 (96.1)	14,800 (41.6)	28,800 (80.9)
民借非木	21,500 (100.0)	21,500 (100.0)	21,200 (98.6)	21,300 (99.1)	20,700 (96.3)	20,900 (97.2)
給与住宅	13,800 (100.0)	13,700 (99.3)	13,500 (97.8)	13,600 (98.6)	11,800 (85.5)	12,900 (93.5)

資料：昭和63年「住宅統計調査」

(7) 居住水準の達成状況

つぎに、国民が健全な住生活を享受することができるための最低限の基準で

ある「最低居住水準」の達成状況を見ると、昭和63年時点で、まだ達成していない世帯が県内に1万4,500世帯（主世帯総数に対する割合は4.8%）ある。

これを住宅所有関係別にみると、数の上では、「民間借家」に居住する世帯が6,700世帯（最低居住水準未達世帯総数1万4,500世帯に対する割合は46.2%）で最も多く、ついで、「持家」3,800世帯（同、26.2%）、「公営借家」3,300世帯（同、22.8%）、「給与住宅」800世帯（同、5.5%）の順となっている。

しかし、それぞれの世帯の割合でみると、「公営借家」での「最低居住水準」未達世帯率が最も高く21.7%となっており、ついで「民間借家」11.7%、「給与住宅」5.8%、「持家」1.8%の順となっている。このように、世帯の割合でみると、「公営借家」での未達世帯率が高いのが目につく。

また、郊外及び地方における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住水準」の達成状況を見ると、未達成世帯が県内に18万3,300世帯あり、未達世帯率は60.5%となっている。これは国の目標値（未達世帯率50%）にまだ到達していない。

第23表 居住水準未達世帯率（香川県）

		総 数	最低居住 水準未達	誘導居住水準未達	
				都 市 型	一 般 型
合 計	戸	303,000	14,500	120,800	183,300
	%		4.8	39.9	60.5
持 家	戸	215,700	3,800	61,900	109,500
	%		1.8	28.7	50.8
公営借家	戸	15,200	3,300	11,900	13,900
	%		21.7	78.3	91.4
民間借家	戸	57,100	6,700	38,200	48,700
	%		11.7	66.9	85.3
給与住宅	戸	13,800	800	8,700	11,100
	%		5.8	63.0	80.4

資料：昭和63年「住宅統計調査」

これを、所有関係別にみると「公営借家」での未済世帯率が極めて高く 91.4% となっており、ついで、「民営借家」85.3%、「給与住宅」80.4%となっている。

しかし、「持家」での未済世帯率は 50.8% となっており、これは国の目標値に近い数字となっている（第 23 表参照）。

2. 高齢者の住宅事情

つぎに、香川の高齢者の住宅事情はどのようになっているのかをみる。

(1) 高齢者の住宅所有関係

まず、住宅の所有関係についてみると、「65 歳以上の高齢者のいる全世帯」の持家率は 89.9%、「高齢者夫婦のみ世帯」の持家率は 86.1% となっており、県平均の持家率 71.2% をかなり上回っている。

また、「高齢者単身世帯」の持家率も 72.3% で、県平均をわずかに上回っている。

しかし「高齢者単身世帯」では、「民間借家」で生活している世帯も多く 18.2% (2,700 世帯) に達している（第 24 表）。

(2) 高齢者が居住している住宅の建築時期と改善計画の有無

昭和 63 年「住宅需要実態調査」によって、高齢者が居住している住宅の建築

第24表 世帯型別の所有関係別住宅数（香川県）

単位：戸，%

	総 数	高齢者単身	高齢者夫婦	65歳以上の いる全世帯
主世帯総数	303,000 (100.0)	14,800 (100.0)	20,200 (100.0)	105,200 (100.0)
持 家	215,700 (71.2)	10,700 (72.3)	17,400 (86.1)	94,600 (89.9)
公 営 借 家	15,200 (5.0)	1,300 (8.8)	800 (4.0)	3,100 (2.9)
民 営 借 家	57,100 (18.8)	2,700 (18.2)	1,900 (9.4)	7,100 (6.7)
給 与 住 宅	13,800 (4.6)	100 (0.7)	100 (0.5)	400 (0.4)

資料：昭和63年「住宅統計調査」

時期をみると、昭和35年以前に建築された古い住宅の割合は、「3世代世帯」で34.4%となっている。

これに対し、「高齢者夫婦のみ世帯」では41.5%、「高齢者単身世帯」では58.5%に達しており、「高齢者夫婦のみの世帯」や「高齢者単身世帯」が住んでいる住宅は、かなり古いものが多いことがわかる（第25表参照）。

しかし、改善計画の有無についてみると、改善計画のある世帯は、「3世代世帯」では30.2%となっているが、「高齢者夫婦のみ世帯」では10.9%、「高齢者単身世帯」では3.4%と、極めて少ない（第25表参照）。

第25表 世帯型別現住宅の建築時期と改善計画の有無（香川県）

単位：%

	総 数	高齢者単身	高齢者夫婦	3世代世帯
総 数	100.0	100.0	100.0	100.0
戦 前	10.6	33.4	16.5	13.2
戦後～35年	14.8	25.1	25.0	21.2
36～45年	19.1	16.8	26.6	19.5
46～50年	18.2	9.2	17.4	14.1
51～55年	17.5	8.3	7.9	17.2
56～60年	11.3	2.7	3.5	9.8
61～63年	0.1	0.5	2.7	4.6
今後の改善 計画あり	27.9	3.4	10.9	30.2

