地方中小都市における高齢者共同住宅の標準プランの研究

室蘭工業大学建設システム工学科　教授　大坂谷 吉行

地方中小都市における高齢者共同住宅の標準プランの研究

平成１６年３月

室蘭工業大学建設システム工学科

都市計画研究室

教授　　大坂谷　吉行

地方中小都市における高齢者共同住宅の標準プランの研究

第Ⅰ章　はじめに

１　研究の背景及び目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・105

２　研究の方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・106

第Ⅱ章　高齢社会と共同住宅

１　高齢社会の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・107

２　室蘭市の高齢社会の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・111

３　高齢社会対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・116

４　高齢者向け住宅の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・121

第Ⅲ章　計画における敷地と条件の検討

１　高齢者向け住宅の制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・126

２　計画における基本条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・132

３　敷地の検討・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・133

第Ⅳ章　平面計画と家賃の検討

１　費用の算出方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・141

２　平面計画と入居の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・142

３　家賃の算出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・146

４　入居者に対する補助について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・148

第Ⅴ章　高齢者向け共同住宅の提案プラン

１　配置と入居の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・151

２　建物内の設備とサービスの内容について・・・・・・・・・・・・・・・159

３　これからの老後の住まいと共同生活・・・・・・・・・・・・・・・・・160

参考文献・引用文献・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・162

第Ⅰ章　はじめに

１　研究の背景及び目的

急速に高齢化が進み本格的な高齢社会を迎えようとしている今日、すべての人が安全で安心して暮らせる生活環境をつくることが求められる。

日本の総人口は、平成 14(2002)年 10 月現在、1 億 2,744 万人となっているが、このうち 65 歳以上の高齢者人口は 2,363 万人であり、総人口に占める割合（高齢化率）は 18.5%となっている。平均寿命の伸長と少子化の進行により、高齢化率は平成 62(2050)年には 35.7%に達し、国民の約 3 人に 1 人が 65 歳以上の高齢者という本格的な高齢社会の到来が見込まれている。北海道では、高齢化率が平成 7(1995)年に全国平均を上回り、この状況をより早く迎えることになる。なかでも、室蘭市は高齢化が先行しており、平成 15 年 6 月現在で高齢化率が 24.6%となっている。

高齢社会に対応して国は様々な施策を行っており、平成 12 年 4 月には介護保険制度がスタートし、高齢者保健福祉施策の一層の充実を図っている。しかし、現在の社会状況の中では高齢で安心して住み続ける事は困難な状況といえる。

高齢者を取り巻くこのような状況下で、ここ数年、新たな老後の住まいとして、高齢者向けの共同住宅が注目を集めている。民間事業者が運営する、高齢者を対象とした賃貸集合住宅である。個室の専用住戸と共用スペースがあり、要望に応じて食事の提供や家事代行、福祉・医療サービスの紹介などを受けることができる。北海道においてもこうした高齢者向けの共同住宅が急増している。しかし、法律などで設置基準が定められていないため、行政には実態を把握する窓口すらない。介護保険制度が導入されて以降、病院や施設からの退院退去を余儀なくされた高齢者の受け皿施設として共同住宅の関心が高まっているが、入居時の費用、サービスの内容、バリアフリーの設備など施設間に格差があるのが実情である。

また、高齢者居住法（平成 13 年）の制定により、「高齢者向け優良賃貸住宅制度」による共同住宅が注目されつつある。北海道には現在、認定を受けた高優賃の住宅が 5 件あるが、住民への普及はまだ浅いとみられる。

今後、ニーズの増加とともに共同住宅の数も増加するであろう中、それぞれの生活を尊重し、助け合いながら共に生きたいという願いを持った人々が集まり、家庭的な繋がりを持った居住形態を築き、共同住宅の可能性を広げていくことが重要であろう。より具体的な住宅概要、サービス内容があってこそ、高齢者は安心で安全に暮らせるのであるのだから、高優賃など制度に基づいた高齢者向けの共同住宅の必要性は高まると考えることができる。

本論文では、北海道のなかでも高齢化が先行している室蘭市に、日常生活や交通機関の利便性、周辺の環境等を考慮し、既存の高優賃の住宅参考に、安全に安心して暮らせる高齢者向け共同住宅のプランを提案し、費用・家賃の算出から、今後の高齢者の住まいとしての共同生活の可能性を探ることを目的とする。

