

【Ⅲ】  
レポート

## 高齢社会に向けた住宅・地域づくり

都市開発部 主任研究員 土埴内 昭雄

### <要 旨>

1. 我が国の高齢化は、出生率の低下や平均寿命の伸びを背景に急速に進展している。今後の高齢社会では、経済活力の低下や社会保障費の増加、社会資本整備の遅れなど多くの課題が想定される。これら課題を解決するためには将来の高齢社会を正確に見通して、新たな人口構造に対応した適切な社会経済システムを構築する必要がある。特に、人生80年時代の高齢期を豊かに生きるための社会システムとして、これからの高齢社会に向けた住宅・地域づくりを考えることが重要である。
2. 我が国の人口構造は、戦後少子化と高齢化が進展してきたが、今後は少子化が安定する一方で高齢化の進展はなお著しい。そして生産年齢人口が減少傾向にあることから勤労世帯への社会的負担は一層重くなることが予想される。また、世帯規模は縮小化し、高齢世帯が増加し、高齢世帯の中でも単身者と夫婦のみ世帯の比率が高くなる。地域的には高齢人口の増加数も高齢世帯の増加率も東京圏で著しい。そして我が国の高齢化は国際的に見ると、長寿国故に今後の高齢化率が極めて高く、また高齢化のスピードが著しく速いことが特徴である。そこでこのような日本型の高齢社会に対応した住宅・地域づくりを進める必要がある。
3. このような高齢社会において高齢者がイキイキと暮らせる住宅づくりの基本条件は、①高齢期の居住形態に適した住宅であること、②高齢者の生活特性を考慮した安全かつ安心して暮らせる住宅であること、そして③そのような住宅に誰もが経済的に居住可能であることである。つまり高齢者単身・夫婦のみ世帯をはじめとした多様な居住形態に適した加齢対応の住宅をすべての所得階層の高齢者が居住できるように供給することが重要である。

4. 高齢者がイキイキと暮らせる地域づくりのための基本条件は、①高齢者が無理なく安心して働ける環境と②安心して老いることのできる環境をつくることである。今後は勤労世帯への負担が一層増大することから高齢者の就業は社会的な要請となりつつあり、高齢化が進展する中で経済活力を維持するためには高齢者の知的ストックを活用することが不可欠である。職住の適切配置の地域構造に転換を図り、各都市施設はもちろんのこと地域レベルでのバリアフリー化を進め、電子ネットワークを活用する事により高齢者の在宅勤務や在宅医療を支援していくことも有効である。また、何らかの日常生活の支援が必要になった場合、できる限り在宅における自立的な生活を支援する在宅生活支援センターや住宅の延長線上で暮らせる複合型介護センターを地域の中に組み込むことが重要である。
  
5. 21世紀の高齢化は、とりわけ20世紀の都市化によって都市に住む多くの中堅勤労者に多大な影響を与える。今後はこのような高齢社会に向けた住宅・地域づくりが個人・社会双方にとって持続的成長を可能にする新たな日本型高齢福祉社会といえよう。

## はじめに

日々の新聞を見ていると「高齢化」とか「介護」とか高齢社会に関する記事を見ない日はないといっても過言ではなく、高齢化が今後の我が国に大きな社会的変化をもたらすことは容易に想像される。出生率の低下や平均寿命の伸びを背景に急速に進展している高齢化は、経済活力の低下や社会保障費の増加、社会資本整備の遅れなど多くの課題を抱えている。しかし、高齢社会を迎えることは必ずしも負の側面ばかりではない。むしろ豊かな人生経験に基づく知的ストックを活用しうる成熟社会の到来と捉えることができる。ここで最も重要なことは、将来の高齢社会を正確に見通して、新たな人口構造に対応した適切な社会経済システムを構築することであろう。

20世紀は都市化の時代であり、現在、我が国の7割近い国民が都市に暮らす都市住民である。21世紀の高齢社会はこの都市部において一層急速に進展すると考えられている。本レポートは都市部を中心に、高齢社会を豊かに生きるための社会システムとして、これからの高齢社会に向けた住宅・地域づくりを考えるものである。

## I 日本の高齢社会の姿

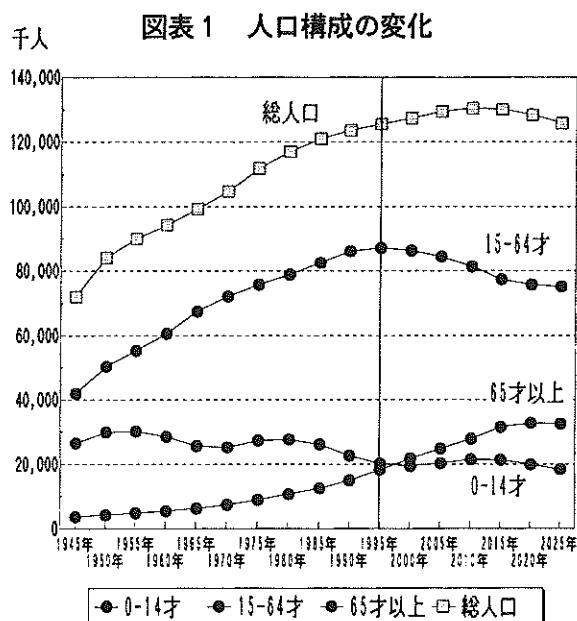
ここでは統計データや諸機関における将来人口推計をもとに、今後の我が国の人口構造や世帯構造の変化から日本の高齢社会の姿を簡単に整理しておこう。

### 1. 人口構造の変化

#### (1) 増加する高齢人口と減少する幼少人口

人口構造の変化は、一般的には多産多死の時代から多産少死の時代を経て少産少死の時代へと移

行する。我が国の戦後の人口構造を見ると、総人口が増加する中で生産年齢人口(15~64才)と高齢人口(65才以上)が増加し、幼少人口(0~14才)が減少してきた。これからの30年を見ると、高齢人口の増加傾向は変わりないものの、幼少人口が横這いとなり、生産年齢人口が減少し、総人口も2010年頃からは減少に向かうという大きな変化が予測される。(図表1)

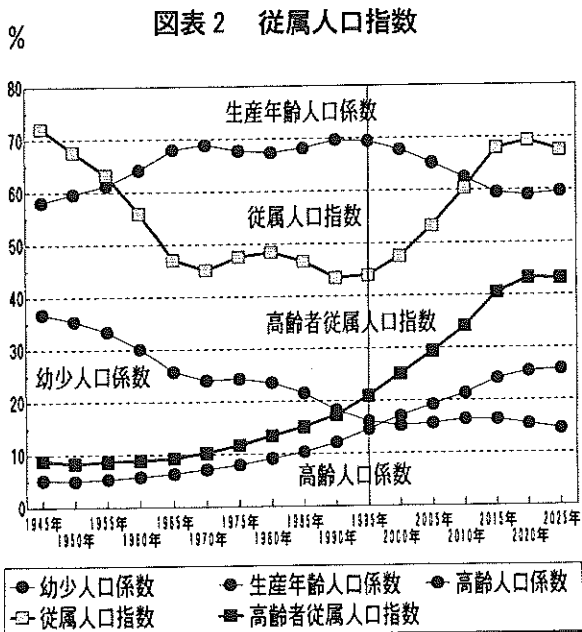


(出所) 厚生省人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成4年9月推計) 中位推計値より作成

#### (2) 従属人口指数が減少から上昇へ

人口構造を見るときに1人の勤労者が何人のお年寄りと子どもを社会的に扶養するのかといった指標がよく使われる。この高齢人口と幼少人口の和を生産年齢人口で割った従属人口指数を見ると、現在までは減少傾向にあったが、今後は一転して上昇に向かうと予測されている。1990年には10人の勤労者が4.3人のお年寄りと子どもを社会的に扶養していたが、これが2025年には6.8人になるのである。従来は少子化とともに高齢化が進行しつつ、生産年齢人口自体も増加傾向にあったために生産年齢人口への負担も減少してきた。今後は少子化が安定する一方で高齢化は一層進展し、

