

# PRESS RELEASE

## 超高齢社会における分譲マンション（その2） ～シニア向けの新たな「住まい」への取り組み～

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、社長：久田見 卓）では、表題のレポートをまとめました。レポートの全文は、4月25日発行の『CR I』5月号に掲載いたします。

団塊世代を中心とするシニア層の高齢化が進んでいる。特に単身や夫婦などのシニアのみ世帯の増加が見込まれており、こうしたシニアでも安心して住み続けられるような「住まい」の供給が求められるようになってきている。本稿では、シニア層の居住に配慮した集合住宅について、昨今の新たな取り組み事例の特徴や今後の事業可能性を考察した。

### シニア層を意識し、ハード・ソフト両面で工夫された新たな「住まい」の取り組みが増えている

- シニア層の居住を想定した集合住宅について、商品企画（アクティブシニアを意識⇔要介護シニアを意識）とコミュニティ（シニアのみ⇔多世代型）という二軸を用いて分析し、右図のⅠからⅣのように区分した。それぞれの住まいの主な特徴は以下のとおりである。

#### Ⅰ 一般分譲マンションにおけるシニアを意識した商品企画

- 従来は専有部のバリアフリー設計などハード面の性能に着目した取り組みが大半であったが、近年は、医療サービスとの連携や、アクティブシニアの趣味活動に訴求する商品企画など、ソフト面でもさらなる工夫を施したマンションが出てきている。
- また、多世代居住・交流を謳い、住戸や共用部分のプランニングを交流創出のために工夫するなど、コミュニティ支援で特徴のある事例もみられる。

#### Ⅱ 一般分譲マンションと高齢者向け住宅の複合開発

- 近年、一般分譲マンションと高齢者向け住宅を含む複合開発が郊外部を中心に複数出てきている。元気な時に分譲マンションを購入し、必要に応じて隣接する高齢者向け住宅のサービスを受けながら生活することができ、本格的に介助・介護が必要になれば高齢者向け住宅に移り住むといった選択肢も可能である。
- 複合開発事業では、高齢者向け住宅の種別は概してサービス付き高齢者向け住宅が多い。また、大規模なまちづくり型の開発の場合、子育て支援施設や地域交流施設を併設するケースも見受けられる。

#### Ⅲ シニア向け分譲マンション

- シニア層の居住に特化したマンションであり、加齢配慮設計による専有部に加え、食堂や大浴場、趣味室といった多彩な共用施設を備えるものが多い。管理員や専属スタッフによって生活支援サービスが提供される。
- 「一般住宅では何らかの不安・不便があるものの、老人ホーム入居はまだ早い」と考えるシニア層を想定し、ハード・ソフト両面で配慮がなされている。入居時平均年齢は70歳代前半から半ばが多い。

#### Ⅳ 自立者向けのサービス付き高齢者向け住宅

- 近年の大手デベロッパーなどによるサービス付き高齢者向け住宅の開発物件では、自立シニア層をターゲットとし、夫婦などの2人入居にも対応できるような広め住戸を設ける例が目立つようになってきた。
- とはいえ、トイレ・洗面一体型の間取りや、建物内に介護サービス事業所が併設されているなど、要介護期を意識した事例が多い。また、入居者の中には、夫婦どちらかが要介護というケースも少なくない。

### シニア向けの住関連サービスの提供体制など、ソフト面の運用にも着目した「住まい」の開発を

- 近年のシニア向けの商品企画の傾向として、「多世代居住」や「地域交流」をキーワードにした住宅供給や複合開発の事例がみられ、今後も一定数出てくると考えられる。住宅開発事業とともに生活支援や介護サービスの提供、住み替えの支援、従前住居の管理・処分なども手がけることで、従来の住宅一次取得者層とは異なる住関連ニーズを新たに掘り起こし、ストックビジネス領域の拡大につなげることも可能である。
- シニア向けの「住まい」開発にあたる事業者の側では、シニア世代に配慮したソフト対策を練ることが不可欠であるとともに、その運用体制について将来を見据えた計画を入念に練っておくことが求められる。

