



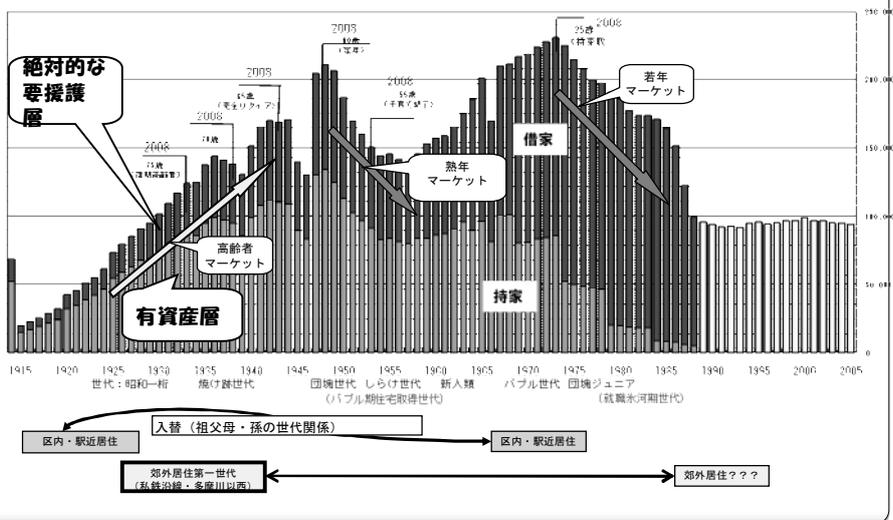
高齢者等の居住の需要動向(マーケット)・階層性(セグメント)と福祉分野の制度設計

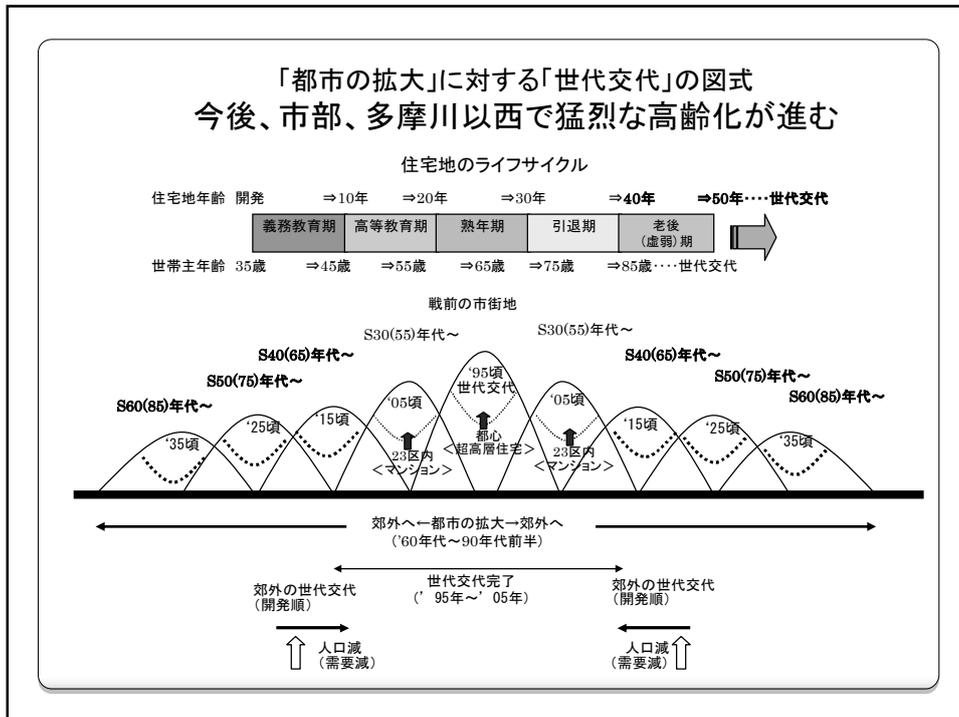
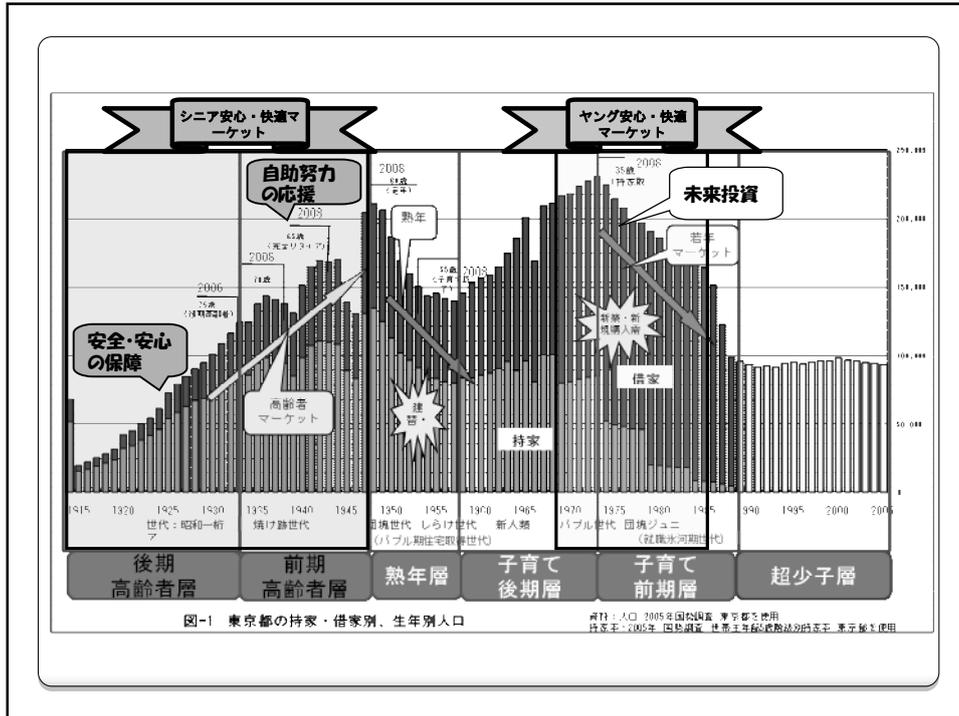
21世紀のイノベーション

