

● 2 編 地域包括ケアを創る

負担のあり方を明確にしておく必要がある。

五つのうち、住宅と食事は誰であろうと生きているかぎり必要である。したがって、高齢者住宅での家賃と食費は自己負担が原則である。当初の介護保険制度では、施設介護の場合、給付対象に家賃と食費分も含められていたが、2006（平成 18）年の改正によってホテルコスト¹⁷⁾が明示され、自己負担が原則となった。

ところが、高齢者住宅や施設の見守りと介護に係る費用負担は、介護保険との関係が複雑で混乱を極めている。入居者を見守るサービスは定員の充足や介護の程度に関係なく固定的、定常的に要するにもかかわらず、その費用は、介護保険上は明示されていない。現実には、介護保険の施設介護または居住系介護（認知症対応型および特定施設－包括型）が適用されれば定額給付なので、それを施設ごとに丸めた金額の中で見守りを含めた介護提供が行われている。反対に、居宅介護サービス利用の高齢者住宅では、見守り費用は、介護保険の範疇外であり自己負担である。その費用は、30～50 人の入居者に対して 1 人の見守り担当者が必要で、8 時間勤務とすれば月額 50 万円、24 時間見守り体制をとるなら 150 万円である。それを 30 人で負担すれば 5 万円/人・月、50 人で負担すれば 3 万円/人・月である。この両者間の違いは、保険という普遍的な制度を使っている以上、矛盾だといえる。

そこで、高齢者住宅や施設の「見守り費」相当分を介護保険の給付対象として計上し、他の家事援助や身体介護の費用とは別立てとすることを提案する。たとえば、高齢者ペンションの場合は、日中見守りを原則として、「1 万円/月×定員」を介護保険から定額給付する。高齢者ホームの場合は、定員 30 人未満の場合は「5 万円/月×定員」を、30

表 9・5 「高齢者住宅」と介護保険制度との関係整理

新・高齢者住宅 の種類	「新・介護保険制度」 の提案		<参考>現行の仕組み			
	見守り	介護	現行の制度名称	サービス支援の 仕組み	所 管	
高齢者 ペンション	定額給付 ex. 1 万円/月 ×定員	居宅介護	サービス付き高齢者向け 住宅	介護：居宅介護	交通省	国土
			住宅型有料老人ホーム			
高齢者ホーム	定額給付 ex. 定員 30 人 未満 5 万円/月 ×定員 定員 30 人 以上 3 万円/月 ×定員	施設介護	ハ ケ ウ ス	一般	厚生労働省	
				特定		
			介護付き有料老人ホーム (特定)	見守り・介護：特 定施設入居者生活 介護（包括）		
			認知症対応グループホーム	見守り・介護：認 知症対応型共同生 活介護		
			特別養護老人ホーム	見守り・介護：介 護老人福祉施設入 所者生活介護		

17) 介護施設に入所する際の食費と居住費用（室料＋水光熱費）のこと。2005（平成 17）年 10 月の介護保険法の改正において、原則自己負担となった。食費は月額 4.8 万円程度、居住費は相部屋で 1 万円、ユニットケア型の個室で 6 万円程度である。

9 章 地域包括ケアの基盤としての住まい

人以上の場合は「3 万円/月×定員」を見守り費として定額給付する。これであれば、9 人規模の高齢者ホームでも最低 1 人のスタッフが増員でき、介護保険の地域密着型施設の 29 人定員であれば 24 時間の見守り費用が賄える。

この考え方を整理したのが表 9・5 である。サービス付きの高齢者住宅を「高齢者ペンション」と「高齢者ホーム」の二つに整理し直し、介護保険制度との関係は、見守り給付分を切り分け、出来高給付の居宅介護と、定額給付の施設介護の 2 区分にすれば、すっきりとした形になる。ムリ、ムダを省くには、その仕組みがわかりやすくなければならない。

9・5 「仲間福祉」と「地域福祉」の可能性

わが国の高齢化が急速に進み始めたのは、バブル経済真っ盛りの 1990（平成 2）年前後であった。20 世紀の最後の 10 年間は、2000（平成 12）年の介護保険制度の創設に結実した社会制度としての高齢者福祉を推進してきた。その成果として、特別養護老人ホームをはじめとする介護保険三施設や、ケアハウス、認知症グループホーム等の新しい居住形態が誕生した。しかし、これらはきわめて高コストであり¹⁸⁾、現実の生活とは遊離した空間を形づくってしまった。