生産年齢人口が減少する結果、勤労世帯への社会的負担が重くなり、高齢化の進展による大きな社会的課題との認識が一層強まると考えられる。(図表2)

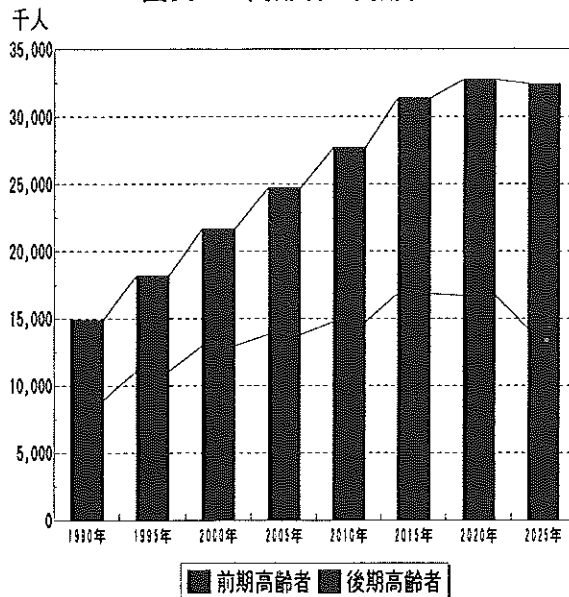


(出所) 厚生省人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成4年9月推計) 中位推計値より作成

### (3) 後期高齢者の増加

高齢化とは全人口に占める高齢人口(65才以上)の割合が上昇することであるが、高齢者をさらに65才から74才までの前期高齢者と75才以上の後期高齢者に分けると、その内訳も大きく変化している。これから数年は前期高齢者が20~30%の高い伸びを示すが、2000年以降は後期高齢者が急増し、2025年以降は実数においても後期高齢者の方が多くなると予測されている。このように高齢者の一層の高齢化が進展すると、寝たきり老人や痴呆性老人の増加が見込まれ、介護費用や老人医療費の一層の増加につながる。(図表3)

図表3 高齢者の高齢化

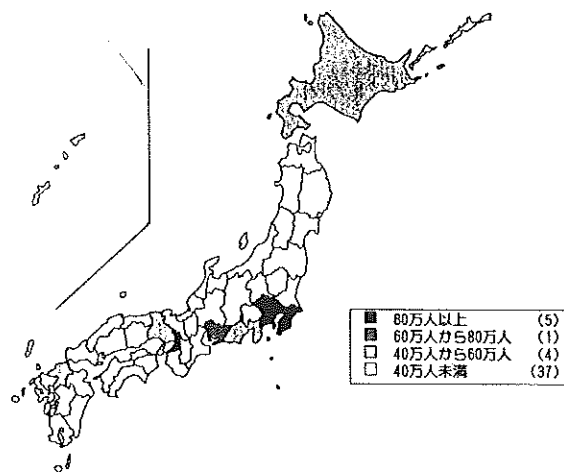


(出所) 厚生省人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成4年9月推計) 中位推計値より作成

### (4) 三大都市圏で増加する高齢人口

高齢者人口の1990年から2010年までの増加数を都道府県別に見ると、増加数の多いのは東京都115万人、神奈川県109万人、大阪府98万人、埼玉県95万人、千葉県81万人、愛知県78万人、兵庫県58万人と三大都市圏が多く、とりわけ東京圏の1都3県合計では400万人の高齢人口が増加する。(図表4)

図表4 都道府県別高齢人口の増加数



(出所) 厚生省人口問題研究所「都道府県別将来推計人口」(平成4年10月推計) 年齢別純移動率が縮小した場合をもとに作成

## 2. 世帯構造の変化

これからの高齢者住宅を考える上で世帯構造の変化をとらえることが重要であり、ここではその変化を見てみよう。

### (1) 進む世帯の縮小化

戦後は少子化の進展とともに一世帯当たりの人員の減少傾向が見られる。普通世帯では1940年には5人、1970年には4人、1992年には3人をそれぞれ下回っている。特に、東京都では2.53人（平成4年厚生省国民生活基礎調査）と全国で最も世帯規模が小さい。今後はこのような小規模世帯に適応した住宅ストックが求められる。

### (2) 高齢世帯の増加と高齢者単身・夫婦のみ世帯の増加

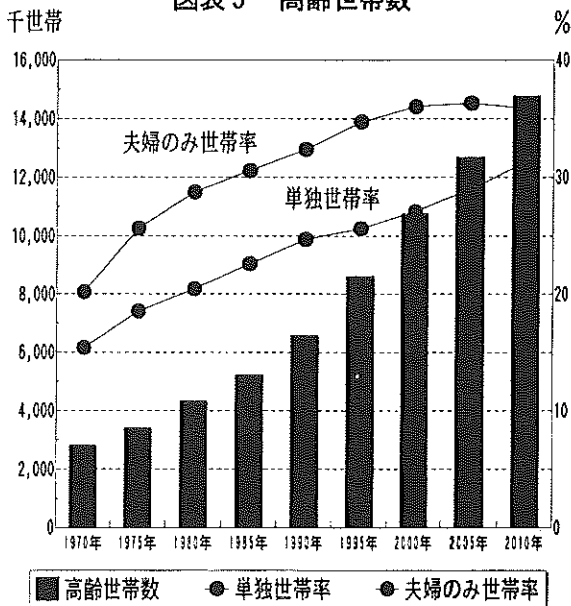
もう一つの世帯構造の大きな変化は、65才以上世帯主の高齢世帯の増加である。1990年には658万世帯であるが、2010年には1,479万世帯へと倍増する。今後は高齢者を世帯主とする高齢世帯が増加するため高齢者の身体特性にあった住宅ストックの形成が求められる。

高齢世帯が増加する中で高齢者単身・夫婦のみ世帯の比率がかなり上昇する傾向にある。1990年時点でそれぞれ24.7%と32.4%であるが、これが2010年には31.3%と35.9%になり合計すると7割近くが高齢者の単身または夫婦のみ世帯となり、これら高齢者の家族形態に適応した住宅ストックの増加が必要となる。（図表5）

