

令和元年6月28日現在

機関番号：24302

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2016～2018

課題番号：16K00787

研究課題名(和文)高齢社会における共同住宅の可能性に関する研究

研究課題名(英文) Study on the potential value of the apartment for the aged society

研究代表者

檜谷 美恵子 (Hinokidani, Mieko)

京都府立大学・生命環境科学研究科・教授

研究者番号：60238318

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,300,000円

研究成果の概要(和文)：共同住宅の空間特性や住宅管理システムが居住者の共同を促すと捉え、高齢期の住まいとしての共同住宅の可能性を、共同住宅居住の歴史が異なる日仏韓の3カ国で探った。その結果、日韓では、共同住宅の共用空間が居住者相互への関心を誘発し、それが高齢居住者の居住の安定に寄与することを見出した。日本では、高齢者に共同住宅居住を肯定的に捉える傾向が強く、他者との共同が居住不安の軽減に寄与していた。また、韓国では「敬老堂」と呼ばれる共用空間が互助に基礎づけられた高齢者福祉の場となっていた。他方、フランスでは共同住宅がサービス提供を容易にする居住形態と捉えられていることを把握した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

施設から地域、住宅へというノーマライゼーションの理念を実現するには、生活基盤である住まいのあり方を見直すことが有用である。本研究は都市部を中心に増加しつつある共同住宅に着目し、その空間特性や住宅管理システムが高齢者の居住の安定に資することを、国内外の実践や取り組み事例を参照しつつ、具体的に検討し、共同住宅居住歴の長短にかかわらず、高齢期の住まいとして共同住宅が受容されうること、共用空間や共同管理の仕組みは高齢者間の互助を促す可能性が高いこと、を見出している。これらの知見は、共同住宅の計画や管理のあり方検討等に資するものである。

研究成果の概要(英文)：Because of its physical structure containing abundant common space which are supposed to require collaborative management system, apartment house is regarded as an appropriate residential form for the elderly who need mutual aids in their everyday life. In both Japan and Korea, such views are approximately shared among residents living in condominiums. In Korea, special facilities for the elderly are enforced to establish by law together with housing construction and this arrangement promotes intimate contacts and mutual aids in the neighborhood. On the contrary, in France it is not considered that such residential form promotes mutual aids. The residents expect rather to get various on-site services provided by outsiders. However, with the growth of aging population, another practices, such as cohabitation with young families, are appearing. Although elderly people's conscience differs by country, interest to the common space as a place for promoting mutual aids seems increasing.

研究分野：住生活

キーワード：高齢者居住 共同住宅 共用空間 住宅管理システム フランス 韓国 地域福祉

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19、CK - 19（共通）

1．研究開始当初の背景

「施設から地域・在宅へ」を推進するには、生活基盤である住宅を整え、そこで住生活を支えるサービスや支援が確保できるようにする必要がある。住宅のバリアフリー化については、すでに国内外で多くの研究蓄積があり、住宅改修が要介護高齢者のQOL改善や介護を担う家族の負担軽減に寄与することが明らかにされている。くわえて求められるのは、住生活のサポートや関連するサービスを提供する仕組みを整えることである。家族によるサポートを期待しづらい高齢者が増えるなか、近年は、シニアマンションやサービス付高齢者住宅の供給等、民間事業者による多様な取り組みが行われている。しかしながら、施策住宅を除く一般の民間賃貸住宅では、高齢者・障害者の入居に対する忌避感が強く、また、高齢者の入居を促進するうえで、そのハード、ソフトの水準に課題をもつ住宅が少なくない。他方、2011年に導入されたサービス付高齢者向け賃貸住宅（サ高住）は制度発足以降、急激に戸数を伸ばしているものの、高額な費用や狭小住戸の過剰供給、困り込みによるサービスの過消費と自立阻害など、問題点が指摘されている。また、有料サービスを利用できない者やそれでカバーするまでもないニーズについては、十分な対応がなされているとは言い難い。

