

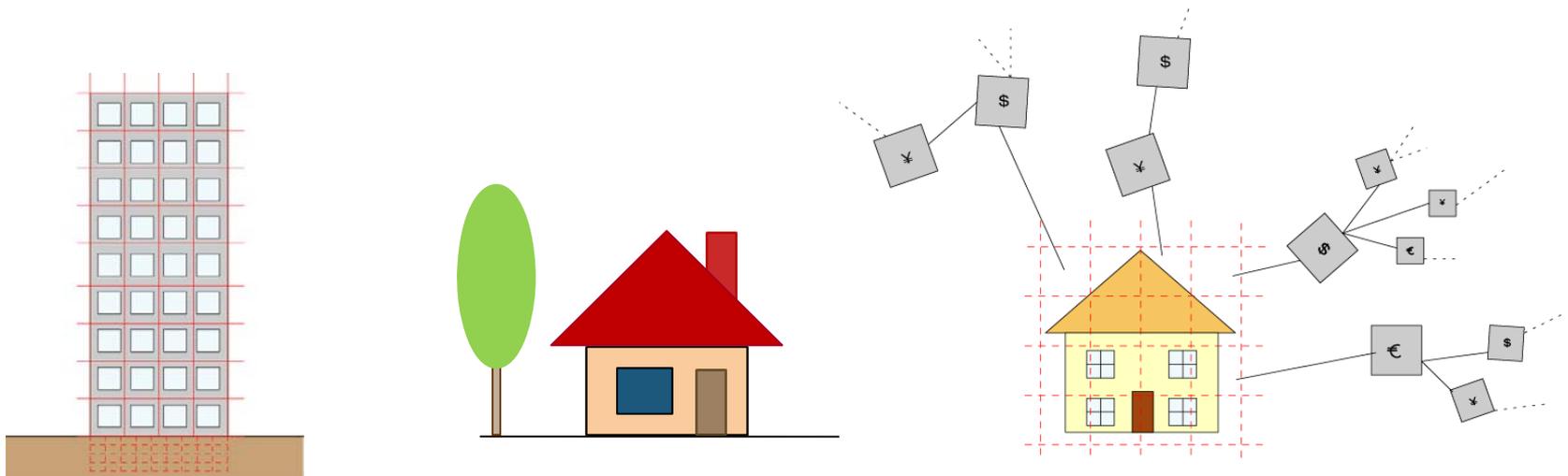
# 超高齢社会の居住環境論

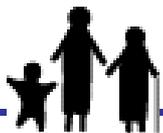
## —居住のセーフティネットの視点から—

### Housing Ecological Vision

2012.10.22

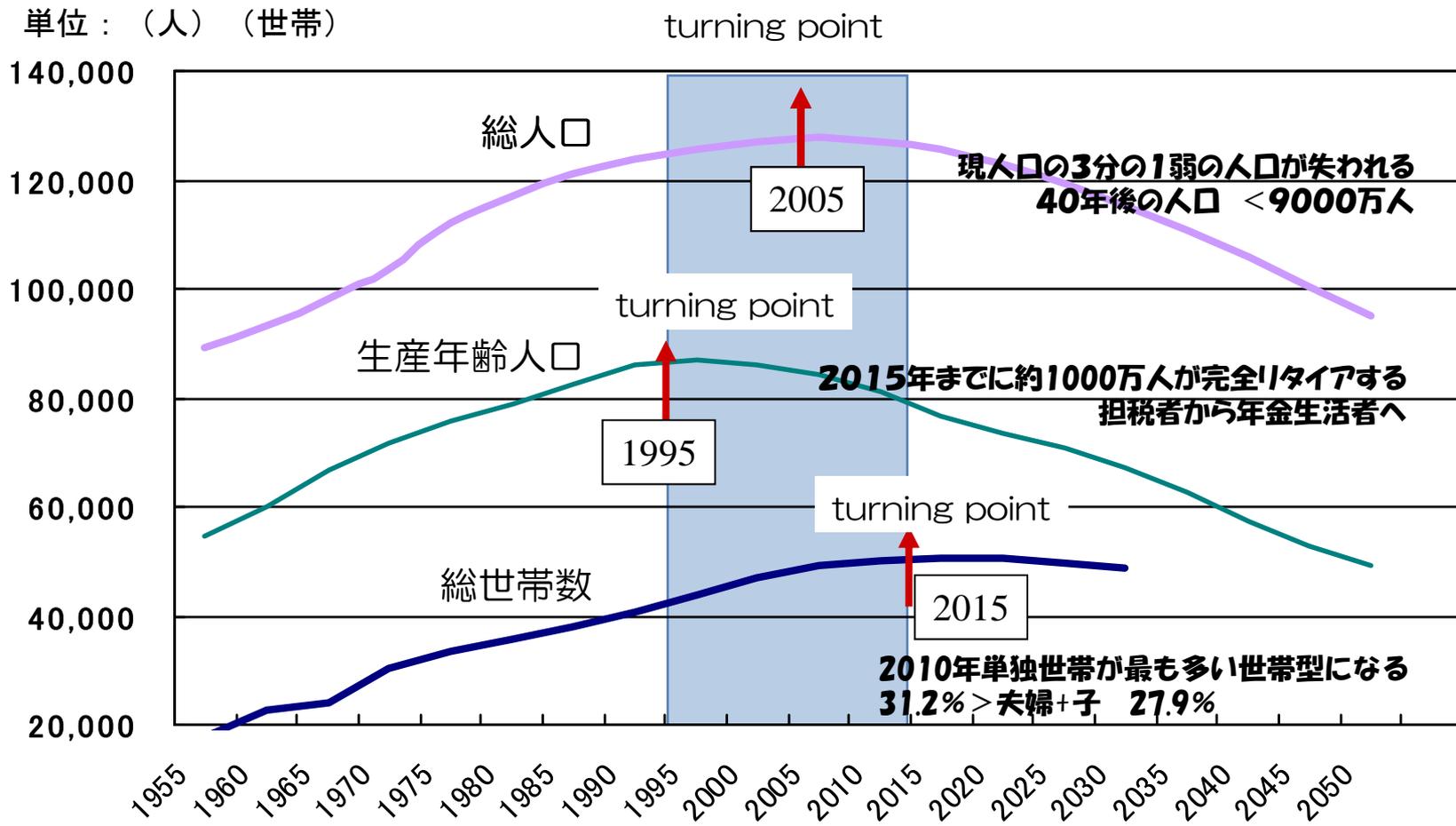
園田真理子（明治大学）





# 縮減社会の到来

1995年から2015年の間に、全てが増加から縮減へ

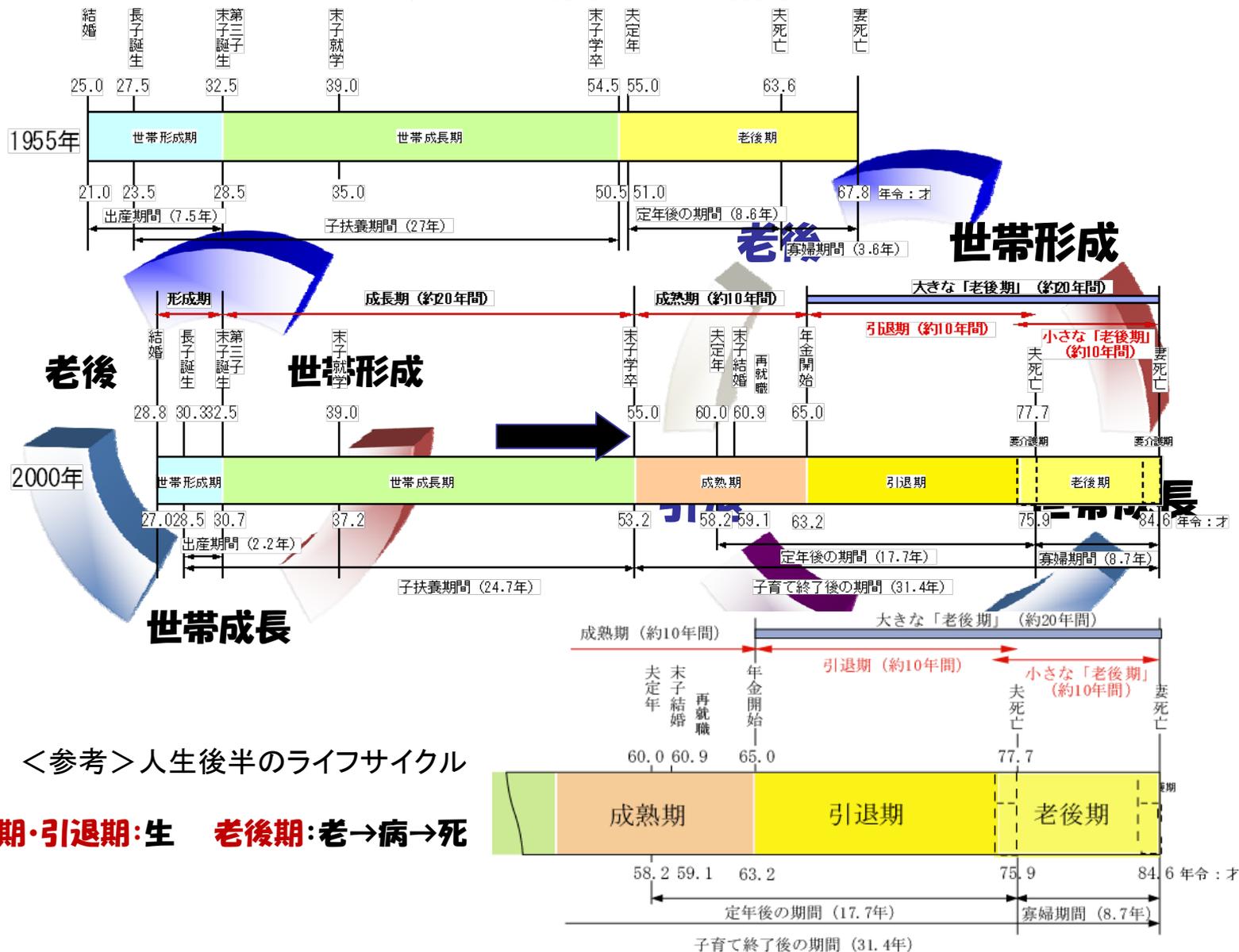


資料：2000年まで「国勢調査」、2005年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計による



# ライフサイクルの劇的変化

## 人生は3拍子から5拍子へ





# 「核家族」から「単独世帯」へ 2010年 単独時代の到来

年次別の家族類型の変化

■ 単独 ■ 夫婦のみ ■ 夫婦+子 ■ 単親+子 ■ その他



資料：2010年まで「国勢調査」（2010年は速報値）、2015年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計による