一方、21 世紀初頭のがわが国は、バブル経済時代の蓄えをほとんど使いつくし、これからは「自己責任」の時代だといわれた。自己ができ得ることを大いに伸ばすのは悪いことではない。むしろ、自己力の拡大こそがもっとも大きな成果に結びつくともいえる。ただ、その場合の問題は、自己力が乏しいもの、衰えたものに対して手を差し伸べる温かさを社会が持ち合わせているかどうかである。その温かさの不足故に格差が拡大した。

そして今を迎えているわけであるが、社会福祉の拡大による社会の下支えは、曲がりなりにも一応の形は整っている。自己力の拡大も試したし、今後も進めるべきである。最後になすべきことといえば、その中間で「仲間力」や「地域力」を高めることである。虚弱化した高齢者の生活圏とは、小学生や中学生とはほぼ同じである。小学校や中学校にはさまざまな人がいたが、何とか仲良くやってきた。高齢期の暮らしとは再びそれに近いものになる。日ごろから慣れ親しんできた場所に地域に根付いた高齢者住宅や自分の家があり、高齢者自身の判断でそれらの間を自由に住み替えられるなら老後を憂える必要はない。その圏域では、人が動き、それに連動してお金も動く。そこに新たな経済循環も生まれる（図 9・9）。近隣、地域で助け支えあう「地域福祉」と、友人、知人同士で助けあう「仲間福祉」の拡大こそが、21 世紀前半の超高齢化のケアと居住の問題を解く鍵である。

18) 特別養護老人ホームの建設コストは、1 ベッド当たり 1 000 万円、土地代まで含めると地価の高い東京では 2 000 万円/ベッドといわれている。

● 2編 地域包括ケアを創る

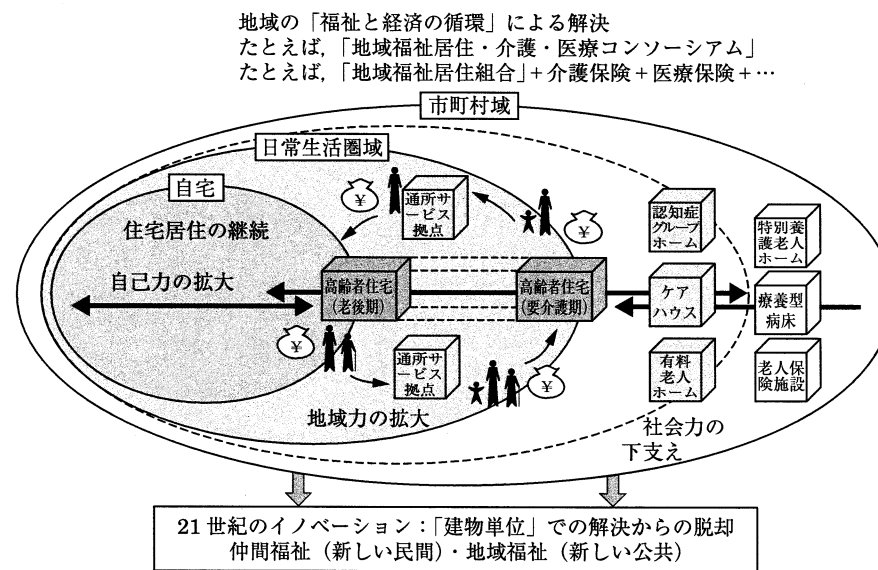


図9・9 「地域福祉」と「仲間福祉」による地域循環の創出

特集【論説】 少子高齢化社会の不動産利用

高齢者の転居、死亡・相続と持家の管理・利用

郊外住宅地での応急策と出口戦略

Solutions and Strategies to manage and re-invest real estate owned by elderly people at suburb

Mariko SONODA : Professor, Department of Architecture,

School of Science and Technology, Meiji University

園田 真理子*

1. 人口動態と都市の生成

我が国の人口構成は、高度経済成長期の「ピラミッド型」から少子高齢化の進展により「釣鐘型」になったといわれている。しかし、その表現で正確なわけではない。より正しくは、リーマンショッ

クの起きた2008年に60歳だった1948年生まれの人と、35歳だった1973年生まれの人をピークとする双こぶラクダの形状をしている。図1をみていただきたい。このデータは、東京都における生年別の人口構成を住宅が持家か借家かで按分して示したものである。これから2つのことがいえる。

