

平成22年4月27日現在

研究種目：基盤研究（C）
研究期間：2007～2009
課題番号：19560615
研究課題名（和文） デンマークとの比較による「生活支援型高齢者住宅」の住宅・生活サービス条件の検討
研究課題名（英文） Planning and Service System of “Old People’s Housing Provided with Life Support Service” Comparing with Denmark
研究代表者
小川 正光（OGAWA MASAMITSU）
愛知教育大学・教育学部・教授
研究者番号：80126929

研究成果の概要（和文）：高齢者が自立して生活可能とするため、建物・設備をバリアフリー化し、ある程度の人的な生活援助と見守りのサービスを付設した住宅を「生活支援型高齢者住宅」と定義し、このような高齢者向け住宅を、先進的に計画・供給しているデンマークの実態を調査してデータを取得し、整備すべき住戸・住棟の条件とサービス内容を考察し、わが国における現状分析と比較したうえで計画原則を設定し、実現に向けた具体的提言を行っている。

研究成果の概要（英文）：“Old people’s housing provided with life support system” means that this house type is barrier free in building construction and provided with life support and human care system. This house type is much supplied fairly early on in Denmark. So, this study investigated on house planning and life support service system in Denmark, and through analyzing the data as compared with Japanese situation, made principles and presented actual old people’s housing project.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合計
2007年度	1,300,000	390,000	1,690,000
2008年度	900,000	270,000	1,170,000
2009年度	600,000	180,000	780,000
年度			
年度			
総計	2,800,000	840,000	3,640,000

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：住宅論，高齢者住宅，デンマーク

1. 研究開始当初の背景

高齢者を含む世帯の構成は、高齢単身・夫婦世帯が増加しつつある。これらの世帯では、身体状況に支障が生じた場合、社会的な生活支援サービスの提供が必要になってくる。サービスを備えた老人ホームなどの「施設」に転居することも考えられるが、慣れた環境で継続的に居住する場合、生活支援サー

ビスを備えた「住宅」が望ましい。

高齢者のみの世帯に対して、公的に「シルバーハウジング」と「高齢者向け優良賃貸住宅」が供給されていたが、前者の人的サービスは安否確認だけで、積極的な生活サービス内容は限定され、後者は、小規模な住宅規模などの住宅内容に不十分な点があった。これに対しデンマークでは、

1987年に「高齢者住宅」の基準を設定し、地域の実生活サービスと連携して、在宅居住を実現している。

2. 研究の目的

デンマークで行われている生活支援と連携した「高齢者住宅」を規定する「公営住宅法」の検討と、「高齢者住宅」の生活について実態調査することを通じて、高齢者にとって必要とされる住宅条件と、提供すべき生活サービス内容を把握する。そして、わが国で行っている公的高齢者向け住宅の内容・条件と比較することを通じて、改善方法を検討し、提言することを目的とする。

3. 研究の方法

①デンマークの「公営住宅法」の検討

デンマークにおける「高齢者住宅」の建設条件や水準、運営方法を明らかにするため、デンマークの「公営住宅法」を入手し、翻訳して検討し、わが国の水準やシステムとの比較を行い、考察した。

②デンマークにおける「高齢者住宅」の実態調査

デンマークにおいて、異なった住棟タイプをした「高齢者住宅」2事例を抽出し、現地において各戸の住み方と共用部分の使い方について調査した。そして、住戸規模の検討と共用部分において居住者が相互に、また、職員に行ってもらった生活支援の内容について分析した。

③「シルバーハウジング」の実態調査

高齢者だけで居住する世帯を対象とした公的「シルバーハウジング」について、居住者の生活実態と、生活援助員が行っている生活援助と見守りの内容と評価を、現地における観察と聞き取りにより調査した。「シルバーハウジング」の供給実績が多い愛知県、東京都、兵庫県を対象とした。その結果を、デンマークで得た実態と比較して検討した。

