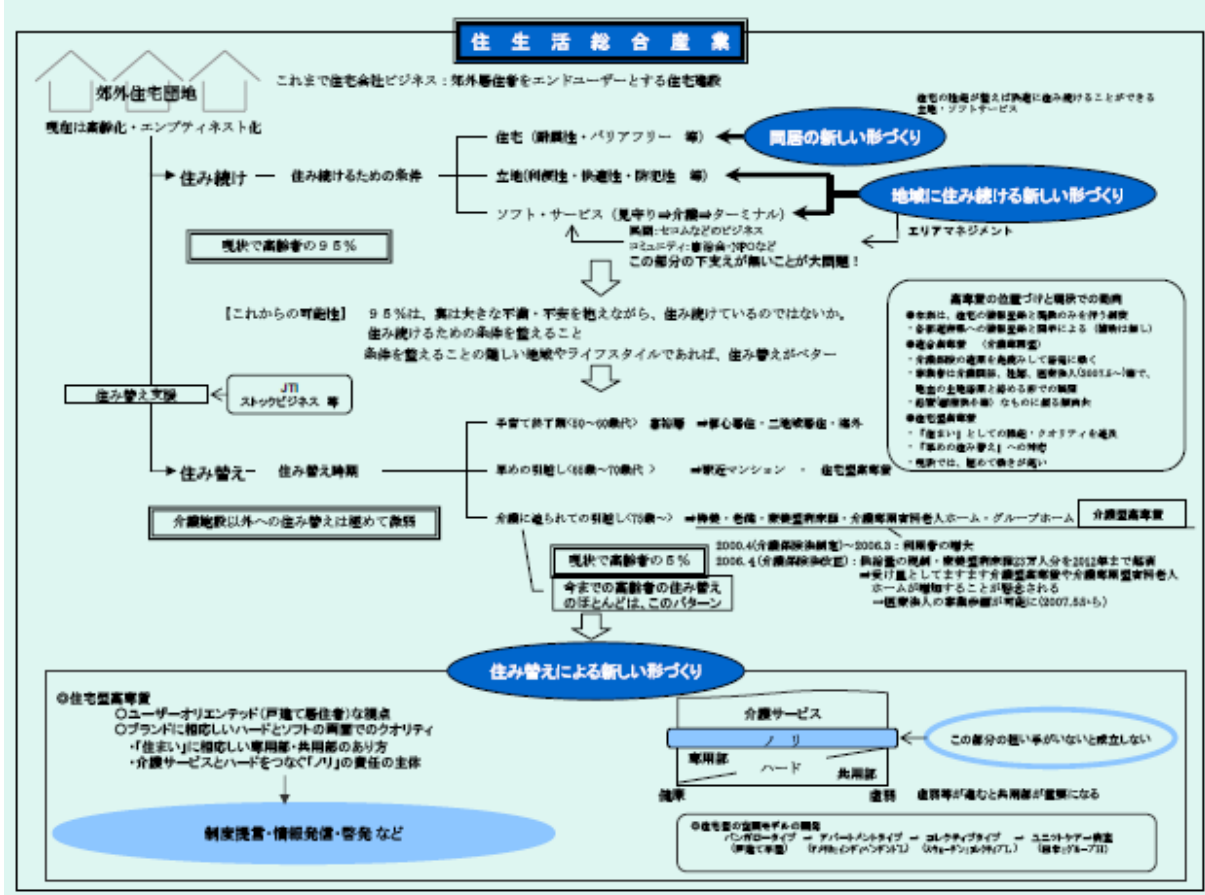


< 報 告 > 都市のシニア世代居住の見取り図と考え方

吉武都市・住宅計画事務所代表 吉武俊一郎

□都市のシニア居住見取り図 (拡大図はトップページから参照ください)



1. 超高齢社会における住生活総合産業

住宅産業が住生活総合産業となるためには超高齢社会への視点が不可欠になってまいります。これまで都市の発展を支えてこられた団塊の世代の方々がこれからいよいよ高齢期を迎えられ、ハウスメーカーの皆様が建設してこられた都市郊外住宅団地の高齢化やエンプティネスト化による衰退がいよいよ深刻になってまいります。現状では65歳以上高齢者の95%の方々が自宅に住み続けておられますが、都市郊外の住環境が高齢期の自立した生活に関して大きな問題を抱えていることも多くの方々に認識されております。都市居住者が高齢になっても元気に自立して住み続けられる住環境づくりに取り組むことが住生活総合産業の重要な役割になると考えられますし、超高齢社会において日本が活力を維持するためにも大切になってまいります。

2. 「住み続け」の課題と新しい形づくり

高齢になっても自宅で元気に住み続ける住環境づくりは、住宅と地域の両面から図ることが必要です。住宅については、バリアフリーといったハード面だけでなく、高齢者がどのように生活するかという観点からソフト面で居住をバックアップする取り組みが大切となります。高齢化・長寿化が進む中で親子同居の新しい需要の動きが見られており、二世帯住宅の新しい形づくりが

求められるようになっております。二世帯住宅を買っても同居が失敗するかもしれないと言われる方々もいらっしゃいますが、同居が成功するためには住宅がどうあるべきか、どのようなバックアップが必要かについて、同居が始められる動機から解きほぐして対応することが重要となります。

[⇒詳しくは「ハウスメーカーによるシニアのための新しい住まい・住まい方の提案\(1\)『同居の新しい形』」](#)

さらに住生活総合産業は地域の居住性を評価し、エリアマネジメントなど地域に関わっていくことも求められてまいります。地域の居住性評価は、交通利便性といった立地面だけではなく、高齢者を支えるサービスが十分に展開しているかを見る必要があります。各地域では介護事業の展開が進んでおりますし、見守りサービスなどのビジネス展開のなされているところもございます。また地域によっては NPO などによる生活サービスが行われているところもございます。しかし、現状ではそれぞれのサービスがバラバラで提供されており、高齢者の生活を総合的に支える仕組みになっていないことが問題になっております。一方で、地域で高齢者の生活を総合的に支える仕組みづくりについて、先進的に取り組んでおられるハウスメーカーもございます。

[⇒詳しくは「ハウスメーカーによるシニアのための新しい住まい・住まい方の提案\(2\)『地域に住み続ける新しい形』」](#)

3. 「住み替え」の課題と新しい形づくり

住宅と地域の居住性を評価した上で、高齢者のための生活環境づくりがどうしても難しいと判断された場合には、「住み替え」を図ることが重要となってまいります。実は日本では、手厚いケアは必要なく、生活のちょっとした手助けや見守りがあれば自立して生活できる元気な高齢者向けの住宅、「早めの住み替え先」となる高齢者住宅の供給が進んでいません。多くは介護を主眼としたもの、終末期に対応したものです。高齢者住宅として制度化されているものの一つとして現在、高専賃の供給が進められております。しかし実は、現在供給されている高専賃は介護保険の特定施設化を想定した介護型のものが多く、住まいとしては面積狭小なものに偏向しています。一部にハウスメーカーなどが供給しておられる元気な高齢者向けを対象にした住宅型高専賃がありますが、その普及には様々な課題があります。

[⇒詳しくは「ハウスメーカーによるシニアのための新しい住まい・住まい方の提案 \(3\)『住み替えによる新しい形』」](#)

4. 住生活総合産業の取り組み

住生活総合産業は、居住者ひとり一人の生活に視点を置いたサービスを持続していくことが求められます。また居住者の生活やサービスの質はハウスメーカーの素晴らしいブランドに相応しいものになることが求められてまいります。現状では、ハウスメーカーの提供される住宅があり、介護事業者などの提供される様々なサービスがありますが、その住宅とサービスを結ぶ「ノリ」の部分に欠けています。住生活総合産業では、この「ノリ」の部分で生活とサービスの質を保証する取り組みがキーになります。また、介護型の高専賃が普及する中で高専賃自体に介護型というイメージが一般的に結びついてしまうのではという懸念もあり、住生活総合産業として高齢者の新しい住まい方など居住文化の情報発信や啓蒙を行うことが大切になってまいります。さらにハウスメーカーだけでなく、各地域で自治体や NPO の方々などとの連携システムをつくっていくこと、豊かな居住文化のための提言を行うことも大切になってまいります。以上の取り組みをトータルに行うことが、住生活総合産業のあり方だと考えられます。

