

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～

1. 日 時 平成 23 年 11 月 12 日(土)13:30～14:40
2. 場 所 ベルブ永山 5 F ベルブホール
3. 講 師 株式会社長谷工総合研究所 吉村直子さん
4. 概 要

■はじめに～孤独死対策と災害時対応が、現代のセーフティネット（安全網）。

■わが国の高齢化の状況

マンションにおける高齢者支援と、(住み替え先としての) 高齢者住宅をテーマにお話する。

わが国では 1995 年以来、生産年齢人口が減少に転じ、2005 年以降、総人口も同様。

また、1997 年以降、年少人口（0～14 歳）より老年人口（65 歳以上）が多くなった。世帯数も 2015 年をピークに緩やかに減少に転じる見込み。

スウェーデンでも高齢化は進んでいるが、日本とは異なり、生産年齢人口（15～64 歳）は一貫して増加する見込み。

今後は、田舎よりも、特に都市部で高齢者の増加が進む。

現在 65 歳以上高齢者のいる世帯数の約半数強が、単身世帯や夫婦のみの世帯。今後、高齢単身世帯数が都市部で顕著に増加する見込みとなっている。

また、介護保険制度は 2000 年発足時、総費用約 3.6 兆円だったが、現在では約 8 兆円に増加。

同じく要支援・要介護者数は約 220 万人から、約 490 万人になっている。

80 歳を超えると要介護認定率は急に増え、約 3 割となる。

昔との比較で、1955 年と 2000 年で、寿命は約 1.5 倍。1955 年には 55 歳で定年を迎えると、約 13 年後には夫婦共亡くなっていたが、2000 年では 65 歳年金開始から夫婦共死亡するまでが約 20 年間に延びている。

現在、マンションには約 1,400 万人が居住し、高齢者割合を 23%とすると約 322 万人。

マンション世帯主の年代も 2008 年度で 70 歳以上が約 13%。

■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

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の例としては、マンション自治会に長寿会等の機関を設置。管理会社の管理員が（講習を受けて）高齢者住宅支援員（地域との橋渡し役）を兼ねる（但しあまり広がっていない）。高齢化が進んだときは、医療・看護・介護サービスとの連携の模索などがある。

神奈川県のあるマンションの事例。309 戸、約千人居住。高齢化率は約 10%程度。全日本平

均が 23%程度なので、高齢化率は低い。

2003 年入居開始直後から、敷地内で車上狙いや自転車盗などが多発。住民に危機感が募り、防犯委員会が立ち上げられた。結果、犯罪は激減した。

海が近いので、津波や液状化の恐れも考えられた。

米軍横須賀基地勤務の関係者の借上げ社宅としての賃貸化住戸なども多く、区分所有者のみならず、賃借人も含めた対応が必要だった。

そこで、マンション単体の自治会を設立し、自治会加入の徹底を図った。

自治会では、居住者台帳を作成。非常に細かい情報が網羅されている（性別、血液型、自力避難に支障有無。常用薬、かかりつけの病院・医師、既往症有無、災害時困る事の有無、資格の有無など）。当初相当反対もあったというが、自治会長以下「命より大事な個人情報はない」と地道に説明、説得して回り、309 戸中、95%が提出するに至った。賃借人も含めており、台帳は厳重に保管している。

この居住者台帳のおかげで、夜中に自宅で倒れたが、迅速な救急搬送や適切な対応で一命をとりとめた高齢者もいた。既往症などの病歴もすぐにわかり、病院での対応も円滑であった。

防災対策も行っていて、東日本大震災前から防災対策を活発に実施。

要援護者のため、救助用担架を貸し出す。何かあったときは、11 ブロックに分けているブロックごとに避難する。要援護者は、玄関先まで出ていれば助けて貰える。ブロック単位の避難時誘導員、要援護者避難支援員を決めている。大津波警報が発令された時は、低層階の要援護者を 6 階まで上げることになっているが、かなり体力が必要。

津波監視用の望遠鏡を 13 階のサロンに設置。大津波警報が出たときは潮位の変化を監視。棟内の無線機で状況を伝える。

■高齢者住宅に住むということ

在宅の延長線上にあるような高齢者住宅が増えている。

在宅で生活できることとは、a)自立可能で、b)（介護ができる）家族が居る、c)金銭的余裕がある（介護保険の上乗せサービスなどを受けられる）などが必要条件となる。

高齢者住宅での生活を考える人とは前述の裏返しとなる。つまり、a)自立可能だが、住宅がバリアフリーになっていない、例えば戸建で 2 階建、3 階建。b) 一人暮らしか高齢者のみ世帯の方などで、身体的・心理的不安がある方。c)住み替えたいが、老人ホームや介護施設は嫌（知らない人と同じ部屋に住むなどが嫌、生活時間が縛られるなど）という方。

