

## 高齢者向け住宅政策の体系／視点、在り方(基準) および当面の施策に関する研究(梗概)

——高齢化社会における住宅供給・管理と住宅福祉の体系化に関する研究(2)——

### 〈目次〉

まえがき

1章. 高齢社会の住宅政策／その性格と役割

2章. 高齢社会の住宅政策／その基準と当面の政策

補章. 高齢者マンションにみるその現代的意義と問題点

——入居者調査より——

あとがき

研究組織

### まえがき

#### はじめに

この研究は2年にわたる調査研究で、本年はその後年度に当る。本年度は、前年度において十分調査し得なかったヒヤリングの補完的調査研究、追加調査研究を実施した。また前年度に実施した研究を含め、これまで行なわれてきた研究、論説、海外事例の紹介等をできるだけ広く検討し、高齢社会の住宅政策について現時点での一定の総括化(指針化、基準化)を試みた。

なお、補完的調査研究は形式上前年度報告に含まれることになるので、本年度研究報告としては、総括的取り纏め研究(1, 2章)と追加した調査研究(補章)の概要を報告するものとする。

#### 研究の目的

高齢社会における高齢者を主対象とする住宅政策の体系はいかにあるべきか、これが本研究の目的である。(前年に同じ)

### 1章 高齢社会の住宅政策／その性格と役割

#### 1.1 はじめに

研究の順序としては、『2章』がまず検討された。内容を見れば分かるように、『2章』は政策の具体的基準、当面の実際の施策が扱われているのであるが、その研究検討を進めるなかで、「高齢者向けの住宅政策は、一体いかなる性格の政策であるのか、その政策の立脚点は何か」また「福祉政策とどうかかわるのか、これまででなされてきた住宅政策とはどのようにかわるのか」ということが問題になってきた。そこで多治見を中心に菊沢、広沢からなる検討チームをつくり研究を進めた。その結果を取り纏めたのが『1章』である。

研究の主たる方法は文献的研究である。結果からすると、十分には整理し切れない部分も残ったが、多治見が一定の取り纏めを行った。なお検討を深めるため、奈良女子大学森幹郎教授の意見をきいた。

### 1.2 高齢社会における住宅政策の基盤

#### (1)生活の全体性の視点と対人主義の徴候

住宅政策の方向が、フロー主義からストック主義へと移行していることは大方の認めるところである。そこには住戸数は充足しているものの住宅水準はまだまだ低いという実態を背景とした、国民の居住水準の確保という、住宅政策の新たな展開があることはいうまでもない。いわゆる、量から質への展開である。その展開のなかに、従来の対物主義とは異質の政策論理、すなわち対人主義発想が発生せざるをえないように思える。

ストック対策とは、単に既存住宅を改善するだけでは留まらない。居住者が望まなければ改善をする必要はないし、実際上不可能である。居住者の意向と居住状態が重要な要件となる。フローの供給では、住宅がまずあってそこに居住者が入居するが、ストック対応では逆に、居住者が住んでいるところに対応することになる。既存住宅に住んでいる居住者とその生活を住宅改善等によってどうするかという、極めて対人的な問題が生じてくる。社会福祉において問題となってきたような、対象者(居住者)の生活の全体性の問題が住宅政策の領域においても浮かびあがってきた。

さらに国民の住宅需要の多様化が進んできた。家族構成・ライフステージや所得などが、極めて雑多になってきた。きめこまかな対応が必要になってきており、その結果として、具体的な世帯に対応した住宅を供給する必要性が生じてくる可能性がある。

このような状況の変化は、住宅政策においても対人的対応を行う可能性と必要性を窺わせるものである。

#### (2)住宅の社会性

一方、高齢社会に向けての社会資本形成という観点からは、住宅の社会性がますます重要になろう。住宅の耐久性、高価性、外部(影響)性、住宅敷地の地域・都市空間の占有性、資産性などをみるならば、住宅は個人的に利用される消費財としての意義だけに留まらず、社会

的な意味合いをもつ。住宅を社会的に位置付け、利用するという観点が求められることになろう。<sup>\*1</sup>

住宅の社会性はいくつかの側面にとらえることができる。社会的資産としての性格、都市・地域における集合体のなかの住環境形成要素としての性格、長期的空間構成要素としての性格などである。

#### a. 社会的資産性

住宅の社会的資産としての性格としては、まず第1に、経済的価値がある。例えば武蔵野市の土地担保による社会福祉サービスは、サービスのための費用を不動産の経済的価値によって充填しようとするものである。<sup>\*2</sup>個人にとっては居住するだけのための住宅が、社会的・経済的価値を生み出さうという極めて典型的な例である。住宅をハードな形として利用するだけでなく、ソフトな価値に変換し、社会的に認定された経済的価値としても利用することを大きな可能性として認めることができる。

第2に、住宅あるいは敷地の使用価値である。これは通常は居住者個人のものであるが、社会的に利用されることが望まれる場合がある。ほとんどの不動産は長期的には用途や形状の変更、所有者の変更がおこる。長期的には社会的コントロールを働かせる余地は十分にありうる。住宅の使用価値は一時点を取り上げれば個人的であるしかないが、長期的にみれば社会的な位置付けをもつ十分な余地があると考えられる。

一方、第3に、消極的な側面として、住宅の使用価値、ひいては経済的価値が次第に低下するという事態が想定しうる。例えば、分譲マンションなどが老朽化し利用ができなくなれば、建て替えや敷地の非利用、環境悪化などの問題発生によって別の新たな社会投資が必要となる可能性がある。将来新たな社会投資が困難であるとするならば、社会全体の資源の維持という観点から、住宅資産の価値低下の防止方策が求められる。

#### b. 住環境構成要素としての社会性

住宅が集合することによる、住環境構成要素としての位置付けを行うならば、住宅が環境保全にたいして積極的な役割を果たすこと、少なくとも障害にならないことが必要である。高齢社会においては、居住者の住宅・環境管理能力が低下することが予想されるので、この点の配慮が重要な課題となる。

配慮すべき点の第1は、住環境管理機能の低下である。管理機能の低下は高齢世帯だけの問題ではなく、若い世帯においてもそのために必要以上の負担が強いられ、地域社会としてのポテンシャルが著しく低下する。この事態に対処するために、ある種の援助策を講じる、あるいは、もともと住環境管理の必要の度合いが少ないような住環境を計画しておくということが検討される必要があらう。

第2に、住環境の改善である。住宅地は、それぞれに多くの問題と課題をかかえている。問題を解決し、状態を改善することが、住宅地に求められる。住宅地の改善は部分的には公的主体によってなしうるが、基本的には居住者自身に求めざるをえない。住宅・環境のストック改善のためのシステムが検討されることが必要であらう。<sup>\*3</sup>

第3に、地域のコミュニティを活性化する方策が検討される必要がある。高齢層だけでなく、若年層、中年層が適度に混在し、一種の緊張関係を保ちつつ相互に補いあうという関係が好ましいであらう。計画性をもってコミュニティ構成を形成することと、コミュニティの運営について十分な対応を行うことが必要となる。<sup>\*4</sup>

#### c. 長期的空間構成要素としての社会性

最後に、長期的空間構成要素としての性格からは、長期的な展望のなかで、どこにスタンダードを置くかということが検討されなければならない。高齢社会を念頭に置くならば、若年者専用の住宅でない限りほとんどの住宅には高齢者が居住する可能性があることに注目し、それに応じた基準を検討すべきであらう。