ハウスメーカーによるシニアのための新しい住まい・住まい方の提案（1）『同居の新しい形』

旭化成ホームズ（株）二世帯住宅研究所 主席研究員 松本吉彦

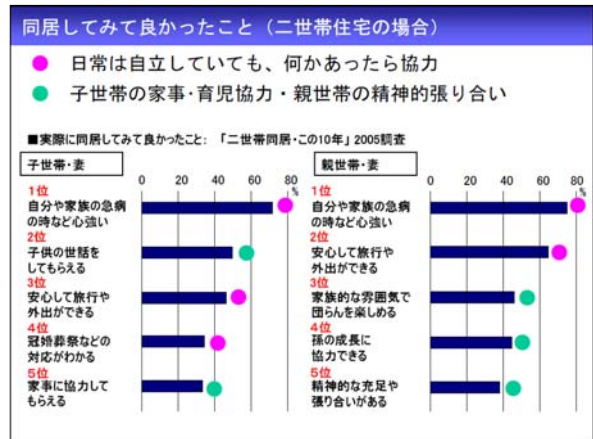
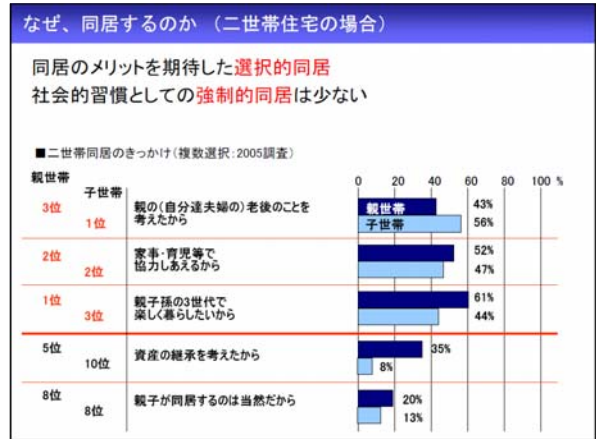
1. 親子同居への期待

かつては大家族の中でのいわゆる「べったり同居」が当然でしたが、現在の同居の背景は、長寿化と家族の少人数化の中で、自立不安を抱えた家族の再結集という側面が強くなっています。そのため、かつての一体化した家族と異なり、自立性の高いものとなっております。当社二世帯住宅研究所で同居を始めたきっかけをお尋ねした調査では、親世帯と子世帯の回答の上位3項目は同じであり、「親の老後を考えて」、「家事・育児の協力」、「親子孫の三世代で楽しく暮らしたい」となっています。これらからわかるように同居のメリットを期待し自ら選んだ選択的同居が多く、社会的習慣としての強制的同居ではないことが近年の傾向です。また、親子同居において直近の調査では片親のケースが43%を占め、また過去親子同居経験者の7割以上の方に介護経験があります。つまり、超高齢の親の見守りや介護とステージへの対応は親子同居の中で必須のものとして期待されていると考えて良いでしょう。

2. 実態調査に見る同居のメリット

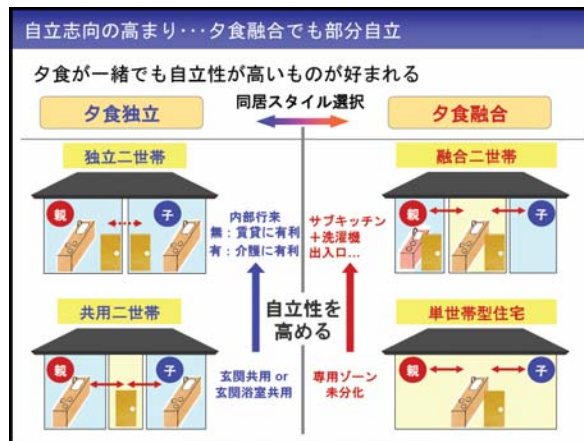
同居前に不安に思っていたことを調査いたしますと、親世代・子世代の日常的な気遣い、生活リズムの違いが上位になっておりました。それまで別々に住んでいた家族ですから、独立性の高い住まいが求められることが多いといえます。実際に同居してみたの不满は、同居前の不安に比べ低い傾向があり、これは独立性の高いものほど顕著です。つまり分離度の高い二世帯住宅の満足度は高い傾向があると考えられます。

実際に同居して良かったことの実感では、家族の急病のときに協力しあえることや、安心して旅行や外出ができること、特に子世帯からは冠婚葬祭に関する相談ができることが挙げられています。つまり、日常生活では独立していても何かあったら協力、というメリットが大きいということです。それ以外では子世帯から家事育児の協力が挙げられており、それは親世帯からは家族的な雰囲気を楽しめる、孫の育児に参加することで精神的な張り合いがあるという満足につながっています。親子同居によって子世帯、親世帯双方がメリットを享受している、ということでもあります。



3. 親子同居住宅のあり方

同居のスタイルは夕食にキーにすると分かりやすくなります。夕食独立になると、キッチンもそれぞれ独立してつくることになり、LDKの形もそれで決まってくるため、家の大きさだけではなく全体のつくりが大きく変わります。親子同居を成功させるには同居スタイルに合わせた家であることがポイントと考えられます。夕食独立の場合、完全に独立二世帯というタイプと、玄関や浴室などを共用する共用二世帯タイプがあります。

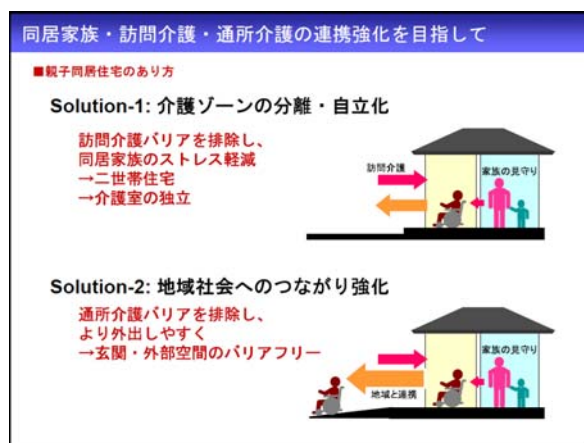


夕食融合の中にも、夕食以外のお茶を飲んだり朝食をとったりするための世帯専用につけるサブキッチンをつけた融合二世帯タイプと、単世帯型のタイプがあります。夕食の独立・融合のそれぞれの同居スタイル内で独立性を高めた住宅の方が、評価が高いと言えます。

独立二世帯においては内部で行き来できるようにするかがポイントであり、行き来できない二戸建て扱いの住宅は将来賃貸として活用がしやすいこと、内部行き来できる住宅は介護等の見守りがしやすいことがメリットになります。融合二世帯は夕食という一番家事負担の多い行為は一緒にした上で、自立性の高い生活が保たれる住宅であり、最後まで生活能力を活かして住まうことができます。さらに専用の出入口を設けることで、外部からの介護サービスを受けるようになったときも、その専用の出入口を利用できるということも大きなメリットになります。

厚生労働省の調査では三代同居世帯には単独世帯に比べ訪問介護が少なく、通所介護が多い傾向があります。室内の段差なしは新築では標準的になりましたが道路までの段差、すなわち通所バリアが多い住宅は現実によくございます。同居であればその通所バリアに対処できる、というメリットの反映とも考えられますが、同居には訪問介護という外部からの家族への干渉を嫌う傾向があるという、訪問バリアがあることも併せて考えておく必要があると思います。気をつけなければいけないのは、親の要介護度が重くなっていても、介護を家族がずっと背負っていく形になりがちであるということがあります。

このようなことから、どのような住まい方をすればよいかが見えてまいります。一つには介護ゾーンの分離化・自立化で、独立性の高い二世帯住宅とする場合の他、単世帯型の住宅であっても一階に将来はトイレ・洗面台などの水周りをつける準備を施した部屋を確保して、将来の独立した介護室とすることを提案しています。二つ目は外に出やすい環境をつくることであり、玄関の手すり下地の拡充や、道路に至るルート確保です。住宅の高齢者対応の性能表示が現在行われておりますが、これは家の中での高齢者の動きやすさのみが基準になっておりますが、外への出やすさに関する配慮は通所介護を考えればもっと重要視されるべきと考えています。

