

【パネル討論1】

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——

園 田 眞理子

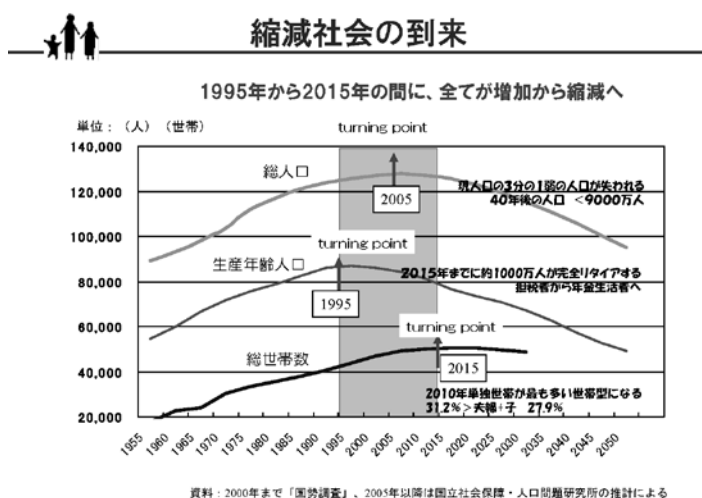


ただいまご紹介にあずかりました園田です。私は住宅・住環境について建築分野から取り組んでおります。本日は、超高齢社会の居住環境論としまして、論までいかないかもしれませんが、“居住のセーフティネットの視点”からお話したいと思います。

既に本日諸先生方がお話しになっているように、私たちの社会はいまだかつてない縮減社会に突入しています。既に15年程前に生産年齢人口が減り始め、今から数年前には総人口が減り始めています。さらに、私のように住宅・住環境に取り

組んでいる人間にとって、幾つかの非常に重要な変化が今起きている、あるいは今後起きることが予測されています。まず、2015年に世帯数が減り始めます。世帯とは、英語で考えていただくと分かりやすく、householdです。私はhouseのことをずっと人との関係で見っていますが、そのhouseholdの数が減り始めることは、住宅業界や住宅産業などを通じた、住宅の持つ大きな経済的な波及効果を考えますと、ちょうど消費税が上がる時期と重なって、日本の経済に大きな影響を与えていると思っています。(資料1)

そうした中での、2つ目の大きな変化は、私たちのライフサイクルの変化です。私のように住宅・住環境に取り組んでいる人間は、常に私たちの生活の様子と住まい、あるいは住む場所について考



資料1

えていて、それを端的に見る場合に、ライフサイクルやライフステージという視点をを用いています。この図で表しているのは、今から約50年前の典型的な夫婦の、結婚後のライフステージの移り変わりの様子です。実は、この図の前半はその当時の若い人、後半はその当時の高齢の人なので、若干正確ではないと人口問題の専門家からは言われそうです。少々デフォルメしてありますが、50年前は55歳定年で、当時の男性の平均寿命が63.6歳、女性は67.8歳でした。そう考えますと、老後期というのがまさに余生というか、ご隠居さんの時期は10年にも満たないような短い期間でした。

ところが、現在の典型的な夫婦の結婚後のライフサイクルはどうなっているか。晩婚化によって結婚年齢は上がっているのですが、実は子育て期間というのは50年前よりは短くなっています。理由は簡単です。産む子供の数が少なくなっているのです。長子から末子を育て上げるまでの期間が短くなっています。しかしながら、一番大きく変化しているのは、ライフサイクルの後半部分です。20世紀の間は、この後半部分を大きく老後や高齢期と捉えてきました。しかし、そのような見方をしている限り事の本質が見えないだろうと考え、最近、私は、人生の後半部分を、約10年を1区切りとして3つに分けて考えてみることを提案しています。

