

# 高齢期の住まいと居住の安心

檜谷美恵子

Written by Miko Hinokidani

日本ではこれから今世紀半ばころまで、未曾有の超高齢社会が続く。この変化を見越して、近年、高齢期の生活の安心に関わる社会制度があいついで見直されてきた。たとえば、医療分野では、療養病床が大幅に削減された。この改革は、高齢者の「社会的入院」を抑制し、医療費の削減に寄与すると期待されている。けれども、これにより「社会的入院」を生んでいた事情が改善されたわけでも、これにかわる現実的な選択肢が示されたわけでもない。その結果、行き場を失った高齢者が「介護難民」となり、大量に出現している。

介護系居住施設の新規建設抑制も同様の問題を提起している。ノーマライゼーション<sup>(※1)</sup>の理念のもと、居宅福祉が目指されることに異論はないとしても、在宅高齢者の暮らしを支えるサービスや拠点施設の整備、そしてなによりも高齢者がそこで日々生活する住まいの整備が立ち遅れているため、理念と現実とのギャップは大きくなる一方である。

高齢期という人生の最終段階を、最後まで自分らしく生きようとするとき、安心して住み続けられる住まいを確保することは、重要な問題である。社会保障制度の先行きへの不安が増すなか、人々はどうのように高齢期に備えようとしているのだろうか。そこからどのような課題がみえてくるのだろうか。本稿では、高齢期を迎えた人々へのインタビューと、シニアマンションに居住することになった自らの体験をもとにこれを探ってみよう。

## 自宅に住み続ける

日本の高齢者は、その多くが持ち家に居住している。世帯主年齢が65歳以上の世帯についてみれば、その約8割が持ち家に居住して

いる。これらの世帯の多くは、可能な限り自宅に留まりたいと考えているはずである。

この夏、インタビュー調査に快く応じてくれたRさん（70代の男性）も、そう考える一人である。昭和10年代に建てられた木造の二戸一建ての住宅に、幼少の頃からずっと住んでいる。良好な住環境が維持されており、交通の便もよく、申し分のない住宅地である。ただし、Rさんが働き盛りの頃と比べると住民構成は一変している。近所には80歳以上の高齢者が多いといい、自宅を処分しないまま施設等に移る方が多いのであろう、ふだん使われていない様子の住宅が増えている。不在住宅の割合は2割を上回り、町内会は有名無実化、活動も停滞しているそうだ。

Rさんは現在、妻と母親の3人で暮らしている。仕事から解放されて生まれた自由な時間を、趣味や付き合いに活用する一方、90歳超の母親の介護にもあたっている。少し前まで一緒に暮らしていた父親は、介護施設で1年以上世話になったのち、昨年亡くなった。その施設に入所するまでの苦労談は、「介護は家族だけでは支えきれない」という言葉に重みを感じさせた。長男だったRさんは、親の世話をみることは当然と考えてきたが、自身の子どもには同じことを求めないという。独立し、それぞれの家族を形成している2人の息子は、仕事の関係で遠方に居住しており、同居は考えられないそうだ。

子どもに負担をかけたくないというRさんだが、高齢の母親と自身の加齢を重ね合わせると先行きには不安を感じている。何度かの大規模な改修工事を経て、原形をとどめなくらいに変更されてきた住まいだが、それでもなお段差が残っている。改修では思うようにならないので、建替えも検討しているが、構造上、壁を共有する隣家との調整が必要で、うまくいくかどうかわからない。このため、今後は住み替えを含む様々な選択肢を検討したいのとのことだった。

まちなかの戸建て住宅に住むTさん（70代の女性）は、一人暮らしになって20年以上になる。日々、仕事と多彩な趣味の活動に忙し

いが、自宅は、懇意にしている大工さんの勧めもあって、3度も改修している。直近のリフォームでは、木の香りが楽しめる住まいにした。その際、1階だけで暮らせるよう、居住空間を全部1階にまとめた。広々した大空間がよいと考え、台所と居間の仕切りも取り払い、必要があれば天井から吊したカーテンで仕切るのだそうである。維持管理が容易なようにと、水周りは一か所にまとめた。また、掃除がたいへんな洗面所は思い切ってなくした。台所に大きな鏡を取り付けたので、なくても困らないという。

