

札幌市における高齢者向け賃貸集合住宅の住戸プランの特徴

Characteristics of Dwelling Unit Plans on Apartments for Elderly People in Sapporo

○小泉葉里*1, 森 傑*2

KOIZUMI Yori and MORI Suguru

The purpose of this study is to explain characteristics of dwelling unit plans on apartments for elderly people based on the investigation into the present condition in Sapporo. Main results are as follows;

- 1) Dwelling unit plans of "Koenchin", which apartments aim to help elderly people start living smoothly, are not adjusted to elderly people.
- 2) Some dwelling unit plans which aim to supply quality service and environment have prepared arrangements for division between room and room, but no device on the floor planning.
- 3) The most of apartments have "I" shape or "L" shape traffic line. Those floor planning make simple circulations and configurations. These ideas are from not Barrier-free perspective but restrictions on a kind of economical aspect of apartments planning.

キーワード：高齢者，賃貸集合住宅，住戸プラン，動線，仕切り

Keywords: elderly people, apartment, dwelling unit plan, traffic line, division

1. 背景と目的

2005年から2006年にかけて行われた介護保険制度の抜本的改革^{注1)}により、高齢者の日常生活とその居住環境の質の向上については、いわゆる福祉関連施設の整備だけではなく、高齢者が自身の住まいでできる限り自立的な生活を継続できる居住環境の整備が見直されている。具体的には、高齢者向け集合住宅の供給の安定を図るため、高齢者円滑入居賃貸住宅や高齢者専用賃貸住宅といった賃貸集合住宅の供給に関する制度が整えられ、近年、特に都心部において民間事業者による供給が進んでいる。中でも北海道では、高齢者のみで戸建て住宅に住む場合の冬季の除雪が大きな問題となるため、都心部の集合住宅に移り住む高齢者が増加しており、今後も高齢者向け賃貸集合住宅の需要は高まっていくことが十分予想される。しかしながら、これら高齢者向け賃貸集合住宅の居住環境の現状、つまり、どのような住戸プランがどのような設備やサービスのもとで供給されているのかの実態については、必ずしも十分には把握されてい

ない。また、高齢者向けの住宅設計に関しては、国土交通省告示の『高齢者が居住する住宅の設計に係る指針』や『高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）』等があるが、高齢者向け賃貸集合住宅の住戸プランについての具体的な設計指針は示されていない。

高齢者向け賃貸集合住宅に関しては、石井による高齢者専用賃貸住宅を対象とした居住実態と居住者像についての研究があげられる¹⁾。入居者の身体的特性、前宅の状況や転居理由、入居後の生活、食事形式・頻度等といった詳細な情報を収集し、具体的な居住実態の分析を行っている点で意義深い。研究事例が4事例と少なく、各々の事例の所在にもばらつきがあり、分析結果の一般性については課題が残る。

一方、住宅の平面計画に関するものとしては、野口・足達による北海道における戸建て住宅の公室空間の変化動向に関する研究や²⁾、小川らによるデンマークにおける「高齢者住宅」の計画原則に関する研究があげら

*1 大和ハウス工業

Daiwa House Industry Co., Ltd.

*2 北海道大学大学院工学研究科 准教授・博(工) Assoc. Prof., Graduate School of Engineering, Hokkaido University, Ph.D. in Eng.

れる³⁾。前者は、北海道においては積雪寒冷という気候風土と密接に関連した住生活様式があると捉えたうえで、その変貌動向を戸建て住宅を対象とした1975年および1988年の比較調査を通して、特にL・D・Kを中心とする公室空間の形態から明らかにしようとしたものであり、住宅の平面計画に関する地域特性についての貴重な研究成果であるといえる。また後者は、高齢者向け住宅の計画・運用基準の整備において改革的な取り組みを行ったデンマークに注目し、今後の日本における高齢者向け住宅供給における課題の比較考察を行っている。特に、日本における高齢者向け住宅の設計指針はバリアフリーに関する事項に限定されており、住宅の規模のみならず、平面計画上の原則の検討の重要性を、デンマークの高齢者住宅の事例分析を通じて指摘している点で意義深い。

そこで本研究は、これら既往研究成果を踏まえ、さらなる高齢社会化を意識した介護保険制度改革を背景とし、近年急速に供給が増加している高齢者向け賃貸集合住宅について、今後もさらにその地域特性から需要が高まると想定される札幌市における現状を、住戸計画の視点から分析することを目的とする。

