

## 第7回「超高齢化社会問題研究会」議事録

日時：平成20年3月3日（月）

場所：超高齢化社会問題研究会

報告：超高齢化時代の住宅

A 今日、皆様お忙しいところをお越しいただき、ありがとうございました。

今日の議題は、お手元にお配りしていますように、「超高齢化時代の住宅」という重要な問題について、お話を伺うことにしました。お忙しい中、今日はありがとうございました。

それでは、早速でございますけれども、お話を始めていただいて、終わりましたところでみんなで質疑ということにしたいと思います。

では、お願いします。

**講師** かれこれ四半世紀以上、「高齢社会と住宅」をテーマにしております。せっかくの機会をいただきましたので、最近私の考えておりますことなどをお話しさせていただいて、あとは忌憚のないご批判を賜ればと思っております。

（スライド1）最近の私が学生たちと取り組んでいるテーマは、「大都市の高齢化にどう応えるか」ということです。サブタイトルとして、多少肩の力を入れて書いたかもしれませんが、「戦後市民の高齢期の居住の安定にむけて」としました。新しく戦後築かれた市民社会が、いま急激な高齢化を迎えていることに対して、特に「居住」の点からどういうふうに見ていくかということ、今日は話題提供したいと思っています。

（スライド2）最初の図は、「介護の制度設計を読み解く」ということです。私は、研究の経緯から、介護と住宅のちょうど中間みたいなことを扱うことが多いのです。純粋な介護に関してはある意味門外漢ですが、私が介護の制度設計をどう見ているかということ、をまずお話ししようと思います。

（スライド3）私が見ますところ、介護の歴史というのはそんなに長くない。

本格的に目に見える形になったのは1989年です。まだ20年もたっていません。しかしながら、たかが20年されど20年です。この間いろいろなことがありました。時代の変遷がわかるように、その時々政権を入れてみました。そうしますと、その時代がどういう時代だったのかということが非常によくわかる。

1989年というのは、バブル経済真っ盛り、ピークの年です。時は竹下政権というときに、通称「ゴールドプラン」というものがスタートしました。日本がいまだかつてない超高齢化を迎えることを前提に、そのためのインフラ整備と言っていると思いますが、それにどう対応するかの大きな方針が柱立てされました。しかも数値目標を立てるという形で、今に通じる様々な制度構築がゴールドプランとしてスタートしました。

この中身を見ますと、ほとんどのものがカタカナ用語です。それはどういうことかということ、これ以前の日本には全くこういうものがなくて、ある意味直輸入といいますか、いろいろ海外にあるものを日本の中に置きかえて整備していったことを意味します。しかも、ほとんどのものがゼロベースからスタートしました。

例えばホームヘルパー10万人。これは10年後にその数を10万人にしようということです。訪問看護ステーションの構想はこのときはありませんでした。デイケアサービスとかデイサービス、いまでも意味がよくわからないと思いますが、これは託児所の老人版と言うと少し語弊がありますが、日中通って、そこでいろいろなアクティビティとかヘルプを受けるというものです。それを1万カ所つくる。この1万カ所というのは、中学校の数と同じくらいつくりたいという構想だったわけです。ショートステイ、これも日本語になっていない。これは、短い間お泊まりに行くところを5万人分つくりましょうという目標です。

それ以前からあったものとしては特別養護老人ホームのみです。これは大幅に数を増やす必要がある。それから老人保健施設、これも生まれたのはその前年なのです。老人保健施設というものは日本の中には全くなかった概念です。

それからケアハウス、これも全く新しいものです。これを10万人分つくりましょうということです。認知症、これも最初は痴呆性老人と言っていましたが、

最近では認知症のグループホームと言っています。これは全くこのときは構想も何もなかったのです。これが出てくるのは実はこれから10年後です。1999年までこういう発想は少なくとも政策的にはなかったわけです。

こうした設計図を描いてスタートしたわけです。当時の日本は財政力旺盛で、各市町村頑張ってもらおうと一丸となったわけです。さらに、目標として積み上げた数字について根拠を求めるということで、1994年までの5年間で、当時の3,300の各市町村に「老人保健福祉計画」というものを策定させました。各市町村で、どのくらいの介護量が発生しそうなのか、そのためにどのくらいのサービスを手当てすればいいのかということを試算したのです。それを積み上げて当初の計画を見直したのが94年の「新ゴールドプラン」です。ですから、数値のほとんどのものが積み増しになっているわけです。

ここで初めて訪問看護ステーションが出てきます。この新計画をあと5年後に迫った最後目標年次に向けて達成していくのだということ、また一丸となって計画実現に向けた行動が続けられたわけです。しかし、この間、政権は実に目まぐるしく変わっていきます。94年の前後に自民党政権が1回終わって、また戻ってという紆余曲折があり、政治も経済も迷走感を深めていきます。

99年、小淵政権のときに、これらの計画のフィナーレといいますか、到達点として「ゴールドプラン21」というのが策定されています。

ただ、数値を見ていただくと、こちらの細かい数値が実績値ですが、ゴールドプラン21では、それ以前の10年間に当初の目標が達成できたかどうかの一種確認作業が行われただけです。例えば、特別養護老人ホームは24万人分つくるという目標に対して、この時点では36万人分と出ていますが、実際には38万人分できていたのです。ですから、この10年間の介護に向けての特に施設整備の投資は、莫大なものだったといえると思います。ほとんどの項目が目標を達成しています。

しかし、そうした中で唯一達成できなかったものが、ケアハウスです。それから、先ほども申し上げたようにグループホームはこの計画で初めて出てくるのですが、このあともものすごい数で伸びていきます。

1999年のゴールドプラン21の後、2000年4月から介護保険がスタートしたわけですが、介護保険の計画というのは、3年間ごとにその前年に事業計画を各市町村が立てることになっています。そこでどのくらいの割合のものを整備するのかは、業界用語で「参酌標準」と言うものが決められています。私はその意味がよくわからなかったのですが、高齢者の人口に対してどのくらいの割合で介護等の施設を整備していくかという基準値を、厚生労働省が示すものです。それに従って各地域が計画を策定し、実行に移していく。そういう変遷をたどって、現在に至っています。

(スライド4) こうした計画を通じて、莫大な公共投資が行われてきました。私は、建築が専門なのですが、ゴールドプランというのは、サービスを確保するという一つのかたまり、場所を確保するというもう一つのかたまりと、それに人材を確保するという、合計3つのまとまりで構成されていました。

この中で「場所」を確保するというのは、トンテンカンテンつくっていかねばならないということなのです。それが一斉に1989年からスタートしたわけです。若い人にお話しすると、現在20歳代前半ぐらいだと、1989年が日本のバブル経済のピークだったということを知らないのです。当時、政府も大変潤沢な資金があったものですから、補助金という形で建物整備をしましょうということが、ずっと続けられていくわけです。たぶんそれは新ゴールドプランのところまでずっと続いていたと思います。そもそも計画を設定したときに、当時の建築費はものすごい高かったものですから、補助の建設単価もものすごく高かったわけです。手厚い建設の補助金で、特別養護老人ホームやケアハウスですと、建物に関しては4分の3が公費の形でおカネが支出されるわけです。残り4分の1が、それを開設する人、つまり社会福祉法人なりが手当てしなければいけなかったわけですが、当時の制度では、医療事業団などの非常に低利で有利な融資があり、あるいは、どうしても特養を建てたい市町村は、4分の3の補助というのは国と都道府県の補助ですので、残り4分の1は市町村が見る形で、事業者の方が資金をほとんど手当てしなくてもできるという形でした。ただ、唯一、土地については違います。社会福祉法人の法人格を取る一つの

要件として、土地については自分で手当てすることが条件になっています。これも、89年という時代が問題です。その年の終わりをピークに、ここでバブルがはじけるわけですけれども、それでも地価が今に比べればまだ高止まっていて、なかなかこういうものをまち中に立地する余地がなかったわけです。それで当時の厚生省は、規制緩和ということで、市街化調整区域などに福祉施設を建てていいですよということなのです。結果、こういうものがどこに建てられたかという、まち中にはほとんど立地せずに、まちの外側とか、もっと辺鄙な、東京で言うと八王子のさらに山梨寄りのところに立地するとか、そういう結果を招いていきました。

また、これは私の偏見と独断なのですが、ちょうどこの頃から政治的にもいろいろな問題が起きて、経済も右肩上がりから極端な右肩下がりになっていくわけですが、それを背景に、福祉に関する建設需要が私たちの業界で半ば利権化していったという側面も否定できないと思います。

2000年に森政権から小泉政権に代わります。この時期、私は、地方でいろいろなフィールドを持って調査を行っていましたが、いわゆる土建業とか建築の地場産業に対する公的な補助金がどんどん打ち切られていく中で、2000年4月にスタートした介護保険がそれを代替するような形で、地方の財政を下支えした面が少なからずあるのではないかと見ています。

結局、いろいろな方がいろいろな時代的な転換と一緒にあって、例えば土建業の方が福祉に入ってくる。これは笑い話的ですが、どちらも地場産業なんです。その地に即してないといけないので、非常に親和性があるというか、そういう流れがあったり、それから、もともと地場産業でやっていた方が、どんどん産業基盤が海外に移っていく中で、地元の福祉に進路を見出した方。それから規制緩和の流れの中で、ベンチャーとして、カタカナの名前のいろいろな企業が新規参入された。

もう一つは、特に地方では、お医者さんたちが、気がついてみたら医療保険から介護保険への流れの中で、じゃあ自分たちはどうするのかということで、「医療から介護へ」ではなくて「医療も福祉も」ということで、お医者さんた

ちも相当こちらに入ってこられた。先ほどご説明しなかったのですが、実は介護保険制度の中で、最初の設計図には入ってなくて最後に入り、また現在大問題になっているものとして、「介護型療養病床群」というのがあります。これは何かというと、昔は老人病院と言っていたのですが、そこをある程度生活ができる場にして、そこで介護を受けながら療養される方に対して介護保険でカバーするというものです。これを2012年までに全面廃止するという方針が、一昨年、厚生労働省から打ち出されて、現在大騒ぎしているという状況があります。

とはいいいながら、介護保険を一度使ってみると、なかなかこれは良いものだということがわかります。それもあってか、非常にたくさんの方が介護保険の認定を受けられたわけです。本来、介護保険というのは「在宅で生活できるように」ということが大きな眼目だったのですけれども、本当に介護が必要な場面になると、みんな「施設に入れてください」という形がどんどん強まってきました。その結果、膨大な施設入所希望者のウエイティングリストができたりしています。

それから、もう一つ、かなり斜に見ているかもしれませんが、「大規模無機能施設」の出現です。地方では、お年寄りで要介護認定された方を、朝巡回して集め、非常に大きな施設でデイサービスを提供する。大きな施設ではあるけれども、本当にそこで生きがいのあるアクティビティや活動が提供されているのかというと、クエスチョンがつく場合が多い。経済的に疲弊した地域ほどまちからお年寄りが消えて、どこに行っているのかというと、介護保険を使ったそういうアクティビティのところに通っている。介護保険の大きな流れの中で、半ば行き過ぎた点、と云っていいのでしょうか、そういうことも起きたわけです。

ところが、小泉さんが登場してしばらくした後の、この2003年、2004年、2005年、2006年の変化というのはものすごく大きい。ここまで潤沢に出ていた建設補助金は、福祉の流れとは全く別の「三位一体改革」の流れの中で、2005年から交付金制度化されました。ドラスティックに補助の仕組みが変わってし

まって、私流に言うと、「福祉建築バブルの終焉」を迎えました。いまはこういう局面に来ているのだと思います。

(スライド5) 1991年から2002年までのいわゆるゴールドプランを根底にした期間は、肅々と - - 土地代は出ませんけれども、特別養護老人ホームとかケアハウスに対しては、上物の建設費の4分の3が公的な補助金、返さなくていい形の補助金として出ていたわけです。

その結果、特別養護老人ホームの数としては5,500のものができました。5,500というのは高等学校の数と同じです。定員は50人から100人あるいは150人ですが、特別養護老人ホームの数は高等学校の数と同じなんです。私たちの高校というように「私たちの特別養護老人ホーム」になっているかということ、私にはクエスチョンマークがいっぱいできてきます。しかし、実はそのくらいの数が整備されたのです。