若年者自身にとっては高齢者仕様住宅はたしかに過剰設備である。しかし彼が高齢者となり、改めて高齢者仕様を装備するよりも、最初からその仕様にしておけば二重投資を避けることができる。老後の生活保障のために年金を積み立てておくのと全く同じように、高齢化後の居住生活のしやすさのために、若い間に少し多い目の投資をしておくことによって、あらかじめ高齢者仕様をしておくという考えかたが生まれても不思議ではない。このことは、単に一個人の考えかたに留まらず、社会全体の考えかたとしても同様である。当面の高齢者対策としてのみならず、全国民の普遍的政策として、高齢者の居住を前提とした仕様の住宅建設を進めるべきであらう。

### 1. 3 住宅政策におけるケアサービスの位置付け

高齢社会の課題の中心はケアサービスである。住宅政策はわが国ではこれまで対物主義の立場をとってきており、その立場を貫く限りはケアサービスを施策のなかに組み込むことは難しい。しかし状況の変化とともにその立場にも変化が生じてきているようにも思える。そのなかで、ケアサービスをどのように位置付けることができるであらうか。

#### (1)都市化による住宅機能の社会化・外部化

住宅を単純に物としてとらえるのではなく、実際に居住して生活を営むことのできる器としてとらえるならば、今日の住宅はそれだけで単独に居住のための機能を果たすことができずに、外部のシステムに居住に必要な機能の一部を依存せざるを得ないという必然性をもつ。

その1つの側面は、住宅そのものの社会化、共同化で

ある。都市化によって敷地や空間は厳しく切り詰められ、住宅や、空間、環境のうちで共同化できる部分を共同化し、敷地や空間を節約することが進んだ。

側面の第2は、居住に必要な供給処理施設や交通手段の社会化である。例えばかつての農村においては、生活圏のなかで完結的に生活することができたが、今日の都市においては不可能である。かわって都市的に供給処理を行うシステムが提供されるようになった。<sup>\*5</sup>かつての完結的システムのうちの一部が分離され、社会化していったとみることができる。

側面の第3は、空間機能の社会化である。一戸の住宅の内部にもっていたさまざまな機能がはじきだされ、分離し共同化・社会化されていった。住宅は就寝・通常の食事など基本的な生活行為のためだけの空間となってきた。

以上の3つの側面は、住宅および環境条件の、いわばハードな領域の社会化であるが、これにたいして、住宅のなかでの生活における、いわばソフトな社会化がある。それは主に家族規模の縮小を原因とするものである。家族の人数が減少し、あるいは家族員が家の外での労働力となった結果、従来家族のニーズを内部的に充足していたものを内部的に充足できなくなり、外部に依存するようになった。<sup>\*6</sup>

住宅は多くの支援システムによって支えられている。生活ニーズを充足させることのできるような支援システムとあわせた、あるいは支援システムを前提とした供給を行わなければ、十分な居住機能を供給した住宅に発揮させることはできない。居住生活が住宅のみによって完結しているのではなく、極めて多くの要素、システムによって支えられているという認識が重要である。

## (2)居住生活のための充足機能

住宅を単なる物とみるのではなく、そこで居住するための手段であるとするならば、それを十分に利用できない状態は、住宅を適切に供給したとはいえない状態であるといわざるをえない。少なくとも、十分に住宅の本来の機能を発揮できるようなシステムをあわせて提供する必要があるであろう。住宅の機能を十分に発揮させる役割は通常は家族にある。しかし、家族が住宅の機能を十分に発揮させることのできない場合は家族以外に補完機能を求めざるをえない。この補完機能は、住宅福祉におけるケア・サービスに求めることもできるが、内容的にみるならば住宅の側からの補完機能であるという見方も可能である。住宅福祉は居住生活のための援助をも含んでいるが、住宅の側からのコミットの余地がある、と思われる。ここに、住宅の領域と福祉サービスとの共通の領域があることが認められる。<sup>\*7</sup>

高齢者の居住を可能にする、あるいは居住を満足できるようにするためのケア・サービスとは、介護や世話の

十分にできる家族がいれば、その家族ができる範囲のものであろう。それは、住宅に直接関係するものを含めてやや広い範囲を取り上げるならば、次のようなケア・サービスである。<sup>\*8</sup>

第1は、Managementである。住宅を利用し、居住してゆく上で最も基本的な充足機能であるといえる。住宅や身の周りの問題の発見と対処、生活の経営的・家政的管理、公共や民間のサービスを利用するための手続きや連絡、新たな事態や緊急事態の発生に対する対処、必要な場合の関係主体への適切な連絡、などである。対処の仕方を誤れば高齢者の主体性を損なうこともありうるが、判断力や処理能力を要する充足機能であって、高齢者の判断力と行動力の衰えとともに必要性を増すと考えられる。

第2は、Residential careである。家事援助といわれ、食事の準備・提供と後片付け、入浴の設備提供や準備・後始末、洗濯、買い物、掃除、などである。いずれも、通常の実生活で行われる行為であって、その一部を家族員や本人の代わりに行うものである。

第3は、Personal care、すなわち日常生活動作レベルの介助である。入浴や排せつ、歩行の介助、衣服の着脱、摂食の介助など、日常生活上の基本的動作を介助するのである。家族のいる場合には配偶者や子供が行っていることが多いが、家族の負担は極めて大きい。

## 1. 4 住宅における居住の補完、あるいはケア・サービス

高齢者の心身条件や住居自身の条件、家族の条件によってケア・サービスの必要度は異なる。本節では、ケア・サービスとこのような条件との関係について考察を加える。

### (1)高齢者の条件の類型

高齢者のケア・サービスの内容は、心身状態・障害の程度と、高齢者が家族による支援を受け得る条件にあるかどうか、によって異なってくると思われる。したがってここでは、高齢者の心身条件と生活環境条件とを、高齢者の状態を類型化するための基本軸とする。

まず心身条件についてであるが、心身条件は段階的にとらえることができる。林による、高齢期の4つのライフステージ<sup>\*9</sup>のうち、終末期をのぞく3つを心身の状態と読み替えて、自立状態、一部介護状態、全面介護状態とする。これらの状態は、それぞれの状態における高齢者のニーズを表すといえることができる。

このようなニーズに応じて、これを充足する手段が必要となる。林は、上記のライフステージの4つの段階に、一般的サービスから、非専門的ケア・サービス、準専門的ケア・サービス、専門的ケア・サービスを対応させている。この分類は、ニーズの充足手段を、その果たす機

能から分類したものであるということが出来る。障害が高度化するにつれて、ケア・サービスが医療的対応に重心を移し、専門的・特殊な技術や技能が要求されるようになる。とともに、在宅による対応効率が低下し、施設による対応のほうが効果的になってゆく。<sup>\*10</sup>

次に生活環境条件は、高齢者の障害への、家族や住居条件などによる（潜在的）対応能力を主たる要素としてあげることができる。<sup>\*11</sup> 例えば、高齢者単身世帯、高齢者夫婦のみ世帯、三世代家族世帯をみるならば、障害の程度の高くなった場合の対応能力はこの順に高くなる。単身世帯で心身条件が著しく低い場合は、基本的な生活ニーズさえ充足できない。逆に三世代家族で家族の高度な充足機能がある場合には、専門的ケア・サービスに近いような充足機能を期待できる。