本研究の分析視点については、日本においても高齢者向け賃貸集合住宅の住戸計画についての具体的な指針が検討されるべきという立場から、前述の小川らによる既往研究において紹介されたデンマークの「高齢者住宅法」とそれに関連する「設計指針」を参照する。小川らによると、同法では、「住戸面積」「車椅子利用対応（特に便所・浴室）」「緊急対応サービス」「共用施設」が備えられなければならないと定められている。また、設計指針においては、「室の結合関係に基づく平面計画型」「バリアフリー寸法の基準」が示されている。本研究では、これらの項目を応用し、「住戸面積」「サービス・設備」「共用施設」「室の結合と仕切り方」の視点から、現状の高

齢者向け賃貸集合住宅の課題を把握する。

2. 調査方法と結果の概要

「高齢者円滑入居賃貸住宅（以下、高円賃）」「高齢者専用賃貸住宅（以下、高専賃）」「高齢者向け優良賃貸住宅（以下、高優賃）」「高齢者共同住宅^{注2)}（以下、共同住宅）」に該当する札幌市内の民間の賃貸集合住宅を調査対象とした^{注3)}。物件情報は、札幌市の高齢者向け賃貸集合住宅の現状把握を現地視察も行いながら情報収集を行っているNPO法人シーズネットのデータベース⁴⁾を基本とした。北海道では、「共同住宅」が全国に先立つ高齢者向け住宅として普及しているが、法的な設置基準がなく自治体に登録されることはないため、「共同住宅」の情報もおさえている当該データベースが、札幌市の現状把握において最も適切な情報源であると判断した。また、当該データベースの内容を確認・補充するために、住宅情報雑誌・物件ホームページ等により、物件の概要（竣工年・共用部・設備・サービス）、住戸計画内容（住戸プラン・家賃・占有面積）についての独自調査も行った。

その結果、高齢者のための住宅の安定確保^{注4)}を目的としている高円賃を31物件60戸、それら高円賃のうち専ら高齢者を受け入れの対象とする高専賃を9物件15戸、バリアフリーの整備がなされている高優賃を2物件6戸、高齢者向け共同住宅を21物件34戸、合計63物件115戸についての情報を得た^{注5) 注6)}（表1）。高齢者対応の設備やサービスを整える必要がなく、受け入れの対象も高齢者に限定しない高円賃が約半数を占める。

3. 分析

3-1. 竣工年（表2）

高円賃・高専賃は2005年に同時に施行されたが、その竣工年の分布には大きな差がある。高専賃は、半数以

表1 高齢者向け賃貸集合住宅の種類と調査結果の概要

	高齢者円滑入居賃貸住宅	高齢者専用賃貸住宅	高齢者向け優良賃貸住宅	高齢者共同住宅
自治体への届け出	あり			なし
受け入れ対象	高齢者でも可	専ら高齢者	60歳以上	主に高齢者
制度開始時期	2005/12/01～		2001/08/01～	-
居室等の整備基準	・台所、水洗便所、収納設備等の各個別の住戸に関する設備の有無の登録と情報開示 ・段差のない床、手すり、介助を考慮した便所及び浴室、エレベーター等のバリアフリーに関する構造、設備の有無の登録と情報開示 ・居間、食堂、台所等共同利用する共用部の有無の登録と情報開示		・高齢者の身体機能の低下に対応した構造、設備（バリアフリー）とそれらについての情報開示	・共用部をもち、設備は事業者独自の基準
サービス	-	・生活に係るサービス、福祉サービス提供の有無の登録と情報開示	・緊急時対応サービス提供	・生活に係るサービス、福祉サービス提供の紹介
物件数	31	9	2	21
住戸プラン数	60	15	6	34

高円賃、高専賃、高優賃共同住宅
 ～国土交通省「高齢者の居住の安定確保に関する法律」^{注3)}に基づく。
 ～札幌市社会福祉協議会による要件に基づく。

上が施行時期に前後して建てられているが、高円賃は、施行より15年以上前に建てられたものが3割以上存在する。高円賃と高専賃の最大の違いは受け入れ対象であり、高専賃では「専ら高齢者」と定義しているのに対し、高円賃では「高齢者でも受け入れが可能」というものである。高円賃は、築年数が古くなり若年層が住まいとして選択しにくくなった物件を、高齢者向けと設定していると考えられる。また、共同住宅では2001年～2005年に建てられたものが最も多い。竣工年が不明な2件については両方が社員寮、学生寮を改装したものである。