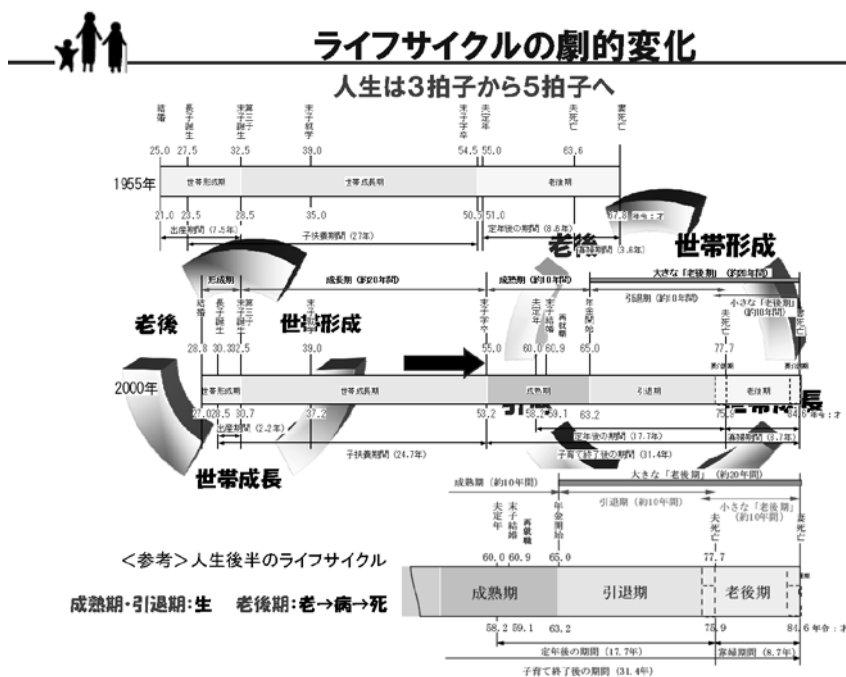
最初の10年間というのは、男性年齢で言うと55歳程度で、ちょうど末子の学費がかからなくなったくらいから年金受給をする前までの期間です。これを「成熟期」と名付けました。この期間は、現状では、まだ20世紀の年功序列賃金が維持されている人が多いので、おそらく可処分所得が一番多いときだと思います。夫はまだ現役で忙しいかもしれませんが、一番可処分所得の多いこの約10年間で成熟期です。次の約10年間は、年金を受給して、本格的なリタイアに入って、いわゆる後期高齢者と呼ばれるようになるまでです。男性年齢で75歳くらいまでが1つの目安になると思います。この期間を「引退期」と名付けました。この期間の特徴は、人生で一番時間にゆとりがあることです。所得のほうは年金中心になるかもしれませんが

が、時間という拘束から一番解放される期間です。最後の約10年間は、いわゆる介護、あるいは看取りなどという問題に直面する時期です。大概の場合、当初は夫の看取りから始まって、最後に妻が亡くなるまでのこの期間を「老後期」としました。

この、現在の典型的な人生の後半部分を考えて、何が問題か。それは、生きてすぐ死ぬのではなくて、この長い老後のプロセスの中に老いて病むという過程が入ったことです。それにもかかわらず、(私たちは経験値が無いものですから、) どの場所でどのようにこの新たな過程の時期を過ごしたら良いのか、よく分かっていないことです。特に、住宅や施設の問題と言ってもいいかもしれませんが、この老いて病んで死ぬという場所についてのお手本が無いのです。

50年前の人生は、「世帯形成→世帯成長→老後」というように3拍子で回っていたとすると、現在の私たちは、5拍子で人生を回さなければいけない。世帯形成、世帯成長、その後に成熟期があって、引退期があって、老後期が来る。このライフサイクルの循環をどのように作っていくのが課題だと思っています。(資料2)

さらに、3つ目の大きな変化は何か。それは、核家族から単独世帯に変わったということです。ここにおいでの方には、もはや当たり前かもしれませんが、しかし、社会の常識はそこまで変わっていません。統計上、2010年時点の日本の家族類型を見ると、比率として一番高いのが単独世帯です。ところが、住宅や住宅政策というのは、実は暗黙の内に2人以上の世帯を前提として考えられてきたのです。単独世帯の住まいは、寄宿舎や寮、あるいは施設など、どちらかという、厚生労働省の所管でした。旧建設省、現国土交通省の住宅政策の上では、住宅というのは暗黙の内に2人以上の人が住むことを前提としてきたので、最近まで、単独世帯の居住問題については、政策的にはあまり考えられてこなかったわけです。多分ほとんどのマンションディベロッパーやハウスメーカーは、ワンルームマンション以外に1人世帯の住まいというのは本気で考えたことがないと思います。ところがもはや、単独世帯が一番多いわけで



