

パネルディスカッション

コーディネーター	宇都宮啓史氏	財団法人高齢者住宅財団 専務理事
パネリスト	大久保恭子氏	株式会社風 マンション評価ナビ 代表
	小田広昭氏	国土交通省 住環境整備室長
	角野幸博氏	関西学院大学 総合政策学部 教授
	富永一夫氏	暮らしと住まい相談センター 代表
	平山良平氏	パナホーム(株) エイジングライフ部 部長

(五十音順)

1. 住宅会社の報告に関する感想

大久保：本日のご報告で印象深かったことは、高齢者の方々が住み替えのイメージをなかなか持てないということでした。確かに50代・60代の方々にどのような住み方をなさりたいですかとお伺いすると、介護が付いた住宅への住み替えを希望される方はいらっしゃいません。皆様これからをアクティブに生きるために都心のマンションに住み替えたいとしておられ、介護が必要になった時の生活や、これからも1～2回住み替えが必要になるかも知れないということは考えておられないようです。そのあたりの認識が定着しなければ、高齢者が新しい住み替えをイメージして、住まいを検討することもできないと考えます。

小田：厚生労働省は高齢者福祉の政策を在宅の方向に大転換し、これからは住まいプラス外付けサービスだという考えになっておりますが、そのためには、高齢者がどこに住まわれても必要な外付けサービスを利用できるような福祉インフラが必要になってまいります。その問題意識が、本日ご報告いただいた各社の取り組みにつながっていると思います。

角野：私は街づくりの立場から、郊外の戸建て住宅が高齢化・独居化し、空き家・空き地が増えていく中で、そういった「まち」をいかに維持していくかについて具体的な調査研究しております。その中で一番のポイントは、いかに住み替えを促進し、そこに新しい方に入っていただくかということだと思います。これまで中古住宅の処分については駅に近いか、買い物が便利かというお話だけになってしまっていますが、そこにどういった地域活動が行われていて、どのようなコミュニティサービスが行われているか、それが住み続けるための「まち」の魅力になるのだということがなかなか伝わっていきません。必要なシナリオは、前期高齢者の方々が地域のためにがんばりながら、スムーズに世代交代していくことだと思います。そのためにはソフト面はもちろん、本日の報告にもあったハードとソフトをつなげる「ノリ」が大変重要になってくると思います。

富永：私は多摩ニュータウンで「暮らしと住まい相談センター」というものを現在やらせていただいております。私どもがやっているまちのコンシェルジュ事業もまちに必要なものだと考えておりますが、他にもハウスメーカーを含めた地域密着型企业・行政・市民団体・ボランティア・NPOが協働して自立したコミュニティをつくっていく仕組みづくり、住み替え対策、住民とのスローコミュニケーションもまちに必要です。先ほど聞かせていただいたハウスメー

カー様のマーケティング戦略はある程度お金のある方を対象にするものですが、お金のない人はどうするのでしょうか。ボランティアも含め、各地域でひと・お金・情報を協働のネットワークにまとめあげ、それを誰かがプロデュースしていくことが求められると思います。

平 山：富永様がおっしゃるように、NPOの方々とも協力して高齢者事業をやっていく必要があると考えております。入居の費用について我々の間でもよく議論になるのですが、どの程度の費用ならばよいのか、民間が果たせるサービスと福祉で行われるサービスとのコスト差もあいまいで、非常に頭のいたいところですよ。

2. 住み替えについて

大久保：50歳代後半から60歳代くらいの方がマンションに住み替えられたとしても15年から20年ほど経つと住み続けができなくなるでしょうが、先ほども申しましたようにそのイメージまでは皆さんお持ちではないようです。20年経ち後期高齢者になって介護や医療のサービスの受けられる次の住処へ移り住もうというときには、もう壮齢期のような判断力も実行力もなく、困ったことになりそうだと気になります。判断をサポートしてくれる方々もいますが、ビジネスとして現れた人々にはなかなか心を開いて、家族状況や資産のことまでお話をするとということにならないと思われます。先ほどのご報告にも、「人」とハードをつないでいくものが必要ということがありましたが、実はそこがハードルの高いところではないかと思います。お金の話も含めて、住み方についてコンサルテーションしていかなければ、前に進めないのではないのでしょうか。そこで「人」の役割がというものが非常に重要であり、鍵になると思います。

