

高齢期の住まいと住替え、その支援



横浜市立大学国際教養学部教授 齊藤 広子

～要旨～

人生100年時代には、高齢期も生活者自身が自分たちのライフスタイル、ライフステージ、身体の状態にあわせて住まう場を選択し、自らの住まいという資産価値を利用し、住替えることが重要になる。しかし、そのための体制が十分に整っていない。筆者が関与した千葉県流山市では、高齢者の住替えを支援するために相談会の開催、講習会、さらに住替え住宅バンク、専門家の連携チームによる住替え支援など、公民連携、民民連携、公内連携体制で取り組んでいる。こうした仕組みを地域に根付いた方法で築くことが必要である。さらに、高齢者にとって安心安全な住まいが市場で判断できる体制として情報の開示の推進、消費者教育など、市場のメカニズムを使いながらも、高齢者がより安心して暮らせる施策が今後益々必要である。

1 はじめに

人生100年時代を迎え、住まい方に大きな変化が求められている。わが国でいままで描かれてきた“普通の家族”は、30代半ばで家を買ひ、そのまま一生の大半をその家で過ごす。30代で買う住宅はまさに「子供」のためであり、子供部屋が大きく占め、お父さんは書斎さえももらえない。子供たちが巣立っても、子供部屋が残り、荷物の量は一向に減らない。家族が減り、夫婦のみになっても、一人になってもできるだけ住み続けることを願う。しかし、住まいは耐震性が低く、バリアフリーではなく高齢者にとっては使いにくい状態である。だが、子供がかえってくるまではお金をかけたくないとそのまま暮らす。そのうち、住まいは主が亡くなり、空き家となる。人間の長寿命化のおかげで、住ま

いを相続する人間も相続時には高齢化し、既に住まいを所有している。こうして、わが国では空き家が既に13.6%も存在し、そのうち売るわけでも貸すわけでも、セカンドハウスでもない「なんとなく空き家」がだんだん増えている。その主な理由はまさに相続による住まいの取得である。

人生100年時代に、単に人の寿命を延ばすのではなく、健康寿命を延ばすには、自分たちのライフスタイルやライフステージ、身体の状態にあわせて、もっと住替える必要がある。「なんとなく空き家」が世の中に一杯になる前に、高齢期も生活者自身が住まう場を選択し、自らの住まいという資産価値を利用し、住まいを渡り歩くことが必要である。つまり、高齢者自身が自分の意思で自分たちの暮らしにあった住まい

やまちに住替えるために持ち家を売却や賃貸し、その住まいが市場で円滑に引き継がれることが今後益々必要になる。これは、第一に高齢者自身の生活の自立を促す。第二に自らの資産を活用した高齢期の生活が実現する。さらに高齢者所有の住宅を子育て世代が引き継ぎ居住することで、家族人数が少ない高齢世帯が広い家に住み¹⁾、子育て世代が狭い家に住んでいるという状態が改善される。つまり、第三として、家族形態と住宅の広さのミスマッチの解消につながる。さらに地域に子育て世代が居住することで、第四として高齢化の進んだ地域の活性化に寄与する。そして第五に空き家の予防にもなる。

しかし、なぜかそうはうまくいっていない。では、必要な制度の何が欠けているのか。これからどうすればもっと豊かな幸齢社会になれるのかを考えていこう。

2 高齢期・高齢者のための居住・福祉政策と住替え支援

(1) 介護保険制度と高齢者住まい法

世界に類をみない高齢化の進行に、わが国の対応が追い付いているのだろうか。高齢者が高齢者を介護する「老老介護」や、田舎に残してきた親の介護のため、週末は実家に帰る「遠距離介護」など、とても家族だけで高齢者を支えていけない状態に迫られている。そこで、高齢者およびその家族を支える体制整備として、一つには介護保険制度が整備されている。これは、高齢者の介護を家族だけで担うことの限界を考慮し、利用者本位・サービスの質の向上、自立支援・在宅重視を狙いとし、2000年4月から開始した制度である。高齢者は介護保険制度を利用し、さまざまなサービスを受け、地域ネットワークの中で自宅に住み続けることができる。もう一つは、2001年に制定された高齢者の居住

の安定確保に関する法律（高齢者居住法）の整備がある。高齢者が賃貸住宅に住む場合に、「いつか追い出されるのではないか」という不安をなくすために、高齢者やその配偶者が終身にわたり居住できる仕組みとして終身建物賃貸借制度が創設されている。また、「自宅の持ち家をバリアフリーにしたいけれどリフォーム代がない」という場合に住宅を担保にリフォーム代を借り、死亡後に住宅を処分し、その費用を返還する仕組みとして、一括償還型バリアフリーリフォーム融資制度が創設されている。まさに、住まいという資産を活用し高齢期に生活する仕組みである。さらに、2011年改正（以降、高齢者住まい法と呼ばれる）で、老人ホームに代わる高齢期の新たな住まいとしてサービス付き高齢者向け住宅制度が整備されている。