④生活支援と連携した「シルバーハウジング」の計画案の作成

隣接して立地する老朽した公営住宅2団地の建て替えに際し、一方を高齢者向けの「シルバーハウジング」として、他方を、「シルバーハウジング」も含めて地域に福祉サービスを提供するセンターとして整備する計画案を作成し、当該自治体に提案した。

4. 研究成果

(1) デンマークの公営住宅法にみられる高齢者住宅の条件

①公営住宅法の成立過程

公的な補助金を受けて供給される住宅の、運営、補助金、団体・組織等に関する側面をまとめて、1997年1月1日より施行されている。一般家族向けの公営住宅を規定していた「公共住宅法」を中心に、1988年施行の高齢者・障害者向け住宅を規定していた「高齢者および障害者住宅に関する法律」、若者の住宅確保を規定していた「建築補助および学生寮補助法」と、「住宅法」の協同組合住宅に関する部分を統合して成立したものである。本法により、既設の「非営利住宅協会」は「公営住宅組織」に、「高齢者住宅」は「公営高齢者住宅」

に、「住宅組織全国建築基金」は「全国建築基金」に、名称変更している。本報告では、2007年9月改訂のものを検討した。

居住者の生活面の権利、社会的サービス等を規定している「社会行政領域における権利保障および行政管理に関する法律」、「社会サービスに関する法律」、「積極的社会政策に関する法律」（いずれも1997年6月10日施行）と連携して運用される。市が居住者決定の措置権の大きく関与する理由は、後者の法律による。

②公営住宅の種類

公営住宅の種類には、公営家族住宅（第3条）、公営若者住宅（第4条）、公営高齢者住宅（第5条）の3種類がある。高齢者住宅は、市議会が補助金を支給することを確約し、建設、改築、登録した高齢者住宅で、かつて市や県や非営利住宅協会により補助金を受けて建設された高齢者住宅と簡易コレクティブ住宅、プライイェム、保護住宅や民間の介護型住宅も含む。また市は、コレクティブ住宅として設立することも決定できる。

③住民民主主義

公営住宅組織では、最高意志決定機関により理事全員、もしくは過半数が選出される。理事の過半数は、住宅組織の居住者代表とする。人数は奇数で、選出した者により、いつでも解任される。虚弱かつ要介護度が高い居住者の高齢者住宅だけで構成される場合、理事会の住民代表は、当該住宅居住者の利益を代弁できる居住者、親戚、その他の者から決定できる（第33条）。

④賃貸、紹介などの原則

高齢者もしくは障害者に賃貸しなければならず、市議会が措置権を有する。他の自治体に所在するプライイェムを改築する補助金を支給した市は、その措置権を得る（第54条）。

公営高齢者住宅をグループホームとして整備する場合、市は、決定に先立ち高齢者委員会もしくは障害者評議会の意見を聞かなければならず、住宅組織と措置権の行使に関する取り決めを行う（第55条）。

⑤高齢者の自己決定原則

高齢者および障害者は、住宅を自由に選択する権利を有する。この原則は、市もしくはリージョンが提供する住宅を含め、（公的補助金なしに建設された（第58条d））あらゆる高齢者向け住宅にも適用される。また、住宅の所在地に関わらず有効とされる。他の自治体に転居する場合には、両方の自治体による住宅紹介の要件が満たされ、評価が同一であることが条件になる（第58条a）。同居者がいる場合、その者も継続して同居でき、本人が死亡した場合には、同居者は継続して賃貸できる（第58条a3）。

高齢者住宅、プライイェム、保護住宅に居住が妥当と判断された高齢者は、居住自治体もしくは転居希望先自治体の待機リストに記載される。市議会による住宅の措置は、最も必要とされる者を優先し、その後は記入順に行う（第58

条b)。

⑥住宅のデザイン、レイアウトなど

公営住宅は、合理的・生産性が高い工法で、低コストで高品質になるよう配慮される。贅沢でなく、居住者の要求を満たす設備、間取りを備える。発注者は、工事関係者に対し、構造、施工、管理の品質保証、経済性に対する要望を出す。環境への配慮も必要である(第108条)。

