

「高齢化社会と住宅」

北海道では、高齢者人口(65歳以上の人口)は今後徐々に上昇することが見込まれ、2020年頃には170万人に達することが予測されています。高齢者の道内人口に占める割合は、2010年国政調査では約25%(全国第24位)でしたが、2020年頃には約38%(全国第4位)にまで高まることが予測されています。高齢化が急速に進展し、高齢者の単身者世帯、夫婦世帯の急増が見込まれる中で、高齢者が必要な介護・医療を受けながら暮らすことのできる住宅の必要性が高まっています。

高齢者住宅のうち、特別養護老人ホームや介護付有料老人ホームは各自治体が整備すべき供給量を概ね充足している場合が多く、保険給付費用の抑制が財政課題とされている中、大幅な増加は見込めません。このような状況のなか近年急速に増加してきたのがサービス付高齢者向け住宅(サ高住)です。北海道においても、国交省がサ高住の登録を開始した平成23年10月以降、数年間でサ高住は急速に増加し、平成26年6月時点の登録件数は291棟となりました。

道内の登録件数が多いのはやはり札幌市内です。札幌市における登録件数は130棟で道内の登録棟数の約45%に及びます。将来的にも生活利便性の高い都心部への一極集中の流れは避けられないと予想されます。また、サ高住を含む高齢者向け住宅等を投資対象とするヘルスケアリゾートの創設が予定されており、今後は優良物件に対して投融資が活発化し、都心部ではさらにサ高住の整備が進むことが予想されます。

一方、地方では少子高齢化や若年層の都心への移動による人口減少・財政難により空き家問題や福祉サービス水準の低下が懸念されています。

では、サ高住についても地方において経営することは困難なのでしょうか。

まず、立地条件については、北海道では札幌市以外においても、千歳市・北広島市・苫小牧市など札幌市周辺都市、そして旭川市・釧路市・函館市などの主要都市であれば需要は期待できます。

また、サ高住では、立地条件だけではなく、医療施設や介護施設との連携による手厚いサービスが受けられることは大変重要なファクターです。また、施設設計のコンセプトとして居住空間に止まらず、食堂や娯楽ラウンジ・大浴場・音楽室などを設けて暮らしの豊かさを演出することも魅力の一つとなります。このような魅力ある施設はたとえ地方にあってもニーズがあり生き残っていくと思われれます。

加えて、都心部と比べて地方は地価が安く初期投資が抑えられる分、賃料を安く抑えられ、さらには自然や観光資源、地方コミュニティの充実など都心部にはないサービスも期待されます。よって、老後を自然豊かな北海道で過ごしたいという需要も見込まれ、全国に向け稀少性をアピールすることで可能性はさらに広がります。

今後、都心部と地方の双方においてより充実した高齢者住宅の整備が進んでいくことを期待しています。