### (3) 東京周辺部で増加率が高い高齢世帯

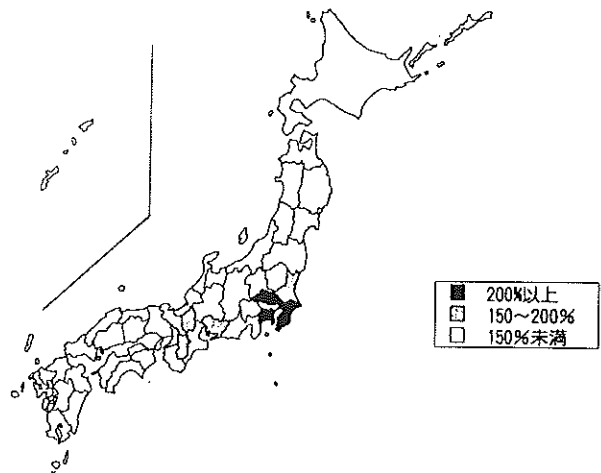
高齢世帯の1990年から2010年までの増加率を都道府県別に見ると、150%以上増加するのは茨城、埼玉、千葉、神奈川、愛知、滋賀、大阪、奈良県で、大都市圏周辺で顕著である。特に東京圏の周辺県では、埼玉県258.1%、千葉県235.8%、神奈川県200.5%と極めて高くなっており、これら地域における重点的な高齢者住宅の整備が必要である。（図表6）

図表5 高齢世帯数



(出所) 厚生省人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」(平成5年10月)より作成

図表6 都道府県別高齢世帯の増加率

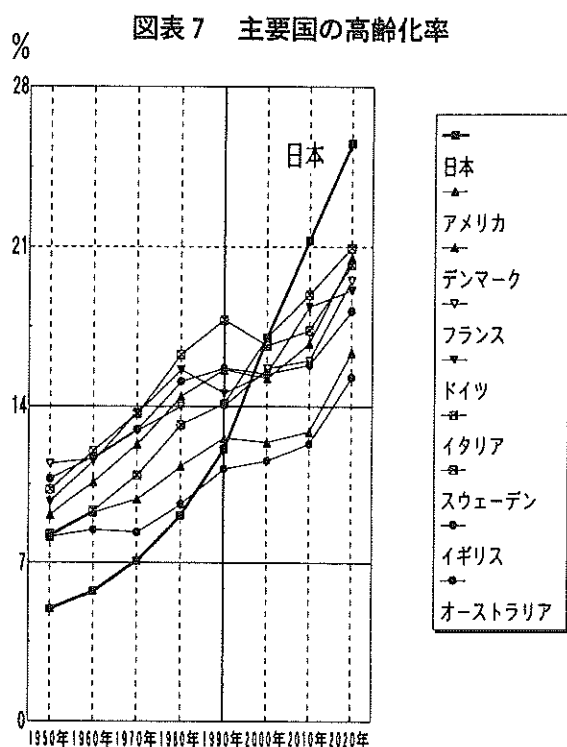


(出所) 厚生省人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」(平成7年3月)より作成

### 3. 日本の高齢化の特徴

#### (1) 高い将来の高齢化率

日本の高齢化の第一の特徴は、高齢化率（全人口に占める65才以上人口の比率）が今後極めて高くなることである。我が国の1993年の高齢化率は13.5%であり、現時点ではスウェーデン17.7%、イギリス15.8%、ドイツ15.0%などより低いものの、2025年には各国がそれぞれ20.9%、19.5%、20.5%になるのに対して日本は25.8%と群を抜いて高くなるのである。これは人口構造としては15～64才までの生産年齢人口に対して高齢人口が多く、勤労世帯の社会的負担が極めて大きいことを意味する。（図表7）



（出所）厚生省人口問題研究所「人口統計資料1994」より作成

#### (2) 著しく速い高齢化のスピード

第二の特徴は、高齢化の進展するスピードが非常に速いということである。よく見かける指標として国連が「高齢化した国」とする高齢化率が7%から14%に倍増するのに要した時間が使われ

る。フランスが130年、スウェーデンが85年、アメリカが70年、ドイツが45年と言われているが、我が国はわずか25年という早さである。これは高齢化に対応するための社会資本整備や年金・医療・保険など社会保障制度の対応に時間的余裕の無いことを示している。

## II 日本の高齢者住宅施策

### 1. これまでの高齢者住宅施策の流れ

これまでの高齢者住宅施策を見ると、1964年には高齢世帯主が優先的に入居できる公営住宅を供給するという老人世帯向けの「特定目的公営住宅」の供給が開始された。次いで「老人室付き公営住宅」および隣居居住を可能とした「ペア住宅」の建設が推進された。

1972年には、公団住宅において「高齢者同居世帯に対する入居優遇措置」がとられ、当選倍率の優遇や接地階への斡旋を行った。そして、1980年には「単身老人世帯の公営住宅への入居特例」が認められた。

住宅金融公庫の融資制度としては「高齢者同居世帯に対する割増し貸付け」が創設され、1980年には「承継償還（リレーローン）制度」が設けられ、高齢期における住宅取得の可能性を広げた。そして高齢人口が増加するのに伴い、既存住宅を対象とした施策の必要性が高まり、1986年には「既設公営住宅の老人同居世帯向けへの改善」や「高齢者向け住宅改良工事に対する割増し貸付け」制度が創設され、1988年には「親孝行ローン」が設けられ親子の隣居・近居を誘導する制度ができた。

また、同年高齢社会に適合した住宅ストックの形成と高齢者にとって住み易い居住環境整備のために、市町村が「地域高齢者住宅計画」を策定することとなった。この計画においては、高齢社会

における良好な地域環境を整備するために住宅と福祉の連携を求め、高齢者の生活を支援するための様々なサポート体制を住宅にあわせて供給しようとするものであった。

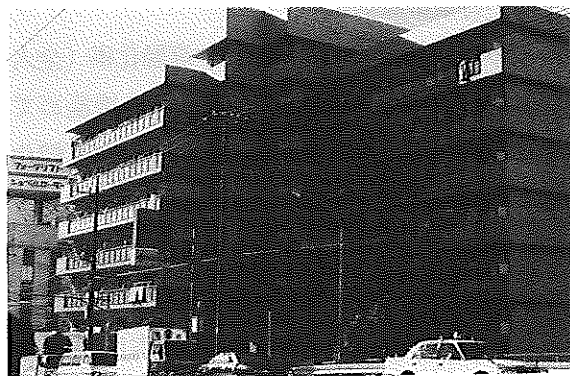
このような近年の住宅と福祉の連携を目指した代表的な高齢者住宅施策としてシルバーハウジング・プロジェクトとシニア住宅供給推進事業があり、次にそれらについて見てみよう。

## 2. シルバーハウジング・プロジェクト制度

1987年に「シルバーハウジング・プロジェクト制度」ができた。この制度は高齢者が自立して生活ができるように高齢者の生活特性や在宅生活支援を配慮した住宅施策と福祉施策の連携した高齢者用公共賃貸住宅である。事業主体は地方公共団体、住都公団、地方住宅供給公社であり、入居者は日常生活が自立可能な高齢単身者または高齢夫婦のみ世帯である。この住宅には加齢対応のための手すりや、緊急通報装置などが装備され、ライフサポートアドバイザー（LSA）が入居者に対する生活相談や緊急時対応をするものである。1994年3月末現在で全国で4,435戸の事業計画が策定済みである。

