

# 「スマートウェルネス住宅・シティ」

保健医療福祉サービス研究会 医療福祉経営指導部建築コンサルタント  
コスモプラン株式会社 一級建築士事務所 代表取締役

水野直樹  
Naoki Mizuno



図-1は8月に発表された平成26年度国土交通省の住宅局関係概算要求の抜粋だ。さらに図

1-2は一年前の同概算要求だ。

図-1 平成26年度住宅局関係予算概算要求(抜粋)

(住宅市街地総合整備) (前年比)

長周期地震動対策緊急促進事業	28億円	皆増
災害時拠点強靱化緊急促進事業	50億円	皆増
地域居住機能再生促進事業	250億円	8.33倍
耐震対策緊急促進事業	200億円	2.0倍
スマートウェルネス住宅等推進事業	375億円	1.1倍
民間住宅活用型住宅セーフティネット整備事業	100億円	1.0倍
地域における木造住宅生産体制強化事業	90億円	1.0倍

図-2 平成25年度住宅局関係予算概算要求(抜粋)

(住宅市街地総合整備) (前年比)

耐震対策緊急促進事業	150億円	皆増
高齢者居住安定化推進事業	355億円	1.0倍
民間住宅活用型住宅セーフティネット整備事業	100億円	1.0倍
地域における木造住宅生産体制強化事業	90億円	1.0倍

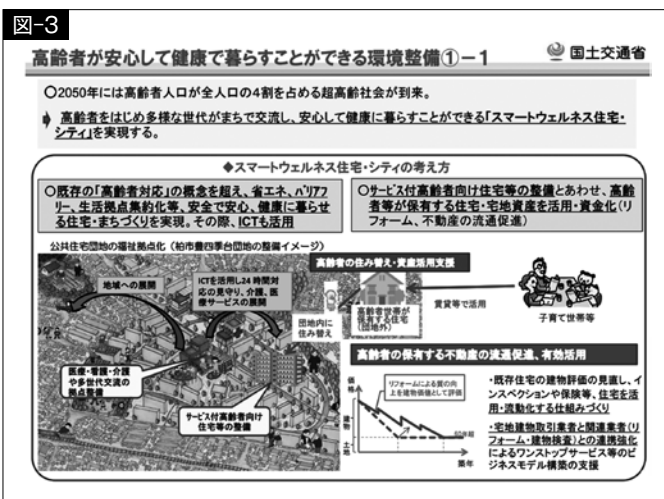
この表を比較すると平成26年度に向けた要求は耐震対策、災害拠点整備等が強化されていることがはつきり読める。これは安部政権の掲げる国土強靱化政策の一旦でもあり、また現職の国交大臣が京都大学工学部土木工学科にて耐震構造を専門に修士号を取得したと聞くので納得できる。しかしさらに重視すべき違いが有るのだ。それは「高齢者等居住安定化推進事業」が消え、新たに「スマートウェルネス住宅等推進事業」という項目が登場した点だ。以前の「高齢

者等居住安定化推進事業」と言えはサービス付き高齢者向け住宅に対する政策誘導であったわけだが、既に12万室以上整備されているサ高住は無くなるのだろうか。

## ■スマートウェルネス住宅・シティとは何か

以前からこの概念は存在し一部には既に賛同している自治体もある。来年度に向けた予算要求額は補助金として375億円で前年度比1.1倍とあるので、前年度の高齢者等居住安定化推進事業が姿を変えたことになる。

このスマートウェルネス住宅・シティとは一体何か。その概略は以下の3点だ。①「既存の高齢者対応の概念を超え、高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世代が交流し、省エネ、バリアフリー、生活拠点集約等。ICTを活用しながら安全・安心で健康に暮らせる住宅・まちづくり」及び「サ高住の整備とあわせ高齢者が保有する住宅・宅地資産を活用・資金化(リフォーム・不動産の流通促進)」(図-3)。②「公有財産・公有地を活用したPPP(民間活力導入)によるリーディングプロジェクトの実施、次世代の住宅・まちづくり産業を創出と資金調達拡大のため、リートの活用に向けた環境整備」(図-4)。③「BRT(都市大量旅客高速輸送)等の新交通システム導入による公共交通の充実、超小型モビリティの整備を普及させる」(図-5)。以上が概略だ。この中で①について