資料：昭和63年「住宅需要実態調査」

このように高齢者夫婦だけの世帯や一人暮らしの高齢者世帯では、住宅が古く老朽化していても、世帯収入が少なく、住居の改善は、かなり困難であると考えられる。

(3) 高齢者が居住する住宅の居住水準達成状況

つぎに、高齢者が居住している住宅の居住水準達成状況をみる。

すでにみたように、県平均での「最低居住水準」未満率は4.8%であった。これに対し、「65歳以上の高齢者のいる全世帯」の未満率は3.4%となっており、県平均の未満率よりも低くなっている。

また、「高齢者夫婦のみ世帯」の未満率は2.0%、「高齢者単身世帯」の未満率は3.4%で、いずれも、県平均の未満率よりも低くなっている。

つづいて、「一般型誘導居住水準」の達成状況をみると、県平均の未満率は60.5%となっているが、「65歳以上の高齢者のいる全世帯」の未満率は56.0%、「高齢者夫婦のみの世帯」の未満率は33.7%、「高齢者単身世帯」の未満率は35.1%となっており、いずれも県平均の未満率よりも低い。これは、高齢者のいる世帯の持家率が県平均を上回っていることを反映しているものと考えられる。

このように、県内の高齢者が住んでいる住宅は、他の世帯の住宅にくらべ「最低居住水準」や「一般型誘導居住水準」未満率が低く、住宅の規模でみる限り、相対的に恵まれているといえる（第26表）。

第26表 世帯型別の居住水準達成状況（香川県）

単位：戸，%

		総 数	高齢者単身	高齢者夫婦	65歳以上の いる全世帯
主 世 帯 総 数		303,000	14,800	20,200	105,200
最低居住水準	未満世帯	14,500	500	400	3,600
	未 満 率	4.8	3.4	2.0	3.4
都市居住型 誘導居住水準	未満世帯	120,800	3,000	3,700	37,700
	未 満 率	39.9	20.3	18.3	35.8
一般型誘導 居 住 水 準	未満世帯	183,300	5,200	6,800	58,900
	未 満 率	60.5	35.1	33.7	56.0

資料：昭和63年「住宅統計調査」

(4) 住宅に対する評価

昭和63年「住宅需要実態調査」によって、住宅に対する不満率（「非常に不満」と「多少不満」の合計）をみると、全体平均では48.6%に達している。

住宅に対する不満率を、世帯型別にみると、「3世代世帯」43.6%、「高齢者夫婦のみの世帯」32.8%、「高齢者単身世帯」39.7%となっており、いずれも、

第27表 世帯型別の住宅に対する評価(香川県)

単位：%

		総 数	高齢者単身	高齢者夫婦	3世代世帯
住宅に対する評価	不 満 率	48.6	39.7	32.8	43.6
	多少不満	(38.2)	(27.5)	(27.5)	(36.8)
	非常に不満	(10.4)	(12.2)	(5.3)	(6.8)

注：不満率＝多少不満＋非常に不満
資料：昭和63年「住宅統計調査」

全体平均の不満率48.9%よりも低くなっている(第27表参照)。

つぎに、住宅の各要素に対する不満率を、世帯型別にみる。「3世代世帯」では、家族数が多いこと、住宅が古いことなどを反映し、「収納スペース」、「間取り」、「遮音性や断熱性」、「いたみ具合」、「台所の設備・広さ」などで、50%を超える高い不満率となっている。

第28表 世帯型別住宅の各要素に対する不満率(香川県)

単位：%

	総 数	高齢者単身	高齢者夫婦	3世代世帯
広 さ ・ 部 屋 数	40.5	21.2	21.7	36.2
間 取 り	52.1	36.1	33.0	53.4
収 納 ス ペ ース	56.2	43.0	40.2	56.4
敷 地 の 広 さ	39.2	32.2	29.2	33.4
台所の設備・広さ	52.2	40.1	33.3	50.3
浴室の設備・広さ	42.8	37.8	30.5	35.7
便 所 の 設 備	44.9	43.7	29.2	43.4
暖 房 設 備 給 湯 設 備	48.2	48.8	41.9	45.6
遮音性や断熱性	55.8	55.6	53.2	51.1
いたみ具合	54.8	60.7	49.3	51.1
駐 車 ス ペ ース	45.1	49.2	47.7	38.2

資料：昭和63年「住宅需要実態調査」

これに対し、「高齢者夫婦のみの世帯」や「高齢者単独世帯」では、「広さ・部屋数」については不満率が低いものの、「いたみ具合」、「遮音性や断熱性」、「駐車スペース」、「暖房設備、給湯設備」などで不満率が高くなっている。「いたみ具合」や「遮音性や断熱性」、「暖房設備、給湯設備」に対する不満率が高いのは、住宅の古さを反映したものであり、「駐車スペース」に対する不満率が高いのは、子供、孫、その他の訪問客の便宜を考慮したものと思われる（第28表参照）。

(以下つづく)