自治体では東京都が「シルバーピア」制度として積極的にこのシルバーハウジングを整備しており、1993年度末現在で2,304戸のシルバーピアが開設している。「シルバーピアにおける住まいと暮らしのアンケート調査」（1994年東京都住宅局）によると、シルバーピアの入居者は従前の住宅の取り壊しや老朽化により移転した人が多く、木賃住宅の建て替えなどの受け皿になっている。また、入居者の身体状況は7割以上は特に問題はないとしているが、今後一層の高齢化が進展すると在宅サービスの受け入れや介護施設との連携など新たな課題が予想される。

(写真1) シルバーハウジングの事例：  
「シルバーピア東品川」（東京都品川区）



高齢者住宅の他に在宅介護支援センターが設置されている。また、隣接して社会福祉法人が運営する特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、デイサービスセンターなど複合的施設がある。

### ● シェルタードハウジング ●

このシルバーハウジングの原型となったのが、イギリスにおけるシェルタードハウジングといわれる高齢者用公共賃貸住宅である。イギリスのシェルタードハウジングは1960年代から本格的に供給され始め、1990年時点で約63万戸が整備されている。そこには日本のシルバーハウジングの課題との共通性もあり、今後の参考とすることができよう。

#### ① シェルタードハウジングの目的と概要

シェルタードハウジングとは、一般的には住宅協会によって雇用された管理人（WARDEN）が常駐し、高齢者が自立的に生活することができるように必要に応じて生活支援を行う公共住宅である。その目的は入居者の自立的生活を實現することであり、すべてのケアサービスを提供するわけではない。入居者の身体弱化期には、入居者が必要な外部サービスを受けられるように管理人が支援を行う。

各住戸は独立した風呂、台所、玄関を持ち、非常通報装置を有し、集合玄関の出入り管理システムを有する場合もある。また、施設としては多くの場合、共用室、洗濯室、来客用室、管理人の事

務室が設置されている。家賃は1週間でおおよそ12,000円程度である。

## ②管理人の役割

管理人(WARDEN)は同一施設内に住んでいることが多く、9AM~5PMの間勤務し、24時間体制ではない。管理人の主な役割は必要に応じて入居者のサポートをすることと、建物のセキュリティを確保することである。具体的には、入居者の要望に応じて日々住民とコンタクトを取り、住民が必要なホームヘルプサービスを得るための手助けをすることである。また、住宅に緊急通報装置が設置されており、住民の緊急時の対応も重要な仕事である。

## ③緊急通報センター(SOCIAL ALARM CENTER)

シェルタードハウジングの特徴のひとつは、緊急通報システムである。緊急通報への対応は、基本的には管理人(WARDEN)が行うが、不在時には24時間体制の緊急通報センター(SOCIAL ALARM CENTER)で行うことになる。つまり、住民が操作した緊急通報は管理人の不在時は地区の緊急通報センターへ通報され、そこでは加入者の緊急連絡先等が集中管理されており、親戚や友人への連絡、医者や警察への通報等必要に応じて対処する。

また、緊急通報センターではシェルタードハウジングの入居者だけではなく一般の住宅に住む地区の高齢者や障害者の人も加入する事が出来る。ロンドンでは、ほとんどの区でこの緊急通報センターを有しているが、センターの無い地区では近隣のセンターに加入することが出来る。なお、利用料は1週間に250~350円程度である。日本の状況と最も異なる点は、イギリスの緊急通報センターが行政の住宅部門によって直接運営されていることである。

## ④シェルタードハウジングの課題

イギリスの90年代の高齢化の大きな特徴は高齢者の一層の高齢化による要介護者の増加である。元来、自立して生活が出来る高齢者が入居していたシェルタードハウジングであるが、入居者の身体機能の低下への対応が急務となり、住宅改造やレジデンシャルホーム(ケア付き住宅)などの新たな受け皿作りが大きな課題となっている。

また、1990年にでき1993年4月から施行されたNATIONAL HEALTH SERVICE COMMUNITY ACTにより在宅介護のための支援策が講じられているが、このようなコミュニティケアをシェルタードハウジングにどのように活かすか、管理人(WARDEN)の役割の見直しなどが検討されている。

(写真2) イギリスのシェルタードハウジング：「APPLE BLOSSOM COURT」(ロンドン)



## (2) シニア住宅供給推進事業

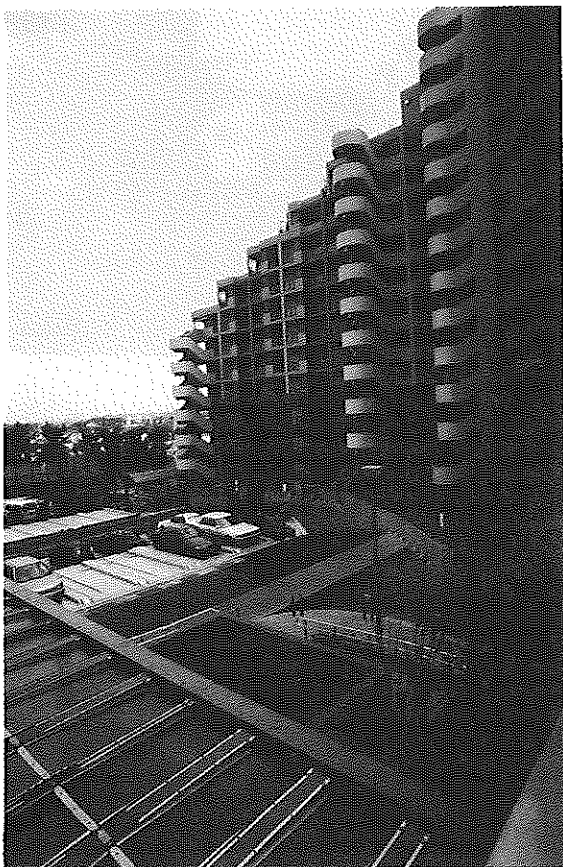
シニア住宅供給推進事業は1990年に創設された。前述のシルバーハウジングが公共賃貸住宅ということで住宅困窮者を対象としているのに対して中堅所得者を対象にレベルの高いサービスを供給する新しいタイプの住宅供給である。従来からの有料老人ホームはかなり資産を有する特定の階層でなければ入居できなかったが、シニア住宅では今後の高齢化を視野に入れて中堅所得層まで供給対象を拡大することを目指している。



シニア住宅は高齢者の生活特性に配慮した仕様で、生活を支援するためのサービスを供給し、家賃の一時払いまたは月払いとの併用を採用した住宅である。事業主体は、住都公団と地方住宅供給公社であったが、1995年からはシニア住宅認定制度が新たに設けられて民間版シニア住宅が追加された。

神奈川県や兵庫県などの地方住宅供給公社では、民間の有料老人ホームと同様の終身利用権方式のシニア住宅を供給している。また、住都公団では一時払い終身年金保険を使った賃貸方式のシニア住宅を供給している。いずれも中堅所得層を対象と考えているものの、2,000～5,000万円とかなり高額の一時金を要することから支払方法の多様化や低価格化へ向けた検討が行われている。現在ま

(写真3) 住都公団によるシニア住宅：  
「ボナーージュ横浜」(横浜市緑区)



