

平成 21 年 3 月 31 日現在

研究種目：若手研究（B）
 研究期間：2006 ～ 2008
 課題番号：18760478
 研究課題名（和文）
 グループリビングのシステムを活用した高齢者向け優良賃貸住宅の展開方策
 研究課題名（英文）
 The how to increase the supply of the fine rental housing for the elderly by use of group living system
 研究代表者 佐々木 伸子
 （SASAKI SHINKO）
 徳山工業高等専門学校・土木建築工学科・准教授
 研究者番号：90259937

研究成果の概要：本研究は、高齢者向け賃貸住宅建設の新たな展開の方法として高齢期グループリビングに着目して、このシステムを高優賃建設に取り入れるための供給条件と支援策を検討することを目的としている。グループリビングを導入するためにノルウェー、デンマークの先進事例の 10 数年間の経年変化を明らかとした。日本では、全国高優賃の実態調査によって協同空間の使われ方と支援体制を、建設事例調査から運営上の問題点を分析した結果、今後の供給には人的支援体制の構築が必要なが明らかとなった。

交付額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
18 年度	1,200,000 円	0 円	1,200,000 円
19 年度	900,000 円	0 円	900,000 円
20 年度	500,000 円	150,000 円	650,000 円
年度			
年度			
総計	2,600,000 円	150,000 円	2,750,000 円

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学・都市計画・建築計画

キーワード：高齢者向け住宅、グループリビング、共同空間、高優賃、住宅政策

1. 研究開始当初の背景

(1) 「救急車の出動回数の増加とサポート・キャブ（救急タクシー）の誕生」、「高齢者の閉じこもりと孤独死の発生」これらは、高齢世帯の急速な増加がもたらした社会現象の一部である。家族形態の変化は、高齢者本人の生活のみならず社会システム自体へ影響を及ぼしている。現代において、高齢期の居住環境整備は、極めて重要な政策課題となっており、中でも高齢期の住み替えに必要な高齢者向け賃貸住宅のストック不足は深刻な問題である。政府は、平成 10 年に予算制度として高齢者向け優良賃貸住宅（以下高優賃と略す）制度を創設、平成 13 年には「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づ

く制度として内容を拡充し、11 万戸の建設目標を掲げて取り組み始めた。しかし、高優賃は約 3 万戸の建設に留まる。建設目標を大きく下回る現状は更なる政策的誘導の必要性を示している。

(2) 高齢者向け住宅の今後の展開方策としてグループリビングを取り上げた理由

高齢期には身体能力の低下に伴い、行動範囲と交際範囲が狭くなりがちとなるため、高齢期の住環境には孤立しないための日常的な交流とそのための場所が必要となる。本研究では、このような共有の場所を持ち、それを活用した入居者同士の交流のある暮らしをグループリビングとしている。そして、グループリビングを成立させるシステムとは、

住宅建設の計画時点から「入居前からの情報提供支援」や「入居後の共同空間運営支援」が取り込まれていることを指す。

グループリビングによる高齢者向け住宅の可能性は以下の三つにまとめられる。

1)高齢者に必要なコミュニティの創出
高齢期の居住問題として、高齢者の近隣からの孤立や閉じこもりがあげられ、高齢者の孤独死が増加している。高齢者向け賃貸住宅が不足しているからといって高齢者ばかりを集めたバリアフリーの集合住宅を作ればいいわけでは決してない。

2)高優賃にある共同空間建設補助の活用。
高優賃の制度では、高齢期にコミュニティが必要であることを踏まえ、共同空間整備の補助が設けられている。しかし、共同空間を設けただけで入居者間の交流が始まるわけではない。高優賃での共同空間を活用は重要な課題である。

3)入居者の自立期間の延長がビジネスの成功となる住宅が必要。現在、多く建設されている福祉・医療併設型の高優賃は「入居者の介護度の進行が運営主体の利益につながるシステム」である。福祉・医療囲い込み型高優賃の増加は高齢者福祉費用の増加を促すため、入居者の自立が運営主体の利益となるシステムへの転換が必要である。

2. 研究の目的

(1)本研究では、高齢者向け賃貸住宅建設の新たな展開の方法として高齢期グループリビングに着目し、このシステムを高優賃建設に取り入れるための供給条件の再検討と支援策を検討することを目的としている。