角 野：自分たちが育てたまちを維持していくには、第三者に入っていただく必要がありますが、いい戸建て住宅地であれば子育て世代たちが容易に入ってこられる値段にはなりません。また、子育て世代にとっても同じような子育て世代の方とおなじまちで住むことが、安心ということがあります。そうすると住宅地の中にぼつりぼつりと空き家、空き地があり、しかも周りの住宅は高齢者ばかりとなるとやはり子育て世代ははじめから敬遠されるようです。空間的にもしくは時間的にもまとめて子育て世代に入っていただく仕組みはできないのでしょうか。宅地を小さくすることで価格も安くなるため、若い人も入ってこられるのではないかという地元の方もおられますが、それに環境が悪くなると反対する方もいらっしゃいます。

そういうなかで一部の市民活動に目覚めている方は、子育て支援や様々なイベントを行われています。そういうことが中古住宅の仲介業者に正しい情報として入っていかないということがあります。それを情報として伝えていくような仕組みや体制をある種のビジネススキームに乗せられたらいいなと考えています。NPOが中間的な形で、民間業者の方々に情報を流していくこと、そしてまちのことをもっとよく知りたいという利用者の方々に、詳しい情報を提供していく仕組みもあったらと思います。高齢者が住まわれるところは、郊外の戸建て住宅だけでは難しく、本日ご提案いただいた様々なタイプの集合住宅とミックスしないと、まちとしては持続していけないのではないかと思います。

富 永：ニュータウンに暮らし続けたい、住み続けたいとお考えの方はとても多いですが、しかし住み続ける不安もかなりの人が持っておられると思います。多摩ニュータウンの場合、40年以上建設されてきて、今もなお開発が続いているものですから、新しい住宅もつくられてい

ます。古い住宅と新しい住宅とで住み替えが回っていくかと期待したのですが、実際には回っていません。高齢者の現実として、最寄りの駅が一つ移ることにも抵抗があります。数百メートルくらいの距離のところでない、引越したくないと思っておられます。

子どもたちからお年寄りまでが混在して元気に住んでいるということが人間社会として当たり前ではないかと考えます。住宅の家賃、不動産価格について個人が払えるかどうかについては、一定の所得者層がここに住みなさいということではなく、個人の背後に行政サービス・福祉サービスが提供されていることを、あまり分からない形で提供されていることが、個人の自立と尊厳を守るためにも必要なのではないかと思います。我々のように地域を広く薄く眺めているものの意見を住宅企画に取り上げていただきたいと思います。

小 田：どのような状態になってもその住宅に住み続けながら、必要な支援を受けられるようにすることがあるべき姿だと思っています。例えば、従来ですと公共賃貸住宅を公共団体が自分でつくることが主になされてきたのですが、今は例えば既にある民間賃貸住宅をソフト面でバックアップをしながら使わせていただくという方向性で仕組みを変えつつあります。高齢になって所得が減った方をそっと裏から支えるという制度はありますが、地方公共団体がなかなか利用しないということが残念なところです。

角 野：住み替えの中でそれまでの生活の記憶というものを伝えるためのサービスはないでしょうか。家財道具をある期間預かるようなオプションのサービスをやっていけば、引越しがより進みやすくなるのではないかと思います。