(2) 高齢者の住替え希望とその支援

こうした制度が整っているので高齢期の住まいは安泰であろうか。上記の制度の利用の多くは高齢期でも後半部分で限定的であり、元気な高齢者がより元気に長く過ごすための仕組みが不十分である。

高齢者が住替える先はサービス付き高齢者向け住宅や老人ホームだけではない。むしろ高齢期の前半は、駅前のマンションへの住替え、地方都市への移住等、多様な住まい方への要求がある。しかし、高齢者が自分にあった住まいの選択の為に多様な情報を入手し、住まいを決定するのは簡単なことではない。ゆえに、なんらかの住替え支援が必要となる。実際に、高齢者はどんなことに悩み、住替えを考えているのか。私に関わってきた千葉県流山市の取組みからその状況をみてみよう。流山市の取組みは、市民が安心して住みなれた地域に住み続けられることを目指し、その手段として主に「1960年代に

開発された計画的戸建住宅地に住む高齢者が、立地のよい地域のマンション、高齢者住宅・施設に転居し、その住宅を中古住宅として若い世代が購入・賃借して居住する」ことを推進する取組みである。

① 住替えを希望する理由

高齢者が住替えを希望する理由²⁾は、住宅性能に関しては、「住宅が広く管理が大変(庭の手入れを含む)」という理由が最も多く、半数以上である。その他には「住まいの老朽化が進んでいる」、「介護のためにバリアフリーにしたい」、「住宅が寒いのでなんとかしたい」、「道路から住まいに至るまでの段差が大きく、車椅子での移動が困難である」、「昇降機のないマンションでの階段の昇降が大変である」などがある。

住替えの希望は住まいそのものだけでなく、住まいが立地する住環境とも関連する。住環境に関しては、「通院の便利なところに行きたい」、「買物の利便性が良いところに行きたい」など、利便性を求めてである。さらに、精神や生活面としては、「子供が無職や病気であるために将来が不安である」などの理由から、住替えとその支援を求めている等がある。

また、相談事例の中には、「住宅ローンの返済が大変である」、「リバースモーゲージの利息返済が大変である」、「近隣と不仲でひっこしたい」、「道路拡幅に伴い住替えが必要になる」等と、住替えにあわせて福祉政策や都市計画行政など、他の施策との連携が必要なものがある。

全体的にみると、住替えたい理由は住宅性能に関するものが多い。ゆえに、できるだけ今の環境を変えず、自宅の近くでの住替えを求める場合が多い。「子供の近くに行きたい」という要求もあるが、全体としては現在の住宅を売却して管理面を考え、利便性のよい駅前のマンシ

ン等への住替え要求が高い。また、自宅を賃貸に出すよりも売却して資金を得て、その費用でマンションの購入や、高齢者用住宅・施設への転居を望む傾向がある。

② 高齢者の住替え支援施策

高齢者の住替えを支援する施策としては、全国で行われている方法を見ると、大きくわけて3つある。

第一は、住宅確保要配慮者として高齢者が安心して居住できる賃貸住宅への入居を支援するものである。全国の居住支援協議会の取組みと、住宅の紹介に合わせ高齢者用サービスの紹介や、建替えに伴う退去やエレベーターがない住宅からの住替え支援等がある(表1 項目1)。

第二は、高齢者用住宅・老人ホームの紹介、入居の支援がある。公益社団法人や一般社団法人、地方公共団体の外郭団体等による取組みがある(表1 項目2)。

第三は、高齢者の資産を活用した高齢期の住替えの支援である(表1 項目3)。移住・住みかえ支援機構(JTI)は高齢者の持ち家を賃貸し、高齢者が家賃収入を得る方法を支援しているが、賃貸とする場合のみが対象となる。また、持ち家の売買も含めた取組みのうち、ファイナンシャルプランナー(FP)を中心とした相談体制等がある。

上記の3つの支援策は、本来は独立しているものではないだろう。そこで、住替え支援として、第三の支援策を主としながらも、第一と第二の支援策を総合的に行う、千葉県流山市の住替え支援の仕組みとその成果をみていきたい。流山市のスキームには以下のような特徴がある。