(2)期間内に何をどこまで明らかとするか

本研究の目標である「高優賃の供給条件の再検討と支援制度の改善提案」を達成するために5段階の到達目標をたてた。

到達目標 全国高優賃の設置・運営・居住実態の現状把握と類型化

到達目標 グループリビング建設上の問題点の整理

到達目標 高優賃にグループリビングのシステムを導入するための支援制度の検討

到達目標 高優賃建設の新たなニーズの掘り起こし

到達目標 グループリビング型高優賃建設事業モデルの作成

以上より入居者の自立期間の延長がビジネスの成功となる高優賃となるための供給条件の検討と支援制度の改善提案を行う。

3. 研究の方法

(1) 全国の高優賃に対する郵送アンケート調査

高優賃の全国的な動向を設置・運営・居住実態の面から現状把握し、類型化を行うこと

を目的に管理者に対するアンケート調査を行った。調査項目は、住宅建設の経緯、建設主体と運営、入居率と入居町の状況、住宅内部の共同空間とその利用状況、入居者への支援、他の施設との複合化の状況と立地条件、入居者特性等である。調査対象は、平成18年3月時点で認定されている高優賃全てとする。平成18年8月～10月に289事例配布、186事例回収(回収率64.4%)、平成18年以降に建設された事例への追加調査として、平成20年12月～1月に125事例配布、56事例回収(回収率44.8%)を行った。

(2)日本の建設事例に対するヒアリング調査
グループリビング建設上の問題点を整理するため、高優賃とは関係なくこれまで民間で建設されている高齢期グループリビングの事例を研究対象として、建設及び運営上の問題点を整理する。それぞれの事例の建設・運営面での特徴を明らかとし、高優賃の設置条件との違いと運営体制で支援の必要な要素について分析を行う。

調査対象は、これまで日本で建設された代表的な高齢期グループリビングとしてNPOによる建設であるシャロームつきみ野、COCO湘南台を対象に、建設、管理運営上の課題をヒアリング調査し、公的供給である久二塚西ふれあい住宅、大倉山ふれあい住宅について代表者へのヒアリング調査より、過去に実施した時点の調査結果からの協同活動の変化を明らかとして支援条件の検討を行った。

(3)北欧の先進事例に関する経年変化調査

グループリビング建設への支援制度を検討することを目的として、1980年代からグループリビングの建設が行われているデンマーク、ノルウェーの事例を対象に、1994年と1995年に実施した調査結果を元にグループリビングの継続調査を行った。平成18年度にノルウェーの3事例を対象に入居者へのアンケート調査(配布127票、回収64票、回収率50%)と代表者へのヒアリング調査を行い、平成19年度にデンマーク、オーデンセ市等の3事例について入居者へのアンケート調査(配布24票、回収16票、回収率75%)と代表者へのヒアリング調査を行った。デンマークについては、グループリビング計画段階からのコンサルタントへの建設プロセスに関するヒアリング調査を実施した。

(4)グループリビング計画事例調査

グループリビング型の高優賃建設事業の可能性を探るためにグループリビングの建設や計画に関わっているNPO等の関係者3名へのヒアリング調査を行った。

4. 研究成果

本研究による成果を先に設定した到達目標別にまとめる。

(1)到達目標 「全国高優賃の設置・運営・

居住実態の現状把握と類型化」では、現在建設されている高優賃を共用空間と生活支援において重要と考えられる「空間」「職員」「食」「地域との関係」「福祉施設」等によって分類した結果、「共用室非設置型」、「自主運営型」、「管理人配置型」、「喫茶機能付加型」、「福祉複合施設型」の5つのタイプに分かれた。また、これらの共用室の利用については、共用室のない事例では入居者間の交流は少なく、共用室の利用、行事が活発な事例では入居者間の交流が活発であった。共用空間はコミュニティ形成において重要である。ただし、共用室が利用されるためには、1.職員の配置、2.職員が常時共用室において開放していること、3.共用室で喫茶、飲食が可能であること、4.社協等の外部団体と連携し、地域の拠点としての利用できること等が条件として指摘された。