2010.4.13 園田真理子(明治大学)

東京の住宅マーケットの近未来

資料：人口・2005年国勢調査、東京府を参照
構築年：2006年 国際調査 世界主要国総務省別格定年 表示額を付与







東京の高齢者居住のマーケット

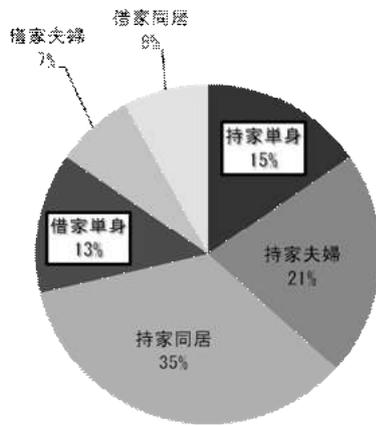


図 65歳以上のいる世帯の居住形態
資料：2003年住宅・土地統計調査（都住宅局）

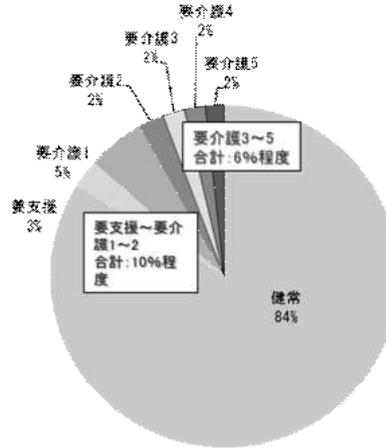
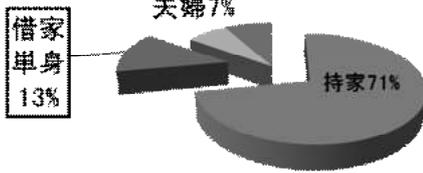


図 65歳以上人口に対する要介護認定者割合
資料：医療福祉機構による（2006.3時点）

第一の要援護層：借家単身世帯 保護されたアパート（経済保障）と見守り（社会関係保障）

<需要層>退職後の単身世帯(特に男性):家賃不安、見守り不安



■9万世帯は低家賃の公的借家に居住(公営住宅6万、UR/公社3万)。ただし、EVなし、バリアフリーでない住宅で、見守りのないことが問題→孤独死

■11万世帯は民間借家に居住。そのかなりは生活保護対象層。心身弱体化が、即、退去に→たまゆら予備軍

<必要な対応>

■経済的な支援(家賃補助)による居住の場の確保がまず必要。

■見守り支援(孤立防止、心身変化への対応)、地域単位の「見守りネットワーク」に組み入れることによって、本人の関係資本を強化することが必要

■心身が弱体化した場合の受け皿づくりが必要

<現行類似制度>→経済保障(家賃保証)