3-2. サービス・設備 (表3～5)

高齢者の生活を支援するソフト的なサービスとハード的な設備について、主要なものを項目別に整理した(表3)。物件の種類別にみたサービスおよび設備の該当数を、表4-1および表4-2に示す。サービスについては4項目、設備については全ての項目において、全物件が提供している種類がみられる。また、「食事の提供」と「緊急時対応サービス」は、半数以上の物件が該当する。種類別にみると、高専賃と高優賃が設備の項目の全てを全物件で満たしている一方で、高円賃がサービスと設備の全項目に渡って、該当する物件が少ない。共同住宅では、全ての物件においてサービスとして医療機関との連携がとられているのが特徴的である。

全60物件中、サービスでは1項目平均22物件、設備では1項目平均27件が該当していることを踏まえ、過半の5項目以上に該当する物件がサービスおよび設備が充実しているものとみなし、後述の3-6および3-7において住戸プランとの関係の分析を行うために、住戸単位に該当数を整理し直したものが、表5である。全体としては、サービス・設備の両方が充実しているものとどちらか一方が充実しているものを合わせると、該当する住戸は約半数となる。

3-3. 共用施設 (表6)

共用施設について、高齢者の日常生活と密接に関係すると考えられる機能として、「リビング」「食堂」「キッチン」「浴室」「トイレ」「洗濯室」に注目し、種類別に整理したものを表6に示す。最も多くの物件が該当している機能は「食堂」であり、高円賃と共同住宅の各1物件を除き、全てに整備されている。次に該当物件が多い機能は「リビング」であり、住棟内での日常生活の充実が重視されていることが理解できる。

3-4. 住戸面積 (表7)

住戸面積は、全体でみると20㎡台、30㎡台、40㎡台、

50㎡台に約2割ずつ分布しており、住戸面積の平均は38.9㎡である(表7)。共同住宅では、全ての物件において食堂を共用施設として有しているため、20㎡未満の住戸が約1/4を占める。高専賃では、80㎡以上と比

表2 種類別にみた物件の竣工年

	～'90	'91～'95	'96～'00	'01～'05	'06～	不明	計
高円賃	13	2	4	8	4	0	31
高専賃	0	0	1	4	3	0	8
高優賃	0	0	0	1	1	0	2
共同住宅	2	1	3	15	0	1	22
計	15	3	8	28	8	1	63

表3 高齢者対応のサービス及び設備の項目

サービス	設備
①食事の提供	①段差のない床
②入浴 / 排泄 / 食事等の介護の提供	②便所 / 浴室 / 階段 / 玄関等の手すり
③洗濯 / 掃除等の家事の提供	③介助用車椅子対応の出入り口幅
④安否確認等の緊急時対応サービス	④介助用車椅子対応の廊下幅
⑤健康管理	⑤介助を考慮した広さの便所
⑥管理者24時間常駐	⑥介助を考慮した広さの浴室
⑦福祉サービス機関併設	⑦エレベーター
⑧医療機関との連携	⑧非常通報装置

表4-1 種類別にみたサービスの該当物件数

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
高円賃 (31)	4	3	2	9	2	3	2	1
高専賃 (8)	8	6	2	8	2	6	4	6
高優賃 (2)	2	1	1	2	1	0	0	0
共同住宅 (19)	16	16	10	16	9	13	5	16
計 (60)	30	26	15	35	14	22	11	23

*共同住宅の内、3物件が不明

表4-2 種類別にみた設備の該当物件数

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
高円賃 (31)	7	5	4	4	2	2	11	8
高専賃 (8)	8	8	8	8	8	8	8	8
高優賃 (2)	2	2	2	2	2	2	2	2
共同住宅 (19)	10	12	11	11	10	9	13	14
計 (60)	27	27	25	25	22	21	34	32

*共同住宅の内、3物件が不明

表5 サービス・設備が充実している住戸数

	サービス・設備の充実	サービスのみの充実	設備のみの充実	充実していない	不明	計
高円賃	10	0	2	48	0	60
高専賃	10	0	5	0	0	15
高優賃	4	0	2	0	0	6
共同住宅	16	13	1	0	4	34
全体	40	13	10	48	4	115