こうした中で、駅前等利便性の高い中心市街地で供給される分譲共同住宅が高齢世帯の有力な住み替え先の1つとなってきた。また、高経年の分譲共同住宅には、居住が長期化する過程で高齢期を迎えた居住者に、新たに転入する高齢者が加わり、居住者構成に占める高齢者の割合が高まっている。高齢者の転入は公営住宅においても顕著である。共同住宅は、原理的に居住者の共同を促す居住形態である。居住者による組織的な住宅管理の仕組みが機能しているところでは、それが他者との交流、また関係性を構築する機会となる。それらは高齢期の居住の安定に資する可能性が高い。一方で、支援ニーズが高く、新たな居住環境への適応が難しい高齢者が共同住宅に集住すれば、互助等の共同の取り組みが困難になる恐れもある。定着してきたとはいえ、共同住宅にはじめて入居する者が適切な住まい方を容易に実践できるとは限らない。以上を念頭に、高齢期の住まいの選択肢の1つとして共同住宅に着目し、これが高齢者の居住の安定に資する条件を検討しようと本研究に着手した。

2．研究の目的

本研究は、高齢者の居住の安定という観点から、共同住宅の空間条件や空間管理の仕組みに注目し、互助を作動させる条件について示唆を得ようとするものである。具体的には、高齢者が多数居住する共同住宅を対象に、共用空間のとられ方やその運営管理の仕組みを把握し、それらが居住者同士の支え合いや互助の実践へと発展していく可能性や互助が実現した背景や条件に関する知見を引き出すことを目指す。さらに、こうした取り組みが支援の提供者、被提供者にそれぞれ、どのように評価されているのかを把握し、共同住宅における要配慮高齢者等の居住支援の可能性と課題について考察する。

3．研究の方法

日本、フランス、韓国という共同住宅居住の歴史や管理システムの異なる3国で、高齢者向けの共用施設をもつ住宅や、入居者が共同して住宅管理に関与する住宅の事例を抽出し、調査を行った。韓国については、敬老堂と呼ばれる施設に着目し、平成28年11月にソウル市でタイプの異なる複数の共同住宅を視察、居住者へのインタビュー調査を実施した。また、平成30年4月にパリ市（フランス）で、共同住宅の管理システムや高齢者支援の取り組みについて情報を収集するとともに、支援団体や有識者へのインタビュー調査を実施した。日本については、高経年の団地型分譲集合住宅を対象に、高齢居住者が共同住宅に居住するに至った経緯やその評価に関する調査を行った。また住環境の改善に関するワークショップを実施し、高齢期の居住の安心に資する取り組みについて、居住者の意向を把握した。さらに、高齢者居住をめぐる課題について、韓、仏の研究者^{注1)}と本研究課題に関する意見交換を行い、それぞれの共通点、差異点と背景要因を考察した。

4．研究成果

(1)フランスにおける高齢者居住支援と共同住宅における実践

フランスの高齢者福祉は、在宅を基本とする。この方針は1960年代に打ち出され、以来、自宅で可能な限り長く住めるようにすることを重視する一方、自力で住宅に住まうことができない虚弱高齢者や重度の要介護高齢者には、医療設備の整った居住施設を提供する対応をとってきた。このため、介護度がそれほど高くないものの、自宅で暮らすことに不安を感じる高齢者の

ための住宅は不足しており、長寿化による後期高齢人口の増加にともない、この点への対応が課題となっている。具体策の1つは、住宅改修を支援し、高齢者のニーズに適合させることである。たとえば、エレベーターのない高経年の共同住宅については、各種補助制度を設け、その設置を支援している。しかしながら、住戸内も含めて考えると、住宅のバリアフリー化は他の欧州諸国よりも遅れており、高齢者や障害者のニーズに適合した住宅はストック全体の6%程度(2006年住宅調査による)しかない。

在宅福祉をめぐるもう1つの課題は、生活支援サービスを届けることである。フランスでは2003年の夏、熱波で1万5千人もが死亡する事態が生じた。都市部で自立して暮らす一人暮らしの高齢者に犠牲者が多くいたことから、以降、一人暮らしの高齢者を支援する様々な取り組みが行われている。