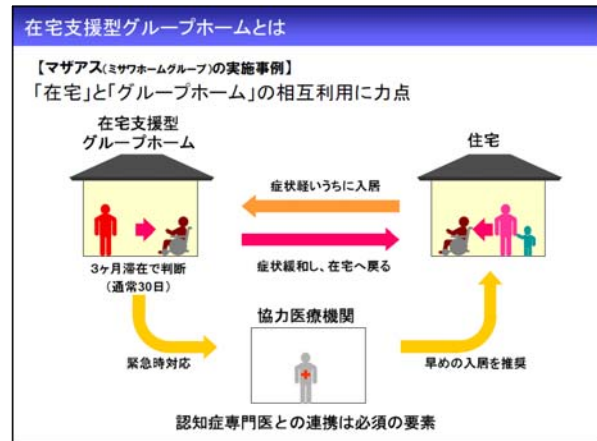


4. 在宅支援型グループホーム

住宅と地域とのつながりを図ると、地域にどういふものがあるかということが大切になってまいります。ミサワホーム様の在宅支援型グループホームについてご紹介します。

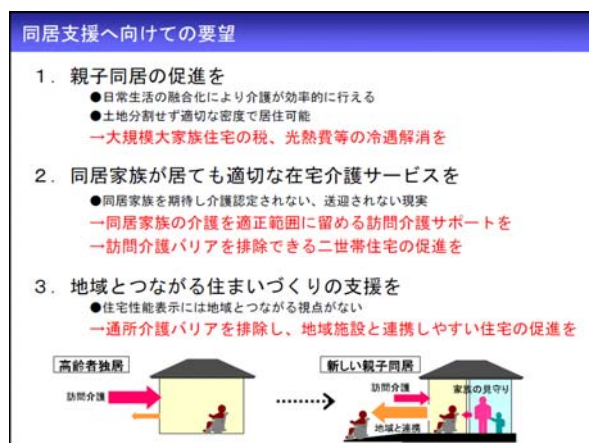
これまでのグループホームは、認知症が重くなられ、家族ではどうしてもお世話ができなくなった高齢者が入所されるイメージでしたが、この在宅支援型グループホームは在宅に戻すことを目的としており、認知症が始まると早期に入所していただき、三ヶ月ほどを目安にここで症状を緩和した後に在宅に戻っていただくというものです。

こういうものを建てただけで事がうまくいくということではなく、ミサワホーム様は協力体制、すなわち医療機関との協調を大変重視しておられます。「マザアス」というグループ会社による介護付き有料老人ホーム「マザアス南柏」を在宅介護の訪問介護の拠点とし、当該地域にグループホームを三つ展開し、双方が協力医療機関と連携しているとのこと。グループホームは施設調でない住宅らしいインテリアになっており、自宅との連続性が保たれております。



5. 同居支援に向けての要望

親子同居は介護が効果的に行えるという点で、超高齢社会に適合したものであり、さらに土地が分割されず適切な密度での居住が可能という効果もございます。税制上の優遇が小規模の住宅に集中している現状から、大規模であってもそれなりの人数が同居している二世帯住宅であれば同等の税などへのご配慮がいただけないかと思えます。また、高齢者の心身状態が同じレベルであっても、同居家族がいる場合にはどうしても介護認定が低いものになるという現実があり、二世帯同居においても適切な訪問介護のサポートが受けられるようにすることも必要です。二世帯同居は高齢者の見守りには大変有利であり結果として介護のコスト上有利と考えられますので是非供給促進をお願いしたいところです。最後に地域とつながるということに関しまして、先ほども申し上げましたように通所介護のバリアのない住宅づくりを促進していただきたいと思います。



1. 高齢者在宅介護サービス事業への進出 『セキスイオアシスセンター』の設立

当社は60年以上安心して快適に住み続けることのできる住まいの提供してまいりましたが、お住まいの方の一番の不安は要介護時に住み続けることができるのかということです。そこで私どもは、高齢者の在宅での自立支援体制を整備する介護サービス事業「オアシス」を始めました。

名古屋にオープンしたオアシスセンターは、介護保険法に基づく在宅介護サービスのデイサービス、訪問看護、訪問介護、居宅介護支援、福祉用具貸与・販売の5事業を柱に

しております。デイサービスでは一般型、介護予防、認知症対応型、失語症専用の4つの機能を持つことによって、高齢者によってそれぞれの心身状況に一番適切な利用ができるように図っております。

オアシスセンターの基本方針は、1.高齢者を支える「人づくり」に取り組む、2.安心な自宅療養生活支援体制を図る「システムづくり」に取り組む、3.安心な療養生活支援に必要な「ものづくり」に取り組む、の3つとしております。「人づくり」では、多種多様なサービス提供の現場での教育によって、ご本人の心と体と暮らしに寄り添える人づくりに取り組んでおります。多種多様な資格を持つスタッフが、各専門領域の視点からひとり一人のお客様の情報を発信・共有し、ケアの質を向上させております。なんでもしてあげる介護サービスではなく、ご本人の力を最大限活用して、その人の生活力を高めることのできる人材育成をここで蓄積しております。

「システムづくり」では、かかりつけ医や地域の関係機関と連携することで、在宅継続支援と在宅復帰支援を行っております。高齢者の心身状況は日々変化し、介護者が要介護状態になることも往々にして起こりますが、そういった生活の変化が生じて在宅での生活が継続できるよう支援することが在宅継続支援です。在宅復帰支援のケースは現在非常に増えており、大変重要なものになっております。現在、病院は在院日数の短縮化を図っていますが、施設にも定員があり、やはり戻る場所は自宅しかないということになっております。スムーズに在宅復帰調整ができる介護事業所が

セキスイオアシスセンターの概要

【運営会社】セキスイオアシス(株) 04.11月OPEN
【所在地】名古屋市瑞穂区



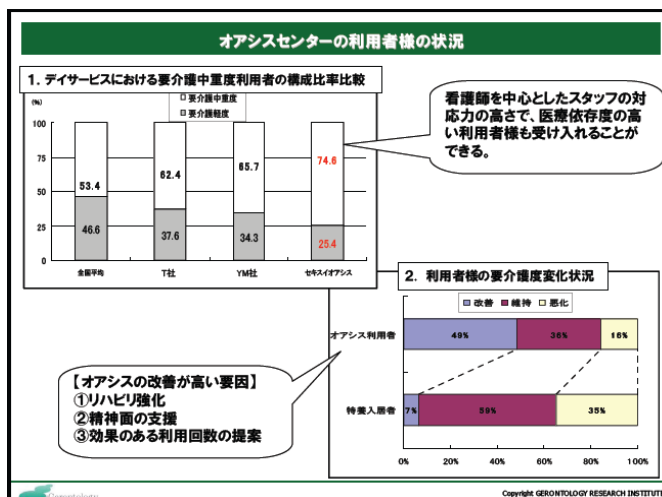

【事業内容】(介護保険法に基づく在宅介護サービス)

1) デイサービス (4種類)

① 一般型デイ	② 介護予防デイ
③ 認知症対応型デイ	④ 失語症専用デイ

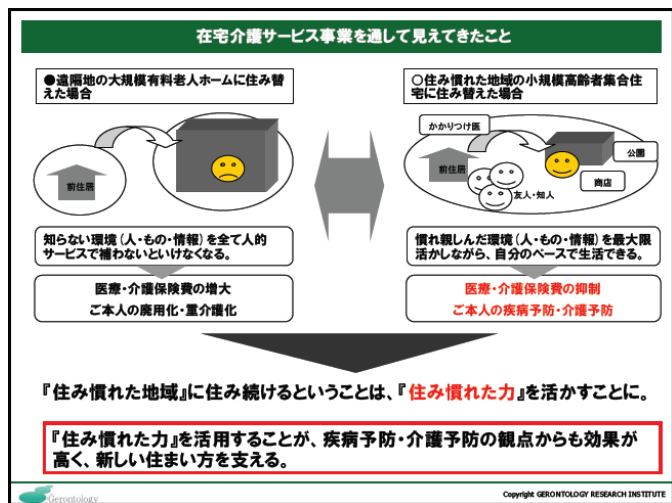
2) 訪問看護 3) 訪問介護
4) 居宅介護支援 5) 福祉用具貸与・販売

Copyright GERONTOLOGY RESEARCH INSTITUTE



少ないために、自宅に戻っても、また症状が悪化してしまい、再入院を繰り返すという悪循環が起きています。オアシスセンターには全国平均などと比べても要介護中重度の利用率がとても高いという特徴がありますが、これは在宅復帰件数が多く、医療依存度が高い方を受け入れることのできることに由来するものです。また、オアシスセンターでは利用者の半数近くの方の要介護度が改善しております。

