



# マンション生活と高齢化問題 ～長く住み続けられるコミュニティづくりとは～

2011年11月12日

株式会社長谷工総合研究所  
吉村 直子

本資料は、(株)長谷工総合研究所が講演用資料としてまとめたものです。  
本資料の権利は(株)長谷工総合研究所に属しており、無断複製・転載・転送等は一切できません。

Copyright © 2011 HASEKO Research Institute, Inc. All rights reserved.

## 住み慣れた地域で長く住み続けるために

### 村八分の意味

- 「村八分」=地域社会において「葬式(の世話)」と「火事(の消火活動)」という放置すれば他人に迷惑のかかる“二分”の付き合いは、たとえどのような人間関係であっても必要とされていた。



### 現代の“二分”は孤独死対策と災害時対応

( (財)マンション管理センター 総合研究所 主席研究員:廣田信子氏 )

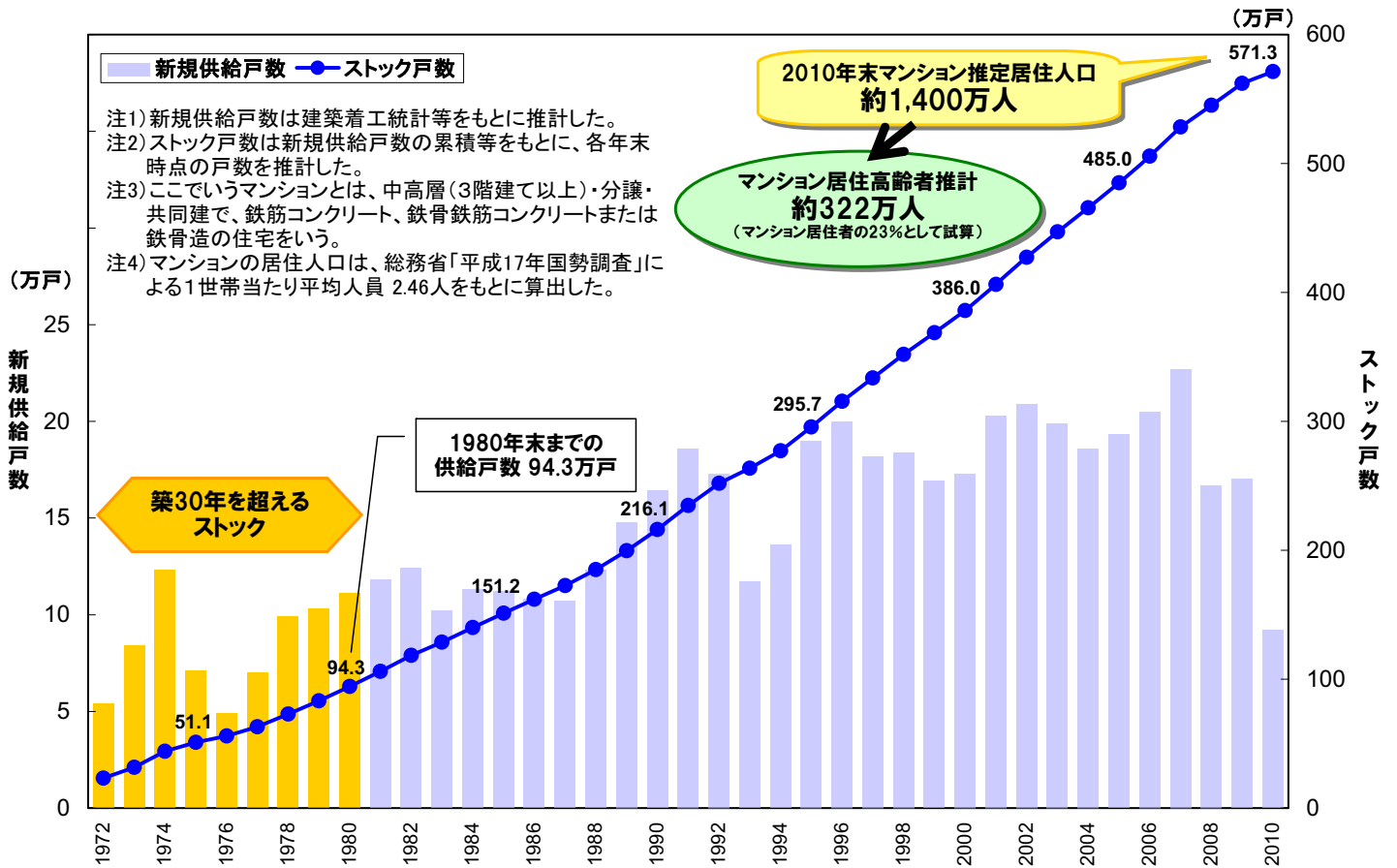
- 高齢化が急速に進展し、一人暮らしや夫婦のみ高齢者世帯が急増する中で、突発的な事態が生じた時にともすれば“弱者”となりやすい高齢者の安全・安心を守る仕組みづくりは、どこに住んでいようとも重要。

