

高齢者の住まいづくりに見る「利用」の諸相 Value in use of housing for the elderly 大原一興（横浜国立大学）

Kazuoki Ohara (Yokohama National University)

高齢者の居住の分野において、これまでに利用の視点からの独自の試みがいくつかなされてきた。それは、進展する社会の高齢化の中で、また増大する居住と福祉のニーズへの対応策として、既存の制度にとらわれない様々な工夫である。新規建設ではなく既存の建物を活用した居住空間整備、物理的施設環境だけではなくサービスとの一体的な整備による居住システムの構築、所有ではなく利用権、居住権としての居住確保、これらの実例から学ぶことは多い。このことは建築計画学の分野において、プロセスの計画やユーザのリテラシー形成、使用価値を認識するための価値化作業、公私の財産に対する制度的な整理などが課題になると言えよう。

高齢者居住、施設、領有

Living conditions for the ageing society, facility, appropriation

高齢者の居住を例にとり、「利用」の意味を考えることが今回のテーマである。高齢者施設や住宅の分野においては、利用をめぐる様々な試みがすでに数多く行われてきている。高齢者居住の分野で、実例としてこれまで何が試みられ、求められてきたのかをふりかえることによって、根拠となるいくつかの基本的な概念や考え方の整理ができるのではないだろうか。

1. 利用の諸相

(1) 新規建設と既存施設の利用

これまで、多くの宅老所では、既存の民家を借用したり、転用したり、改修することなどにより、既存制度にとらわれない活動を行ってきた。これらはしばしば住宅と他用途との複合により、既存の施設種別を超えた機能をなしとげる面白い試みを実現している。機能を生成する装置として有効にはたらいており、現実にはこれらの活動をモデルとして公的に「小規模多機能サービス拠点」として制度化（2006年）されるに至っている。

横山（2005）は、空間と機能の改変による施設の多様化の方法を、借用、転用、改修、地域分散・ネットワークの4つに分類して紹介している。借用は、既存の空間を場所だけ借りることによって高齢者の活動を支えることで、もともと集会機能を持つ公民館や空き教室などの空間を借りてデイサービスを行ったりすることで、転用は他の機能からの用途変更を伴う民家を宅老所に活用するなどの例、さらに空間の改変を行うものとしての改修がある。さらに地域に分散したりネットワーク化をおこない施設単位で他の施設を巻き込んだかたちの連携のあり方もある。これらは、既存の新築時に与えられた使用目的を時代や社会の必要性に応じて適合させる施設アダプテーションの実例である。

一方、高齢者向け住宅に関しては、直接供給ではなく間接供給により整備する考え方がこれまでに試みられ実

現してきたことは、住宅政策の考え方にとっても大きな功績であると思われる。現在では、民間の整備する高齢者向けの住宅について補助や整備後の入居者支援などがシステム化されて、増大する需要に対して直接供給では応えていない。その前身は、1975年頃から中野区、世田谷区、杉並区などの自治体で行われた、木造アパートを一棟あるいは個別の部屋で公共が借り上げて、高齢者に貸すシステムとしての老人アパート借り上げ事業などに見られる。これらは必要にかられて自治体の福祉行政が独自に展開していった工夫であった。

この頃から、直接的な建設ではなく、既存の資源を活用する流用・領有の考え方が制度として実現していたのである。一方で住宅建設五カ年計画の中で、絶え間なくストック建設に力を注いでいた時代のことである。

このような、民間住宅資源を社会化・公共化する試みは、高齢者居住の分野で開拓され、それは例えば特定優良賃貸住宅制度（平成5年）などへと引き継がれていき、現在では高齢者優良賃貸住宅制度や高齢者専用住宅制度につながっている。さらに現在では登録という情報による社会化も進んでいる状況である。

(2) 建設供給と利用消費

高齢者住宅は、必要な仕様を備えた物理的環境としての住宅建築物だけでは不十分であり、生活支援や介護などのサービスをソフトとしてシステムとして兼ね備えた住居あるいは居住システムとして捉えるべきことは、今や一般的な認識になったと思われる。物理的環境だけではなく利用や生活や消費といった視点からの「居住の器」としての住居が、この分野では基礎的な認識として求められる。