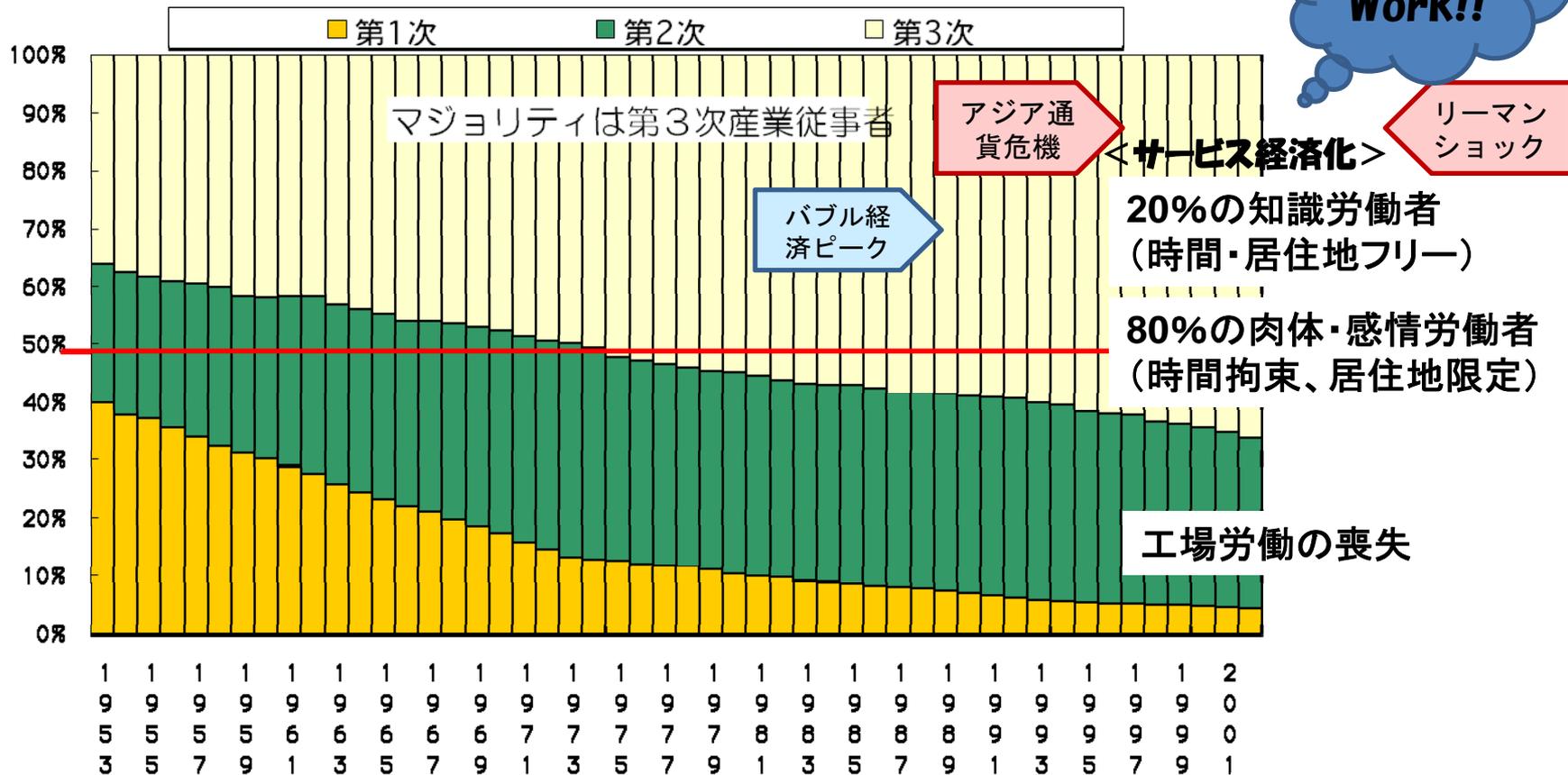


# 働き方の変化

## オールド・ワークからニュー・ワークへの移行

- 農水産品・工業生産品のグローバル化⇒ものづくり産業・就労の喪失
- IT革命によるサービス社会への急速な移行⇒オフィス産業・就労の喪失
- サービス産業労働者の階層化⇒知識労働者と肉体or感情労働者の二極化