全国的な動向をみると、都市部の高優賃には、比較的若く自立度の高い入居者が多かったが、郊外や農村部の事例では後期高齢者が多いという特徴がみられた。郊外や農村部では高優賃の位置づけが都市部とは異なっており、これまで高齢者向け施設しか存在しなかった地域において高齢者向け賃貸住宅の建設や入居の必要性への理解が浸透していないことが推察された。

(2)到達目標 「グループリビング建設上の問題点の整理」では、NPOによる自主建設のグループリビング事例の建設プロセスや住宅運営について代表者、コーディネーターへのヒアリングより、約10年前の建設時には利用可能な建設費の補助制度がなく、建設費が課題であった。現在では、制限がありながらも高齢者居住法による建設費補助があり、民間団体による建設補助も現れている。住宅建設後は、食事や清掃等の住宅運営のために住宅建設・管理のNPOとは別の生活支援のためのNPOやワーカーズコレクティブを設立して運営しており、人的支援体制の構築が最も大きな課題となっていた。住宅運営のコーディネーター等のソフト面への補助制度が必要であり、住宅を建設したからグループリビングが成り立つわけではないことが如実に示された。

公的供給による建設事例の経年変化調査では、入居当初は活発に行われていた協同活動も入居者の高齢化により、共同空間の利用や食事会等の行事の減少がみられた。しかし、入居当初に話し合いが行われて共同生活のルールが決められていた事例では、建設当初からの入居者により活動は継続していた。これらより、入居当初のグループリビングという居住形態への学習経験と理解は入居後も継続していることが明らかとなった。

(3)到達目標 「高優賃建設にグループリビングのシステムを導入するための支援制度の

検討」では、デンマーク、ノルウェーの入居者参加型賃貸住宅建設事例の経年変化調査と建設プロセス調査により、グループリビング建設に重要な要素を分析した。

まず、ノルウェーでは、11年前の調査と比べて住宅が完全に市場化しており、建設当初の住宅協同組合による会員への住宅供給ではなくなっていた。グループリビングは高齢者にとって良好な環境であるため、住宅の市場化により、価格が高騰して新規入居者は高額所得者に変化していた。新規入居者は建設段階からの入居者に比べて協同活動への理解や参加が乏しいという現実があるものの、アンケート調査による住宅に対する評価への質問では、「孤独感がない」、「互いに助け合える」、「安心感がある」等11年前と殆ど変わっておらず、評価は非常に高い状況が継続していた。この理由には、同じような背景・世代の人たちが入居することは価値観が似ており、人間関係のトラブルが少ないこと、高齢化により協同で行われる行事も次第に強制力のない緩やかなものとなっていることがあげられる。建設後20年を経ても良好なコミュニティが維持できているのは、建設当初に明確なコンセプトと住宅の管理運営体制が構築されていることに起因していると考えられる。

デンマークでは、入居後15年を経て、約半数の入居者が入れ替わっていたが、コモンハウスは利用されており、共同空間を持つことのよさは継続していた。協同活動は、入居初期のような全員で行う行事がなくなっており、希望者による趣味活動や日常的なコモンハウスの利用といった緩やかな交流に変化していた。住宅への評価では、ひとりで暮らすよりも安心感があるや孤独感がないことが高い割合を占めていたが、前回の調査との変化では、共同空間があることとひとりになることができることへの評価が高くなっていた。これは、「独立した住宅」と「交流のための共用空間」の両方を併せ持つことがグループリビングを継続する重要な要素であることを示していた。

デンマークの特徴である入居者参画型の住宅計画には建設コンサルタントの役割が大きい。デンマークの代表的なグループリビング建設のコンサルタントへヒアリングを行ったところ、コンサルタントは建築家ではなく、ソーシャルワーカーとしての経験を積んでおり、このことが入居希望者と住宅供給サイド(コムーネ・基礎自治体)建築会社、住宅管理会社を円滑に結ぶ役割を果たしていた。コンサルタントの役割は、入居希望者に対して、「どのような住宅に住みたいか」を問いかけるのではなく、「協同生活のためにどう貢献できるか」、「グループリビングに何を期待するのか」といった住まいに対する