### 本日のテーマ

マンションでの高齢者支援

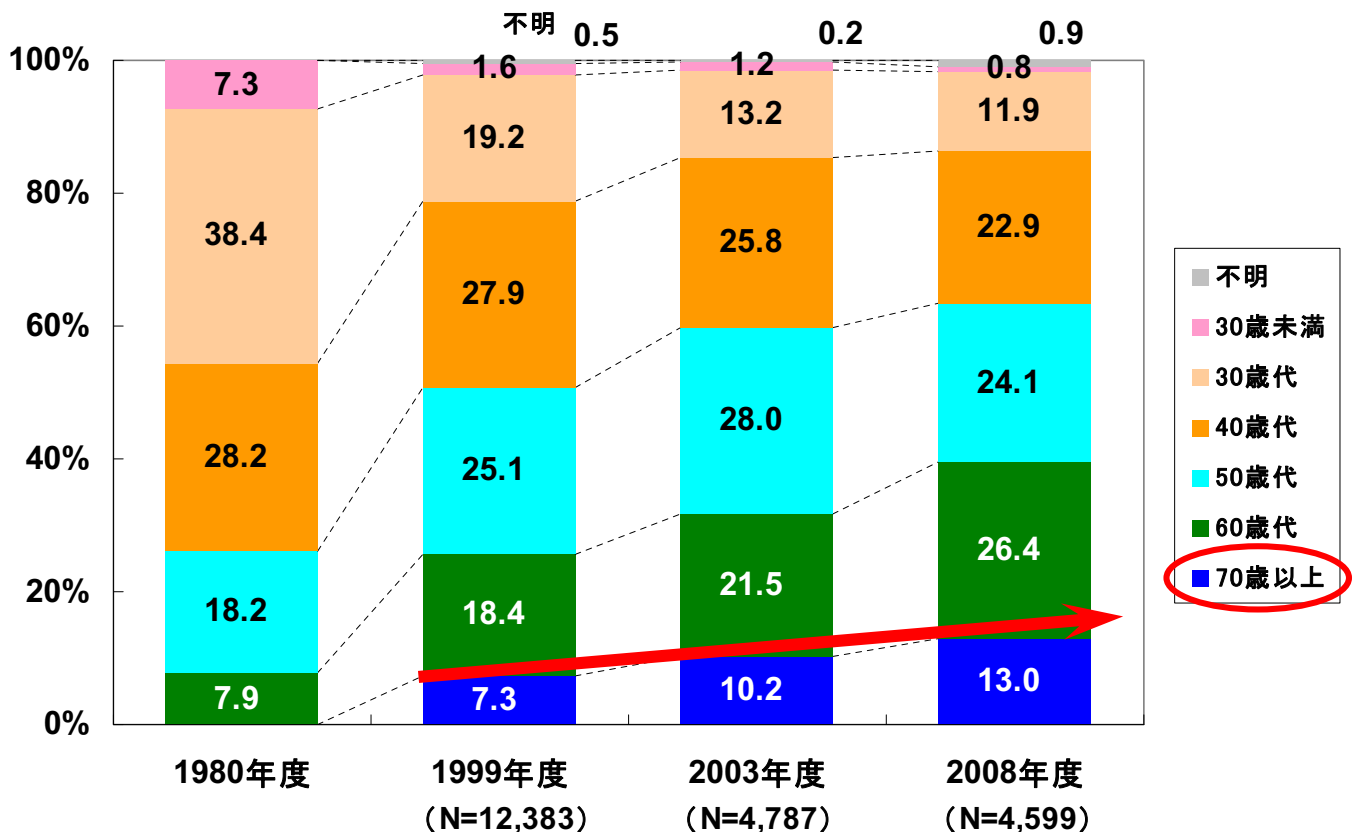
住み替え先として的高齢者住宅

# 全国の分譲マンションストック戸数（2010年末現在）