この中で①について

**図-5 高齢者が安心して健康で暮らすことができる環境整備②** 国土交通省

○ 高齢者の安全な移動を支えるとともに、歩くことを通じて健康増進につながる環境づくりに向け、BRT等新しい交通システムの導入等による公共交通充実。

○ 公共交通を補完するものとして、手軽で活発な移動や、きめ細かなニーズに対応したサービス等の実現に向け、「超小型モビリティ」について制度・市場環境の整備等により、その本格普及・産業創出を促進。

◆公共交通の充実  
 >BRT(Bus Rapid Transit) >DMV(Dual Mode Vehicle)

◆超小型モビリティの本格普及・産業創出に向けた制度・市場環境の整備

1. 日本車・洋車導入の加速  
 2. 制度・市場環境の整備  
 3. さらなる普及の検討  
 4. 新たな移動システムのモデル構築支援

◆適切な役割分担の構築による最適な交通サービスの実現  
 BRT、DMV等を活用した地域公共交通の充実のため、多様な関係者間で適切な役割分担を認める仕組みを構築する。

**図-4 高齢者が安心して健康で暮らすことができる環境整備①-2** 国土交通省

○ 公有財産・公有地(学校跡地、公共住宅跡地等)を活用したPPPによるリーディングプロジェクトの実施、既存住宅流通市場の環境整備等を通じ、スマートウェルネス住宅・シティを実現するための次世代の住宅・まちづくり産業を創出。

○ 高齢者向け賃貸住宅等のヘルスケア施設の資金調達手法拡大のため、リーノへの活用に向けて環境整備。

◆スマートウェルネス住宅・シティの実現に向けたリーディングプロジェクト

●暮らし・生活のマネジメント  
 ・IoTシステムをまちなかや住まいに活用した高齢者の見守り・生活支援  
 ・住宅・施設・設備等のまちなか環境や公共交通の導入等によるコンパクトで歩いて暮らせるまちづくり 等

●健康マネジメント  
 ・公共施設・公営施設(学校跡地、公共住宅跡地等)、既存住宅等を活用し、無償・低償で高齢者の賃貸住宅や地域生活拠点の創成を支援 (PPPプロジェクトの実施等)

●エネルギー・マネジメント  
 ・住宅のエネルギー管理システム(HEMS)の活用等による省エネ・創エネ・蓄エネの統合・最適化、節制によるエネルギーの対応 等

◆ヘルスケアアートの活用  
 ・ヘルスケア施設等の資金調達手法を拡大する上で、ヘルスケアアートの活用が有効。その際、利用者と投資家の双方から高い評価を得ることが重要。

◆そのための  
 ・普及啓発の実施  
 ・ヘルスケア施設の取得・運用に関するガイドラインの整備 等

◆ヘルスケアアートの設立に向けた環境整備を行う。

**図-6 地域包括ケアシステム**

○ 団塊の世代が75歳以上となる2025年を目途に、重度な介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築が重要。

○ 今後、認知症高齢者の増加が見込まれることから、認知症高齢者の地域での生活を支えるために、地域包括ケアシステムの構築が重要。

○ 人口が横ばいで75歳以上人口が急増する大都市部、75歳以上人口の増加は緩やかだが人口は減少する町村部等、高齢化の進展状況には大きな地域差が生じています。地域包括ケアシステムは、保険者である市町村や都道府県が、地域の自主性や主体性に基づき、地域の特性に応じて作り上げていくことが必要です。

地域包括ケアシステムの姿

医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステム

高齢者・障害者・子ども・若年層・高齢者・若年層・高齢者・若年層

地域包括ケアシステムは、おむねおむねの分野別に対応するサービスを提供する。地域包括ケアシステムは、おむねおむねの分野別に対応するサービスを提供する。

**図-7 地域包括ケアシステムの5つの構成要素と「自動・互助・共助・公助」**

高齢者の暮らしを支える自立生活の支援の目的として、可能な限り住み慣れた地域で生活を継続することができるよう社会的な支援・サービス提供体制の構築を目指す地域包括ケアシステム。