低家賃住宅
・公営住宅、UR・公社賃貸住宅

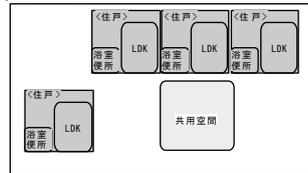
低家賃・見守り付き住宅
・シルバーハウジング、シルバーピア

家賃減額補助・緊急通報付き住宅
・高齢者向け優良賃貸住宅(家賃減額補助)
多くの者は民間借家の生活保護対象

・低家賃住宅
・地域の「見守りネットワーク」に位置づけられていること

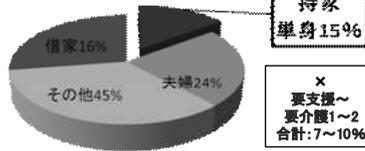


専用住戸:25㎡~ 共用空間:サロン



第二の要支援層：持家単身世帯（有資産） 見守り、食事の保障（生活支援）と介護不安への備え

<需要層> 虚弱期(特に女性75歳前後): 見守り・食事・介護不安



持家
単身世帯 15%
×
要支援~
要介護1~2
合計: 7~10%

- 持家単身世帯は23万世帯。加齢が進み、心身弱화가顕在化してくると、居住継続が困難になる。
- 介護以前に、食事や見守りの生活支援がまず必要
- 居住用資産を有しており、厚生年金(遺族年金)受給者であれば応分の経済的な負担は可能。親族の負担可能性も大
- <必要な対応>**
- 新しい居住形態として「高齢者ペンション」を提案
 - 最初は泊まって、そのうち転居して、居住継続
 - ペアレント的に食事(1食/日)と生活支援を提供
 - 年金(ペンション)で費用負担が可能
- 民間資金で建設できるような仕組みが必要(営利目的ではない小さな資本をとりまとめるファンド(例えば、「高齢者安心居住ファンド」)作りが必要。)
- 可能な限り、介護保険で在宅継続を図る。ただし、24時間介護が必要になった場合の受け皿は必要

<現行類似制度>

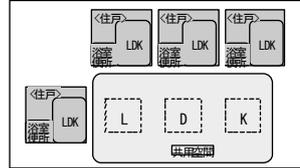
- ・グループリビング(旧厚生省)
- ・生活支援ハウス
- ・適合高齢者専用賃貸住宅(共同居住型)

<空間イメージ>

- ・適正家賃
- ・見守り、食事付き



専用住戸: 18㎡~ 共用空間: 共同リビング・食堂・台所



高齢者ペンションの例 試設計:(川崎市多摩区)

The design presentation includes:

- コンセプト:** シニアペンション - 住み慣れた街の新しい住まいへ
- 敷地概要:** 敷地概要図、周辺環境、交通アクセス
- 建築概要:** 建築概要図、階層構成、主要空間
- 平面図:** 各住戸のLDK配置、共用空間(L, D, K)の配置
- 断面図:** 断面図による空間イメージ
- インテリア:** 住戸内装のイメージ、共用空間の内装
- 環境:** 緑化計画、ランドスケープデザイン



高齢者ペンションの類例

高齢者専用賃貸住宅：テラスつどいの家（川崎市）

「上布田つどいの家」は「住み慣れた地域で、最後まで暮らし続ける」を応援します。

2～3階 共生型 賃貸住宅 (18戸)
高齢になっても、障がいがあっても、あらゆる世代が住み暮らす共生型の賃貸住宅。

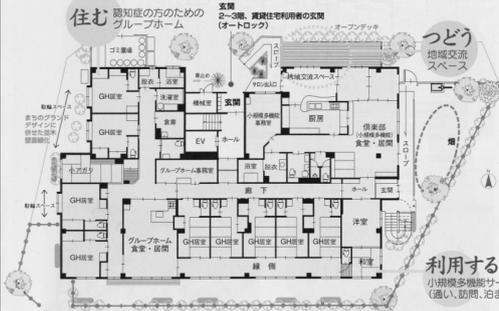
2～3階 共生型 賃貸住宅

「テラスつどいの家」は、お一人からお二人入居も可能な間取り展開。ご高齢の方も、障がいのある方も、妊婦の方も、小さなお子さんも、緑豊かな環境で安心快適な生活をお過ごしいただけます。

1階 高齢者への生活支援サービス
1 小規模多機能型居宅介護（登録定員25名）
2 認知症対応型共同生活介護（グループホーム）（9室）



1階 1階では地域の人びとの交流や在宅介護を応援します。



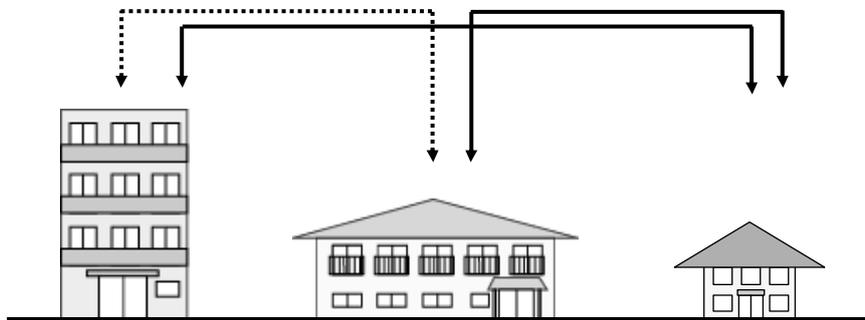
外観 周辺の街並みに調和する緑と光の空間構成。環境共生に配慮した植栽や壁面緑化のある建物。



家賃：7.3～11.8万円＋管理費9500円
＋オプションサービス（有料）

難問：居住の連続性の保障と介護コストの軽減

心身の虚弱化への対応



高齢者アパート（見守り付）

高齢者ペンション（見守り・食事付）

高齢者ホーム（見守り・食事・介護付）