

★【第3部 高齢者住宅問題に対する一考察！】

1. 『高齢者住宅問題』に対する一考察！

★ここまで、自立して生活できる高齢者が、安心して生活できる住宅を提供することについて考えてきました。住宅の形態には様々なバリエーションが想定できるが、今回は市街地に共同して住む賃貸住宅について、実践的なシュミレーションを通しての提案を行いました。この提案は、土地所有者による事業化を考える一助となるばかりではなく、高齢者が自らのライフスタイルにあった住宅を求めて入居を考える際の目安としても、又、今後の行政への支援要請を考える際の参考ともして頂きたいと思慮致します。最後に、研究テーマの絞り込みで直接今回の研究テーマとはならなかった、高齢者住宅に関するいくつかの問題について考察致します。

(1) リフォームによる高齢者住宅の提供

★第一部のデータからも明らかなように、高齢者においては持ち家率が高く、同所へ住み続けることを希望する割合が高い。従って老朽化した住宅の補修やバリアフリーへのリフォームを進めることで、高齢者の住宅を確保出来ることが解る。資源の有効利用、世代間にまたがる地域コミュニティの継続など、得るところも多い。但し、高齢者が個人の力だけでリフォームを進めることには多くの困難が伴うため、今後住宅のリフォームを促進するためには、民間・行政が一体となった社会システムとして行うことが望まれる。実際に、宮城県や仙台市でも、ボランティアの力を借りながらリフォームに対する支援施策が始まっている。＜詳細については、資料編を参照頂きたい。＞その中でも整理すると

1. 相談の受付体制： 生活指導と一体になった住宅改善の動機付け
いつでも相談に応じられる窓口の設置
2. 相談員チーム： 建築だけではなく、社会福祉、保険、医療などの専門化による相談員・チームの必要性
相談員の人材育成と登録制
3. 改善案： 客観的で、合理的な改善案を提案出来る施設や装置の必要
改善案や福祉用具についての情報のストックや最新情報の提供
4. 施工者： 施工者の人材育成と登録制度
5. フォローアップ： 使用開始後の改良や、対象者の身体機能低下に伴う再改造などへの対応
6. 報酬： 報酬の明文化による、優秀な相談員の確保
7. 支援施策： 改造資金の貸付、助成の充実
リフォームシステムの広報とコントロール

更に、加齢とともに衰えてくる身体機能を補完し、援助してくれるヘルパーや福祉・医療のネットワークなど住み続けるためのシステムの充実も含まれる。

(2) 郊外型住宅団地の高齢化対策

1. 高齢化団地の発生

昭和40年～50年代にできた民間開発団地の住宅構成が、極端に一戸建て持ち家に偏重していたため、同居を嫌う2世代目が独立するとともに、団地の高齢化が極端に進んでいる。現象として、幼稚園児、小学校児童の減少傾向が顕著で、幼稚園・小学校の廃校が現実のものとなっている。こうした子供や若年層が減少するにつれて、団地の活性化が失われ商店街の疲弊、公共施設の撤退など、住環境の悪化が進みつつある。

その結果、ますます若年層の流入が阻止され、高齢化に拍車がかかることが懸念されるようになった。

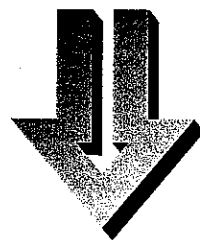
2. 団地人口構成の平準化

団地が常に一定の人口構成を保ち、活気と落ち着きを維持するためには、団地を構成する住宅の形式がバランスよく供給され、生活利便施設が旨く配置される必要がある。単身者用の賃貸住宅及び分譲住宅、一般家庭用一戸建または共同分譲住宅がバランスよく供給されることで、常に一定の人口構成を保ちながら住み替えが行われることが期待できる。当然のことながら、当面の収益性を重視する民間だけの供給ではこれを補うことは難しく、長期的視野に立った、公的機関による供給や支援施策との共同化が必要である。

3. これからの対応

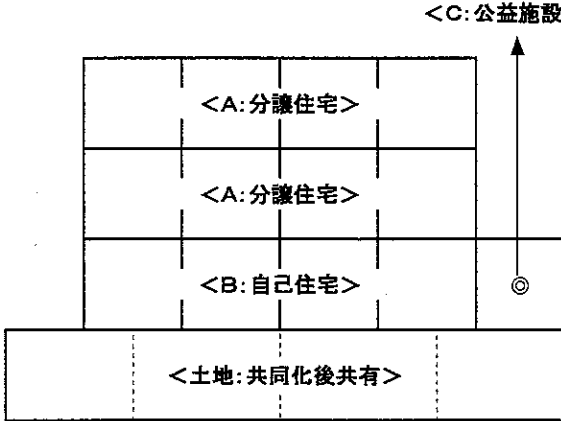
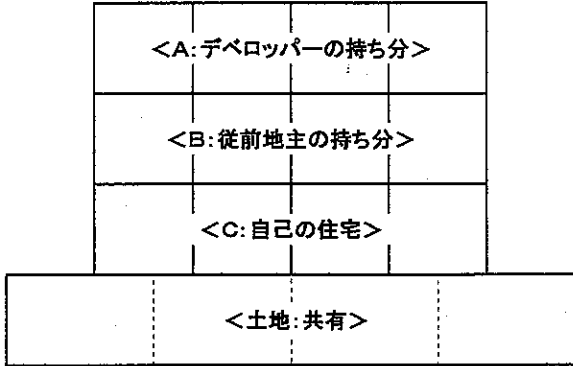
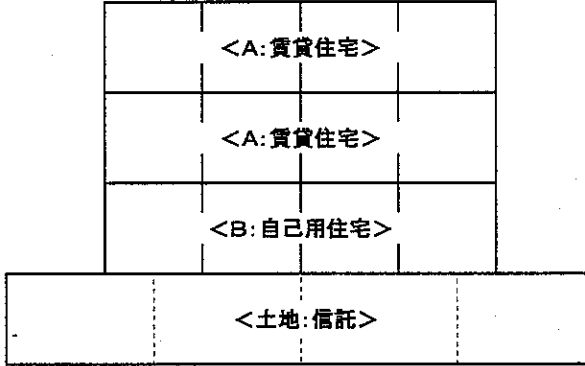
高齢者の居住する住宅は、築30年を越え、老朽化が進んでいるものが多い。更に必ずしも高齢者が住むための配慮がされているとは言えず、その意味からもリフォームや立て替え要求が強い。しかし、経済的にはその余裕に乏しく、改修は進んでいないのが現状である。