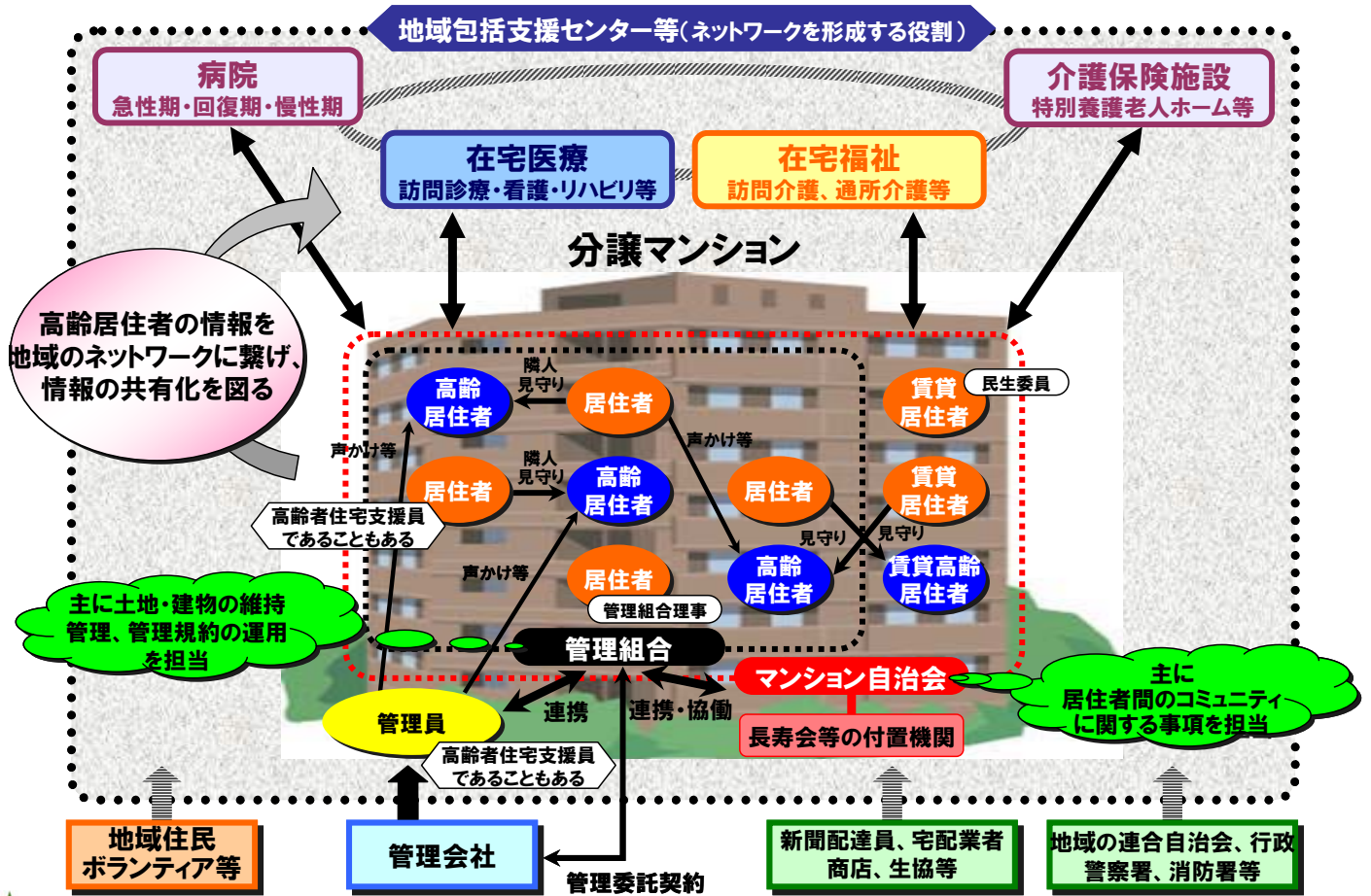
資料: 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室資料をもとに長谷工総合研究所作成