必要なサービスを利用しながらできるだけ長く自宅で暮らしたいというTさんは、同じ市内に住んでいる息子とその家族に、自身の介護のために迷惑をかけたくない、という。活動的なTさんは、「近所つきあいは煩わしいので、あまりかかわらないようにしている」が、「最近、デイサービスへの送迎車をよくみかけるようになった」と近所の様子を気にかけている。

\*\*\*\*\*

### シニアマンションで暮らす

重介護状態になって、いよいよ対応できないようになってからは、施設入所か、寝たきり・寝かせきりか、ということにもなりかねない。自宅に住み続けたいというRさんやTさんもそのことを懸念していた。

そこで思い浮かぶのは、早めの住み替えという選択肢である。たとえば、まちなかの便利な場所に新しく供給されたマンションであれば、病院にも近いし、家の手入れや管理にも手間がかからない。一方、有料老人ホームやケア付きの高齢者専用賃貸住宅は、介護の安心を求める要支援高齢者のニーズに対応している。ただ、この場合には、多額の費用負担を伴うものであっても、確保できる専用スペースが小さい。長年使っていた愛着のある家具などを持ち込めないなど、セカンドライフを楽しみたい、自分らしく暮らしたいとい



シニアマンション外観



玄関ホールカウンター

う思いを受け止められないおそれがある。医療や介護事業所と提携したシニアマンションは、一般のマンションとも、要介護者の居住を想定した施設型の住まいとも異なる、もう一つの選択肢である。医療や看護、介護、配食サービスの確保等という高齢者のニーズに応えるために、マンションの共用部分を大きくとり、これを活用して、提携した医療機関や給食サービス事業者がオンサイトでサービスを提供する一方、一般のマンションと同様、それらの運営は、入居者が構成員となる管理組合に委ねられている。

私が住んでいるシニアマンションには、現在、154世帯が入居している。入居者の平均年齢は75歳。単独もしくは高齢夫婦のみの世帯が多い。ただし、高齢の親とその子からなる家族世帯も住んでおり、シニア向けといっても「高齢者専用」ではない。年齢制限はなく、親子入居はもちろんのこと、孫や孫家族と同居してもかまわないのである。

入居のきっかけや動機は、世帯によって様々である。私の場合、高齢の母が長年住んでいた自宅での暮らしを続けることが難しくなったことである。住み替えにさいして重視したことは、長年暮らしていた地域にとどまることで、母のそれまでの付き合いを維持できるようにすること、必要なときに介助が得られること、の2点だった。予約さえすれば毎日の食事の心配がいらぬことや、提携する医療機関に介護事業所が併設されていて、ヘルパーの確保や一時的入院が容易であること、介護用ベッドや専用入浴設備を備えた看護室があり、いざというときには、それらを低料金で利用できることなども重視した。

通常のマンションと異なる点は、共用部分かなり大きいことである。男女別大浴場、障害者対応トイレを含む男女別トイレ、理美容室、ジャグジー、マッサージ室、フィットネスルーム、ホビー室、ゲストルーム、AVルーム、レストラン、トランクルームなどがある。大半の共用施設は入居者であれば誰でも無償で利用できる。有料で貸し出されるのは駐車場、トランクルームと、AVルーム、ゲストルームで、管理人は24時間体制で常駐、平日の昼間には看護師も派遣されている。各住戸に緊急通報のシステムが導入され、希望者には、見守りサービスが低料金で提供される。このように、一部の施設やサービスは有料となっているものの、これらすべてを敷設し、維持するために必要な費用の大半は、マンション

の分譲価格と管理費でカバーされている。たとえば、レストランでは朝昼晩と3食の食事を予約制で提供しており、追加料金を払えば各住戸までの配達にも応じてくれるが、利用者が支払う料金はサービスの対価の一部であり、管理費会計から事業者へ支出される業務委託費が大きなウェイトを占めている。マンションと最寄りの駅、提携病院を巡回するバスも、1回100円