２　研究の方法

①まず、室蘭市における高齢化の状況を把握するため、「平成 15 年度　高齢者実態調査」を基に明らかにしていき、また、室蘭市が行っている高齢化対策の取り組みを整理する。

②次に、高齢者向けの共同住宅の現状を整理し、高齢者向けの住宅制度の一つである「高齢者向け優良賃貸住宅制度」を、北海道に既存されている住宅を事例に内容の把握を行う。

③室蘭市に高齢者向け共同住宅を計画するにおいて、北海道における高齢者向け優良賃貸住宅の事例をもとに、計画における基本条件、敷地の選定等を行う。

④③を基に、タイプ別の専用住戸と規模別の全体共同住宅の平面計画を行い、室蘭市の各地区の公示地価から、各タイプ・規模別に家賃を算出し、さらに、補助・サービス内容を検討し、高齢者向け共同住宅のプランを提案する。

⑤最後に、提案するプラン内容をさらに検討し、今後の高齢者の住まいのあり方・展望を述べる。

第Ⅱ章　高齢社会と共同住宅

１　高齢社会の動向

（１）高齢化の現状

我が国の高齢者人口は推計人口でみると、平成 14（2002）年現在、2,363 万人であり、総人口 1 億 2,744 万人に占める割合（高齢化率）は 18.5%となっている。高齢者人口のうち、前期高齢者（65～74 歳）人口は 1,359 万人、後期高齢者（75 歳以上）人口は 1,004 万人となっており、後期高齢者人口が初めて 1,000 万人を上回った。

表２－１　高齢化の現状

		平成14年	平成13年	増加数	増加率
人　口（万人）	高齢者人口	2,363	2,287	76	3.3%
	前期高齢者	1,359	1,334	25	1.9%
	後期高齢者	1,004	953	51	5.4%
	総人口	12,744	12,729	15	0.1%
高齢化率		18.5%	18.0%		

資料：推計人口（各年10月1日現在）

一般に、高齢化率が 7%を超えた社会を「高齢化社会」、14%を超えた社会を「高齢社会」とよんでいる。今後到来が予想される高齢化率の一段と高い社会を「超高齢社会」と呼ぶことがあるが、特に明確な定義があるわけではない。

我が国の 65 歳以上の高齢者人口は、昭和 25 年には総人口の 5%に満たなかったが、45 年に 7%を超え高齢化社会となり、さらに、平成 6 年には 14%を超え高齢社会を迎えた。今後も、高齢者人口は平成 32 年まで急速に増加し、その後はおおむね安定的に推移すると見込まれている。一方で、総人口が 18 年にピークを迎えた後減少に転ずることから、高齢化率は上昇を続け、62 年には 35.7%に達し、国民の約 3 人に 1 人が 65 歳以上の高齢者になると見られる。また、前期高齢者人口は平成 27 年をピークに減少に転じるのに対し、後期高齢者人口は増加を続けると見込まれている。高齢者が増加する中で、後期高齢者の占める割合は大きくなっている。