上にあげた、心身条件と生活環境条件とを直交軸として高齢者の状態を類型化すると図1のようになる。図1のI～IVは両軸をともに2極化し、類型を単純化したものである。なお図1のなかの類型では、心身条件としては、家族による十分な介護があれば在宅可能な程度までの障害を前提とし、専門的ケア・サービスを必要とするものは考慮しないこととする。IとIIは心身条件の障害が少なく他者の介助をあまり必要としない。とりわけIの状態は生活環境条件もめぐまれている、ほとんど問題のない条件であるといえる。それにたいしてIIの状態は、通常は問題とならないが緊急時の不安がある。IIIとIVは障害の出た状態である。IIIの場合は家族の介助によって高齢者の生活は維持されるが、障害の程度が高度になるにしたがって家族の負担は過大となる。障害の程度によっては、準専門的、さらには専門的な処置が必要となり、また社会的なケア・サービスの必要性が増してくる。一方、IVの場合は心身条件、生活環境条件ともに悪い状態である。準専門的、非専門的を問わずさまざまなケア・サービスが必要になる。IIIとIVで障害が高度になれば医療などの専門的対応が当然必要とされるようになる。

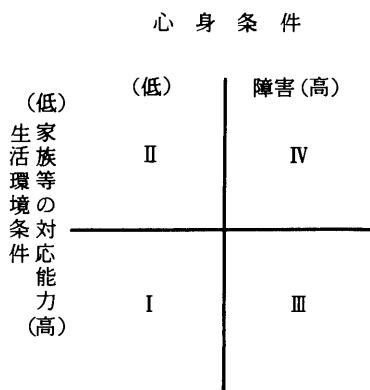


図1 高齢者状態の類型化

## (2) 住宅の位置付けと居住の条件

現に存在する施設をこの類型の上に位置付けるならば図2のようになろう。このように位置付けられた施設と住居の関係はいかなるものであるのか。当然のことであるが、上の類型の高齢者がすべて対応する施設に入っているわけではない。また逆に、健常でケア・サービスを必要としなくても、住宅や家族の事情で施設に入所している場合がある。図2を使うならば、状態としてはIIの類型にある高齢者がIVの類型としての対応を目的とする施設で処遇されることがある。また、障害が高度になればIII類型はIVと同様に対応せざるを得ないことになるが、III類型に留める可能性もありうる。

要するに、施設が全体としては不足しているという基本的な前提があり、しかし一部では施設入所の基準があいまいであったり、再検討を要するものがある、ということを経験して施設と住宅の関係をとらえる上で基本的に認識できる。さらに一方で、地域福祉やノーマライゼーションの立場からは、障害などを理由としてただちに施設へ入所することへの批判がある。これらのことは、住居と施設間の役割分担関係を明確にすることと、高齢者が不自由を感じずに居住できる住居の役割を強化することが必要であることを示すものである。

高齢者居住のための条件は、一つには生活環境条件にたいするニーズの充足、すなわち高齢者の居住ニーズを充足させるための機能の充実である。その中心的手段は、在宅ケア・サービスである。在宅ケア・サービスは生活環境条件を補完し、実質的に家族が高齢者のニーズを充足することと同じ効果を生むことができる。さらに、長期的空間構成要素としての社会性の項で述べたように、住宅が高齢者居住を支援するような仕様であれば、生活環境条件自体が改善される。在宅ケア・サービスおよび

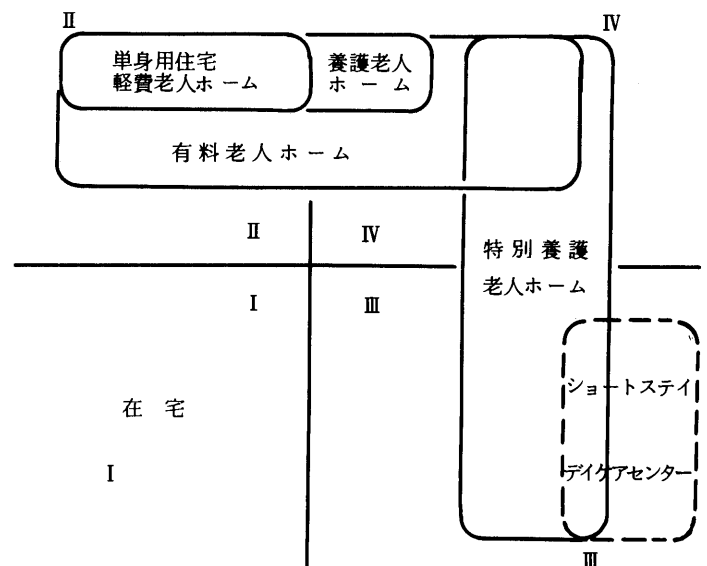


図2 高齢者類型と施設の位置づけ

住宅の仕様によって、図1のIIもしくはIV類型を、IもしくはIII類型に実質的に移行させる効果を期待できる。

条件の二つ目は、心身条件からのニーズ、すなわち障害の軽減であり、専門的・準専門的ケア・サービスによるリハビリテーションが主要な手段となる。これによって、IIIもしくはIV類型を、IもしくはII類型に移行させることが期待できる。

施設による高齢者への対応は、高齢者の状態がそのまま維持されることを前提とした場合には、その状態に最も適切に対応できるシステムではあるといえよう。しかし、ノーマライゼーションの原理などが、通常の居住条件を指向し、障害の回復の可能性を追及する<sup>\*12</sup>のたいして、施設はこれに逆行する特性をもつことは当然である。また、現実には施設入所が困難で住宅で居住せざるを得ない高齢者が存在し、これらの多くの高齢者には施設は対応できない。その結果、生活環境条件に欠損があり、心身の障害のある高齢者が、そのまま住宅に居住せざるを得ない状況になる。そこでの居住を保証するために、生活環境条件の補完と、心身条件の回復のための、在宅ケア・サービスおよびリハビリテーションのシステムが確立されなければならない。

## 1.5 「在宅」の段階性

### (1)「在宅」の構成要素

在宅ケア・サービスの「在宅」は文字通りには自宅に在る状態であるが、分析的にとらえるならば、社会的要素、对人的要素、空間的・地域的要素、物的要素などを認めることができよう。そのうちのいくつかの要素、および要素のシステムがあれば、部分的な「在宅」とみれるのではいか。このような状態を「在宅的状态」と呼ぶことにすれば、在宅的状态への対応手段は、在宅による対応手段にくらべて、著しく融通性をもつことが推測できる。

「在宅」の要素として、仮説的にではあるが、次のようなものがあろう。まず对人的要素としては、家族および近隣コミュニティーがある。社会的要素としては、近隣組織、サークル・クラブなどの組織、職場などである。空間的・地域的要素は、自室、住宅、近隣、町内などの生活圏、風景、行政単位、など、物的要素は、食器、衣服、家具、さまざまな道具、文書類、建物、街路・ランドマークなどの空間構成要素、等々である。これ以外にもありうるが、これらの要素が全体的に認識されて、あるいは部分的に認識されて、「在宅」のイメージを構成するものと推測される。

「在宅」のもう1つの要件として、対象者の生活の主体性があげられる。社会福祉の理念を引用するまでもなく、高齢者を含めて人々への社会的対応は本人の主体性を尊重したものでなければならない。とりわけ在宅状態