第一に、公民連携型の相談体制であり、高齢者に具体的な住替え先の住宅を斡旋できる。高齢期の住替え需要が一定程度在りながらも、円

表1 高齢者対応住替え支援策事例

項目	主体	制度、内容及び構成メンバーなど	相談	バンク	他	
1 賃貸住宅への居住支援	国の施策 居住支援協議会	住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者等）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅情報の提供等 連	-	-		
	団体 日管協	高齢者入居支援制度（シニアステージ）：賃貸住宅及びサービス提供、保証会社の紹介（終了）	×	×		
	団体 福岡市社会福祉協議会	すまいサポート福岡（安心生活支援センター）：高齢者の民間賃貸住宅入居に協力する不動産事業者や生活支援の提供等のコーディネート 連	×	×		
	地方公共団体	船橋市	高齢者住替え支援事業：賃貸住宅居住の高齢者で立ち退き要求やエレベーターのない場合の住替えに助成（上限15万円）。	×	×	補助金
		文京区	住替え支援：建替えや階段の昇降が困難である等の理由による住替え支援	△	×	
荒川区		高齢者住替え家賃等助成事業：良質で防災上にも優れた住宅に転居する高齢者や立ち退きが求められている高齢者に家賃等の一部助成	×	×	助成金	
世田谷区		世田谷区すまいサポートセンター：保証人がいない、入居後の生活が不安等で民間賃貸住宅に入居困難な高齢者に保証会社の紹介。	△	×		
	豊中市	住替え相談会：高齢者が理由の様々な住替えニーズに対応するため、NPOと協働の相談 連	△	×		
2 高齢者用住宅等紹介	団体	(公) かながわ福祉サービス振興会	高齢者住みかえ支援相談員養成講座（◆）を実施し、高齢者住みかえ支援事業所の登録。老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅への入居支援。	△	×	◆
		(一) あんしんサポロ	高齢期の住まい相談及び情報提供センター、出前講座・セミナー、高齢者用住宅の検索、高齢者用住宅等への入居支援。	△	×	
		神戸市すまいるネット	すまいるネット（神戸市すまいとまちの安心支援センター）で相談と紹介（◆）	△	×	◆
3 不動産の売買・賃貸と高齢者用住宅等の紹介、子育て世帯の入居	国の施策	国補助事業2団体	住宅資産活用推進事業：FPを主に税理士・弁護士らによる相談体制整備と専門家育成（◆）2015年2団体採択	○	×	◆
		国補助事業、民間・NPO等	住替え等円滑化推進事業：相談会・セミナーの実施、相談窓口設置。相談は2回以上。2016,17年相談体制10事業、専門家育成（◆）2団体	◎	×	◆
		JTI（移住・住みかえ支援機構）	マイホーム借り上げ：定期借家による持ち家の借り上げ 連	△	○	
	地方公共団体など	砂川市住替え支援協議会	ミスマッチ解消に向けて不動産関連事業者や町内会連合会、高齢者福祉事業者等を会員にした住替え支援協議会で対応 連	×	○	補助金
		取手市	定住化促進としてシニア層持ち家活用による住替え支援補助：市街化区域内のシニア世帯が所有の住宅を子育て世帯へ賃貸する場合に賃貸借契約仲介手数料、入居者募集のリフォーム等費用、家賃を対象に貸主と借主に補助金	×	×	補助金
		富山市	高齢者の持家活用による住替え支援事業：まちなかマンション等に転居する高齢者世帯の住宅を賃貸にする必要費の一部、借主に家賃助成	×	×	補助金
		横浜市	高齢者住替え支援モデル事業：相談および子育て世帯への賃貸。運営は横浜市住宅供給公社。高齢者の住替え相談	○	×	補助金
	流山市	高齢者住替え支援：公民連携、売買・賃貸、相談会・セミナー、住替え住宅バンク 連	◎	○		
	品川区住替え相談センター	品川区、JTI、民間企業の3者が協力し、住替え相談センター。賃貸・売買。主な地区を設定 連	○	×		
団体	(一) 日本シルバーサポート	高齢者の自宅の売却と老人ホームなどの紹介。売却、入居の手続きまで。	○	×		

連：行政と民間による連携型

相談：○：相談会や総合的な相談窓口

バンク：住替え用住宅バンク

なお、本事例は2017年6月現在のものである。

(出所) 各種資料から筆者作成

△：全般的な対応ではない。賃貸の場合のみ

◎：相談会に合わせてセミナー・講習会があるもの

他：その他施策◆の内容は、制度、内容及び構成メンバー

部分

表 2 千葉県流山市の住替え支援施策（概要）

目的：高齢者の住替えに関する情報の発信及び相談体制並びに市内の住宅関係業者の能力を活用した中古住宅の再生及び流通の仕組みをつくることで、高齢者の住替え及び若い世代の市内への移住の支援及び中古住宅の効率的な活用を目指す。

