UR賃貸住宅における高齢化の波

尾見　これからの課題はなんといっても高齢化です。UR賃貸住宅の居住者定期調査をみますと、77万戸の中の7～8万戸、約1割は毎年新しく入居されて動いているのですが、それでも世帯主の平均年齢54・3歳。入居されたときは若くて生きのいい世代だったのでしょうけれど、いまは60歳以上がぐんぐん増加しています。

八田　高齢者は出て行かれないということですよね。

尾見　長くお住まいいただいているということですね。ところで、お年寄りは働けないという見方が強すぎると思いますね。まだアイデア段階ですが、広い団地のなかを往き来するのは高齢者にとって大変ですので、地方公共団体と連携して、例えばバスの運転手をやっていた方に団地内のミニバスを運転してもらってはどうかと話をしています。リタイアした方ですからお小遣い程度でいいとおっしゃる。ほかにもまだまだ働ける、まだまだ地域で活躍できる方がおられる、そのような方々に何か働ける場や機会を提供したり、それを組織化することができないか。老老介護でも家庭内にとどまらず、コミュニティでの地域版老老介護なんてどうでしょうね。

平野　70歳80歳の方でも本当に元気な方が多いですね。その場合、年金が減ってしまうと心配される方もあるでしょうが、働いて報酬をもらう喜びを知っている方ですから、何よりもうれしいことだと思います。特に男性の方には「まだ働けるのだ」とやりがいを感じる方が多いはずです。

八田　UR都市機構が何を手伝えるかということですね。

尾見　関連の組織やNPOなど民間の力も活用させてもらってやればいいと思うんです。みなさんだったらどう考えますかと、幾つかのモデルを作って、民間の知恵を借りて処方箋を書くとかですね。

例えばかつての電電公社の黒電話、電電公社が民営化されていまの電話になったわけですが、役人だった私としては規制緩和の威力をあれほど見せつけられたものはありません。民営化することによりマーケットの力が大きく働き、機能やデザインも驚くほど多様化しました。我々ももっと民間の知恵を借りていきたいと思っています。

ところで、土地や住宅については、とくに賃貸住宅ですとほとんどイニシアチブは女性が握っているといっても過言ではありません。台所の設計やデザインにしても台所に立ったことのないものがあれやこれや言えないのですね。これからますます重要なのは女性です。

平野　女性は、住宅のノブでもデザインだけで選ぶのではなく、トータルで見るのだと思います。見た目だけがいいのではなくて、直接機能に関わる部分がしっかりしているか、そしてしゃれていて使いやすいかどうかですね。キッチンはとくにそうですね。知人のマンションの場合も4人のデザイナーが企画してそれを選べるようになっていたのですが、例えばこの引き出しの取っ手の形はゴミ袋がかけられてパッと捨てられるなと、女性は見ただけですぐにわかるんですよ。これは吸盤が取りつけられる壁だなとか。キッチンひとつとってもそうなのです。

尾見　その辺のところはこれからの住宅のリニューアルがうまくいくかどうかの分かれ目だと思います。アドバイザーになっていただきたいですね。

安全安心の住まいと暮らし

平野　年齢の高い方だと1階2階に住みたい、エレベーターは定期点検で止まることもあるのでそのときも階段はなるべく使いたくない、しかし1階2階は防犯面から心配という点で、高齢の方はその辺も気にされる、安全安心面が十分整備されているかどうかも問題ですね。民間マンションは防災、防犯、安全には力を入れていて、それを売りにモデルルームでもセキュリティシステムのパネルなどを目立つところに展示してありますよね。私たちがUR都市機構に期待するのは民間以上に安全安心であってほしいということだと思うのですけれど。

尾見　安全安心というのは一番のテーマで、新しいものは玄関のオートロックで人の出入りを管理したり、外側の庭で外部と遮断するなどできるのですが、古いタイプのものはこれからです。古い団地は住棟空間もゆったりして緑も多くて環境はいい、一方、木が生い茂ると昼間うす暗く防犯の観点からチェックが必要です。エレベーターにはカメラを取りつけるなどハード面を強化するのか、人的に配慮するのか、総合的な観点で検討していくことが大切だと思います。安全安心に関して何かご提案いただくことがありますか。

平野　私はとくに重要だと思うのはライフラインですね。停電のときのバックアップや復旧のシステムなど欠かせません。

八田　入り口でまとめて監視する超高層住宅に見られるようなシステム以外では、監視カメラをそこら中につけるしかないですから、開放型の団地ではなかなか難しいですね。監視カメラをつけることはご近所の人が見ているのと同じこと、カメラの目もご近所の目も一緒です。