現在、高齢者住まい法によって、高齢者円滑入居賃貸住宅の制度があるが、この制度の根幹は、もはや建設される物理的な住宅そのものではなく単なる居住の場に関する情報にある。利用される対象としての住宅は、登録

されることによって初めて実体化し、利用者のニーズに合わせた時にはじめて高齢者向け住宅として存在することになるのである。

この制度は居住の対象となる住宅の登録だが、一方で高齢者等で住宅を求めている人たちの登録も必要となる。とくに公的住宅に関しては住宅を必要とする高齢者等のポイント制をとりいれている自治体もある。供給側と需要側の両者の情報が組み合わされていくことが今後の課題であると言えよう。

(3) 所有権と利用権

有料老人ホームの入居においては、「終身利用権」という利用権が契約されることが多い。ほぼ9割くらいの有料老人ホームでは、居住者が入居時に一定の金額を払い込み、終身利用権を手にする仕組みとなっている。民間による有料老人ホームは、もともと分譲型で試みられてきたのだが、いろいろと困難な状況に直面している。これまで日本では、一般に、①分譲型、②終身利用権方式、③終身建物賃貸借方式(高齢者住まい法による位置づけ)④賃貸方式 が適用されている。①と②の中間で①に準じるものとして、スウェーデンのコーポラティブ住宅における「居住権方式」というものが考えられるが日本においてはまだ法的に位置づけられていない。この②の利用権方式は、日本での試みとして特色のあるものと言えよう。有料老人ホーム協会の発足した1982年にはもうすでに一般化されていた。しかし、ゴルフ場やリゾートホテルの会員権同様、法的に根拠が無く運営者の経営破綻などのリスクには対応できない点など不完全な制度のまま今日に至っている。通常の住宅にはない、終身利用権といった仕組みは、これまでの所有権による固定を和らげる可能性を持っていると思われるが、現在のところ法的な位置づけが行われていない。

①分譲型の例としては、中銀マンションなどが大手の分譲型の高齢者向け住宅として開発されていたが、この購入者層は40歳代の人々もおり1980年代においては自治体の有料老人ホームのリストに登録されていない存在であった。入居者の死亡時に相続の問題が生じ、そもそも共用施設等の充実した住宅では割高になり、資産の転売などにしても市場とは異なる動きとなる。

最近のスウェーデンにおいてシニア住宅と言われるものの中では、コーポラティブ住宅も人気が高い。そもそもスウェーデンのコーポラティブ住宅は、住宅協同組合によるもので、そこでは組合が住宅を所有し、居住者は**bostadsrätt** 居住権を持つ。この居住権は売買が可能であり、内装の改修は自由で、実質的に分譲住宅とほぼ同様の機能が得られている。

スウェーデン人の居住している住宅の種類については、2001年の調査結果によると、賃貸に居住する者41%、コーポラティブ住宅(居住権住宅)には18%、持ち家は41%であり、全体の2割弱がコーポラティブ住宅で生活している実状である。一方、賃貸住宅のストックが一定程度

すでに確保されている現在の状況で、スウェーデン国内で2008年一年間で建設された約32,000戸のうち、33%が居住権住宅であり、持ち家が54%であった。新築される住宅の3分の1は組合形式のコーポラティブ住宅によるものとなっている。このように普遍化している状況の中で高齢者もコーポラティブ住宅を選択している。

2. 計画論としての可能性

(1) 利用者を特定しない建築物の構築

利用によって様々な展開をはたす建築については、新築時ではその建築の質を決定できない部分が多く、それに対しては法規制の対象としての物理的構築物の仕様や性能だけではなく、利用のためのルールを考案し合意を得て作成し守ることが計画行為として重要となる。つまり仕様規定でもなく性能規定でもない、プロセス規定のルール化、手順こそが計画の対象となる。

大庭(2000)は、「所有」を「財の用益・処分の排他的な決定」とみなし、これによる公共的な場面における様々な問題をあげ、欲望の相互的、人間的な制御が問われていると説く。この点の制御、ルール作りが重要である。

