

超高齢社会の住まい

- 住宅と施設の間をスムーズにつなぐ
→相談のプラットフォーム
- 地域の「居場所（居合わせる場所）」の創出
→コミュニティ形成ばかりでなく、相談の入口づくりへ
- 居住支援の強化・充実
→今回の法改正を踏まえた包括的居住支援

大月敏雄

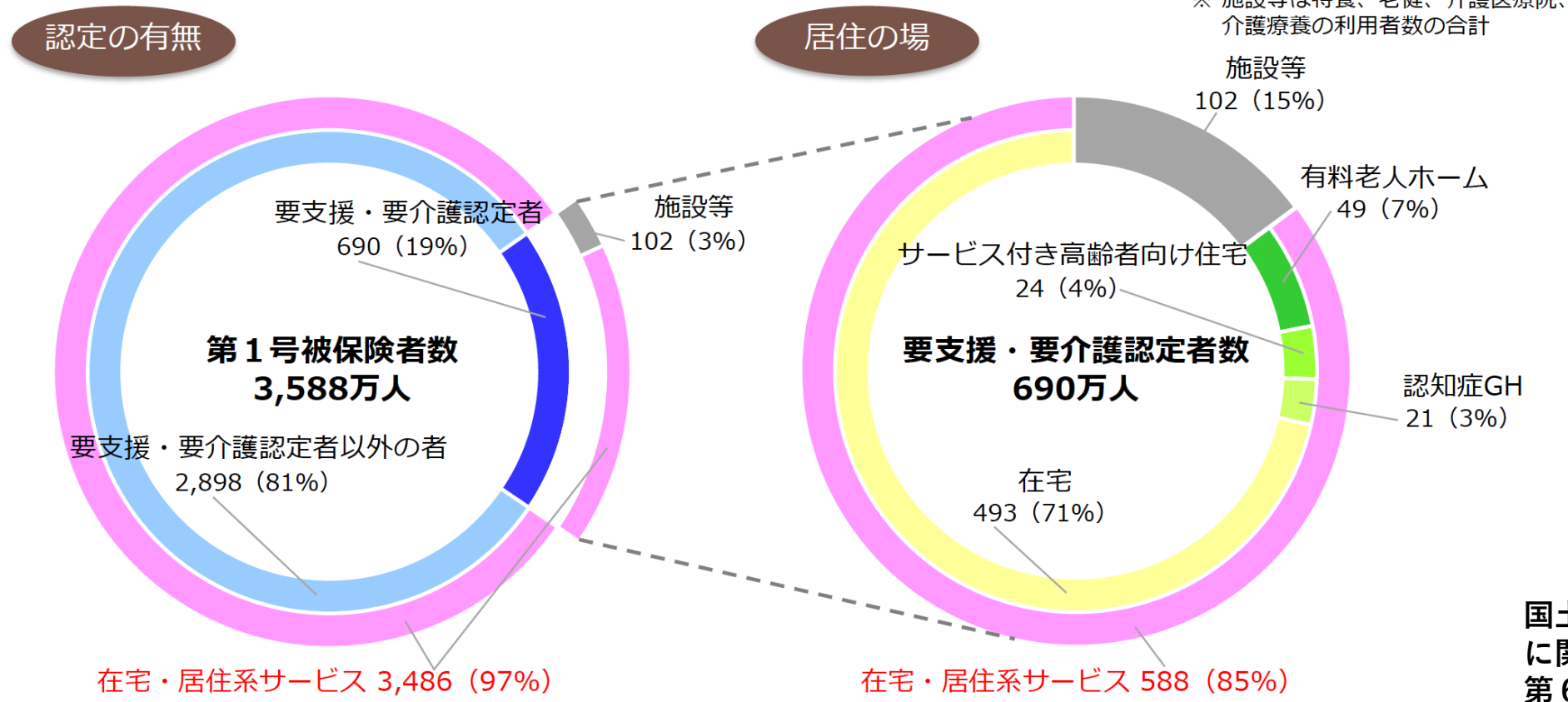
東京大学 建築学専攻・高齢社会総合研究機構・復興デザイン研究体

○ 高齢者の9割以上は在宅

→ 第1号被保険者3,588万人のうち3,486万人（約97%）が在宅（居住系サービスを含む）

○ 要介護の高齢者も約8割が在宅

→ 要介護認定者690万人のうち588万人（約85%）が在宅介護（居住系サービスを含む）

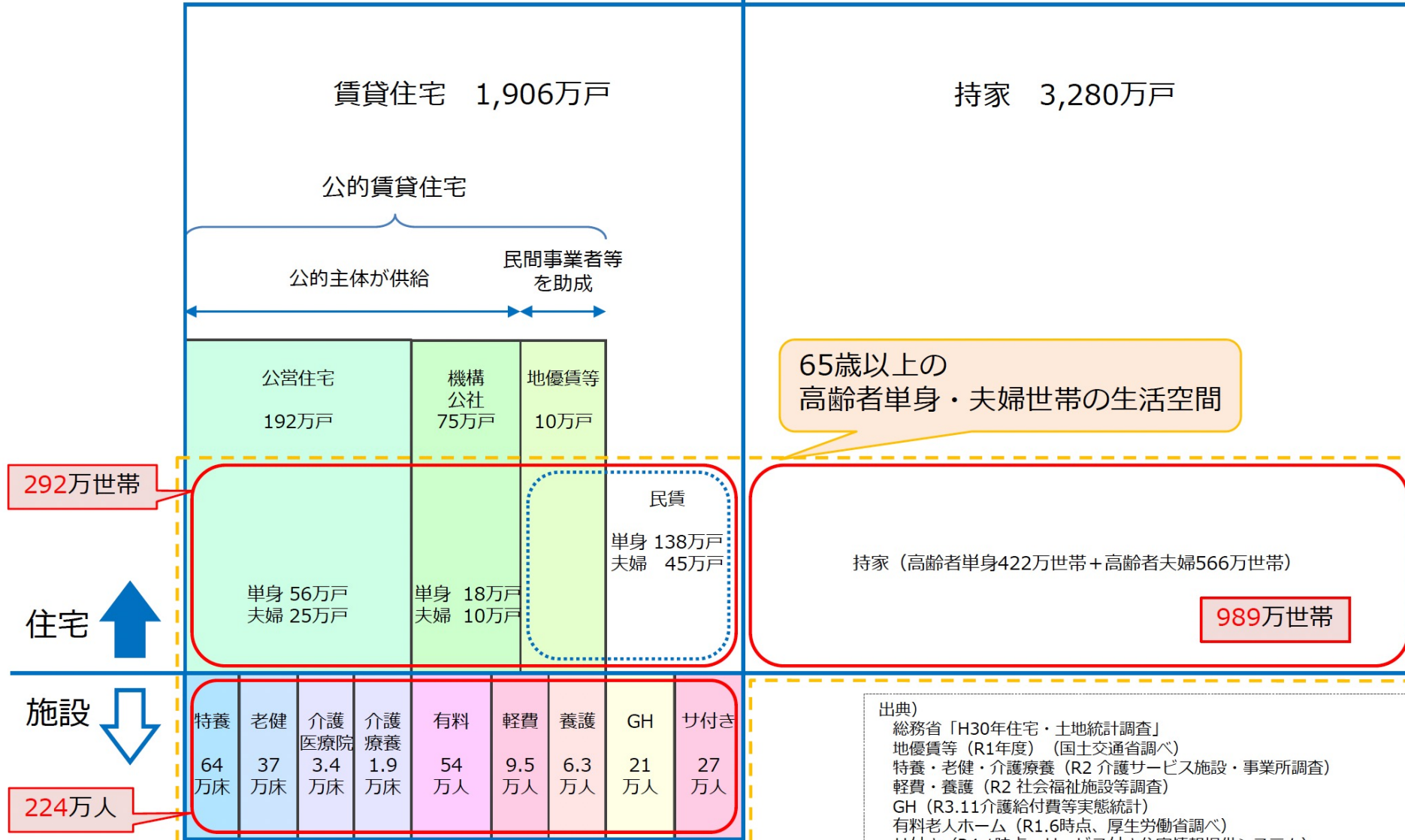


出典 第1号被保険者数、要支援・要介護認定者数、施設等利用者数、認知症GH利用者数は介護保険事業状況報告（令和3年11月末現在、暫定版）
