

## 「暮らし」と「リバースモーゲージ」

### － 高齢者の住まいと「階段」－

倉田 剛\* (住宅資産研究所)

暮らしのなかには実に様々な種類の「移動」がある。「移動」はヒトの暮らしには欠かせない要素である。家の中の階段もやはり「移動」のための措置である。「階段」については、建築基準法と消防法で必要最低限度の構造的基準が規定されている程度で、建築関係者にしても格別な関心を寄せているようには思えない。しかし年々着実に伸びている日本人の長命化に照応するためには、平均的な個人住宅における上下階をつなぐ移動手段・方法について改めてクリエイティブな視線を当ててみるべきである。転倒が引き金になって死亡につながるケースは、すでに年間7千人を超え、交通事故死を上回っているからである。高齢者の場合は転倒が引き金となって、寝たきり（要介護状態）に陥ったり、動けない状態から認知症を併発・進行させたりもする。そうなれば、家族にも介護の時間的負担と経済的負担が同時に始まることになる。高齢期における転倒は健全な生活を脅かす重大な事故であると理解しなければならぬ。「転倒」を社会全体の問題として捉え、その予防に取り組む社会的必要性を重くみた医師たちが、今年4月には日本転倒予防学会を立ち上げている。

厚生労働省の人口動態統計によると、日本人の死因として、不慮の事故が挙げられるが、そのうち転倒・転落死が増加傾向にある。2012年では7761人で前年比75人増、00年比で約1500人増えていて、減少傾向にある交通事故死（12年6414人）を上回ってきている。転倒・転落死全体の85%が65歳以上であり、またその60%以上が80歳以上である。働き盛りの世代においても転倒事故は少なくない。2013年の転倒事故は約2万6千件であり、労災全体の約2割を占めている<sup>(1)</sup>。やはり厚生労働省の資料によると、建物内または周辺での日常生活に関連すると考えられる死因のなかでは転倒・転落が圧倒的であり、その傷害の場所として、まず住居がトップ、次に工場及び建築現場、道路、その他と続く。住みなれた家の中を移動するにも高齢者は転倒しやすく、バリアフリーの必要性はいわずもがなである。2階のあ

る住宅で生活する場合は、平屋と違って階段の利用は日常的であり、1日に何度となく繰り返される上り下りは足腰が弱くなったり障害を抱えている歩行弱者（高齢者）には苦痛を伴うばかりか、さらに疾患を進行させる悪因となっている。

敷地も狭小な都市部では、3階建住宅も少なくなく、そのほとんどが階段を使って各階を移動している。大小の荷物を持ちながら階段を使って移動する生活は肉体的にも苦痛を伴うものであり、生活の質（QOL）を著しく低下させている。また狭小で屈折している階段の場合は、救急隊などが出動する緊急時は言うまでもなく、高齢者が在宅で介護サービスなどを受ける場合でも障害となっている。

「階段」は、建物の上下階の高低差を、一定の水平距離の中で「水平移動」しながら「垂直移動」する構造である。二つの異なったタイプの「移動」を一つの動作の中で同時に行い、なおかつ片足で全体重を支える筋力を必要とする構造の「階段」の利用は、歩行能力が減退した（あるいは失った）歩行弱者（高齢者・障害者）にとってはリスクである。エレベーターは、垂直移動装置だから歩行弱者にはまさに生活必需装置とも言える文明の利器である。

次の写真は3階建住宅の最上階に居住している男性（82歳）が介護サービス（入浴サービス）を利用している様子を撮影している。使用しているバスタブなどの機材はすべて、毎回、介護スタッフが階段を使って運んでいる。



次の2枚の写真は、車椅子使用の男性（要介護者）を介護事業所のスタッフが、階段昇降補助機を使いながら3階の居室から1階の玄関先まで移動させている様子である。（いずれも筆者撮影）

\* 一級建築士・法政大学経営学博士・愛知工業大学経営情報科学博士住宅資産研究所・所長 NPOリバースモーゲージ推進機構・理事長 (e-mail:tysfb25@gmail.com)