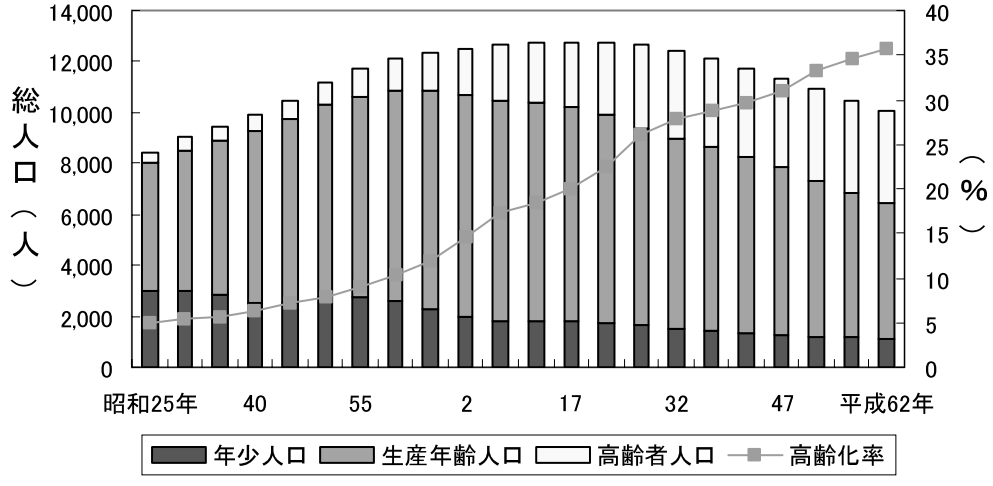


図２－１－１　高齢化の推移と推計

（２）高齢者の居住状況

高齢者のいる世帯についてみると、高齢者人口と同じく増加傾向にあり、平成 13（2001）年現在、65 歳以上の者のいる世帯数は 1,637 万世帯であり、全世帯（4,566 万世帯）の 35.8％を占めている。65 歳以上の者のいる世帯のなかで、「単身世帯」（318 万世帯）、「夫婦のみの世帯」（455 万世帯）、「親と未婚の子のみの世帯」（256 万世帯）の割合が大きくなっており、「三世代世帯」（418 万世帯）
の割合が低下している。

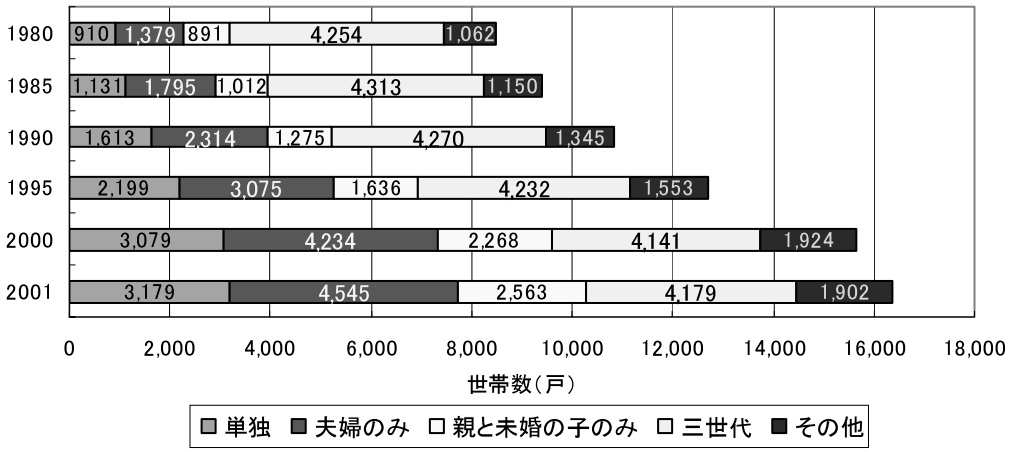


図２－１－２　６５歳以上の者のいる世帯数

世帯主の年齢が 65 歳以上である一般世帯（高齢世帯）の総数は平成 12（2000）年で 1,114 万世帯であり、一般世帯総数は 4,678 万世帯となっている。今後、一般世帯総数は 27（2015）年にピークに達しその後は低下していくと見込まれていく一方で、高齢世帯は増加すると見込まれている。これにより、高齢世帯の一般世帯総数に占める割合は、平成 12（2000）年の 23.8％から 32（2020）年には 35.2％へと上昇すると予想されている。

また、一人暮らし高齢者は増加しており、平成 12（2000）年には高齢者人口に占めるその割合は 13.8％となっており、高齢者人口に占める割合は女性の方が男性よりも大きい。今後も一人暮らし高齢者は増加を続け、特に男性の一人暮らし高齢者の割合が大きく伸びることが見込まれている。