仕組み：

- 【1】 地元の不動産業者と建築事務所と工務店がチーム（住替え支援組織）となり、住替えを支援する専門家として市に登録する。不動産鑑定士、土地家屋調査士、FP 等はチームメンバーとしての奨励資格とする。
↓
<登録>
- 【2】 市が高齢者と若い世代対象の住替えの講習会及び相談会を実施する。相談会では登録したチーム（住替え支援組織）が相談に対応する。市窓口も相談受付<相談>
↓
- 【3】 住替え相談終了後に、市の職員が相談者に継続相談の希望を確認する。継続相談希望でない場合は、相談終了。 <継続相談又は終了>
↓
- 【4】 チームが相談者に連絡をし、売買・賃貸、改修計画の提示や改修工事の実施を業として行う。業務進捗状況を定期的に市に報告する。必要に応じて住替え住宅バンクに登録をする。 <業として対応>
- 住替え住宅バンク：建物検査、既存住宅売買瑕疵保険の加入、中古住宅の改修の提案と概算見積もり作成を行った物件を市のバンクに登録する。

（出所）各種資料から筆者作成

滑に住替えができない理由の一つに、相談体制の問題がある。高齢者の住替え相談は、行政や NPO・民間企業によって行われている。「行政では一次的な相談対応までで、具体的な施設や住宅を紹介できず、相談に詳細に答えられず、提供する情報について限界がある。一方、民間では施設・住宅を紹介し入居決定までサポートできるが、採算性が重視され、紹介先が限定的」との指摘がある³⁾。さらには「政府による高齢者の住替え支援は市場の失敗がない所への政府の介入である」⁴⁾との指摘もある。ゆえに、公(官)と民、それぞれの限界を踏まえ、むしろ双方の良さを引き出す形での公民連携型の相談体制としている。具体的には、市が相談会を開催するが、実際に相談にのる相談員は民間企業などの建築士や宅地建物取引士などの専門家である。高齢者は相談会での相談の後、希望すれば、その時の相談員が「業」として住替えを継続しサポートしてくれる。

第二に、住まいの賃貸のみを取り扱うのではなく住まいの売買も取り扱っている。さらに、賃貸・売買だけでなく、同時に耐震改修やリフォームなどの相談も受け付けている。これは、

実際の高齢者の相談は、相談時に「売りたい」「貸したい」、あるいは「耐震補強をして住み続けたい」「リフォームして住み続けたい」と明確に方針が決まっているわけではなく、相談のなかで、その方針を決めることが多いからである。そこで、総合的に相談にのれる体制としている。具体的には、相談会でも総合的に相談を受ける体制としているが、市役所内に住替え相談窓口を常設している。窓口では高齢者の相談内容を整理し、必要に応じて行政内の複数部署の担当者が対応する。高齢者が担当部署を回るのではなく、高齢者からみればワンストップで対応してもらえる。また、住まいが売買・賃貸になる場合にもワンストップで対応できるように民間企業等が連携し、「チーム」で対応する。相談された内容をワンストップで対応するには建物検査、耐震及びリフォームプランの提示と工事、売買・賃貸借の仲介を行える担当が必要であるため、これらを業とする民間事業者（建築設計業者、建設業者、不動産業者）がチーム（住替え支援組織）を構成する。チームの構成員は、スキームが地元業者の活性化も目指していることから、原則建設業と不動産業は市内事業者のみとし、

建築設計業は隣接市内も含める。地元へ根付いた地元業者が市民で連携しチームとなり、市に登録する体制である。行政は売買や賃貸の相談があった場合に、公平性を維持するため相談者にチームを紹介するのではなく、相談者自身が自主性をもってチームを選択する。また、このチームが、相談会で相談員として対応している。なお、市は売買・賃貸・工事等の契約には関与しない。

また、高齢者の住替えは資産運用と大きくかわるため、上記の業と独立したファイナンシャルプランナー（FP）をチーム構成員にすべきとの意見もあったが、FPを独立して業として行う人が市内にどれだけいるかが不明であり、不動産鑑定士や土地家屋調査士と合わせて、チームの構成員とすることは努力目標としている。

市役所や公民館等での住替え相談会、住替え相談窓口の常設、さらに押しかけ相談会等を実施し、多様な形で相談を受け入れる体制を整備している。

第三に、相談会にあわせて住替えのための講習会を実施し、高齢者やその家族が高齢期の住まいに関する知識を得て、考える機会を提供している。高齢者自身が「住宅の耐震診断や耐震補強の方法、その費用」や「リフォームの可能性とその費用」、「老人ホームとサービス付き高齢者向け住宅の違いや実態、かかる費用」、「自宅の売却価格」などの知識を得ることは簡単ではない。そこで、講習会の内容は「元気なうちに自分の意志で住宅を住替える」重要性と、住替え先として具体的に高齢者用の住宅・施設、駅前のマンション等のメニューを示している。さらに、自宅が耐震診断の必要があるかどうか判断できる簡易診断方法の紹介や市が提供している無料の診断制度や耐震改修の補助制度などの紹介をしている。また、自宅売却時の価格