その利用者によるルール作りのためには、ルールを作成するための利用者のためのガイドが必要となる。言い換えれば、より良い利用を達成するためのユーザ教育や情報提供による住環境リテラシー形成のための教育行為が必要となる。建築を計画するときのユーザ参加はもちろんのことだが、建設後も建築物の取り扱い説明書や、使い方指導などが、広い意味でのプロセスの計画の中に含まれるべきものである。使い手込みで計画対象にしてしまうとの認識が求められていると言えよう。

(2) 使用価値と交換価値

住宅に対する価値観として、個別の使用価値ではなく、交換価値を重視する場合には、なるべく一般的な原型に近い方が将来の交換可能性を高く保つことができる。特定の人に対して有用な建物ほど個別的になり、交換価値は低くなる。したがって、この意識が、現代にある型からの転換を阻む要因となっている。つまり、現在多くの住宅の平均像としての形態から、高齢者・障害者に対応した順応性の高い住宅への型の転換が、いまもっとも重要であるにもかかわらず、実現の困難な課題になっているのである。

わが国特有のこの意識の形成には、長い間の持ち家主義政策による影響がある。国民が自主的に住宅を取得することを助長することによる建設主義である。現在に至る住宅政策の基本は住宅建設政策に重点が与えられ、このため住宅に関わる経済性を重視してきた。住宅に対する価値を、居住性という使用価値よりも、住宅建設・供給・流通をもたらす交換価値に求めてきた。とりわけ、この傾向は、土地神話に象徴される、バブル期における住宅、土地の交換価値依存の経済状況にきわだって見られた。しかしその後の低成長、新規建設の低迷状況から、

ごく最近になってやっと住宅のストック形成が話題となるに至っている。住宅産業界もリフォーム事業に進出してきている。住宅一般をめぐるストック化の傾向の中で、高齢者の住宅リフォームに関わる課題は、いろいろな意味で住宅の供給のあり方を先取りしているものと思われる。

今まさに、交換価値の軸の転換をはかること、つまり、交換価値一辺倒であった住宅の市場において使用価値の重要性を意識するような価値観の転換が必要であろう。それには、例えば地域通貨の導入など、これまでの所有観を換算するための変換の式を考案する必要がある。

使用価値は外形に現れにくいので、それを利用者の目によって発見しないといけない。すでにあるものを地域資源として利用可能な価値を見つけ出すことが求められている。価値は発見されるものとして潜在する。その「価値化」作業が計画行為としては必須となり、このプロセスや合意形成が計画対象となる。さらにこれにはサーベイとデータによる実証が不可欠である。

(3) 公共財としての住宅と私有財産としての住宅

現代社会では、住宅は私有財産として捉えられる傾向が根強い。しかし、高齢者の介護等を考えるときには社会サービスが住宅に介入してくることで、公私の役割分担をどう設定するかという課題が生じてくる。

つまり、住宅の基本的な整備を行うのが公共でその加わる個別対応が私的なのか、またはその逆なのか、が判然としていない。この点は制度設計上の理念を確定しておく必要があると思われる。

例えば、まず、住宅の基本的性能の保障は公共の役割であって、趣味的生活や嗜好を含んだ個別生活への適合については私的に整備すべきという考え方が成り立つ。これに対して、従来の持ち家取得推進政策の立場をとると、最低限の住宅を物的に確保・維持するのは一般の私的個人の役割であり、そこから先の身体状況などに基づくニーズについては公共が社会福祉サービス、対人社会サービスとして対応する、という考え方がもう一方で成立するのである。もちろん、両者を公共の役割と捉えることもできるし、逆に両者とも私的努力を必要とするものとも考えることもできる。

高齢者、とくに身体的な障害を持ち、住宅の改造を必要とする場合の住宅供給には、その公私の役割分担の考え方として、表1のように、モデルIからIVまでのパターンが考えられる。

モデルIは、住宅の基本的性能と身体機能への対応の両者とも公的供給の対象とする考え方であり、ヨーロッパの高福祉国、イギリスや北欧の住宅供給の考え方であるといえよう。

イギリスでは、住居法の下、基本的人権として最低限の住宅の質が保障されているが、根拠を持たない日本の住宅政策の中で、とくに高齢者の住宅改善の意義を考えたときに、住宅の公共財としての意味をきちんと位置づ