表6 種類別にみた共用施設の機能

	共用施設			共用施設の機能 (1住戸に付き複数の機能を持つ場合もある)					
	あり	なし	計	リビング	食堂	キッチン	浴室	トイレ	洗濯室
高円賃	5	55	60	5	2	1	2	1	0
高専賃	15	0	15	8	8	9	5	5	0
高優賃	6	0	6	0	6	4	2	2	4
共同住宅	34	0	34	21	34	4	26	21	17
全体	60	55	115	34	50	18	35	29	21

較的規模の大きい住戸がみられる。

3-5. 室の結合 (表 8, 9)

住戸プランの特徴を把握するために、住戸の空間構成の特性に直接的に影響する室の結合の仕方、特に玄関と居室(公室・私室)および居室同士の接続による動線の特徴に注目し、115戸の住戸プランの類型化を行うと、表8に示す[I字型(A)],[L字型(B)],[口の字型(C)],[コの字型(D)]の4つにまとめられた。[I字型][L字型]は、空間構成および動線が単純である。[口の字型]は、回遊性を持つため、居室間の移動の際に目的に合わせて経路を選択でき、移動距離の短縮が図れる。[コの字型]は、動線の両端にある居室間の移動距離が長くなるという性質がある。

全体としては、動線が単純な[I字型]と[L字型]に該当する住戸が70%を占める。また、賃貸集合住宅の

種類別、サービス・設備の充実度合い別では、類型による差はみられない。共用施設の有無でみると、共用施設を利用できる住戸が、利用できない住戸に比べ、[I字型][L字型]に該当する住戸の割合が高くなっている。つまり、共用施設を持つ住戸では、動線および空間構成が簡素で小規模になる傾向があるといえる。

しかしながら、一般に住戸面積が大きくなれば、[口の字型]と[コの字型]のように動線が複雑になると考えられる中で、住戸面積が比較的小さいものが大半を占める動線が単純な[L字型]において、50㎡以上と規模の大きいものが44戸中13戸みられる。その内の12戸は、充実したサービス・設備および共用施設を利用できる住戸である。主として経済的合理性から空間構成や動線の単純化が求められる集合住宅において、高齢者の生活に適するように、住戸面積が大きくても動線が複雑にならない工夫を行い、空間のゆとりを積極的に設計したものであると考えられる。

3-6. 室の仕切り方 (表 10, 11)

住戸内での移動において、高齢者の生活のしやすさや快適さを左右する可能性の高い室間の仕切り方に注目し、115戸の住戸プランについて、玄関と居室の仕切り方の開放・閉鎖^{注7)}、居室(公室・私室)同士の仕切り

表 7 種類別にみた住戸面積と住戸数

	平均 (㎡)	占有面積(㎡)								計
		10~19	20~29	30~39	40~49	50~59	60~69	70~79	80~89	
高円賃	38.0	3	19	12	7	17	2	0	0	60
高専賃	48.3	0	2	4	4	2	0	1	2	15
高優賃	38.2	0	0	2	4	0	0	0	0	6
共同住宅	36.5	8	4	7	6	5	2	2	0	34
全体	38.9	11	25	25	21	24	4	3	2	115

表 8 動線による類型と住戸数

類型	I字型 (A)	L字型 (B)	口の字型 (C)	コの字型 (D)	
平面パターンの例					
住宅の種類	高円賃	16/60	24/60	8/60	12/60
	高専賃	3/15	5/15	3/15	4/15
	高優賃	6/6	0/6	0/6	0/6
	共同住宅	15/34	15/34	2/34	2/34
高齢者対応	設備・サービスの充実	15/40	19/40	1/40	5/40
	サービスの充実	6/13	5/13	1/13	1/13
	設備の充実	2/10	3/10	2/10	3/10
	充実していない	15/48	17/48	8/48	8/48
	不明	2/4	0/4	1/4	1/4
共用部	共用部あり	25/60	23/60	5/60	7/60
	共用部なし	15/55	21/55	8/55	11/55
全体	40/115	44/115	13/115	18/115	

表 9 動線による類型と平均住戸面積

類型	I字型	L字型	口の字型	コの字型
平均住戸面積	26.35㎡	40.70㎡	52.31㎡	52.78㎡

表 10 仕切り方による類型と住戸数

類型	全開放型 (a)	玄関開放・ 私室一部閉鎖型 (b)	玄関閉鎖・ 私室開放型 (c)	玄関閉鎖・ 私室一部閉鎖型 (d)	全閉鎖型 (e)	
平面パターンの例						
住宅の種類	高円賃	11/60	0/60	35/60	10/60	4/60
	高専賃	14/15	1/15	0/15	0/15	0/15
	高優賃	6/6	0/6	0/6	0/6	0/6
	共同住宅	28/34	0/34	5/34	1/34	0/34
	設備・サービスの充実	34/40	1/40	5/40	0/40	0/40
高齢者対応	サービスの充実	13/13	0/13	0/13	0/13	0/13
	設備の充実	8/10	0/10	1/10	1/10	0/10
	充実していない	1/48	0/48	34/48	9/48	4/48
	不明	3/4	0/4	0/4	1/4	0/4
	共用部	共用部あり	52/60	1/60	6/60	1/60
共用部なし		7/55	0/55	34/55	10/55	4/55
全体	59/115	1/115	40/115	11/115	4/115	