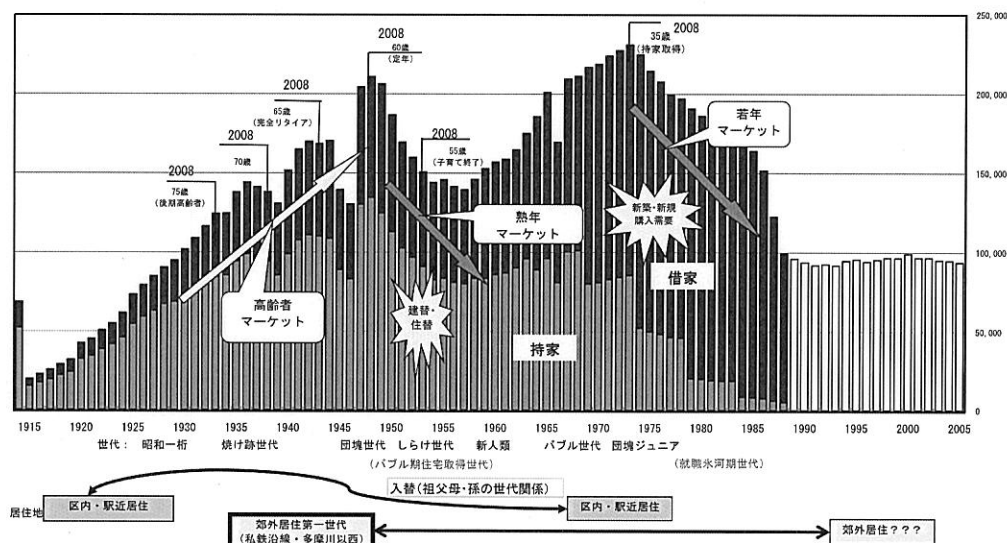


図1：東京都の持家・借家別、生年別人口

資料：人口2005年国勢調査東京都を使用

持家率：2005年国勢調査世帯主年齢5歳階級別持家率東京都を使用

園田 真理子* (そのだ まりこ) 明治大学理工学部教授

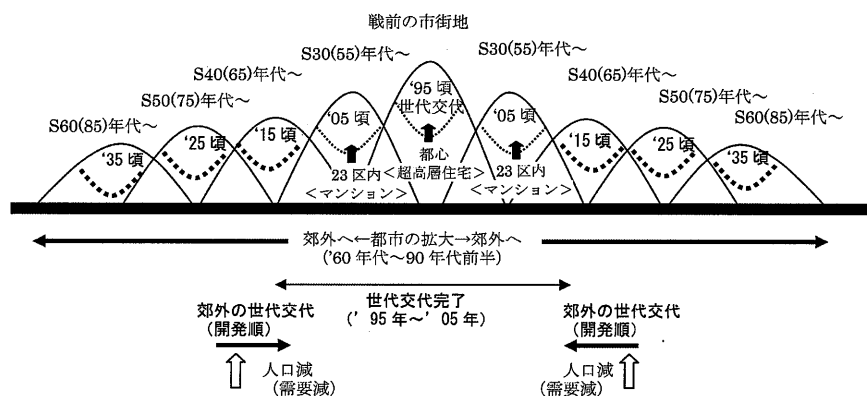


図2: 「都市の拡大」に対する「世代交代」の図式

第一は、2008年をピークに、ファミリー向け住宅を必要とする年齢人口が今後減少し続けることである。加えて、これからの10年は可処分所得の最も高い退職前の熟年人口も2008年をピークに減り続ける。両者があいまって、住宅市場はかつて経験したことのない需要減少フェーズに突入した。第二には、それとは対照的に65歳以上人口、わけでも75歳以上の後期高齢者人口が今後20年間は増え続けることである。これらの点は大量移民でもない限り、もはや確定した事実である。

さらに、この図から別のこともいえる。この15年間、明治、大正生まれの人が次々に人生の終わりを迎え、その人たちの居住地が空き、そこに、同じこの15年増える一方であった35歳人口が入居したのではない。つまり、ちょうど祖父母と孫の関係にあたる世代間で入れ替えが起きたといえる。この現象を私たちは「都心回帰」と呼んだのではない。

このことを模式的に整理してみたのが図2である。都市が成長し始める時、最初にその都市にきた人は当然に中心に近いところから住み始める。次に来た人はその外側に、その次の人はさらにそ