# マンション世帯主の年代の推移



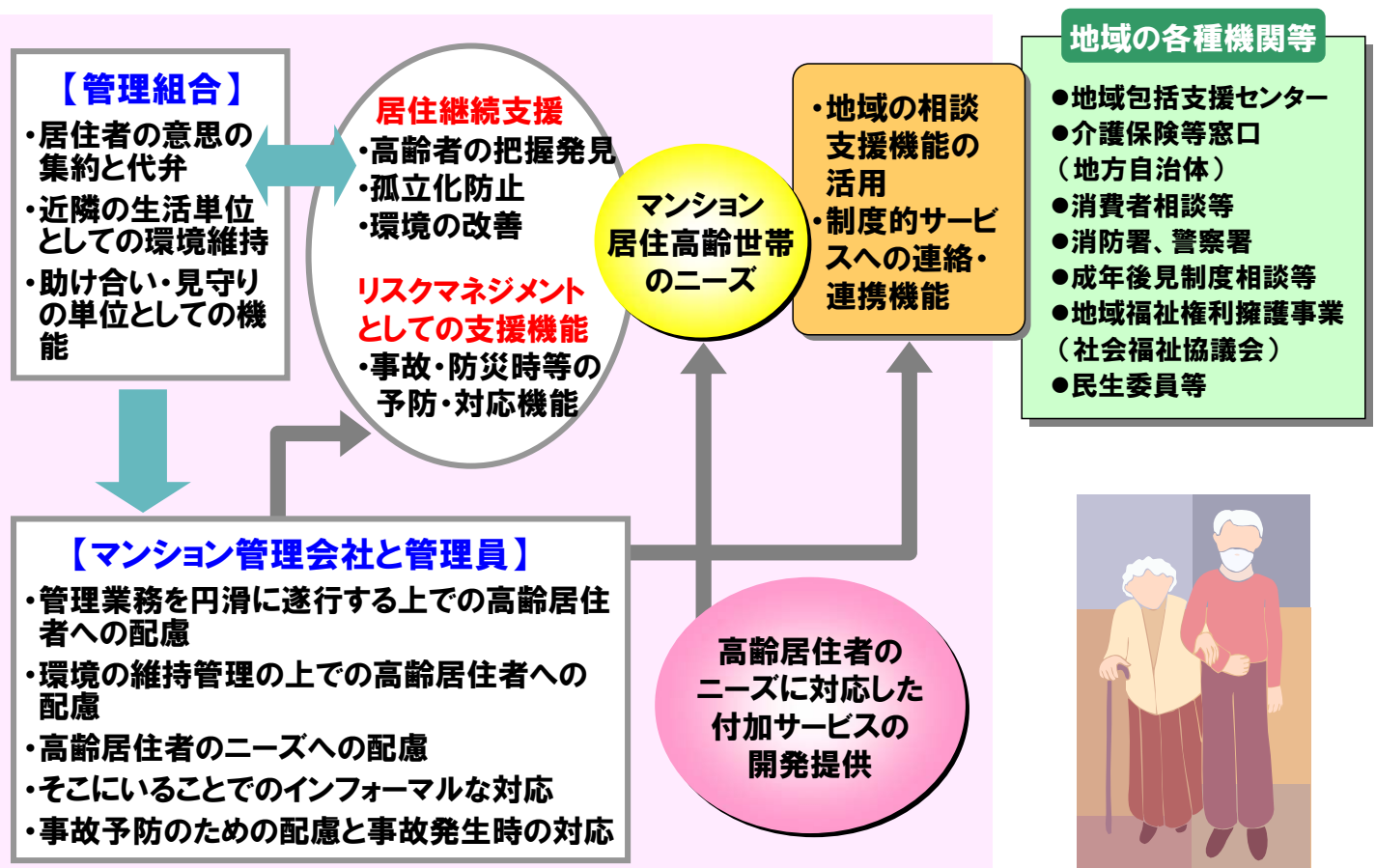
資料: 国土交通省「平成15年度および平成20年度マンション総合調査」をもとに長谷工総合研究所作成

# 分譲マンションにおける高齢者の生活支援ネットワーク例



資料: 長谷工総合研究所作成

# マンション高齡居住者のニーズと管理組合、管理会社



資料: 社団法人高層住宅管理業協会住宅管理業協会「マンション居住高齡者への支援マニュアル」(2008年3月)を一部改変

# 「在宅」と「高齢者住宅」～同じ“住宅”で何が違うのか～

## ■ 「在宅で生活できる」とはどういうことか

- 自立生活(他人の手を必要としない)が可能で、現在の住宅での生活に**物理的・身体的・心理的に大きな不安がない**
- 介助・介護を要する身であっても、介護力を提供できる**同居家族**がいる
- 介助・介護を要する身で、同居家族がいないが、介護保険の上乗せ・横だしサービス等をふんだんに利用して在宅生活を継続できるだけの**金銭的余裕**が十分ある

