

「超高齢化社会における住まいの在り方」をテーマに、住宅部会ゼミナール2018を開催

8月30日(木)、あいおいニッセイ同和損保新宿ビル(東京都渋谷区)にて住宅部会ゼミナールを開催し、明治大学園田先生から現代の日本が抱える「多死社会」への対応について基調講演をいただきました。



プロフィール:

そのだまりこ
園田 真理子

明治大学 理工学部建築学科 教授

千葉大学大学院自然科学研究科博士課程修了。市浦都市開発建築コンサルタンツ、財団法人日本建築センターを経て、1997年より明治大学に勤務。専門は、建築計画学・住宅政策論。一般社団法人「移住・住みかえ支援機構」理事。主な著書に『世界の高齢者住宅—日本・アメリカ・ヨーロッパ』(日本建築センター)、『建築女子が聞く住まいの金融と税制』(学芸出版社)など。

「多死社会における住まい・まちの課題」 園田 真理子氏

明治大学 理工学部建築学科 教授

現代の日本における不都合な3つのファクト

超高齢社会の次は”多死社会”の到来です。最初にお話するのは、日本の三つのファクトです。最初の真実は、今世紀半ばまでに高齢化率においては「JAPAN AS NO.1」、2030年代には、高齢化率は踊り場状態で3人に1人が高齢者になる。既に地方の高齢化は済んでおり、これから東京とか大都市部で強烈に高齢化が進みます。二つ目の真実は、日本の合計特殊出生率が1.41人であること。子どもは親に対して0.7掛け、わずか三代で半分になり、2100年には日本の総人口は3700万人ぐらいになるという予測です。三つ目の真実は財政難。今のままの社会保障を続けるとすると団塊世代の人たちが後期高齢者に達する頃には、国民負担率を約6割にしないと維持できない。さらに三つの不都合な真実を話すと、第一に、日本の住宅投資は資産になっていない。住宅投資と資産評価に500兆円ものギャップがある。第二に、日本中に総数820万戸の空き家が溢れかえっている。第三に、一例として、多摩の住宅用地の公示地価額をみると、35年前の、1983年の水準に戻るほど地価が下落している。こうした背景から3、4年の間に国全体で大きな方向転換、新しい戦略が行われています。

新築からストック再生、活用へと政策の大転換

一つ目は、「改正都市再生特別措置法」。二つ目が、「住宅建設計画法」が「住生活基本法」に変わった。住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築。建て替え、リフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新。急増する空き家の活用・除却の推進などの政策転換が行われています。厚労省が中心になっている医療介護分野では治療を受けるのは必要なまでに短くして、お家に帰ってくだ

さいとなっています。今や、高齢者は一人暮らしの人が全体の半分以上、6割から7割が二人以下の世帯です。そこで老人クラブ、自治会、ボランティア、NPOなどご近所の力を使うシェアリングエコノミーといった、互いに分担しあってもらおうというのが国家戦略です。私が考えた解決法はずばり「ごちゃまぜ」です。今持っている住宅資産を十分に使い尽くすための資本の活用であり、地域における経済循環の創出です。これができるかどうか。これらに加えて三つ目がエネルギーの問題。これらの深層問題を串刺しするようなソリューションを、家を建てる時にも街を創るときにも、考えなければいけないのではと思います。