その1つは、ジェネレーションミックスを誘導する共同住宅の供給である。異なるタイプの居住者が連帯するというコンセプトのもと、共同住宅のなかに、高齢者向けの住戸と子どものいる家族世帯向け住戸をミックスさせ、子育て期の若い世帯が高齢者の買い物を手伝ったり、高齢者が子どもの面倒をみたりすることを想定している。また、共用空間として食堂を設け、居住者がそこで集まって食事をとれるようにするなどの対応も行われている。もう1つは、高齢者の居住する住まいに大学生等の若者が同居する取り組みである。民間の非営利団体が一人暮らしの高齢者に、何らかのサービス、あるいは単に同居するということと引き換えに、若者を無償または非常に低家賃で自宅に下宿させることを斡旋、そこに様々な公的支援が行われている。

高齢者世帯の大半は独居(48%)または夫婦のみ(47%)で構成され、その7割超が高経年の持ち家に居住している。子育て期には、郊外で戸建てに住むというライフスタイルが指向されてきた結果、戸建て持家に居住する高齢者には、その時点で、郊外部で住宅を求めた者が多い。とくに、持家取得に対する政策誘導が本格化する1960年代から、郊外部で戸建て持家を取得する者が増大したことから、すでに高齢期に達しているこの世代に、戸建て持家世帯の割合が特に高い。他方、それより上の世代、あるいはこれから高齢期を迎える世代には、賃貸や区分所有の共同住宅に住む者が相対的に多い。その中には、日本の場合と同様、高齢期になってから利便性の高い住宅を求めて、都市部の共同住宅に回帰した者も一定数含まれている。また低所得者にとっては、共同建ての社会賃貸住宅が高齢期の住まいの有力な選択肢の1つとなっている。ちなみに、高齢世帯の居住する住宅の建て方は、戸建てが56.6%で、共同建てが43.4%で、共同住宅に住んでいる世帯がかなりの比率を占める。

フランスの共同住宅は、賃貸を含め、約7割が区分所有形態をとっている。日本と同様、区分所有者によって構成される管理組合(syndicat)が建物の維持管理に責任を負い、総会(assemblée générale)で意思決定を行う。管理組合の内部に理事会(conseil syndical)を設けることも変わらない。日本と大きく異なるのは、第3者管理制度をとっていることで、資格をもつ外部の専門家が管理者(syndic)となっている。管理者は、総会で議決された管理組合の業務を執行する代表者で、建物を適切に維持管理するために必要な業務を管理会社等に発注するなど、管理運営業務全般を担うことから、その職責は極めて重い。管理組合が報酬を支払う職業管理者になるには、国家資格を取得しなければならず、また保険への加入が義務付けられている。管理者の任期は3年で、再任されれば継続でき、任期中であっても辞任は可能である。区分所有者や居住者も管理者になれるが、その場合は無償である。

理事会を構成する役員は、区分所有者から選任される。理事会の役割は、管理者を監督し、またその支援を行うことである。理事会は原則、必要とされている。しかし、設けられていても、管理者の不正行為や利益相反取引により、管理組合に損失をもたらす事態を防ぐことができないなど、その機能を果たしていない場合がある。また、区分所有者が無関心であれば、管理者を交代させるために必要な2分1議決を得られず、問題があるとわかっても必要な対応をとれない。さらに、管理者が交替し、前任の管理者の業務に不備や問題があるとわかっても、事後的な対応は費用負担が大きいいため、難しい。

フランスではこの仕組みが、建物の特性や住戸数とは無関係に、すべての区分所有建物に適用されている。この制度のもとでは、区分所有者は日常的な建物の維持管理や修繕などの管理業務を実施する管理会社への支払いに加えて、管理者への報酬を負担しなければならない。管理組合がサービスの対価を払えない、あるいは管理者がサービスとして要求される業務に見合った対価を受け取れなくなれば、この仕組みは成り立たない。一方、区分所有者のなかには、管理者がその職責を十分に果たしていない、またその資質や能力に問題があると不満を募らせ、解任を求める者や、何事も管理者に任せ、サービスを購入すればよい、と考える者もいる。そもそもマンション管理に無関心な区分所有者は、総会にも出席しないので、必要な意思決定が行えないとい

う問題も生じている^{注2)}。

以上のような仕組みのもとでは、区分所有者は管理サービスの消費者と捉えられ、住宅管理の仕組みを介した居住者の共同を期待するのは難しい。このため、要配慮高齢者については、管理人が当事者からの要請に基づき、在宅サービスの手配や医療や行政の手続きを支援するなどのサポートを行っている。換言すれば、こうしたサービスを得やすいことが、共同住宅居住の長所となっている。