終身年金保険から家賃を支払うシニア住宅で、隣接して提携介護施設がある。

でのシニア住宅の供給実績は地方住宅供給公社によるものが5地区903戸、住都公団によるものが1地区183戸となっている。

### Ⅲ 高齢期をイキイキ暮らせる 住宅づくり

昨年7月の厚生省の発表した「94年簡易生命表」によると、日本人の平均寿命は女性82.98才、男性76.57才と過去最高となり、わが国は男女共に世界一の長寿国である。21世紀の高齢社会では、子供が独立する世帯形成の終了後なお20～30年の余生と言うにはあまりに長い人生がある。従来は世帯形成期における住宅取得を基本として様々な住宅施策が講じられてきたが、今後は人生の第3ステージともいえる高齢期の位置づけを明確にし、この時期を豊かに暮らすことのできる住宅の整備がクローズアップされる。

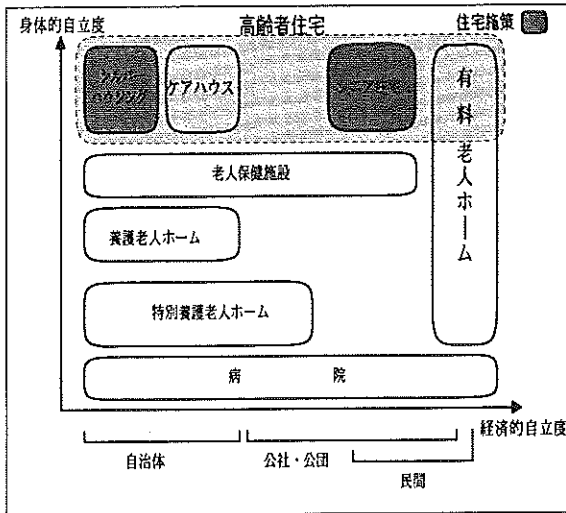
これまでの高齢者住宅施策の流れを見ると、住宅形態や融資制度などハード・ソフトの両面においてどちらかといえば高齢者と同居を促進するための施策が中心であったが、近年では高齢世帯の増加とともに高齢世帯を独立した世帯として施策の対象に位置づけるようになってきている。

今後は価値観の多様化と共に伝統的な家族形態の崩壊や多様な居住形態の出現が予想されるが、特に高齢社会では高齢者単身・夫婦のみ世帯が増加し、その居住形態に適した空間構成が必要である。今後の高齢者の介護施策が、施設介護から在宅介護へ、家族介護から社会介護へ向かう中で、より介護しやすい、また介護されやすい住宅の整備は重要である。従って世帯形成終了期以降を対象とした第3のライフステージに向けた本格的な住宅施策が求められる。

今後の高齢社会の姿から考えるとこれまで述べたようにこれら施策に求められる基本条件は、①高齢期の居住形態に適した住宅であること、②高齢者の生活特性を考慮した安全かつ安心して暮ら

せる住宅であること、③そのような住宅に誰もが経済的に居住することができることであろう。(図表8)

図表8 高齢者住宅の位置づけ



(資料) ニッセイ基礎研究所

### 1. 高齢期の居住形態に適した住宅

これからの高齢者の居住形態は、子どもとの同居や近居、隣居そして別居などと様々であろう。しかし、いずれの居住形態においても高齢者ができる限り自立的に生きていけることが重要であり、そのための生活を支援する住宅が必要である。今後は高齢者の単身世帯や夫婦のみ世帯が増加する傾向にあり、高齢者を独立した居住形態とする住宅供給及びその整備が必要である。

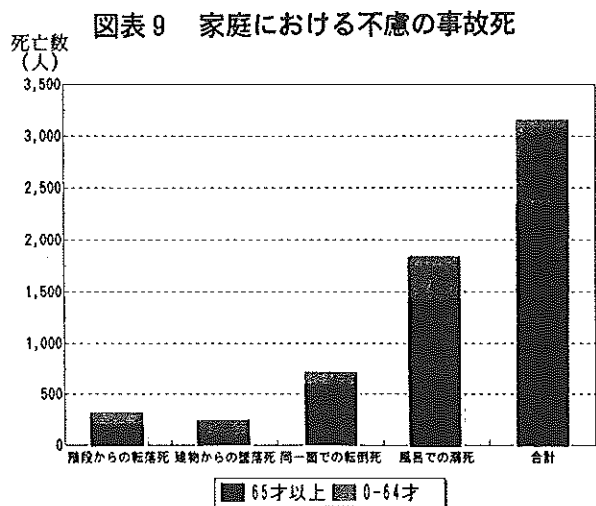
高齢者住宅のプランニングとしては、世帯形成期の住宅とは異なり、部屋数の確保より風呂やトイレといった水回りのスペースや廊下幅の確保、新たなコミュニティスペースのあり方などが求められる。また、身体機能の低下により外出頻度が少なくなることから、住戸内部と屋外空間の間にセミパブリックなスペースが必要となろう。従来の集合住宅では開放廊下方式が多く、住戸からいきなり外部空間にいたることが多かった。これからの高齢者住宅では内部廊下やその一部にコミュニ

ティスペースを設けて、外出の動機付けを容易にするような居室から外部への連続的な空間構成が必要である。

また、家族の形態が多様化する中で今後は全く新たな居住形態が出現する可能性もある。例えばそれはすでにスウェーデンやデンマークで見られるコレクティブハウジングなどのように居住者自身が独立性を保ちながらも食事や生活の一部を共有しながら暮らすものである。従来の住宅政策は伝統的な家族形態を施策対象として重点を置いてきたが、今後はこのような既存概念とは異なるような居住形態に対しても多様な住宅供給が必要となろう。

### 2. 安全に暮らせる住宅

家庭における不慮の事故死は年間7,000件近く発生しており、その中で住宅の構造に関わる事故死が約半数を占めている。その中で最も多いのが風呂での溺死、次いで同一面での転倒死、階段からの転落死になっている。しかもそのような不慮の事故死のうち65才以上の高齢者の占める割合は全体の7割以上に上っている。(図表9)



(出所) 厚生省「人口動態統計」(平成5年)より作成

そこで加齢対応のための玄関や台所・風呂・便所といった水回りのゆとりある空間構成やバリアフリー化のための段差解消、引き戸や手すりの設置、廊下幅の確保などが必要である。また、さらに重要な点は在宅で介護が必要になった場合、介護者が無理なく介護ができる住宅である必要がある。床の仕上げや水回りのプランニングなど介護器具の使い方や介護動線を配慮した計画が必要である。このような加齢対応のバリアフリー化は高齢者のすべての居住形態の住宅にビルトインする必要がある。このような高齢者住宅とは特殊なものではなく、一般の健常者にとっても住みやすいユニバーサルデザイン住宅と言える。東京都では「加齢対応型住宅ガイドブック」(平成6年3月)を作成しており、居住者はもちろん住宅設計者にも周知されることが望まれる。