を目的とするところの眼目は、対象者の主体性に基づいて処遇するところにある。主体性を失った生活は、厳しいことばを使えば、管理された生活であり、在宅の状態とは全くかけはなれたものである。居住における主体性はとりわけ重視されなければならない。

### (2)「在宅」の段階性

在宅的状态は「的」とはいつても、施設入所ではなく、生活形態としては、対象者の主体性が確保されるのはもちろん、在宅状態とほとんど変わることはない。ただ、住宅が純然たる「自宅」ではなく、施策的に準備された住宅になるだけである。このような見方をすれば、実施例として、広島県の小規模老人ホームや東京特別区の老人アパート、さらには軽費老人ホームB型、<sup>\*13</sup>英国の例としてシェルタードハウジング、などがあげられる。これらはいずれも形態は住宅であって、生活環境条件の不十分な部分をなんらかの対応によって補完しようとするものである。わが国の例はいずれも社会福祉の事業として設立されたものであるため、対応の手段も社会福祉的対応となっているが、住宅管理の領域を広く解釈し、居住機能の補完的役割を住宅の課題として含むのであれば、上例は住宅供給の課題としても提示されることになる。

本来の在宅とその対局としての施設との間に、在宅的状态のいくつかの段階を設定することができよう。その段階性は、空間的段階性と期間的段階性とである。

空間的段階性は、対象者の立場からは、自宅・近隣・生活圏という空間的広がりの中の、どの範囲までが保障されるかということである。また、その際、従来の居住環境と類似の居住環境、あるいはより好ましい居住環境を保障されるかということも重要であろう。一方、住宅供給の立場からは、居住機能を補完する対象者の拠点性と集中性が求められる。対象者が全く分散している場合の対応は極めて困難である。逆に1箇所か少数箇所の、その目的のための住宅に集中居住できれば対応が最も容易である。その集中の程度が、空間的段階性の1つの軸となる。別の方法として、数人の対象者がかたまつて居住する状態がある。老人アパートは、実際には区の大いなる努力の成果であるが、一般のアパートを借り上げたという点に着目するならば、既存の住宅地のなかに対象者がかたまつて、拠点的に住むという状態である。拠点对応する方法は、分散的居住に対応するよりも容易である。

期間的段階性は、ショートステイやデイケアセンターなどの施設と自宅・住宅との提携関係であり、自宅でのみ生活する状態と施設を利用する状態との、いわば時間的混合状態である。これらの施設は、住宅の果たしえない機能を、対象者が必要な場合に提供する役割をもつ。この機能はもともと住宅の外のものであるが、これによ

るリハビリ効果や健康増進効果などによって対象者が住宅に居住することを助ける。

## 1. 6 小括

4節で述べたように、施設対応の困難性と在宅処遇の原則を背景として、高齢社会における住宅の役割はますます重要になると考えられる。しかし、これにたいする住宅の実状はやっと対応の緒についたばかりであるといえよう。住宅における対応の本質は、居住者の主体性を基調としつつ、居住機能が十分に提供されるようにするということである。そのためには生活環境条件を補完するシステム、端的に言えば在宅ケア・サービスと類似のサービスシステムをあわせて提供することが考えられるであろう。そのシステムは、「在宅」を文字通り反映する必要は必ずしもなく、ある程度の融通性のあるものであると考えられる。その融通性は、「在宅」の本質を保持する、および対象者自身の意向を十分に踏まえるという、絶対的な枠のなかでのものであり、それを「在宅的住宅」とここでは呼んだ。いうまでもなくこの住宅は、必要なケア・サービス、生活環境条件の補完機能と十分に連携をもち、居住機能が十分に発揮されるようなシステムのなかで位置付けられなければならない。

さらに、住宅が高齢社会において社会的存在であることを認識することが重要である。住宅のストックとしての性格はますます強まっていくであろう。そのことは対人対応の必要性とともに、時間的・空間的広がりをもって社会性をも強調することになる。住宅を社会的に評価、利用する観点をもつことが重要となる。とりわけ高齢者向け住宅は、終局、全世代のための住宅として普遍化されるべきであろう。

### [注]

- 1) 養原敬「生活空間形成と都市・建築政策」、太田博太郎編『新建築学大系15』1984年2月、彰国社 p. 13は、建築について社会的性格を論じている。
- 2) 佐藤進編「高齢化社会と自治体福祉施策」同文館、p. 41。
- 3) 延藤安弘・宮西悠司「内発的まちづくりによる地区再生過程—神戸市真野地区のケーススタディー—」吉岡・崎山編『大都市の衰退と再生』1981年7月、東京大学出版会、p. 137~192には、高齢者を中心としたまちづくりの事例が紹介されている。
- 4) 竹中和郎「地域社会と高齢者問題—高齢者の社会的適応をめぐって」『ジュリスト総合特集12』1978年11月、p. 293は、高齢者の地域活動への参加の可能性について論じている。
- 5) 白砂剛二「住の思想」、1977年10月、農林漁村文化協会、p. 75などでは、伝統的な農漁村の生活の仕方や土地利用の仕方、近代的手段と対比しつつ論じている。
- 6) 佐藤進「家族と社会保障」『ジュリスト総合特集6』1977年4月、p. 289など。
- 7) ただし、住宅領域と社会福祉領域とを区別しない立場に立つのであれば、住宅の機能を発揮させる役割とケア・サービスとは一体的に扱うことができる。
- 8) 林・他「心身機能の低下に対応した高齢者の住生活ニーズの類型化と居住様態に関する研究」新住宅普及会『住宅建築研究所報12』1986年3月、p. 283におけるスウェーデンのケア・サービスの内容分類の一部を参考とした。
- 9) 注8)の林・他における分類。
- 10) 地主重美「高齢化社会の医療保障——老人医療保険の展開を

中心に」、東京大学社会科学研究所編『福祉国家5』1985年4月、東京大学出版会、p. 399にイギリスの例が引用されている。

- 11) 家族による対応を前提としているが、高齢者介助の責任を家族に持たせることは意図していない。森幹郎「政策視点の老年学」1983年2月、ミネルヴァ書房、p. 77参照。
- 12) ヴォルフエンズベルガー、中園・清水編訳「ノーマリゼーション」1982年9月、学苑社、p. 47によれば、ノーマリゼーションはもともと精神遅滞者の治療において提案された概念であるが、次第に対人処遇一般において用いられるようになってきた。
- 13) 曾田・三浦編「図説 老人白書・1986年版」によれば、軽費老人ホームB型は住宅ニーズに対応して創設された。

## 2章 高齢社会の住宅政策／その基準と当面の政策

### 2. 1 はじめに

#### (1)この章の目的と意義

いま「高齢社会の住宅政策」は出発点にある。いろいろな施策を興さねばならない。何をなすべきか、何が必要か、今すぐにはできること、今すぐにはできないがどうしてもしなければならないこと、そうしたことを整理しておく必要がある。それには、すでに提案されていること、海外や国内の先進事例、調査研究の結果、それらを検討し整理し、いまの時点でよしとされることを『政策』として纏めてみる必要がある。高齢社会の住宅政策の原則、論理を明確にしてみる必要がある。