(2)韓国の共同住宅における高齢者居住支援の取り組み

韓国は1970年代から住宅不足に対応するため、国策として集合住宅団地の供給を促進、スラムクリアランス事業等と連動させながら、大量の共同住宅ストックを構築してきた。その結果、1970年代までは戸建て住宅がストック全体の8割以上を占めていたが、それからわずか30年足らずで、共同住宅のシェアが戸建てのそれを上回るようになっていく。急激な都市化、共同住宅化が進んだ韓国ではまた、人口構造にも大きな変化が生じている。日本を上回るスピードで少子高齢化が進行し、その過程で高齢者のみの世帯が生まれている。その結果、都市部では、高齢世帯を含む様々なライフステージの世帯が共同住宅に居住している。

大規模な住宅開発により、各種公共施設整備需要が高まることを抑制するため、韓国では法令により、一定規模以上の住宅団地を開発する場合には、開発事業者が保育施設等、居住者が共同で利用する施設整備を義務付けてきた^{注3)}。高齢者居住と結びついて、注目されるのはこうした施設の1つとして、敬老堂と呼ばれる共用空間が位置付けられていることである。敬老堂は、高齢居住者が運営する互助をベースとした高齢福祉拠点である。

すでに1世帯1住宅が実現した今日では、整備を義務付けられた施設以外にも、様々な共用施設をもつ共同住宅が供給されている。魅力的な共用施設を整備することが住宅販売戦略の1つとなっているのである。なかでも富裕層をターゲットにした都心部のタワーマンション等では、住宅建設基準として要請される共用施設のほかに、ラウンジやプール、アスレチックジム等、様々な共用施設が提供されている。

共同住宅の共用施設として整備された敬老堂の空間特性や運営実態は、建物の建設年代や入居者の階層性によって異なる。高経年の共同住宅に併設されている敬老堂の中には、開設当初、近隣に居住する高齢居住者に開かれた施設として位置づけられ、大勢の高齢者に利用されていたものもある。また、プログラムを充実させ、現在も大勢の利用者を集める敬老堂がある一方、新たな高齢者を惹きつけられず、利用者が大きく減少している敬老堂もある。

敬老堂の運営に対しては、区や福祉事務所からの補助があり、利用者は低料金で食事会をはじめ、様々なプログラムを利用できる。したがって、そのメリットを評価する高齢者は少なくない。とくに食事サービスは高齢男性が高く評価されている。一方で、敬老堂を運営する役員は女性が多い。役員にとっては、会計管理やプログラム作成等の業務負担が大きく、区によっては、役員に報酬を支払い、活動を維持している。このように行政と連携しながら、伝統的な敬老堂の機能を維持している事例がある一方、希望する高齢者がサロンのように利用するにとどまる敬老堂もある。たとえば、近年開発された富裕層向け共同住宅に併設された敬老堂では、共同住宅入居者のみの利用を想定してつくられており、気の合う仲間が居る場として捉えられていた^{注4)}。

(3)日本における高齢者の居住実態と3国の比較

日本では、民間部門で有料サービスを付帯した共同住宅が開発される一方、災害復興公営住宅ではコミュニティ形成を企図した住まい方等、居住者の共同を促す仕組みも模索されてきた。また、区分所有型の共同住宅や賃貸の公営住宅では、その維持管理の仕組みの中に、総会の開催や役員会の結成等、共同を要請する要素が組み込まれており、居住者間の交流やこれを契機とした互助が期待されている。

事例研究として実施した、高経年分譲共同住宅の入居者調査によれば、他の年齢層よりも高齢居住者が共同住宅居住の満足度が高く、継続して居住することを希望しており、高齢期の住まいとして受容されていることを窺えた。また、エレベーターがないという課題の改善方法を検討するワークショップを実施したところ、他の居住者との共同が日々の生活改善に寄与するのみならず、将来の居住不安の改善にも寄与することを確認できた。他方、公営住宅における高齢居住者の動向に関しては、神戸市および兵庫県の復興公営住宅団地を対象に、共用空間の使われ方について聞き取り調査を行なったところ、入居者の加齢や転出入に伴い、居住者の交流機会、共用空間の利用機会が減少していた。公営住宅については、高齢者が集中することに伴う課題が顕在しており、ジェネレーションミックスの重要性が示唆された。