表 11 仕切り方による類型と平均住戸面積

類型	全開放型	玄関開放・ 私室一部閉鎖型	玄関閉鎖・ 私室開放型	玄関閉鎖・ 私室一部閉鎖型	全閉鎖型
平均住戸面積	39.68㎡	49.00㎡	32.50㎡	54.18㎡	47.25㎡

方の開放・一部閉鎖・閉鎖、という2つの視点の組み合わせで分類を行った。その結果、玄関開放・私室閉鎖型の組み合わせに該当する住戸プランはみられず、表10に示す[全開放型(a)]、[玄関開放・私室一部閉鎖型(b)]、[玄関閉鎖・私室開放型(c)]、[玄関閉鎖・私室一部閉鎖型(d)]、[全閉鎖型(e)]の5つにまとめられた。[玄関開放型(a・b)]は、外出時の障害が少ない。[玄関閉鎖型(c・d・e)]では、外出時に仕切りが障害となる可能性がある。[私室開放型(a・c)]は、公室と私室を一体として利用することが可能であり、居室間の移動が容易である。[私室一部閉鎖型(b・d)]では、公室と一体となる私室のほかに独立した私室を持つ。[全閉鎖型(e)]は、居室間移動の際に少なからず障害を生じる可能性が高い。

全体としては、[全開放型]が半数を占め、[玄関閉鎖・私室開放型]がこれに次ぐ。種類別でみると、高専賃・高優賃・共同住宅の住戸の大半が[全開放型]であるのに対して、高円賃では[玄関閉鎖・私室開放型]が多くを占めている。サービス・設備の充実度合い別でみると、充実している住戸の大半が[全開放型]であるのに対して、充実していない住戸では[玄関閉鎖・私室開放型]が最も多い。

[全開放型]と[玄関閉鎖・私室開放型]は、居室同士は全て開放されており、玄関と居室の仕切り方のみに

違いがある。例えば、次項図3に示す④と⑥の2つの住戸は、空間構成においては類似しているが、玄関と居室の仕切り方が異なるとともに、サービスと設備の高齢者対応の程度において大きな差がみられる。⑥は、「高齢者でも受け入れる」とする高円賃であり、室間の移動の容易さや訪問サービス、介護・車椅子による外出を想定した平面計画を行っていないと考えられる。加えて、[全閉鎖型]には、サービス・設備の充実度合いが低い4住戸のみが該当している。よって、玄関や居室の開放性とサービス・設備の充実度合いの間には相関的な関係があると推察できる。

一方、住戸面積と仕切り方の類型との間には、特徴的な関係性は読み取れない。一般に、住戸面積が小さい場合には、面積の有効活用のため特定の居室に用途を割り当てない、いわゆるワンルーム設計を志向すると考えられる。ところが、[全開放型]の住戸面積は、他の類型と比べて小さいわけではないので、住戸内の高齢者対応について考慮した結果、移動の障害が少ない仕切り方を選択したと考えることができる。

3-7. 動線の複雑さと仕切り方の関係

動線の複雑さと仕切り方と関係性をさらに分析し、また、少数ながらも特徴的な事例を見いだすために、図1に示すようにクロス類型を作成した。図1のクロス類型ごとの住戸数の分布を示したものが図2である。また、

類型	a 全開放型	b 玄関開放・私室一部閉鎖型	c 玄関閉鎖・私室開放型	d 玄関閉鎖・私室一部閉鎖型	e 全閉鎖型
A I字型	 (13戸) (12戸)		 (7戸) (7戸)		 (1戸)
B L字型	 (16戸) (4戸) (1戸) (1戸)		 (20戸) (1戸)	 (1戸)	
C 口の字型	 (1戸) (1戸) (1戸) (1戸)	 (1戸)	 (4戸)	 (3戸)	 (1戸)
D コの字型	 (4戸) (2戸) (1戸) (1戸)		 (1戸)	 (5戸) (2戸)	 (1戸) (1戸)