有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の利用者数は、厚労省調べの定員数（令和元年6月末現在）、サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムの登録戸数（令和4年1月末現在）、令和2年度老健事業「高齢者向け住まいにおける運営実態の多様化に関する実態調査研究」（令和3年3月 PwCコンサルティング合同会社）から推計

高齢者の居住状況

賃貸 ← | → 所有

サ高住の数



※ 地優賃等：特優賃、高優賃等を含む

国土交通省「高齢者の住まいに関する現状と施策の動向」
第6回サービス付き高齢者向け住宅に関する懇談会資料
2022年

「高齢者の住宅資産の循環活用に関する検討調査（高齢期の住み替え調査）」

一般財団法人高齢者住宅財団

一般社団法人高齢者住宅協会

■住み替えのきっかけ・時期

- 住み替えのピークは75～85歳頃（遅い）→リロケーションダメージ大、相続がうまくいかない（遺言、信託、早めの相続、空家防止、未登記防止）。
- 「子世帯無」は、年齢が若い時に住み替える傾向。
- 分譲住宅では60代以降（早めの住替）から、サ高住・有料老人ホーム70～80代
- 子世帯有の割合が高い「サ高住等」では「子世帯の近くである」が3割。

「高齢者の住宅資産の循環活用に関する検討調査（高齢期の住み替え調査）」

一般財団法人高齢者住宅財団

一般社団法人高齢者住宅協会

■住み替え前の持家

● 7～8割が「売却」。

●理由は「住み替え費用・生活資金の確保」が約6割、老後に備えた「保有資産の整理」「持家管理の負担軽減」がそれぞれ3割。

●60代後半では、「売却」収入が「住み替え費用」「住み替え後の生活費」に。

■相談相手

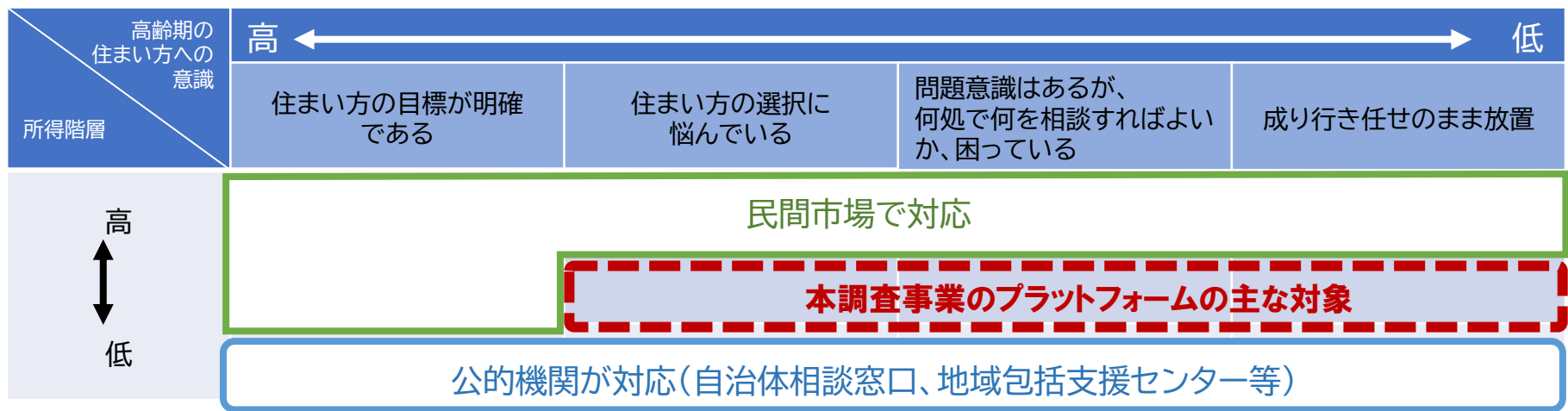
●「空き家のまま（活用方法を決めていない）」の理由は、「家財処分できない」「将来、子どもに相続したい」の割合が高い。

