

＜地域福祉の協同のとらえ方＞

高齢者のための住まい —住まいとまちづくりコープ—

千代崎 一夫 (東京都/新建築家技術者集団・常任幹事)

高齢者のための住宅の種類と建てる組織の両方からの多様な可能性を考えてみました。大きな施設は建設時も運営時も補助金制度が不可欠なようで、私の考えられる範囲を超えています。ここでは小さな規模の老人の集合して住める住宅、……こういうのを本当は「グループホーム」と呼んだら良いと思うのですが……についての意見です。

まずは、自治体の高齢者用の住宅の典型的な例として東京都板橋区の「高齢者住宅」を紹介します。表1、2 (P. 28、29参照)

次に海外の例として、「アメリカ・カナダ集合住宅ゼミナール」ツアーでのカナダのトロント市における調査報告(西川加禰広島工業大学助教授)「トロント市の社会福祉施設——老後をどのように住む」から部分的に引用してみます。

* * *

①ホームシェアリング (Home Sharing)

大きな家に老人が独りになった場合に同居人を置くことである。一緒に住む仲間ができ、収入の助けにもなり、ある場合には大きな安全性と家の維持管理の助けにもなる。同居人は老人同士もあるが、若い学生とか夫婦だけの家族と一緒に住むのも一般的になってきている。さらにこれ等の同居人は家賃を支払うかわりに料理とか家事、庭の手入れなどをすることに代える場合もある。

このように同居人を置くことによって相互的な助け合いが期待されるのであるが実際には習慣、生活姿勢、趣味などが食いちがうとトラブルのもとになるようである。公的または非営利団体などがサービス提供している。

②コングリゲート・ハウジング

(Congregate Housing)

日本では一部自立援助サービス住宅と定義されているようであるが、共同の食堂をもち、少なくとも1日1回以上の食事サービスと他の自立援助サービスを行うとしている。通常は個人所有の大

規模住宅であるが、特別にデザインされた住宅もあり、公的又は非営利団体が取扱っている。

③アクセサリアパート (Accessory Apartment)

既存の住宅に連続させるとか新築住宅に組みこんで建てられた小規模で完全独立した住宅のことである。この小規模住宅は老人の家主の収入源にもなるし、大きな安心感と仲間を得ることができる。また場合によっては子供家族が老親のための住宅にすることもできる。しかし最近では敷地も狭くなり、近隣関係の変化や、交通渋滞、パーキング不足などのために困難となっている。

④ガーデンスイート (Garden Suites)

家族の住む同じ敷地に離散的に建てられた小さな完全独立住宅のことで、老人が住むこともあるし、親類とか友人にも使わせることもできる。一般的にはこの住宅は永久的なものとは考えられておらず、自由に動かすこともできるし、そのための工場生産されたものをもってきて簡単に設置することができる。従って先ず敷地に余裕がなければならぬことから近郊地域の広い敷地の場合に可能である。

⑤シェルタードハウジング

(Sheltered Retirement Housing)

オリジナル的にはイギリスで最も一般的で代表的な老人向住宅スタイルである、この定義の仕方に色々あるが①老人のみの集合住宅、②住み込みウォーデン付き、③老人向特別設計、④緊急時通報システム付、などの特徴をもっており、20～50戸位の小規模なアパートである。イギリスでは基本的に公共住宅であったがカナダでは分譲型マンションと同じように維持管理費、サービス料などを支払わなければならないなど最近では民間のものが急増している。

⑥アベールハウジング

(Abbey field Concept Housing)

この形式はカナダで注目されつつあり、すでに

いくつかの計画もある。この住宅は7~10人位が住む大きな家で、各人は私的な居間を持っている。もともとはイギリスの住居形式で借家人は寝室兼居間をもつものであるが、カナダでは小規模な住戸の集まりであるアパート型の方が好まれる。ただ1日2回の食事は共同の食堂で一緒にとることになっている。そして住み込みのハウスキーパーが家の維持管理、買物、食事の用意などを行っている。またこの住宅はボランティア委員会によって所有され運営される。シェルタードハウジングより小規模で家庭的なものと言える。

⑦親子ペア型住宅 (Bi-Family Unit)