図1 クロス分類と住戸数

□開放…仕切りなし・引き戸
■閉鎖…開き戸

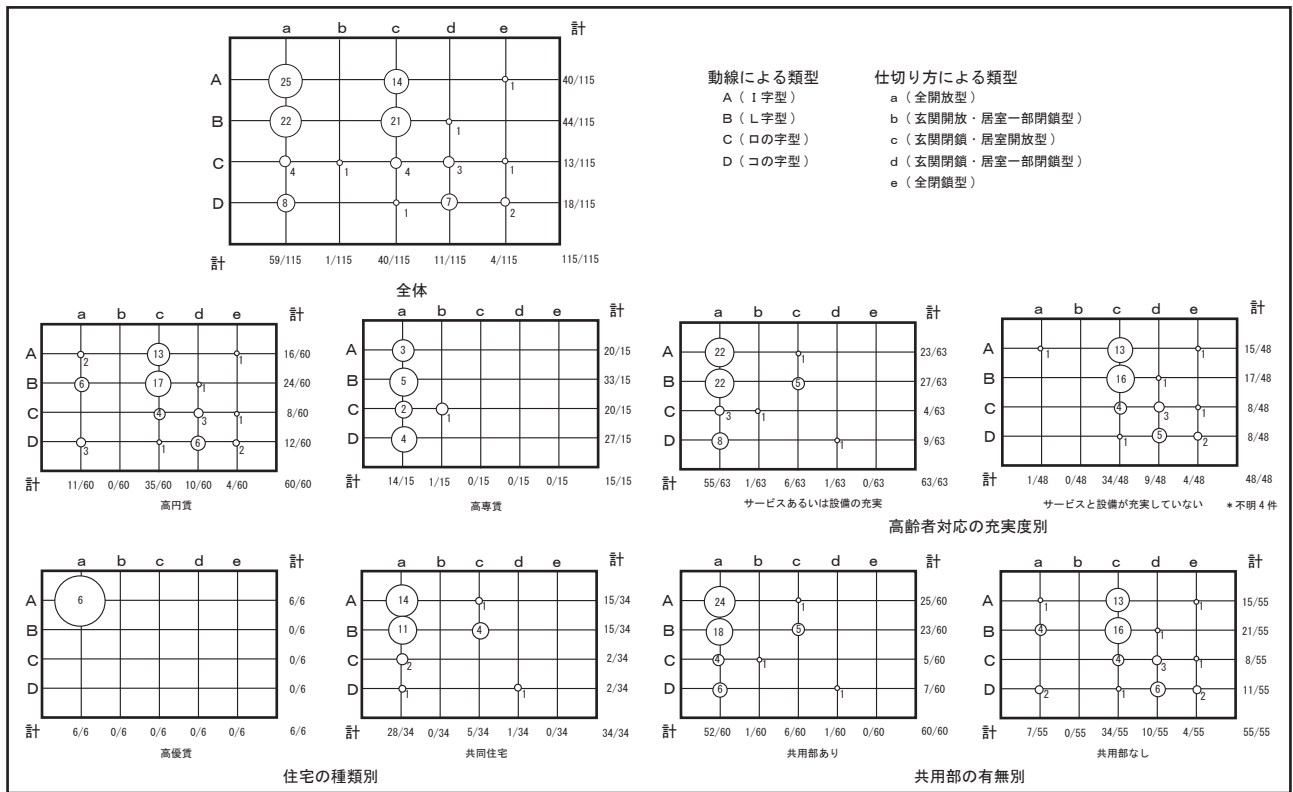


図2 住戸プランの分布

類型	A-a I字-全開放型	A-e I字-全閉鎖型	B-a L字-全開放型
住戸プラン (1/400)			
住宅の種類	共同住宅	共同住宅	高専賃
サービスの充実	○	○	○
設備の充実	○	○	○
共用部	○	○	○
占有面積 (㎡)	26	30	89
家賃 (万円、共益費込み)	6.4	8.4	32.6
建築年月日	1995年4月	2005年8月	2007年11月