公営家族型住宅の各戸には、上下水道を備えたトイレ、浴室、台所を設置する。ただし、コレクティブ・グループホームの場合、市は独立した台所がない公営家族住宅を認可できる(第109条2項)。

公営高齢者住宅は、障害を持った高齢者が居住することを考慮し、設備、細部の仕上げについて使いやすい設計でなくてはならない。公営家族住宅と同様に、総床面積は、110㎡を超えてはならない。各住戸の面積を使用し、共用エリアとすることは可能である(第109条1項)。各戸には、上下水道を備えたトイレ、浴室、台所を設置する。ただし、特別な場合、市およびリージョンは、独立した台所がない公営高齢者住宅を認可できる(第110条2項)。1日のいつでも緊急時に支援を求められる設備が必要である(第110条3項)。住戸へのアクセスは、歩行障害者でも容易でなければならない。また、市は、既存住宅の改造の場合に限り、エレベーターを設置しないことを許可できる(第110条4項)。

(2) 公共住宅における高齢者居住の課題と方向

ここでは、基本的な高齢者向け公共住宅の量と質に限り、北欧のデンマークの実態と比較しながら検討し、条件整備の方向を考察する。

①高齢者向け住宅・居住施設の不足

高齢者が居住する場をみると(図1)、2005年現在、高齢者の95.6%は在宅居住で、高齢者向け住宅・居住施設に居住しているのは4.4%にすぎない。要介護度別認定者割合のグラフと比較すると、介護を必要とする高齢者(16.8%)のうち、高齢者向け住宅・居住施設に居住しているのは約1/4で、現在の地域

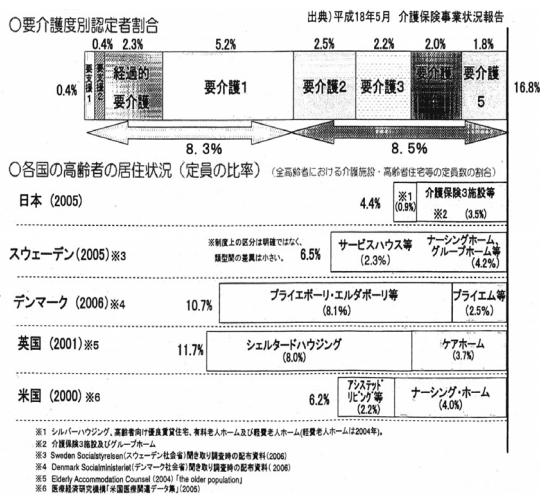


図1 高齢者向け住宅・居住施設の供給状況

で行われている訪問介護・生活支援サービスのレベルでは、居住者が必要とする十分なサービスが提供されていない。このことから、在宅居住ができない高齢者は増加しているのである。これら的高齢者数に対応した十分な数の高齢者向け住宅・居住施設の拡充が必要である。

要介護・支援高齢者の約3/4は、在宅で過ごしているのである。「立ち上がりや歩行などが自力ではできず、排泄・入浴・衣服の着脱に全面的な介助を必要とする」という要介護3でも、在宅居住せざるを得ない状況を生んでいる。今までの住宅で単身居住しようとしても、古い一般住宅ではバリアフリー化されている比率が低いこと、高齢者が居住する施策的住宅・居住施設の比率について、欧米諸国と比較すると(図1)、日本の供給比率は極端に少ない。北欧では、各種の在宅サービスが地域的に充実し、一般の住宅でも居住可能であるにもかかわらず、これだけの量の高齢者向け住宅を供給しているのである。