姿勢を明確にさせるためにお互いの意見を出し合う場を提供しながら入居者の考えをまとめあげていく作業である。これらの過程で自治体による財政的援助や建築会社による設計、管理会社が運営を補助し、コンサルタントがそれらをコーディネートして入居者の希望を住宅という形にするモデルが確立している。デンマークにおいては入居前、設計、建設、入居後の全ての段階において最大の発言力があるのが入居者であった。入居希望者が十分に意見を述べる場が提供され、彼らが常に中心にいて入居者参画型の住宅づくりが可能となっていた。日本における建築家主導型の住宅づくりとは異なる方法である。

(4)到達目標 「高優良建設の新たなニーズの掘り起こし」では、NPO や自主的建設を目指しているグループへのヒアリングを行った。しかし、ここで現れた問題は、新たなニーズ以前の高齢者向け賃貸住宅自体への認識の問題であった。建設希望者は、住宅建設自体に関心が高く、建設後の住宅運営(生活支援サービス等)についての知識と経験が乏しく、その多くは「建設したい人」で「入居したい人」ではない。また、グループリビングを施設ではなく住宅と捉えることも十分に理解されているとは言いがたく、グループハウス等の施設と混同されている場合もみられた。高齢者向け賃貸住宅としてグループリビングを建設する場合には、建物は借主との「賃貸借契約」で生活支援サービスについての契約は賃貸借契約とは別に締結することが基本である。しかしこの部分があいまいなまま建設されている事例も存在し、グループリビングという居住形態の認知度に影響を与えていると考えられる。賃貸住宅を供給する際には住宅の契約と生活支援、介護を切り離して契約することの重要性が指摘された。

(5)到達目標 「グループリビング型高優良建設事業モデルの作成」

本目標については、以下の理由により達成できなかった。この3年間に高齢者向け住宅への支援制度が毎年変更されており、住宅政策自体が試行錯誤を繰り返した時期と重なっていた。本研究を開始した時点では殆ど建設されていなかった高齢者向け専用賃貸住宅(高専賃)や適合高齢者専用賃貸住宅が介護保険法施行規則で設定され、2007年から高優良は特優良と予算が一体化され、地域優良賃貸住宅として建設支援が始まるなど、時々刻々と制度が追加、変化していた。これは研究背景にあった高齢者向け賃貸住宅建設が増えないことへの対応策である。さらに高齢者円滑入居住宅(高円賃)の増加は低質な高齢者住宅の供給につながるなど新たな問題も現れてきた。これらの高齢者向け賃貸住宅が大量に供給されることによって、高優

賃の位置づけに変化が現れてきている。

あえてこの現状の中で今後、高優良としてグループリビングを建設するために求められる条件をまとめると、建築家が主導するだけではグループリビングは成立せず、地元のNPO 団体やワーカーズコレクティブなど幅広いネットワークの中で建設がなされることと、一時的な建設費補助に留まらず、住宅の計画段階から建設後の住宅運営のための人的支援に継続的な補助制度を構築することである。これらにより、高齢期の生活の質の向上や自立期間の延長が期待できる。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

〔雑誌論文〕(計0件)

〔学会発表〕(計5件)

田鶴遠平・佐々木伸子・上野勝代、デンマークにおけるシニア向コ・ハウジングの経年変化-オーデンセ市の三事例について、2008年度大会(中国)学術講演梗概集、F-2, pp277-278

加藤雅子・上野勝代・佐々木伸子

高齢者向け優良賃貸住宅における共用空間の利用状況および入居者への生活支援に関する研究、日本建築学会近畿支部研究報告集(計画系), pp797-800, 2007

〔図書〕(計1件)

共著(著者名:日本住宅会議編)

住宅白書 2007-2008「サステナブルな住まい」、平成19年9月、ドメス出版
(担当部分) 部展望編「質の高い各世代の住まい1. コレクティブハウスなど高齢者の住宅づくり運動」pp269-271

〔産業財産権〕

出願状況(計0件)

取得状況(計0件)

〔その他〕ワークショップ等

ドイツ-日本研究所、ワークショップ「住み慣れた地域に住み続けるために: 高齢者賃貸住宅の場合」、2008年10月16日

http://www.dijtokyo.org/?page=event_detail.php&p_id=503

6. 研究組織

(1)研究代表者

佐々木 伸子(SASAKI SHIKO)

徳山工業高等専門学校・土木建築工学科・准教授

研究者番号: 90259937

(2)研究分担者

なし

(3)連携研究者

なし