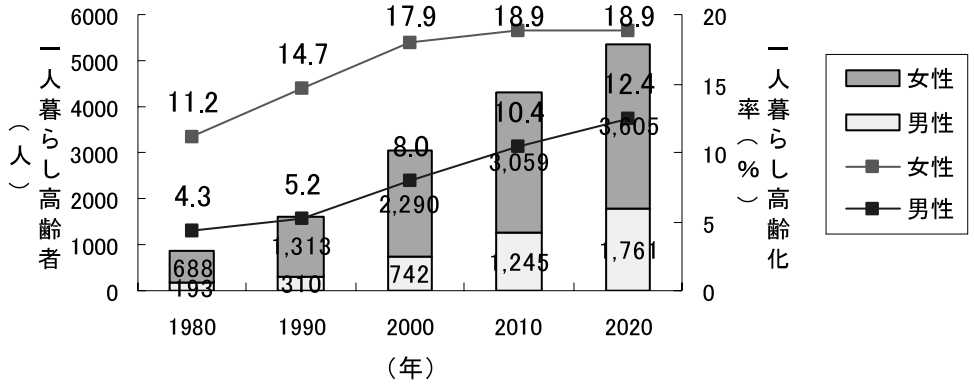


図２－１－３　一人暮らし高齢者

高齢者世帯の所得をみると公的年金・恩給がほとんどであり、総所得（319.5 万円）の65.7%を占めている。高齢者個人の所得では、65 歳以上の平均所得は男性で 303.6 万円、女性で 112.4 万円となっており、女性は男性の 3 分の 1 強に過ぎず、所得のない者の割合も 65 歳以上の男性で 4.4%、女性で 16.5%と、女性が男性を大きく上回っている。

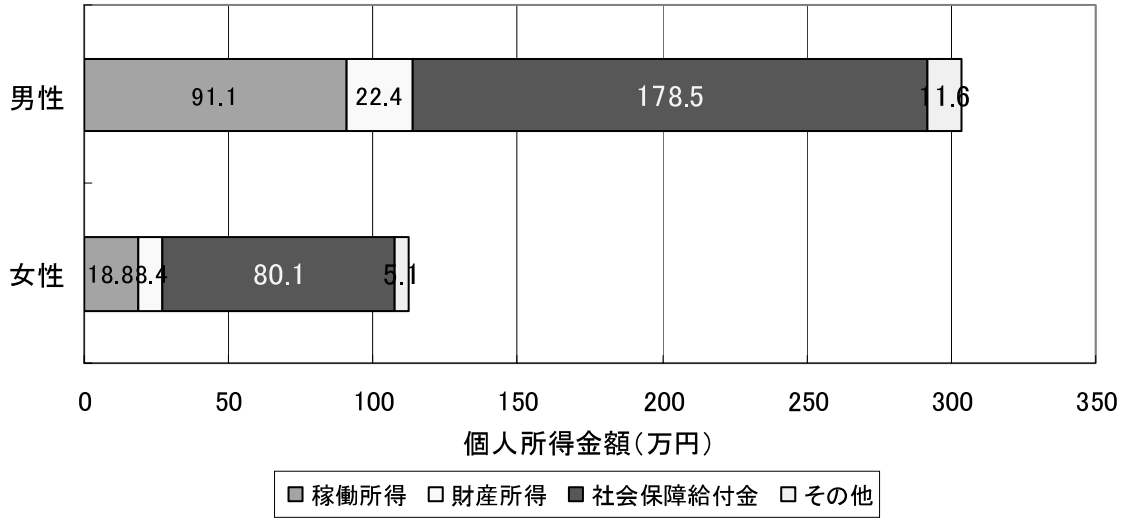


図２－１－４　高齢者の所得水準

高齢者の住宅の所有関係についてみると、65 歳以上の高齢者のいる主世帯では、持ち家が 85.3%、公営・公団の借家が 5.3%、民営借家が 9.0%となっており、主世帯総数と比べると持ち家の割合が高く、借家の割合が低くなっている。また、高齢者夫婦主世帯（夫婦とも又はいずれか一方が 65 歳以上の夫婦一組のみの主世帯）で持ち家の割合が高いのに対し、高齢単身主世帯では、借家の割合が高くなっている。

