

平成 22 年 11 月 23 日

マンションが持つ高齢者の安心居住の可能性

1. 高齢者の数と割合などの現状

現在、日本の 65 歳以上の高齢者は、全人口の 22.7%。高齢者の内、介護認定者は全人口の 3.7%（前期高齢者の 4.3%、後期高齢者の 29.7%、全高齢者の 16.4%）である。

日本の高齢者数と割合の現状				H22. 10. 23坂田作成					
No.	分類	(万人)	(%)	介護認定者の割合 (%)					
1	人口	12,741.3	100.0						
2	前期高齢者	1,513.0	11.9	前期高齢者の 4.3 ( 65.1÷1,513.0)					
3	後期高齢者	1,384.6	10.9	後期高齢者の 29.7 ( 411.4÷1,384.6)					
4	2～3計	2,897.5	22.7	全 高齢者の 16.4 ( 476.5÷2,897.5)					
	↓4の内、介護認定者数と割合			前期高齢者		後期高齢者		合計	
	介護認定	(万人)	(%)	(万人)	(%)	(万人)	(%)	(万人)	(%)
5	要支援 1	60.6	0.5	8.9	1.9	51.7	10.8	60.6	12.7
6	要支援 2	63.6	0.5	9.8	2.1	53.7	11.3	63.6	13.3
7	経過的要介護	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0	0.0	0
8	要介護 1	84.2	0.7	11.0	2.3	73.1	15.3	84.2	17.7
9	要介護 2	82.8	0.7	12.1	2.5	70.8	14.9	82.8	17.4
10	要介護 3	68.7	0.5	9.0	1.9	59.7	12.5	68.7	14.4
11	要介護 4	61.6	0.5	7.3	1.5	54.3	11.4	61.6	12.9
12	要介護 5	55.0	0.4	6.9	1.4	48.1	10.1	55.0	11.5
13	5～12計	476.5	3.7	65.1	13.7	411.4	86.3	476.5	100.0
前期高齢者とは65～74歳／後期高齢者とは75歳以上									
1:平成22年5月1日現在確定値（総務省統計局）									
2～13：平成22年6月末現在（厚生労働省介護保険事業報告書暫定値）									

2. マンションで対象とするべき高齢者

前期高齢者の内、介護認定者は僅か 4.3%であり、まだ高齢期への不安は大きくないと思われる。それに対して、後期高齢者の内、介護認定者は 29.7%となり、後期高齢者になると不安は大きくなると思われる。

そこで、高齢期の生活に不安を感じているのは、高齢者の約半分と割り切ると、それは全人口の約 1 割程度である。そして、その 1 割は、マンションにおいても何らかの対策の対象とするべき高齢者と仮定してもよいのではないだろうか。

3. 自宅にいつまで住み続けられるのか

マンションに限らず自宅では、一般に要介護 2 以上となると住み続けることは困難になると思われる。とはいえ、一定の条件の下では、自宅に住み続けられる可能性はあり、シニアライフ情報センターの池田敏史子氏によれば、次のとおりである。

自宅で最期まで住み続けるための主な条件としては以下が挙げられます

1. 住まいを所有しており、退去を求められないこと
2. 家族が同居しているか、単身ならば老後資金にゆとりがあること
3. 自分のスペースが確保され、比較的広い住居であること
4. 自立心が旺盛なこと
5. 自己管理ができること
6. 地域に親しい知人、親族がいること
7. 身近にホームドクターがいること

一般には、単身になってしまうなど、なかなか要介護状態で自宅（マンション）に住み続けるのは困難と考えると、その先は、「やむを得ない住み替え」という選択肢になるのかも知れない。いずれにせよ、マンションで何らかの支援の対象とするべき高齢者は、自立から要支援程度までと考えられる。

#### 4. マンションが持つ高齢者の安心居住の可能性

バリアフリーのマンションは高齢者の安心居住にとって、戸建住宅よりも可能性が高い。その理由は、一般的に次のとおりである。

- (1) 戸建よりも暖かい（ヒートショックが小さい）
- (2) 1人で管理しなくてもよい（戸建の庭の管理は大変）
- (3) 防犯性能が高い（人目が多いなど）
- (4) 利便性の高い所に立地するものが多い（雪国ではマンションに限る）

このマンションに、生活支援サービス（安否確認、家事代行、食事の提供など）を追加することによって、更に安心となる。

課題は、全組合員中、1割程度の者のニーズに対して、どのようにサービスを提供するかである。

管理会社が専有部分サービスとして提供する場合、個別の契約では旨味は薄い、組合との契約ではサービスが不要な組合員が賛成しないだろう。

そこで、最初の内は緊急通報サービスなどの大半が合意できそうなものを導入し、個別サービスのニーズが高いマンションではオプション契約で対応していくこともよいと思う。

また、サービスを提供するのは管理会社ではなく、専門の会社が地域で複数のマンションや戸建住宅も対象としてサービスを提供するパターンもあり得る。

バリアフリーのマンションにおいては、ハードは問題ないのであり、そこにソフトをどの程度導入するかによって、全く普通のマンションから、有料老人ホームに近いものまで、可能性を広げていくことができるのである。

サービスは今後増えて来るに違いない。私は、必要に応じて生活支援サービスを受けつつ、なるべく長く自宅のマンションで住み続けたいと思うと共に、やむを得ない住み替え先としての特別養護老人ホームやグループホーム等には心から行きたくないと願っている。

マンション管理士 坂田 英督

# 10. 介護を受けながら住み続けることのできる住まいの機能について

図表 15: 介護を受けながら住み続けることのできる住まいの機能について(概念整理)



## 12. ライフステージと住み替えの動機との関係

50歳以降のライフイベントを契機にした各ライフステージと、住み替えの動機及び住み替え後のライフスタイルとの関係を整理

年齢		特徴		住み替え後のライフスタイル					
本人 (歳)	子 (歳)	ライフ イベント	動機	子と別居				子と 同居 近居	
				居住地域内志向	都心・まちなか 志向	田園・郊外志向	その他		
50	30	子独立	<b>積極型 住み替え</b> ・自立した 元気な 生活 ・将来へ の備え		子供の独立を契機に 将来のライフスタイルを 見据えて、 生活利便性を求めて 都心・まちなかの マンションへ 住み替え				
60	40	退職				退職を契機に、 ゆとりや 自然を求め 田園地域や ふるさとに 住み替え	海外へ		
70	50	前期高齢期		現在の住宅についての不安・不満 (急病等緊急時の対応、維持管理、介護が 必要になった時の不安、規模が過大等) を契機に、 バリアフリー化された・生活利便性の高い マンションへ 住み替え		UIターン	リゾート居住	二世帯 居住	二世帯 居住 子世帯と 近居 配偶者の 死亡を 契機に 子世帯の そばへ 住み替え
80	50	後期高齢期	身体状 況変化 単身化 要介護 ・サービ スの緊 急性 ・現在の 問題へ の対処 必要に 迫られた 住み替え		介護が必要になったことを契機に、 ケア付きの・気候のよい・終身利用等の 高齢者向けのハード・ソフトの整った 介護サービス付きの施設・住宅へ 住み替え		マルチ ハビテーション		等

出典：「住宅資産の活用による少子・高齢社会に対応した公共賃貸住宅の供給方策のあり方の検討調査」  
 (平成15年3月 財団法人高齢者住宅財団)