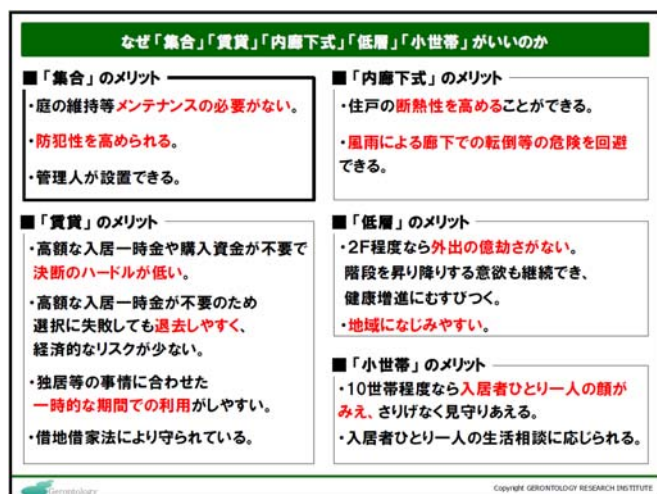
「ものづくり」では、高齢者の安心な生活を支援するために必要な住空間・設備・機器などに取り組んでおります。オアシスセンターでの活動を通して、高齢者の心身状況に適切でない住環境が介護度の悪化を招くケースが多いということを見てまいりました。築数十年の古い自宅にお住まいの方がほとんどで、リフォームでは対応しきれないケースもあります。そのため、住み慣れた地域に高齢者に配慮された集合住宅として『ハーベストメント IP』という高齢者用集合住宅の開発を行いました。遠隔地の大規模有料老人ホームでは、全く知らない環境のところでは不安が高まり、スタッフに全てに任せてしまう結果、医療・介護保険費の増大につながり、なによりご本人の機能の廃用化や重介護化を招いてしまいます。一方、住み慣れた地域の高齢者集合住宅に住み替えた場合、慣れ親しんだ環境の中で高齢者の『住み慣れた力』を最大限に活かすことで、医療・介護保険費の抑制という観点からも効果が高く、ご本人の疾病予防・介護予防につながります。



2. 高齢者が住み慣れた地域で最後まで暮らせる住まいの提供

次に、高齢者が住み慣れた地域で最後まで暮らせる住まいの提案として、高齢者集合賃貸住宅『ハーベストメント IP』についてご説明します。

『ハーベストメント IP』は「集合」「賃貸」「内廊下式」「低層」「小世帯」を特徴としておりますが、その内、「低層」「小世帯」について説明させていただきます。2F程度なら地面とのつながりが強く、外出の際の精神的億劫さがなく上に階段を昇り降りする意欲も継続でき、健康増進に結びつきます。また高層の住宅がいきなり建つよりも、低層のものが建つ方が地域になじみやすいということもあります。さらに10世帯程度の小世帯なら入居者ひとり一人



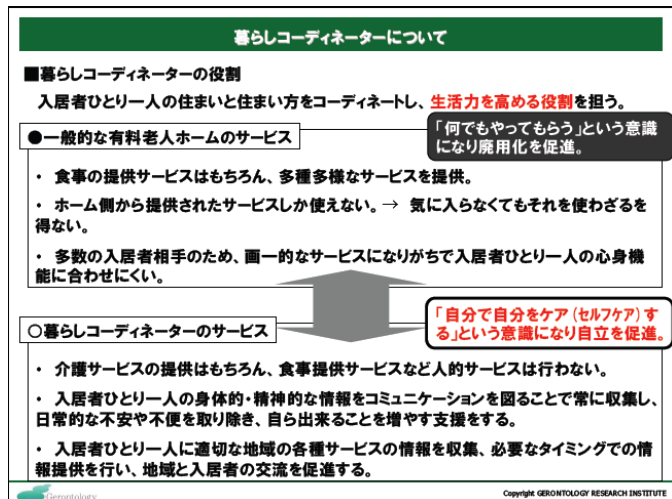
の顔がみえ、お互いにさりげなく見守りあえる、管理者にとっても入居者ひとり一人の生活相談に応じられるというメリットがあります。各住戸の空間については、間仕切りなしの40㎡を提案

しており、元気なときだけでなく、介護が必要になった時にも対応できる空間を確保しております。

入居者像は、住環境の悪さを理由に「早めの住み替え」を希望する比較的自立した高齢者、また先ほどの病院から退院しなければならない方のように、在宅介護サービスを受けているもしくは受けようとしている住環境の悪い要介護高齢者、伴侶をなくし相談相手が不在の不安から住み替えを希望する独居の自立した高齢者の3つのパターンが考えられます。

3. 高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けるための仕組みづくり

住環境だけでは高齢者の自立支援がまかないきれないということも見ております。そこでオアシスセンターのサービス理念と手法を踏襲した、高齢者の生活支援を担う『暮らしコーディネーター』の構築をご提案したいと思います。これは入居者ひとり一人の住まいと住まい方をコーディネートし、高齢者の生活力を高める役割を担うものでございます。一般的な有料老人ホームは食事の提供サービスはもちろん、多種多様なサービスを提供しておりますが、これは入居者が提供されたサービスしか使えないということであって、入居者が気に入らなくてもそれを使わざるを得ないということを示しております。入居者ひとり一人のニーズに合わせにくいということもございます。また入居者も「何でもやってもらう」という意識になってしまい、入居者の廃用化を促進してしまいがちです。一方、『暮らしコーディネーター』は介護サービスや食事提供サービスなど人的サービスは行わず、入居者ひとり一人の身体的・精神的な情報を毎日のコミュニケーションの中で常に収集し、日常的な不安や不便を取り除き、自ら出来ることを増やすための環境を整えます。また入居者ひとり一人に適切な地域の各種サービスの情報を収集し、必要なタイミングで情報提供を行い、地域と入居者の交流を促進します。これにより、入居者はセルフケアを行うようになり、自立性が促進されます。



『暮らしコーディネーター』の業務内容ですが、一つは相談窓口となり、ひとり一人の基本的な情報(家族状況、心身の状態や様子、以前の住まいの状況、生活歴、既往歴、趣味など)を収集します。そして、高齢者の不安の五大要素である医療・保健・福祉・住宅・年金をはじめとする相談を受け付けて、必要な情報を提供いたします。二つ目は住環境の維持・改善として、高齢者の状況は日々変化するものであるため、共用部を使いやすいように改善することや各住戸内での福祉用具や物品の使用などに関する調整を行い、ひとり一人の状況に応じて使いやすい住環境となるよう支援を行います。三つ目は地域資源との架け橋として、地域の情報にアンテナを張り続け、入居者と地域とのつながりをつくります。