そういったとき、最近の高齢者住宅であれば「老人ホーム」よりは前向きに考えられるのではないか。

現在、小学校区か中学校区という単位で、高齢者が地縁のない見知らぬ地域へ移動しなくても、自宅或いは近くの高齢者住宅に住み続けられるようにする仕組みをつくってほしいという考え方が広がりつつある。それを「地域包括ケアシステムに基づいた高齢者の生

活支援」という。

その一環として、「サービス付き高齢者向け住宅」がある。

日本では現在、様々な高齢者住宅や施設があつて、一般の人にはなかなか理解できない位多種多様である。その中でも、近年力を入れようとしているのが、「サービス付き高齢者向け住宅」。従来あつた高齢者の住まいや施設のデメリットを整理したものといえる。

今年 10 月に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（通称「高齢者住まい法」）が改正され、その中に「サービス付き高齢者向け住宅」が位置付けられた。

この「サービス付き高齢者向け住宅」を筆頭にして、高齢者住宅を 10 年間で全国で 60 万戸整備する予定。6 万戸/年という大変な数である。建て主に建設費・改修費補助や税制優遇が行われるほか、住宅金融支援機構が長期低利融資を行う。

高齢者住宅において必要なサービスについて述べる。それは、一般の住宅に管理サービスがあり（一般的な分譲マンションの形態はこゝまで）、その上に、見守り・安否確認・緊急時対応・食事提供、生活相談などの生活支援サービスがあつて、その上に医療サービス、介護保険サービスがあるというもの。

従来の老人ホームでは、これらのサービスが、フルコースでセットされていたが、高齢者住宅では言わばカフェ・テリア方式であり、本人の意志を尊重しながら必要なサービスを積み上げていくという考え方である。

高齢者住宅へのサービスの付け方の具体例としては、建物の 1 階部分に、クリニック、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション、デイサービスセンターといった施設を併設するものであり、高齢者住宅に居住する高齢者にも、地域の高齢者にも役に立つ。

事例を写真で紹介。1 階にクリニックとデイサービスセンター、クリニックがある。上はバリアフリー住宅。共用施設は多目的室で食事を所望する人は提供を受けられる。談話コーナーもある。

別の例も、同様に医療・看護・介護施設を併設している。

高齢者住宅と（従来型の）有料老人ホームを合築した例もある。

トイレや風呂にも緊急通報装置がある。

面白い例としては、千葉県の UR 団地で、建替により高齢者住宅を整備した例。UR が土地を売り、運営者を募集した。自立高齢者と要介護高齢者向けの住まいを合築し、ちょっと泊まったり、通ったりすることができる「小規模多機能型居宅介護事業所」や認知症高齢者のためのグループホームも合築。多目的室は地域の住民も含めて利用している。

従来のように、人里離れた場所に老人ホームを造るというのではなく、住み慣れた地域に多世代で利用できるものを造る例が増えている。

横浜市の例では、高齢者向け優良賃貸住宅と有料老人ホームを合築した例。

地方の例では、木造平屋建ての高齢者住宅の例。病院跡地を活用して整備。隣接する病院とも連携している。

■今後の展望と課題

一般の住宅でも高齢化への対応は避けられない。マンションは多数の住民が集住しているために強みも発揮できるだろうし、特別の対策を考えなければならないということもあるだろう。マンションにおける高齢化対応は、戸建てとは異なる対策を考える必要があると思う。

サービス付き高齢者向け住宅のような住み替え先も視野に入れて、地域での住み続けをどう考えるのかということも必要になる。

在宅の延長での安心の住まいを整備するためには、従来型の施設（老人ホーム）も引き続き整備されていくだろうが、在宅での高齢者をどうするか、在宅の延長にある安心・安全の機能の付いた高齢者住宅、サービス付き高齢者向け住宅に視点を変えてみる必要もあるということである。

高齢者住宅の場合は、単にバリアフリー化されているだけではなく、そういったハード以上にソフト（生活支援、介護サービス）の機能が重要になってくる。ハードとソフトを適切に融合させることで、高齢期の自立生活を支えるということ、つまりハード・ソフトの組み合わせが肝心である。

これには、色々な事業者が出てくると思う。

介護、医療だけではなく、それらを結びつける糊になるような生活支援サービスが必要。自宅で住み続けるときにも、このようなサービスを出前型で持って来ることができるのか？ということも考えていかなければならない。

分譲マンションでは、居住者・管理組合・自治会・管理会社などの連携協力。公助一辺倒（行政頼み）ではなく、住民・地域で自助・互助・共助ができるのがマンションの強みと思われる。

それは特別な高齢者対策ではなく、普通に助け合いの仕組みを作っていく中で考えていけば、それ程ハードルの高い話ではなく、一般の話ではないかと思う。

以 上