そこで、高齢者が資産として所有している土地を利用して、老後の生活原資を得ながら、快適な住環境を創り出す方策について考える。



<次ページの改善案続く>

★高齢化団地に於ける高齢化の改善策(案)!

(A)連続する土地を共同化して自力で住宅を建設する方式	(B)デベロッパーとの等価交換方式	(C)土地信託による建設方式
<p>★連続する土地を共同化し、その上に自ら住むためのシルバー型住宅と、ファミリー向け分譲用共同住宅を建設。残余の土地に店舗や医療施設、福祉施設など公共施設を建設する。これらの建設資金は、住宅部分の分譲益で賄い、生活費は公共施設の賃料で賄う。</p>	<p>★マンションデベロッパーに土地を売却し、等価の床を取得する。取得した床のうち、自己使用部分以外を賃貸して生活費とする。</p>	<p>★信託会社に土地を信託、信託会社によって建設された共同住宅に住みながら、残余の部分を賃貸する。賃貸収入から信託料を支払った残りを生活費とする。</p>
 <p>土地 — 共同化した土地をA・B所有者で共有</p> <p>A: 分譲住宅 — この部分を分譲した資金を建設費に充当 B: 自己用住宅 — 従前の土地所有者のための高齢者用住宅 C: 公益施設 — この施設の賃貸料を生活費に充当</p>	 <p>土地 — 単独または共同化したものを従後住宅所有者が共有</p> <p>A: デベロッパー持ち分 — 土地との等価交換で、デベが分譲する住宅 B: 従前地主持ち分 — 土地との等価交換で従前地主の所有する住宅。この部分の賃貸収入を生活費に充当 C: 自己用住宅 — 土地との等価交換で従前地主の所有する自己用の高齢者住宅</p>	 <p>土地 — 単独または共同して信託</p> <p>A: 賃貸住宅 — この部分を賃貸し、賃貸収入から信託料を支払った残りを生活費に充当。一部を高齢者用とすることもできる。 B: 自己用住宅 — 従前地主の自己用高齢者住宅</p>

※いずれの方式によっても、自分の住宅を建て替えるだけでなく、ファミリー向け住宅の供給や生活利便施設の導入を合わせて行うことで、団地人口構成の平準化を図り、団地自体の延命を図る必要がある。

(3) 公的支援

1. 在宅生活を支援するサービス

高齢者が、基本的に自分の家に住み続けるため、在宅福祉サービスの拡充が望まれる。ホームヘルプサービス、ディサービス、ショートステイ、ホームケア促進事業、ナイトケア、日常生活用具の給付・貸与、一人暮らし老人緊急通報システムなど、既に各自治体ごとのサービスが提供されている。

2. 経済的支援

住宅のリフォームを支援する「高齢者住宅整備資金貸付制度」「高齢者住宅改造費助成制度」を整備拡充し、リフォームに限らない自力による高齢者の住宅整備に対する経済的支援策が望まれる。又、土地を担保に高齢者の生活費を提供する「リバース・モーゲージ」なども土地費の下落で運用が危ぶまれていることもあって、公的基金の設立などの支援が必要であろう。

3. 都市計画的支援

団地の人口構成を平準化するためには、個人の力だけではなく土地の共同化や建て替えを促す都市計画的な施策が必要である。地区計画などで共同住宅地域を定め、小規模な建て替えを規制するのと引き替えに用途地域の見直しによる資産価値の増加策や、共同化資金の補助や融資など経済的支援を行う。合わせて学校や幼稚園、病院や銀行と言った公共公益施設の整備を進めるとともに、道路や公園など魅力ある生活環境を創り出す。この様にして期待される年齢層の団地への導入を促すことも必要である。

4. ライフプランニングの普及

「人生80年」時代を迎えた今、老後をいかに自分らしく過ごすかが、ますます重要になっています。その為には、何においても住居費を含む生活資金をいかに確保するかが大切だが、公的年金制度の危機をはじめ、取り巻く環境は、ますます厳しくなる一方です。安心の老後を迎えるためにもライフプランに合わせた、生涯のキャッシュフローをシミュレーションする必要性があります。

その為にもファイナンシャルプランナーなどの資格者を中心に民間・行政が一体となって社会システムとしてライフプランニングを普及させることが望まれる。

以 上