●70代前半までは「配偶者」。70代後半以降は「子ども」。どこにも「相談しなかった」が約半数。

1. 持家高齢者の住まい方相談支援の意義

- 住宅の確保が困難な高齢者の住まいの相談支援は、居住支援協議会が担うが、持家高齢者の住まいの相談支援は、低所得層以外は、基本、民間市場に委ねられている。
- しかし、民間市場では、高～中堅所得層の「住まいの目標が明確な層」に限られ、持家所有の中堅所得層を中心とする「住まい方に困っている」層の住まいの相談支援は、空白な状態にある。
- 一方、「住まい方に困っている」持家高齢者は、計画的に高齢期の住まい方を検討・準備されず、身体弱体化してから、消極的な住み替えを余儀なくされ、持家が空き家化するケースが多い。
- 高齢者の居住の安定確保、既存住宅ストックの流通促進の観点から、現行制度や民間市場で対応されていない持家高齢者の住まい方の相談・支援に取り組む必要がある。

*中堅所得・持家層には、潜在的に低所得層も含まれており、将来的に住宅困窮に陥る可能性が高い。これら世帯は表面化しにくく、本取り組みを通じ発掘し、居住支援協議会と連携し対応を進める。



一般財団法人高齢者住宅財団
 一般社団法人高齢者住宅協会
 国土交通省スマートウェルネス等推進事業
 『高齢者の住宅資産の循環活用に関する検討調査』
 令和5年度