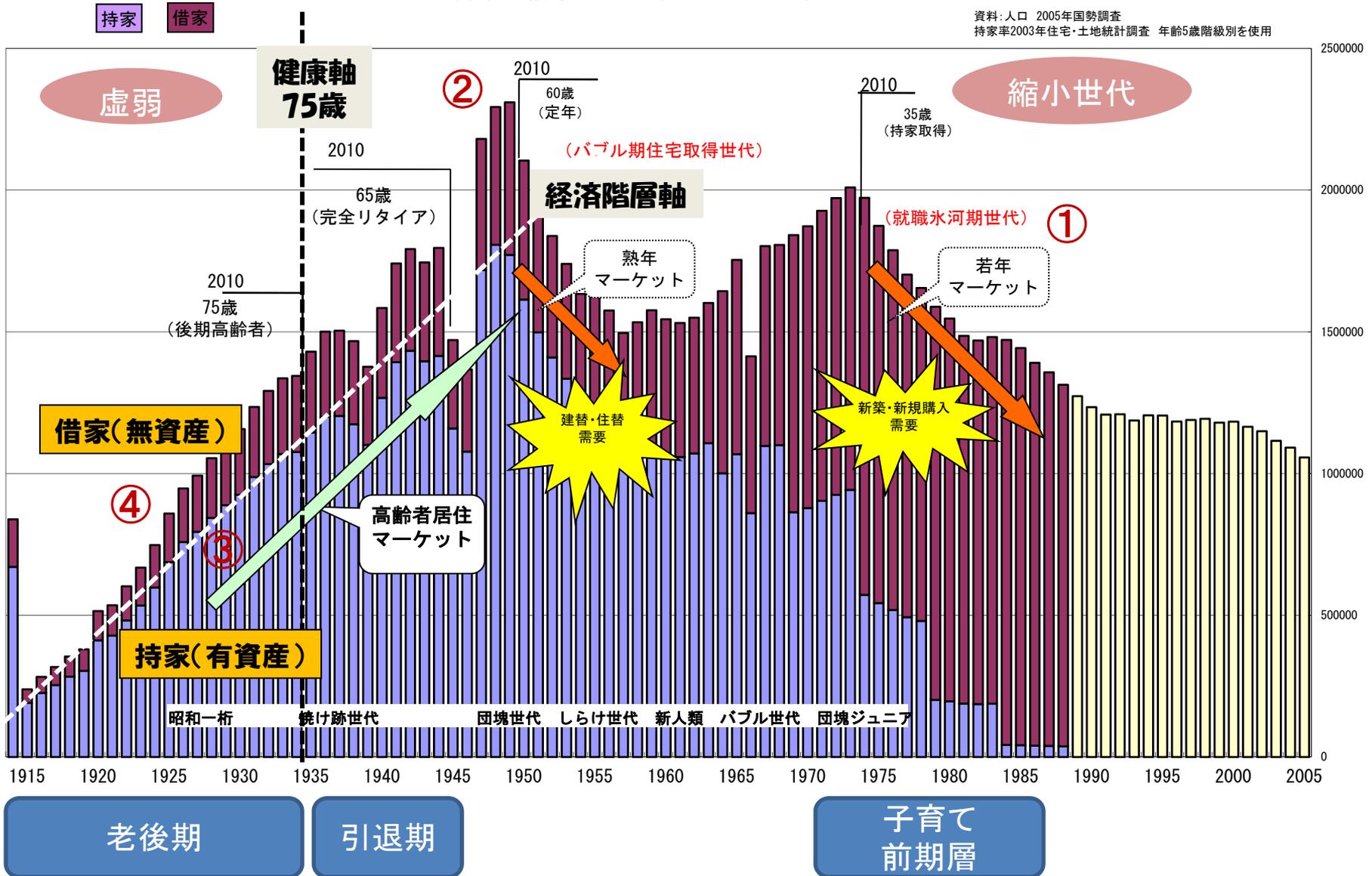
就業者の産業3部門別構成比



# 日本の住宅市場の近未来

持家・借家別の生年別人口の分布

資料: 人口 2005年国勢調査  
持家率2003年住宅・土地統計調査 年齢5歳階級別を使用





# ①縮小世代（子育て予備層）への対応

- 終身雇用・年功序列賃金の崩壊
- 失業、転職リスク

信用クランチ

住宅ローンは大きなリスクテイク  
(現状は税制誘導による親族間資産移転で対処)

格差の拡大

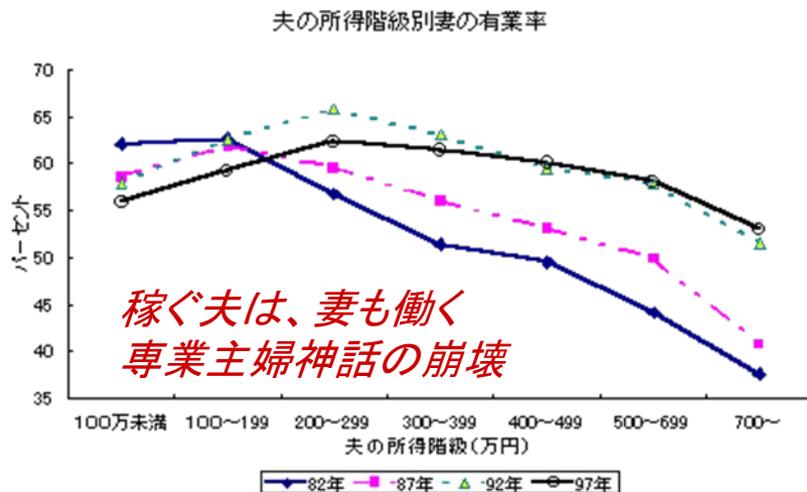
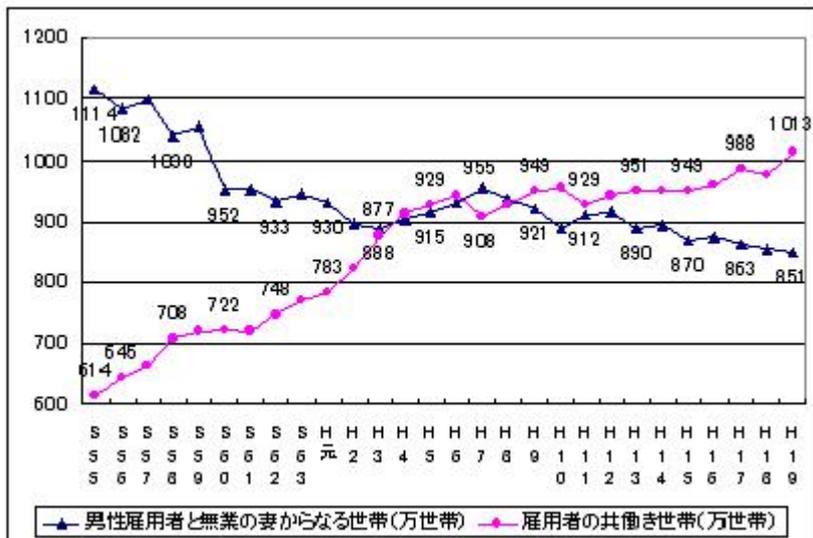
- 非正規雇用は結婚困難
- シングルマザー世帯の増加と貧困
- 専業主婦の消失→「共働き」が普通