けることが重要な課題といえよう。いま改めるべき価値観は、私有財産としての住宅観であり、社会的資産としての住宅観への転換が求められているといえよう。

日本の実状ではどうか。介護保険制度において保険の対象となる改修費の上限は20万円と設定されているが、住宅改修が位置づけられた際、これは個人の資産形成とならない範囲の金額が20万円程度であれば妥当であろうとの判断があった^{注1)}。つまり、基本的考え方はモデルIVであるが、20万円（1割の自己負担を除けば18万円）までの公的負担だけはモデルIIIを一部認めているという姿勢である。この点は介護保険制度の改訂時にはあまり議論されず変更はなされていない。

表1 住宅に求められる公私の役割（4つのモデル）

	基本的性能	身体機能への対応
モデルI	公	公
モデルII	公	私
モデルIII	私	公
モデルIV	私	私

3. 課題と問題

(1) 施設建築と住宅資産

現在、とくに地方の特別養護老人ホームにおいては各自の持ち家をそのままにして入所する場合、そのホテルコストが負担感として高まっている。要するに、ホームを住宅と認めたくないがために、複数住戸所有の状況になっている。これは福祉施策と住宅施策（家賃補助や住宅手当）との連動がなされていないことも含めて、日本の高齢者施設の質的発展を阻んでいる要素のひとつである。いくら空間的に「住宅的」な配慮がされるようになっても施設が住宅になり得ていない現状は否定できない事実である。

真に施設が住宅となるためには、設置者と所有者の分離やソフトとハードの分離が徹底された上で、住宅施策と福祉施策の連携がはからなければならない。

スウェーデンの各自自治体では、公共で建設した福祉施設を外部の不動産会社に管理を任せ、時代のニーズにあわせた柔軟な対応を可能としている。例えばストックホルム市では、1970-80年代のサービスハウスを廃止し、一部は介護の必要な人の住宅に改修し、さらに多くを若者単身用住戸として社会に提供している。住宅や施設も社会や時代の必要に応じて、役割を変えて生き延びていくことが求められる。これは日本の場合、公共施設の財産管理が融通のきかない事情にあり、なかなか実現できないのが歯がゆいが、民間については例えば札幌では、学生下宿を老人下宿に変えて経営している例も珍しくない（落合 2005 他）。機能を限らず特定しない施設のあり方が求められる。

(2) 「不在所有」という問題

終いの住処のさらにその先の住まいとしての墓地を考えると、「利用者とは誰か」という問いに行き当たる。一

般に石の墳墓が林立する墓地は、個々の区画が各自の家に帰属する継承制となっている。独特の空間を呈しており、これに対して新規に建設計画があると周辺住民から反対されることが多い。これに対して、ヨーロッパの公園墓地などは公的に監視し管理された景観を保っている。

スウェーデンにおけるミンネスルンド minneslund は追憶の杜とでも訳すことのできる共同の匿名の墓地であるが、スウェーデンでは 1958 年にはじめて造られ、以後 1980 年代以降に普及したもので、火葬にされた骨を芝生の地下に合葬するのであるが、その埋葬は管理事務所が行い、関係者は立ち会うことが出来ない。あくまでも匿名の個人の特定できない墓地である。子どもに継承するのではなく、社会の土地に帰るあり方を社会が保障してくれている。この墓地が美しく維持管理されているのは、個人の所有ではなく無縁のものであるが故に社会の責任において保たれているのではないだろうか。これはスウェーデンにおけるひとつの解決策ではあるが、われわれはどうすれば墓地空間が空間的・環境的に豊かなものになり得るのか、今後の少子高齢化の進展を考えると、早急に考えて直してやる必要があるのではないだろうか。

これまで反対運動の対象となってきたような空間的に負のイメージを与え続けてきた墓地に対して、これからは環境価値を高める墓地のあり方、価値を高める利用のあり方を考えるべきとする報告（横浜市 2010）もある。