の妥当性を判断できるように売買価格のチェック方法、住替えに必要な諸経費の資金計画などについても紹介している。

講習会に参加した高齢者は、高齢期の住替え先への関心が最も高く、次は自宅の耐震性への関心が高い。そのほかに、「リフォームやバリアフリーの仕方」「高齢者向けの住宅プラン」「2世帯住宅のつくりかた」「資金計画」「業者の選び方」などにも関心がある。

講習会では、高齢者の関心が高い「耐震診断」と「高齢者用の施設・住宅の案内」の相談に応じられるように各ブースを設け、担当の市職員が対応している。こうして、行政内の関係部署の連携があることが、第四の特徴になる。

第五に、良質な中古住宅の売買を促進するために住替え住宅バンクを整備している。バンクは、中古住宅の売却又は賃貸を希望する所有者から申込みを受けて登録した住宅に関する情報を広く紹介するシステムである。バンクに登録できる住宅は、1) 国土交通省が定める既存住宅インスペクション・ガイドラインに則した建物検査、2) 既存住宅売買瑕疵保険の加入に係る手続、3) 当該住宅の改修の提案及び概算見積りの作成、この3つの要件を満たすものである。

こうした取り組みを国の安心R住宅⁵⁾制度よりも先に整備し、実践してきた。その理由は、中古住宅の売買において、一般消費者は、「性能が心配である」ことがあり、さらに通常は「中古住宅をみただけではリフォーム後の姿をなかなか想像できない」ことを考慮し、地域レベルで安心して中古住宅が売買できる仕組みが必要と考えたからである。

第六に、補助金による住替えの促進、中古住宅の流通の促進を前提としていない。補助金によるスキームでは、市の財政負担が大きくなり持続可能でないこと、かつ本来の民間の力を引

き出しにくくなる場合があるからである。そこで、民間企業の関係者がどうすればやる気になり、かつ市民が安心して住替えをできるのか、そして行政が何をできるのか、何をすべきかを関係者⁶⁾で約2年間議論をし、スキームを考えた。行政に最も求められることは、「市民に安心を与えること」ではないかという視点から体制を整備している。

3 住替え支援相談会と住替え状況

(1) 高齢者の住替え支援相談会への期待

高齢者は何を求めて住替え支援の相談会にきているのか。流山市での住替え相談会での相談内容からみると、大きく3つの理由がある⁷⁾。

第一は、情報収集である。「リバースモーゲージとは何か」、あるいは「住まいを売却した場合の売買価格や賃貸価格の妥当性」などについて、公平・中立的で総合的な情報を求めてである。例えば、「売買をしようとして既に不動産業者に相談をしているが、その見積価格が妥当であるのかわからない」ので、相談会にきて相談する等である。このように「公平・中立な情報、総合的な情報を求めている」場合が半数以上である。そのほかには「セカンドオピニオンを求めて(すでに業者に依頼)」「生活が困難であり福祉関係の支援が必要である」「老人ホームや高齢者用住宅の情報や入居の仕組み等を知りたい」「計画道路などの都市計画の情報がほしい」「空き家になっているが地域貢献的に使ってほしい。どうすればよいか」など、民間企業だけでは提供できない情報や対応を求めて相談会に来ており、相談者は行政内連携による対応への期待がある。相談内容の約6割が主に情報収集である。

第二は、方針決定の相談相手を求めてである。住替えについての方針は概ね決まっているが、最終的な判断を下すうえでの相談相手を求めて

いる。市が主催していることから、相談者は相談相手に対して安心と信頼を寄せている。全体の約1割である。

第三は、信頼できる業者紹介への期待である。高齢者にとって人生の大きな選択に信頼できる業者を紹介してほしいという要求は高い。そこで、市が主催する相談会で紹介を受けることを望む。当初からこれを目的とする人が約3割である。当初は情報がほしかっただけであるが、相談しているうちに具体的に住替えの検討を始め、相談員に住替え支援を依頼した場合が約2割ある。このように、相談した約半数の人は、相談会での相談相手(登録チーム)に相談会の後に継続して住替えを支援してもらうことを依頼している。

(2) 高齢者の住替え状況

それでは相談会に参加し、住替え支援を希望した人は住替えを行っているのか。全相談のうち、登録チームに依頼し住替えが完了したのは約1割である。相談会に参加し、その後、登録チーム外(他の民間業者)への依頼により住替えが完了したのは約2割で、合計約3割が住替えを実現している。また約1割は相談したが、継続居住することにし、残りの約6割は継続検討中である。