雇用問題が第一

一層の少子化  
work-life unbalance  
子供への皺寄せ

**住宅分野だけでは対応不能。大きな社会変化に対して大きな枠組みでの対応が急務！**

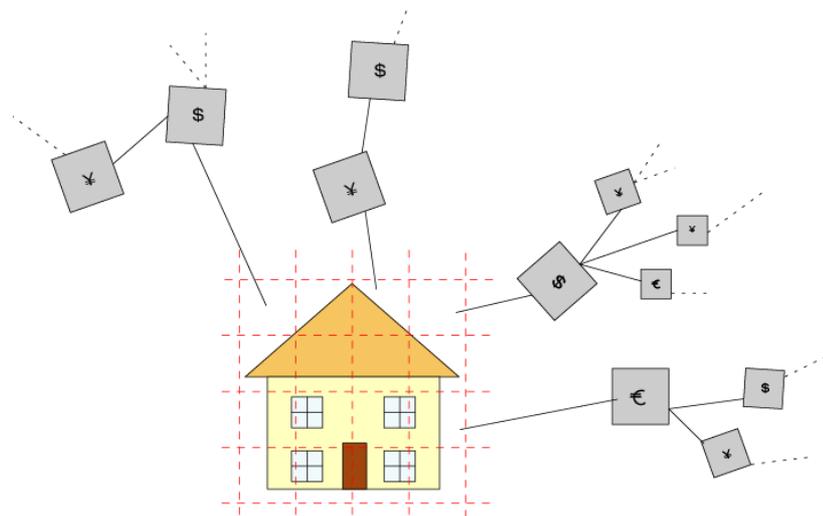
共働き世帯の増加(1997・8年頃に逆転)



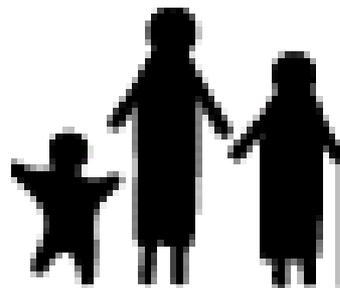


# 住居と生産手段(仕事)

先進国の労働者は「生産」の場から離れたきれいな「住居」に住む



アメリカの住宅ローンは「ノン・リコース ローン」: 「住宅」を信用してお金を貸す仕組み  
破綻の責任は貸し手(金融機関)が負う ⇒ 銀行等の倒産



日本の住宅ローンは「リコース ローン」: 「人」を信用してお金を貸す仕組み  
破綻の責任は借り手(個人)が負う ⇒ 個人の破産



## ② 高齢予備軍への対応→タイムオーバー

# 自己投資・未来投資の喚起が間に合わなかった

今後5年間で、1000万人弱が勤労者から年金受給者に移行する。その前に！

Q1. 1981年以降に建築された住宅ですか？

no

まず、耐震診断を受けましょう！  
不具合があれば、耐震補強工事を  
バリアフリー化、省エネ対応もあわせて

yes

Q2. 現在の居住地は年をとっても住みやすいと思いますか？

no

住替えも重要な選択肢の一つです！  
老後に備えて“早めの引っ越し”を

yes

Q3. 住宅はバリアフリーになっていますか？

no

老後に備えたバリアフリーは重要です！  
省エネ対応もあわせて

yes

Q4. 住宅の温熱環境や省エネになっていますか？

no

温熱環境で居心地が変わります！  
省エネ対応で費用も節約

YES

Happy !!

リフォームか建て替えを

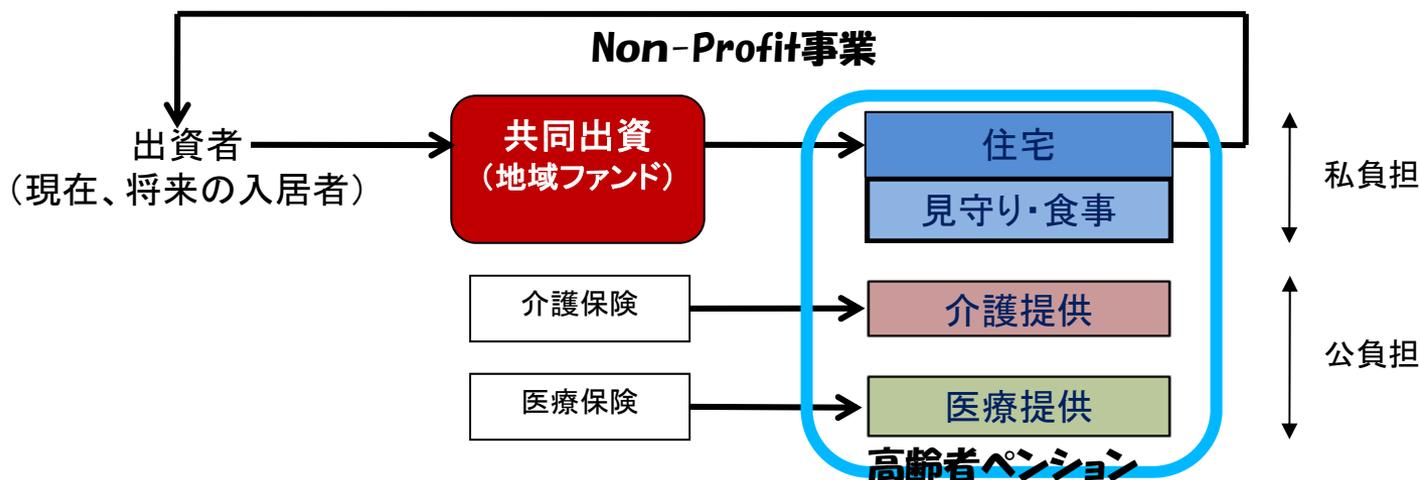
住み替えを



### ③虚弱持家(有資産)層への対応 “高齢者ペンション”の提案

- ・戦後核家族、専業主婦の老後問題
- ・家族力の困窮：“介護”の前に、見守り、食事、家事に困る
  - ・「介護保険」ではカバーされない部分(事業化インセンティブなし)
  - ・現状は親族でカバーするか、施設に頼るかの選択肢しかない
- ・個別家族の解決では縮小均衡→マイクロブルジョアの悲劇
  - ・50坪の土地・30坪の家→心身弱化:介護付き20㎡施設→相続紛争→大量空家
- ・安全・安心・快適な高齢者居住の場を提供する資本の出し手がない