類型	B-c L字-玄関閉鎖・私室開放型	C-a コの字-全開放型	C-e コの字-全閉鎖型	D-e コの字-玄関閉鎖・私室一部閉鎖型
住戸プラン (1/400)				
住宅の種類	高円賃	高専賃	高専賃	高円賃
サービスの充実	×	×	○	×
設備の充実	×	○	○	×
共用部	×	○	×	×
占有面積 (㎡)	31	32	49	61
家賃 (万円、共益費込み)	6.8	6.1	9.1	6.7
建築年月日	2001年4月	2006年3月	2003年4月	1986年4月

図3 住戸プラン例

それぞれのクロス類型における住戸プランの具体例を図3に示す。

全体としては、動線が単純で移動の障害が少ない〔I字-全開放型(A-a)〕、〔L字-全開放型(B-a)〕の該当数が多い。これらは、仕切り方に関しては高齢者を意識しているともいえるが、サービス・設備の充実度合いが必ずしも高くはない〔L字-玄関閉鎖・私室開放型(B-c)〕についても該当数が多いことから、経済的合理性を主な理由としたコンパクト化志向の集合住宅の性質からによる影響が高いとも考えられる。その一方で、その中において、面積を広くとり、ゆとりのある生活空間を志向したと理解できる住戸プランも見られた(図3⑤)。

〔I字型(A)〕、〔L字型(B)〕の84戸の住戸プランにおいては、〔玄関閉鎖・私室一部閉鎖型(d)〕、〔全閉鎖型(e)〕に該当する住戸プランはわずか2戸のみであった。このうちの1つは、玄関を中心とした動線計画によって、室間を移動する際に廊下を通る住戸プランとなっており、住戸内での滞在時間が長いと想定される高齢者の生活においては、望ましいとはいえない(図3③)。

〔コの字型(D)〕、〔ロの字型(C)〕の住戸プランでは、サービス・設備の充実度合いの高い〔全開放型(a)〕と充実度合いの低い〔玄関閉鎖・私室一部閉鎖型(d)〕の2つの型に多く分布している。〔ロの字型(C)〕の住戸プランは、高齢者の住戸内移動を考慮すると、高齢者にとって利便性の高い住戸プランといえる。図3⑧の〔ロの字-全開放型(C-a)〕および図3⑨の〔ロの字-全閉鎖型(C-e)〕の2つの住戸プランには仕切り方に違いがある。後者は高円賃であり、約20年前に建設されていることから、設計当初は高齢者の居住を特に意識していなかったことがわかる。仕切り方の改修によって、居室間の移動が大きく改善される可能性が高い。

賃貸集合住宅の種類別にみると、それぞれが特徴を持った分布をしていることがわかる。高円賃は、〔I字-玄関閉鎖・私室開放型(A-c)〕、〔L字-玄関閉鎖・私室開放型(B-c)〕の該当数が多い。よって、高円賃には、仕切り方では高齢者を十分には意識していない住戸プランが多く、またそれらは比較的規模が小さく空間構成の単純な住戸プランであるといえる。高専賃は、全体の傾向でみられたような〔I字-全開放型(A-a)〕、〔L字-全開放型(B-a)〕への集中はみられず、

〔全開放型(a)〕14戸は〔I字型(A)〕～〔コの字型(D)〕に一樣に分布している。よって、高専賃は、仕切り方については開放型とする傾向がみられるが、規模および空間構成についてはとくに傾向はみられないといえる。高優賃は、6戸すべてが〔I字-全開放型(A-a)〕に該当している。共同住宅は、全体の傾向と同様に〔I字-全開放型(A-a)〕、〔L字-全開放型(B-a)〕に分布が偏っており、仕切り方では高齢者を意識して開放型とし、動線および空間構成は単純で比較的規模が小さい住戸プランが最も多いことがわかる。

サービス・設備の充実度合い別および共用施設の有無別でみると、充実度合いの高いサービスあるいは設備の充実している住戸プラン、共用施設を持つ住戸プランは、〔I字-全開放型(A-a)〕、〔L字-全開放型(B-a)〕に偏っている。一方、サービスと設備が充実していない住戸プラン、共用施設を持たない住戸プランは、〔I字-玄関閉鎖・私室開放型(A-c)〕、〔L字-玄関閉鎖・私室開放型(B-c)〕に偏っている。

4. まとめ

札幌市における高齢者向け賃貸住宅の現状分析の結果をまとめると、以下の通りである。

(1) 高円賃は、サービス・設備の充実度合いが低く、必ずしも高齢者への配慮が高いとはいえない。高専賃・高優賃・共同住宅は、サービス・設備の充実度合いも高く、共用施設を持つ物件の割合も高かったことから、ソフト面・ハード面で高齢者対応の一応の整備が進んでいるといえる。