日本における共同住宅の歴史はフランスほど長くない。また、韓国ほど急激な共同住宅の主流化を経験しておらず、都市部を中心に共同住宅で増加する高齢者の居住をいかに支えていくの

かという課題が十分に検討されてこなかったきらいがある。

これに対して韓国では、伝統的集落にあった敬老堂という仕組みを共同住宅に挿入することにより、コミュニティ形成を促し、互助を作動させるという方向性を指向してきた。この方向性は行政による側面的な支援を介して、低所得かつ家族による支援を期待しづらい高齢者の居住の安定に寄与している。高齢福祉の拠点として整備された敬老堂の運営は、元気な高齢者によって支えられている。また、福祉行政による様々なサポートが組み込まれ、利用者は、実費以下の利用料でプログラムに参加、栄養バランスのとれた食事やヨガなど健康維持のための運動を仲間とできることを評価している。利用者の動機や運営方法は様々であるが、敬老堂が共同住宅で暮らす高齢者同士の交流の場、また互助の場として機能し、高齢期の居住の安定のみならず、その質の向上に寄与していることは、調査事例に共通していた。

これとは逆に、個を生活単位とし、自助と公助を重視する傾向が強いフランスでは、地理的近接性を根拠としたコミュニティへの期待は乏しい。高齢期に近隣による見守り等の支援を期待する意識は希薄で、この考え方は共同住宅の管理運営にも反映されている。区分所有型の共同住宅では、区分所有者である居住者は管理者が提供するサービスを購入する消費者との意識が強く、管理運営を主体的に担うことにより、コミュニティを強化するという発想は乏しい。もっとも、世代間の互助を想定した共同住宅や若者と高齢者のシェア居住の実践等、近年にはこうした仕組みを見直そうとする動きもあらわれている。こうした取り組みが指向される背景には、高齢期の長期化や格差の拡大などを背景に、自助、公助ともに十分に期待できない状況がある。

日本では、韓国ほど明快な方向付けはなされていないものの、居住者の共同による互助への期待が大きい。とくに、有料在宅サービスの購入が困難な高齢者にとって、オンサイトの支援環境が存在する意義は大きく、高齢者の居場所となる共用空間、共同管理の仕組みなど、共同住宅がもつポテンシャルを高める支援方策が検討されてよい。

注釈

注 1) フランスについては、Jean-Claude Driant 教授（パリ東大学、パリ都市計画研究所）、韓国では朴庚玉教授（忠北大学、住環境デザイン学専攻）の協力を得た。

注 2) 檀谷美恵子、フランスの管理者制度からみたわが国のマンション管理のあり方、都市住宅学、No.93, pp.113-116, 都市住宅学会（2016）に詳述。

注 3) 日本と韓国の集合住宅団地の共用施設の設置実態と利用実態から見た共用施設の計画手法に関する研究、李修珍、大阪大学提出博士論文（2013）を参照。

注 4) 2016年11月に実施した現地調査で聞き取った内容をまとめたものである。

5. 主な発表論文等

[雑誌論文] (計2件)

檀谷美恵子、公的賃貸住宅の行方 - アフォーダブルな賃貸住宅市場の構築を目指して、都市問題、No.109, pp.38-46 (2018)

檀谷美恵子、フランスにおける社会賃貸住宅の位置づけと住宅確保要配慮者問題、都市住宅学、No.105, pp.72-79, 都市住宅学会 (2019)

[学会発表] (計2件)

大島敦仁・柴田桂・牧嶋誠吾・檀谷美恵子・三浦研、住宅セーフティネットと地域包括ケア、都市住宅学会学術講演会、福岡 (2017.12)

谷口悠貴・檀谷美恵子、高齢居住者の視点にたった高経年マンションのバリアフリー改修手法の検討 - T 団地における事例研究、日本建築学会近畿支部研究報告集、第58号、pp.5-8、日本建築学会近畿支部 (2018.6)

6. 研究組織

(1) 研究分担者

なし

(2) 研究協力者

研究協力者氏名：ジョン=クロード・ドリアン

ローマ字氏名：Jean-Claude Driant

研究協力者氏名：朴 庚玉

ローマ字氏名：(Park Kyoung-Ok)