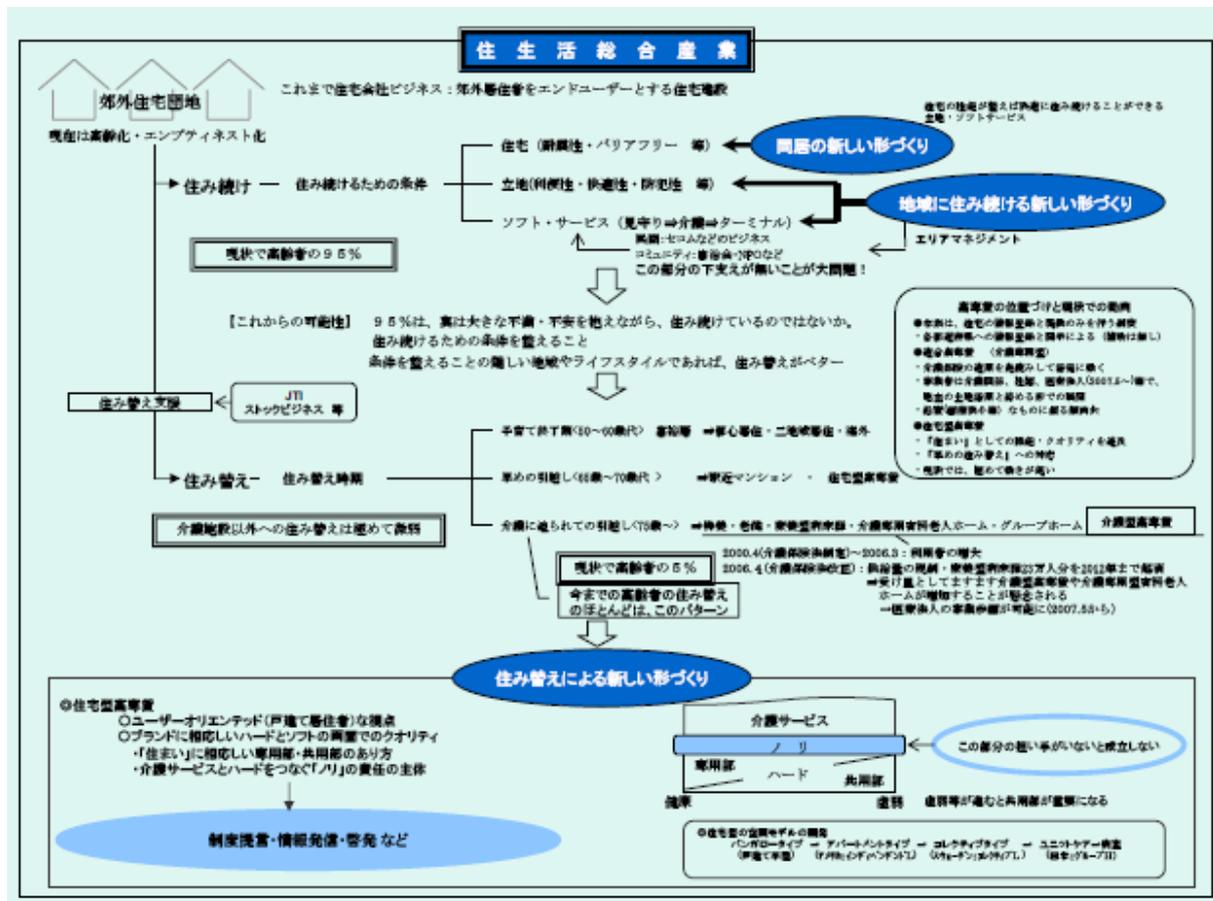


# <報 告> 都市のシニア世代居住の見取り図と考え方

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」の部分欠缺しています。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。