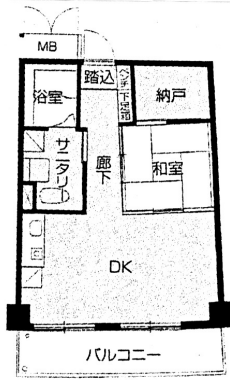
また、日本では、住宅系の比率が低く、老人ホームなど居住施設が占める比率が高い点も注目される。北欧の歴史をみても、居住施設から供給し、質を高めて住宅へと改善していった経緯がある。日本の居住施設は、一部で個室化を進める段階にあるが、依然、設備は共用で、居住性の水準は低く、さらに住宅のレベルへと改善を進める課題がある。そして、高齢者向け住宅の比率が、0.9%と極端に低いことから、高齢者の生活に合致した水準を確保した住宅を、大量に供給することが必要である。日常行動が自力では困難で、介助を必要とする、要介護2以上の高齢者を対象として、現在の約2倍の戸数を供給することが、当面の目標とされてよいだろう。

②高齢者向け優良賃貸住宅の住宅規模

かつて適用されていた居住水準の観点からみると、中高年単身世帯の最低居住水準の住戸規模は25㎡である。居室構成は、寝室4.5畳、DK4.5畳とされている。

公的な資金の援助を受けて供給されたり、公的に認定されている高齢者優良賃貸住宅(以下「高専賃」)の住戸規模をみると、高齢者向け優良賃貸住宅(以下「高優賃」)を除く高専賃の多くは、25㎡を下回っていた。これらの多くは、寝室以外の居間・食堂などの居室や設備部分を、共用空間に移し、各住戸は、最低限の住宅として認められる18㎡を確保する工夫を行っている。しかし、居住空間の一部を共用する住宅に居住した経験がない高齢者にとって、常に他人の眼を気にする生活に適合することは苦痛であろう。高齢者居住施設と変わらない居住空間で構成しているため、独立した雰囲気を持ち、自由な時間に食事をしたり、入浴できる、「住宅」としての生活を行うことはできないのである。高専賃に統合されている高優賃では、住戸規模25㎡以上を確保した比率が高く、各戸に居間などの居室や設備部分を確保した上に、共用空間にも、設けていることがみられる。住戸規模も、35㎡以上を確保した比率が高くなってい

●住戸



Cタイプ (1DK+N)
住戸面積：40.6m²

*) 2階から5階までは、
ほぼ同じ構成である。

●住棟

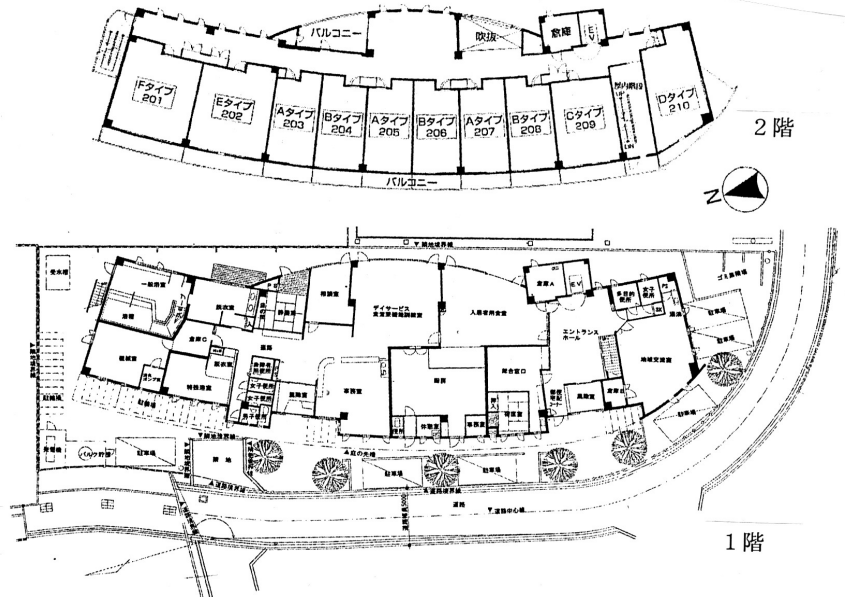


図2 高優賃の事例 (サンライフ尾崎)