#### (2)この章の方法

考えられるすべての施策を提出する→フリーデスカッション→整理→デスカッション→整理=論理だて→デスカッション→まとめ。

「考えられるすべての施策の提出」に当たっては、最近5年間の住宅関係誌を参考としたほか、福祉関係、自治体住宅行政担当者に参加を求めたブレーンストーミングを実施した。

政策とは「目標とそれを実現するための手段の体系」であるということから、まず「政策の目標」を明かにすることに意を注いだ。それが「高齢社会の住宅と居住地域／建設・計画の『21世紀基準（目標・指針）』」である。ここで『21世紀基準（指針）』とは21世紀の早い時期において国民的合意を取り付けたいという目標水準を意味している。次いで、この『目標』をどの様に実現してゆくかと云う「手段」を検討し、それを「当面の政策（施策）」として纏めた。「当面」と云う意味は「これからの5年計画」と云ったことである。21世紀の上半期頃迄、数次の「5年計画」をローリングさせて行くことになろう。時代状況の変化がおおきいなかで余り長期的な施策を云々しても意味が薄いと考え、「当面」とした。「当面の施策」の検討に当たっては〈既存の施策の検討→必要な新しい施策を加える→新しい施策として纏める〉という作業を行なった。また、政策実施の方法の検討では、「公（国、自治体）」「民（企業）」「第3セクター（公益法人）」「協同組合」「私（家庭）」などの役割分担や「直接供給」「支

援(助成)」「誘導」「規制」といった介入の方法なども検討した。

この章の構成は次のとおりである。

〈高齢社会の「住宅と居住地域建設・計画の『21世紀基準(目標・指針)』〉(2.2)

〈当面の施策〉(2.3)

なお第2章の収纏めは吉野が行った。

## 2.2 高齢社会の「住宅と居住地域/建設・計画の『21世紀基準(目標・指針)』

### (1) 基準策定へのアプローチ

高齢社会とは端的に言って高齢者が20%に達している社会であり、その社会に対する国民的願望が「高齢者が楽しく元気に暮らさう社会」ということにあるとすると、その『21世紀基準』は、「住宅」や「居住地域」のフィジカルな「基準」に関することもさることながら、それに先だって、『高齢者が人間として、楽しく元気でありうる』ための原則的基準が、まずきちんと押えられていなければならぬ。ところで、高齢者を取り上げるのはなにも、高齢者本位に生活環境を作り変えようと言うようなことでなく、高齢者への配慮がある環境は、すべての人びとにとっても住よい状態を作り上げることになるということである。

『21世紀基準』は3つの大綱からなっている。

A. 「前提的・原則的一般基準」

B. 「住宅『21世紀基準』」

C. 「居住地域『21世紀基準』」

『原則的基準』は先に触れた「高齢者が『人間として』元気でありうる」条件および政策のあり方に関する基本的原則が含まれている。これらには海外福祉先進国で「原則」とされている事柄などが参考とされ、取り入れられている。次の2つはいずれもこの「原則」を踏まえ、「住宅」「居住地域」についての具体的な内容に踏み込んだ提案となっている。ここでも海外の先進事例がおおいに参考にされているが、わが国における最近の議論も大いに取り込まれている。なお言及するまでもなく当然であるとされていること、例えば「雨漏り、ひびわれの欠陥住宅は許されない」とか「歩車分離が行なわれている」と云った事は省いてある。特に高齢社会がらみで留意すべきことはやや詳しく触れてある。

### 〈高齢社会の住宅と居住地域/建設・計画の『21世紀基準(目標・指針)』〉

A 前提的、原則的一般基準

A-1 基本9原則

1) 自立支援 2) ノーマライゼーション 3) 自己決定 4) 住み馴れた地域に住む 5) 健康性の重視 6) 社会的決定への参加 7) 貧しいお年寄りへの支援(シ

ビルミニマムの保障) 8) 能力を活かす社会参加(社会的な「仕事」を持ちうること) 9) 『万一』に対する絶対的保障

A-2 基本一般基準(指針)

1) 資源(土地、建物、など)、既存の各種サービス、マンパワー、費用などの有効活用。

2) 「公」「民」「第3セクター」「私(家庭)」など異なったサービス主体が有機的に分担連携しうること 3) 施設とケアサービスの連携(重ね合わせ)がうまく行なわられていること 4) 欠陥施設、欠陥サービスの規制、除去、予防、等、消費者の権利が守られていること 5) 施設、サービス水準の段階的引上げを可能にするフレキシブルな計画方式が組み込まれており、レベルアップの努力が絶えず行なわれていること 6) 地域の特性に配慮する。

B 高齢社会の住宅/建設・計画の『21世紀基準』

B-1 基本的な考え方

1) これからの新規供給住宅に就いては原則としてすべて、既存ストックに就いては計画的な住宅改善によって、この『基準』に合致したものとす。2) 高齢者の運動機能水準、精神機能水準に対応しうる3水準の住宅「一般住宅」「特別仕様住宅」「介護付住宅(居住施設を含む)」を準備する。

B-2 基本的基準(指針)

◇この基準はすべての住宅に適用される。

1) 生活の秩序(食寝分離、プライバシー、物の収納)が確保しうる広さ、室数の有ること 2) 友人を招けること 3) バリアーの無いこと 4) 必要になったとき車椅子の使える寸法、広さが確保されていること◇例えば、廊下、出入口内法85センチを確保する 5) 階段には両側に手摺が付いていること 6) 専用の炊事、便所、入浴の設備があること 7) 身体の働きに対応して設備を取り換えられること 8) 日が良く当たること 9) 草花を育てるスペースがあること 10) 外の様子が見えること◇中高層住宅にあってはバルコニーの設計で配慮すること 11) 「外」に出やすいこと 12) 居室は床暖房とすること(できること) 13) 炊事用加熱器は電気とする(できる)こと 14) 2方向避難ができること 15) 緊急連絡装置のあること 16) 「特別仕様住宅」への改造ができること。

B-3 特別仕様住宅(特様住宅と略称)基準

◇車椅子使用者、かなりの介護を必要とする人のための住宅として準備する。

1) 「基本的基準」を充足している事 2) 身体障害者のための住宅基準、例えば「新マイハウス基準」を充足していること。以上の基準の中からとくに留意すべき事項を示す→①機能の劣化の度合い、個所が一人一人違うので充分注意すること。また、その度合いが加齢とともに

進むので、その対応を考えること。②便所、浴室は特別仕様とする。③炊事場は特別仕様とする。④出入口には、車椅子が置けるスペースを確保し、雨が当たらないように覆いをつける。⑤車椅子に乗ったまま出入口建具の開閉、施錠がスムーズにできること。⑥車椅子に掛けたまま手の届く高さに、棚をできるだけたくさん設けること。⑦「外」に出やすいこと。⑧スイッチ、把手の形状、取付け位置に注意すること。

#### B-4 介護付住宅

「基準」…省略◇寝たきり老人、知ほう性老人の出現率は、65才以上の高齢者の5%見込まれている。

#### B-5 高齢者向け集合住宅基準

1)「基本的基準」を充足していること 2)3層以上の集合住宅はエレベーターが設置されていること 3)集合して住むことのメリットが考慮されていること 4)6戸以上の集合に対しては「多目的共用室」を、20戸以上の集合に対しては「ナーシングケアサービス(室)」を設けること 5)「特様住宅」への改造ができること 6)賃貸集合住宅にあっては、「特様住宅」「介護付住宅」を併存させているか、それらの住宅と連繋を持ち、その必要が発生した場合そこに移住しうる準備の有ること 7)「消費者保護」が守られていること。