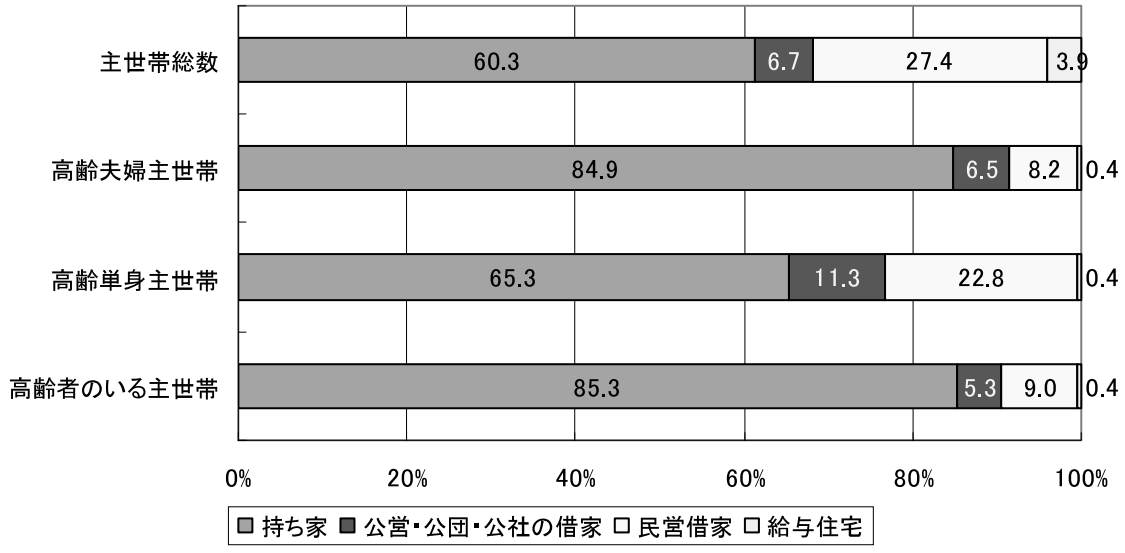


図２－１－５　高齢者の住宅の所有関係

現在住んでいる住宅についてどの家族形態をみても、「何も問題点はない」としているのが半分以上を占めているが、単身世帯では他の家族形態と比べてその割合は52.4%と低い。主な問題点として、「住まいが古くなりいたんでいる」21.2%、「構造や造りが高齢者には使いにくい」13.2%が上げられ、他の家族形態と比べると高い割合になっている。構造・設備について問題があるとしている割合は高く、希望する改造内容では、手すりの設置、段差の解消が多くなっている。これらの問題は住宅に限らず、公共の施設においても重要視される点である。バリアフリーという言葉が浸透し始めてから、公共の施設では改造が進められているが、住宅においてはまだ広がっていないのが現状である。

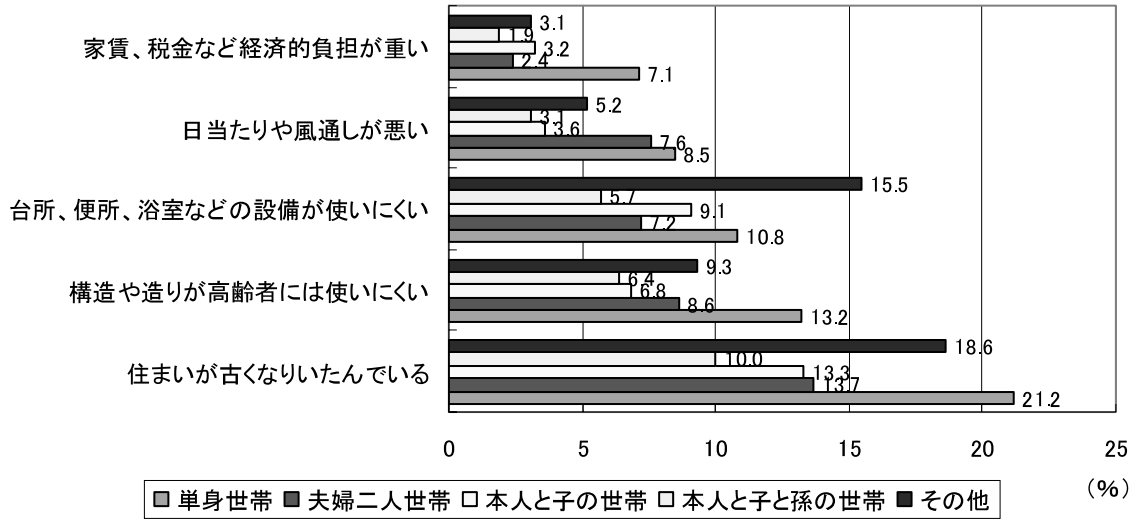


図２－１－６　高齢者が住宅で困っていること

自分で自動車を運転する高齢者の運転頻度は、「ほとんど毎日運転する」が 64.8%と過半数を占め、「週 2,3 回は運転する」が 25.0%となっている。約 9 割の人が交通手段として自動車を使用していることになる。高齢者が現在住んでいる地域で不便に思う点についてみると、日常の買い物、病院等への通院の不便、交通機関が使いにくいなどと、交通の利便性についての割合が高くなっているようである。自動車を運転しない高齢者にとって、公共機関の利便性が欠けると、外出することや、地域社会との交流などが減るだろうと予想できる。