ところが、この10年間に整備された特別養護老人ホームは、4人部屋が標準だったのです。私は「病院型モデル」と呼んでいますけれども、1部屋にベッドが4つ並んで、2つは窓際だけれども、2つは内廊下のほうに並んでいる。そういうものに対して潤沢な補助金を出してきたわけです。しかし、結局のところ、この特別養護老人ホームは、ある意味「終の住まい」にほかなりません。そこで最期の時を過ごす。であるならば、もっと生活的な住まいとしての空間を用意しなくてはいけないのではないか。そうした視点から、残念ながらお亡くなりになってしまったのですが、厚生労働省の研究所にいらっしゃって、その後京都大学に行かれた、外山義(とやまただし)さんという建築の研究者がかなり強烈に動かれて、初めて「個室」ということが補助の前提になりました。それが2003年なのです。まだ5年もたっていないのです。

また、補助金の補助単価の考え方は1989年以降の10年間変わらず、それ以降はもう毎年とっていいほど変わっています。そして、2005年に交付金制度化されたわけですが、見ていくと、国から直接出る補助金は当初の時に比べると現在では3分の1にまで減少しています。

もう一つ、実は都道府県に対する交付金というのが2005年の1年限りあった

のです。2006年からは都道府県交付金は全面廃止されています。要するに都道府県がもし補助しようとする、福祉部局が一般財源から引っ張ってこない限りは手当てできないという状況になっています。

これに対して、いま、国からの補助金で残っているのが市町村交付金というものだけです。これは国から市町村にダイレクトに流れてくるおカネですけれども、これで整備することができるものは、いずれも定員が29人までのものです。30人未満のものについて、小規模なものを地域に密着してつくりなさい、というのが国の政策方針なのです。補助の方法も、エリア（日常生活圏）単位で建設補助額を丸めて1地区1億円というやり方です。この中身をどう使うのかは、それぞれの市町村が計画を立ててお考えください、そういう仕組みに変わってきています。

特にこの2、3年の変わり方がものすごく激しいのですが、建築というのは一回つくったものはそんなに簡単に直せません。補助制度が変わって、仕組みは変わるのですけれども、設計士も、それをそもそも開設しようとする方も、それにはついていけないわけです。ましてや各市町村の担当者が仕組みの変化が全然わからない。その結果、大混乱というような事態も、去年、一昨年ぐらいはだいぶあったように思います。

（スライド6）これは、介護保険施行後（2000年4月以降）、関連する諸施設が幾つつくられたかを示したものです。特別養護老人ホームは国の建設補助が4分の3出ますので、予算措置に応じて年間200施設ずつぐらい増えています。2005年ぐらいまではこの数値通りですけれども、現在は、相当数が減っていると思います。それは、交付金制度化されたことによる影響、補助金の割合が全体で見ると以前の3分の1ぐらいになった結果、実際、前年度に補助申請していた人たちも取り下げるといような事態が顕著に見られるようになっています。

ケアハウスは唯一、ゴールドプランの中で10万人分達成されなかったものです。新設数は既にじり貧状態にあり、あまりつくられないのです。一つには、単身用は21平米、夫婦用は31.9平米という広さの問題が大きいと思います。ケ



アハウスというのはそもそも、まだ元気なんだけど先行きがちょっと心配という人を対象にしている、介護が目的ではない、というのがそもそもの位置づけでした。皆さん、ご自身のお住まいをお考えになってみて、単身で21平米、夫婦で39平米というといかんとも窮屈ではないでしょうか。共同の食堂とか浴室がついている場合が多いのですが、しかも、こういうものは、まち中ではない、まちから非常に離れたところに立地している。数が増やせないのもわかるような気がします。

一方、数がすごく増えたものもあります。一つは有料老人ホームです。有料老人ホームでも何が増えたかという、「介護付き有料老人ホーム」というものです。これは何かというと、(実は介護保険の制度がなかなかややこしいのですが、)介護保険上、特定施設入所者介護の適応を有料老人ホームは受けることができます。介護が付いている有料老人ホームが届け出をして認められると、そこで介護保険を使ってサービスを提供していいよというメニューが2000年4月からスタートしました。それ以前の有料老人ホームは、介護金という形で、入居金とは別途入居される方から数百万円預かるのが、一般的でした。90年代終わりくらいから、いよいよ介護保険制度ができるらしい。そうすると、国民で介護金という名目で一括でやりとりされているものが何に使われるのかよくわからないという話になって、90年代後半は有料老人ホームの新設はあまりなかったのです。

ところが、介護保険の中で介護保険が使える有料老人ホームというものが誕生したことがわかって、しかも施設の数、公費でつくられるものも増えたのですが、やはりそれじゃという方たちもたくさんいらっちゃって、あるいは、それではとても数が間に合わなくて、ものすごい数の介護付き有料老人ホームが続々と建設・開設されました。年間につくられる数は、前年度の倍々で増えていって、非常にたくさんのものでつくられたということがあります。

とはいいいながら、これに対しての建築的な基準は特にありません。介護保険を使う前提としては、介護居室は13平米以上(8畳間強以上)の広さはとってくださいということが条件になっています。

もう一つ、数が増えた（右下の図）のが認知症のグループホームです。これも1990年代後半以降、トライアル的に行いつつ、2000年4月から本格的にスタートした制度メニューです。それ以降、年間にできた数は、700、1,000、1,600、2,000近く、1,500と推移しています。これが全部積み重なっていき、いま、1万カ所弱まで達しています。本当にすごいなあという形で、急増しました。

こちらのほうは、部屋は1部屋7.43平米。これは四畳半の内法ぎりぎりの広さです。四畳半のお部屋があればOKですということと、9人以下を1つの単位にしますということが基準になっています。先ほど、地場産業とか土建業から福祉に転業された方がたくさんいらっしゃると申し上げたのですが、言い方は悪いですが、結構グループホームはお手軽だったんですね。建設費で言うと1億円かからないぐらいです。大きな邸宅を建てれば開設可能ということで、非常に数が増えていったということがあります。

駆け足でみてきましたが、ことほどさように、この20年間こんなことが行われてきたということです。

（スライド7）それでいよいよふたを開けた介護保険制度だったのですが、その「可能性と限界」を考えてみたいと思います。少し古い数字ですが、総費用として、介護保険は2000年に3.6兆円でスタートしました。これは介護にかかる全部の費用の総積み上げです。これは当初予定どおりだったのですが、ここから先の増え方が、想定をはるかに超えるものでした。いまや軽く7兆円を超えています。大体10年先を先取りするぐらいの勢いで介護保険の利用者が増えていったということです。

介護保険は2006年4月に大幅に見直されたのですけれども、その前年までで、要介護認定 - - 要介護に該当すると思った場合、その者は各市町村に申請して認定を受けるわけですが、何と65歳以上の方の14%。7人に1人ぐらいが、「私は要介護1です」とか、「要支援です」とか、そういう状況に至ったのです。当初の予定を大幅に上回っています。これには、いろいろな見方があると思います。本当に困っている人たちが、ああ、いい制度ができたといって表に

出てきたので、本当にこのくらい需要はあるのだという見方もできる一方で、とにかく認定を受ければ、当時の制度では、一番軽い「要支援」で月額10万円ぐらいまでのサービスを利用することができます。本人負担は1割です。ですから、大体1万円で10万円のサービスが利用できるということです。ならば、ためしに使ってみようという人も相当含まれていた可能性があります。あるいは「介護」以外の困窮、例えば「住む家に困る」などの別の困窮が申請者を増やしたのかもしれませんが。

そういう中で介護保険の見直しが抜本的に行われました。介護保険制度というのは日本はドイツをお手本にしました。しかし、本家のドイツは対象者はもっと限定的です。いろいろ比較考慮してみると、真に「介護」が必要な人は、要介護認定者の半分くらいだろうと。では、特に要介護1等の、多過ぎるといふか、増え過ぎた人への対応は、どうしようかということが改革上の大きな課題とされました。いきなりサヨナラというわけにもいかないわけで、今度の介護保険制度では、こういう介護の軽い方たちには介護予防を重点的に行うことにしようとなりました。ときどきニュースにも出てきていますが、高齢者の方も筋力トレーニングをすると元気になる、口腔衛生をよくすると健康維持に非常にいい、そういうことに力を入れていきましょうという方向が一つです。

それから、特別養護老人ホーム、老人保健施設、療養病床群、これが介護保険3施設と呼ばれているものです。それらは65歳以上人口比で5%くらいが既に整備されています。その5%くらいというのは、先進国の高齢化が進んでいるところでも、24時間介護が必要な方の需要量というのはどこもそのくらいの数値です。重度介護施設については、質はともかくとして量としては確保できている。であるならば、本当にそういう大変な方 - - 要介護3ぐらいから5までを足し合わせるとちょうど5%くらいなのですが、この方たちを重点的に介護施設で対応していこう、そういう流れになったわけです。

では、その真ん中はどうするのか。予防に回ってくださいといっても、夫婦だけとか、あるいは単身の高齢者世帯が、予防、予防だけで大丈夫なのか。一方、そうした人たちは重度介護施設の対象ではない。では、どうするのかとい

うことで、そこで誕生したのが「第3の住まい」です。自宅でもない、施設でもない、もう一つの新しい居住形態をつくっていかないとうまくいかないのではないかということです。これは、本来は、先ほど来出てきたケアハウスというものにひょっとしたら期待されていたのかもしれないのですが、それが何なのかよくわからないまま推移してきたということもあって、ここで初めて明確な位置づけが行われたわけです。

(スライド8) 介護保険の今度の大幅な見直しをするちょうど2年前に、厚生労働省の局長の私的諮問機関からの答申みたいな、面白い形で出されたものとして、「2015年の高齢者介護」というタイトルのプログラムがあります。これは何かというと、いわゆる団塊の世代の方、戦後生まれの最初の方たちがちょうど70歳を迎えるそのときを見越して、それまでの5年間介護保険をやってみたけれども、スタートした当初の介護保険のままではとても立ち行かない、それを見直して、団塊の世代の方たちが70代を迎えるときに、それに応え得る介護の仕組みをつくらうという目的で新しい方針とそれを実行に移すための方策をとりまとめたものです。

大きな目標としては「高齢者の尊厳を支えるケアの確立」です。それを実行する柱としては、ケアモデルの転換を行う必要がある。では、どういうケアモデルに転換するのかというと、「地域包括ケアシステムの確立」ということです。まず、地域に密着して、「在宅で24時間・365日切れ目のない介護」を提供する。とにかくできる限り在宅で地域に密着してお過ごしいただこう。そして、どうしても重度の介護を必要とする大変な方には施設という最後の受け皿が対応する。その真ん中に「新しい住まい」あるいは「第3の住まい」として、同じことなんですけれども、これで対応する。この3本組で地域包括システムの確立をしていきましょう、そういう仕組みが提案されたわけです。

今度の介護保険の新しい仕組みというのは、スタートして06、07、次が08で一つの事業計画期がおわります。3年間終わってまた次の事業計画期に行くとおもうのですが、実効性をみながら、その後にもう一度かなり抜本的な改革が行われる必要があると思います。

それ以外のプログラムとしては、介護予防の強化と、もう一つはサービスの質の確保です。去年、ミシュランが話題になりましたけれども、介護のほうもミシュラン同様に、介護を扱う全事業所に1年に1回、必ずインスペクターが行って、そこでいろいろな情報を開示して事業所の質をチェックしようという取り組みが始まりました。ただ、チェックする項目が非常に細かすぎたりマニアックだったりして、その結果がミシュランみたいな三ツ星、四ツ星のようなわかりやすい総合評価としては明示されないんですね。そののところもまだ課題が残る。これらは、今始まったものばかりですが、そういうようなことを合わせ技何本かでやっていきたいと思いますというのがいまの介護政策や施策の骨格になっています。

(スライド9) 結局どういう状況かということ、2000年4月以前までは - - もっと前からかもしれませんが、日本の高齢者というのは、年を取って介護が大変になると自宅か病院かの2拍子モデルだった。養護老人ホームや軽費老人ホームはありましたけれども、これらは全部、措置の世界です。一方有料老人ホームは契約行為に基づくものでしたけれども、富裕層に限られていました。つまり、選択肢は自宅か病院かという2拍子でした。