る。4.5畳の狭い居室で構成された住宅では、家具などの所有する生活用品が多い高齢者の生活には適さないことを理解した妥当な判断で、都市居住型誘導居住水準 (中・高年単身 43 m²) に近づいている。

高優賃に関して国が定める住戸規模の基準は、原則として 25 m²以上であるが (十分な共用部分を有する場合には 18 m²以上)、これを超える独自基準を設定している自治体が、全国で 10 府県と 4 政令市という高い比率でみられた。

25 m²の最低居住水準では高齢者向け住宅として狭いと判断している結果で、30 m²以上から 40 m²を超えた都市居住型誘導居住水準までが設定されていた。これらの水準は、高優賃で供給されている住戸規模の実態と、ほぼ一致する。実際に供給されることが望まれる規模を基準の設定に反映されたもので、このような下限の設定は民間の活力による供給では有効と考えられる。中でも、川崎市では 33~55 m²として上限を決めていることが注目された。公的資金により供給する住宅としては、建設費と家賃を抑える基準を設けることの方が適切と考えられる。デンマークの場合には、規模は上限だけが決められている。これらの独自基準は、地域の高齢者の居住実態を把握した現実的な基準設定であり、その結果が、良好なストック形成につながると考えられる。

③ シルバーハウジングの住戸規模

高優賃の場合には、共用空間を活用することにより各住戸規模を切りつめる工夫がなされていた。事例を図2に示す。

基本的に、居室・設備の共用化を計らない公的 direct 供給のシルバーハウジングでは、住戸規模 50 m²台で供給されるのが一般的で、高優賃より広がっている。

愛知県において最初に供給され、シルバー

ハウジングのモデルを形成した事例を、図3に示す。DK以外に、寝室1室とくつろぐ居室1室を設けている。くつろぐ居室は看病などで訪れた親族の一時的な寝室としても使用されることが想定された、現代の高齢者の生活実状を踏まえた規模・居室構成である。今後は、居室の洋室化、設備部分の規模の拡大などの検討が残されている。

④ デンマークの高齢者住宅 (エルダボーリ、プライエボーリ) の住戸規模

デンマークの公営住宅法によると、高齢者住戸の規模は、一般世帯向け公営住宅と同じく 110 m²以下とされるが、高齢者住宅の場合、生活内容、家賃の支払い条件などから、図4、図5のような2段階の住戸規模レベルと空間構成に落ち着いている。

図4のエルダボーリ (高齢者住宅) は、共用空間を持たない独立した住宅で、日本のシルバーハウジングに対応すると考えられる。また、図5のプライエボーリ (介護型住宅) は、各住戸の規模の一部を割り、共用の居間・食堂を設け、グループリビングを取り入

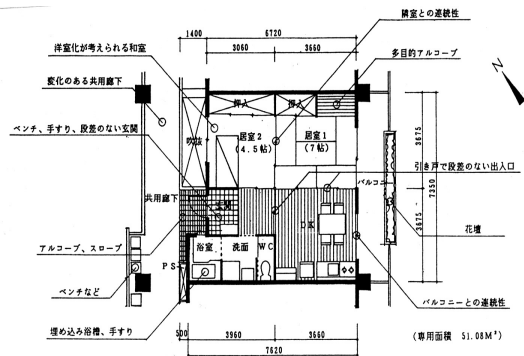


図3 シルバーハウジングの事例 (愛知県営牛久保住宅)

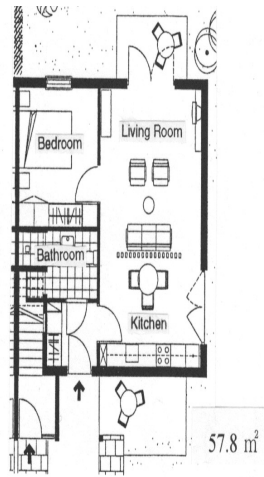


図4 デンマークのエルダボーリの事例 (Gyngemosgård)