地域包括ケアシステムにおける「5つの構成要素」

「介護・予防・住まい・生活支援」が一体的に提供される地域包括ケアシステム

【介護・予防】  
 ・高齢者・障害者・子ども・若年層・高齢者・若年層・高齢者・若年層

【住まい・生活支援】  
 ・高齢者・障害者・子ども・若年層・高齢者・若年層・高齢者・若年層

【健康・医療】  
 ・高齢者・障害者・子ども・若年層・高齢者・若年層・高齢者・若年層

【社会参加】  
 ・高齢者・障害者・子ども・若年層・高齢者・若年層・高齢者・若年層

【地域・自治体】  
 ・高齢者・障害者・子ども・若年層・高齢者・若年層・高齢者・若年層

【民間・企業】  
 ・高齢者・障害者・子ども・若年層・高齢者・若年層・高齢者・若年層

【NPO・市民団体】  
 ・高齢者・障害者・子ども・若年層・高齢者・若年層・高齢者・若年層

【自治体・企業】  
 ・高齢者・障害者・子ども・若年層・高齢者・若年層・高齢者・若年層

【NPO・市民団体】  
 ・高齢者・障害者・子ども・若年層・高齢者・若年層・高齢者・若年層

ては「地域包括ケアシステム」とかなり連携している。「地域包括ケアシステム」に関しては「Ver.3.0で住まいを基本」とすることが明確化されてい

る(図16.7)。つまり厚労省サイドのソフト「地域包括ケアシステム」に対して、国交省サイドのハード「スマートウェルネス住宅・シティ」という関係

この地域包括ケアシステムにはその普及に問題があるようだ。日本の地域は大きく分けて以下の3つに分けられる、すなわち①大都市、②地方都市、③過疎地域である。地域包括ケアシステムは大都市と過疎地域では難しいと言われている。いずれも人口密度の影響でケアコストがかかるからだ。

しかしこのスマートウェルネス住宅・シティが進行した場合、地域包括ケアシステムが可能になる地域が増えるはずだ。特に大都市において増える可能性がある。前向きに考えるならば、この「スマートウェルネス住宅・シティ」に乗り地域おこしをすることを薦める。この場合地元行政や他法人等との確かな連携が取れる法人でない無理だろう。自法人の抱え込みのみしか実行できない法人は失格だ。

来年度のサ高住整備については、その形が変わると見るべきだ。高齢者以外に多様な世代が、安心・健康・省エネでバリアフリーな次世代型のまちづくりを実現し、2020年までに高齢者人口の3%~5%を確保する。2020年の65歳以上人口は推計約3450万人(高齢化率約28%)なので100~170万戸整備する必要が出てくる。さらに国交省はサ高住の入居年齢を60歳以上としているので推計約4250万とすれば同130~210万戸の整備が必要になることになる。高齢者だけでなく以上の数値なので多世代となるとさらに多くの整備が必要となってくることになる。つまり来年度のサ高住はその内容が変わり、名称が変更になり、整備目標も増加する可能性が考えられる。初年度になるので「先導的プロジェクト」として新たな枠を設ける可能性もある。さらに単に高齢者だけを対象としたものは

この「スマートウェルネス住宅・シティ」に乗り地域おこしをすることを薦める。この場合地元行政や他法人等との確かな連携が取れる法人でない無理だろう。自法人の抱え込みのみしか実行できない法人は失格だ。

将来的に無くなる可能性も視野に入ってくる。「地域包括ケアシステム」はそれぞれの地域特性に合わせ、時間とともに醸造されるシステムだ。このシステムをバックアップする形でスマートウェルネス住宅・シティが推進されるとすれば、今後各法人はそれに追従する必要が出てくる。これまでの医療・介護の枠を超え、環境に配慮しながら多世代への地域での対応が求められるだろう。21世紀における「医療・福祉・まちづくり」が遅ればせながらやってくるのだ。さらに世界的に前例のない少子高齢及び経済縮小を巨額の債務を抱えながら乗り越えなければならない日本。ましてや先日の報道で福祉先進国オランダが「自国の福祉政策は20世紀末から破綻している。今後国民は国を頼らず自助を考えるように」との国王のメッセージの発表があった。世界的に見ても未知の世界に突入し、他国の事例のみでは到底解決できなくなっている。大変な時代を経験しなければならなくなった。なかなかスマートにいくとは思えないのだが。

なり、整備目標も増加する可能性が考えられる。初年度になるので「先導的プロジェクト」として新たな枠を設ける可能性もある。さらに単に高齢者だけを対象としたものは