

高齢者の理想の住まいとは

パブリックコンサルティング事業部 主任研究員 高尾 真紀子

年をとったときにふさわしい住宅とはどのようなものだろうか。高齢者向けというと暗いイメージを持つ人もあるが、最近では従来の施設とは一線を画した、高齢者向けの住宅が増えている。

リタイア後の生活と住まい

仕事をリタイアしたら、どこでどんな暮らしをしたいだろうか。故郷に帰って暮らしたい。田舎暮らしで自給自足の生活をしてみたい。自然を満喫しながら便利なリゾート地で暮らしたい。便利な都心に住み、観劇やコンサートを楽しみたい。住み慣れた地域で地域の友人と交流しながら暮らしたい。アンケート調査ではこんな答えが返ってくる。

子どもや孫と一緒にのんびり暮らしたい。仕事や家事から解放されて暮らしたい。医療や介護が必要になった場合にも安心して暮らせる住まいが欲しいという人も多い。いやいやリタイアなんてとんでもない、いつまでもバリバリと仕事を続けたいという人も、もちろんいるだろう。

住まいは暮らし方と密接に関わるだけに、人々の住まいに対する要望はさまざまである。子どもが巣立って家族の人数が減れば、部屋数は必要なくなる。病気でなくても身体が弱ってくれば、家の掃除やメンテナンス、庭の手入れは大変である。坂道や階段はつらいし、自動車の運転もできなくなるかもしれない。

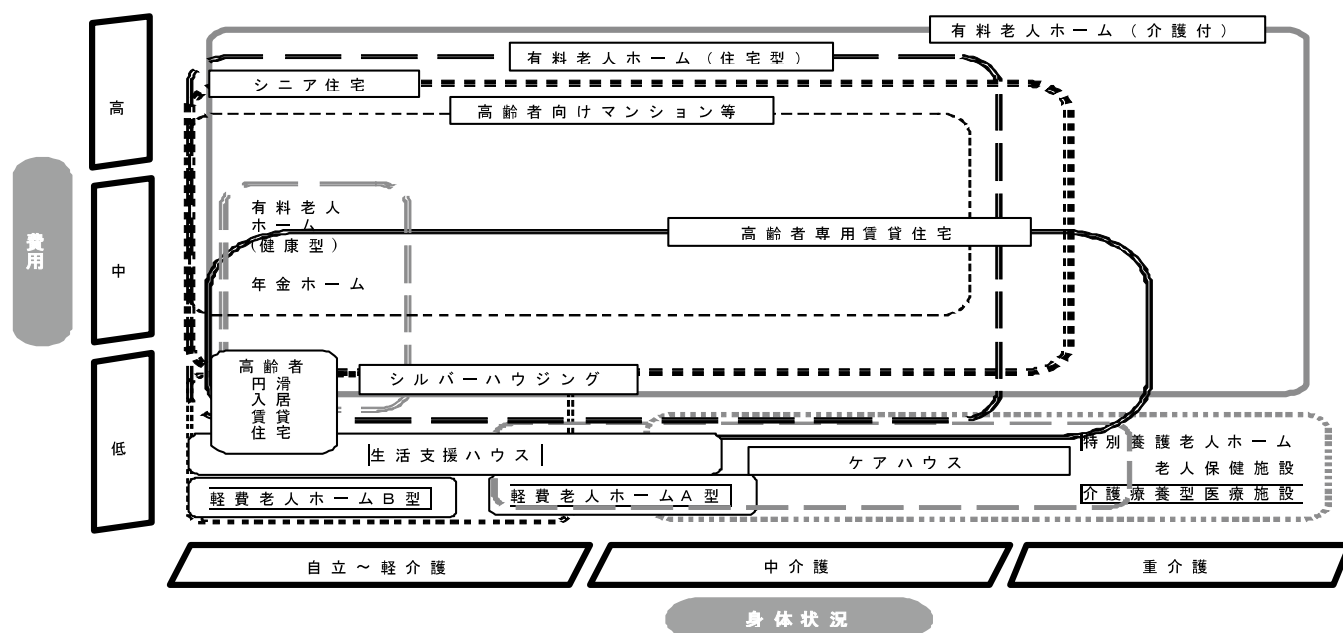
多くの高齢者は、現在の住まいに住み続けることを望んでいる。しかし、今の家を手放して都心の便利なマンションで暮らすことや田舎に移り住むこと、都心と田舎を行き来して暮らすことを望む人もあるし、医療や介護が併設された住宅を求める人も一定程度あるようだ。