新しい国家戦略 住宅分野

成果指標一覧		
<p>目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>①子育て世帯における顕著な住生活改善率 【全国】 42% (H23) → 50% (H37) 【大都市圏】 37% (H23) → 50% (H37)</p> <p>目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>①高齢者人口に対する顕著な住宅ストックの割合 21% (H23) → 4% (H37) ②(イ) 高齢者生活実態調査を材料とするサービス付高齢者向け住宅の割合 77% (H23) → 90% (H37) ③(ロ) 都市再生機構団地(大都市圏の総戸数1,000戸以上の団地約200団地を対象)の地域の医療福祉施設 0団地 (H27) → 150団地程度 (H37) ④高齢者が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の実態に関する調査の実施率 平成23-37年間に調査を実施する団地の割合 おおむね9割 ⑤高齢者の居住する住宅の一室の「7人化」率 41% (H23) → 29% (H37)</p> <p>目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>①低所得世帯の住宅確保率 4.2% (H23) → 準期: 解消 ②(イ) 都市再生機構団地(大都市圏の総戸数1,000戸以上の団地約200団地を対象)の地域の医療福祉施設 0団地 (H27) → 150団地程度 (H37) ③(ロ) 高齢者が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の実態に関する調査の実施率</p>	<p>目標4 住やすくなる見える新たな住宅循環システムの構築</p> <p>①既存住宅流通の市場規模 4兆円 (H23) → 8兆円 (H37) ②(イ) 既存住宅流通による既存住宅売買促進保険に加入した世帯の割合 5% (H23) → 20% (H37) ③新築住宅における認定長期優良住宅の割合 11.3% (H23) → 20% (H37)</p> <p>目標5 建築費やリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</p> <p>①新築率(総戸数5年基準)が余る新築性を有しない住宅ストックの比率 18% (H23) → おおむね解消 (H37) ②リフォームの市場規模 7兆円 (H23) → 12兆円 (H37) ③省エネ基準を満たす住宅ストックの割合 6% (H23) → 20% (H37) ④(イ) エネルギー消費量削減率(5500-5600円/㎡) 約250円 (H23) → 約500円 (H37) ⑤25年以上の民間賃貸団地に基づき修繕基金制度を設けている団地等20ヶ所の民間団地の割合 46% (H23) → 70% (H37)</p> <p>目標6 急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>①(イ) 空家対策特別措置法を定めた市区町村数の割合 町村数に対する割合 0割 (H23) → 2018年8月 (H37) ②(ロ) 民間賃貸住宅の活用 31.8万戸 (H23) → 400万戸程度に拡大 (H37)</p>	<p>目標7 強い経済の実現に貢献する住生活の実現の成長</p> <p>①(内閣) 既存住宅流通の市場規模 ②(内閣) リフォームの市場規模</p> <p>目標8 住生活の質の向上</p> <p>①団地等特種に付いた住生活改善市場の割合 約4,450ha (H23) → 2018年10月 (H37) ②(内閣) 都市再生機構団地(大都市圏の総戸数1,000戸以上の団地約200団地を対象)の地域の医療福祉施設 0団地 (H27) → 150団地程度 (H37) ③(内閣) 建築費等が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の実態に関する調査の実施率 ④(内閣) 民間賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の実態に関する調査の実施率 ⑤(内閣) 民間賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の実態に関する調査の実施率</p>

資料:国土交通省

少子高齢化時代の出口戦略

私の考える出口戦略の答えは、一つは“地域内住み替え循環”という選択です。駅から離れた住宅地は、大きな家が経年し、すぐ高齢化が進んでいます。そういう人々には、駅近に来てもらう。それと同時に駅近に住んでいた共働きで子供の大きくなった人には駅後背部に移り住んでもらう。ライフステージに相応しい住み替えの循環を作ること、既存の住宅地に新たな活用の可能性が生まれます。二つ目は“郊外”の価値の見直しです。日本の郊外は自然に恵まれ、健康に良く、美味しいものが食べられて地産地消で緑もエコもいっぱいというところがある。働き方改革によって人々の時間の使い方が変わります。仕事をリタイアして第二の人生を過ごす人や地域に根ざした働き方をする人には都心との距離が無関係になる。退職者コミュニティまたは週末コミュニティ、二地域居住も今は流行っています。ウィークデーは便利な都心、週末は郊外といった、住み替え循環を作るのが二つ目の出口戦略。様々な“ごちゃまぜ”を目指し、地域で経済が循環するような街づくりの可能性を求めて、各地でトライアルが始まっています。