(スライド10) 次に、2000年4月から2006年3月までの、最初の介護保険事業計画2期分(6年間分)は何だったかということ、病院はダメ、その代わり施設が対応しますという時代です。続々と90年代に誕生した多くの介護施設に介護保険のお蔭で権利として入れるようになったわけです。結局、選択は自宅と施設の2拍子モデルに変わった。ところが、こちらのもものすごくおカネがかかる。

(スライド11) 現在の設計図は、自宅と高齢者住宅と施設の3拍子モデルで行きましょうということです。自宅があって、施設もありますけれども、その真ん中に、第3の住まい、新しい住まいという、もう一つ中間的な形態を持ってきて、1拍子、2拍子、3拍子でしのいでいきたいと思いますというのが、現在の制度設計です。

ただ、施設に関しては、介護型療養病床群は何と23万人分なくすという計画

が一方で立てられています。23万人分はどこに行くかという、(この方たちはいわゆる胃瘻とか鼻腔栄養を入れていらっしゃる方で、そういう介護の仕方が本当にいいのかというもう一つ大きな問題があると思いますが、)老健とか特養にこういう方たちが来られる可能性があるわけです。そうすると、いま特養とか老健にいらっしゃる方はどこに行くのかという、自宅に戻るのか、また別の場所を探さなければいけないということで、水面下ではなかなか大きな問題が起きています。例えばお医者さん、医療法人は、去年の6月から、医療法人が別会社をつくって有料老人ホームをやってよいというふうに制度も変わってきています。

とはいいいながら有料老人ホームは、玉石混淆というか、いろいろなものがあるわけです。2006年4月の介護保険の改正に合わせて、それまでは、10人以上の人を集めて食事を提供するものを有料老人ホームと定義してきたのですが、1人以上で何らかのサービスを提供したら、それは有料老人ホームだとして法律上の定義を変えてしまったのです。だから、有料老人ホームに関する指導、監督について、「都道府県がどのくらいやる気になるか」なのですが、その心は、良くない有料老人ホームの取り締まりを強化しようというのが、法律改正の背景には強くあったと思います。

だから、有料老人ホームというのが一体何なのかというのが、いま、よくわからなくなってきています。少なくとも指導・監督は強化していこうという流れですが、一体それをどうしていったらいいのかわからないというのが、第一線にいらっしゃる人たちにとっての偽らざる感じなのかなと思います。

(スライド12)介護のほうを長くお話ししましたが、では、「第3の住まい」は一体誰がどのようにするのかという点に話題を移したいと思います。「第3の住まい」については、厚生労働省だけではなくて、厚生労働省と国土交通省の間で話し合いが行われました。ご存じかもしれませんが、国土交通省の住宅局住宅政策課長は厚生労働省のキャリアの方、厚生労働省の介護保険課長は国交省のキャリアの方です。全くのクロス人事でこれらのことが検討されたという経緯があります。

(スライド13) 第3の住まいはなぜ必要なのかというと、大問題は大都市での高齢化だからです。ちょっと過激な書き方ですが、「地方での高齢化問題はもう終わってしまった!」。これは私がただそう書いているだけなのですが、どういうことかといいますと、現時点で高齢化率が一番進んでいる高知県は、2000年時点で23.6%というのが総人口に対する65歳以上人口の割合です。ところが、その後10年間の変化は23.6%が27.4%になるだけです。率は高いですけども、変化量はわずか3ポイント強ぐらいです。

ところが、すごいのは大都市です。2000年と2030年の65歳人口比率の変化率を見ていくと、トップは埼玉県です。ナンバー2が千葉県です。ナンバー3が神奈川県です。ナンバー4が愛知県です。関西圏は意外に滋賀県や奈良県、それから福岡県も高いです。

棒グラフのほうは人数ですが、東京都は変化率は少ないですが、65歳以上人口の量はすごく増えます。

とにかく大都市圏が超高齢化の真っ只中にあるということです。いま、大都市での強烈な高齢化を迎えているということです。

(スライド14) 私、長年こういう問題を扱ってきて、「健康」と「家族」と「経済」というのが、高齢者の居住を考える上で重要な3つの要素だと思えます。この三角形が大きければ大きいほど、安定しているというか、問題がないわけです。

ところが、高齢化、老化現象は誰しも避けられません。それが始まるということは、三角形の上が下がってくるわけです。つぶれてくるわけです。そのときに家族と経済、それらが踏ん張ってくれれば、(上はある意味不可避で下がってくるのですが、)あまり問題は起きないわけです。ところが、家族も小さくなる、経済も小さくなると、全く居住の安定は失われてしまうわけです。特に大都市は、経済はともかくとして、家族の押しつぶし方が顕著なわけです。大都市の戦後生まれた核家族はいまや「空の巣化 (empty nest)」と呼ばれていて、高齢者のみの世帯になり、いずれは単身化していく。

家族がいても、親族内の扶養力が低下したり、また経済の面では、年金の問

題等が全部関係してくるのです。子供が親の面倒を見るという風潮はもはや戦後市民にはないに等しい状況です。お父さんたちはお父さん、僕たちは僕たち、あるいは親御さんのほうが、おまえたちはおまえたち、私たちは私たちですから、ここ（家族）の部分がまたつぶれてくる。これをどうやって安定的な三角形にしていくのかということが、いま求められているのだと思います。

（スライド15）この三角形を安定させるために、「第3の住まい」が必要です。加齢不安、介護不安、要介護ということに対して、今、こういうものが求められているのだと思います。

（スライド16）国土交通省は現時点で、「高齢者住宅」という名前のつくものは施策メニューとしては4つ持っています。一番広い範囲が、「高齢者円滑入居賃貸住宅」制度というものです。これは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」という中で出てきたものです。

今度の介護保険の改正に合わせて、この子供みたいなものとして、「高齢者専用賃貸住宅」というメニューをつくりました。前者と後者の違いは何かというと、円滑入居賃貸住宅は、家主が高齢者の人が借りにきたら貸してもよいと、とりあえず宣言をした住宅ということです。高齢者専用賃貸住宅（以下高専賃）は、それに加えて、「高齢者にしか貸しません」という宣言を加えた住宅という意味です。

その中にさらに「適合高齢者専用賃貸住宅」というものがあります。これは何かというと、高専賃の中でさらに良いものについては介護保険の特別メニューを適用するというものです。一定の条件に合うことが必要なので、適合高齢者専用賃貸住宅という名前になっています。

さらに、ややこしいかもしれませんが、これとは別に国交省は「高齢者向け優良賃貸住宅」（以下、高優賃）という制度を行っています。これは何かというと、建設費の一部を補助したり、入居者の人が払う家賃能力が低かった場合に、市場家賃とその人の支払える能力から見た家賃の差額分を、国と市町村が折半して家賃補助をするというものです。実は、高優賃で要求している建築条件と適合高齢者専用賃貸住宅の条件はイコールです。ですから、高齢者向け



優良賃貸住宅だったらすぐ適合高齢者専用賃貸住宅になれる、そういう形になっています。

高優賃の数を国交省はすごく増やしたいと考えています。しかし、家賃減額補助を行うことは、都道府県も市町村も怖い、怖いと言ってみんなやりたくない。ランニングで補助を行う施策を住宅部局はこれまで行ったことはないのです。高優賃事業に手をあげたい民間の方はたくさんいらっしゃるのですが、いま、自治体が及び腰で、なかなか数が増えません。高優賃で唯一増えているのは、いま話題のUR、昔の住宅公団が行っているものです。理由は、住宅公団は自分たちの組織内の費用で家賃減額補助ができるからです。たぶん近年の独立法人の改革にも多少関係していたかもしれませんが。いま唯一、URの賃貸住宅の中で高優賃が増えているという状況があります。

(スライド17) 高齢者円滑入居賃貸住宅も高齢者専用賃貸住宅も、要は、名乗りを上げて高齢者の人に貸してもいいですよというだけの制度です。実は政策的には単なる情報提供サービスなんです。住宅やサービスに何も条件を設けていないので、家主さんが名乗ってくれば、公的なホームページに掲載してあげますよというだけなのです。これに「適合」がつき、適合条件をクリアすれば、有料老人ホームの扱いはせずに、(要するに有料老人ホームの規制の対象から外して)、介護保険を使える特典がつく。なかなかややこしいのですが、まあ、そんなものだと思います。

(スライド18) 結局どういうことかということ、少なくとも供給者サイドからは、第3の住まいとして適合高齢者専用賃貸住宅がすごく期待されています。一方、ものすごく大きな潜在的な需要圧もあります。日本全体の人口は2005年をピークに減り始めているのですが、今後15年間で、65歳以上はまだ1,000万人近く増えるのです。特に大都市で急激な高齢化が進むことに対してどうするか、と。

「介護政策」のほうから説明すると、介護保険はもう使われ過ぎてしまって、対象者を限定したい。もう施設はこれ以上増やしたくない。施設というのは4人室、4人室は住む場所ではないでしょう、施設を住宅化していきたい。そう

すると、4人部屋を例えば2人部屋に改造すると、2人の人の分の行き場がなくなるわけです。そこをどうするのか。それから23万人分の療養病床を廃止したい。代わりが必要です、施設退去者への受け皿が必要です。一方、その受け皿になりそうな有料老人ホームは、最近は結構廉価なものも出てきていますが、入居時に1,000万とか2,000万円の入居金を預かって、さらに月々の利用料を取る。これは公正取引委員会から相当強烈な指導が入って、公取のほうで、入居金が一体何に使われるのか明示しない限りは、不当表示とし今現在も厳しく取り締まられています。ですから、法的に不明瞭な有料老人ホームは増やしたくない。これが介護政策側の見方です。

これに関して「住宅政策」側はどう考えるか。住宅政策も2006年6月に、40年間やってきた住宅建設法から住生活基本法という非常にソフトな名前に切り換えた。従来のように、箱モノをつくるのではなくて、住宅・住環境、それから住生活ですから、生活関連サービスも含めたことをやっていくという大きな政策転換を行ったわけです。その中で、居住のセーフティネットは必ず構築します、これは国としてお約束することですと言っています。だけど、建設補助金は出したくありません、家賃補助は大変です。第一に財源が枯渇しています。

結局、何ができるかという、既に民間に住宅資源はあふれています。民間の賃貸住宅もいっぱいあります。民間の家主さんも若年人口が減少する中、新しい市場を開拓する必要がある。であるならば、政策的には、きちっと情報サービスをやれば、あとは民間市場で「高齢者住宅」が成立していくという目論見です。

実は、住生活基本法では居住のセーフティネット以外の、もう一つの大きな柱として、「市場機能の活用」ということを言っています。要するにマーケットベースで相対で取引をしてもらい、マーケットベースで悪いものは淘汰されていくし、いいものはいいもので評価されていく。そういうことを住宅政策は積極的に活用していくというのが、もう一つ、この情報サービスの背景にはあると思います。

住宅と言えるからには、家（住戸）の専用面積は25平米以上、必ず便所と台

所と浴室が自分専用としてついている。家賃は、これは借地借家契約に基づくものなので、賃料はあくまで家賃で、サービス料は含まない。最初に家賃を前払いする場合には保全措置を取ります。サービス提供は、「適合」の条件としては必要ですが、それらは住宅家賃とは別途契約として提供する。こういうものを「第3の住まい」として、厚生労働省・国交省合意のもとにこれからつくっていきましょうという設計図になっています。

ただ、これも波瀾万丈、いろいろな問題があって、うまくこのとおりに動いているかということ、そうではない面もたくさんあります。以上が住宅に関する政策上の制度設計です。

(スライド19) 制度の話ばかりしましたけれども、私自身は元来、常に住宅・住環境に関心をもってきました。別に高齢者にすごく関心があったわけではないのです - - と、ここで言ってもしょうがないのですけれども(笑)、私が大学を出てこういう仕事を始めたとき、最初の勤務先はニュータウン開発を専門にしていたコンサルタント事務所でした。いわゆるファミリー向けの戸建て住宅やマンションの供給、それらの住宅の適正な広さや間取りなどを一生懸命考えていました。

ところが、今、その方たちがいよいよ高齢期を迎えている。それでは、一体何をしていかなければいけないのかということに、個人的にも関心があって、大都市郊外部の熟年・高齢者がどういう住まい方をし、今、何を求めているのかをテーマに、この1～2年研究していました。そのことについて、お話ししたいと思います。