#### B-6 ショウトステイホームの基準…(検討中)

#### C 高齢社会の居住地域/建設計画の『21世紀基準』

##### C-1 基本的な考え方

1)これから開発される居住地域については原則としてすべて、また、既成の居住地域に就いては、計画的な地域改善によって、この「基準」に合致したものとする。2)地域の具体的な条件を充分考慮するものとする。3)人間の尊厳の確保された、活き活きとした高齢期の楽しめる居住地域を作る。→①「基本9原則」に充分配慮する。②孤独な生活に落ち込まない環境づくり(ソフトをふくめ)をする。4)各地における町づくり、住居づくりの新しいプランニング、デザインの成果や工夫を積極的に取り入れる。5)「自治体の担当者」「専門家(福祉、町づくり)」「住民」の三者協議会を作り福祉面の町づくりを協議する。

##### C-2 基本的基準

1)できるかぎり、居住地域の年齢構成、職業構成などがアンバランスにならぬよう計画面で工夫する。2)原則として「近隣住区」方式とし、日常的基礎生活が「近隣地域」で完結すること。3)アメニティが重視されること。4)生活に便利であること。5)モビリティが確保されていること→①雨の日も車椅子でショッピングセンターに行けること。②「施設」はすべてバリアフリー ③中高層住宅に住む友人を車椅子で訪問できるように! 6)「外」に出たくなる「楽しさ」のあること 7)「交際の間(機会)」が有ること 8)交流を活性化させる住

宅配置、住宅平面型—例えば「両面型」「正面型」の活用 9)「家」の前の「公」と「私」の中間領域を重視する 10)「道は住居の一部」,「道」を大事にする 11)「町並み」「町かど」のデザイン、演出を重視する→①「わが家、わが町」の表出性を豊かにする ②外面のほりを深くする ③共用施設、ファッション店舗などを中高層住宅棟にうまくはめ込む 12)「共有の小環境」を確保する→花壇、自由空地 13)身近に自然を確保する 14)ケアサービス施設がうまく配置されている→センター施設は地区中心に、ブランチは身近に。→施設とケアサービスの連繋(重ね合わせ)がうまく行なわれること 15)公営計画団地にあっては民間の利用自由にゆだねる「自由地」をリザーブする。

##### C-3 居住地域に配置すべき社会的共同消費施設(サービスの一部を含む)

- 1)消費生活:ショッピングセンター/お風呂屋/ランドリサービス/布団乾燥サービス/ランチハウス/コーヒーハウス/お弁当屋/植木屋/いろんなお店…
- 2)文化生活:クラブハウス/図書館…
- 3)生活サービス:生活設計相談所(年金,住宅,不動産,同別居などよろづ相談)/家事サービス。
- 4)ケアサービスセンター:(家事サービス)/パーソナルケアサービス/ナーシングサービス。
- 5)医療:保健所/診療所/病院(高齢者医療サービスセンター)。
- 6)ホテル:ホテル/高齢者ショウトステイホテル。
- 7)レクリエーション:協同の花園/貸し花壇/貸し菜園…/散歩道/緑陰/公園/ベンチ/あづまや/トイレ(車椅子で使える)…/プレイグラウンド/屋内スポーツ場/遊技場(ビリヤード,ぱちんこ,囲碁,将棋…)
- 8)交通:覆いのある(車椅子)通路/覆いのあるデッキ,エスカレーター/エレベーター/パーキング/覆いのある,バリアの無いバス停,ケア付タクシーのりば。

## 2.3 「当面の施策」の検討と提案

### (1)状況の認識と「当面の目標」

1)状況の認識:すでに述べた基準に照らして明らかのように望ましいストック,サービスは不十分にしかととのえられていない。モデルとなりうる良い具体事例も育っていない。多様な選択ができるという状態からといい。他方,老朽木造借家,借間に経済力の弱い単身高齢者が少なからず居住しているが,大都市の市街地地価の高騰,高層への建替えが進むなかで立退きを迫られている。しかしその高齢者を受入れてくれる住居は少ない。高齢化,特に高齢者のみの世帯が急増しているのに,高齢社会に備える内実のある住宅施策はあまり進んでおらず,その施策の基本的体系は不明確である。こうしたなかでシルバー産業による住宅,設備機器,ケアサービス



の商品化が急展開している。

2) 「当面の目標」: 以上をふまえ、当面する政策目標を次の様に考える。①政策の基本を整え、計画的な施策展開を計る。「第一次目標」を立てる。②「緊急対策」を出発させる。③『21世紀基準』にパスする住宅ストックを増やしてゆく。④公営、公団、公社、等がリードした「住宅(団地)モデル事業」を各地で実施し社会啓発する。⑤悪貨を抑える——消費者保護対策をきっちりと位置付ける。⑥高齢者福祉政策、事業との連繫をとる。

3) 前提条件として: ①老人の「3」問題とされている「病氣」「貧乏」に対しては、しかるべき対策がなされるものとする。

#### (2) 『住宅』に関する施策

1) 住宅『21世紀基準』→「一次基準」の設定と普及、改善事業

①『基準』の法制化→建築基準法、公営住宅、公庫住宅、公団住宅設計指針の改訂 ②『基準』の普及、啓発事業の展開→モデルハウス、モデル装備、モデル設備の展示。工務店研修会。③『基準』以下のストック改善 ◇緊急に改善の必要な住宅の把握→(「緊急改善事業」) ◇一般持家住宅の改善 ◇公営住宅等の改善 ◇マンションなどの改善 ◇民間借家の改善 ④新規供給住宅への『基準』適用 ◇強制すべき条項、奨励すべき条項にわけ後者にはメリットを与える(融資、税制) ◇アドバイザー(インスペクター)による推進→リタイア建築士の活用→改善設計、改善点検 ⑤まる優マークによる「良貨」の普及 ◇工務店の指導 ◇高齢者向けモデル住宅開発。

2) 多様な(高齢者向け)『特様住宅』の供給

①『基準』に合った「特別仕様住宅」の種類、量を増やす。②「特様住宅」を含む賃貸公共住宅の供給増加、多様化、レベルアップ ◇なお、公営住宅については次の様な制度の弾力的運用、端的にはオープン化を進める必要がある。〈公営、公社、公団の相互乗入れ。公営住宅入居収入基準の拡大、応能家賃制度の導入→公営住宅を国民に開く。〉 ③民間による「公益住宅」供給方式の案出=民活導入→公営住宅としての借り入れも考えてゆく。④居住者参加型「組合住宅」建設支援→シルバー協同住宅建設支援→シルバーマンション、ペンション、ヴィラの建設推進。

3) ストックの活用

①民間住宅の活用→公益法人が中古住宅、マンションを借り上げ、修復し賃貸のシルバーペンション、マンションへ転換してゆく事業の支援。②武蔵野方式による活用。③高齢者ハウジング・トラストの育成=参加型公益法人である協同組合型が望ましい。

4) 緊急対策

要修理住宅居住の、立退きを迫られている、豪雪地(冬

期に孤立)に居住している、要介護の独り暮らしの、病院から退院するにも引き取ってくれる家の無い病院住まいの高齢者がたくさんいる。それらの人々への対策は緊急を要する。まさに人権問題である。