(2) 動線および空間構成が比較的単純であるI字型およびL字型の住戸プランが多くみられたが、これは高齢者への配慮というよりも、住戸の規模を縮小せざるを得ない集合住宅という設計条件の制約によるところが大きいと考えられる。

(3) 仕切り方においては、サービス・設備の充実度合いが高いほど、室間の開放的に計画されている傾向がある。一方、動線においては、そのような関係性は見いだせない。すなわち、高齢者対応のサービス・設備を考慮した賃貸集合住宅には、仕切り方のような部分的なつくりに対する配慮はみられるが、動線計画としての高齢者に配慮した住戸プランの設計は十分には検討できていない現状があるといえる。

(4) 動線の複雑さと仕切り方と関係を見ると、動線が単純で移動の障害が少ないという特徴の住戸プランが全体

の中で占める割合が高い。その中で、高円賃は、高齢者の住戸内での移動への配慮が足りていない仕切り方が多く、かつ、規模が小さく空間構成の単純な住戸プランのものが多いという特徴がある。「高齢者でも受け入れが可能」であるという定義による高円賃においては、その計画・設計において、積極的な高齢者配慮・バリアフリーへと繋がりにくいことが指摘できる。

集合住宅の計画・設計では、立地条件や事業採算性といった側面から、空間の高い合理性が求められ、本質的にゆとりのある住戸プランとすることは難しい。特に、高円賃はその定義から、積極的な高齢者配慮型の住戸プランを誘導するには至っていない。今後は、日本における高齢者向け賃貸集合住宅の住戸計画についての具体的な計画原則・設計指針のあり方へと研究を展開し、質の高い住環境の供給の誘導手法の検討を行いたい。

注

- 注1) 介護保険の抜本的改革としては、新予防給付と地域支援事業等による予防重視システムへの転換、施設給付の見直し等による介護保険の総量規制や有料老人ホームへの規制強化などが挙げられる。
- 注2) 高齢者共同住宅は、札幌市社会福祉協議会によって推進されている北海道に先駆的に広まる高齢者向けの住宅で、国や法律などで設置基準が定められているものではない。高齢者が自立して生活することを支援する賃貸住宅で、食事提供、家事代行、福祉・医療サービスを提供する施設など様々な形態がある。
- 注3) 高専賃に含まれる「有料老人ホーム」および「適合高専賃」は、介護保険法の定める特定施設として扱われ、他の住宅と諸条件において差異が生じるため、対象に含んでいない。
- 注4) 『高齢者の居住の安定確保に関する法律（国土交通省 平成13年4月6日公布）』は、民間活力の活用と既存ストックの有効利用を図りつつ、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供するための制度の整備等を図ることにより、高齢者が安心して生活できる居住環境の実現を目的としている。なお、本研究における「高齢者」とは、収集した調査対象の住宅が受け入れの対象として捉えた「高齢者」であり、とくに年齢等による制限を加えて定義していない。
- 注5) 制度上、高円賃・高専賃・高優賃の登録は重複して行われている場合もあるが、本研究における物件数及び住戸プラン数は、高円賃のうちさらに高専賃の登録がなされているものは高専賃のみ、高優賃の登録がなされているものは高優賃のみに含めて集計している。
- 注6) 一物件に、類似する住戸プランをもつものはそれを一つと数え、情報を収集した。
- 注7) 仕切りなし・引き戸を開放、開き戸を閉鎖と定義した。また、玄関と居室が2箇所以上で接続される場合は、公室との仕切り方を優先して分類している。

参考文献

- 1) 石井敏：入居者の居住実態からみた高齢者専用賃貸住宅のあり方に関する事例考察，日本建築学会計画系論文集，第627号，pp.963-969，2008.5
- 2) 野口孝博・足達富士夫：住宅の平面型とL，D，Kを中心とする公室空間の形態—北海道の戸建て住宅の近年の変貌動向に関する研究—住宅金融公庫融資住宅平面の分析(1)，日本建築学会計画系論文集，第470号，pp.53-62，1995.4
- 3) 小川正光・小川裕子・斎藤光代：「高齢者住宅」における住戸平面の類型化と計画原則の検討—デンマークの「高齢者住宅」に関する研究 その1—，日本建築学会計画系論文集，第560号，pp.81-87，2002.10
- 4) NPO法人シーズネット：札幌シニア向け賃貸住宅情報 2006年度版，2006.8