高齢者向け住宅の類型

では、高齢者向けの住宅にはどのようなものがあるのだろうか。「高齢者住宅」と呼ばれるのは、一般的に段差がなく、通路が広いなど高齢者の特性に配慮した設計がなされ、生活支援や介護サービスが受けられる住宅である。しかし、一口に高齢者住宅といっても、基づく法制度や要介護度等によって様々な類型がある。

高齢者住宅を身体状況と入居者が負担する費用でポジショニングすると(図表1)、介護度が高い人向けには、特

図表1 高齢者住宅の位置づけ



別養護老人ホーム、老人保健施設、介護療養型医療施設など、介護保険の施設が位置づけられる。また、費用負担が比較的少ない住宅として、中程度の介護度ではケアハウス、介護が必要でない人対象の軽費老人ホームといった公的な施設がある。しかし、これらを住宅だと感じる人は少ないかもしれない。

一方、民間企業などが運営している有料老人ホームや一部の高齢者専用賃貸住宅(高専賃)は、介護度が低い人から比較的重い人まで、幅広くカバーし、費用も中程度から高いものまでバリエーションが多い。

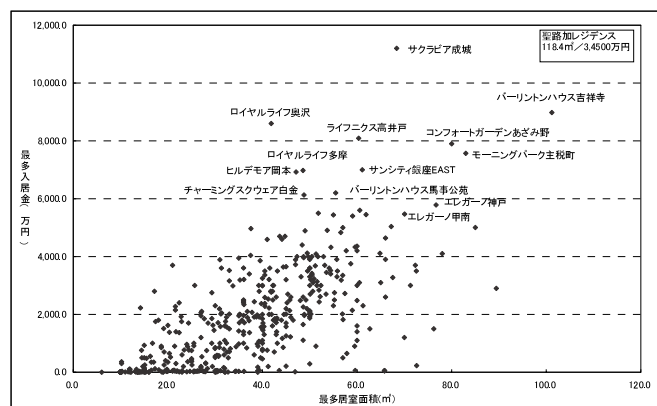
介護度が低く、費用が高いポジションには有料老人ホーム、高齢者マンション、シニア住宅の一部が位置づけられる(図表1)が、なかでも、当初の費用負担が最も大きいのは、自立型のホームである。

自立型というのは、入居時に介護が必要でない高齢者を対象とするホームであり、公的な分類としては、介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホームの他、高専賃にあたるもの、一般の賃貸住宅、分譲マンションなど多様である。ここでは、これらを含めて自立型ホームと呼ぶことにする。

こうしたホームには建設にあたっての公的な補助はなく、入居者が要介護状態にならない限りは介護保険の給付もない。自立型ホームの多くは、入居者が亡くなるまでの利用権を保証する入居一時金方式(分譲型・賃貸型を除く)をとっているが、入居一時金は家賃の前払いという性格をもっており、元気な方が入居するホームでは入居期間が15年以上に及ぶ場合が多いため、入居金が高額になるのである。

入居一時金の分布を見ると、ゼロから1億円を超えるものまであり、居室の面積との関係で見ると、全体に、面積が広いほど入居一時金も高いものの、一様な関係ではない(図表2)。入居一時金の価格は、立地、居室面積に加え、共用部の割合、介護や医療の体制等に左右され、さらに運営企業の信用力が関わってくると考えられる。

図表2 自立型ホームの居室面積と入居一時金



資料)タムラプランニング&オペレーション資料(2008年3月)より作成

高齢者住宅に求められる要素

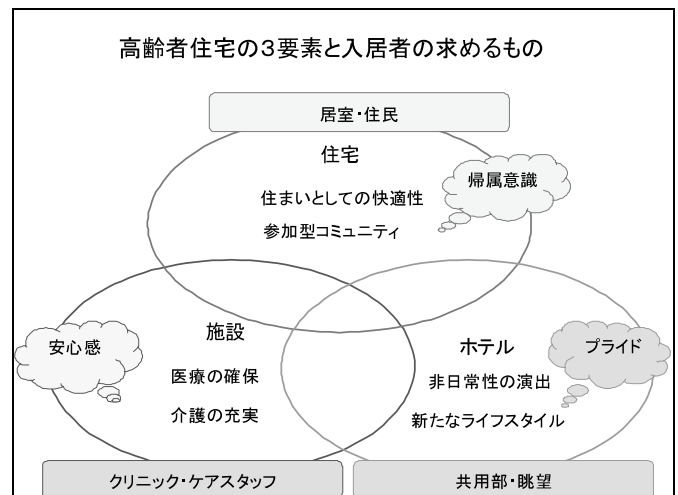
では、このような元気な高齢者を対象とする住宅には、どのような要素が必要だろうか。