①緊急実態調査の実施。②緊急対策5ヶ年計画の策定→③「緊急改善事業」の実施。

(3) 高齢者の生活できる「住宅地・住環境」づくり

1) 「居住地域『21世紀基準』→「第一次基準」の設定と普及、改善事業

①『基準』の法制化→条例化。②条例に基づく既存住宅地の改善 ◇実態調査(自治体)→改善計画の策定(自治体)→都市計画関係施策との連繫→整備事業の実施 ③高齢者地域生活施設整備計画・事業→一定規模の住宅地開発、再開発に協力を義務付ける。既存施設の活用、転用、修復を進める。(福祉関係施策との連繫) ④公共住宅団地の改善→バリア改善、福祉施設(ケア施設)整備(住宅改善と連繫) ⑤新団地への適用→団地設計基準、手引き改訂 ◇民間住宅団地開発事前協議基準改訂。

2) モデル団地づくり

①建替え公営住宅団地でモデルとなりうる団地を実現させ普及を計る ②「悠々(レタイアメント)コミュニティ」の建設支援=大都市近郊、温暖な気候、晴耕雨読が可能なこと→シルバークヴィラ、シルバーマンションをふくむ。

#### 〈参考文献〉

雑誌『住宅』

01. 山根、宮本、有賀「サンシティ」1981. 5
02. 大村、広兼「金沢シーサイドタウンの事業計画概要」1981. 5
03. 高坂謙次「ひとり暮らし老人の住生活」1982. 1
04. 小滝、大原「ディケアセンター」1982. 1
05. 鎌田宣夫「住宅供給方式の多様化とその展望」1982. 11
06. 延藤安弘「『間』を凝視. 創造する住宅地計画」1983. 9
07. 中大路美智子「高齢者世帯の居住実態」1984. 10
08. 藤井、前田、宮脇、蓑原「家族と住まい(座談会)」1984. 11
09. 館内正敏「生活型を生かした団地住宅づくり」1984. 11
10. 中尾光宏「高齢化社会の到来に適應する住宅地開発の在り方に関する調査」1984. 11
11. 三村啓一「ニューメディア時代の生活と住宅」1985. 1
12. 後藤慎一「未来の団地を考える」1985. 1
13. 中内寛「『集団住宅』の立替えについて」1985. 6
14. 林玉子「高齢社会に向けての住宅、住環境」1985. 6

15. 大西一清「単身世帯と住宅政策」1985. 7
  16. 林玉子「単身老人と住宅」1985. 7
  17. 延藤安弘「住環境へのしなやかな感受性」1985. 9
  18. 五条渉「新たな居住水準について」1985. 10
  19. 巽和夫「インナー、シティ、ハウジングの技術開発について」1985. 11
  20. 高田光雄「インナーシティハウジングの計画課題と計画手法」1985. 11
  21. 住宅、都市整備公団〈企画グループ〉「明日への事業展開」1985. 12
  22. 蓑原敬「公共住宅のデザイン」1986. 1
  23. 小川裕子「過疎、豪雪地における自治体単独施策としての老人世帯向け住宅の実態」1986. 2
  24. 吉川豊「米国の高齢者の持家の所得への転換対策」1986. 2
  25. 巽、高田「都市型住宅のめざすもの」1986. 5
  26. 建設省都市計画課「都市計画における都市型住宅団地の位置づけ」1986. 5
  27. 明石達生「公営住宅の入居者調査」1986. 5
  28. 森民夫「既成市街地における住宅の整備」1986. 5
  29. 嘉福諒二「公営住宅と駐車場」1986. 5
  30. 富安秀雄「既成市街地における住宅団地設計の考え方について」1986. 5
  31. 野口美智子「これからの家事の在り方と住宅計画」1986. 6
  32. 大橋照枝「'80年代後半のライフスタイルの変化と住生活」1986. 6
  33. 川元邦親「独善的これからの家事空間」1986. 6
  34. 小野豊和「これからの生活像と家事設備」1986. 6
  35. 寺尾信子「家事スペースの設計論」1986. 6
  36. 高品武志「そこに暮らす人々の“手”や“足”となる機能を内蔵する『ヴイルセゾン小手指』のコミュニティフォーラム」1986. 6
  37. 大西一清「高齢化社会における住宅政策」1986. 8
  38. 門田秀巳「民間における最近の高齢者住宅」1986. 8
  39. 島根県建築課「島根県営住宅における高齢化対策」1986. 8
  40. 赤松圭子「地域高齢者住宅計画」1986. 8
  41. 日端康雄「これからの住環境整備に期待されるもの」1986. 9
  42. 小田広昭「新たな事業手法とその展開」1986. 9
- ジュリスト増刊総合特集 (No.17=「1980, 冬」, No.30=「1983, 春」, No.36=「1984・秋」)
01. 内井、玉田、俵、西山、早川、原田[座談会]「集合住宅の現況と展望」No.17
  02. 鈴木成文「住居集合における社会と人間」No.17
  03. 石原舜介「都市づくりと集合住宅」No.17
  04. 早川、塩崎、鈴木「統計. 日本の住宅事情および国際比較」No.30
  05. 鎌田馨「フランスの住居法」No.30
  06. 水原渉「西ドイツの住居法」No.30
  07. 渡辺満「スウェーデンの住居法」No.30
  08. 延藤安弘「人間的規模の共同性による住宅改革運動」No.30
  09. 産業構造審議会「住宅、都市産業部会中間答申『住宅産業の長期ビジョン』」No.30
  10. 臨時行政調査会「行政改革に関する第三次答申(4 国土、住宅、都市)」No.30
  11. 秋山、一番ヶ瀬、高橋、田中、田端、寺田、三沢、山田 [座談会]「障害者の暮らしと自立」No.30
  12. 大久保さわ子「独身高齢女性の老後」No.36
  13. 小笠原裕次「老人福祉サービスのありかた」No.86
  14. 中村律子「老人と住宅・居住環境」No.36
- 財団法人新住宅普及会『住宅建築研究所報』
01. 大教大、岸本研究室「高齢化社会における住宅政策の課題2」No.1983
  02. 林玉子、他「身心機能の低下に対応した高齢者の住生活ニーズの類型化と居住様態に関する研究」No.1985
- 雑誌『建築知識』
01. 延藤安弘「集合住宅活性化15年の軌跡と10の仕掛け」1982. 10
  02. 鮫島「連繋する準接合型集合住宅(茨城県営六番池シリーズ)」1982. 10
  03. 石原清行「たたずまいのある町家型集合住宅—石川県営諸江団地」1982. 10
  04. 延藤、佐藤、神戸「緑なす都市型低層集合住宅—諏訪タウンハウス」1982. 10
  05. 延藤、佐藤、神戸「風格のある中層集合住宅—すき野第3団地」1982. 10
  06. 小川、沢瀬、蓮仏「戸建のよさをもつ斜面住宅—桜台コートビレッジ」1982. 10
  07. 小川、沢瀬、蓮仏「都市景観としての集合住宅—代官山ヒルサイドテラス」1982. 10
  08. 乾、梶山、石原「共感と合意による集合住宅—原山台コーポ」1982. 10
  09. 梶山、乾、石原「コープ方式による都心型集合住宅—都住創うつば住宅」1982. 10
  10. 藤本、遠藤、若山、津島、延藤[座談会]「集合住宅〈1982以後〉を考える—よりよい集合住宅をつくりだすためのソフトとハードの仕掛けをめぐる」1982. 10