“ごちゃまぜ”を目指し地域で経済が循環する街づくり

私の知る限り、一戸建ての郊外戸建住宅で、再生の成功モデルはまだ出ていません。この答えを見いだした人が新しいパラダイムをつくると思います。具体的に申しますと、ソリューション1として、100歳以上まで住める街にする。日本のとある総数850世帯、2500人の高齢化率4割を超えたニュータウンでは、投下した総金額は1000億円を超えています。厚生年金を考えると一世帯あたり300万円以上、年間で25億から30億円のキャッシュフローがある。さらに日本のシニアの一世帯あたりの金融の資産額が2500万円ぐらいあることを換算すると、金融資産として200億円ぐらいある。これらの資金を、100歳以上になっても住める街の創出のために使っていただく。次にソリューション2、娘が実家に帰ると彼女が育った家がある場合。ご両親だけでは広すぎるという場合は、娘夫婦と連携すれば別の答えが見いだせる。ソリューション3は、住宅の世帯間循環。移住・住みかえ支援機構、通称「JT」が、子どもを育てあげた50歳以上のシニアの方の家を借りあげ、子育てで家を求めている方に転賃をする仕組みをつくり、それを国が支援しています。以上のようにシニアの方の住む家が、稼げる住宅になり、次に住み替えられるといったストーリーをつくっていかないと住宅のマーケットが動かないと思います。

“多死社会”が到来するも病院では死ねない時代に

最後、“多死社会”について話します。日本の新しい国家戦略は、地域包括ケアシステムで住宅を真ん中にして医療と介護を脇において互助という仕組みでこれからの時代を乗り切っていくとしていますが、それを説明する、有名な植木鉢の図というのがあります。超高齢化に気がついた1980年代の終わりから医療を変え、介護保険を2000年から始めたけれども2006年を超えたあたりから全然葉っぱが大きくなる。なぜかを考えると植木鉢(住まい)が必要だった。では植木鉢(住まい)を置けば葉っぱが大きくなるかというと、

土の部分、養分も必要です。養分とは、ちょっとした気遣いとか見守りとか、生活支援ということです。日本の介護保険は素晴らしいですが、見守りに関しては含まれていない。高齢者には「きょういく」と「きょうよう」が大切で、今日行く(きょういく)ところと今日用(きょうよう)があるということが大切なんです。そうした土の部分の植木鉢に入れないといけな。住まいがあり、住まい方があり、生活支援、介護予防が入ると葉っぱが大きくなるはずだということです。最後、お皿について、植木鉢には穴が開いています。底抜けにならないように蓋をしましょう。その上で、最後に本人と家族の心構え、価値観や考え方によって相当変わってくる。

その理由は2040年ぐらいにくる“多死社会”の到来です。どこで死ぬかが大問題で、病院で死ねない時代になります。サービス付き高齢者住宅がわずか7、8年の間に23万戸くらいできていますが、どれだけつくっても病院で死ねない状況に対応はできません。Quality of Life、生きていくための住環境を追求してきたわけですが、“多死社会”を迎えてからはQuality of death、死に行くための環境がどうあるべきかが新しいフロンティアとなります。そこを考えなければなりません。



シェアリングエコノミーに可能性を求めて

住まいや街は初期投資がないとダメです。今の日本の仕組みだと初期投資の出し手がない。この部分をプレ協の皆さんが、新しい街をつくると同時に、今ある街を新しくつくり変えるようにリードしていく。住民と一緒に地域事業会社のものを立ち上げて、地域の価値向上に取り組み、団地再生、中古住宅流通促進、困窮者支援、空き家対策などによって、街としての価値を増していく。出資とリターンの関係が結び合うことで、地域で経済が循環します。全部の郊外住宅地を救えるとは思いませんが、そういうモチベーション、ポテンシャルがあるところで、新しいビジネスをすることによって新しい未来が見えてきます。私は、“多死社会”を迎える日本の未来には、新たな可能性が満ち満ちていると思います。福祉、助け合い、住宅、住環境のシェアリングエコノミーによって、新しい可能性が創出できるというのが、皆さんにお話ししたかったことです。