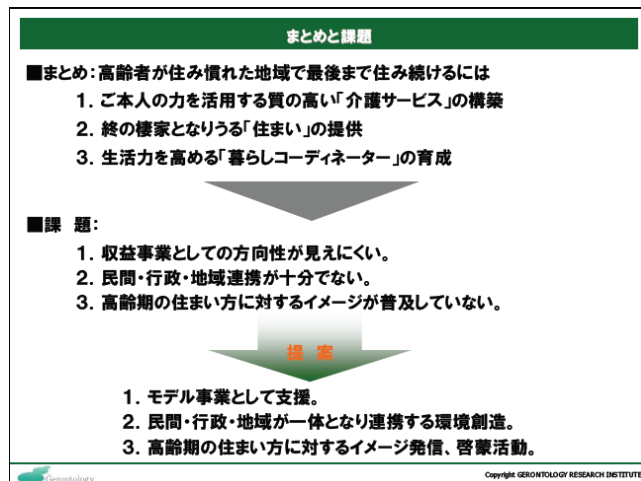
『暮らしコーディネーター』の業務内容ですが、一つは相談窓口となり、ひとり一人の基本的な情報(家族状況、心身の状態や様子、以前の住まいの状況、生活歴、既往歴、趣味など)を収集します。そして、高齢者の不安の五大要素である医療・保健・福祉・住宅・年金をはじめとする相談を受け付けて、必要な情報を提供いたします。二つ目は住環境の維持・改善として、高齢者の状況は日々変化するものであるため、共用部を使いやすいように改善することや各住戸内での福祉用具や物品の使用などに関する調整を行い、ひとり一人の状況に応じて使いやすい住環境となるよう支援を行います。三つ目は地域資源との架け橋として、地域の情報にアンテナを張り続け、入居者と地域とのつながりをつくります。

4. まとめと課題

課題としまして、『ハーベストメント IP』は小規模の建築にこだわっておりますため、建設コストや人的コストの入居者ひとり一人への負担が高いものになり、民間単体で急速に事業展開し

ていくことが困難になっております。また現在のところ民間と行政の地域連携が十分でないことも課題となっております。さらに高齢期にどのような住まい方をしたいかを早めに考えておられる方がまだまだ少なく、高齢期の住まい方に対するイメージが普及していないことも課題としてあげられます。行政の総量規制により、今後は有料老人ホーム自体の供給が高齢化の進展に全く対応できなくなることが予測されますし、いざとなったときの状況では身体能力はもちろん意思決定能力が衰えています。どのような高齢期の住まい方があるかの選択肢があって、どのような生活ができるかについて具体的なイメージが持てるような情報提供が必要です。

以上の3つの課題に対する提案ですが、まずモデル事業として高齢者が地域に住み続けることを可能とする事業に対する建築費補助金等の助成をお願いしたいと思います。そして市町村の枠を超えた国単位でモデルを公募し、全国各地でモデルがつけられることを望んでおります。次に民間・行政・地域が一体となり連携する環境創造、及び高齢期の住まい方に対するイメージ発信、啓蒙活動を提案させていただきたいと思います。



ハウスメーカーによるシニアのための新しい住まい・住まい方の提案(3)『住み替えによる新しい形』

パナホーム(株) エイジングライフ部 平山良平

1. どのような取り組みを目指すか

現在、我々民間会社も高専賃に取り組んでいるところでございます。高専賃制度は福祉とは異なる規制のないもので、自主責任で事業を進めていけるということで、ハウスメーカーとしての取り組みを確立していくことをテーマとして考えているところでございます。我々の取り組みを通して、ハウスメーカーが高齢者に関わっていくためには、ハードをつくるだけではなくて、サービス提供のためのネットワークづくりも行っていくことが必要であると考えようになりました。特に元気型の高齢者住宅が日本では120万戸不足しているといわれております。介護保険が適用される適合高専賃や有料老人ホームの事業は次々と進められてきましたが、元気型の高齢者住宅の事業化はなかなか進んでいません。住宅会社各社には質のよい住まいを提供してきたという自負があり、住まいとしてクオリティの高いものを供給する必要があると考えています。

2. 住宅各社が取り組んでいる高齢者住宅の紹介

住宅会社は直営もしくは子会社を通じて、様々な高齢者運営事業を手がけておられます。事業内容は、「①介護型」「②自立型」「③複合・街づくり型」の3つのパターンに大きく分けられると思います。「①介護型」に関しては、ミサワホーム様のグループ会社である(株)マザアスでは早くから介護事業に取り組んでおられます。また先ほどもご紹介のありましたセキスイハイム様の「オアシスセンター」や、当社パナホームが開設した介護付き有料老人ホーム「ケアビレッジ千里・古江台」もご紹介します。積水ハウス様は積和サポート(株)をつくられ、介護付き有料老人ホーム「Sアミーユシリーズ」を展開・準備中でございます。

「②自立型」では、高齢者が助け合いながら共同生活を行うグループリビングというタイプの住宅がありますが、東急ホーム様は東急田園都市線沿線で「ライフリー荏田」(高専賃登録)というグループリビングを開設されております。パナホームも「コミュニティハウス法隆寺」を建設いたしました。

他に小規模なものとして旭化成様は練馬区と板橋区に「ヘーベルビレッジ」という賃貸住宅(練馬の物件は高専賃登録)を完成されました。中規模タイプのものでは、積水ハウス様のグループ会社である積和不動産(株)様が一括借上げで管理しておられる「グランドマスターズ武蔵府中」(高専賃登録)を完成されました。

「③複合・街づくり型」では、東急不動産様は運営会社の(株)イーライフデザイン様が共同して、

①介護型

- ミサワホーム:マザアス(株)
- セキスイハイム:セキスイオアシスセンター(株)
- パナホーム:ケアビレッジ千里・古江台
- 積水ハウス:積和サポート(株)

「Sアミーユ柏江」ははじめ20箇所展開・準備中



■ミサワ マザアス南柏(93年128室)



■セキスイオアシスセンター (04年) ■ケアビレッジ千里・古江台 (05年51室) ■Sアミーユ大島居 (07年60室)

②自立型-小規模事例

■グループリビング:(夜間 相互見守り)



■東急ホーム ライフリー荏田 (03年14室:NPO)



■パナホーム コミュニティハウス法隆寺 (04年8室:株式会社方式)

■ヘーベルヴィレッジ:利便性の良さ・有人管理サービスは基本的に無



■光が丘(06年12世帯)



■東武練馬(06年9世帯)

自立型のグランクレールシリーズ(高専賃登録)と介護型のグランケアシリーズをつくられ、この二つのタイプをセットにすることで、自立型に入っている元気な高齢者が要介護になっても生活環境のあまり変わらない所にある介護型の方に入っていただけるというものです。ミサワグループのマザアス様による品川区高齢者複合施設も同じ展開をしております。またこれは現在建設中のものでありますが、住友林業様がスマリンライフアシスト(株)という介護会社を設立され、静岡市葵区で住友林業の街づくりとして一つの団地をつくっておられまして、これは住宅会社として理想的な街づくりではないかと思えます。これからの団地の再開発もこのような形になるのではと考えております。

②自立型-中規模事例【積水ハウス(積和不動産)】

・ランド・マスターズ武蔵府中 他大阪池田で展開準備中



交通	京王線「中河原駅」より徒歩10分
延床面積	1942.78㎡
総戸数	35戸(募集34戸)
住居専有面積	26.81㎡～54.40㎡
入居可能日	平成18年8月1日
貸主	積和不動産株式会社

③複合・まちづくり型【スミトモライフアシスト(株)】

住友林業の街づくり：しずおか葵の森プロジェクト

子供から高齢者まで 同じ街でいつまでも 安心して暮らせる街



戸建分譲住宅(施工準備中)

高齢者専用賃貸マンション 08年4月竣工予定

公園

クリニック(08年4月竣工予定)

保育所・子育て支援マンション 08年4月竣工予定

有料老人ホーム08年4月開設

スポーツジム11月開業

3. どのような方が住み替えられたか

当社パナホームは5年ほど前に大阪府守口市でサンリスタ守口(50戸：高専賃登録)という元気型のシニアマンションをオープンいたしました。年齢層はやはり70歳代が中心になっておりまして、男女比も3対7が、これはどちらも高齢者住宅の平均的なものようです。この5年間で退去された方も31名いらっしゃいました。理由の約半分は介護施設に移られたことや亡くなられた方が6%と以上でほぼ半分を占めておりますが、他に自宅に帰られた方などもいらっしゃいます。


入居の理由ですが、家族のすすめや、老後を一人で生活することの不安、連添が亡くなったためということが大きな理由になっておりますが、有料老人ホームの自由のない生活がいやだった、あるいは二世帯同居していたがうまくいかなかったという方もいらっしゃいます。

サンリスタ守口は賃貸方式であり、入ることも

プラン3タイプ(40~42㎡)

