



■ SPECIAL REPORT

多死社会の到来と「ホスピス住宅」

～医療依存度の高い高齢者等の生活の場として
存在感を増す新たな高齢者向け住宅～

わが国では今後も高齢化が進行する。中でも、75歳以上の高齢者人口は増減しつつも、2055年にピークを迎えるまで増加傾向が続くと予測されている。長寿化も進み、これまでの一般的な有料老人ホーム等では十分対処しきれないがん末期や指定難病を中心とした、医療依存度が高く、専門的なケアを必要とする高齢者がさらに増加すると考えられている。

こうした社会変化を踏まえ、近年、「ホスピス住宅」と呼ばれる新たな高齢者向け住宅の存在感が増している。ホスピス住宅は、がん末期等の状況にある人でも専門的な緩和ケアを受けることができ、病院と自宅の中間に位置するような施設で、医療・介護業界からも、開発を行う不動産業界からも注目を集める存在となっている。本特集では、ホスピス住宅の特徴や市場動向を概観するとともに、今後の展望について考察する。

■ Plus 1

高齢者の人口動態と生活環境

平均寿命と共に健康寿命も延び、労働人口の不足を解消するための国のバックアップもあり、高齢者の就業状況も大きく変化してきた。経済状況も、持ち家で貯蓄もあり経済的に不安なく生活している高齢者がいる一方で、収入や賃貸住宅への様々な懸念から住居確保が困難になるケースも多い。セーフティネット住宅やサービス付き高齢者住宅などの行政や民間企業による住宅確保、生活支援体制が求められる。今回のプラスワンでは、2023年版の高齢社会白書やその他の調査を参考に高齢者の生活状況について紹介する。

2023年9月 マンション市場動向	
首都圏	近畿圏
新規供給戸数 2,120 戸	新規供給戸数 1,393 戸
初月販売率 67.7%	初月販売率 80.5%
平均価格 6,727 万円	平均価格 4,527 万円
分譲㎡単価 1,018 千円 [3.3㎡単価] [3,365千円]	分譲㎡単価 759 千円 [3.3㎡単価] [2,508千円]

■ 住まいのこれから

(株)市浦ハウジング&プランニング 代表取締役社長 川崎直宏

④公営住宅の官民連携事業の
変遷と今後

1960～70年代に供給された公共住宅団地の再生が大きな課題となっていた。大規模団地については、所得や年齢の混在するコミュニティーミックスや様々な事業主体や事業方式の混在する事業ミックスによって、種々の課題に切り込んでいった。こうした視点から民間事業者の活用に向けての取り組みが進められ、住宅における「官から民」への流れは2000年以降確実に展開されてきた。こうした流れをたどりながら「住まいのこれから④公営住宅の官民連携事業の変遷と今後」を、「静岡県営今沢団地建替事業」と「八条京都市営住宅建替事業」を事例にみていく。まず、これまでの公営住宅の官民連携事業の流れを追い、第一世代のPFI事業と第二世代のPFI事業を紹介。さらに第三代世代のPFI事業に向けて、民による「新しい公共」とその展望を見出し、新しい形の官民連携事業の道筋を見つけていきたい。

■ Close up

三大都市圏・地方圏いずれも
全用途平均・住宅地・商業地全てが上昇
2023年都道府県地価調査の概要

新型コロナ禍の影響で弱含みの動きであった地価は、景気の回復と共に上昇基調となり、その波は三大都市圏のみならず地方圏においても波及。全用途・住宅地・商業地全てで上昇となった。全国で住宅地がプラスとなるのは20年ぶり。商業地においても4年ぶりとなった。都道府県別では、住宅地・商業地共に三大都市圏を中心とした地域が上位を占めるが、地点ごとでみると再開発によるインフラ整備の充実、商業・観光による人流の回復などが地価上昇に繋がった地方都市もあり、地方経済の回復が顕著であった。今回は「2023年都道府県地価調査」の内容を紹介する。

■ 暮らしから考える HOUSING 未来予想

青森大学名誉教授・エッセイスト・ジャーナリスト 見城美枝子

マインドフルネス

今この瞬間の自身の精神状態に深く意識を向けること。「マインドフルネス」という言葉がある。シンポジウムで訪れた札幌や女友達に誘われて行った横浜で、「それでいい、そのままでもいい」と何か自分を縛っていたものから解き放してあげたようなひとときを感じた。しばしスマホを置き、「良い・悪い」「好き・嫌い」「自分に関係ある・ない」の情報処理を忘れ、秋にひたる。師走が近い。