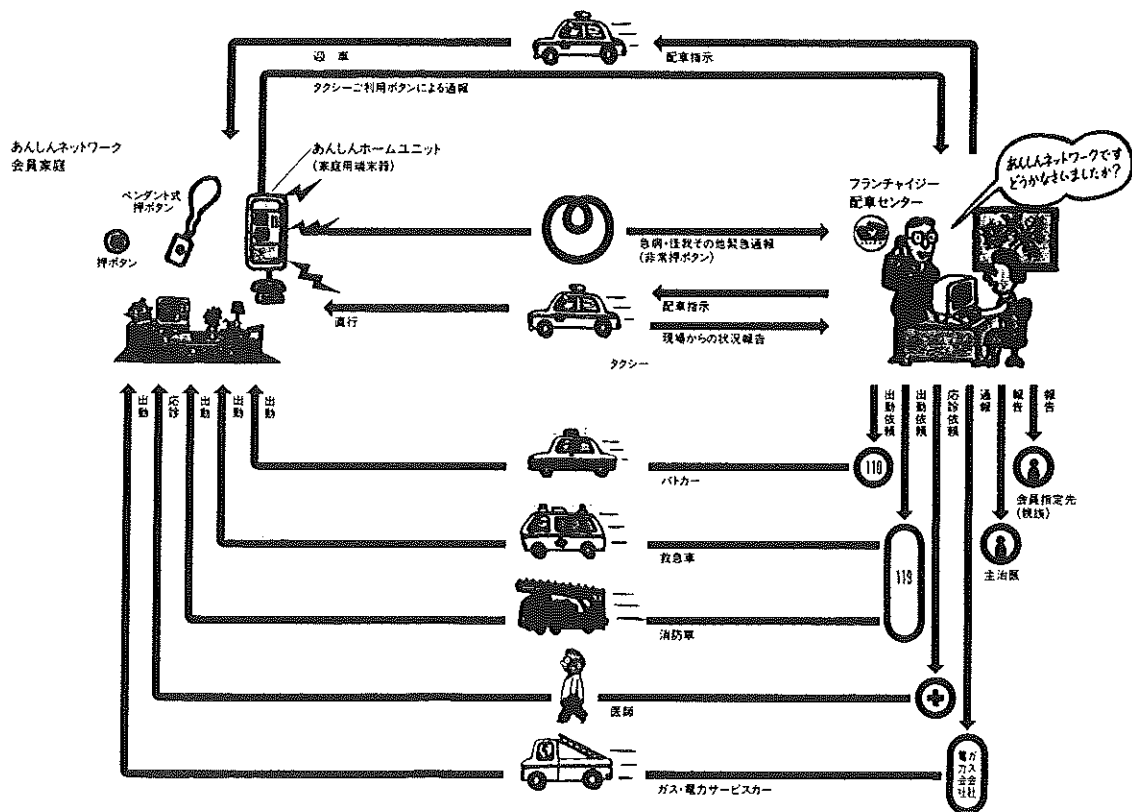
もう一つの安全に関わる問題は住宅の老朽化である。高齢者は土地に対する定住意識や愛着が強いと言われており、それだけに築年の古い老朽化

した住宅に住む人も多い。昨年12月の厚生省の発表では、阪神大震災による死亡者の43.7%が65歳以上の高齢者の人たちであった。そこで、高齢者が本当に安全に暮らすためにはこのような老朽化した住宅の建替えを円滑に進める必要がある。定住化と住み慣れた地域における住み替えの促進を図るために、一部家具付き住宅を整備して移動を容易にしたり、また建替え中に暮らすための家具付きテンポラリー住宅を整備するなどの仕組みが必要である。

### 3. 安心して暮らせる住宅

前述の安全に暮らせる住宅が住宅のハードの対応とすれば、ソフト面での対応は安心して暮らすための住宅に他ならない。多くの高齢者が単身化した場合、最も気になることが緊急時の対応である。前述のシルバーハウジングのライフサポートアドバイザー(LSA)の存在は安心して暮らす

図表10 緊急通報システムの事例



(出所) ホームネット(株)「安心ネットワーク」パンフレットより転載

ための重要な要素であろう。

また、LSAが常駐できないとしても24時間体制の緊急通報システムは一人暮らしの高齢者にとっては心強い味方となる。最近のユニークな緊急通報システムとして、警備業法によるタクシー会社と提携したものがある。このシステムでは、加入者の自宅から電話回線を通じて緊急通報がタクシー会社に通報される。通報を受けたタクシー会社では加入者の様々な情報（身体状況、ホームドクターや親戚・知人等の緊急連絡先、自宅までの経路等）をコンピュータ管理しており、それに基づいて対応をとる。そしてまずは最寄りの配車センターからタクシーを急行させて対処するのである。加入者は、電話に付いている緊急押しボタンやペンダント式の救急ボタン、火災報知器、一定の時間動きがなかったときに発報する生活リズムセンサーなどから通報をすることができ、利用料金は月に2,500円程度となっている。

前述の通りイギリスでは緊急通報システムは公的住宅部門が行っているが、日本ではこのように民間の経営資源の有効活用を図りながら安心して暮らせる住宅システムの一部として組み込んでいく必要がある。（図表10）

#### 4. 誰もが経済的に居住可能な住宅

高齢期の経済状況の特徴は、フローの所得が減少する一方で、不動産資産や金融資産などストックがかなり豊かな事にある。そこで高齢期の新たな住宅確保のために、これらの資産の活用が考えられる。概して、高齢者の持ち家比率は高く、特に居住用不動産の活用を図ることは有効であろう。

高齢者の持つ居住用不動産をフロー化する方法としてはリバースモーゲージという、いわゆる住宅ローンを逆転したような、住宅を売却しその資産を年金式に受け取る方法がある。この方式は、高齢者が住み慣れた住宅・地域に住み続けられるというメリットがある反面、現在のような経済状

況下では地価の下落による資産デフレの懸念や長寿のための担保切れリスクがある。そこには何らかの保険の仕組みが介在する必要がある、シニア住宅でも採用されている一時払いの終身年金保険の活用も有効と考えられる。

また、高齢者住宅に幅広く中堅所得層が入居できるように、住宅の終身利用権の費用をベースとして、それに付加される様々なサービスは居住者の支払い能力との関係で自由に選択できるような多様な選択肢を持ったスキームの検討が必要である。

#### IV 高齢者をイキイキ暮らせる地域づくり

高齢社会の最大のポテンシャルは何であろうか。それは高齢者自身もつ豊かな知的ストックではないだろうか。つまり、日本の経済活力を維持する上でも高齢者の持つ豊富な経験に基づく知識・ノウハウを積極的に活用することが大事であろう。高齢社会の大きな課題のひとつが勤労世帯への大きな社会的負担である。その解決のためには高齢者の就業が不可欠であり、通勤の容易な場所での職場の確保や情報インフラの整備など無理なく働ける環境の整備が重要となる。

また、人間は誰しも肉体的には老化していくが、そのとき何の不安もなく老いることができる社会が望まれる。スウェーデンなどは国民負担率が77.8%（1990年）と日本の約2倍にも達するが、確かに老後の安心感は感じられる。日本には日本型福祉社会として安心して老いることのできる仕組みが必要である。安心して老いるとは、できる限り在宅で自立的生活を送るための社会的支援が行われ、施設介護が必要になった場合でも家庭的雰囲気の中であらゆる介護レベルに対応して暮らすことを自己決定できることではないだろうか。

