

## 第6章 まとめ

### 1 研究結果

本研究は、高齢者仕様の住宅整備によって軽減される介護費用を定量的に算定し、住宅整備の費用対効果の分析を行うことを主な目的としている。分析の結果、高齢者住宅の整備は十分な介護費用軽減効果を発揮することが明らかになった。

研究では、高齢者住宅をその内容に応じて高齢者住宅Ⅰ（中度障害者対応）、高齢者住宅Ⅱ（重度障害者対応）の2タイプに分類してそれぞれの効果を算定したところ、高齢者住宅Ⅰでは住宅投資額に比べて5.2倍、高齢者住宅Ⅱでは1.1倍の介護費用軽減効果が期待できるという結果が得られた。高齢者住宅Ⅰにおける費用対効果が大きいことは、新築時にごくわずかの費用を住宅に投入することにより、将来の介護負担を大幅に軽減できることを示している。特に重要なのは、高齢者の居寝室とサニタリー（便所、浴室等）を同一階に隣接して設置しておくことであり、間取り（プラン）への配慮が、将来の介護負担に大きな影響を与えることが明らかになった。

国民経済全体では、1990年から2025年までに年間60～80万戸の高齢者住宅整備を行った場合、住宅投資総額の2倍以上の介護費用軽減効果が見込まれる結果が得られた。

### 2 超高齢社会の到来に備えて

現在、我が国は急速な高齢化を経験しており、2000年までには北欧諸国と肩を並べる高齢国になると予測されている。高齢化はその後もさらに進み、2025年には4人に1人が65歳以上の超高齢社会を迎えることになる。高齢化の進展に伴い、社会保障・医療費の増加等、高齢社会を支える国民の負担は上昇するうえ、若年層人口の減少、家族関係の変化など、将来の我が国を取り巻く情勢は一段と厳しさを増すものと思われる。

社会保障制度審議会は今年2月「社会保障の理念等の見直しについて」と題する報告を行った。そこでは、将来の高齢社会に対応するためには公的負担の守備範囲を根本的に見なおす必要がある、と繰り返し強調している。医療、介護等の費用の急増に対処するために、従来公的負担によってまかなわれてきたサービスへの利用者負担の導入を求め、個人や家族等の私的負担を求める内容となっている。

このように、高齢社会の今後は厳しいものがあるが、むしろこうした流れを取り込んで高齢者としても自己防衛能力を高めていくことが求められる。本研究で明らかになったように、高齢者住宅は将来の介護負担を大幅に軽減できる。それが実感されにくいのは、ヨメなどの家族介護力への依存や介護サービスにおける自己負担の小ささ

などが背景にあるが、今後は同居率も下がるうえ、自己負担も増加していくと思われる。その時になってほぞを噛まないためにも、「転ばぬ先の杖」として高齢者仕様の住宅を整備しておくことが必要であろう。

国民経済全体から見た場合も、高齢者住宅の整備を進めておけば投資額以上の介護費用の軽減効果が期待できる。本研究の結果明らかになったように、高齢者住宅の整備は経済全体の効用を増大できる。したがって、高齢者仕様住宅の普及のために財政的支援を行うことは、結果的には将来における国民の負担を軽減することになる。高齢社会に備えた財の適正配分という観点からは、高齢者住宅の整備のためにより多くの投資を行うほうが経済的合理性に合致するといえよう。

ただし、住宅ストックが効果を発揮するためには、速やかな高齢者住宅の積み上がりが重要である。そのため、行政サイドには公的住宅ストックにおける高齢者仕様住宅の充実のほか、民間市場におけるインセンティブ作りを積極的に進めることが求められる。基本的には、北欧諸国のように新築住宅はすべて高齢者仕様とすることが望ましいが、まずは高齢者仕様を公的住宅金融の条件とし、優遇措置を講ずるなどの支援が有効であると思われる。また、既存住宅ストックの高齢者仕様への転換も急務である。すでに地方公共団体レベルでは様々な補助制度が採られているが、国レベルでもこれらの施策への積極的な支援が望まれる。

高齢者住宅は、高齢社会において高齢者が現在と変わらない豊かで自立した生活を送るための必需財である。高齢者住宅を高齢社会に必須の社会資本として認識し、その整備の促進のために本腰を入れて取り組むことが国民・行政の双方に求められている。

### 3 今後の研究課題

本研究では、高齢者住宅の整備による介護費用軽減効果の定量的把握を行ったが、住宅整備と介護コストの軽減に関するデータは極端に少なく、そのためかなりの部分を試算に頼らざるをえなかった。今後、この分野での研究を更に豊かなものにするためには、高齢者住宅における入居者の行動能力改善効果、家族・ヘルパーの介護負担の軽減に関するデータの充実が望まれる。

また、本研究は定量的に計算できる効果に対象を限定し、介護費用軽減効果を算定したが、高齢者住宅の効果はこれにとどまらず、高齢者の自立心の向上、行動範囲の拡大、社会参加の活発化など、「生きがい」の充実へのインパクトも大きいと思われる。今後のテーマとして、高齢者住宅への入居にともなう高齢者の生活の質（QOL：Quality of Life）の向上に関する研究へ発展させていくことが必要であろう。

本研究は、分析の対象を住宅に限定したが、住宅・社会資本整備による全体の介護軽減効果を求めるためには、歩道等の生活空間の整備による効果の把握も重要と思われる。本研究で提示した枠組みを参考として、道路、交通機関などの社会資本を整備

した場合の分析に応用していくことが期待される。それと関連して、本研究で設定したような高齢者住宅が地域内に多数建設された場合の街づくりの在り方などについても考えていくことが望まれる。

また、本研究は、作業の簡単化のため、一戸建持ち家世帯を対象をしぼって計算を行った。これは、現在の高齢者世帯における高い持ち家率等を踏まえたものではあるが、今後は高齢者の居住形態も多様化が進むと予想されることから、集合住宅や民間借家における研究も等しく重要なテーマと思われる。本研究を叩き台にして、こうした分野での研究が発展することを期待したい。

最後に、本研究は建設政策研究センター主催による「高齢者住宅研究会」の作業をもとにとりまとめたものである。メンバーの方々には、資料作成及び活発な意見交換を通じて研究の推進に一方ならずお世話になった。また、東京大学経済学部の宮島洋教授には、研究の取りまとめにあたり有益な助言を頂いた。ここに謝意を表したい。