資料2

「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

1980年	19.8	12.5	42.1	5.7	19.9
1990年	23.1	15.5	37.3	6.8	17.4
2000年	27.6	18.9	31.9	7.6	14
2005年	29.5	19.6	29.9	8.4	12.7
2010年	31.2	19.6	28.7	8.8	11.7
2015年	32.7	20.1	26.2	9.5	11.4
2020年	34.4	19.9	24.6	9.9	11.2
2025年	36	19.6	23.1	10.2	11.2
2030年	37.4	19.2	21.9	10.3	11.2

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

資料3

す。わたしたちが今直面している課題はまさにその点で、1人世帯の住まいをどうするのかという問題です。(資料3)

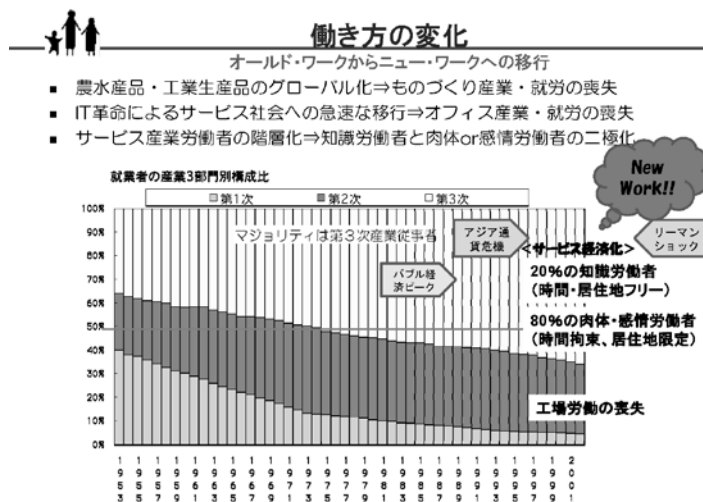
もう1つ大きな変化が訪れています。働き方の変化です。私はオールド・ワークからニュー・ワークへというように名付けました。ご存知のように、80年代、特にプラザ合意以降ずっと、農水産品・工業生産品はどんどん日本の中から海外に移り、90年以降のグローバル経済の中で、日本の中での物づくり産業や就労の喪失というものが進んできたわけです。そして、ここに来て、さらにITというものがわたしたちの社会に直接的な影響を与えて、サービス社会に急速に移行しているわけです。現在は、実はホワイトカラーとしてオフィスで働く、オフィスで就労するというようなこともどんどん無くなっている状況だと思っています。

既に日本では多くの人がサービス産業で働いているわけですが、その中で階層化が進んでいると思います。おおまかな見方ですけれど、2割は知識労働者で、ネットを使えば、24時間どの場所でも働けるという人たちです。残り8割は肉体労働、感情労働といわれるサービスの提供者で、時間に拘束され、居住地が限定される人たちです。例えば、介護サービスは東京から北海道に届けることができない等、特にハイタッチのサービスを提供

する労働者は後者に含まれます。後でお話ししますが、この問題は、若い人たちの生活あるいは住まいに大きな影響を与えています。(資料4)

以上のような変化のなかで、日本の住宅市場がどうなっているのかを把握するために、私はこういう図を使ってみてはどうかと考えています。これは人口ピラミッドを男性女性足し合わせて横に倒しただけです。工夫をしたのは、この横軸には普通は年齢を入れるのですが私は2005年の国調を使って、その年齢の人の生まれた年、生年を入れました。そして、団塊ジュニアや昭和ひと桁というように、その人たちが生まれた絶対的な世代を表す名称を入れてみました。何故年齢ではなくて生年にしたかということ、絶対的な社会経済状況は生まれた年によって異なるので、30年前の30歳と現在の30歳は、同じ30歳として扱わずに区別することが重要と考えるからです。この薄い紫色は、持ち家に住んでいる人数の予測値を表していて、濃い紫色は、借家に住んでいる人数の予測値を表しています。

さて、このような図を描きますと、偶然の一致だと思うのですが、2008年のリーマンショックが起きた年というのは、実は日本の住宅市場にとっても一大転換点であることがわかります。何故か。現在の日本の人口ピラミッドが“ふたこぼラクダ”