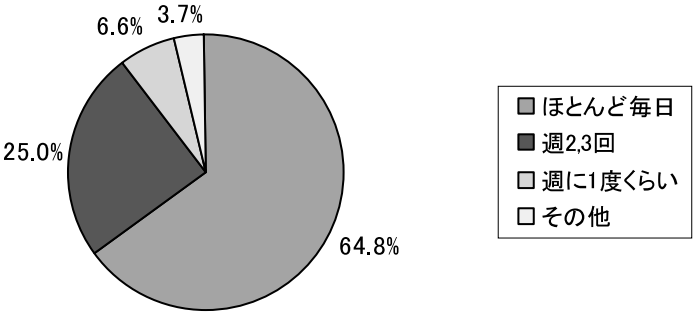


図２－１－７　高齢者の自動車運転頻度

２　室蘭市の高齢社会の動向

（１）室蘭市の概要

室蘭市は北海道の南西部に位置し、東経 140 度、北緯 42 度にあり、総面積は 80.64 ㎢で、北東は登別市、北西は伊達市に接している。噴火湾（内浦湾）東端の半島部にある。

地形的に北部地域と南部地域に大別され、北部地域は標高 900m 余の鷲別岳を最高峰とする丘陵地・山地で、南部地域は噴火湾にＬ字型に突き出した絵鞆半島で構成され、これらに挟まれた天然の良港である室蘭港が位置している。平坦地が少ないため既成市街地の大部分は室蘭港の海岸部から丘陵地へ沢ごとに形成されているのが大きな特徴になっている。

また、室蘭市は噴火湾沿岸に位置し、対馬海流（暖流）の影響を強く受けるため、道内で最も暖かい地方となっている。年平均気温は 9℃前後、冬期でも最低気温は－10℃前後で、降雪量が少ない。寒さが厳しい北海道の中でも、比較的過ごしやすい地域である。

（２）室蘭市の高齢化の現状

室蘭市の総人口は、平成 15 年 5 月現在で 101,594 人（住民基本台帳人口）となっている。それまで増加を続けていた室蘭市の人口は昭和 44 年の 183,125 人をピークに減少傾向になっており、現在でも減少は続いているが穏やかになっている傾向がみられる。また、年齢別（3 区分）で人口構成をみると、平成 12 年の国勢調査より、年少人口（0～14 歳）12,183 人、生産年齢人口（15～64 歳）68,873 人、高齢者人口（65 歳以上）22,088 人、となっている。高齢者人口が増加していく一方で、年少人口と生産年齢人口は減少している。

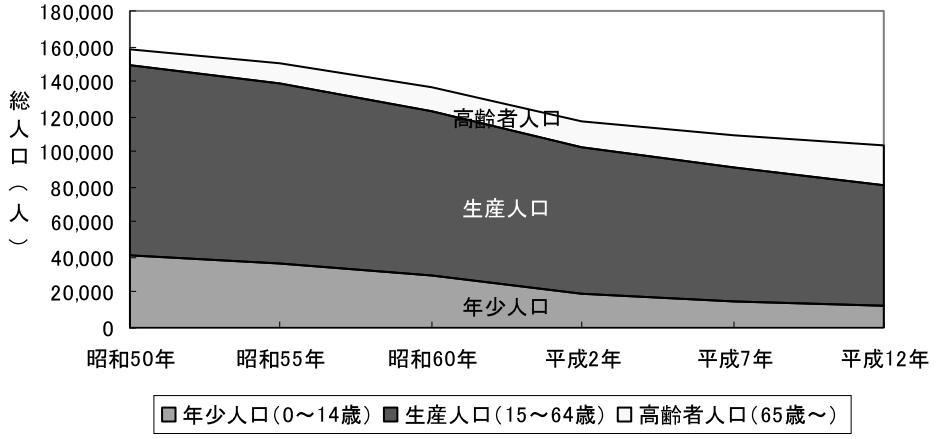


図２－２－１　年齢 3 区分別人口推移

平成 15 年 6 月現在で、今年中に 65 歳になる高齢者を対象に調査を行った「高齢者実態調査」によると、高齢者人口は 24,958 人となり、総人口に占める 65 歳以上人口の割合（高齢化率）は 24.6%で、前年より 1.2%増加している。室蘭市の高齢化率は、平成 11 年に 20.7%と初めて 20%を突破した。少子・高齢化と総人口が減少し続けていることもあり、毎年 1%程度の割合で急速に高齢化が進んでいる。在宅一人暮らし高齢者は 5,296 人で、65 歳以上の 21.2%が一人暮らししていることになる。