れた形態で、高専賃に対応する。興味深いのは、デンマークで供給する住戸規模（エルダボーリ：約 60 m²、プライエボーリ：約 40 m²）と、日本で地域の実情を踏まえて供給されてきた高齢者向け住宅の規模とが、比較的近い値を示して、ほぼ一致しているとみられる点である。

今後の高齢者の生活実態に合致した質の住宅ストックを形成するためには、戸数を優先した住宅水準の基準の切り下げは疑問である。転居前の高齢者の生活を継続可能とする適切な基準を設定し、良質なストック形成を計るため、北欧諸国が行ってきたように、既設の高齢者居住施設も「住宅」へと改善し、一本化することを目指す必要がある。

(3) 生活支援を備えた高齢者住宅団地の提案

①住宅と福祉施設のネットワークの変化

高齢者が居住する場合は、図6に示すように、老人ホームで代表される「居住施設」から、「在宅居住」の方向へ変化することが妥当である。図6の左側に示した老人ホームなどの居住施設では、居住の場に加えて、ケアやデイの福祉機能が同一施設内に含まれているため、いつでも必要なサービスが受けられるという安心感があつたが、完結しているため、外部の高齢者には対応できないという限界があつた。また、老人ホーム内では、居室・設備はバリアフリーであるものの、居室規模は狭小で、使い慣れた家具を持ち込めず、食事時間も画一的となり、入居前の自宅で生活とは、異なったものになっていることも問題である。

地域のケアやデイサービスを行う施設が増加すると、右側に示したような、変化が生まれてくる。自宅で居住する高齢者の身近な

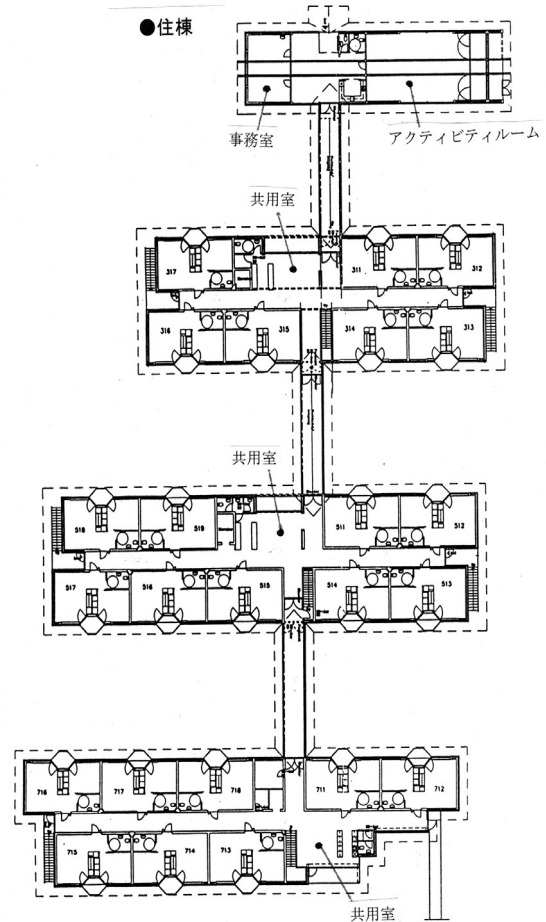
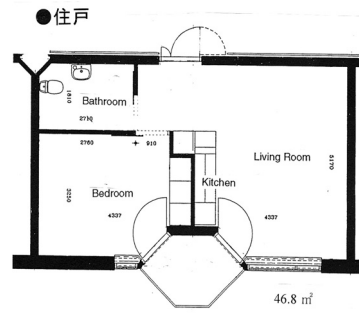


図5 デンマークのプライエボーリの事例 (Skanselyet)