で利用できるが、この料金では、運転手の人件費など必要な経費を全額賄うことはできない。このため、分譲価格は通常の同規模、同立地のマンションに比べれば割高であり、とくに月々徴収される管理費は相対的に高額である。

大半の入居者は戸建て持ち家から移ってきた人々で、マンション暮らしは初めてという人も少なくない。入居開始から1年あまりが過ぎ、その仕組みに戸惑いな



レストラン配膳カウンター



共用のレストラン

がらも、住縁で出会った仲間と趣味やスポーツ、小旅行などを楽しむグループ、ボランティアベースの相互扶助活動に取り組みむグループ「助け合いの会」など、多様なグループ、活動が生まれている。レストランや大浴場などで、入居者同士が顔を合わせる機会が多く、自然と相互の交流が生まれることになる。活動拠点として使える空間が多いこともアクティブライフを促すことに寄与している。ここでは管理組合の活動も活発である。バス委員会やレストラン委員会などの専門委員会が結成され、入居者からの意見、提案をもとに、改善案を練り、委託事業者と折衝するなど、多様な活動が展開されている。

シニアマンションは、その特徴を十分に理解している入居者にとつては合理的な選択肢である。用意されているサービスをフル活用する人々のみならず、そうしない人々でも必要になればいつでも使えるという安心感は大きいからである。相対的に高い管理費も一種の保険と考えれば納得がいく。ただ、いざという時に頼りになるのは、サービスの種類や量よりも人的資源である。その多寡が各人の安心感や満足度を左右する鍵を握っているように思われる。

## 居住の安心を支える社会の構築

職住分離が進展した20世紀、マイホームを求めて郊外に移り住んだ人々は、発達した交通ネットワークを利用し、生活圏を広げていった。PTA活動など子どもを介した付き合いが、地域で関係性を構築する数少ないチャンスだった。しかし、これを介して結び付く期間は短く、子どもが成長し、家族の離散・分解が進行すると、バラバラな個人が残された。

いま、防災や福祉をテーマにして、地域の取り組みを促そうとす

る試みが各地ではじまっているが、その前途は多難である。住民の高齢化がすすみ、エンブレティネスト※と化した住宅地では、常住者のいなくなった住宅や住宅が取り除かれた跡の空き地がひろがっているからである。地域生活の持続可能性を脅かすこうした変化は、高齢期を迎え、自宅に住み続けたいと願う人々の不安を増幅している。

本稿で紹介したシニアマンションは、集まって住むことでその不安を和らげようとしている。ここに集まった高齢者は、新たな「まち（自治組織）」を選択した人々である。この「まち」では、高齢者に特化することで合意された、高福祉・高負担社会が実現している。

シニアマンションを「まち」と捉えるのは、自宅で安心して住み続けたいという高齢者の願いをかなえるためには、在宅高齢者を支える地域福祉の拡充が不可欠と考えるからである。シニアマンションは、地域社会がそこに到達するまでの間の経過的選択肢である。ここに多様な世代の住民が加わり、大きな「まち」に育つとき、高齢期の安心居住の実現に向けて一歩でも近づくとように思われる。

CEL

（※1）障害者も健常者も、高齢者も若者も、同じ条件で生活を送ることができる成熟した社会に改善していこうという営みのこと。

（※2）「空（から）の巣」の意味。また、現代の家族において子育て終了後の夫婦、特に女性が陥りやすい生きがい喪失感のことを意味する場合もある。

### ◎ 檜谷 美恵子（ひのきだに・みえこ）

京都府立大学大学院生命環境科学研究科教授。専門分野は住居学・居住政策論。主な論文は、「都市生活のリ・デザインー居住・消費・福祉」（植田他編『都市のカバナンス』岩波書店所収）、「持ち家所有と都市居住政策ー所有から利用へのテニユア再編」（住田編『現代住まい論のフロンティアー新しい住居学の視角』ミネルヴァ書房所収）など。