このように高齢者をイキイキ暮らせる地域づくりのための基本条件としては、①高齢者が無理な

く安心して働ける環境づくりと、②安心して老いることのできる環境づくりが重要である。安心して老いることのできる社会であってこそ健全な時もイキイキと働くことができるのではないだろうか。

## 1. 高齢者が無理なく安心して働ける環境

### (1) 職住適切配置の地域構造への転換

高齢者が安心してイキイキと働くための環境づくりのためには、まず職住配置を改善しなければならない。現在でも業務機能は都心への集中と周辺部への分散が起こっているが、高齢者の場合、肉体的な負担の軽減からも複合型ニュータウンのような住まいの近くに業務集積を図る必要がある。また、各都市施設のバリアフリー化即ち各施設の階段、エレベーター、トイレ、廊下、ドア等にアクセスビリティの向上を図る工夫が必要である。特に、その先導的役割を果たすものとして公共施設のバリアフリー化は急務である。

仕事ばかりではなく都市生活を送るには、防災、医療、教育、福祉、文化、娯楽施設等の都市施設配置が効率的かつアクセスしやすいものでなければならない。とくに、前述のバリアフリー化した各施設を結んでネットワーク化することが重要であり、そのためには面的整備重点地区を指定して、投資効率の高いバリアフリーのネットワーク化を図る必要がある。

### (2) 電子ネットワークの活用

情報社会が進展し、インターネットやパソコン通信等による電子ネットワークがさらに発展すると在宅勤務などの就業形態の可能性が高まる。加齢にともない行動半径が縮小する中で、肉体的負担の少ない電子ネットワークの活用は高齢者の就業を容易にし、生き甲斐創出を補完する上で大きな支援となる。このような電子ネットワークを高齢者の誰もが活用するためには、パソコンのバ

リアフリー商品化、つまり音声入力などのマン・マシンインターフェイスや見やすい表示方式、操作しやすいキーボードなど高齢者の身体特性に合った製品開発が重要である。ある意味では電子コミュニティへのアクセスさえ容易になれば、そこには最もバリアフリーな世界が構築される可能性がある。既にアメリカではシニアネットという高齢者の電子コミュニティがインターネット上にできており、現実の社会生活と同様に社交や相互援助、情報の共用化、学習の場などとして活用されている。このような電子コミュニティは、これからの新しい高齢社会の一部として様々な可能性を持っていると考えられる。(写真4)

(写真4) 電子コミュニティの事例



Welcome to SeniorNet

*the International Community of Computer-Using Seniors*

SeniorNet is the leading organization for empowering adults age 55 and older to use computer technologies to further enrich their lives and the lives of others.

We invite you to learn more about SeniorNet:



(出所) インターネット「seniornet」ホームページ  
(<http://www.seniornet.org>) より転載

## 2. 高齢者が安心して老いることのできる環境

### (1) 在宅で安心して暮らせる在宅生活支援センターの整備

今後は後期高齢者の増加する中で要介護者の増加が見込まれる。高齢者の一般的な定住意識からは終末期を住み慣れた地域で迎えたいという意向は強く、要介護状態になってもできる限り在宅生活が望ましい。親子の同居率の高い我が国では従来は家族介護力に依存することが多かったが、そ

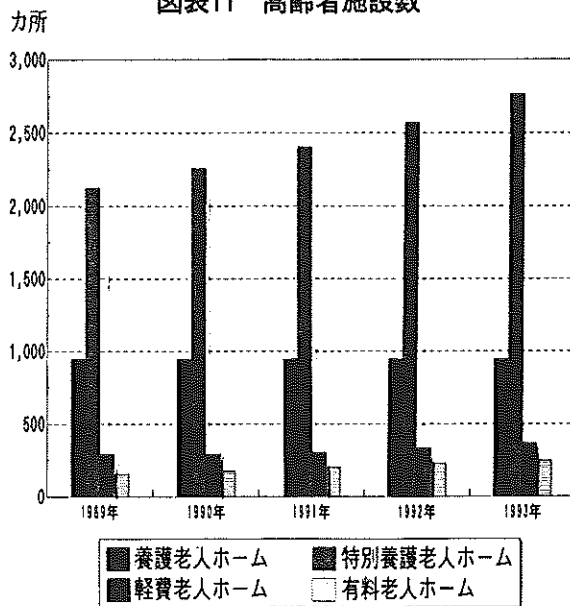
これは家族に重い介護負担がかかるし、単身高齢者や高齢者夫婦のみ世帯の増加、介護者自身の高齢化などにより、今後は在宅介護といえども介護の外部化が進むであろう。従って、高齢者が住み易くかつ介護者が介護しやすい住宅である必要があることは前述の通りである。これからの高齢社会に向けた地域づくりとしては、このような在宅介護をはじめ高齢者の在宅生活を支援するためのサービス拠点を地域のなかにビルトインする必要がある。ホームヘルパーの派遣や給食サービスの提供等在宅生活支援のための拠点整備が高齢者住宅整備とあわせて行われなければならない。現在のところ前述のシルバーピアなどでは、住宅施策と福祉施策との連携のもとこのような施設の合築の試みがなされている。こういった施設が今後、民間住宅においても社会的インフラとして整備されることが重要であろう。

## (2) 施設で安心して暮らせる複合型介護センターの整備

要介護者が在宅介護を望むもののような状態でも在宅介護が望ましいわけではない。施設介護の方がより適切な介護が期待できる場合もある。すなわち介護そのものがそれだけ専門的な仕事である訳である。

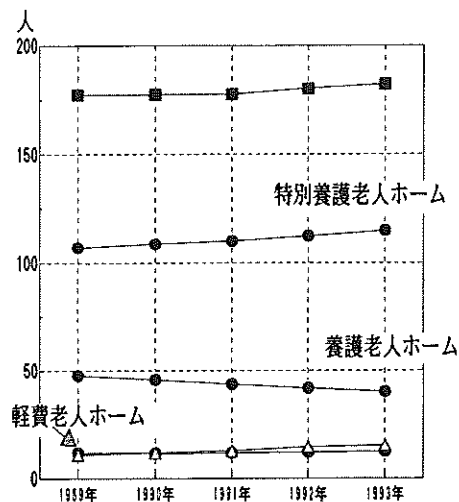
我が国における高齢者介護施設は、身体機能の自立度や経済的な自立度に応じて養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム等がある。1993年時点の各施設数と定員を見ると、養護老人ホームが949カ所（定員67,703人）、特別養護老人ホームが2,770カ所（同194,091人）、軽費老人ホームが368カ所（同20,842人）、民間の有料老人ホームが246カ所（同25,463人）であり、最も重度な人を介護する特別養護老人ホームが増加傾向にある。しかし、高齢者1万人当たりの定員数を見ると、それぞれが40.1人、114.8人、12.3人、15.1人でこれらすべてを合計しても182.3人であり全高齢者の2%にも満たない状況である。北欧

図表11 高齢者施設数



(出所) 厚生省大臣官房統計情報部「社会福祉施設調査報告」より作成

図表12 高齢者1万人当たりの施設定員



● 養護老人ホーム ● 特別養護老人ホーム ● 軽費老人ホーム  
△ 有料老人ホーム ■ 合計

諸国ではこのような介護施設が5%程度は整備されており、我が国においてはこれら高齢者施設の整備はまだ十分ではないことがわかる。(図表11、12)