(スライド20) この住宅地は、新宿から電車で40分、「お父さんお帰りなさいパーティー」、八王子というのが見えますけれども、八王子のちょっと手前、京王線沿いの、本当に良い高級な住宅地です。区画整理事業で2,000数百戸の戸建て住宅ばかりの開発が行われています。緑と自然環境に恵まれた、すごくいい感じのお家が建っている住宅地です。ところが、下(の写真)は児童遊園地ですが、夏の1日ここにいましたけれども、1人も子供に行き会いませんでした。

(スライド21) 1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目と5つの丁目からできていまして、5丁目だけは1994年、バブル直後に遅れて開発されたので、新しいです。その他の四つの丁目はS鉄道、S不動産さんの開発で、ちょうどいまから30年前に開発されました。敷地は、最低の敷地面積の制限がかかっていて160平米です。平均して、70坪くらいの敷地です。家は40坪弱くらいで、高さ制限9mですから、3階建ては建てられない。塀はブロックではなく、生垣にすることが地区計画で決められており、非常に整然とした街並みです。しかし、この中にあったショッピングセンターは、地方の商店街と同じでシャッター通りになっています。唯一開いているのは不動産仲介している店だけです。

(スライド22) 住居者の年齢構成の変遷をたどると、1985年の今から20数年前は、30代後半から40代の方とそのお子さんが主な住居者です。そうした方が初期入居者ですが、入居時の住宅価格は、当時で分譲価格5,000万円弱です。これはバブルの前ですから、相当な方じゃないとお買いになれなかった住宅地だと思います。お子さんたちは、ここに小学校があるのですが、公立ながら八王子の中でも一番有名な進学校と呼ばれていて、すごく教育レベルの高いところでした。その居住者構成が現在どうなっているかというと、65歳以上が4分の1を超えています。その子供に相当する年齢の人数はもう細っています。教育程度が高ければ高いほどお子さんは残らないんですね。自らのチャンス求めて巣立っていきます。ですから、極端な減り方をしています。

(スライド23) 結構過激なコピーですが、もう一つの大問題は、「高度経済成長期の住宅の貧困トラップ」です。こうした郊外住宅を大体30~35年前にお買いになったわけです。皆さん30年とか35年ローンで購入しています。ところが、日本の高度経済成長は結果としていろいろな裏切りをしてしまったんです。

一つ目は、私たち建築屋さんの問題です。日本の戸建て住宅の平均寿命は、いろいろ計算するのですが、30歳(30年)といわれています。35+30は65です。だから家の手入れを何にもしないと、日本の住宅寿命でいくとリタイアしたときに住宅の寿命はここでおしまいになってしまいます。家はボロボロ、老後はあと30年続きます。これは、建築屋さんの裏切りといってよいでしょう。

もう一つは、実は市場も裏切ってしまいました。学生が計算してくれたのですが、当初、5,000万円弱で買われた住宅は - - いろいろ利率を割り引いたりする計算方法は、私たち建築ではわからないので、ごくシンプルに最初の頭金と月々の返済額とメンテナンスにかかった費用を単純に積み上げると、累積で1億円強を皆さん支出しています。

ところが、現時点での不動産販売の実績をみると、全く家がない更地の価格で2,800万円です。家がついていると2,880万円です(笑)。嘘でも何でもありません。「古家あり」で2,880万円です。総支払額だけで単純に見ても3分の1の値段になっています。この現実を直視しようもないのですが、日本の経済はそういうことをやってしまったのです。それを私は「貧困トラップ」と言っています。その罠からどうやって私たちが逃げ出すかを、いま考えなければいけないと思っています。

(スライド24)では、この地に居住する人たちは今後のことをどのように考えているのか。この調査では、20歳以上の人であれば誰でも、1世帯1人代表として答えてもらいました。その結果、さまざまな年齢層の人が回答しているのですが、集まった標本は年齢構成の点では大体母数を反映しています。この住宅地の場合は、年齢の高い方が相対的に数多く答えてくれています。

居住者のうち、「住み続けたい」という方が59%です。これはほかの開発後同程度経年した住宅地から見ると少ないと思います。7割とか8割というところが多いのですが、住み続けたい方が6割です。「住み替えたい」という明確な意思表示をする人が1割強です。そして、いつも多いのですが、「わからない」という方が3割です。これが、「この先住み続けたいですか?」ということに対する単純な答えです。

年齢でクロスしてみると、実は50歳代と60歳代にかけて1回揺らぎがある。さらに、75歳以上で1回揺らぎがある。これはいまの水平断面ですが、50代から60代に差しかかる人たちは「どうしようかな」と。結構、住み替えたいという人が多いんです。75歳を過ぎると「わからない」という人がかなり増えまして、「住み続けたい」という方がやや減る傾向があります。どうも、年齢から

みると、ここらあたりが迷い時なのかなと思います。

(スライド25) どうして住み替えたいのかその理由を、住み替えたいという方に聞いてみると、大きくは2つです。1つは「老後への備え・買い物や通院の利便性に問題」で、暮らし方の不安ということです。実はこの住宅地、駅からは歩けません。バスでないと行けません。すごくいい住宅地なのですが、丘陵地を切り開いたので山坂があります。その問題と、それから、住宅地内に買廻り施設はあったのですが、小売店舗は全部シャッターが降りています。スーパーはありますけれども、スーパー以外になると車が運転できないと自由には行けない、そういうところですよ。

2つ目は、住まいへの不安で、何かというと「家の老朽化」です。これはさきほど申し上げた寿命の問題です。意外にあるのは、「家や庭の手入れ・管理が大変」ということです。つまり、大き過ぎる家に住んでいる方が相当程度いらっしゃるということです。

では、どこに住み替えたいですかというと、マンションという方が約半分です。もう戸建てはいいという感じですね。戸建ては4分の1です。それから、サービス付きの高齢者専用賃貸住宅がいいという方が1割強います。

それと場所を聞いているのですが、これは明確に違いがあって、先ほど2回揺らぎがあると申し上げたのですが、若い方(50~60歳代前半)は、住んでいる近くか、同一沿線のもっと便利なところがいいということです。年齢が上の方(75歳以上)は、子供の近くがいいという方が多いです。これは、ものすごくわかりやすいというか、そういう答えを持っていらっしゃるというのがわかりました。

(スライド26) さらにしつこく、その次の設問で、もしあなた自身の具合が悪くなったり、配偶者の方の具合が悪くなったときにはどうしたいですかと尋ねてみました。住み替えたいという意向は、明確に言っていた人は1割・12%でしたが、この場合は2倍(2割)になります。特にそれを明確に言うのは単身世帯の方です。ここで安心の得られる施設や住宅に住み替えたいという方がすごく増えます。それから、ずっとこのままでいいよという方もいる。これは

どういう方かという、近居あるいは二世帯住宅で3世代同居をしている人です。その人たちはここでこのまま住み続けたいということで意向が明確です。

よくわからないのは、一番数の多い夫婦世帯の方と、夫婦でまだ子供が独立していない方の動向です。この人たちは微妙なところで、住み替えたいという割合は明らかに増えるのですけれども、どちらかに極端に行くということではありません。住み続け派と住み替え派が、先ほどの例で言うと6割・1割だったのが、1割のところは2割になって、「わからない」がその分減る。そういう形です。

(スライド27) 子世代と同居とか近居をしている方は、ここで住み続けたいと考えていらっしゃるのです。しかし、実はこの住宅地、そういう方は5%しかいないのです。みんなお子さんとは別居の形です。お子さんと別居している方は、高齢期を迎えて不安になったとき、住み続けたいという方が5割、住み替えたいという人が2割で、わからないが2割です。

地域に住み続けることを5割の人が望んでおり、その場合は地域サービスの充実度が重要な鍵となります。それが整っているのかどうかということが大問題です。それから、住み替え派は2割ですけれども、これにはどうも2種類ある。沿線の駅周辺でマンション型のシニアライフを求める人と、未亡人とか、あるいはご夫婦そろっていて、奥さんの方が先に具合が悪くなったような方は、子供の居住地の近くに住みたい。どうもこういうストーリーが描けそうだと。

さらに、データでは今回示していませんが、この住宅地はどういうふうに相続されると思いますかと聞いたら、4分の3は「子供に譲りたい」と答えられました。では、そのお子さんはその住宅をどうされると思いますかという、  
「子供が住むかわからない」という方のほうが圧倒的に多いのです。ということは、この住宅地は直系には相続されない。とりあえず子供には相続されるけれども、子供が住むわけではない。以上のようなことが居住者に対するアンケート調査の結果から得られました。

(スライド28) 高齢化の進む郊外住宅地の直面する問題の全体像とその解決の糸口を整理したものの図です。郊外で高齢者が住み続けるためには、地域から

のさまざまなバックアップ体制がないといけないわけです。例えば、安全性・利便性に恵まれた立地かということと、介護ということもあるのですが、介護の手前の見守りから、介護の先の最期の終末まで、いろいろなサービスが出前型なりお出かけ型で自由に利用できるのかどうか、住み続けの可能性を左右します。

それから、これは語呂合わせみたいですが、「3つの『チ』縁」と書きました。「血縁」、それから知り合い・友人の「知縁」、ご近所付き合いの「地縁」。人生の最後になればやはり血縁が最優先されますが、こういうネットワークが地域にあるかが問題です。これは個人ではいかんともしがたいことです。では、行政が全部をバックアップできるかということ、行政だけではこういう細かなサービスをネットワークするところまでいかない。やろうとすると莫大な費用がかかってしまうという、大きな難問に直面しています。

自分でできることは住宅ですが、先ほどの住宅地の例では、メンテナンスレベルの外壁補修などは熱心に行われています。バリアフリーも結構行われています。

ただ問題は、別のところにあります。日本の耐震基準は昭和56年（1981年）の6月から現在の新しい規定になっています。それ以前に建築確認を取って建てられたものは、耐震診断を受けないと現在の耐震基準を満たしているかどうか分からないのです。だんだん法律も厳しくなって、家を貸したり売ったりするときには、当該住宅が耐震基準に達しているかどうかを言わなければいけない。ですから住宅の市場性の問題で言うと、バリアフリーもあるのですが、耐震性というのは大きな問題です。

もう一つはRenovationとしましたが、老後の生活を快適に楽しくするようなルンルンしたリフォームは、日本の住居文化としてはまだ育ってきていません。何でも新築一辺倒で進めてきたので、生活の質の向上させるリフォーム技術が育っていないのです。

リフォームよりも、最近、ハウスメーカーなどが提案しているのは小規模化・コンパクトハウスです。老後はもう100何十平米の住宅は要らない。100平



米を切って70～80平米の平屋建てで、建築費1,000万円を切るようなものだとリフォームとの価格差が小さくなる。そういうものも考えられています。

それから、二世帯住宅です。ただ、先ほどの住宅地は環境を守るために地区計画がかかっているので、敷地いっぱいの二世帯住宅は建てられないのです。建て替えは逆に近隣問題のこじれにもつながりやすく極めてデリケートです。

ところで、今回、少し別の側面も研究してみました。この住宅地には全体の1割ぐらいが近年住み替ってきた新しい入居者の方なのですが、そうした新規入居者が何を評価してこの住宅地に住み替わってきたのかが研究の結果見えてきたのです。その理由は、緑が多いとか、自然環境がいい、自治会活動とか近隣活動が活発で、セキュリティをお互いに相互扶助で守っているということのようです。そういうことは不動産情報では出てこないし、経済価値にも出てきていないのですけれども、年月を経るほど価値が上がっていくものがあるのです。そういうのを見抜いた人たちが実は住み替わってきているのです。面白いのは、みんな地元出身の若い人たちです。開発当初は、ここは東京の高級住宅地だったと思うのですが、研究を担当した学生は「いまは八王子の高級住宅地だ」と言っています。知る人ぞ知るみたいな住宅地になり、それを見抜いて転居してくる者がいるのです。これからは、住宅地の新しい評価の仕方、考え方をしていけば、こういう住宅、住環境というのも次の世代に受け継がれていく可能性があるのではないかと。それで受け継いでもらい、もともといた人たちは住み替えていく - - 別に住み替えが絶対ではないわけですが、そうした可能性が見えてきます。

実際にそうした受け渡しが行われ、住み替えた人が1割くらいいるわけです。そうした人の住み替え先は、マンションが多いです。また、空き家の問題があります。現在は、自治会の方が見回っています。空き家がなぜ発生するかというと、老健に入られたとか、お子さんに引き取られた。だけど、家を処分するほどではないので空き家状態。この問題はもう待ったなしです。