#### <解決策> 共助型高齢者ペンションの提案



# 住民参加による グループリビングの事例



※キッチン/トイレ  
※浴室は必ずバスを繋ぎ付けることが可能です。

1階



※キッチン/トイレ  
※浴室は必ずバスを繋ぎ付けることが可能です。

2階 11



## ④虚弱借家(無資産)層への対応

- ・経済力、関係力、家族力なし→潜在的“たまゆら”層
- ・現状は、特養ホームの解決策か、貧困ビジネス

特別養護老人ホーム:4床室特養 建設コスト:1000万円/床

cf.都(土地込)2000万円/床→高コスト低ベネフィット

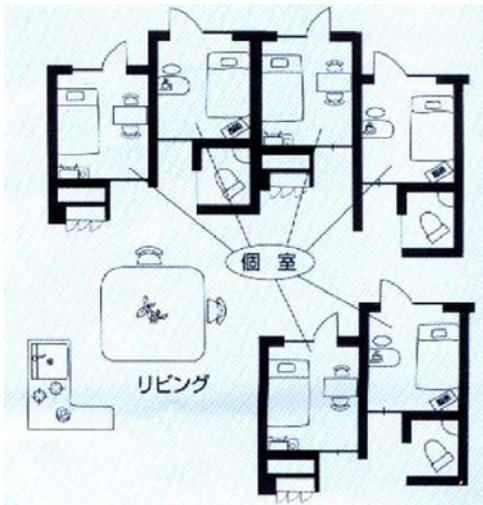
建物への囲込みによる貧困ビジネス(制度が生み出したもの)

生活保護＋医療扶助＋介護保険＝数十万円/人

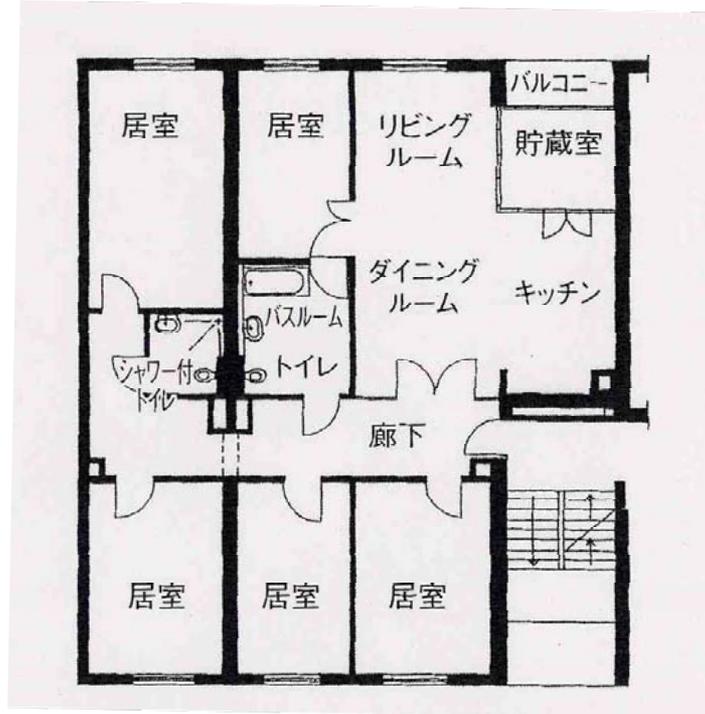
**<解決策> グループ居住型の高齢者ホームの提案**



# 低額高齢者ホームの可能性：普通の住宅でのグループ居住



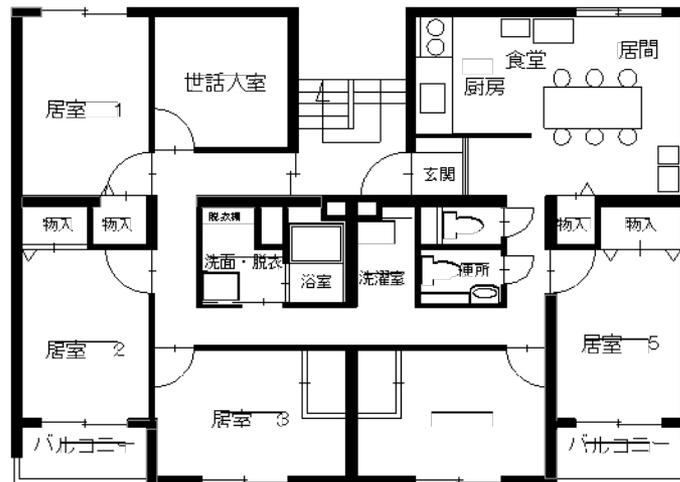
参考：特別養護老人ホームのユニット・ケアの考え方



隣接する1LDK住戸の一部と3LDK住戸を連続させたケア付きアパートメント(スイス)