の外側にという図式になる。東京圏ではこの現象が戦後すぐから1990年代半ば頃まで続いたⁱ。ところが、最初の居住が起きてから50年経つと、初代の人のほとんどは死去する。すなわち、世代交代が起きる。「1945年+50年=1995年」なので、都心回帰が90年代後半以降顕著になったことは論理的に説明できる。2010年現在、東京23区内での世代交代は終盤に近づきつつあると思われる。

では、これから何が起きるのか。再び図1をみると、戦前生まれから団塊世代の人たちが住みついた所で激しい高齢化が起きることがわかる。その期間は今後15年程続き、その後、世代交代が起きる。しかし、その空いたところを埋める若年人口は激しく減少するばかりで、単純には空きを埋められない。それが起きる場所とは、外に向かって拡大した「郊外住宅地」に他ならない。東京なら多摩川以西である。

2. これから起きること

筆者らが、2006年以来研究対象ⁱⁱにしている戸建住宅ばかり2000戸超規模の住宅地がある。東京都H市に位置し、宅地規模60～70坪、住宅面積100

ⁱ 1995年に日本の生産年齢人口（15～64歳）がピークに達し、その後減少し続けている。

ⁱⁱ 文献1）、文献2）

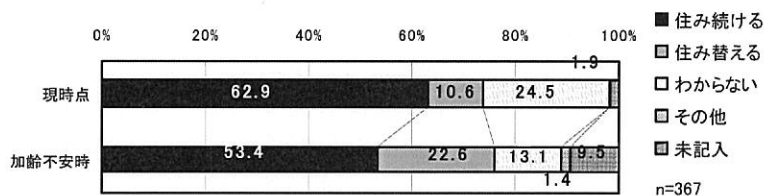


図3：現時点と加齢不安時の居住継続意向

～120㎡程度の極めて良質な住宅地である。1970年に市のニュータウン開発計画を受け、1976年から民間会社が建売分譲を開始し約2000戸を供給した。他に約500戸が都住宅供給公社により90年代前半に分譲された。多摩丘陵の一部にあり、新宿から私鉄急行で約40分、最寄駅からバスで約10分、徒歩のアクセスは困難である。

その住宅地で、当初開発された約2000戸の居住世帯を対象としたアンケート調査を、当該住宅地の自治会の協力により、2007年9月に実施した。全戸に配布し、回収率25.9%、522サンプルを得ることができた。全体の4分の1の回収率であったが、回答世帯の年齢構成はほぼ母数に一致しており、対象住宅地を反映する標本が得られた。当該住宅地の65歳以上割合は2005年の国調ベースで25.4%、しかも60歳前後の年齢が集中して多いという特徴がある。つまり、開発後ちょうど30年を経た典型的な大規模戸建て郊外住宅地である。

そこに居住する年齢60歳以上のシニア世帯の居住継続意向と住宅・土地の継承に関する意向についての結果を述べるⁱⁱⁱ。60歳以上シニア世帯は全体の約7割を占めている（サンプル数367）。

現時点での居住継続意向を尋ねたところ、「住み続ける」は62.9%、「住み替える」は10.6%で、「わからない」が24.5%と多いことが特徴的である。次に、将来の加齢に伴い不安が生じた時の居住継続意向については、「住み続ける」は53.4%に減り、

反対に「住み替える」は22.6%と2倍以上に増える。シニアで当該住宅地を終の居住地と定めているものは半分程度といえる。（図3）

さらに、当該住宅地の将来をみるために、シニアが現に居住する住宅・土地をどうしようと考えているかを問うた。その結果、「子供が相続する」が75.5%と圧倒的に多かった。「他人に売却」は6.3%にすぎなかった。当該住宅地はほぼ全て、持地・持家であるが、資産として子供に相続させるとの意向が極めて高い。しかし、相続した子供、親族がそれをどうするかまで解明しないと、当該住宅地の未来は分からない。そこで、相続した者がそれをどうすると思うかを問うたところ、「相続者が居住する」との回答は33.7%にすぎなかった。「売却」は11.7%である。一方、「わからない」が35.1%とかなりの割合を占める。当該住宅地の居住用資産はシニアの子供に相続されるが、その先はよくわからないといえる。（図4）