家賃例(一時金50万・月次費用16.7万)食事別

内訳:①家賃12.7万円、②共益費2万円、③サービスサポート費4万円




A モダン B 和風 C オープン

「主なサービス」

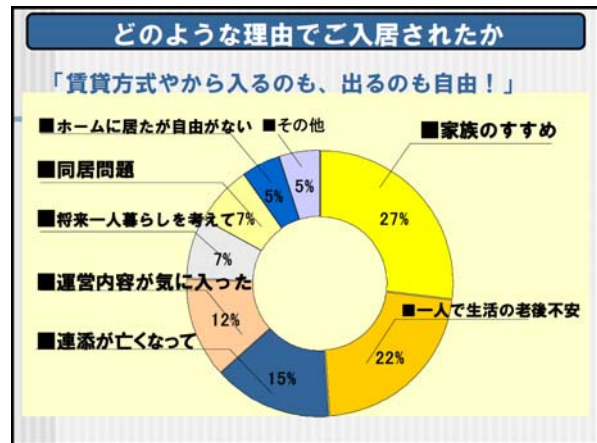
① 24時間有人サービス
暮らし添乗員(2名)
夜間管理人(1名)

② 医療、介護サービス
松下記念病院
ケアビレッジ千里・古江台

③ 快適・健康サービス
いきがい・やりがい支援
お元氣確認



出ることも自由であるだから入居しやすいと評判になっております。入居者の方々は「自由」を大変誇りに思っておられます。食事も外出も入居退去も自由にできるということが、高専賃においてもとても大事なのだと考えております。



4. 早めの住み替えが進まない理由

サンリスタ守口の5年間の試行錯誤の中で、早めの住み替えが進まない理由などが見えてまいりました。実はサンリスタ守口の当初の企画と、現在のスキームには大きな違いがございます。当初は入居時の年齢は平均65歳程度を想定しておりましたが、70歳代になってから転居のスイッチが入るのだなということが見えてまいりました。スタッフは昼間のみで、当初は要介護2になったら退去という条件がありましたが、入居を考えられていた方もこの部分で引っかかってなかなか入居契約にいたらないということがあったため、24時間365日の有人管理及び松下病院との提携による安心感のあるスキームにいたしまして、退去条件は撤廃いたしました。そのため家賃も月2万円上げることになりましたが、入居状況は安定したものになりました。

有料老人ホームの共同募集会などにはたくさんの方の自立した高齢者がお出でになります。それなのになぜ元気型の高専賃への早めの住み替えが進まないかといいますと、やはり住み替えの居住文化がまだないことが大きな要因だと考えられます。福祉施設や介護付きの有料老人ホームが世の中にたくさんあるため、自立高齢者向け住宅がそのイメージと混同される傾向があり、これを整理する必要があります。また信頼できるような実績のある企業がまだ少ないということがございます。入居者様の不安にはこの他にも、自分たちが何歳まで生きることができ、どの程度の資金があればいいのか、だまされて財産を巻き上げられないか、あるいは新しい共同生活になじむことができるかということがあります。

事業者サイドにとっての問題は、既存のインフラがそのまま使えないということがあります。小規模自立型の高齢者住宅ですと家賃は15万円前後になると考えられますが、自立型の事業とし

(入居者関連) 住み替えの文化がない

自立した高齢者は年々増えている(入居の意思決定は本人)

- 1. 自立高齢者向け商品の存在・概念を伝えるにくい。**
 - ①福祉施設、老人ホームなど諸制度の複雑さとイメージの混同
 - ②存在・内容を知っている子供は親を呼び寄せたい
- 2. 未知の生活への不安(信頼できる企業・実績)**
 - ①何歳まで生きることか?(いくら資金があれば 事足りることか)
 - ②だまされて財産を巻き上げられないか
 - ③新しい共同生活になじめるのか?(友達ができるか?今の生活を捨てる不安)

(事業者) 既存インフラがそのまま使えない

- 1. 小規模自立高齢者住宅の課題(家賃15万円前後)**

介護型の方は事業として成立するが自立型は成り立ちにくい

 - ①住民相互見守りで有人管理なしか?(入居者・NPO・地域)
 - ②有人管理(フロント・夜勤)で50人規模にするか?
 - ③家賃を高くするか?
- 2. 既存集合住宅のインフラ・不動産ルートが使えない**

入居募集に時間とお金がかかる
- 3. 医療・介護・サービス・ネットワークする力**

ては難しいものになります。サービスを地域の無償ボランティアなどにまかせますと無料だから無責任ということになる恐れがあります。きちんとお金を払って必要なサービスを受けられるようにするならば、50戸規模の住宅にしてサービス費をリーズナブルなものとするか、もしくは小規模住宅であれば家賃を月3万円ほど上乗せするか、どちらかを選ぶということになります。

また入居募集において、既存の不動産のネットワークに情報を流しても不動産業者には高齢者住宅についての説明ができず、入居にはつながらないということがございます。

さらに高齢者事業には医療・介護・サービスをネットワークする力が必要です。

5. 業界の取組み提案 行政（制度）への要望

まず我々の親世代の方々でも分かるように簡単な呼称に整理・統合ができないかということがございます。現在は多種多様で整理しないと高齢者には伝わらないということがございます。

2つ目はモデルライフステージコースの共有でございます。海外移住や田舎移住、高専賃住み替えといった選択コースを皆のものとして共有できるような啓蒙や教育をしていけば、民間企業も様々な商品をつくることのできるのではと考えられます。

3つ目は先ほどもセキスイハイム様からもお話がありました「暮らしコーディネーター制度」でございます。これは自立生活を支援するマネージャーとして大切な役割を担うものであります。高齢者に様々な制度を解説したり、施設の紹介をしたり、予防介護の訓練をするなど、多機能な能力をもったマネージャーをつくるのが大事だと考えております。

4つ目は「自立生活支援費制度」をご提案したいと思っております。10～18人くらいの小規模な高齢者住宅で地域に住み続ける方々をサポートするスタッフの人件費を支援するものであり、そのサポートを受けている人は介護保険を使えないようにするといった展開も可能なのではないかと考えます。

その他、これから優良な事業をつくっていくために、事業者育成支援や企業格付け、表彰制度などもご提案をしたいと思っております。

健全な自立高齢者住宅市場のしくみづくり・育成が必要	
項目	ポイント
①簡単な呼称に整理・統合	高齢者(集合・戸建・賃貸・分譲)住宅 (福祉・制度用語の整理・統合)
②モデルライフステージコースの共有 (新住宅すぐらく)	60歳以降のくらし選択枝モデル ・誰もがイメージできるくらし選択コース 海外移住・田舎移住・高専賃住み替え・自宅住み続け
③くらしコーディネーター制度 (ライセンス)	自立生活を支援するマネージャー ・制度開設・施設紹介・介護予防・生活支援
④自立生活支援費制度	有人管理費支援 (3万/人・月) (介護保険を使わず高専賃で生活する人を支援)

●その他⑤優良事業者育成支援・企業格付・表彰・入居金保全・税制優遇
⑥高齢者住宅入居募集センター・優良事業者による高専賃の入居紹介
⑦高齢者住宅設計制度(建物+外構+24時間外部サービス対応設計
・駐車場・建築用途(福祉建築扱い)緩和
・在宅医療・介護サービスの活用を前提(個室までのアクセス・セキュリティ)

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て、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。

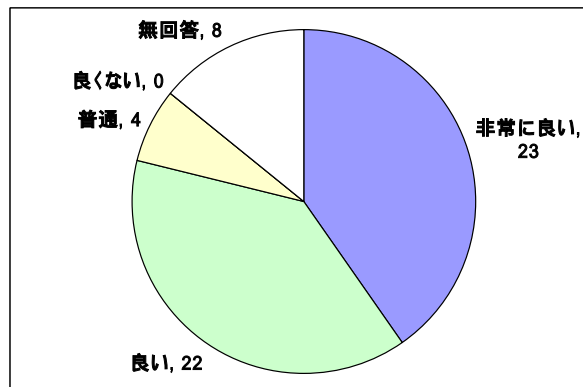
富 永：ハウスメーカーの方々は新しく住宅を建てることに関して素晴らしい技術をお持ちです。これからはリフォームの技術開発をお願いしたいと思えます。5階建てでエレベーター無しの住宅でもお安いリフトを外付けでつけることや、リフォームで耐震性をあげることで、住まわれる方の要望に合わせて、多様に間取りを変えることといった技術開発をお願いします。