であることは、みなさんご存知だと思いますが、2008年ちょうどに、二つのこぶのうちの一つを構成する世代の真ん中に当たる昭和23年生まれ、1948年生まれの人が60歳でした。そして、もう一方のこぶを構成する世代の真ん中に当たる、1973年生まれの人が35歳でした。この35歳というのは、住宅ローンの返済年数と、その人たちの子供の年齢を考えると、家の買い時、持ち時です。ですから、35歳の人口がずっと右肩上がりなら、放っておいても新規の住宅需要が増えるわけです。ところが2008年リーマンショックの年に、日本の新規持ち家需要はフィナーレを告げて、向こう35年間減り続けます。毎年35歳の人が減っていくので、新規の住宅需要はどんどん細っていくということです。

そして、2008年には、もう一つのこぶの真ん中に当たる1948年生まれの人がちょうど60歳だったわけですが、60歳というのは家のリフォーム、建て替え時です。なぜかという、最初に買った(建てた)住宅は築25年を迎えており、お金のかかるリフォームや建て替えをリタイアする前に行ってしまうと考えるからです。しかし、60歳の人口は、1948年生まれから1956～1957年生まれの人のところまで毎年減りますので、あと5年くらいはシニアのほうのマーケットも減り続けるという

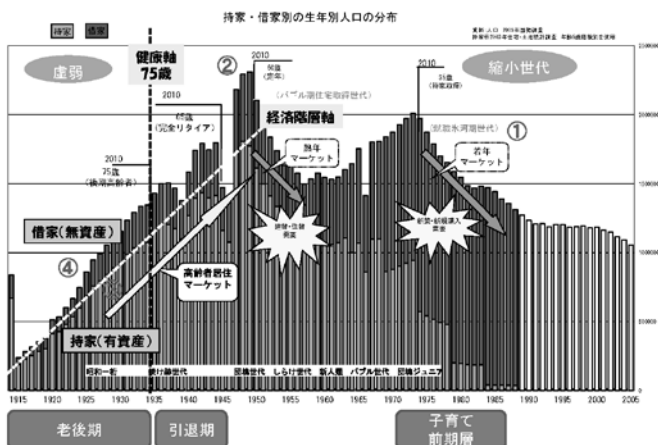
ことです。唯一右肩上がりに増えていくのは、あと20年ですけれども、高齢者の居住のマーケットになります。

ただ、高齢者といっても、持ち家の人と借家の人では経済的な大きな違いがあります。少し過激に書きましたが、持ち家層は有資産層で、借家層は無資産層です。65歳を過ぎて家を持っているか持っていないかということは、その人の経済状況をかなり端的に表しているのではないしょうか。

では、このような状況を踏まえたうえで、今後の住宅・住環境のあり方をどう考えていくのか。その考察のために、焦点となる対象層を、1番、2番、3番、4番というようにグループ分けしました。1番は縮小世代（子育て予備層）、2番はこれから高齢期に入る高齢期前夜の人たち、3番は既にかなり老化現象が進んだ持ち家層、4番は同じ老化現象が進んだ借家層です。この各々のグループについて見ていきたいと思います。（資料5）

最初に縮小世代についてですが、彼らを取り巻く経済状況は非常に厳しく、このことが家族、そして住宅の問題とも深く関わっています。先ほど働き方、経済の話をしました。これからの世代にとって、終身雇用や年功序列賃金というのは、もはや前提としては置けない。いつ何時でも、自

日本の住宅市場の近未来



資料5

分の責任でなく起こる失業や失職のリスクに直面している。つまり、信用クランチが起きているわけです。ここしばらくは、住宅ローンに関連して、親族間での資産移転を誘導するような政策がとられていたので、なんとか住宅需要は維持されてきました。しかし、実は若い人たちにとって、自分の信用が小さくなっているときに住宅ローンを組むというのは、非常に大きなリスクテイクになるわけです。そのような状況下では、リスクが取れる人と取れない人の間で大きな格差が開いていくことになります。

