

「高齢社会における住宅のあり方に関する研究会報告書」について

当協会では、急速に高齢化が進む我が国において、いわゆる高齢社会における住宅の仕様、設備および付随サービス等に対する需要者のニーズがどのように変化するかを分析・把握し、会員企業の今後の住宅供給事業の参考に供することとし、平成 17 年 10 月にワーキンググループを設置して調査・研究を行ってきた。このたび、その結果を報告書として取りまとめた。

ワーキンググループは、園田 眞理子・明治大学助教授を座長とし、吉村直子・㈱長谷工総研 主任研究員および会員企業からの委員により構成した。

高齢化と居住というテーマは、住宅供給事業者にとって関心はあるものの、従来は要支援、要介護層向けの住宅だけを断片的に捉える傾向があった。

本報告書では、2006 年以降の住宅政策や介護保険制度等の再編動向に着目しつつ、将来の住まい方を見据えたシニア層の需要行動を分析することにより、特に団塊の世代を含むアクティブシニア向けの住宅と住宅関連分野において成長が見込めるもの等の動向と今後の展望について検討した内容となっている。

研究報告書のポイントは以下のとおりである。

- (1) 自宅での自立生活の継続が不安になる要介護度軽度～中度のシニア層向けの生活支援・ケアサービス付き「第三の住まい」の潜在需要者は、2015 年には約 156 万人が見込まれる。

今後、一人暮らしのシニア及びシニア夫婦は増加の一途を辿る。この層のうち、自宅での自立生活の継続に不安を持つ人たちが、自己選択によって早めに住替えるケースの増大が予測される。良質な「早めの住替え用のケア付き住まい」の需要を、量的のみならず質的にも満たす住宅供給が行われることが課題となる。

- (2) シニア期の住替え先の住まいを選択するにあたっては、住戸の質や広さだけでなく、立地のアドバンテージや周辺環境の付加価値がますます重要になる。

特に 70 歳代以降はアクティブシニアであっても生活機能の低下が急速であり、生活圏域はコンパクト化する。したがって、住替え先の選択にあたっては、都心立地や駅近立地による利便性の高さ、地区全体の耐震性といった環境条件が重要になる。この世代向けには一層面的な「まちづくり」の視点が求められる。

- (3) 現在、50 歳代から 60 歳代を中心とする多様な世代向けの都心立地マンション等の販売は好調である。今後もシニア期に新たな住まいと生活スタイルに転換したいと思っている「ハッピーリタイアメント層」においては、都心立地や駅近立地で利便性が高く環境条件の優れたマンションへの需要は、堅調に推移すると考えられる。

- (4) 高齢化の進展に伴い、心身状態の変化に合わせた住替えが事実上困難になることが多いため、心身状態が変化しても住み続けられる仕組みが重要である。健常者から要介護度の重い高齢者まで、安心して快適に居住継続できる日本版 CCRC(Continuing Care Retirement Communities)の企画開発と事業展開が求められる。

特に、団塊の世代等アクティブシニア向けの住宅で今後需要増が期待できるのは、「インディペンデント・リビング」型で食事・見守りサービスや健康管理等サービスが提供され、なおかつ要介護状態でも居住継続可能な住宅である。

- (5) また、先例のある、親子の近居や隣居ニーズに対応した「子世代(アクティブシニア世代)の分譲マンション+要介護の親世代向けの賃貸方式等ケア付きマンション」等をはじめ、ニーズの多様化に応じた多彩なバリエーションの住宅事業が展開される可能性がある。