

2008年12月にまとめた研究報告「これからの住まい方～課題と可能性をさぐる～」のなかの提言部分「これからの高齢者の住まいの課題と方向性」です。

これからの高齢者の住まいの課題と方向性

これからの住まいについては、住む人の生活の状況（所得、家族、仕事など）、生き方、ライフステージ、心身の状況などに応じた住み方を選択できる多様な住宅と、そうした住まいづくりに住まい手が参加し、まち単位で高齢者や障がい者、子育て、就労などへの支援が整備された住まいの環境づくりが必要となる。ここでは、住まいづくりが目指す内容として次の3つをあげる。

- ①子どもから高齢者まで、多様な人々が共に支え合い、コミュニティを形成して、地域で安心して居住できるようにする
- ②ライフステージやライフスタイル、所得などに応じて、多様な住まいを円滑かつ適切に選択できるようにする
- ③環境と調和し、暮らしの魅力や地域の活力を支える基盤として、将来の世代に引き継がれる質の高い住宅・住環境が形成されるようにする

そのなかで、これから高齢期を迎える団塊世代も含めた高齢者の住まいについて、今後に向けた課題を整理し、その解決の方向性を考える。

■課題1；増大する後期高齢者および1人暮らし高齢者をはじめとする高齢者世帯の住まい、介護の不安の解消

<方向性>

1) 低所得高齢者向け公営・公的賃貸住宅の供給・整備

- 建て替え期を迎えている公営・UR・公社賃貸住宅などの再生における高齢者向け住戸の充実、福祉施設の導入と再生に対する国の支援強化
- 高齢者向け優良賃貸住宅、民間借上げ住宅、特定優良賃貸住宅など公的賃貸住宅の供給促進を図るために、供給事業者の整備費への助成、入居者の家賃への助成を強化する。
- 住宅の質の確保、家賃助成・保証などについて、公営住宅と公的賃貸住宅の一元的な運用ができる方向で制度を見直す。
- 高齢者世帯の集中に対しては、高齢者や他の世代との相互交流を活発化する拠点の設置、公営住宅を福祉施設等と合体させ周辺地域との一体性のなかでコミュニティを組み立てる。

2) 所得に応じて入居者が多様な選択ができるケア付き住宅の供給

- 低所得者でも入居できるケア付き住宅の建設費負担などへの補助・支援の仕組みをつくる。
- 地域を基盤にした小規模多ニーズ対応住宅（*）の供給を促進する。
- 低コストのケア付き住宅の供給・整備のために、ケアやサービスを住宅内で完結せずコミュニティで支える仕組みをつくる。

*①多様なニーズに対応するには大規模はそぐわない→小規模、②地域特性、ニーズの多様性・系時変化に対応し、地域に住み続けられることを保証できる→多ニーズ対応、③住まいであって、施設ではない→住宅、としての住宅（第4回もうひとつの住まい方研究大会報告より）

3) ケア付き住宅などへの住み替え支援

- 国のマイホーム借上げ制度など住み替え支援制度を自治体、利用者が活用しやすい仕組みに改良する。
- ケア付き住宅や高齢者向け優良賃貸住宅に住み替えるため、それまでに住んでいた自宅を賃貸する際の自宅の耐震診断、改修等の費用負担に対し、所得に応じた助成を行う。

4) 在宅での看取りを含む地域で住み続けられる住まいへの支援

- 耐震改修・バリアフリー改修への支援を強化する。
- 地域を基盤に小規模多機能居宅介護の充実と発展としての、居住機能を持ち、地域の交流拠点ともなる多ニーズ対応型介護を充実する。
- 地域の介護・医療の連携・支援を進める。

■課題2；ライフステージ・スタイル、心身の状況、所得などに応じた多様な住まい方の選択肢の拡大

<方向性>

- 多様な選択ができる中古、リフォーム、賃貸などの市場を活性化しニーズに適した住まいを円滑かつ適切に選べる環境を整備する。
- 分譲マンション団地の再生を団地一斉ではなく、棟別に修繕・改修・建替えを進める「棟別再生」を推進し、一定の公共の支援を行う。
- 所得に応じて入居者が多様な選択ができるケア付き住宅の供給を支援する。
- 所有と賃貸に対するもうひとつの住まい方としての居住権（使用権）に基づく住宅の普及を支援する。

■課題3；地域、コミュニティを基盤に、住まいへの多様なニーズに対応したす住まい手による住まいづくりへの参加の推進

<方向性>

- 住まいを福祉、まちづくりと連動させ、まちのあり方を含めてまちを市民で管理・運営していく手法を追求する。
- 住まいづくりについて、財源も含めた自治体への分権を進めるとともに、自治体と市民、NPOなどとの協働の仕組みを設け、推進する。
- 公営住宅について自治体に一定の裁量権を認め、行政と地域を基盤としたNPOや住民組織と協同した住宅供給・管理の枠組みを導入する。
- 市民参加のコーポラティブ住宅づくりを支援し、居住権を活用できる居住者組合の法人化制度を創設する。（*）

*居住者組合の法人化制度

日本では欧米諸国のように法人格をもつ居住者組合が制度化されていないため、協同組合として不動産を所有できない。コーポラティブ（協同組合方式）住宅も建設組合で建設した後は個々の居住者が通常に分譲マンションと同様に区分所有することになる。