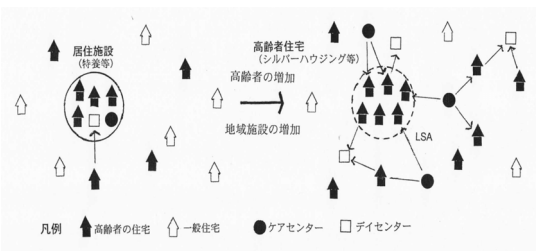


図6 高齢者居住施設から高齢者住宅への変化

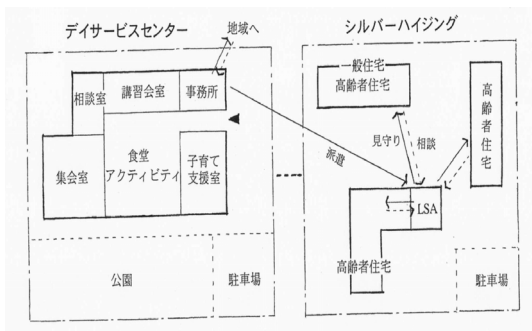


図7 近接立地したシルバーハウジングと
デイサービスセンターの連携

ところにも福祉施設が立地するようになるため、そこからケアを受けて生活を維持したり、デイセンターに通って活性化することが可能になる。福祉施設と一体化していた居住施設も、近隣の施設からサービスを受けることが可能になるため、福祉施設を併設する必要はなくなってくるが、虚弱な高齢者の場合、見守りや生活サービスを受ける比率が高くなるため、複数戸が集まった集合住宅を形成することが効率的である。この集合化した高齢者住宅を見守るために、福祉施設からライフサポートアドバイザー (LSA) が派遣され、緊急の場合には対処しているのがシルバーハウジングである。このような高齢者の集合住宅は、在宅で高齢者が生活する段階では供給が必要なもので、地域の福祉を担当する自治体が供給する公営住宅で供給することが、福祉との連携を容易にするので望ましい形である。

②福祉施設と連携した高齢者住宅

図6の右側に示した状況における、高齢者住宅 (シルバーハウジング) の計画を具体化した提案を、図7に示す。高齢者住宅は自治体の住宅部門が供給する。この高齢者住棟内に、高齢者を対象として見守り、生活援助、緊急時の対処、相談に応じる LSA の事務室が設置され、ここに福祉施設から LSA が派遣され、団地内を巡回しながら高齢者の生活を支え、安心できる居住環境を形成している。また、高齢者の安心を、日常生活における触れあいの中で形成していくためには、高齢者住宅だけでなく、一般住宅も混在させ、多世代で構成された住宅地とする必要がある。

LSA の活動内容を充実させ、十分なサポートを行うためには、LSA を派遣する福祉施設は、団地の近くに立地することが望ましい。福祉施設は、地域に開かれたデイサービスの場で、地域の高齢者の食事や入浴、アクティビティを主に行うが、今後は、子育てなど、地域の多世代の、多面的な問題と要望に対応して、地域の人々の生活を支援できることが

望まれる。事例的に検討した自治体内にも、建て替えが考えられる公営住宅2団地が、近距離で立地しているところがある。前述したように、建て替えによる住宅供給が、最も自治体の負担を少なくする方法であることから、この2団地において、図7のような、生活支援のセンターを付設した高齢者住宅を実現させることが提案される。

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1件)

①小川正光、今川緑：リフォームヘルパーによる高齢者向け住宅改修実態—安城市リフォームヘルパー派遣事業について—、愛知教育大学家政教育講座研究紀要、査読無、第39号、2010、pp.45～57

〔学会発表〕 (計1件)

①小川正光：デンマークの公営住宅法の検討、都市住宅学会中部支部、2008.12、名古屋

〔図書〕 (計2件)

①小川正光、宇野勇治、田辺員人：蒲郡市、蒲郡市住宅マスタープラン計画書 (蒲郡市生活基本計画)、2010、131

②三宅醇、小川正光、尾崎智央 他 (11名、2番目)：都市住宅学会中部支部公共住宅部会、公共住宅の課題と再生に向けて、2009、82 (pp.61～67)

6. 研究組織

(1)研究代表者

小川 正光 (OGAWA MASAMITSU)

愛知教育大学・教育学部・教授

研究者番号：80126929