大久保：高齢者が住み替えを検討する時期は長いものです。そのときにちょっと電球を替えてもらう程度のニーズにずっと対応し続けてくれる人がいれば、日常的に生活の相談ができるようになり、やがて思い切った高齢者住宅への住み替えを考えるとときの相談相手にもなると思われます。先ほどの『暮らしコーディネーター』のポジションになりますが、やはり皆様はお建てになった住宅に皆様保守点検などをこまめにやっておられると思いますが、そういったフロントに立つ人が電球の取替えなども含めておやりになることで、最終的には財産の相談受付もできるような関係が築かれるのではないかと思います。

3. 地域の価値を高めることについて

宇都宮：私が2時間通勤となる今の住まいを決めたきめ手となったのは、旧公団の事務所に奥様がアルバイトで説明にいらして、「ここに住んで、主人の通勤は大変ですけど、家族はとても喜んでます。」とおっしゃられたことでした。私も地域の中で情報を発信していくことは大変重要ではないかと思っております。

平 山：今の高齢者の住宅のニーズについていいますと、先ほどから住み慣れた地域に住み続けることが大切ということでしたけれども、実際には駅前で利便性の良い2DKくらいの住宅に対する高齢者の需要は大変高い状態です。多摩ニュータウンといった、魅力的なものという認識が広まっている住宅地もある一方で、山奥を切り開いた住宅団地や売りに売れない住宅地のほうが今は多いと思います。そのような様々な住宅地がある中で、都市としてどのようにバランスをとっていくのでしょうか。

角 野：実は私の一番大きな調査の対象はそこです。はっきり言って、大変な問題を抱えている

住宅地もあります。端的に言えば駄目なところは駄目とするしかありませんが、条件によってはいい住宅地として認知されるかもしれないところもあります。そのときの一つの切り口が先ほど申し上げた地域のコミュニティ活動であり、ニュータウン周辺の歴史やストーリー性です。関西の場合は、地面を掘り起こすとすぐに遺跡が出てくるような面があり、そういうニュータウン内外の資源とのつながりで、生き返っていける住宅地もあると思います。

地価も安いところ、不便なところでは上物もあまりいいものは建ちません。しかもそこに住んでおられる方々はまだローンを完済しておらず、結局今のところに住み続けざるを得ないということになります。そうするとその人たちのエネルギーをまず使う必要がある。その住宅地に住み続けるしかない人たちが頑張っ、その住宅地のよさをアピールし続ける仕組みをつくっていただきたい。そして一つのまちだけでイメージをつくり、情報発信していくというのは無理です。例えば鉄道の沿線ごとにイメージづくりを図られたらどうでしょうか。住宅地間の自然や歴史的遺産も含めて、この地域に住むことはこういうことだということを情報発信できたらと思います。

富 永：地域でボランティア活動している方は、「今やっていることが地域をよくすることになり、私の老後を豊かにすると思うので、私の今の時間と能力を投資しているのです。」ということががんばっておられます。地域で時間を投資しようとしている人と協力することが、大きなエリアごとのマーケティングであり、エリアマネジメントであると思います。

その地域に住むことの価値は、自分たちが掘り起こしていくことだと思います。多摩ニュータウンではこの地域の昔からある伝説を活かしてオリジナルグッズをつくらうとしています。こういった取り組みを発信することで、ここに住みたいという若い人や高齢者が現れてくるのではないのでしょうか。

私たちの活動の一つであるコーポラティブ住宅でミサワホーム様に助けていただき、マスコミにも取り上げていただきました。営利事業体が前に出ると新聞などでは取り上げにくいということがあります。しかしNPOが困っているところをミサワホーム様が助けたということで記事になったということでした。住んでいる人が一番の恩恵を受け続けるわけだから、自分の自覚でつくらなくてはいけないでしょう。その中で資金面が足りないとか、情報が足りないとかも問題があるでしょうが、そうしたときはメーカー様の力というものを大いにお借りして、皆で幸せになれたらいいなと、改めて思いました。