このように高齢者の住替えは短期間では決まりにくい。住替えを急ぐ強い理由がある場合は条件(売買価格と希望の住替え住宅等)を妥協しながらも住替えが決まるが、現在不便ではあるが、生活上明確な支障がない場合には、住替えを決断する要因やモチベーションが低くなっている。つまり、相談を継続して行っていく必要があり、民間企業からみると、「業」の成果と結びつきにくい側面があるともいえる。

4 住替え支援の課題

高齢者の住替えニーズは、住宅の問題、住環境の問題、精神的な不安などから生じ、自宅を貸すよりも売却への期待が高い。高齢者用施設等に入所する前に立地の良いマンションに住替えたいという意向が一定程度ある。また、マンションや高齢者用施設・住宅に転居する前に自ら自宅を売却・賃貸したいという意向はある。そのため高齢期の住替え支援として、公平・中立的で総合的な情報と福祉政策や都市計画、地域振興との連携した相談体制が求められている。また、安心して信頼できる業者選定への意向、高齢者住宅や老人ホームの情報等が求められている。そのため、より一層行政内の連携、民間間の連携、公民連携が求められる。

流山市の事例では、スキーム構築と実践のために、1) 議論の場を形式的組織な委員会方式とせず、関係者がフラットな関係で意見交換を行い、2) 主体となる民間事業者の意見を重視したスキームを作り、3) 実践しながら見直すスキームとしたことで、関係者のモチベーションが高まりやすく、地域の実情に即したスキームとなっている。このように、高齢期の住替え支援は、生活者に身近なところで、その地域に応じた形で設定する必要がある。地域にあった形で、公民連携、公内連携、民間連携体制が必要である。

5 高齢期のマンション居住の課題

次に、老人ホームや高齢者用住宅に住む前に立地のよいマンションに住みたいという意向が一定みられるが、受け入れるマンション側に高齢化対応が十分ではないことがある。ここでは区分所有マンションについて考えていこう⁸⁾。

具体的には耐震性のある安全なマンションの居住を求めるが、実際には旧耐震基準のマンションも一定程度存在している⁹⁾。むしろ、旧耐震

マンションの耐震診断、耐震改修が進んでいないことが課題である。さらに、高齢者の利用の視点からみると、各階止まりのエレベーターや共用階段の手すりの設置がほしいが必ずしも設置されているわけではない。共用廊下を車椅子が通行できる幅があること、道路から住戸まで車椅子で走行できること¹⁰⁾が必要で、できれば医療機関がマンション内にあるのは望ましい。また、高齢者が集える場所として集会所やロビーなどの設置はすべてのマンションにあるわけではない。

ソフトな対応をみると、高齢者向けの生活支援サービスをマンション内で実施している率は低い。また、管理員が昼間常駐していること、さらには夜間の緊急時の対応、地域包括支援センターとの連携などもあれば安心して居住できる。しかし、そうした対応は必ずしも整備されているわけではない。

区分所有のマンションであれば、管理組合運営を区分所有者が行うことになるが、理事の選出は区分所有者が順番になることが多く、高齢者の理事就任を免除している場合は全体的に少ない。将来の修繕積立金の値上げの可能性は高齢者の人生設計に大きな影響を与えるが、修繕積立金が長期修繕計画に沿って積立てられていない場合もあり、分譲時から見直しができない場合や管理費の一定割合を積立てている場合がある。これらのケースでは将来、修繕積立金の値上げの可能性はある。

高齢期の転居により近隣住民との関係が途絶え、新たにマンション住民と知り合う機会が求められるが、マンションで老人会がある場合は少なく、コミュニティ活動が一切ないマンションもあり、新入居者の歓迎会があるマンションは本当に少ない。こうしたケースでは、折角転居しても高齢者が自宅に引きこもってしまい、

健康寿命を延ばせない可能性がある。

そこで、高齢者にもやさしいマンション整備の推進として、新築及び既存のマンションを対象にソフトな取組みも含めて、ユニバーサルデザインの視点からの優良なマンションの認定制度や、高齢者が安心して居住できる管理体制があるかを示す管理情報の開示の推進等が必要である。

では、高齢者用マンションでは安心であろうか。上記のような心配がないかもしれない。一般のマンションと比べると高齢者対応の住戸プランで、多くのマンションで共同の大浴場などの共用施設がある（表3）。提供されるサービス