大きな住宅に小さな住宅がペアとなっており、アクセサリアパートとは異なる。即ち親子の二つの住宅は完全に独立しており、通常は小さい方の住宅は親類とか友人が家族づれで来たときにも使われる。

⑧モービルホーム

(Mobile Home Retirement Communities)

老後の住居としてアメリカ北部でも人気がある。その理由は種類が豊富で、デザインもよいこと、また普通、借地に建てられるが魅力的で安全な田舎地域にあり、そこでは色々な親しみもてる娯楽施設やサービスが受けられることである。

以上述べてきたようなタイプの他にもライフケア付有料老人ホームとか、家族の変化に対応したフレキシブル住宅、あるいは郊外に100~200戸ぐらいの戸建住宅団地に色々な娯楽施設を備え、食事、家事サービス、交通の移動サービスなどが受けられるーリタイヤメントヴィレッジなどもある。

* * *

ここで紹介されているものは全面介護の特別養護老人ホームを除いてあります。様々な住宅があります。英語の名称などで多少の不明な部分はありますが、日本で既に実行されている種類もあると思います。この様な分類の他に「コーポラティブ住宅」「コレクティブハウス」などが日本でも既に実行されています。

ある種類の住宅でも所有関係、建築過程などの相違により違う名称で呼ばれることもあります。

小さな規模から考えていくと一番小さなものは高齢者が自分で所有する戸建住宅か、一般の民間アパート、公的住宅ということになります。その次は親子ペア住宅とか三世代住宅とか呼ばれているものです。これも普通の住宅ですので高齢者への配慮した設計がなされれば、普通の暮しかたができます。

高齢者が集合して住んでいけば自立のための援助サービスは効率よくできます。一人一人がバラバラに住んでいるより、食事サービスでも介護サービスでも人手が助かります。今まで住んでいた住宅以上に快適で、寝たきりになったとしても、尊厳の守れる住宅はできないのでしょうか。

大きな家に高齢者が一人になった場合として想定されるのはどのような可能性があるでしょうか。カナダの引用では「ホームシェアリング」として紹介されています。日本でも可能性はあると思いますが引用でもありますように習慣、生活姿勢、趣味がちがうとトラブルになることは容易に想像できます。また「大きな家に一人になった」場合、という受動的な結果だけではなく、複数の高齢者またはなりつつある人達が積極的に一緒に住むための家をつくった例もあります。「女性3人のシルバーハウス」(建築とまちづくり誌89年2月号)によると300人でも入れる共同墓地までつくったとあります。コレクティブハウスという形に近いと思われるのです、この概念もあまり一般的ではありませんが、ワンルームマンションに共通の居間と台所、食堂が附属したものという説明で分かりますでしょう。

もちろん、住宅のかたちがそう出来ていれば心が通い合うものではありません、コミュニティや意識がどちらに向かうかなども重要な問題です。

3人程度の後には5~10人とかの規模の住宅についての検討をしなければなりません。この規模になると「3人型」より、もう少し「集団型プライベート住宅」のコレクティブハウスの方が適当かなと思います。