(スライド29)では、地域をまちを住宅をどのように変えていけばいいのか、以降は、問題解決に向けて、いくつかのお話をしたいと思います。まず第一は

「エリアマネージメント」です。

(スライド30) 高齢者福祉に関するエリアマネージメントです。これは、実は手をつけていないわけではありません。今度の介護保険制度の改正の中で「日常生活圏域」というのが出てきます。ただ、厚生労働省もいろいろなことがあって、いま、ちょっと自信をなくされているのか、日常生活圏域の定義は明解に示していません。中学校区でもいいし、小学校区でもいいし、公民館区でもいいし、各自治体が決めてくださいと、いうことになっています。

例えば大都市で見ると、神戸市は小学校区単位を日常生活圏域にしています。それはどうしてかということ、震災の教訓です。大震災が95年にあって、その教訓からやはり顔見知りの範囲が重要である。なぜ小学校圏域かということ、お年寄りも小学生も歩いて行ける範囲というのが極めてわかりやすい物理的な制約だからです。

大都市では横浜市が中学校区単位ぐらいで日常生活圏域を設定していると思います。横浜市は、実は90年代に、先見の明があったのかどうか分かりませんが、まだ国からの補助金がいっぱいあったときに、各区の中に、「地域ケアプラザ」という福祉拠点の箱モノ整備をしていったのです。その布石があったものですから、その箱モノを核にして、そこが地域の福祉資源を繋げるような形で中学校区単位でいろいろなことを考えています。

ところが、私の大学のある川崎市や、大阪市もそうらしいのですが、日常生活圏域というのは区単位だとしています。川崎市は区が7つあるのですが、人口は120万人を超えていて、区ということは1つが20万人弱ぐらいを意味します。日常生活圏域というには、全然そのスケール感が合っていません。圏域がいったい何を意味するのか、解くのはなかなか困難です。

それはともかくとして、構想としては、中学校か小学校区単位の歩いていける範囲に、さまざま自宅に住んでいる人の中に高齢者介護の拠点的なものを配置して、それがネットワークして、その人の状況に対応する。居住者は自らの状況に応じて利用を使い分けることによって、お互いに共存共栄を図ろうという大変美しい図ができています。しかし、これはある意味立地統制というか、

立地規制を意味します。この図を描き、図の中の拠点がうまく機能するには基礎自治体の相当のリーダーシップが不可欠です。ところが、自治体はこうしたネットワークをつくっていきますといいながら、一方で、その構成要素の1コずつを、「民間の事業者さんにおまかせしますので頑張ってください」という言い方をしているのです。

この1コは最大定員で29人です。小規模多機能拠点というのは25人までしか利用できないのです。この1コをやって採算がとれる事業者はいません。だから誰も事業者として手をあげてくれません。私は経済が専門ではないのですが、極めて単純な話が複雑になっていると思うのです。全体の1万人とか2万人のパイの中で、総介護量と介護事業費の中で“でこみひっこみ”が調整できるビジネスと、25人しか集めない中でできるでこみひっこみのバランスのとり方は、全然違うと思います。要は、民活を「民間事業者」と短絡的に捉えたところに問題があると思います。民活とは「選択の自由」を保障することです。圏域設定と選択の自由を両立させる方法こそが重要なのです。

(スライド31)「リアルな空間でのネットワークの構築」が重要です。リアルと書いたのは、私は建築屋だからです。福祉の方は箇所付けという数合わせはされているのですが、現実のどの場所にどう拠点や施設を置くかということの地理的なイメージが希薄です。都市とか住宅の専門家ですと、地理的な空間と福祉のサービスを統合した日常生活圏がイメージできると思います。福祉の政策には、現実空間の要素が入っていないことが問題です。地方では、ヘルパーが1日に走行距離を100キロを超えて移動している。ガソリンが安かったときにはそれでもよかったのかもしれませんが、そういうもののコストまで入れていくと、地理的にどういう空間配置にしていくのかということを入れない限りは、なかなかこの問題は解決できないと思います。

そういう意味で、地域のどこにどういう資源があるのかを、いまは地理情報としてGISを使って統合できますので、そういうもので可視化していく。現実のノードとリンクを張って合理的、効率的なネットワークを構築する必要がある。最近ようやく社会的にも認知されるようになった、Social Capital(社会

関係資本)、このネットワークによる資本を高めていかないと、どうにも解決が見つからないのではないかと思ったりしています。

都市・住宅・福祉分野を統合した日常生活圏の構築が必要です。しかし、問題は、今自治体には元気がないことです。「日常生活圏はこれだ」と決める力がないのです。民間にお願いしないといけないと言った途端によくわからなくなってしまった。地域を担う主体、リーダーをどうするのかということはいま一度確認する必要があるだろう。これは一種の地域経営の問題です。介護保険というのは市町村単位で運営しているわけです。これからは、高齢者の医療も大きく変わりますけれども、そのロジスティックスをよく考えないといけない。

しかし、一方で地域リーダーや行政が強大になりすぎると、一者独占というか、独占の怖さがあるわけです。まとまりを持つことによってソーシャルキャピタルは高まるけれども、これが排他的になってしまうとそこでは自由がなくなる。優れた独裁者ならいいけれども・・・という、すごく大きな矛盾に直面するわけです。地域の開放性と閉鎖性をどう両立するか。 - - 先ほど、情報開示等のサービスをすごくやることになっているとお話ししたのですが、意外にそういうところがカギかもしれません。圏域をまとめればよいという単純な話でもありません。いかに開放性と閉鎖性を両立させていくのかということも非常に大きな課題だと思います。

(スライド32・33)次はストックビジネスです。高度経済成長期以降の「これまでの住宅双六」では、寮・寄宿舎から郊外一戸建て庭付きで上がりだといわれてきました。ところが、これで双六は上がりではなくて、もっとその続きを考えなければいけない。

(スライド34)90年代後半からここ数年間の都心の超高層の高級なものほど、主な買い手は50歳以上だった。しかし、ごく普通の方には老後の生活にあった次の選択肢が見つからない。永住型マンションとか高齢者向けマンションみたいなものが、もっとあってもいいのではないか。

(スライド35)また、そこに移り住むための資金的な元手も考えなければなりません。そこで、私自身も関わっているのですが、有限責任中間法人という

形で立命館大学の太田（尚司）先生をリーダーに「移住・住みかえ支援機構」というのを立ち上げています。基金という国からの保障をいただいています。

これは何かというと、子育ての終わった方から移住・住み替え支援機構がまるまる家を借り上げて、その借り上げた家を子育ての世代の方にお貸しする仕組みです。家を媒介とした銀行みたいなもので、家をお預かりして、家を別の方にお貸しして、そこから生み出されたものをもとの方にお返す。ご希望になれば「終身借り上げます」という大胆なことをやっています。

この組織のもう一つの目的はこの組織が実働するのではなく、会員になっていただいたハウスメーカーや不動産の方々が、新しいビジネスチャンスを広げていただくための一種の支援ツールだということです。この仕組みを使って新しいビジネスチャンスを切り拓いていただく。まだ目に見えるほどの実績は上がってきていませんが、いま正念場ということで、徐々に認知度も上がってきていて、貸したいとか借りたいという方が増えています

ただ、貸したいといった場合の大問題は耐震性の問題です。耐震補強で引っかかってしまうと200～300万円かかってしまいます。200～300万円を事前投資して貸すかということ、その時点で貸すことをあきらめてしまう場合が多い。もう一つは、普通に民間で貸せるような物件だったら別にこんなややこしいことをしなくてもいいわけです。ですから、借り上げ依頼がくる物件は意外なほど辺鄙なところ、と言うと語弊がありますが、相対的にはそういうところが多い。市場性の高いところではなかなか貸し手が出てこないというあたりが、いま、私たちが苦労しているところです。

（スライド37）ここにURLが出ていますので、ご関心があれば。50歳以上の方のマイホームを借り上げて、子育て世代の方にお貸しするという仕組みです。

「ハウジングライフプランナー」というのも養成しています。始めてみたら、その人の人生丸抱えみたいなお話から入っていかないと、なかなか貸したり借りたりとかそういうことができないということがわかってきました。いま、そのコンサルティングをやるハウジングプランナーを養成する、そういうような

ことも始めています。

わかりやすく言うと、いままでの住宅建設や、そのための仕組みというのは、私から見るとデンデンムシ型（カタツムリ型）でした。住んでいる人とその人のお家は不可分でくっついていたのです。しかし、この移住・住みかえ支援機構が志向するのはヤドカリ型です。ヤドカリさんは、お家は残して、中身のほうは状況にあわせて住み替っていくのです。夫婦になったとき、1人になったとき、あるいは子供が生まれたときというのは実は適度なおうちがあるわけです。日本の住宅寿命も、30年を2倍にとか - - いま、首相は「200年住宅」と言っています。ちょっとそれは想像を絶する世界ですが、でも、200年だったらますますヤドカリ型にしないと、直系継承というのはあり得ないわけです。これからの住宅ビジネスは、カタツムリ型の20世紀的なやり方から、21世紀にはヤドカリ型に変えていく必要があると思います。

（スライド38）最後に「高齢者の住宅」のことです。

（スライド39）高齢者住宅イコール「第3の住まい」と総称するのはいいのですが、私みたいに建築屋ですと、空間の形としてはどうも2種類の住宅が要るのではないかと思います。元気なときからお亡くなりになるまでを一つの空間で解くというのはすごい難問です。

では、2種類の空間形というのは何かというと、一つはプライバシーの守れる独立した住戸があり、だけど共同での生活もできるタイプです。サービスとしては最低「見守り」くらいがついている。もう1つは、専用の居室は当然のこととして、かなり共同化した生活をする空間タイプです。見守り以外に生活支援とか、場合によっては介護まで受けられるようなものです。独立した生活と共同生活の兼ね合いを、一つの生活空間で実現できればそれに越したことはないのですが、建築的に見ればやはり大きく分けると2種類のタイプがないとダメなのではと思っています。

（スライド40）建築空間にすると、共同の空間と普通の住戸があって、プライバシーの守れる生活も共同の生活も両方できるというのは一つの理想です。しかし、マンション型、アパート型になると、プライバシーを守れる部分は

きくなるけれども、共用空間の部分は小さくしていく。反対に、共同の部分を大きくしていけば、自分の専用スペースにある部分はベッドルームとトイレと浴室ぐらいで、例えば食事の場所とかそういうものはもっと共同性を高めることになるという関係図式です。

(スライド41) 問題は、こうした高齢者住宅を成立させる仕組みがまだないことです。空間の問題はいまお話ししたことです。一方、サービスのほうも、実は介護、介護と言っているのですが、介護サービスの前に家事、さらにその前に見守りのサービスが必要です。ところが、これらの部分はいままでは自分でやること、あるいは身内がやってくれることでした。私が子供の頃は「ねえや」とかいう概念がありましたけれども、いまの人は知らないですね。お手伝いさんというのも市民権がないわけです。そうした見守りや家事の手助けがないと、介護までたどりつきません。

(スライド42) 1番目に必要な「見守り」ですが、もちろん介護保険の対象外です。これは、難しいんですね。24時間ずっと人がいて、ピーッと鳴らして来てもらおうと思うと、50世帯集まると負担額が月額3万円ぐらいになるそうです。24時間だから3交代制で、50世帯×3万円で150万円ぐらいは必要ですね。そうすると、家賃以外に3万円払えますかと言った途端に、払える人はすごく限られてしまうという大問題。

2つ目は「家事」です。これは食事の問題が大きいです。生きていくためには食事は不可欠な要素です。そのためには買い物も必要です。

(スライド43) 3つ目にやっと「介護」の問題です。介護保険制度の仕組みは - - 温泉旅館のように拡張に拡張を重ねて、前のは店じまいしてはいけなから、一体どこに行くと何があってというのがなかなかわかりにくい仕組みになっています。細かくご説明しませんが、非常にややこしい仕組みで普通の人を使いこなせるものではなくなっています。

それから、最後に「万一の受け皿」を設けることが非常に重要です。日本の地方の足腰がなんとか持っているのは、最後のところに地域に根付いた大きな医療法人とか社会福祉法人があり、万一の場合はそこをお願いすればなんとか