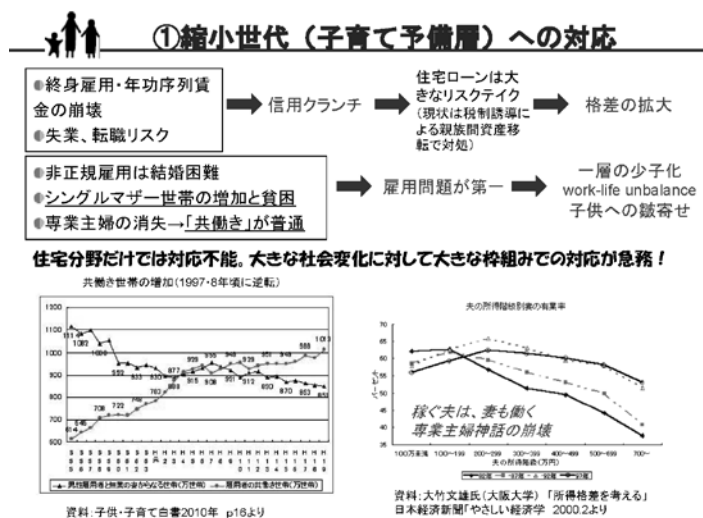
また、若い世代の間で非正規雇用者が増加しています。いろいろな統計データで、非正規雇用者は結婚が困難であることが示されています。シングルマザーも増えていますが、日本のシングルマザーは相対的には世界一貧困率が高く、非常に厳しい経済状況にあると言われています。さらに、専業主婦が減少していく一方、共働き世帯が増えています。これは大阪大学の太竹先生のデータですが、若い人たちの間で、所得のあまり高くない夫だけが働いている世帯と、共働き、つまり2馬力で働く、非常に経済的に余裕がある世帯に分化していく現象が見られます。

このような状況下では、縮小世代に対して、住宅分野だけでできることは、実はほとんどありま

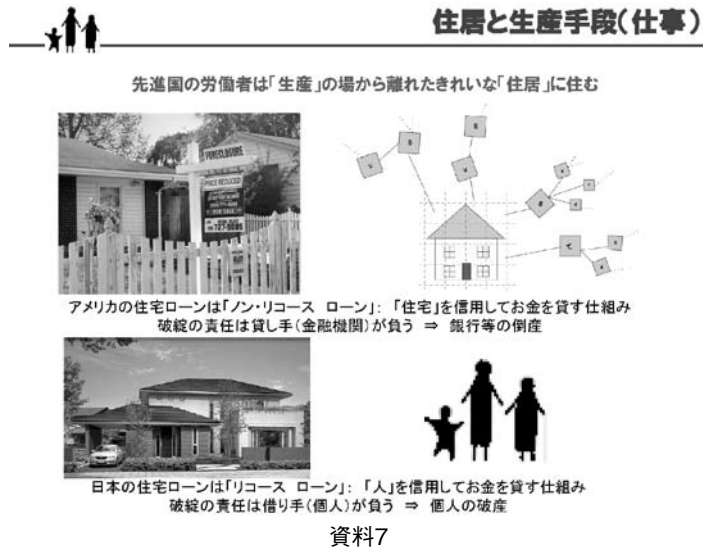
せん。雇用の問題が非常に大きいと思います。このまま何もされないと、一層の少子化や、ワークライフアンバランスが進みます。結局、その1番のしわ寄せは子供に來ているのではないのでしょうか。駅前保育所に預けられた子供たちは今現在は何も言いませんけれども、5年後、10年後にどうなるのかなと思います。(資料6)

さて、先ほど、若い世代の住宅ローンの問題について触れましたが、日本の住宅ローンには特有の問題があります。アメリカのローンというのは、厳密にはノン・リコース・ローンというわけではないのですが、基本的に貸手責任です。リターン・ザ・キーということで、鍵を返すと、借りた住宅ローンの一部はお目こぼしをしていただけるわけです。ところが、日本のローンというのは基本的に借り手責任、つまり右肩上がり時代のままで、借りたときには良かったけれども、そのあと何か起きたときに家を返しても、借金がずっと追い駆けてくるという、かなりシビアな状況にあります。(資料7)

次に、2番目のグループである高齢者予備軍への対応です。実は、私は、団塊の世代の人たちが今年から順々に約5年間で1000万人近くリタイアする前に、なんとか後30年の老後のための住宅への自己投資、未来投資をしていただきたいと思います



