

URBAN-REPORT

<https://www.urbankk.co.jp>

発行人 ㈱アーバン企画開発 三戸部 啓之

高齢化と住宅のバリアフリー工事

「今自分にバリアフリーは必要だろうか。」

バリアフリーという言葉が浸透している今だからこそ、考えてみていただきたいと思います。

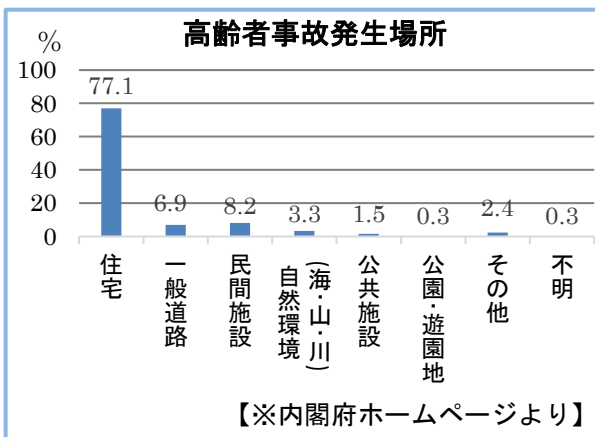
現在日本では公共施設等を中心にバリアフリー工事を行う事が増えています。私達が普段何気なく歩いている道や駅や役所等、公共の場所をよく見れば、バリアフリーとなっている場所を多く見かけます。「使ってみて便利だった、有難かった。」と思う事や、「昔はこれほど便利ではなかった」とふと感じる人もいます。そのような中、身近にあるバリアフリーが実は何なのか曖昧にしかわからないという人も多いでしょう。そこで、まずはバリアフリーに関して簡単に説明をしたうえで本題に入らせて頂きます。



バリアフリーとは高齢者や障害のある人が社会生活をしていくうえで、障壁（バリア）となる物を取り除くことを意味しています。この取り除くべき障壁は、物理的バリア、制度的バリア、文化・情報のバリア、意識のバリアと大きく4種類に分別されています。

- ① 物理的バリア : 段差や、狭い通路、急なスロープ等の建物・道路・交通機関等において利用や移動面で障壁となる物。
- ② 制度的バリア : 障害のある人に対して「障害」を理由として条件や基準が設けられ、能力以前に資格取得や社会参加に関して制限を受ける事。
- ③ 文化・情報のバリア : 点字や手話通訳が存在しないことにより文化や情報に親しむ機会を制限される事。
- ④ 意識のバリア : 高齢者や障害者に対して無知による偏見や差別など意識上のバリアの事。

本稿では①の物理的バリアに焦点を当て進めて行きたいと思います。なぜ今バリアフリーに関して考えるのかその理由は明確にあります。それは現在日本で問題となっている高齢化です。総人口における8.1%が65歳以上、いわゆる高齢者と呼ばれる層になっていてさらに細かく分けると、その内65歳から74歳の人口が13.9%、75歳以上の人口が14.2%と高齢化が進み続けている状況となっています。この数字だけをみれば高齢者人口はまだ3割を超えていないことが見て取れますが、将来はさらに高齢化が進み続けるとされています。令和47年(2065年)には総人口が減り続ける中、38.4%が65歳以上の高齢者層、日本の人口の3割以上が高齢者になると予測されています。【※内閣府ホームページ 高齢者白書より】



こうしたデータから、今後も高齢化が進みバリアフリーを多く必要となっていくことが考えられます。

昨今は、公共の場に数多くのバリアフリーが存在します。「外出先に多くのバリアフリーがあるから安心」と考える人も多いと思います。しかしこの考えは大きな間違いの可能性があります。左の表からも分かる通り、バリアフリーが本当に必要な場所は外出先だけではなく、今自分が住んでいる住宅内にこそ必要なのです。77%が住宅内での事故となっています。

高齢者の自宅での事故の多くの原因は2つあります。

- ①視力低下によって発生する視覚に入っても認識が出来なくなり死角ができる事。
- ②「普段できているからできると思った」という運動能力の低下を意識できていない事。

以上のことが多くの原因となっています。

言葉だけでは伝わりにくいかもしれませんのでこの原因を実感して頂くためにも試して頂きたいことがあります。

それは実際の生活を頭に思い浮かべながら「目を瞑った状態で住宅内を歩き回る事」です。(十分に安全を確保した上で、更には第三者がいる中で行う事が必須です。)

これを行う事で様々な危険が実感できると思います。

例えば居間や廊下の少しの段差につまずく。浴室の入り口の段差が危ない。



階段の上り下り、トイレに立ったり座ったりする際に掴まる場所が欲しい等、数多くの事に気づく事ができると思います。

そうした危険に気づく事が出来れば、段差をフラットにする、手すりを付ける、等の対処法を考える事もできます。これらはシンプルな工事ですが事故防止には非常に大切な工事となります。

これらの工事の重要性は賃貸物件にも当てはまります。

少子高齢化の影響でここ数年 40～60 歳以上の方の賃貸入居者数が増えています。

ですが賃貸経営をされている方の多くが学生や社会人等の層を意識し、高齢者を意識した賃貸物件は少ない状況です。そのため少子高齢化が進み若者が減っていくにつれ空室に悩まされることとなります。

そこで高齢の入居希望者を確保することが、今後空室問題を解決する上で非常に重要な策になると考えられます。

高齢者向けの賃貸物件が少ない中「バリアフリー工事済み物件」は高齢者の目に留まります。

また、高齢者の多くは外出願望が少なく、築年数を気にしない方が多い傾向にある為、あまり賃貸に向かない郊外の物件や築年数が古い物件でも入居者を確保できる可能性が大きくなります。

少子高齢化の影響の中、他の物件との差別化を図り、入居者確保競争を勝ち抜く上でバリアフリーは大きな強みになります。

是非皆様も一度しっかりと「バリアフリー工事済み物件」に関しても考えてみてはいかがでしょうか。

最後になりますが、弊社のリニューアル事業部は、オーナー様の大切な不動産資産を時代に即した魅力的な物件へと導ける様、適切なお提案・ご相談解決にお力になれるよう日々努力してまいります。

バリアフリー以外でも、気になる事等がありましたらお気軽にご相談ください。



リニューアル事業部 椎葉 歩夢

※ 内閣府ホームページ参照 https://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2019/html/zenbun/s1_1_1.html