このような利用者不在による空間所有の状況にどう対処すれば良いのか、その知恵を集め考えることは、計画学を考える良いトレーニングになる。坂井（2000）は、現代社会経済において、所有権から用益権が分離されることによって「不在所有」が生じている、とするヴェブレンの分析「不在主義の特質」についてふれ、「直接的な所有から間接的な所有へ」移行する過程の中での社会制度の必要性を説いている。すなわち「創造過程」のみが重視されるのではなくそれに続く「統制過程の繰り返し」の重要性を指摘している。つまり、モノとしての商品の生産と流通とは異なり、現代社会で流通する価値や情報や環境といった対象に対しては、ルールや制度の不断の生成や調整が必要となってくるとの認識である。このことは、資本主義経済においても再び「計画」性を導入する必要性を示唆している。また、文化資本を対象とする科学の価値観の中で、「所有」 *propriété* ではなく「領有」 *appropriation* を提唱する山本（1997,1999）は、モノではなく、場所／環境／空間／文脈がより一層重要となることを指摘している。これらのように、今まさに計画や環境設計の必要性が問われているのである。

以上、高齢者の居住の現場を例にとり、これまでの動きを見てきたが、いずれも、住宅供給の一般的な制度化に結びついたり住宅計画上の一般課題に還元されて普遍化されていった。新しい制度や計画理念は、このように最先端の現場における必要性から生じてくるのであって、

未だに現場は解決を待つ課題に満ちあふれている。この点が、建築計画学における研究の意義のひとつと感じる点である。つまり、建築計画学のビルディングタイプ別の研究は終わったとする俯瞰的な見方もある一方で、実はそれぞれの専門分野において現場で直面する課題にこそ、最先端の研究課題があり、それは専門分野の研究だからこそ発見できるのである。フィールドワークでの発見を基調とする建築計画学の特技であると言えよう。現場はすっかり先を行っている。それに比べて理論化が遅れているのである。

注1) 介護保険における住宅改修の支給限度基準額についての通達は次のとおり。「住宅改修費の支給対象となる住宅改修は、被保険者の資産形成につながらないよう、また住宅改修について制約を受ける賃貸住宅等に居住する高齢者との均衡等も考慮して、手すりの取付け、床段差の解消等比較的小規模なものとしたところであり、これらに通常要する費用を勘案して、基準額告示において、居宅介護住宅改修費支給限度基準額及び居宅支援住宅改修費支給限度基準額を20万円としたところである。（各都道府県介護保険主管部（局）長あて老人保健福祉局企画課長通知「居宅介護住宅改修費及び居宅支援住宅改修費の支給について（老企第四二号）」平成12年3月8日）」

参考文献・引用文献

- 網野善彦（1996）：無縁・公界・楽一日本中世の自由と平和、平凡社
大庭健（2000）：所有という問い、大庭・鷲田編『所有のエチカ』所収、ナカニシヤ出版、2000
大原一興（2000）社会的資産としての住居観、pp.102-103、高齢者の住まいづくりシステム研究委員会編『在宅介護を考えるハウスアダプテーション用語集』中央法規、2000
落合明美（2005）：北海道で先駆的に広まる「高齢者共同住宅」、(財) 高齢者住宅財団ニュース
木下康仁（1992）『福祉社会スウェーデンと老人ケア』勁草書房
小林美津江（2008）少子高齢時代の墓を考える～継承者不在と墓の多様化へ、立法と調査、no.287、pp.86-98
坂井素思（2000）：不在所有・不在消費・不在生産の近代経済社会、放送大学研究年報、no.18、pp.31-60
竹崎孜（1996）：スウェーデンの居住者運動、pp.73-90、内田・平山編『講座現代居住5世界の居住運動』、東京大学出版会
山本哲士（1997）：『場所環境の意志』新曜社
山本哲士（1999）：『文化資本論』新曜社
横山俊祐（2005）施設機能の社会的ニーズへの対応 1 新しい機能への改修・借用・転用、pp.51-59、シルバーサービス振興会編『生活視点の高齢者施設 理念編』中央法規出版、2005
『高齢者住宅への転用・改修に関する調査研究 報告書』、(財) 高齢者住宅財団、2008.3
『高齢者の住まいと福祉に係る各国の取組事例等の調査研究事業 報告書』(財) 高齢者住宅財団 2005.3
『都営霊園における新たな墓所の供給と管理について(答申)』、東京都公園審議会、2008.2
『横浜市墓地問題研究会報告書』、横浜市墓地問題研究会、2010.9
David Rodgers (1999): *New Mutualism The Third Estate*, Co-operative Party, London, 1999.1
Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2010, Statistiska centralbyrån, enheten för byggande, bostads och fastighetsstatistik, 2010