資料6



ていたのです。しかし、間に合わなかったように思います。

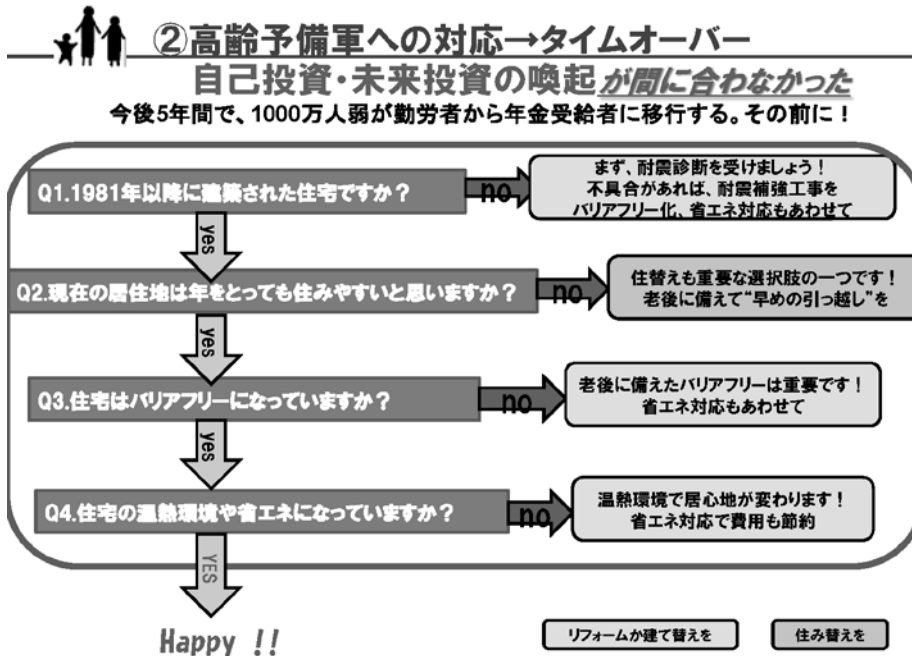
それはどういうことか。この図は、高齢予備軍に自分の家についてチェックしてもらおうという簡単なフローチャートです。まず、1981年以降の新しい耐震診断に合致していない住宅だと、資産価値という点で非常に大きな問題があります。そこで、81年以前に建築された家ならば、耐震診断を受けなければいけない。次に、住み替えるかどうかです。これからは、そういう選択肢も重要だと思います。そして、今の家に住み続けるならば、そこがバリアフリーかどうかです。最後に、温熱環境ですが、これは省エネ、地球環境のためではなく、年金暮らしにとってランニングコストで出ていく光熱費の負担は非常に大きいので、そういうことに対しての将来設計がいるという問題です。(資料8)

3番目のグループである老化現象が進んだ持ち家層に対しては、「高齢者ペンション」というのを提案しています。私たちが今直面しているのは戦後核家族、専業主婦の老後問題なのです。もし専業主婦が最後までつつがなくお亡くなりになれば、私たちは、高齢社会は乗り切れるということだと思うのです。こういう人たちは家族力に困窮しています。介護の前に見守り、食事、家事に

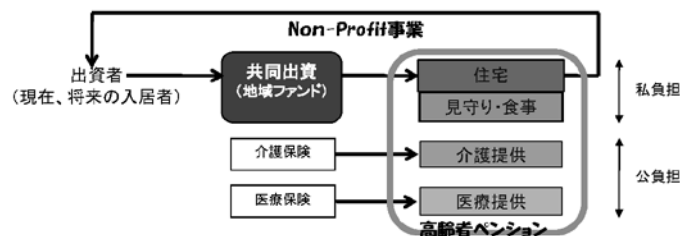
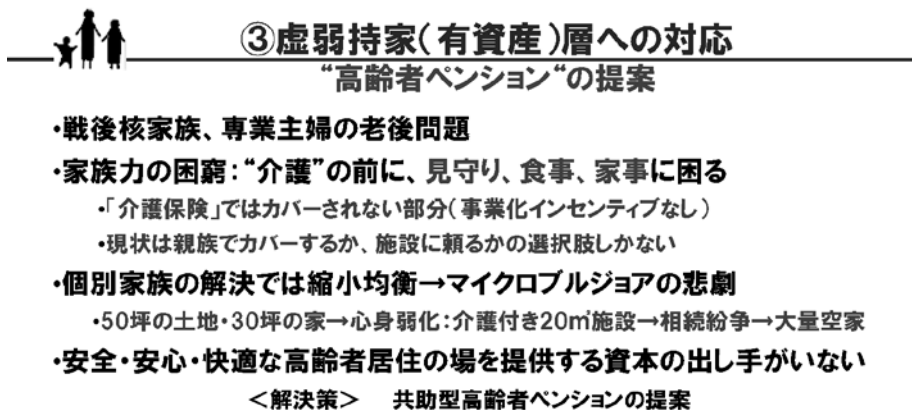
困ってしまう。これらは介護保険ではカバーされない部分なので、なかなか事業者も動かない。現状は親族でカバーするか施設に頼るかの選択肢しかない。このままでは、50坪の土地と30坪の家を持っていたも、心身弱化すると、介護つきの20㎡にも満たないような施設に移って人生を終えてしまう。そして、結局家が残って相続紛争を起こし、最後は大量の空き家になる。これは、あえてシニカルに云えば、持ち家のあるマイクロ・ブルジョアの悲劇と呼べるのではないかと思います。