4. 高齢者住宅について

大久保：高齢者用の賃貸住宅をこれから広く世の中に浸透させていこうとするなら、ターゲットを高齢者に絞らないほうがいいのではないかと感じています。見守りのサービスや食事のサービスについては、実は都市部ではシングルマザーで苦勞している方々のニーズが高く、そういった方々も一緒に住めるように間口を広めたほうがよいのではと思います。

小 田：ハウスメーカーの皆様が住宅づくりを請け負ったときに、ぜひ、お施主さんの方に、「今家族構成をもとに住宅を考えるだけでなく、「お客さんあなたも高齢者になるのですよ」ということを言って、プランを立てていただきたいということが一つあります。

高齢者住宅の実需があることは確かです。今も高齢者は年々増えておりまして、それに対応す

るだけでも年間2万人分の高齢者向け住宅の整備が必要になってまいります。また療養型病床群の解消の問題があり、これによっても年間数万戸の高齢者向け住宅の需要が発生します。これらだけでも年間の住宅着工件数の相当な割合を占めることとなりますが、それだけ供給しても欧米先進国の高齢者住宅のレベルには到達しません。

今日のお話に出てきた高専賃ですが、これは住宅のタイプを指すものではなく登録制度ですが、ただチラシをみると「知事認可の高専賃」とうたわれていることもあり、ある種のブランドになっているところがあります。本日の報告にもあったように、住まいとしては狭小なものもありますが、是非皆さんに、「これが住宅だ」という商品を世の中に提供していただいて、高齢者の方々がその中で選択できる状況というものをつくっていただきたいと思います。高齢者の中には所得の低い方もいますが、高齢者全ての所得が低いというわけではなく、そこに全ての高齢者住宅の水準を合わせる必要はないと思います。今は玉石混交の時代ですが、かといって国が高齢者の所得を省みずにこの基準でつくりなさいということもできないため、できれば業界の方々が基準づくりを行うことなどでの底上げを期待したいと思います。

5. 最後に住宅会社の皆様へ

大久保：住まいというものは人がどう生きたいかという目的に対する結果だと思えます。超高齢社会そして長期高齢時代において、これまで経験したことのない高齢期をどう生きたいのかについて、家づくりの観点から消費者に問いかけていただきたいと思えます。消費者にとっても生きる目的を具体的に言葉することは難しいと思えますが、皆様のご専門の立場から長期高齢時代をどう暮らしたいか、生きる目的を聞いていただいて、家づくりに活かしていただきたいと思えます。

小 田：高齢になられて身体状況に変化が出たとしてもその変化は多様なもので、さらにその人の心や趣味などの個別性はとても高いものだと思います。ひとり一人の多様で個性的な生活をどう実現していくかが、住宅会社の方々が関わる高齢者の住まいのつくり方で、とても大切なことだと思います。一方で、200年住宅のようなハードの永続性と、お住まいの方の個別性、時間の経過をすり合わせることに知恵を絞っていただきたいと思えます。

角 野：前期高齢者はやはりまちに住み、周辺の環境と関わりながら暮らしたいと考えておられます。後期高齢者になって介護が必要になると、まちとはだんだん離れていきます。その間をつなぐサービス、つまり元気な間から要介護にうつるときの生活の変化がスムーズになるようなサービスをお願いしたいと思えます。

富 永：ハウスメーカーの方々は新しく住宅を建てることに関して素晴らしい技術をお持ちです。これからはリフォームの技術開発をお願いしたいと思えます。5階建てでエレベーター無しの住宅でもお安いリフトを外付けでつけることや、リフォームで耐震性をあげることで、住まわれる方の要望に合わせて、多様に間取りを変えることといった技術開発をお願いします。

宇都宮：住生活基本法の第9条に「関係者相互の連携及び協力」がうたわれております。住宅産業の方々には、これから高齢者が非常に多くなるわけですが、高齢者の方々の居住の安定確保のために関係者相互の連携及び協力をお願いすることで本日のシンポジウムを締めくくりたいと思えます。