尾見　そうなるとコミュニティをキチンと育成するということも大切になってきます。コミュニティがしっかりしていると機械に頼らないこともできる、しかし負の部分もあって、自由な暮らしをしたいのにしばられると思う方もあります。私どもが提供するのはハードとしての住宅だけでなくて、いろいろな生活サービスやコミュニティ形成の促進面でも何ができるかということが大切だと思うんですね。特に、最近民間の賃貸住宅はほんとうに美しくデザインされていてホテルみたいな物件が目立ちます。その点ではUR賃貸住宅はなかなか太刀打ちできない。トータルに提供できるのは住環境や生活サービス、コミュニティだと思いますが、その辺はどうでしょう。

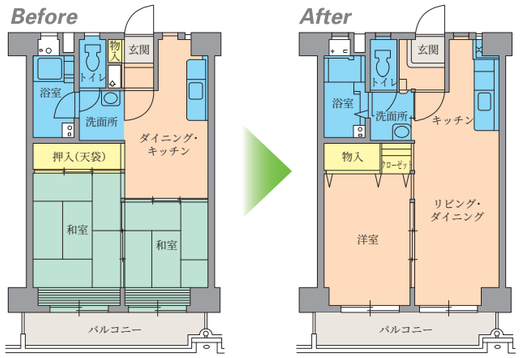
平野　私が家族と住んでいた一戸建てから一人でマンションに移ったときに感じたことは、一戸建てのときは敷地を隔ててもも挨拶などをしていて、1軒が引っ越して人が変わるだけでもその町内の雰囲気が変わったのに、マンションになってからは頻繁に人が入れ替わっているようですけれど全く空気が変わらないということでした。最初はそれが便利だと思い、干渉されないことをメリットだと思っていたのですが、いまはそれがデメリットだという思いが強くなってきました。みんなも同じように感じているのではないかと思っています。監視の目といいますと、一人住まいになってからのことですが、私、駅から人につけられたことがありまして、怖くて商店街のお店に逃げ込んで助けてもらったことがありました。オートロックではないマンションに住んでいたので、そのまま帰ったら住んでいるところがわかってしまう。仮にマンションまで入ってこられて、危ない目にあったとき、どこに逃げ込んだらいいのだろう、どの家だったら私を受け入れてくれるのか、一戸建てのときはわかっていたのですが、マンションになるとわからない。ドアをたたいても中に入れてくれるだろうか。それを考えたとき都市部のマンションの大きなリスクを感じました。盆踊りなどで顔を合わせる人は商店街の人で、お店に行くと顔を合わせていますし、話もしているのですが、マンションの中ではそういう会話を交わす場所がないのです。防災訓練があって出席できなかったときに出た人からどうだったかと情報を聞く機会がない、これは危ないと思いました。UR賃貸住宅でコミュニティづくりの見本を見せていただきたいと思います。おしゃれ度というと民間のデザイナーズマンションに比べたらまだまだのところもあるかも知れません。でも、隣り近所の通い合う心があって、ここにいると楽しい、いざという時も安心という気持ちになったら、ずっとここに住んでいたいということになると思いますね。

尾見　確かに建設年代の古いものは外観上美しいとは言えないものもありますが、建物自体はしっかりしています。また、最近のUR賃貸住宅はデザイン面でも優れたものをご提供していますよ(笑)。コミュニティについては、比較的、郊外型の団地では自治活動でいろいろな催しものが行なわれていて、長く住んでいる方も多いですから顔見知りになる土壌は十分あるのではないかと思いますね。比べて都心型の高層マンションのようなところでは、少々厳しいかもしれません。八田先生はコミュニティについてはいかがですか。

これからのコミュニティのあり方

八田　高層マンションだからコミュニティが出来なくなったということでなく、みんなが忙しくなったからコミュニティができなくなったと思っています。戸建でも共働きであれば地域の方々と顔を合わすチャンスがないですよね。会社や友人など他のつきあいがあるとご近所付き合いをする時間がない。また、都心に住んでいるとどこへでも出かけて行けますから自分の住むところで知り合う必要がないわけで、戸建だからマンションだからといった住宅の形態は関係がないという気がします。あとは、プライバシーの問題、個人情報の問題について慎重になってきたこともあると思います。マンションにおいては、例えば、趣味の会などを作って活動することから始めるのが良いかもしれません。私は同じフロアに仲の良い人がいてたまたま共通の関心があって行ったり来たりしていますが、現代にあってはホームページを作って集まりたい人は集まる、集まるというのは自発的でいいのではないかと思います。です

リニューアル事業



現代のライフスタイルに合わせて間取りや設備をリニューアル

■ 和室の洋室化(リニューアル例)

間取りの改良

- 和室の洋室化
- LDK化
- バリアフリー化

設備の改良

- キッチンシステムの設置
- 大型浴槽の設置
- 洗面化粧代の設置
- コンセントの増設
- テレビ、電話端子の増設
- 電気容量の増設　など

「人は、ふれあって育つ。」
首都圏で放映されたUR賃貸住宅のCM