は、安否の確認と生活相談、そのほか、食事と風呂の提供、洗濯や掃除等の生活支援、介護（取次）サービス、医療（取次）サービス、レクリエーション・住民交流行事などがあり、マンションによって対応やサービスの質が異なる。また、必ずしも重度の介護が必要な状態でも住み続けられるわけではなく、中古住宅としての流通が円滑でない場合もある。月々の管理費及びサービス提供に対する支払う費用は、通常のマンションの管理費に比べて、5～6倍になっている。また、全体的に管理費・運営費削減のために当初設定されたサービスは低下傾向にあり、年数がたつほど大きな課題となっている。有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅と違い、行政の関与がない、関与できない仕組みになっている（表4）。

表3 高齢者用マンションの共用施設

食堂・レストラン	98.2%
共同の風呂	94.4%
シアタールーム・カラオケ室	46.3%
会議室・多目的室	35.2%
和室・茶室	18.5%
ゲストルーム	16.7%
図書室・図書コーナー	13.0%
麻雀室・ゲーム室	16.7%
陶芸室・工芸室	5.6%

（出所）各種資料から筆者作成

6 さいごに 一多様な住まいと住替えを支える体制の構築を一

人生 100 年時代。老人ホームに入るには早すぎる。そんな人たちが住みたくなる住まい、安心して住める住まいがまだ十分ではない。そして、住まいの選択を生活者自身が主体的にでき

表4 有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者用区分所有型マンション

	有料老人ホーム	サービス付き高齢者向け住宅	高齢者用区分所有型マンション
目的	高齢者のための住居（施設）	高齢者のための住居（住宅）	高齢者のための住居（住宅）
対象者	老人（60歳あるいは65歳以上） （自立から要介護）	60歳以上の高齢者または要介護・ 要支援認定者およびその同居者	年齢制限は多様 自立から要介護。重度の介護や 医療は不可
利用の権利	利用権、賃借権	賃借権	区分所有権（不動産購入）
利用料の支払い	入居一時金、月々の支払い介護 保険の利用可（健康型では不可）	月々の支払、または前払い、敷金・ 家賃・サービスの対価。サービス に対して介護保険利用可の場合あり	区分所有権購入のための資金、 月々の費用（管理費、サービス 費用等）
主な設置主体	営利法人	営利法人・社会福祉法人・医療 法人等	営利法人→完成後は管理組合で 運営
根拠法	老人福祉法 29 条	高齢者住まい法 3 章（5～43 条）	なし。管理は区分所有法
行政関与	届出	登録	なし
サービスの契約 形態	居室と食事と、身の回りの世話、 介護が一体提供される混合契約	世話のサービスは別契約	ケアサービスの有無は管理組合 で決定、実質混合契約となっ ている場合もある
利用の権利譲渡 など	譲渡・転貸・相続は不可	譲渡、転貸、相続は不可	譲渡、転貸、相続は可能

（出所）各種資料から筆者作成

る体制がまだ不十分である。住替え支援には、住替えたくなる住まいと、高齢者自身が主体的に行動を起こせるだけの力が必要である。そのために、さらなる魅力ある住まいづくりと、消費者教育が重要であると考ええる。

高齢期の住まいのひとつとして、米国の CCRC (Continuing Care Retirement Community) がある。CCRC では、介護ケアや日常生活補助を必要とせず自立した生活を行うインデペンデント・リビング (Independent Living : IL) の状態から居住し、日常生活動作 (ADL) での支援が提供される施設としてアシステッド・リビング (Assisted Living : AL) と、高度の医療・介護ケアが必要な場合のナーシング・ホーム等のナーシング施設 (Skilled Nursing Facility : SNF あるいは Nursing Home : NH)、そして認知症ケアユニット (Memory Care : MC あるいは Memory Support : MS) 等、医療や介護ケアが必要になった場合にも居住し続けられる又は併設・近隣に設置された施設への移動が可能である。

CCRC は、高齢者のためのコミュニティで、60 歳以上で自立から要介護・医療段階での継続居住を可能とし、入居の権利は、利用権、賃借権、区分所有権 (不動産購入) の場合がある。非営利法人でも営利法人でも経営はできるが、非営利が多い。多くは州法に基づき、許可・届出制となっている。また消費者の権利の保護のために、行政は事業者には法で、経営の安定の観点からは、①事業計画・財政状況などの経営性を判断して許可、②経営面にわたる情報の積極強制開示、③監査報告と立ち入り検査、④流動資産の保持、居住者の権利の保障の観点からは、⑤90 日間のキャンセル期間の設定、⑥契約内容の明確化、⑦居住者の意見を運営に反映する体制を課している。このように行政は事業計画の立案やその後の運営にも関与し、情報開示の推進により市

場を整備している。また、事業者自身も常に経営状態の改善に努め、居住者の意向が反映できる体制を実質的に組織化し、入居率を高める努力をしている。

自称・他称の日本版 CCRC は、実態としてはサービス付き高齢者向け住宅が多く、老人ホームと区分所有型高齢者向けマンションが主である。ゆえに、米国で行われているような消費者保護の視点からの関与や指導などが課題である。