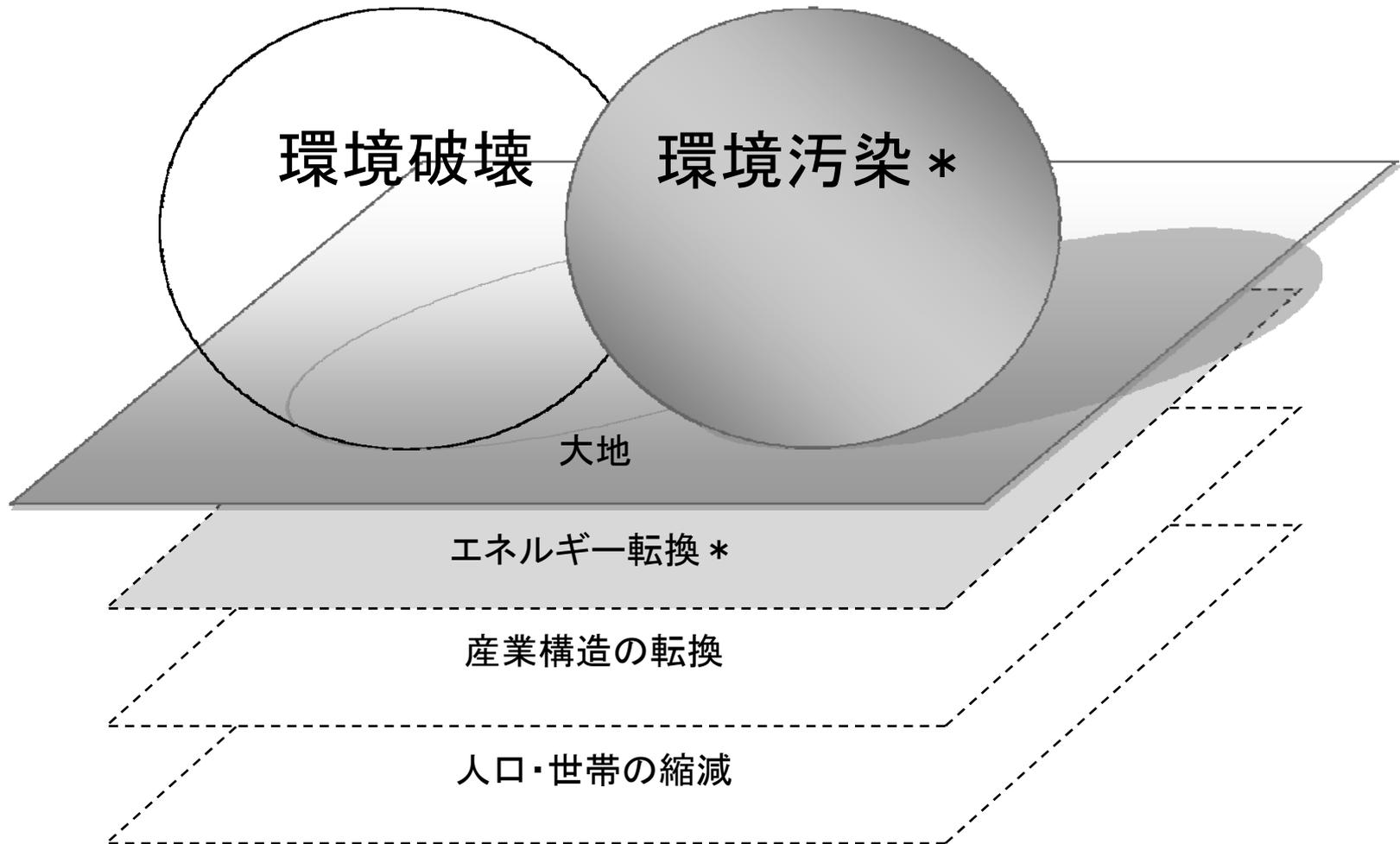
例：世帯向け集合住宅  
(公営、公社、公団、その他)

|      |     |      |
|------|-----|------|
|      |     |      |
| グループ | コモン | グループ |
| グループ | ルーム | グループ |