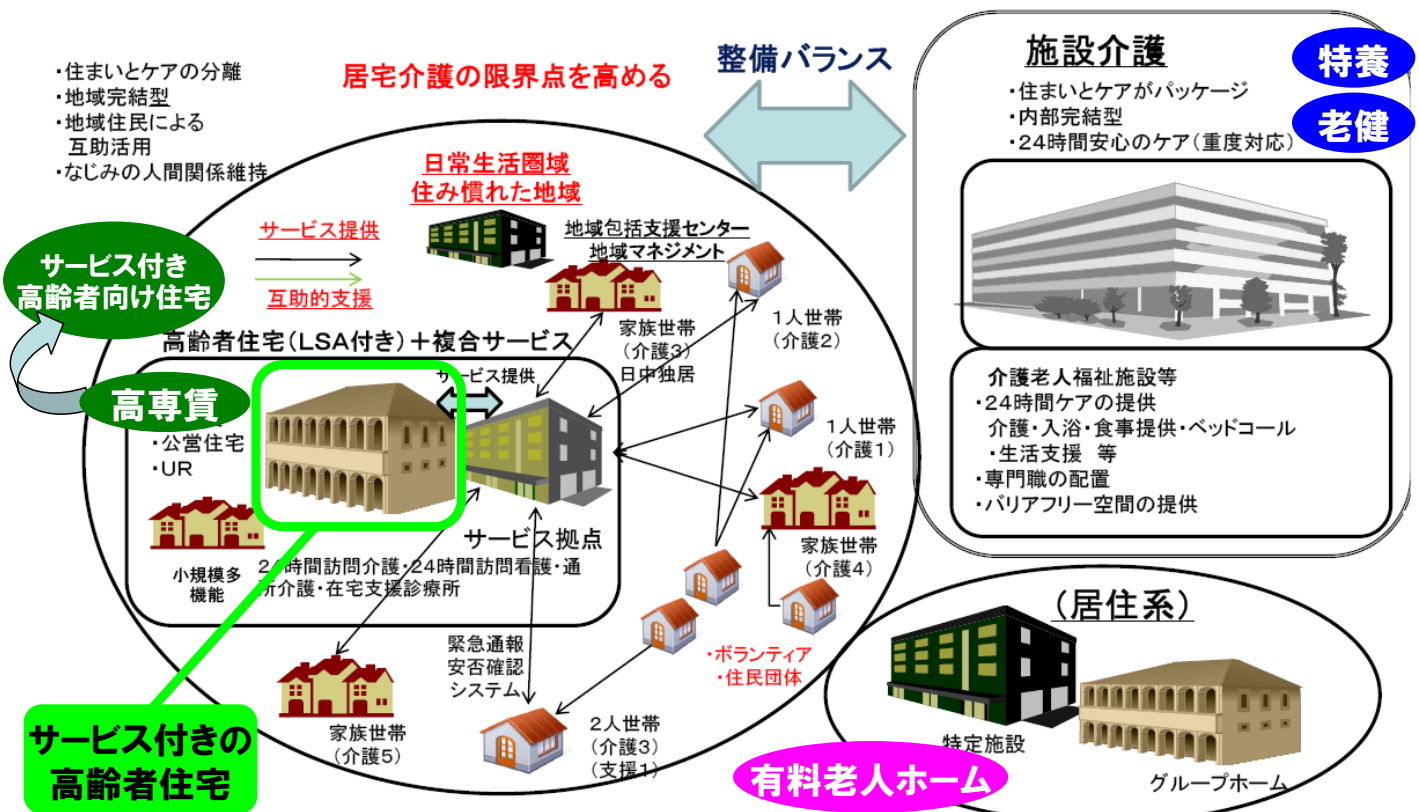
## ■ 「高齢者住宅での生活」を考える人とは

- とりあえず自立生活が可能であるが、現在の住宅での生活に**物理的支障、身体的・心理的な大きな不安がある**
- **一人暮らし・夫婦のみ**の生活で、同居する子供がいない
- 生活サポートのあるところに住み替えたいが、「**老人ホーム**」や「**介護施設**」は嫌

HASEKO 資料：長谷工総合研究所作成

7

# 地域包括ケアシステムと高齢者住宅



※施設において提供される各種生活支援サービスは地域においても不可欠。介護サービスに加えて見守り・配食・安否確認ITシステム・地域送迎等をシステム化して、地域包括ケア体制へ。