ここでの問題は何かと言うと、安全・安心で快適な高齢者居住の場を提供する初期資本の出し手がないのです。みんなが小金持ちなのだけれども、それをプールして本当に居心地の良い居場所を提供してくれる人がいないということです。この解決策として、共助型高齢者ペンションを考えます。この二つの図が高齢者ペンションのイメージです。(資料9,10)

最後は、4番目のグループである虚弱借家層への対応です。この方たちは経済力、関係力、家族力がないわけです。その意味で、潜在的たまゆら（都内の高齢な生活保護者が送りこまれ火災事故を起こした施設）層ともいえます。こうした階層には、現状では特養ホームか貧困ビジネスかという選択肢しかありません。そこで私が考えるのは、

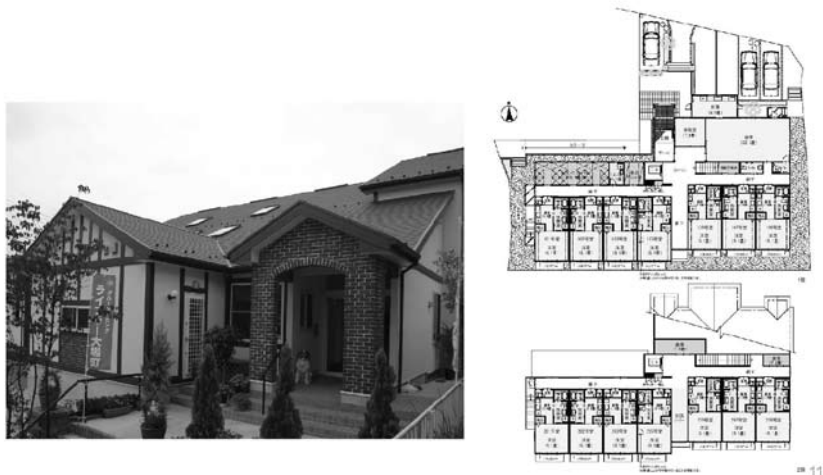


資料8



資料9

住民参加による グループリビングの事例



資料10



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

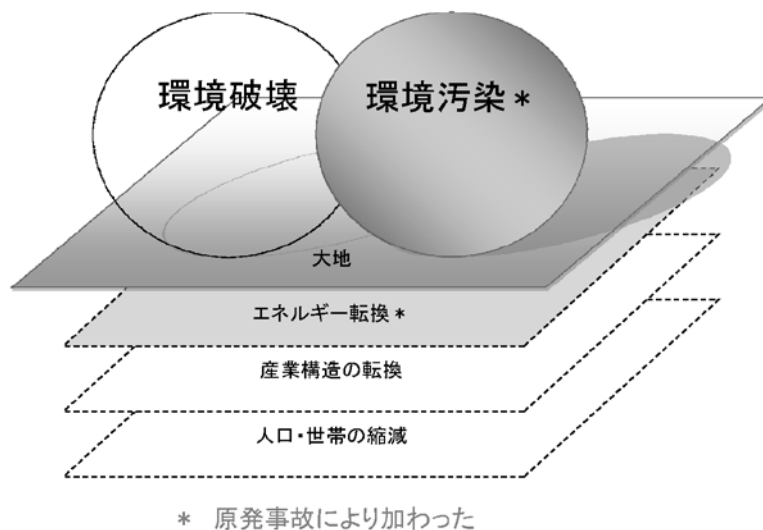
資料11

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



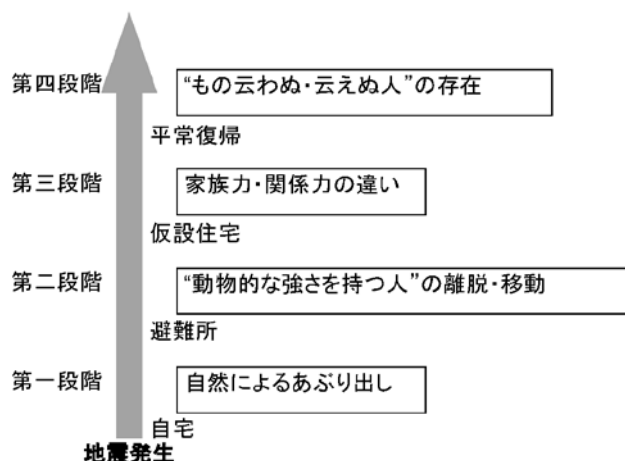
資料12

東日本大震災の構図



資料13

「弱者」とはどういう存在か



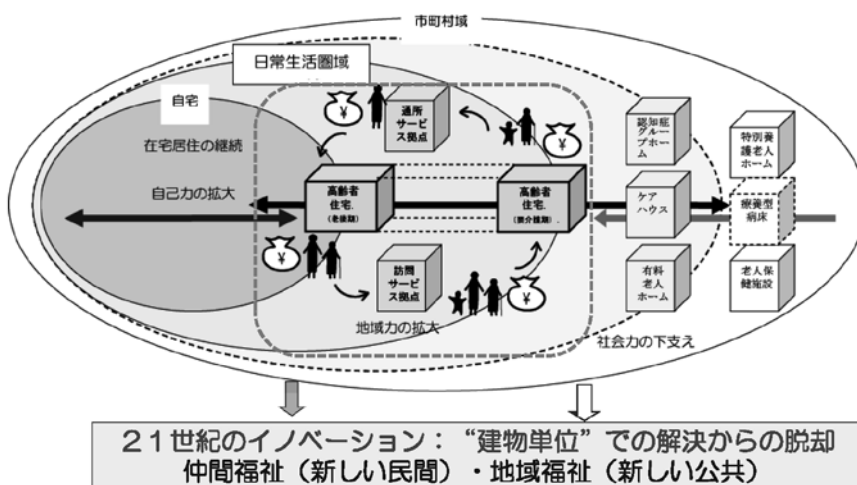
15

資料14