最近の福祉政策では、施設介護が社会コストが大きいことから在宅介護へシフトするという大き

な転換が見られる。スウェーデンなどにおいても介護施設をこれ以上増やさない方向のようではあるが、それは十分な質と量の介護施設を社会基盤として備えた上で、より豊かな高齢期を過ごすための在宅介護を選択しているからである。従ってそのような社会基盤が不十分な我が国においては介護施設の整備と在宅介護の充実は平行して進めなければならない。

また、高齢者の身体状況は一定であるわけではなく、加齢とともにその介護状況はかなり変化する。従ってこのような介護施設を入居者の立場から考えると高齢者のどのような身体状況にも対応できるような複合的な施設が望ましい。ヨーロッパの介護施設では老人性痴呆症のグループホームも含めた複合型施設が多い。例えば、ドイツでは養護老人ホーム (ALTENHEIM) が24.5%、特別養護

老人ホーム (ALTENPFLEGEHEIM) が27.4%、軽費老人ホーム (ALTENWOHNHEIM) が8%であるのに対して、これらを複合化した施設 (MEHRGLIEDRIGE EINRICHTUNG) が全体の40.1%を占めている。

今後増加が見込まれる老人性痴呆症への対応も重要であり、上記複合施設の中には専用のグループホームの整備が必要である。老人性痴呆症では必ずしも身体機能の低下を伴わないこともあり、介護の対応も大きく異なると思われる。痴呆性老人の場合でもできる限り自立して人間としての尊厳を保つことは非常に重要であり、スウェーデンやドイツでは尊厳を保ちながら自分の使い慣れた家具を持ち込んだ家庭的雰囲気の中で暮らす人も多い。我が国においても水準の高い痴呆性老人の介護専用グループホームも作られてはいるが、量的にはまだまだ不十分な状況である。

(写真5) ドイツの複合介護施設：  
「WILHELM-LANTERMANN-HAUS」  
(ディンスラーケン市)



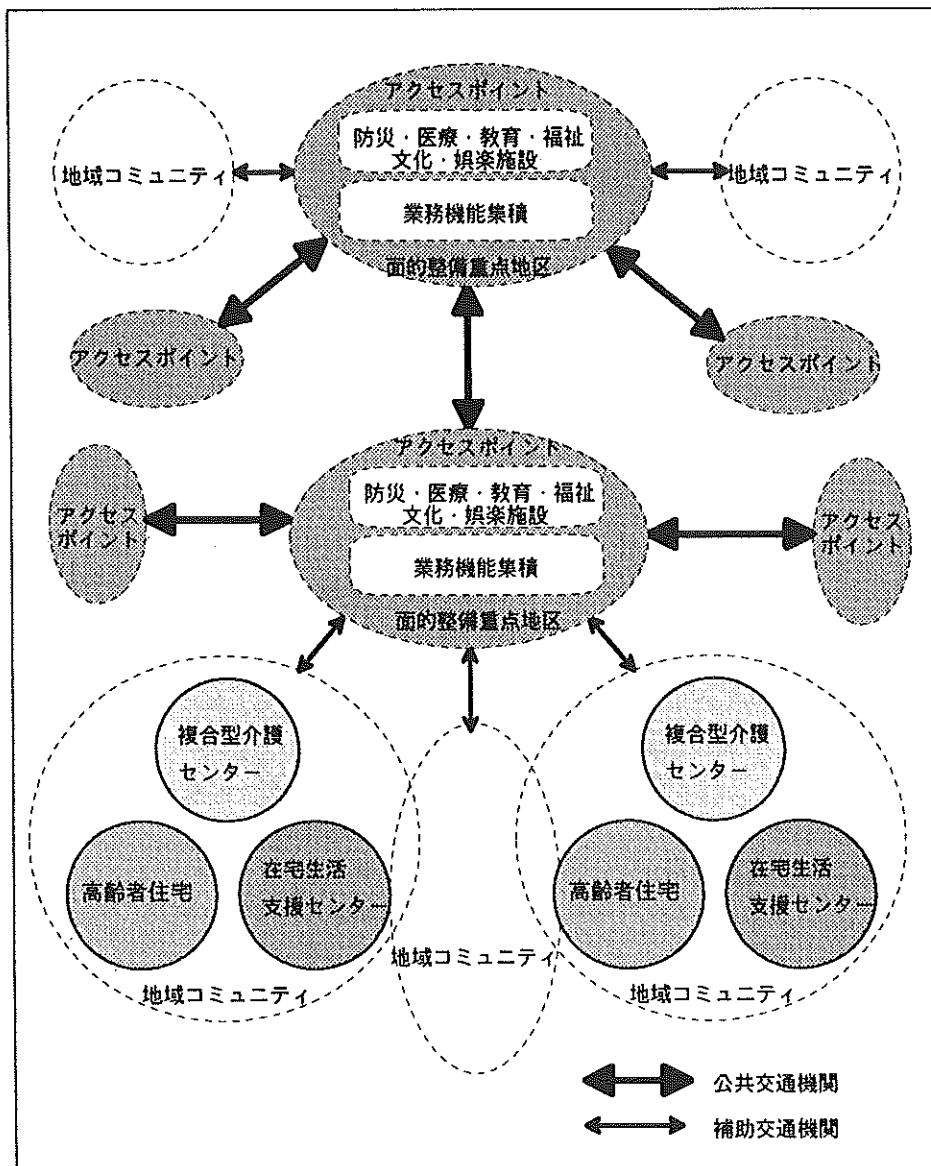
ドイツの代表的非営利団体である労働者福祉団 (AWO) が運営している複合介護施設であり、隣接して高齢者住宅もある。

(写真6) スウェーデンの複合介護施設：  
「TRYGGHETEN」(ストックホルム市)



ここは痴呆性老人のグループホームを含めた複合介護施設であり、広い敷地内には高齢者住宅や若い世代の住宅、熟年世代の住宅など世代の複合化も行われている。

図表13 高齢社会の地域イメージ図



### まとめ

本レポートでは人生80年時代の高齢期を豊かに生きるための社会システムとして、これからの高齢社会に向けた住宅・地域づくりを考えてきた。その高齢期をイキイキと生きるためには、高齢期の居住形態に適した安全かつ安心して暮らせる住宅を高齢者の誰もが経済的に居住できるように供給し、高齢者が無理なく安心して働けて安心して

老いることのできる環境づくりを行うことである。21世紀の高齢化は普遍的な社会動向であり、とりわけ20世紀の都市化によって都市に住む多くの中堅勤労者に多大な影響を与える。これからの高齢期は個人・社会のいずれにとっても悠々自適の年金暮らしが必ずしもハッピーリタイアメントではなく、社会に最後まで貢献してこそハッピーエンドではないだろうか。そのようなことが無理なく行える社会基盤を備えた社会こそ、持続的成長を可能とする新たな日本型高齢福祉社会と見えよう。

(注) 写真2、5、6は平成7年10月15日から10月27日に高齢者住宅財団が主催した「ヨーロッパ高齢者住宅視察」において筆者が撮影したものである。