HASEKO 資料：厚生労働省資料を一部改変

8



# サービス付き高齢者向け住宅の展開イメージ

定期巡回・随時対応型訪問介護看護（介護保険法改正による新サービス）

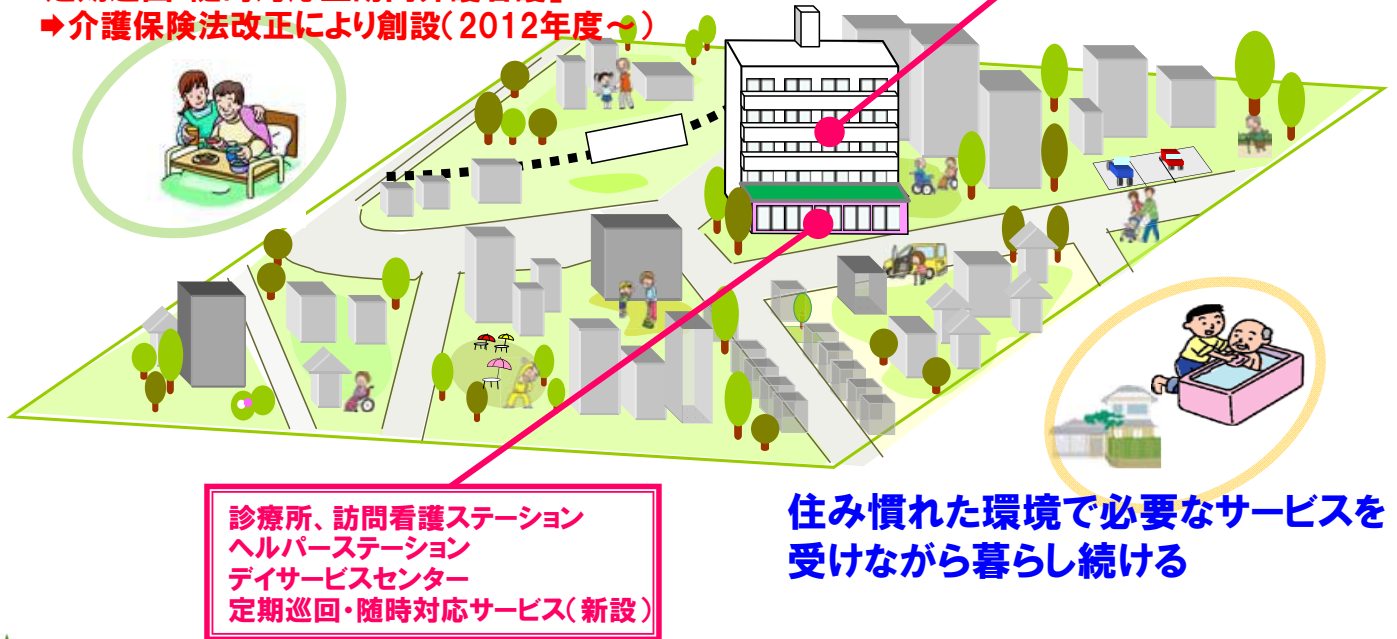
- 包括報酬により、1日複数回の訪問、短時間ケア、随時対応を実施
- 介護・看護を一体的に提供

現在  
検討中

## 24時間対応の訪問看護・介護

「定期巡回・随時対応型訪問介護看護」  
→ 介護保険法改正により創設（2012年度～）

## サービス付き高齢者向け住宅



# マンションと高齢化問題：今後の展望と課題

## 1. 急速に進む高齢化に対応するために

- 高齢化問題は「施設」や「老人ホーム」など自宅以外の世界にとどまらず、一般の住宅でも避けられないテーマに
- 特に多数の住民が集住するマンションでは、居住者の高齢化にどう対応していくかが大きな課題になる
- 高齢者人口の多い大都市圏を中心に、サービス付き高齢者向け住宅へのニーズが今後ますます高まる

## 2. 在宅の延長での「安心の住まい」整備のために

- 従来型の「施設」「老人ホーム」から、①在宅での高齢者対応、②在宅の延長にある安心・安全のサービス付き高齢者向け住宅へ、視点を変えてみる
- ハード（バリアフリー住宅）とソフト（生活支援・介護サービス等）の適切な融合により、高齢期の自立生活を支える住まいを実現
- 生活支援、介護、医療の機能をいかにして住宅と結びつけるか
- 分譲マンションでは、居住者、管理組合（自治会）、管理会社がどのような連携・協力で高齢化問題に対応していくか

## 3. 住民と地域の「自助・互助・共助」で高齢化に対処する

- 高齢化問題についても「公助」一辺倒ではない「自助・互助・共助」の仕組みづくりが重要