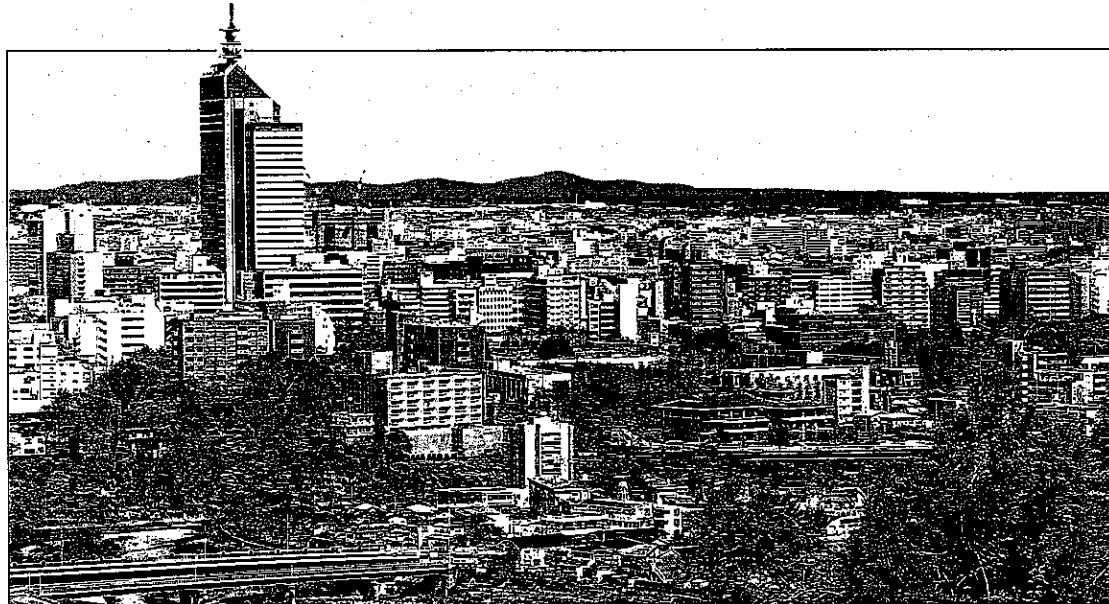


<仙台アセットマネジメント研究会>

『高齢者対応マンション』研究報告書

【本格的な高齢社会を迎えるにあたり、仙台圏在住“高齢者”の住宅問題を解決するために、我々は何をすべきか！】



<平成11年6月吉日>

アセットブレインズ 仙台ネットワーク 事務局

〒981-3121 仙台市泉区上谷刈字新中谷地4番1号
TEL.022-773-6685(代) FAX.022-371-6880

<<はじめに>>

わが国では急速な高齢化が進みつつあり、21世紀初頭には4人に1人が、また半ばには3人に1人が65歳以上の高齢者という本格的な高齢社会が到来すると予想されています。さらに、少子化や同居意識の変化に伴い核家族化が進み、2010年には高齢者のいる世帯の3分の2が高齢単身・夫婦世帯となり、借家に居住する高齢単身・夫婦世帯は、現在の2倍以上の350万世帯まで増加するものと見込まれています。宮城県に於いても5月発表の高齢化率は、16.6%(38万8126人)とここ数年、年間0.5%前後の伸び率で上昇し世界保健機構(WHO)が「高齢社会」の定義としている14%を越えた状態が続いています。これまで民間の高齢者住宅関連事業は、バブル期に十分に市場調査や高齢者特性を研究せず、安易に事業化したものもあり、経済状況の激変にもろくも崩壊したものが多く、高齢者住宅市場は民間が行うものではないとする意見も出ています。

また高齢者向け住宅は、1. 滞納が心配 2. 死亡が懸念される 3. 保証人が確保出来ない 4. 痴呆・ボケが心配 5. 長期入院時の処理などが原因で敬遠されているのが現状です。しかし、今後の高齢化社会に対して高齢者向け住宅は、建設省の試算で2010年まで170万戸が不足すると試算されていますが、それが現実的な問題としてまだまだ十分に認識されていません。

このような状況を背景に当該研究会と致しましては、仙台圏を中心に高齢化社会における住宅問題を解決すべく今回は「高齢者対応マンション」を研究テーマとして多面的に考察し、潜在化しているニーズだけでなく、その因果関係や内面的潜在ニーズを研究致しました。また、実際に高齢者系住宅の施設見学や事業者・入居者からの聞き取り調査および「高齢者対応マンション」の建設計画・事業計画シュミレーションならびにライフプランニングのシュミレーションを実施することにより具体的に精密な内容を目指しました。

本書は、当該研究会から全国の建設・不動産業界や民間事業者の方々に高齢化社会・高齢者住宅等に関しての問題は、「社会や地域を構成している全ての人に与えられた共通課題である」という視点と社会全体でとらえることが重要である。」と啓発することはもとより、これからの「高齢者住宅の開発」へのヒントとなるデータを提供しています。これらの内容が今後、建設・不動産業界や民間事業者の方々への反映や、豊かな高齢化社会づくりを目指す方々に広く活用されることを期待し作成した次第です。

最後に本書を作成にあたり、貴重なご意見やご指導を頂きました関係者の方々をはじめ、ご協力を頂きました皆様のご協力に心から感謝申し上げます。

平成11年6月吉日

<仙台アセットマネジメント研究会>

『高齢者対応マンション』チーム

チームリーダー 武田 祐一



<<目次>>

★【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	01
2. 高齢化の特色	02
3. 高齢化の要因	03
4. 人口の将来動向	04
5. 高齢者の家族形態	05
6. 高齢者の経済状況	06
7. 高齢者と住まい	09

(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	14
2. 事業成立条件	18
3. 方向性の決定	19

★【第2部 実践シュミレーション!】

1. 計画策定の視点と施策展開の基本的方向	20
2. 建築計画地の案内図・周辺部の特性	23
3. 建築計画の概要・面積表	24
4. 配置図・平面図・立面図・断面図	25
5. 住戸プラン・基本仕様	31
6. 事業行程表	33
7. 概算工事費策定のポイント	34
8. 賃貸条件策定のポイント	35
9. 管理・運営策定のポイント	41
10. 長期事業計画のシュミレーション(事業者側)	43
11. ライフプランニングのシュミレーション(入居者側)	55
12. 実践シュミレーション今後の課題	56

★【第3部 高齢者住宅問題に対する一考察!】

(1)リフォームによる高齢者住宅の提供	59
(2)郊外型住宅団地の高齢化対策	60
(3)公的支援	62

★【資料編】	63
--------	----