問題点の排除や実際の可能性を考察し、研究を協同で行なうよう呼びかけたいと思います。

高齢者住宅施策の現況

高齢者住宅施策 区で既に実施している、高齢者住宅施策を下表に整理する。

表1 現況の高齢者住宅施策

(1) 高齢者住宅「けやき苑」(民間が建設した高齢者向け住宅を、区が棟毎借り上げ、住宅に困窮している単身の高齢者に提供するもの。現在次の3棟が入居)			
徳丸けやき苑	平成元年1月入居	40戸	高齢者在宅サービスセンター併設
前野けやき苑	平成元年11月入居	24戸	—
高島平けやき苑	平成2年12月入居	24戸	—
(2) 住宅の斡旋			
事業名	対 象	内 容	窓 口
住宅の斡旋	65才以上、2年以上居住、住宅で困窮している者	住宅を探すお手伝いをする	老人住宅相談員
(3) 従前居住者用借上住宅の斡旋と家賃補助			
事業名	対 象	内 容	
従前居住者用借上住宅への入居斡旋	地区内の木造アパートに2年以上居住、建替にともない住宅を失い、住宅に困窮する者 公営住宅入居資格基準内であつ満65才以上の世帯	住環境向上に寄与する建替に対し助成を受けた建物の一部を区が借り上げて従前居住者用の共同住宅とする。 また入居者には家賃の補助がある	
(4) 環境改善資金の斡旋融資			
事業名	対 象	内 容	
住宅修築費	住宅の一般修繕または老人・身障者用居室の増築工事を行う人、年間所得700万円以下区内に1年以上居住の人	20万円以上、300万円以下の斡旋融資 年利6.08%、償還方法は、160万円以下は、5年以内、160万円を越える場合は、7年以内、保証人不要	
(5) 高齢者の住宅入居の優遇(都営住宅・公団住宅)			
施設の種別	対 象	制度・方式名	内 容
都営住宅	60才以上の老人世帯	優遇抽選制度	新築都営住宅の募集の時一般世帯より当選率が高くなる優遇制度
	老人世帯/老人室付住宅については申し込み者が60才以上で同居する親族が5人以上いて2世代同居すること	ポイント方式	住まいに困っている度合いの順に住宅を斡旋するポイント方式による募集
	介護を必要としない成人/単身/男60才以上/女50才以上	単身者向け	
公団住宅	60才以上の方がいる世帯	入居の優遇	賃貸住宅の応募に際し当選率を優遇

表2 けやき苑の内容

(平成2年6月現在)

	高齢者住宅「前野けやき苑」	高齢者住宅「徳丸けやき苑」 (高齢者在宅サービスセンター併設)
設置主体	板橋区(区立住宅) 平成元年11月入居	板橋区(区立住宅) 平成元年1月入居
所在地	板橋区前野町一丁目32番9号	板橋区徳丸四丁目35番11号
住戸数	単身用24戸 生活協力員室1戸(計25戸)	単身用40戸 生活協力員室1戸(計41戸)
規模構造	鉄筋コンクリート 地上5階 地下1階 (居住部分2～5階 生活協力員室1階) 土地 538.07㎡ 建物 976.12㎡	鉄筋コンクリート 地上5階 地下1階 (高齢者在宅サービスセンター1階) 土地 713,065㎡ 建物 1,479.612㎡ 住宅 1,182.728㎡ 在宅サービスセンター 296.884㎡
居住区分	単身用:1戸当たり23㎡ (1K:和室6畳、台所、風呂、便所付) 生活協力員室:1戸	単身用:1戸当たり22㎡ (1K:和室6畳、台所、風呂、便所付) 生活協力員室:1戸
共用部分	玄関ホール、ゴミ置場、管理事務室、自転車置場、便所、コミュニティルーム、和室、洋室調理室	玄関、廊下
高齢者向け設備	エレベーター、手すり(浴室、便所、廊下) トイレ(洋式、暖房便座)、台所(シーズヒーター:電熱器)、居室(冷暖房)、生活リズムオンシステムの設備(各居室と生活協力員との緊急通報システム)	エレベーター、手すり(浴室、便所、廊下) トイレ(洋式、暖房便座)、台所(シーズヒーター:電熱器)、居室(冷暖房)、生活リズムオンシステム(各居室と生活協力員との緊急通報システム)、避難用外階段
対象者	ア. 65才以上 イ. 3年以上住所を有する ウ. ひとり暮らし エ. 自立生活を営める オ. 住宅に困窮している カ. 収入335万円以下	ア. 65才以上 イ. 3年以上住所を有する ウ. ひとり暮らし エ. 自立生活を営める オ. 住宅に困窮している カ. 収入335万円以下
居住室の使用料	月額:25,000円～50,000円 (前年の収入額により決定する)	月額:25,000円～50,000円 (前年の収入額により決定する)
ワーデン	ア 名称:生活協力員 イ 報酬:100,000円/月	ア 名称:生活協力員 イ 報酬:120,000円/月
高齢者在宅サービスセンター		ア 運営:社会福祉法人 翠生会 イ サービス:いきいき教室(基本事業、通所の給食サービス、送迎介護サービス) ウ サービス料:施設使用料・授業料無料 いきいき教室教材費 月500円程度 送迎介護サービス1回につき300円(往復) 給食費500円
入居者の状況	ア 人数 24人(男7人、女17人) イ 年齢 最高(男79才、女84才) 最低(男65才、女69才)	ア 人数 40人(男11人、女29人) イ 年齢 最高(男80才、女88才) 最低(男70才、女67才)