そこで、高齢期に生活者自身が主体的に多様な住まいを選択できる体制として、市場機能をいかしながらも、生活者の安定した居住の確保のための行政関与のあり方が益々重要になる。

【注】

- 1) 高齢者 (65 歳以上) の約 8 割が持ち家に住み、その住宅は戸建てが多く、平均面積は単身者の場合 108.0㎡、二人以上の場合に 118.6㎡であり、約半数が旧耐震基準でつくられたものである (総務省:平成 25 年度住宅・土地統計調査 (確報集計) 結果 2015.2)。
- 2) 千葉県流山市では高齢者住替え支援要綱に基づいた相談会 (要綱整備前にも 2 回) を開催している。要綱整備に基づいて行った第 1 回目の相談会 (2015 年 1 月) から第 13 回目 (2017 年 1 月) の相談会及び担当課で受け付けた電話での相談も含めた 95 相談事例から高齢者の住替えに関する相談事例のうち、空き家の利活用を除いた 58 事例の分析結果を示す。
- 3) 一般財団法人健康・生きがい開発財団: 高齢者住替え相談の調査・研究と相談業務のプログラム開発事業報告書 2011.3
- 4) 小川香名子: 高齢者等の住替え支援事業の考察 政策研究大学院大学 まちづくりプログラム 2012
- 5) 中古住宅のうち、耐震性があり、インスペク

ション（建物状況調査等）が行われた住宅であつて、リフォーム等について情報提供が行われる住宅をいう。具体的には、①耐震性等の基礎的な品質を備えている、②リフォームを実施済み又はリフォーム提案が付いている、③点検記録等の保管状況について情報提供が行われる、①～③の条件が整い、登録団体が認定した住宅である。

- 6) 高齢者が自分の意思で転居をする必要があるため、高齢者との関わりが深い市の部署（高齢者いきがい推進課、介護支援課、障害者支援課、社会福祉課）の担当者、地元を拠点とする不動産業者、市助成制度の耐震診断を行う耐震補強支援センターの建築関係者、融資関係として地元の銀行及び空き家条例の担当部署（コミュニティ課）、建築住宅課、都市計画課、マーケティング課の担当部署の担当者と、学術経験者が参加し、約 2 年間かけて勉強会を実施し、スキームを検討した。
- 7) 高齢者の住替え支援相談 58 事例より分析した。
- 8) 詳細は【参考文献】齊藤広子（2017）をご参考いただきたい。
- 9) マンションストック 654.7 万戸のうち、旧耐震基準のマンションストックは約 104 万戸ある（平成 30 年末、国土交通省資料）。
- 10) 共同住宅でこれに対応しているのは 17.2%である（総務省：平成 25 年住宅・土地統計調査）。

【参考文献】

- 齊藤広子（2017）「高齢者の住替え支援の課題 - 千葉県流山市の高齢者支援施策を通じて」『都市住宅学』99 号
- 齊藤広子・中城康彦（2016）「アメリカカリフォルニア州における CCRC の居住の安定のための行政関与と運用実態」『都市住宅学』95 号
- 齊藤広子・中城康彦（2015）「既存住宅の空き家予防のための地域連携体制づくりの課題と対応」『都市計画』Vol.50, No.3

齊藤広子・中城康彦（2015）「マンションにおける現地管理員の役割と課題」『都市住宅学』91 号

齊藤広子・中城康彦（2014）「高齢者用マンションの管理の課題」『都市住宅学』87 号

さいとう ひろこ

筑波大学第三学群社会工学類都市計画専攻卒業。不動産会社勤務を経て、大阪市立大学大学院生活科学研究科修了。英国ケンブリッジ大学研究員、明海大学不動産学部教授を経て、2015 年より現職。社会資本審議会委員、住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会会長、日本型 HOA 推進協議会会長等を務める。学術博士。工学博士。不動産学博士。

【著書】

『初めて学ぶ不動産学—すまい・まちのマネジメント』

『住環境マネジメント：住宅地の価値をつくる』

『生活者のための不動産学への招待』

『新・マンション管理の実務と法律』他多数

【受賞】

日本マンション学会研究奨励賞、都市住宅学会賞（論文）、日本不動産学会業績賞、都市住宅学会賞（論文）、日本不動産学会著作賞、不動産協会優秀著作奨励賞、日本建築学会賞（論文）、都市住宅学会著作賞、日本不動産学会業績賞、都市住宅学会業績賞、グッドデザイン賞、都市住宅学会論説賞、不動産学会論説賞、都市景観賞 等多数受賞。