日本建築学会関係

01. 鳥沢敏一「新都市型住宅としての超高層住宅へのアプローチ」(『建築雑誌』) 1986. 6
02. 山本和郎「高層集合住宅の問題点」(『建築雑誌』) 1986. 6
03. 建築計画委員会「高齢社会に向けての住居、住環境の課題」1984. 10
04. 高坂謙次「老人層を考慮した住居水準の設定」(『これからの社会と住居水準』) 1985. 10

参考図書

01. 三菱総合研究所「高齢化社会への対応—生き甲斐と活力ある福祉社会をめざして」生命保健文化財団 1980. 4
02. 高坂, 相島「英国, 米国における老人住宅政策に関する研究」1982. 3
03. 早川, 鈴木, 他「住環境の国際比較」(トヨタ財団助成研究報告書) 1984. 12
04. 水原渉「西ドイツの国土, 都市の計画と住宅政策」ドメス出版, 1985. 4
05. 水原渉「西ドイツの住宅供給にみられる諸原理」(『現代ハウジング論』) 学芸出版, 1986. 3
06. 大阪府建築部「高齢化時代の住宅設計指針」1983. 1
07. 木下茂徳「高齢化社会に対応したまちづくりと施設計画」(『高齢化社会と地域・自治体』) ぎょうせい, 1982. 1

## 補章 高齢者マンション(某有料老人ホーム)にみるその現代的意義と問題点——入居者調査より——

### 1. 目的

従来の老後施策は低所得階層を主対象としてきたが、近年の産業構造の変化、都市の住宅事情の悪さ、家族形態の変化と伝統的家族意識の変化・科学技術・情報化のもとでの生活様式の変化などの影響をうけ、経済的貧困が主要な老後不安の要因ではなくなっている。

とくに、一般に中流といわれる階層でも体力低下して行く老後についての不安感を抱く者が増加してきている。

このような状況の下で近年にわかに注目されてきたものに有料老人ホームがある。その性格は昭和30年代に作られていた収容施設的な老人ホームではなく、欧米のリタイアメントハウスに近い、老後の居住施設的性格をもち、その建設・運営主体のほとんどが民間機関であることも特徴の1つである。

このような新しい居住形態は今後さらに増加して行くことが予想されるが、高齢者層の老後の生活不安、生活

要求に真にこたえられるものであるかは未だ明らかでなく、何故このような新しい形態の有料老人ホームが求められたのかも把握されていないのが現状である。

以上の観点から、今回有料老人ホームの居住者を対象に、その入居の動機、入居の経緯、居住感、住生活実態と評価等について調べ、現代における有料老人ホームの意義と問題点についての整理を試みた。なお本章についてはもっぱら菊沢が調査研究に当たった。

### 2. 方法及び対象

神戸市の外郭団体である財団法人こうべ市民福祉振興協会により建設・運営されており有料老人ホームの一種に属する、眺望の好い都市型交通至便な120戸より成るサン舞子高齢者マンションを対象として、1985年7月下旬から8月下旬にかけて調査用紙を入居世帯全戸95戸に配布し75戸より面接回収した。なお調査期間中居住者の日常生活の観察に努めた。

### 3. 結果および考察

(1) 対象者の概要については、入居者の平均年齢は68才で、現在の生計は主として恩給・年金及び預貯金によるものが大半を占め、経済的には中流階級以上の階層に属し安定した収入の得られる見込みがあるものが多い。

入居者は女性64%、男性36%と女性が圧倒的に多く、配偶者と死別したか未婚の単身者が84%となっている。また過去の家族意識や生活様式にとらわれておらず、子供のいる場合でも子供への扶養期待をもたぬものが多いと考えられる。

(2) 入居理由としては、供給管理主体の信頼性、健康上の不安、生活サービスへの期待、立地条件等があげられている。

在宅福祉サービスの未発達、家族・親族機能および地域コミュニティでの互助機能の弱体化の中で、将来に向けての不安解消のために入居しているものが多いと考えられる。

(3) 居住感としては、前述の対象者の属性にみられるように、高齢期に安心できる居住の場が他に求められない状況の者が多かったこと及び対象施設の有する特徴から、現状の生活について満足している者がほとんどであった。居住施設の長所としては、自然環境のよさ、生活形態の気楽さ、管理主体に対する信頼性、共同生活の楽しさ、交通至便等をあげ、短所としては人間関係のわずらわしさ、費用がかかりすぎる点をあげていた。

(4) 居住施設への期待としては、終身介護サービスが実現されれば、人生の終末までずっと住みつけたいと希望するものが過半数認められ、この面への期待感がきわめて強いことがわかる。

以上から居住者調査にみる意義と問題点をまとめると、対象とした有料老人ホームは、ケア付住宅の性格を有していて、入居老人が自立生活出来る間はその役割を十分発揮できるものの、要介護者となった場合は病院や他施設へ移ることを前提としている。

つまり高齢者居住システムとして見た場合、現存の有料老人ホームのみでは十分であるとは言えず、老人ホームに要介護者も面倒のみれる機能を付加して終身介護サービスが可能な設備およびサービスを整えるか、または他の要介護者収容施設との連携をはかるあるいは寝たきり老人に対する在宅介護システムを完備する方向など、後期の高齢者の生活を支えるための総合的な福祉施策が必要であることを示唆している。

#### あとがき

2ヵ年間にわたる研究は、つぎのような論理にしたがって進められた。

①高齢者の住要求、住生活行動特性、等の把握（実態調査の実施）→②高齢者向け住宅、居住施設・サービスの供給、管理、等の実例調査→実態的水準の把握と問題の認識→③高齢社会の（高齢者向け）住宅政策にかかわる論説、海外事情紹介、調査研究に見られる重要な提案、提言、知見、データの整理検討→④高齢社会の住宅政策立論→⑤「高齢社会＝21世紀」の住宅と居住地域の建設・計画基準の設定→⑥当面の住宅政策。

ほぼ当初のプログラムにそった展開をすることができたが、①、②の調査研究に予想以上の時間、労力が取られ（なお補完的調査は継続されている）、⑤、⑥がやや駆け足的になってしまったことは残念であった。しかし現時点で考える一定の纏まりをもつ「住宅政策の『21世紀基準』」を取り出し得たことは、今後の住宅政策論に一つの足懸かりを与えたものと考え。今後この『21世紀基準』を軸にしながら、更に具体的、実的な住宅問題、政策の検討をすすめ、『基準』を充実させると同時に、当面の住宅政策の有効性を高め、高齢者の住宅的福祉の前進をプッシュしたい。末筆ながら、この研究を大きくプロモートしていただいた「新住宅普及会・住宅建築研究所」に謝意を表したい。

#### 〈研究組織〉

(主査)	吉野正治	京都府立大学教授
(委員)	上野勝代	京都府立大学助教授
	菊沢康子	兵庫教育大学助教授
	近野正男	大阪府住宅建設課
	鈴木晃	東京都老人問題研究所
	多治見左近	大阪市立大学助手
	馬場昌子	関西大学助手
	広沢真佐子	COM計画研究所所員
	水野弘之	京都府立大学助教授