(1) 日本経済新聞2014年9月4日夕刊「高齢者の転倒を防げ」



1階2階の移動（垂直移動）で生じるトラブルを解決する適切な措置・方策として、まず「家庭用（ホーム）エレベーター」の設置が挙げられる。ホームエレベーターの構造規格は一般エレベーターに比べて緩和されていることもあって、平成元年では598台、平成21年3月までに累計約11万台と年々増加してきている。とは言え、その設置費用が高額な点もネックとなって普及するまでには至っていない。

最近、筆者が関わった事例では、木造2階建住宅にホームエレベーター（3人用）を設置する費用は新築時で約250万円前後であり、年間管理費は平均6万円程度であった。既存住宅に新たにホームエレベーターを設置しようとする場合は、新築時とは違って設置個所の補強など改造工事も必要となってくる。資金的余裕が少ない高齢者世帯にとって、その設置費用の負担は軽くない。在宅で健康な老後生活を維持するためには、ホームエレベーターもバリアフリーの装置の一つである。その設置についても、バリアフリー化の場合と同様に低利の融資やリバースモーゲージ・ローンの適用といった類の公的支援が必要となってくる。こうしたケースのリバースモーゲージ・ローンとすれば、ホームエレベーター設置費用の全額を一括融資して、その返済は利用者の死後、その住宅の売却代金から一括返済する方法が考えられる。またその住宅の買い手側の代位弁済を不動産取引の特約とする方法なども設置の資金的負担の軽減には有効である。

ホームエレベーターを設置することで、高齢者（家主）は2階に居住して1階部分を空ける、その1階部分をレンタルスペース（賃貸用）として家賃

収入（現金）を得る方法なども、筆者の提唱する「個人型リバースモーゲージ<sup>(2)</sup>」のモデルとなる。

住みなれた家にホームエレベーターを設置できれば、階段を使わずに1階と2階の二つの空間を垂直移動できるようになり、健康で文化的、快適かつ安全に生活できる。もちろん平屋の住宅を探して住み替える方法でも階段の転倒・転落のリスクは回避できるのだが、居住環境も変わる、経済的負担もある、などから高齢者世帯には心身共に負担を伴う選択となる。高齢期の住み替え先としてマンションが優先的候補に挙げられているが、その理由の一つにエレベーター（垂直移動装置）の効用がある。マンションはフラットな居住空間をタテに積み重ねた構造だからである。

静岡県伊豆半島には、80年代前後から永住型リゾートと称して、別荘地向きの自然環境でありながら、一般住宅地としても生活できるようなインフラを備えた分譲地が比較的多く点在している。そうした分譲地の住民の大半が団塊世代かそれ以上の高齢者世帯である。彼らが直面している生活上の問題点の一つは、日常的に直面する様々な種類の「移動」である。先ず、玄関から前面道路に至るまでの間に数メートルの段差がある区画が多い。石段（階段）を設けてその段差を上り下りして住宅が一般的である。しかし車椅子を使う人（家族）や歩行障害のある人には、この段差が外出を阻む大きなネックとなっており、買物難民化の要因となっている。

アメリカでは、街なかのバス停にも車椅子に座ったまま操作してバスの乗り降りできる装置（昇降機）が設置されている。日本でも屋外の1メートル前後の段差を車椅子に乗ったまま昇降できる装置の使用を簡便化すべきである。エレベーターによる事故を恐れるあまり、鶏を殺すのに牛刀を使うような一律的な昇降機の規定は高齢社会の日本には陳腐であり、可及的に改正すべき課題の一つである。

政府は、一定要件の下に、新築・既存住宅を問わず、ホームエレベーター設置の支援措置をやはり可及的に俎上に載せなければならない。独居や孤独死を防ぐ、転倒・転落による寝たきりや認知症を予防できる等々、エレベーターの普及によって、「健康で文化的、快適で安全な生活」を具現化する国民福祉の効果は確実である。そして、こうした施策は、国民に居住福祉権<sup>(3)</sup>を保障する取り組みであり、福祉社会を構築する方向である。

(2) 高齢期に持家の自立的活用で生活資金を調達する取り組み。拙著『居住福祉をデザインする』（ミネルヴァ書房）。

(3) 個人の居住福祉の充実達成はすべての国民に保障された生存権の権利の一つであるとする筆者の概念。