そこで、現時点でのⅠ居住継続意向—住み続け、住み替え、分からない、Ⅱ加齢不安時の居住継続意向—住み続け、住み替え、分からない、Ⅲ住宅・土地の継承方法—相続、売却、Ⅳ相続者の対応—居住、賃貸、売却を組み合わせ、回答結果をパターン化してみた。（図5）

この結果から、以下のことがわかった。現在すぐに住み替え意向を持つか、そうなる可能性が高く、子供が住宅資産を相続しても居住しない者の

ⁱⁱⁱ 文献3)

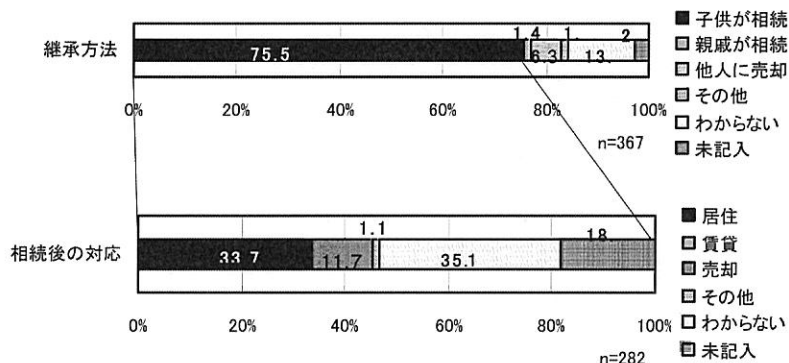


図4：住宅・土地の継承方法と相続者の対応

割合は26.0%に達する (A, B, Cタイプ)。つまり、これらは空家・空地になる可能性があるということだ。当該住宅地は開発後30年を経っており、回答者の年齢から考えて、この事態は今後10年以内に起きる。次に、虚弱時に住み替え意向を持っており、その後相続者が居住しない割合は12.5%である (D, Eタイプ)。この事態が起きるのは今後20年以内である。さらに、シニア自身は最後まで居住継続を図るが、その後、子供が相続しても住まない割合が33.6%に達する (Fタイプ)。このシナリオを描くものが最も多数を占めている。初代居住者死亡・相続の事態は今後30年以内に起きると考えられる。結局のところ、子供が、初代居住者の住宅資産を継承し、着実にそこに居住するといえる者は28.0%にすぎなかった (G, Hタイプ)。

当該住宅地の60歳以上シニア世帯は約7割であり、そのうち30年後に居住者のいる割合が仮に3割とすると、転売・転貸がうまくいかない場合、住宅地全体の半分以上が空家・空地になる事態が予想される。このまま何もしなければ、これが、高齢化現象—居住者の高齢化のち死亡・相続と、少子化現象—すなわち新規住宅需要の減少が掛け合わさった“近未来”である。

図6のように、住宅地には人間の一生と同じように「ライフサイクル」がある。特に、郊外の一

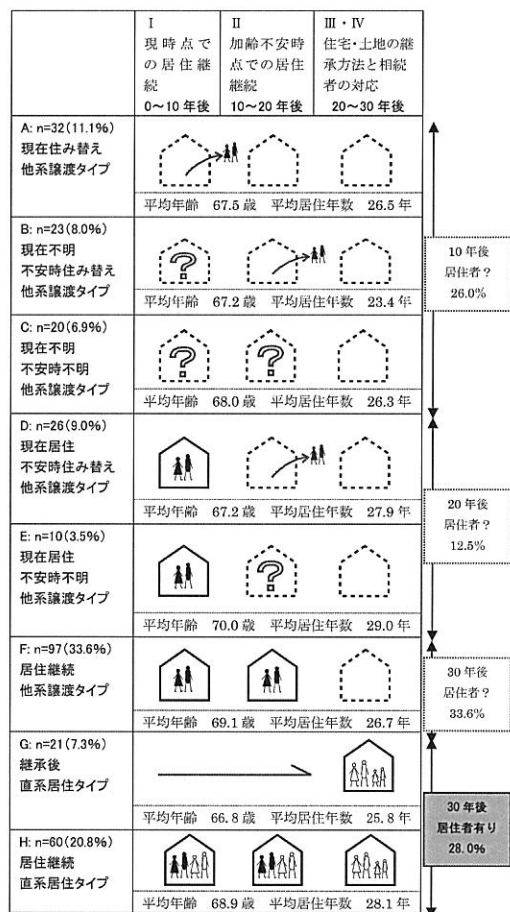


図5：居住、住宅・土地の将来展開に関する8タイプ
n = 289