**高齢の持ち家層
 困っている人は多い**

**低年金
 子どもが・・・
 だまされて・・・**

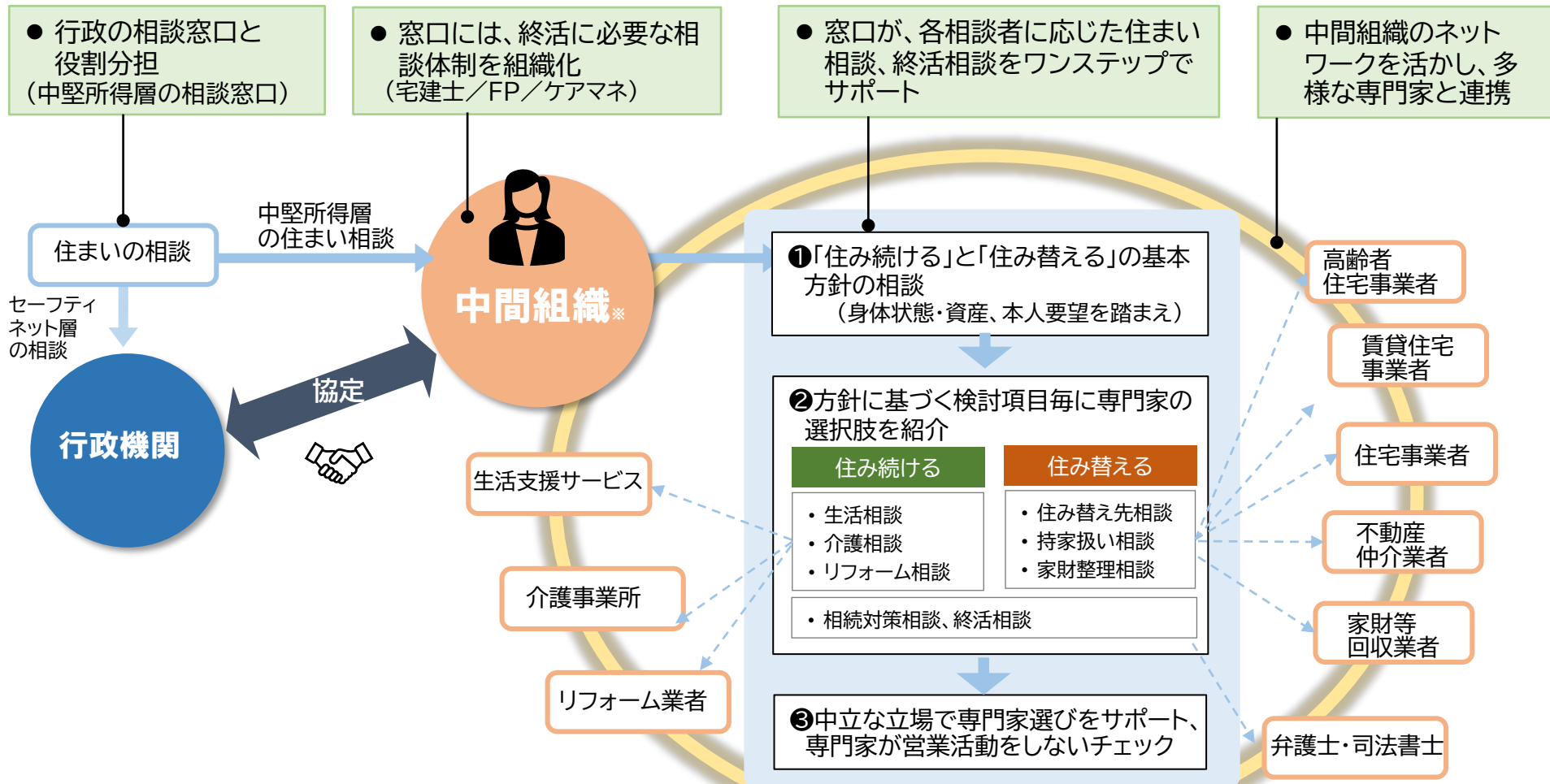
**が、
 家があると福祉の
 対象にならない**

■高齢期の住まい方と住宅資産活用を推進するプラットフォームのイメージ(案)

一般財団法人高齢者住宅財団
 一般社団法人高齢者住宅協会
 国土交通省スマートウェルネス
 等推進事業
 『高齢者の住宅資産の循環活用に関する検討調査』
 令和5年度

住まい相談窓口には、行政と民間業者を補完する「中間組織」の介入が必要

中堅所得層を主な対象とする、住まい方の相談～業者の選定・契約までのワンストップの伴走支援体制の構築



タテ割りの相談でなく
 ヨコつなぎの相談

社会保障としての相談支援

憲法13条
 幸福追求権の実現として
 (早大、菊地先生)

※中間組織は、既に住宅事業者とネットワークがある、半公的機関が想定される。

地域の「居場所（居合わせる場所）」の創出

・意に反して（その日、その時の気分に反して）**強制的に交流**させられないための工夫。どんな人間でも起きている間中元気なわけではなく、積極的な気分の時と消極的な気分の時がまだらにやってくる。これを施設設計・施設プログラムの計画の大前提として、**交流したい人は交流に、一人になりたい人は一人になる環境を、他人が交流しているのを見るのがいい人はその場所を、**提供できる仕組みの追究が必要であろう。

・交流ばかりでなく、「**居合わせる**」ことを大事にしたい。交流という仕掛けやイベント（お食事会や出し物の披露など）を通じて、「同じ悩みを持っている人」「誰かと話したい人」が会うことこそが、交流の規定的な機能だと思う。このような「居合わせる場」の形成によって、自然と、利用者同士、利用者とスタッフがポツポツと会話を始め、普段からの疑問や悩みを投げかけ、少しずつそれが「**インフォーマルな相談・傾聴の場**」に育っていくことが重要と思われる。