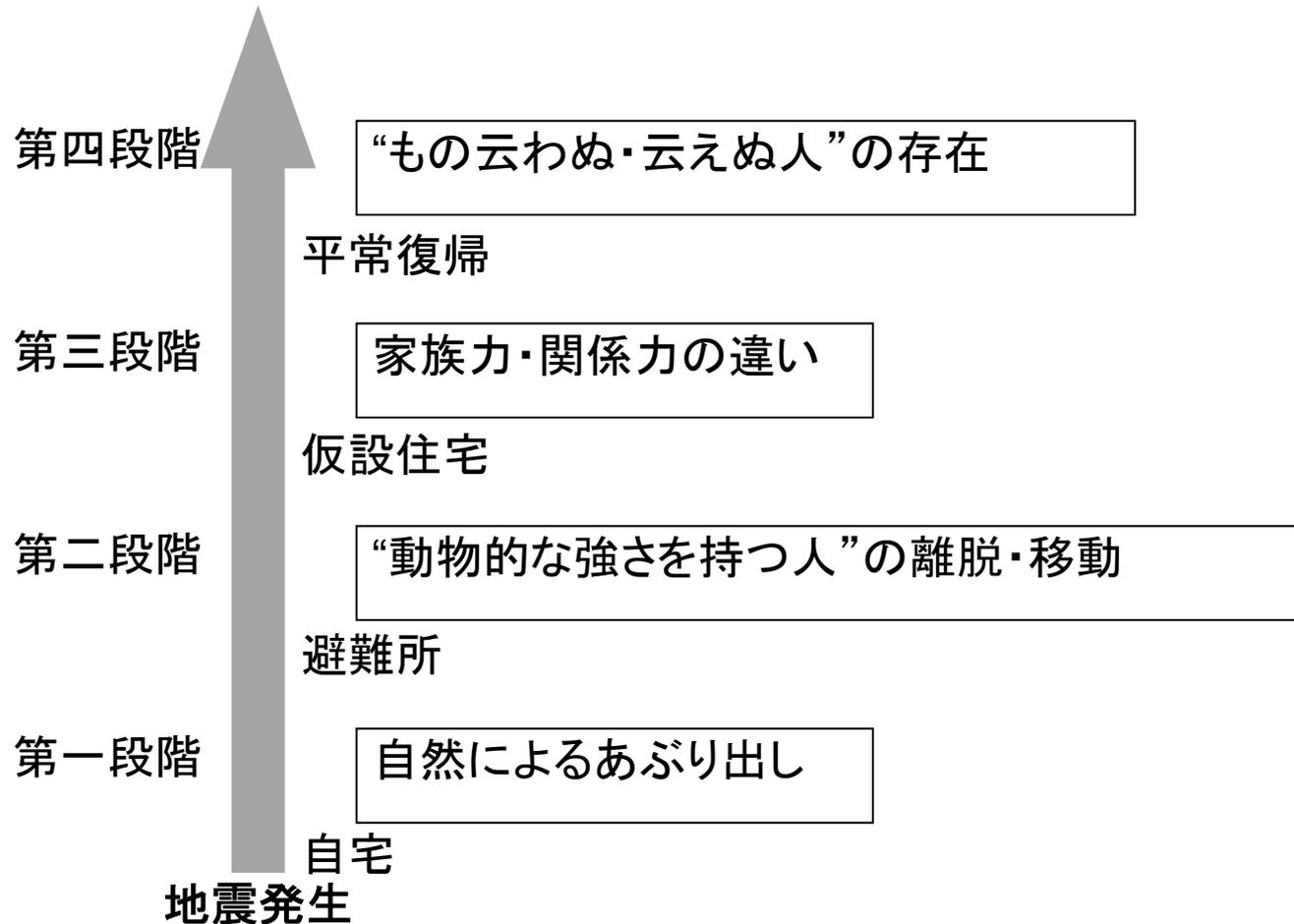


隣接する3DKの2住戸を知的障害者のグループホームとして利用している例(日本)

お金をかけずに居住の場を確保することは可能



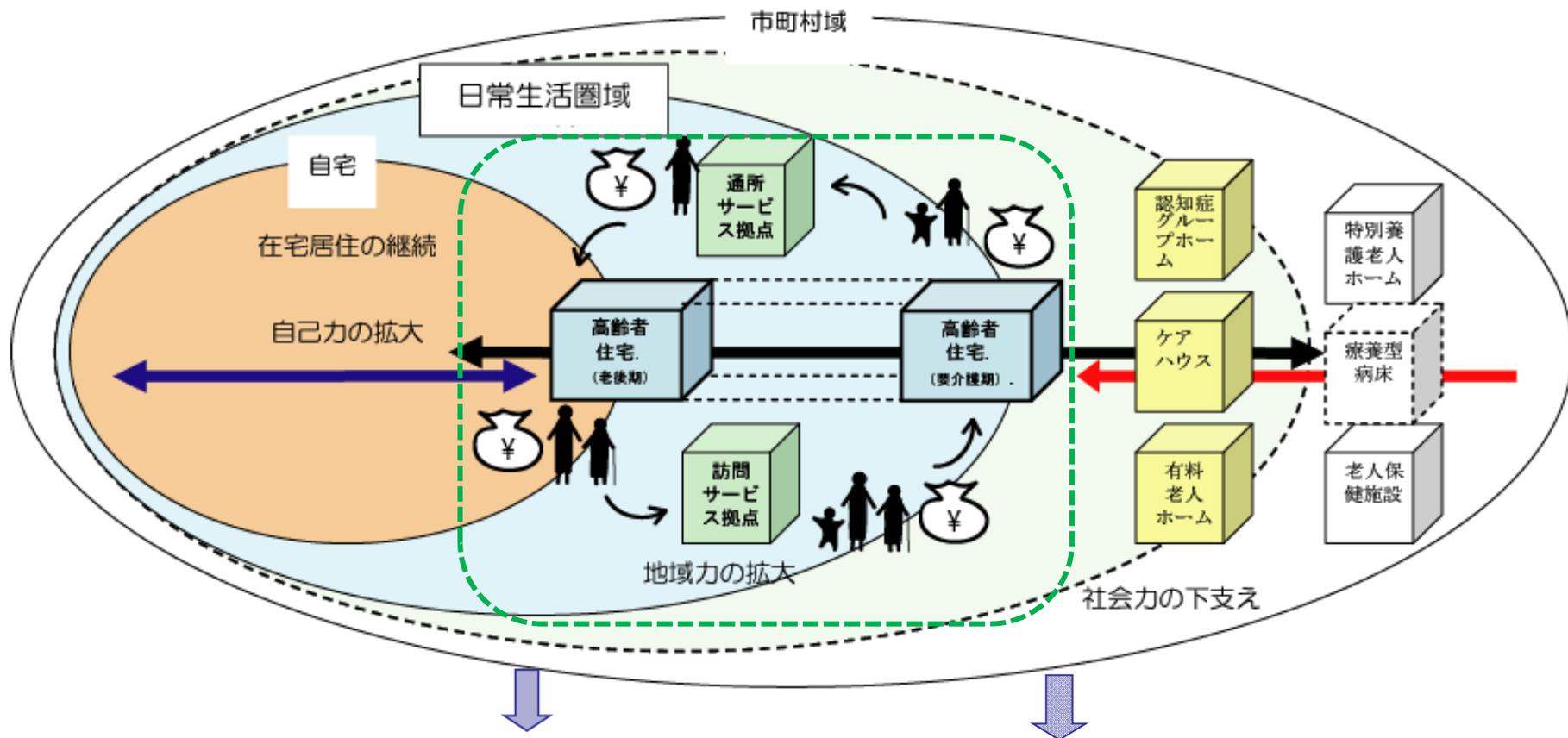
\* 原発事故により加わった



# 地域の「福祉（助け合い）と経済」の循環による解決

例えば、“地域福祉居住・介護・医療コンソーシアム”

例えば、“地域福祉居住組合” + 介護保険 + 医療保険 + …



21世紀のイノベーション：“建物単位”での解決からの脱却  
仲間福祉（新しい民間）・地域福祉（新しい公共）