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。

来場者の皆様へのアンケート

1. シンポジウムの評価

非常に良い	23
良い	22
普通	4
良くない	0
無回答	8
計	57



2. ハウスメーカー・パネリストへの質問と回答

Q. 積水化学様のサンタリーコアについて、「一直線に配置したことでどんな身体状況にも対応できる」ということについて具体的に教えてください。
A. 脱衣室を中心とし、両端に浴室とトイレを配置し、浴室とトイレの入り口を広く取ることで、その扉を開けると脱衣室の空間も介護空間として使えます。浴室とトイレ自体の大きさはそれほど大きくありません。このサイズでも、車椅子介助が可能なサンタリーとなっています。(積水化学 岸)
Q. キッチンの高齢者仕様のあり方について詳しく教えてください。
A. IHヒーターにすることで、火事や火傷等の事故を極力避けることが大切です。また、車椅子や椅子を利用する際の調理の際には膝が入るスペースがシンク下に必要になるので、取り外し可能な下箱収納が理想的です。ただ、身体状況が重くなると自身での調理よりも、介護サービス等他人が調理することが多くなることから、高機能すぎる仕様(天板高さ設定が自在にできる仕様など)は必要ないと考えられます。(積水化学 岸)
Q. 暮らしコーディネーターは小規模で何人必要でしょうか。コストは合うでしょうか。
A. 10~12世帯で1人の配置を考えています。それを何人の暮らしコーディネーターでシフトを組んで担うかは、勤務形態も含めてケースバイケースになります。(積水化学 岸)
Q. 在宅支援型グループホームについて、3ヶ月滞在型で症状はよくなるのでしょうか。その場合のグループホームの経営収支は大丈夫でしょうか。
A. 認知症の一般的症状は中核症状(もの忘れ等の病気の本質的な症状)と周辺症状(昼夜逆転、徘徊、妄想等の行動異常に伴う精神症状)に区別されますが、3ヶ月程度のグループホーム内で一定の規則正しい生活をおくることで、個人差もありますが、周辺症状の改善が見られるケースが多いと経験をもとに判断しています。経営状況は現在のところ満床稼働で、入居待機待ちの状況です。(ミサワホーム 吉田)
Q. サンリスタ守口の経営状況などを教えてください。
A. 計画営業利益は15%を目標にいたしておりますが、まだ改善すべき課題もあり、本年度達成は出来ない状況です。(パナホーム 平山)
Q. 国土交通省による「同居の推進」の具体策はどのようなものでしょうか。
A. フラット35の親子リレー返済制度、多人数世帯に対応した公営住宅を供給するための整備基準(面積要件)の緩和、UR賃貸住宅に高齢親世帯と子世帯が近居する場合の入居優遇等の既存施策のほか、地方公共団体独自の同居・近居推進施策を地域住宅交付金で支援することにより三世帯同居・近居を支援・推進することとしています。ちなみに地域住宅交付金の活用事例としては、東京都北区における「三世帯世帯住宅建設助成制度」があります。地方公共団体の置かれた状況は様々ではないので、各地方公共団体が知恵を絞ってユニークで効果的な施策を展開することを期待しています。(国土交通省 小田)

3 . シンポジウムへの感想・意見

ハウスメーカー各社報告で参考になった点

こんな取り組みをしていたのかとおどろいた。全体的な取り組み状況がわかり参考になった。
ハウスメーカーの取り組みに対し感激しました。
3社とも非常に参考になりました。
パナホーム平山部長の話がわかりやすかった。
ハウスメーカーによる上記の取り組みがわかり勉強になった。面白かった。
実例を交えた点が良かった。
予想以上にきめ細かい配慮がなされていることに大変興味深く感じた。
一言で言えばハウスメーカーがここまでやっているのかと驚くとともに勉強になった。
各社の動き等が把握できた。
特にセキスイハイム・パナホームの説明がよかった。老人ホーム、介護に対する偏見が多くの人々に潜在的に持たれて、誤解される部分が多いように思う。
取組み内容が一同に介してご紹介いただき有意義だった。
松本さん: アンケート・調査にもとづく説明、とても良くわかり参考になりました。
3社それぞれいい情報でした。超高齢化社会に向けてメーカーとして高齢者対応の住まいづくりが急務であるが、消費者の方の家づくりのタイミングでなかなか「ケア」「介護」のキーワードが出てこない。いかに提案に結びつけるか、考えさせられた。
住宅会社さまの時代に沿った政策に感心しました。今後ますます重要なニーズが生まれます。一層の企業努力を期待します。
各企業の取り組みが思っていたより早くから始められていた事に驚きました。これまでは建物をつくって、引渡しすれば終わりだったのですが、今後は建物というハードだけでなく、サービス面でも幅広くきめ細かい対応が必要になってくる事を感じました。また、それを扱う人材・スキルアップが必要になってくることも感じました。
自立した高齢者の賃貸住宅を担当しておりますが、身につまされる話が多く参考になった。特に「高齢者の住まい方に対するイメージが普及していない」「高齢者の住みかえの文化がない」といったあたりが印象的であった。『昔の長屋住宅のように大家族のように一人ではないぬくもりのある暮らし方はとてもよいと思う。でも自分にはまだ早い。』とおっしゃる方が多い。80才の方でもお元気であれば早いと言われる。(ご家族がすすめても)
暮らしコーディネーターの概念は面白い。いずれにしても、ソフトの厚みを増していくことが重要であると感じた。
要介護となった老母と同居する家を探している身として、「ものの考え方」の根幹を整理してくれたような気がします。その点で今日のシンポは、住宅を必要とするシニア(及びシニアを抱える家族)というエンドユーザーにも貴重な示唆に富む、中身のあるものだと思います。

ハウスメーカー各社報告への意見

各メーカーの報告は興味深い点多かったが、より具体的に数字の報告も詳細にしてほしかった。
各社高齢者施設の運営にたずさわっていることを詳細に聞くことができただけで有意義であった。ただし個人的には極力自宅最後まで過ごす理想を追求したく、旭化成の外へのアプローチのとり方の例などをより多く知りたかった。デメリットやどの程度制約があるか。今回は幅広く知見が広がったので良かった。
先進的事例はよく分かったが、現制度の狭い勝手の悪い所など、もう少し教えてほしかった。
大変興味深く聞かせて頂きました。ハウスメーカーで研究会などがあるとよいかと。高専賃などのマーケティングの話があるとよいと思います。
住宅メーカーサイドの高齢者住宅の事例はよかった。 但し、購入する側、借りる側のニーズがつかみきれていない感じがした。
1.各社運営施設に於ける課題を整理したものを頂けましたらと思います。 2.税制改正をテーマに高齢者問題を組み入れて頂ければと思います。
各社の取り組みが良く判ったと思います。ただ課題も多く、今後さらなる工夫が必要であることも確かで、どの様に解決したかを発表していただく場を設けていただきたいと思います。
各社の取組み状況が良くわかりました。もう少し、一般の方々にもPRすべきですね。くり返し、各地で周知活動して下さい。

パネルディスカッションで参考になった点

発言者に生活感があって良かった。
すばらしい発言でした。
大変有益な話でした。
面白かったです。パネラーも でした。またやって下さい。
特に富永さんの話は、最も現場に近いところで活躍されており、参考になった。また皆さんニュータウンに住まわれている等、ご自分の話としてしゃべられていたので、たいへん良かったと思います。
1.パネラーの皆さまの積極的な意見が非常に良かった。「知らなかった事」を多く教えていただきました。 2.提言が大変参考になりました。
各人の立場からの街づくりにとても勉強になりました。
街づくりや運営論等、考えられる内容のディスカッションであった。
かなりつっこんだ議論になって良かったと思います。参考になる考え方等も多く、大変勉強になりました。
各パネリストの考えがストレートに出て良かった。
パネラーのパネルディスカッションがとても良いと思いました。残念ながら中座させていただきます。ありがとうございました。
非常に活発で、視点や議論も幅広く、面白かった。
具体的な事例についての話で参考になった。
魅力ある街作り又は街の再生方法という視点で大変参考になりました。既に米国の分譲地の例でもありますが、所得のちがいや年代のちがう人々が、ひとつの街で暮らせる仕かけの日本版をいろいろシミュレーションしてみたいと思います。

