特集「高齢者居住の問題と課題

～市場を通じた高齢期の安定した居住確保のために～」にあたって

Issues of houses and living conditions for elderly peoples

For establishing the stable social system to have comfortable living space and environment for elderly peoples through housing market mechanism

Hiroko SAITO

わが国が本格的にむかえる超高齢社会。すでに65歳以上の人口は20%を上回っている。世界に類のない形で急速に進むわが国の高齢社会において、高齢期に人々が安心して居住できるための体制を整備することは急務である。

高齢者の住まいには、身体的な機能低下に伴う住宅や施設のデザインや立地のあり方などの課題があるが、さらに生活を加味した「居住」の視点から課題を考えると、第一に、身体的な機能の低下に伴い、なんらかの生活支援や介護が必要になることがある。第二に、安心して継続して居住できる場が確保しにくいことがある。第三に、こうした高齢者の住まいと生活支援あるいは介護を、だれがどのように費用を負担するのかということがある。特に高齢者は退職等から収入が低下している場合が多くなっている。

今後、高齢者の増加に伴い、高齢者居住に必要な住まいと支援・介護を、国や地方自治体が直接手を下して担うことはわが国の財政事情をからみて困難であり、市場を通じて、その体制が整備される必要がある。

こうした課題に対して、2000年から介護保険制度が、高齢者の介護をその家族が担うことの限界を考慮し、導入された。5年後の見直しを経て、その方向は、介護予防の考え方が重視され、介護対象者の制限、生活支援から自立支援へと方針が示されている。また、2001年に制定された高齢者居住法（高齢者の居住の安定確保に関する法律）は、高齢者の居住を総合的に支援する条件を整備するために制定され、具体的には、高齢者円滑入居賃貸住宅制度、終身建物賃貸借制度、一括償還型バリアフリーリフォーム融資制度が創設され、2007年12月に施行された高齢者居住法施行規則一部改正で、高齢者専用賃貸住宅制度が加わり、高齢者居住形態の幅と支援体制が広がることになった。

こうした法整備・改正とともに、老人福祉法の改正、医療福祉関連の制度改革、あるいはこれらによる高齢者居住環境悪化予防のための老人虐待防止法（高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律（2006.4施行））の制定が近年実施された。

こうした法・制度の整備により、高齢者は本当に安心して居住できる体制がつけられたのだろうか。

本特集では以下の三つの視点を設定した。

第一に、高齢者居住法、介護保険制度、老人福祉法改正などにより、高齢者用の多様な住宅・

施設が可能となった。これで、ライフステージ別にスムーズに住み替えができる体制、あるいは住みつけられる体制が整備されたのであろうか。ライフステージ別の高齢者の住まい方を展望し、居住の場と生活支援や介護のあり方はどうあるべきかを検討する必要がある。具体的には、ライフステージ別にみた高齢期の住宅・施設の問題・課題、介護保険制度など現制度の法・制度の効果の検証である。

第二に、高齢者が安心して居住しつけられるための契約形態が整備されているのか。

例えば、有料老人ホームは介護保険法の展開により、特定施設となった場合、特定施設入居者生活介護の対象となりうることとなった。また、老人福祉法の改正により、入居者保護の視点が強化されたが、全ての施設が特定施設となることが可能なわけではなく、利用権として居住とケアに関する権利が不可分で一体になっているものの権利関係が十分に明確になっておらず、確立されていない問題は残っている。

第三に、これらをどのように市場を通じて効率的に提供するか。これは、官民の役割分担を考えることであり、また、医療・年金や介護保険制度などを総合的に考え、高齢者が求める生活支援・介護・医療ニーズにいかに適切に効率的に応える体制を整備するのかという課題でもある。

また、高齢者みずからの資産を活用することも重要な視点である。しかし、リバースモーゲージもわが国では必ずしも円滑に実施できているとはいえない。

安心して高齢者が居住できるために、上記三つの課題に対して、現状の法・制度では、どのような問題・課題があるのか。市場を通じて、安定した高齢期の居住の場確保のために、どのような政策課題が必要であるのか。

本特集では、これからの超高齢社会がどのような社会になるのかという社会像と、ライフステージ別の住まい方を展望し、現制度の問題・課題を浮き彫りにした上で、法・制度の転換方向、あらたな事業手法などを考える。

明海大学 齊藤広子