なるという点が機能しているからです。今、救急車の盛回しが出てきているみたいに、都市部ではなかなかその問題がうまくいっていません。高齢者住宅の場合、最後の受け皿作りまでを民間でやろうとすると、元気型と介護型の組み合わせでいかにざるを得ないのですが、このカップリングにはものすごいお金がかかる。それが価格となると需要者も限られてしまう。民間事業者も、これだけの先行投資をやってみようという方があまりいないのです。それでなかなか動かないということがあります。

(スライド44) 右側に書いたのは、年金の平均的な受給額です。高齢者の払える額から考えていかないと高齢者住宅では市民権を得られないのではないかと思います。1年前の時点では、国民年金は月額5.9万円で、いまは6万円ちょっとです。2人合わせて12万円程度です。住宅の家賃の負担上限は3分の1です。ということは、12万円だったらどんなに頑張っても4万円の家賃が上限です。

それから厚生年金、国家公務員年金、地方公務員年金、私学学校年金、これは平均額ですけれども、未亡人になると遺族年金になります。ということは第3の住まいは、家賃分だけを考えると、厚生年金ベースで7~8万円が上限だと思います。それ以外の部分は居住者のストックから幾ら負担していただけるかにかかります。この点で、なかなか需要と供給の折り合いがつかず、結果として高齢者住宅の需要も供給も健在化していないということがあります。

一方、サービスの方も問題です。介護保険でカバーされる以外にも、変な言い方ですが、前出しサービスがまず必要です。介護保険を利用する以前に必要な、例えば見守りサービスです。それから、介護保険ではカバーされない食事とかお掃除、そういう横出しサービス。さらに、介護保険だけでは足りないのを上乗せする上乗せサービス。以上の前出し、横出し、上乗せは全部自己負担する以外にありません。相当な金額になります。

しかも、いまの介護保険制度は病院型のモデルを前提にしているので、例えば施設に入ったときに、スタッフの人の配置は、ベッドが4人並んでいるという前提で料金体系が組まれています。もし完全に個室にしていいたら、実は働



く人の負担は大変になるんです。空間とサービスとおカネの問題を連立方程式で解かなければいけないと思うのですが、2006年4月の改正では、残念ながらそこは手をつけませんでした。スタッフの労働強化、賃金低下、あるいは施設運営の赤字化意外に今のところ解決策はないのです。

(スライド46) 高齢者住宅に関して言うと、「市場の性格をよく知ること」が重要だと考えます。「サービスビジネス+ローカルビジネス=コミュニティビジネス 循環型ビジネス」です。ガバッとつくってガバッと売って、ハイさよならではなくて、何回も何回もお客さんになっていただいたり、きめ細かくサービスを提供していく、あるいはネットワークを組んでいく、そういう仕組み、ビジネスモデルが必要だということ。

2つ目は、サービススキームの構築が、いま申し上げたみたいに全く解決がついていないことの問題です。費用の負担を、自己負担で行くのか、相互扶助で行くのか、保険で行くのか。ない袖は振れないわけで、結局どうするのかということは、もう一回、社会的に仕組みを整え直さないとうまくいかないということなのです。

3つ目は、特に事業者の方に申し上げるのですが、皆さん制度に振り回されないことです。制度でこれがいいと言われたからやったのに、次の年になったら、もうそれではダメですよと言われる。そういう方には、「ハシゴをかけられたときに上って、ハシゴを外されただけじゃないですか」なんて言うとギョッとされます。日本の高齢化というのは、これから10年、20年くらい益々大変になっていくわけです。

そのときに、陳腐化しない、持続性・先見性のある取り組みをしないといけない。制度を見ていてはどうしようもないのではないのでしょうかということなのです。さらに、もっとすごいのは需要者が目まぐるしく変わっていくことです。ちょっと前までは明治・大正の方々が高齢者でした。しかし、今や昭和世代が高齢者で、しかも、昭和1ケタと2ケタでは価値観が全然違います。同じ2ケタでも、10年代の方と20年代の方では様変わりして、団塊の世代と、私はその次のポスト団塊世代(しらけ世代)ですけれどもこれも違う。さらに新人類が

続くと、相当に違った価値観をもつ人たちが次々に登場してくるわけです。こうした人が5年ごとに立ちあらわれるわけです。

そういう人たちに対して、事業者のほうから見てどういう取り組みをするのかは、相当よく戦略を練らないとなかなかうまくいかない。経済も不動産価格も介護保険制度も本当に猫の目のように、と言うと語弊がありますが、変わっていくので、この辺も、事業環境が激変するというあたりをどう見ていくかということが課題だと思います。

すみません、たっぷり時間をいただいて、かなり思う存分話させていただきました。

A 広範にわたるお話をいただきまして、ありがとうございました。

では、皆様方からご質問なりご意見を、ぜひ活発にちょうだいしたいと思います。

制度やいろいろな助成の変遷というのは本当に著しいわけですね。地域によってみんな違うわけですし、時は移っていくわけです。そうするとクルクル変わってしまって、最後にお話しになったように、対応する各事業主体は何をしていいのかわからない。いま走り出したら損するかもしれないということで、すくんでしまうということもあると思います。いまご議論いただきたいのは、制度はクルクル変わっていくだろうけれども、本質的に必要なものは何なのか。それをまずきちっと踏まえて、その上でこういった制度についてのご意見をいただければありがたいと思います。

B そもそも、介護とかこういう話は従来は中央省庁が補助でやっていたけれども、それを地方単位でやることのほうが望ましいということで、今回の市町村合併も、もちろん地方分権の話もありますが、やはり介護をちゃんとするようにというのが一つの目的であったというふうに思うんです。そうすると、中央省庁は、「いや、それは地方自治体の話です、自分たちは間接的になります」と。地方自治体のほうはそういう点ではやはり従来の発想で、補助金が交

付金になって、自分たちの負担が出なくてよくわからなくなっている。何か溝ができてしまっている感じがするんですね。

ある面でいくと、従来の補助金でがちっとやったほうがいいのかもれないし、または完全に地方でやるとすれば、例えば国はおカネだけ出して、あとは地方がそれぞれの形できちんとやっていかなければいけないと。いまのお話をお伺いすると、どうもそこにギャップがあって過渡期みたいな感じがするんです。どちらのほうにいまから行くのか。やはり地方自治体が主体的にやっていて、財源的にも制度的にも全部地方自治体が責任を持ってきちんとやっていく形になるのか、国の役割はどんな形になるのか。難しい話だと思いますが。

**講師** 全く私の個人的な意見ですけれども、日本のいまの実情から見て、自分たちのことは自分たちでということで、基本的に地方は、自分たちの生活の範囲をいかに質の高いものにしていくかということの責任は持たなければいけないと思います。

では、国に役割がないのかというとそうではなくて、情報格差もあれば経済格差もある。経済格差のほうはいろいろ喧伝されていますけれども、いま、ちょうど過渡期だというのも、私もそのとおりだと思います。そうすると、いろいろ仕組みが変わるとか、考え方が変わるということが、枝葉末節な情報は伝わっているけれども、よく骨太のとか言いますけれども、根幹はどこにあるのかということがなかなか浸透しないというか、理解が得られないところが、すぐ歯がゆい。そういう面があるような気がいたします。

**B** 地方自治体にとって、介護とか福祉の充実というのは票になるのですか。地方自治体が別々にやったときに、やはり票にならないことはなかなかやれない面がある。

**講師** そのことで1つの事例ですけれども、秋田県に鷹巣町というところがあります。そこは90年代に町長さんがデンマーク型の福祉をやるということ

を实践して全国的にも大変有名になりました。しかし、結局、介護保険がスタートした後、その町長さんは1期だけで、そのあと政権交代がありました。そのときにびっくりしたのですが、「もうデンマークの福祉は要らない、身の丈に合った福祉だ。空港ができたので、そこに例えばプロレス場みたいなものを誘致して地域の活性化を図る。じいちゃんばあちゃんが元気になっていっても、息子の働く場所がないじゃないか」というのが、争点になったのです。やはり住民は、ある程度の満足を得ると、もうじいちゃんばあちゃんのことはいいからこっちに行こう、というふうに極端に振れるわけですね。

ですから、住民は何をもって選択するのかというのは、なかなか難しいことだと思います。何が、票になるかならないのかというのも本当によくわからない、要は住民の選択です。

**B** あまりならないような感じがします。地方に渡した、地方の裁量だ。でも、そこは政治的にあまりプラスにならないとすると、プラットフォームをちゃんとしないと、根づけしたところが、あまりそこは熱心になれない土壌ですよという話になると、根づけをした土壌をもう一遍耕し直さないともずいではないでしょうか。

**講師** 地方は、ある意味終わった、という用語弊がありますけれども、今後は福祉に関してはあまり大きな変化はないと思います。結局、高齢化はこれから以降は大都市部での問題です。大都市郊外部で、もともとの地家主さんもいるわけですが、タヌキとかキツネしかいなかったところに初めて人が入って住んだ。私はあえて「1世代」と言っていますが、前例がないわけですね。そこで高齢期を迎えた人が政治的にどういう行動をとるのか、あまり政治のことはわかりませんが、ちょっと興味深いですね。自分たちの老後をするのか。いままで市長選とか市議会議員の選挙のときにも、選挙に行かれなかったような方たちがたくさんいらっしゃるんじゃないですかね。千葉都民、埼玉都民、神奈川都民の人たちが多かったのですから。その人たちがど

うするのかというのは興味があります。

**B** この研究会でも前から、老人が発言して老人党みたいにしてきちっと出ていけば、だいぶ違うのではないかと議論しているんですけどね。

**講師** アメリカなどのニュータウンでは、聞いただけですけども、それが逆弊害になっているような現象も出てきています。投票行動とかロビイ活動は、老人のほうが時間があって行動もこまめです。逆に若い人たちの声を通らなくて、ロサンゼルス郊外のアーバインなどのニュータウンでは高齢者ばかりに予算がつき込まれて問題になったりしています。

**A** 4割が75歳を超えるという時代がもう10年後にくるわけですが、いまのいろいろな施策というのは、効果を判定するまでに10年くらいかかるのでしょうか？

**講師** そうです。

**A** みんな75歳と、そういうコミュニティを考えなくてはいけないわけですね。ことにニュータウンがオールドタウンになってしまうという話ですから、普通の若い人がいないところからズボッとみんな年寄りになってしまうという話でしょう。だから、いままでいろいろなお話があったのを、本当に深刻に考えなくてはいけないと私は思います。

さっきから先生がときどきおっしゃっておられたことの中で、情報化ということが基本であり、情報がうまくいっていませんと。私もそのとおりだと思うのですが、これからは、面倒を見る人も人が足りなくなる、サービスを供給する公的主体もあまり力がなくなってくる。その中で効率を上げるとすれば、情報化を図っていくしかないわけです。介護のIT化、居住のIT化。豆腐屋は10キロぐらい先にあるし、スーパーには行けませんという人がいっぱいいる

わけですから、どうするのかということですが、それはやはり星を使ってやるしかないでしょう。通信衛星みたいな。

**講師** そういう情報化であればいくらでもできるんですけど……。

**A** 動く人と一緒になって、必要な人、仲介する人、供給する人、みんなが連携を取るために情報のネットワークというのは大事なわけでしょう？

**講師** ネットワークはすごく重要だと思います。ただ、高齢者は、目に見えないバーチャルな情報ではなくて、ここでこう触ってあげるとか、ここに建物があるとか、そういうリアルな関係がより重要なのです。日常生活圏というのもバーチャルに重要だとは思ってなくて、歩いて行けるとところに相談先があるとか、「こういうお手紙が来たけれど、信用していいかしら」というのは、電話で聞いても通信回線で聞いてもやはりわからない。世界じゅうから情報が取れるインターネットの世界と、500メートル歩けるかどうかという、すごい昔返りのリアルな空間の両方ができていないといけなくて、高齢者にとってリアルというのは、即物的にそこにあることのほうがすごく重要ではないかと思います。

**A** 触れるということですね。

**講師** そうです。

**C** 触るには大変ですよ。そこに人がいなければならないし、介護者がいなければいけない。呼べばすぐに来てくれると。

**講師** ええ。

C それから、さっきおっしゃっていらした認知症の方の投票ですが、票はどうなっているのでしょうか。

**講師** 認知症の方の投票権は本当のところはよくわからないのです。

D 私が知っている施設入居者では、全く投票に行っていません。ある宗教団体系のところは、いま言われたように、施設の人がまとめてやってそれを自治体が黙認しています。それを訴訟すると言っている別の政党があるので、いずれ、表に出てくると思います。