高齢者住宅には大きく分けて、①住宅としての要素、②ホテルとしての要素、③施設としての要素、の3つの要素があると考えられる。

多くの高齢者住宅はこの3つの要素を持っているが、入居者によってそのうちのどの要素を重視するかは異なる。家の中での充実した暮らしを望む人は住宅機能を重視するだろうし、家の中よりも外での楽しみやアクティビティを好む人や様々なサービスを望む人はホテルの要素を、病気がちの人や身体が弱ってくれば施設としての要素を重視するようになるだろう。

また、事業者側も立地や企業戦略によって、3つの要素のうちどの部分を重視して顧客に提示するかが異なっている。

図表3 高齢者住宅の3要素



なお、以下の事例では、主として比較的高価格の自立型ホームを採り上げている。高額なホームが理想的とは限らないが、理想の一部を実現している可能性が高いと考えられるからである。また、各ホームの特徴は、筆者が判断したものであり、各社の戦略やコンセプトとは必ずしも一致していないことをお断りしておく。

(1) 住宅としての要素

住宅としての要素の第一は居室であり、居室の広さ、間取り、収納などが重要である。しかし従来の高齢者住宅は、病院や施設の延長から考えられていることが多く、部屋の広さや、長く住むことを前提とした使い勝手がやや軽視されてきた面がある。

例えば夫婦用の部屋では寝室が1つの場合が多いが、高齢者夫婦の場合、生活時間が異なるために寝室を分け

たいという声は多い。一般にレストランの充実したホームでは独立したキッチン进行ける例は少なく、お湯が沸かせる程度の電磁調理が普通だが、主婦としては、やはり調理のできるキッチンが欲しいという声もある。また、収納スペースが狭いために、入居者はそれまでの人生の思い出の品を泣く泣く捨ててくるということもあった。

東急不動産の「グランクレール」シリーズでは、何よりも住宅としての性能を重視しており、広さばかりでなく、住宅性能評価に耐える基準で建てられている。「グランクレール美しが丘」は、高齢者専用賃貸住宅（高専賃）という形態をとっており、契約形態においても、居住部分と共用部の利用を含むサービス契約を明確に分けている。

プレサンスコーポレーションは主に関西で高齢者向けの分譲マンション「エイジングコート」を展開している。共用部は大浴場、レストランなど最低限に絞り込み、管理費を一般のマンションよりやや高い程度に抑えていることが入居率の高さにつながっている。関西では、価格を抑え、かつ資産となるこのような分譲マンション型の高齢者住宅の好調が目立っているが、これも住宅としての機能を重視している結果だろう。

図表4 分譲マンション型の高齢者住宅(エイジングコートブレイムビュー琵琶湖)



また、住宅であれば、入居者は住民であり、他の住民との関係も大きな要素である。実際に有料老人ホームなどでは他の居住者との人間関係のトラブルで退去を余儀なくされる例もあり、入居にあたってどのような住民が入居しているのかは大きな関心事である。あるホームでは、たとえお金があっても、そのホームの顧客層と違い、コミュニティに溶け込めないと判断される希望者の入居を断るケースさえあるという。

さらに住民同士のコミュニティをどのようにつくっていくのかも大事なポイントである。

ホームによっては、入居前に様々なイベントやパーティなどを継続して行い、入居者同士の人間関係を意識的

に作っているケースもある。

また、住民同士の交流の活発なホームでは、様々なサークルや同好会があり、自主的な運営が図られている。

こうした人間関係に基づくコミュニティへの帰属意識といったものも、高齢期の住まいには必要な要素であろう。

(2) ホテルとしての要素

高級型有料老人ホームという、まず、豪華なエントランスやレストラン、大浴場、プールなどの共用施設を思い浮かべる人もあるだろう。こうしたものは必要ないとの声もあるが、ホテル的な要素も高齢者住宅においては重要である。都心の夜景や美しい自然の眺望もまたホテル的な要素のひとつといえるだろう。