パネルディスカッションへの意見

コミュニティづくりの話が中心で、ハウスメーカーとして何ができるかが分からなかった。
もっと簡潔に答弁してほしい。要点が聞き出せなかった。
発表したハウスメーカー各社がしゃべった方が良かったのではないか。
共有できるビジョンにあと一歩だと思えます。この半分でもよいと思えます。ぜひ絵にして、社会に提示して議論するきっかけの提供をいただきたい。混在・自覚・あるものの活用がキーワードかな？
ユニットバスメーカーの者ですが、将来に向けてどのような物をつくっていけば良いかの方向性が見えやすい内容にしていきたい。

シンポジウム全般に関する意見・感想

まちづくりの話が多かった。住宅としてできることはほんの一部で、地域として盛り上げていくことの重要性を感じた。その中で、住宅としてやるべきこと、満たすべき性能を満足したうえで、他分野との連携を強めたいと感じさせられる内容だった。
前半の「住み替え」の話が長かったように思う。
パネルディスカッションが非常に興味深かったです。 できれば、もう20分程度長くっていただいても面白かったのではないのでしょうか？
パネルディスカッションがよかったですと思います。パネリストの中の広さに起因しているのでしょうか。なお、もっと相互に質問しあう時間があるとよかったですと思いました。
高齢期の住まい方について、「どういう選択肢があるか情報提供が必要」と切に感じています。今後もよろしくお願いします。

4 . シニアの都市居住に関する意見

高齢者住宅に関する意見

自立高齢者のための小規模な高専賃を運営できるシステムが必要(補助も含めて)
高齢者に対応する簡単な呼称等に整理・統合に賛成。いかに財団、法令の多いことか！
名称は重要だと思います。ぜひわかりやすい適切なものを考えたいと感じました。国交省で公募したらどうでしょうか？
メーカー：高専賃にこだわらないやり方が必要では。
高齢者専用賃貸住宅が今後特養・有料老人ホームの総量規制で増加していくと思いました。ただ良質なものを作っていかないと結局は事業として、高齢者のニーズに応えられないのではと思う。
施設系の総量規制にともない、在宅型・住宅系の高齢者住宅のソフト・ハードが増々重要になると思われる。各ハウスメーカーの取り組みが解って良かった。
高齢者の住みかえについて「早めの住みかえ」が進んでいないのは実感として持っています。複雑な制度の整理や名前など行政の課題はいろいろあると思います。
住み替えのための世代交替のシナリオづくりが必要。
後期高齢者の備えとしての、早目の住まい設計の文化を根付かせていく必要性を再認識しました。
住民の年齢バランスを考慮した街づくりのためにも高齢者住宅を整備する必要があると感じました。
地域の方が考えている高齢者の住宅と、高専賃の考えをどうすり合わせていかがこの分野の成長にとって重要だと思いました。

住み替えに関する意見

NPOの事業化は、民間への紹介、情報料などで可能になるのではないのでしょうか。住み替え需要に対するコーディネーター的役割は重要と思います。
高齢者の住み替えにはそれを受け入れる地域のあり方や住みかえの文化に対する意識が重要であることがよくわかりました。そのために住宅メーカーが何をしていかなければならないかという点で単体でのハード・ソフトの開発だけでなく、自社や業界で持つインフラをいかに活用するかということを経界全体として進めていかなければならないと感じました。
引越しができない理由 ・引越し経験がない ・荷作りがわずらわしい ・荷物処分ができない 引越業者提携 産廃処理+リユース市場へ(家具・家電・和服)

親子同居に関する意見

二世帯住宅の促進は少し疑問が残ります。家族みな満足することは難しいのではないのでしょうか。
・親子同居において介護度での生活パターンが移行していくであろう。その中でハウスメーカーとしての提案内容が知りたかった。同居メリットがみえてきた。 ・ハードよりソフトを高齢者社会でアピールが必要である。 ・ユーザーである高齢者に分かりやすく、シンプルな仕組みづくりを。

<p>・全体的に視点が異なり、有効なプレゼンでした。</p>
<p>・同居という考え方が、今後の日本の荒れた家族の再生につながることを期待したい。さらに高齢者に配慮した住まいが、子供への若者の共存の上に成り立つビジネスと一緒に模索していきたい。</p>
<p>・ITや、遠く通信などの利用で、無人でできることも視野に入れていきたい。</p>

行政やNPOとの協力に関する意見

<p>会社の自助努力がすごいと思います。これに対し、自治体やNPOなどの支援が少ないと思います。</p>
<p>住宅メーカーとしての経験やノウハウを生かした運営はもちろんですが、地域の市区町村の行政との連携を更に深め、利用者の負担軽減につなげられないものでしょうか。</p>
<p>ハウスメーカーとNPOが連携していくことで新しい高齢期の自立型の暮らしが可能になると思いました。</p>
<p>高齢社会に向け、各ハウスメーカーが進めている事業とその問題点を知る事ができました。行政・民間の協力により、早く社会に認知される事を希望します。貴重なデータを公開して頂きありがとうございました。</p>

ハウスメーカーの地域への関わり、街のあり方に関する意見

<p>営利企業である住宅メーカーがコミュニティにどこまで注力できるのか？難しい問題である。行政との強力なコラボレーションが必要であると感じた。超高齢化社会に向けて避けては通れない大問題だと感じる。</p>
<p>住宅だけでなく、街づくり全てを含めて、地域だけではなく、行政がどの様に支援するか、補助するかが課題であり、結局何も始まらないのでは。</p> <p>ハウスメーカーも街づくりと関わるべき。</p>
<p>住宅団地が開発されるとほぼ同世代の世帯が入居し、30～40年後には街が高齢化し廃墟となっている街もあるようです。「200年住宅」といわれていますが街づくりにおいても、200年元気な街ができれば高齢者が住み慣れた街で積極的に住み替えることができるのではないかと思います。</p>
<p>メーカーの視点から言うと、「モノ」づくりがメインテーマになってしまいがちなのですが、NPOの活動や行政とのタイアップなどにより、地域全体が住みやすくなる形態というのは非常に印象に残りました。今後、企業、行政、NPOの垣根を超えて、それぞれが役割分担できるような姿が望まれます。</p>
<p>高齢者と若者とが共生できる街づくりの中で住宅づくりを考えていきたい。</p>
<p>・「住替え」に対する考え方、様々な問題点があることを理解できた。</p> <p>・行政 NPO ハウスメーカーの連携の必要性。</p> <p>・「住みつづける」ためには、身体状況に応じて可変できる住宅の必要性も感じた。</p> <p>・街の活性化という視点から見ると「高齢者住宅」だけでなく多様な住宅に着目して開発しなければならない重要性を感じた。</p>
<p>"街づくり" 戸建て・集合・施設の融合の必要性、少子高齢、人口減少。"街"のあり方を考えなければなりません。</p>
<p>「超高齢社会」における住宅産業の応え方は、高齢者住宅に絞った商品開発では難しい。街の価値を高める、環境を整える、子供から老人迄住みやすい住環境を、ソフト・サービスをからめて提供していくという事が大事な、と思いました。</p>
<p>いろいろな世代が同居できる住まい、地域エリアで世代循環できる環境が必要。</p>

その他の意見

少子高齢化 = 生産年齢層の減少により 30 年後の世情の背景を想定した場合(格差社会、増税等)、どの様に事業を考えるのか。

建築基準法に準いす対応を奨励的に盛り込んでどうか。

老後を考えた住まいの提供を感じる。

超高齢社会が目前に迫っていることはわかるが、団塊世代が過ぎ去れば高齢者数は減少していくのではないか。そのとき高齢者専用の住宅はどうなるのだろう。一方で国は「200 年住宅」といっている。そうなる目指すべきは、世代に応じて自由にインフィルを変えられるハードと住民が相互に支援し合えるソフトの充実が必要か。

・住み替え、それとも住み続ける方策なのか。

・終のすみかにならざるをえない住居の選択が大事。

・ビジネスとしてベネフィットをどう考えるか、そこにヒントがあるような気がする。