A まとめて投票するのですか。

D そこで書かせて、それを持って行く。本当はこれはいまの憲法では禁止されている違法行為です。けど、お互いが目をつぶっているというのがかなりあると聞いています。

E ちょっと話題を変えてよろしいですか。先ほどのお話でなかなか面白いなと思ったのは、いままではカタツムリ型・デンデンムシ型から、今度はヤドカリ型と。なるほどと思ったのですが、ただ、ヤドカリ型になるためにはちゃんとした殻でないと使えませんね。そのときのお話で2つポイントがあって、1つは、住宅は30年しかもたないというけれども、本当ですか。私がいま住んでいるところももう20年来になるのですけれども、頭の中では、あと10年ではなくて、あと30年、35年はもつ前提で考えているんですけれども、そういう事実があるのかどうかということ。

もう一つ、より大切なのは耐震構造等々で、最低200～300万かけて、新しい基準では16年以降やらなくてはいけないと。むしろそれを契機にやることで、ちゃんとしたヤドカリとして、あと何十年も、2世代、3世代もやっていけばいいので、そこがいいなということと、ちょっと欲張ったことになるかも知れま

せんけれども、先ほどのお話は郊外の比較的閑静な住宅地ですね。

ところが、都内は木造密集地域がかなりあって、この間、都市再生でいろいろ言われましたけれども、そこが手つかずなのです。そこに、いまのお話とうまく組み合わせて、耐震の強化等200～300万で……、先ほどのお話を聞いていて、第3の住宅で、情報提供しかしないというのも何か寂しい話です。必要なカネだったらやるべきではないか。それは個人の財産の価値につながると同時に、地域の防災機能を強化するのであれば、それこそ4分の3の特養ではないですけれども、補助を出して、こういったヤドカリの殻を変えることを通じて多くのヤドカリの殻ができてきて、それと道路整備を合わせれば、少なくとも都内の木密地域が、少しは地域としての防災性が高まるのかなと思ったのですけれども、それらについてちょっとお話しいただければと思います。

**講師** まず1つ目の点は、日本の住宅は、住宅の技術的な歴史から見ると1980年が1つのメルクマールといわれています。80年以前の建物は、耐震性ももちろんですが、設備とか工法とかいろいろな面で開発途上国的で、実は住宅に関する建築技術は1980年前後に成熟したといわれています。それ以降は前ほどの画期的な技術革新もなければ - - 超高層とかそういう別物はありますけれども、変わっていないといわれています。ですから、先ほど私が寿命は大体30年ですと申し上げたのは、1981年以前に建てられたものは、現在の水準からみて陳腐化が激しく、皆さんが建て替えられるその実態から見れば30年が寿命だということです。それ以降、例えば非常によくメンテナンスをしてあって、ご質問にもあったような耐震補強もすれば、別に30年たったからダメというわけではなくて、ずっと続けられるということがあります。

ただ、もう一つ、日本の状況でそれがうまくいかないのは、市場がそのことを評価してくれていないからです。木造だったら、築15年～20年たつと上屋分はもうゼロ評価です。

E 80万ですからね。



講師 ええ。ですから、ものすごくよくリフォームをして、手入れをして、庭木も手入れしても、隣のボロボロの家と同じお値段ですと言われるこの現実がすごく問題だと思います。住宅建物、底地も含めてですけども、価値評価の仕方を変えていかなければいけないというのが大きな問題としてあると思います。

それから、2つ目におっしゃった、木造地域でもそういうことをやっていくべきではないかと。確かにそのとおりで一生懸命やっているのですが、いま住宅とか木造密集地域もそうなのですが、1つの側面としては、あまり切実感がないという問題があります。どうしてかというと、地価が下がって住宅価格も下がって、人口も減ってきていて、住宅問題が顕在化しないからです。住宅が足りないとか、住宅の価格が上がるとかいうときには、火がついたように、さっき票になりますかという質問があったみたいに政治的にも争点になるのですが、デフレ下では、反対に沈黙の対象となります。現状では、住宅というのは大きな政策的な争点にはならないので、なかなか表に出てこないという問題があります。

もう一つは、権利形態の問題がものすごく大きい。木造密集市街地もそうですし、意外にマンションもそうなのですが、すごく細かく権利が割れている。要するに共同しない限りは手がつけれないわけです。マンションも木造密集地域も同じですが、俺が、俺が、というときはいいのですが、共同でというのは、嘗々と何十年も改善の取り組みが行われながら、木造密集地域が目に見えて変わらないのは、その問題が大きく横たわっている。これから問題になるのは、木造密集地域とは言いますが、立体型のマンションでも同じことが起きてきます。複雑な権利形態をどうするのか。

この前、ある法律の先生がおっしゃったことがあります。おやっ、法律の先生はそういうことを考えているのかと思ったのですが、「区分所有法というのはいわばバーチャルなものですよね、フィクションですよ」とおっしゃったのです。区分所有権という形で私はマンションに住んでいて、403号室は家だと思って登記もしてあるのですが、ある日突然それが、証券じゃないですけど、

その空間のどこかに住む権利に、いつかそうなるのだと思いますが、それに置きかわれば事業の仕方も変わってくる。密集市街地も、あなたはこの場所のこの家というふうに権利が決められている限りはうまく動かないと思うんです。だから、権利形態の流動化を揺すぶるような相当大きな仕掛けがないと、なかなか動かないのではないかと個人的には思います。

F 先ほどの都市郊外の高齢者の変遷は大変よくわかりますけれども、これからの問題として、先ほど介護でいろいろな段階でどうするというお話を伺いましたが、いわば社会的に、家族じゃないけれども、そういう新しい意味合いでの社会資本というものを、教育でも何でも、どういう場合か連携をつくらせないと、地域は全然育たないでしょう。いろいろな分析をされた中で、一緒に住みたくないというのがたくさんいるというお話がありましたけれども、そういう人たちはどこへ行って、今度はどこへ戻ってくるのですか。

**講師** 子供と一緒に住んで。

F いや、年寄りはいいです、そこに残っているから。子供なり第3世代なりはどこに行ってしまったんですかね。

**講師** 四半世紀前にその場所で5,000万円のお家を買われたぐらいの社会階層の方の子弟は、いまはもっと都心のマンションを買えるんです。お子さんが同じ教育程度で、お父さんお母さんと同じぐらいの生活レベルだったら、新宿から40分のところでないと当時の方は持ち家を買えなかったけれども、現在同じ階層の人だったら、いまなら新宿から20分のところ、すなわち杉並や吉祥寺でマンションでよければ買えます。しかも、奥さんも共働きで働いているという、利便性が重要です。そうすると、お子さんたちはどこにいるのかというと、同じ都内に住んでいるのだったら、より利便性の高いところ。でなければ海外とか、そういう方がすごく多いです。

F そこからまたその人たちは、さっきのヤドカリじゃないけど、殻を変えろという人生の選択をずっと続けるということなのでしょう？

講師 そうです。

D 要するにいまの若い人は一つの家に住み続ける思想がないので、むしろ若いときは賃貸でいいという思想が非常に強い。特にバブルのときに値上がりで買えなかった、この我々の世代というのは、早く買っておかないと大変だという意識が強いけれども、少なくともいまから3年くらい前の時代 - - 土地がその後ちょっと上がりましたから、また認識は少し変わった層もいるかもしれませんが、ほとんど買うつもりがない。家族形態に合わせて家は住み替えるものだという意識を強く持ち出していて、モビリティが非常に高くなっているんです。ですから、そもそもが、親のように一生に一回だけ家を買ってそこで住むという発想を全く持っていないというのが、高所得者ほど多い気がしますね。

講師 そうです。それは極端に出てきて、若年の高所得者は非常にフットルースでモビリティが高いのです。じゃ親の近くにいるとかいう人はどうかというと、ちょっと言い方はよくないかもしれませんが、本人の人的資本があまり高くないというか、親と一緒にいたほうが有利とか、親と連携したほうが有利という場合です。そうした地元志向の人は地元に残っています。そういう人たちもいないわけではないのですが、子供の人的資本の高低によって子供たる郊外二世がどこを居住の場として選択するかというのは、もう如実に違いが出てきています。親の一世とは全然違う居住地を選ぶ傾向が強まっています。

F 戦後世代がマンションを選択したとして、その次の世代はそのマンションを引き継ぐということはないわけでしょう。そうすると、どうなってくるんですかね。

D いま、多摩ニュータウンなんて空き家だらけですものね。

F 千里もそうですね。最初の頃はみんな小さいですからね。

**講師** 「選択と集中」みたいな形で、選択して集中される所はいいけれども、選択と集中されなかった所には誰もいないことになってしまいます。

A 2DKで、小さくてしょうがないでしょう。いまはなくなったかもしれないけれども、ああいうやつは空き家になったらどうするんですかね。

**講師** 狭小が必ずしも悪いわけではないんです、例えば1人暮らしとか2人暮らしの人が増えていて、今後は主流になります。だけど、狭小で小さいところは階段室型で、エレベーターがついておらず、高齢者の居住には適さない。

A 大体ないんですね、5階ぐらいまでは。

**講師** そうすると、お年寄りで低家賃で住みたいという方はいるけれども、そのバリアでダメだということになります。賃貸で、例えばURとか公営住宅として管理されているところは家主が公共なのでまだどうにかかります。もっと大変なのは、不便なところにある階段室型・団地型の分譲住宅です。そこから出ていく方はもう出ていっているわけです、別のところを買って。従前居住者で貸すと面倒なので所有し続けている人もいます。しかし、住んでいないので、そのうち管理費とかを滞納して払わなくなっていく。そうすると電気が1戸ずつ消えたりして、そういうのは病気と同じでして、早めに手当すればそれ以上荒れないのですが、1度ガタッと悪いほうにいくと、もうドドドドッと……。

A ブラジル人が入ったりしちゃうわけですかね。

**講師** まあ、入ればいいのですが、入らないところもありますね。不動産価格で、2DK・40何平米、3DK何平米で800万円とか600万円とか、お値段が出ているのですが、売買が成立していないので、一体底値がどこなのかというのがわからない。例えば千葉とか、埼玉とか、名古屋近郊とか、そういうところでもあります。

**D** いま、入っていない人が持ちながら、共益費を払わないで滞納しているのが多いんです。例えば、共益費だけで5年分払っていないとすると、次に買う人がその共益費を払わなければならないわけです。そうすると、表の値段よりはるかに高いんです。その結果、変な話ですが、売れていないのが累積すると、いま言われたように電気も消える。もう電気も全部止められているわけですがけれども、共益代も払わないと、他の住んでいる人は「何で私たちだけが共益費を払っているのか」ということになるので、督促せざるを得ないんです。

これを一たん減免すると、全員の共益費を減免せざるを得ませんから、その管理をしている、いわゆる民間分譲型というやつはすごくまずいんです。分譲しているけれども、共益費はやはり取りますから。共益で電気代を払っていて、1戸ずつ契約していないようなのも多いんですね。そうすると、累積してしまっているんです。権利関係を修復して追い出すというのは至難の業で、まさに多摩ニュータウンに行っているURの友達なんか、もう血みどろですよ。見るも無残。本当に大変です、これは。

**G** 住宅の耐震構造で、もし東京で神戸型の大地震が起こると相当な被害が予想されるわけですね。そのときに、いま変な事件が起こっていますけれども、本格的に質を高めるといって、福田総理の言う耐用年数の高い住宅をつくって、耐震構造の強いのに全部取りかえれば、相当な需要が起こるということを何かで話していましたがけれども、その辺はどうなんですか。30年つぶれてしまうマンションや家を、もう少し強固な住宅につくりかえるという。

**講師** 80年以降の住宅建築、特に最近のものは、福田首相の言う200年はわかりませんが、普通に60年か70年持つぐらいのものはあたり前になっています。大手ハウスメーカーと呼ばれているところはそれを標準スペックにしています。

**G** 60年から70年？

**講師** ええ。ですから、大体人間の寿命とつり合うように技術的にはなっ  
てきています。でも、そういうことを呼びかけて、すぐに新しいマーケットが  
開けるかという、ちょっとよくわからないと思う部分もあります。恐怖心を  
煽ってもマーケットは生まれません・・・。