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+・・・



資料15

グループ居住型の高齢者ホームです。この左上の図は特養のユニットケアです。これに対して、右上のジュネーブの例は、既存の住宅の3LDKと1LDKを繋げたものですが、両者は同じ空間型になります。日本の2つの住居の3DKと3DKも、二住戸を一つにすると実は同じ空間型なのです。ですから、本当に居場所を作ることであれば、もっと既存の住宅をきちんと活用していくという方策があってもよいと考えます。(資料11,12)

今日のセミナーでは、「地域」ということが大事なキーワードです。「住まい」はその地域を支える基盤です。ということは、福祉の基盤でもあるということです。これからは、地域で福祉、それも難しい福祉ということではなくて、単純な助け合い、先ほどのソーシャル・キャピタルのよう

な、本当にご近所同士の助け合いから経済も一緒に循環するような仕組みを考えなくてはならないと思います。住宅も自分で頑張る部分は大いに自己力を拡大して頑張ります。同時に、特別養護老人ホームなどは社会力、社会保障としてきちんと下支えする。その真ん中で、人もお金もぐるぐる回る仕組みを住宅、福祉、医療をつないで新たに創る。これがこれからの地域社会ではないかと思っています。そのような意味で言うと、新しい公共としての地域福祉と、もう一つは、新しい民間による仲間福祉が私たちの突破口ではないかと考えております。私の問題提起は以上です。どうもありがとうございました。(資料13～15)

(そのだ・まりこ 明治大学教授)