高齢期になってそれまでの自宅を離れるには決心が必要である。そのときに背中を押すのは、あらたなライフスタイルを提示してくれる舞台装置としての施設である。ここに住めば、自分で食事の仕度をしなくてもいつでもおいしい料理が食べられる、掃除を気にせず毎日温泉や大きなお風呂に入れる、プールやフィットネスクラブで運動して健康になれる、美しい夜景を見ながらバーでゆったりとくつろぐことができるという、今までの生活とは少し違う暮らし方を目に見える形で示してくれるのがこうした設備や施設である。

また、高齢者やその家族にとって、豪華さや非日常性は、プライドを保つために必要とも言える。いまだに姥捨的なイメージでとらえられる人もあるホームへの入居に積極的な価値を見出し、友人たちに「遊びに来て」と言えるためには、ホテル的な空間も大きな意味を持つのである。

図表5 非日常性を感じさせる共用部(エレガーノ甲南)



ハーフセンチュリー・モアが運営するサンシティ銀座EASTは賃貸住宅だが、ホテルの要素が強く感じられるホームである。都心の立地に加え、3層吹き抜けのラウンジ、メインダイニング、プールなど豪華な共用部が、ホテル的な空間を演出している。メインダイニングやホ

ールなどの共用部を最上階に配置することで、都心の夜景の眺望などを共有することができるようにしている。

住居というよりもホテルという位置づけで、外食や観劇など、都心部での文化的な生活イメージを喚起しているのだろう。

図表6 吹き抜けのあるダイニング（サンシティ銀座）



（3）施設としての要素

一方で、高齢者住宅には介護サービスなど施設としての機能もある。高齢者住宅に入居しようとする人たちは、現在は元気であっても、将来病気や介護状態になることへの不安がある。こうした不安を取り除き、たとえ介護状態になったとしても安心して暮らせることは大切なポイントである。

多くの高齢者住宅には、看護師が常駐していたり、定期的に医師が訪問したり、提携病院での健康診断が受けられるといったサービスがある。クリニックが併設されているホームもある。介護状態になったときには施設内または外部のヘルパーが居室を訪問して介護を行う。さらに24時間の見守りが必要だったり、認知症などで、どうしても居室での介護では難しい場合には、介護専用居室への移り住みといったオプションがついている住宅が増えている。

セコムグループの「コンフォートガーデンあざみ野」は、居住空間の充実に加え、介護機能を重視している。介護スペースが広く、介護居室に移っても一般居室を残しておく、お互いの心理を考えて元気な人と介護が必要な人の動線を分けつつも、リハビリルームなどで自然に一緒に過ごせる空間を用意するなど、介護状態になっても継続した生活を送れることが大きな特徴となっている。なお、同じセコムグループの「コンフォートヒルズ六甲」は病院併設型であり、介護に加え、医療面での安心を重視しているといえよう。

図表7 要介護者と健常者が自然に交流できるリハビリルーム（コンフォートガーデンあざみ野）



神戸製鋼の子会社、神鋼ケアライフのエレガーノ甲南は、外観や居室は普通のマンションだが、1階のインテリアなどには凝っており、共用部にホテル的な要素が集中している。一方で、介護に当たる職員の教育に力を注ぐなど介護センターの機能は充実しており、全体に居住機能、ホテル機能、介護機能がバランスしている印象である。

求められる住宅としての充実

50代～60代の高所得層にリタイア後の理想の住まいについてインタビューしたところ、いずれも立地を最優先とし、部屋の仕様は広いリビングと夫婦それぞれの個室を備えた2LDK、面積100㎡以上を求めるなど、現在の一般的な高齢者住宅のレベルよりはかなり広い部屋を求めている。また、セキュリティへの関心は非常に高い。

一方、医療、介護へのニーズは高いものの、人によって求めるレベルが異なるため、ニーズを集約しにくい傾向があった。

もちろん、70代になったときの志向とは異なる可能性もあるが、最も重視されるのは立地であり、部屋の広さ、セキュリティが重要という住宅として当たり前の結果である。さらに、住み替えるインセンティブとなるのは新しいライフスタイルだという。

高齢期の住宅という、何か特別なものと考えたり、医療や介護、サービスの充実ばかりを考えてしまいがちだが、立地も含め、住宅であるという原点に立って考えることが、何よりも重要だろう。