**G** 例えば危ない地区の集落は、中国政府じゃないけれども、強制的に立  
ち退きさせるような誘導をして、おカネは随分かかりますけれども、安全な地  
区に家を建てる。いまだって荒川とか随分たくさんあるでしょう、危険な地域  
は。

**講師** まあ、収用権をかけて強烈にやればですけども、いまの民主国家  
日本でそういうことは.....。

**G** 中国はどんどんやっちゃうんだけど。

**D** それと、本当に200年、100年できるなら、中古住宅のマーケットをつ  
くらないとダメです。例えばそのマル適マークのものは、20年なら2割減にし  
かならない、その差額は国が保証する、というくらいのことをしない限りは、  
例えば40年、30年のものも、70年のものも、同じ15年後にはほぼタダというの  
では絶対にダメなんです。これは無理です。

**講師** J T I（移住・住みかえ支援機構）では、そういうことをやろうと

しています。買い取りではなく、借り上げ保障ですが。今のところハウスメーカーさんもすごい前向きで、たぶん、効果が出てくると思います。

D 要するに中古市場を育てない限り、200年住宅も言葉でだけ言っても全然ダメです。誰かが買い取るということをする。減価率を決めまして、その減価率で買ってあげますということをやれば、自動車同様、中古マーケットが育つと思いますね。

それと住む側からすると、住む形態、家族形態で、やはり一つの家って不自由なんですよ。庭付きというのは、僕ぐらいまだ元気なときは庭掃除をやるうという気になりますけれども、年を取るともう無理で、年に2回だけ高い値段を払って植木屋さんに来てもらってやることになるのです。それでも落ち葉が落ちて汚らしくなってという話ですから、やはり住み替えということ、本気で我々自身も考えないといけないのではないかなという気がします。

A 昭和30年代ぐらいから、どっさり家をつくるようになりましたね。130万戸とか何とか。

**講師** 160万戸くらいつくり続けていた時期もありますね。

A いまの倍ですね。あれがそろそろ30年を超えてくるでしょう。大問題だと思っんです。それも所有者名義が変わって相続になっているでしょう。そういう化け物屋敷の候補者みたいなものが毎年続々、100万戸のオーダーで出てくるでしょう。これをどういうふうにもリフォームして、どう使うか、どうつぶしてしまうか。その辺が住宅政策の一番大きな問題になってくるのではないですか。リプレースメントの問題としてね。

C 介護保険が変わりましたでしょう。家で同居している人にはもうヘルパーさんは送らないというふうになった。できたときはそうじゃなかったん

ですよね。家族の人の介護の負担を減らすためと、もう一つは、女性の地位が低いから、キャリアの労働も家事をする労働も同じなんだということを知らしめるとか何とかというふれ込みだったんですけども、なくなっちゃったでしょう。

**講師** やはりみんな、わがままになりすぎた面があると思います。我慢をする部分をどうやってコンセンサスを得ていくか。その調整をやってくれるところがいまは全く失われてしまったんですね。高度経済成長期は何やかや言っても、これは公団がとか、これは住宅供給公社がと、半公益的なところをお願いすればいいし、みんなもそれがいいと思っていたけれども、今やそういうのはお荷物で要らないことになってしまった。全部、民間にお願いしましょうということ。一方、民間は確かにやってくれますけれども、果実の大きいところしかやらない。

C そうなんです、自分たちでやるしかないですよ。

**講師** しかし、その間に5年たち10年たつと、もう共同する気力が出ないというか、なかなか問題です。さきほどの権利形態もそうですが、高齢者住宅もいま新規に建設されるのは、地家主さんが、土地が余っているので、あるいは相続対策で、建設会社に頼んでそこにアパートとかを建てて貸しますというものばかりです。郊外の一戸建てに住んでいた人が、地場の地家主さんが建てたところに家主でいて、そこにに入れてあげると言われても、行きたくないですよ。自分たちでつくったとか、自分たちの権利があるという形態にならない限り、高齢者住宅は目指すべきゴールにはならないと思います。

B さっきおっしゃっていた有料老人ホームは、保証金型と分譲型があって、確かに保証金型はかなり不透明なんですけれども、いま、分譲型が結構多いんです。分譲型というのがやはり望ましいのでしょうか。分譲型の場合、権



利はあるけれども、例えば亡くなった場合には、入居資格が要りますから、そこに例えば子供は入れないということでギャップが出てくるわけで、なかなかそこは難しいなという感じがするんですけど、どういう形が望ましいでしょうか。

**講師** いま、おっしゃるように分譲型が盛り返しているんです。盛り返しているのにはいろいろあって、分譲型だと有料老人ホームと言わないかもしれないとか、あとは、事業を組む上で資金調達と事業リスクがシンプルだからです。高齢者住宅に関するいろいろな制度が細かくなってくることの逆としての面もあります。また、すごく土地が安くなったということもあって、分譲型が出てきています。

ご質問のことで言うと、さっきおっしゃったように高齢者間で中古売買がうまく回るのであれば、子供相続でなければ別に権利形態はどれでもいいわけです。回転（流通）がうまくいくのであれば分譲型でも構わないと思うのです。

一方、日本の住宅に関する税制とか融資の仕組みは全部新築優遇で作られていることの問題があります。例えば持家を売って次も持家にいくと、売却益税の免税を受けられる。持ち家から賃貸にいくと、売却益がたくさん出ると次に買わないので売却益の減免が受けられない。それからローン減税も、ローンを組まないと減税がない。

新築案件を買うという時点での特典はいろいろとあるので、それに惑わされている面もあるのではないのでしょうか。

**B** 買うほうも中古はほとんどつきませんからね。

**講師** アメリカはクリントンさんが大統領になる前は、55歳以上の人が売却して売却益税が生じた場合には、一生に1回に限ってそれは全部減免しますというのをやっていました。クリントンさんでもっと景気がよくなったときには、年齢制限までをも撤廃して、何回でも売却益税は減免しますみたいなこと

をやって、中古流通の活性化を図っています。それからローン減税は、ローンを組んだときにしか減税されないのですが、確かドイツでは、自己資金だろうと金融機関から借りた資金であろうと、新しい家を買うときには同程度に優遇する仕組みになっています。

## B 所得減税。

**講師** ええ。減免措置は全額自己資金であろうとローンであろうとイコールの扱いにしますと。日本はとにかくいろいろなことがあったのでしょうけれども、新築、若者の住宅取得を応援する制度設計ばかりになっていて、熟年の人が分譲を含めて住み替えようとか、そちらのほうがお得というふうには制度設計ができていません。

**B** 利益が出なくてもいいけれども、そこが何か処分できればね。要するに子供たちはそこに入ることはできない。売ってしまうので、少し値が下がってもいいからそこは何か流通してくれれば、分譲型でいいと思うんです。

**D** 損であれば、売れば税金はかかりませんから、その分をそのまま買えるんです。要するに一番の問題は、いま言ったように上がっているときに、アメリカなんかは全部それを買換えてかからないような仕組みをつくってきて、むしろそれがより上がる、その分だけより多くローンが受けられるという、例のやつです。

**B** それがサブプライムになっちゃうので、それより、入る人が、中古でもいいから分譲型の老人ホームに入る、そういう社会雰囲気になってくれればいいんですね。

**A** それは流通機構の問題でしょう。

**B** そうですね。

**講師** でも、分譲型の有料老人ホームはもうそうになっています。

**A** ただ、これから高齢者に限って需要が増えていくわけだから、流通機構としては十分できるんですよ。

別法人にしておいて、それが不動産投資をする。

**講師** それは利用権方式ですか。

**D** いえ、所有権なんだけど、サービスが全然ないわけです。当初はケア付きで何付きでというので高い値段で買ったのに、その会社がつぶれた結果、全く見るも無残な住宅になる。スペースはあるんですよ。箱モノだけはあるんだけど、住宅というのはサービスが付いていることが重要なわけです。そのサービスがなくなってしまうというケースを随分聞いて、これが実は有料老人ホームを買うときの老人の大変な悩みなんです。だから、むしろ分譲よりも賃貸のほうがいいのではないかというご議論が、借りる側はあるのです。ところが、つくる側は賃貸では絶対損だというので、資金源のつく売却方式に行くわけです。要するに永続できるかどうかという問題を常に抱えている気がするんです。

**B** 分譲型で何かあったときに、それを処分できるかというのはものすごく不安なんですね。そこはマーケットが成熟していないわけです。

**講師** 分譲型はそういうリスクを覚悟して買うということですよ。サービスの部分は、マンションの管理組合が管理サービスを頼むのと同じで、どこにあるかにもよりますが、いろんな会社に応札させて、予算額は幾らで、どういうサービスを提供してくれるかと。そういう会社がいっぱい育ってくれば、

その中から3年契約とか5年契約とかで、マンション管理のサービスを委託するのと同じように、高齢者サービスの委託契約がその管理組合と提携がうまくいけばいいだけなのではないでしょうか。

例えば、京都の成熟した - - 成熟しているかどうかわかりませんが、分譲マンションなどでは、別に高齢者用ではありません。ずっと住んでいる人が年を取ってそうなったのですが、大きな集会室を持っていて、その大きな集会室をどうしようかということになって、地元の社会福祉法人とタイアップして、ミニデイサービスを行うことにしました。社会福祉法人はマンションの集会所に出前でやってきてくれて、場代を管理組合に払ってくれて、利用しているのはその分譲マンションの入居者という仕組みです。そういう方法も出てきています。ですから、何もサービスがないのではなくて、組み合わせ方と、これまでの当たり前常識をいかに壊して、いまは非常識かもしれないけれどもユニークな試みをすれば、結構いっぱいツールや可能性はあると思います。

A いま、先生のお話をいろいろ伺いまして、結局、介護保険の払い手なんです。介護保険を切り離して交付金制度になってちゃん切れると、そういうサービス付きの分譲等の流通もパツパツいってしまうのではないかと思うんです。だけど、マーケットが伸びるようにしておけばサービス会社はできますよね。

ただ、高齢者が払い手になるのか。そのサービスの買い手になれるかどうかという、ふところの問題になってくると思うんです。それは結局、年金の問題でしょう。介護保険を切ったら、年金のほうに需要が回ったということになるんですよね、全体とすると。

なかなか明るい話になれなくて申し訳ございませんが（笑）。

H 最近供給されたマンションの中で、さっき見回り型という前出しサービス等で、なかなかコスト負担が難しいという話がありましたけれども、30戸ぐらいの小規模のマンションが西日暮里で販売されまして、そこは管理人さん

がヘルパーの資格を持っているんです。居住者の生活状況とか、何か困ったことの相談を受けて、地域の医療サービスと連携しているので、何かあったらそっちに回すというふうな形です。

さらには、そういうサービスをすると管理負担もプラスアルファになりますので、1階にコンビニのセブンイレブンを入れまして、そのリース料を管理費サービスに転用するという形を売り主がやっています。さらには、みんなで交流するスペースみたいなものがありまして、たぶん今後はそこが場合によっては共用空間になり、さらに私が期待しているのは、その共用空間が、各人が居室内で食事とか何か難しくなってきたときに、その中心部を改造して、地域の介護サービスと連携しながらやっていくような対応も含めて、運用していくモデルになれば面白いかなと思っています。

マンションの売れ行きが悪いものですから、民間も少しずつターゲットを絞って、シニア向けのマンションで、かつコストがあまりかからないような形で、差別化しながら供給していくというパターンも、ちょこちょこですけれども、出てきてはいます。

**B** 建築研究所で、最近、建築構造だけではなくて、そういう使い方とかソフトまでやっていますね。

**H** エンドユーザー向けのものですね。

**B** でも、高齢者の関係は一切出てこないんですよね。例えばどんな建物がいいのか、それをどういう形で運用していくのかという話まで、いま建築研究所がいろいろな形でやっています。ただ、その中でいくと、防災とかそういう一本槍で。

耐震とかそちらばかりで、高齢者関係はゼロなんです。

**講師** 高齢者は、特に元気がある人ほど切羽詰まっていないというか、す

ごくじっくり選ぶ傾向があります。

B さっきの話じゃないですけど、防災というのはやっぱり票になるんですよ。建築研究所でも防災というのはポイントなんだけど、どうも高齢者向けというのは、地方でも票にならないし、建築研究所でもポイントにならないんです。

A それでは、今日はどうもありがとうございました。(了)