表２－２－１　室蘭市の高齢化人口の推移

	総人口	65歳以上人口		在宅一人暮らし高齢者	
	人数　A(人)	人数　B(人)	B/A　(%)	人数　C(人)	C/B　(%)
S　61	139,024	12,679	9.1	1,644	13.0
62	135,089	13,275	9.8	1,824	13.7
63	130,535	13,640	10.4	1,923	14.1
H　1	127,124	14,157	11.1	2,054	14.5
2	121,460	15,786	13.0	2,449	15.5
3	118,534	16,776	14.2	2,850	17.0
4	116,321	17,215	14.8	2,915	16.9
5	114,719	17,852	15.6	3,121	17.5
6	113,285	18,455	16.3	3,325	18.0
7	111,629	19,158	17.2	3,491	18.2
8	110,133	19,859	18.0	3,672	18.5
9	108,544	20,545	18.9	3,878	18.9
10	107,394	21,301	19.8	4,153	19.5
11	106,185	21,974	20.7	4,396	20.0
12	105,261	22,834	21.7	4,613	20.2
13	103,939	23,503	22.6	4,800	20.4
14	102,805	24,082	23.4	5,035	20.9
15	101,594	24,958	24.6	5,296	21.2
				資料：平成15年度　高齢者実態調査	

道内には 10 万人以上の人口をもつ都市は 10 か所あり、その中で最も人口の少ない都市が室蘭市である。平成 14 年度の調査で、室蘭市の高齢化率は道内 10 万人以上の都市では小樽市の 24.7%に続いて２番目に高くなっている。また、胆振管内でみると、伊達市の 23.8%が最も高く続いて室蘭市の 23.1%となっており、登別市も 21.4%と高い割合を示しているが、苫小牧市は 15.5%と全道平均の 19.2%を下回っている。室蘭市の高齢化は道内の主要都市の中でも先行していることがわかる。

表２－２－２　道内主要都市との老年人口比較

	総人口　A(人)	65歳以上人口	
		人数　B(人)	B/A (%)
北海道	5,704,786	1,097,014	19.2
札幌市	1,838,125	282,591	15.4
旭川市	363,205	70,753	19.5
函館市	286,181	60,230	21.0
釧路市	190,703	34,544	18.1
帯広市	174,230	28,407	16.3
苫小牧市	176,969	27,369	15.5
小樽市	148,791	36,818	24.7
江別市	123,583	20,625	16.7
北見市	111,846	20,016	17.9
室蘭市	102,540	23,734	23.1
伊達市	35,964	8,562	23.8
		※人口10万人以上の都市及び伊達市	

（３）地区別にみた高齢化

「高齢者実態調査（平成 15 年度）」、「住民基本台帳」を利用し室蘭市を 9 つの地区にわけ地区ごとに高齢化の状況を把握する。



図２－２－２　地区の区分

（１）祝津地区　：　絵鞆町、祝津町、港南町、増市町、小橋内町、築地町					
（２）中央地区　：　緑町、西小路町、沢町、幕西町、海岸町、中央町、常盤町、清水町					
幸町、本町、栄町、舟見町、山手町、入江町					
（３）母恋地区　：　茶津町、新富町、母恋北町、母恋南町、御前水町、御崎町					
（４）輪西地区　：　大沢町、輪西町、みゆき町、仲町					
（５）東地区　：　東町、寿町、日の出町					
（６）中島地区　：　中島町、中島本町、知利別町、宮の森町、八丁平					
（７）高砂地区　：　高砂町、水元町、天神町					
（８）本輪西地区　：　本輪西町、港北町、高平町、柏木町、陣屋町、幌萌町、香川町、神代町					
（９）白鳥台地区　：　白鳥台、崎守町、石川町					

各地区ごとに在宅の高齢者人口の状況をみると、中央、母恋、東、中島、高砂、本輪西地区で平均を上回り、高齢者が集中している。高齢者人口は各地区の人口に影響を受けるため、中島地区では各地区の人口、高齢者人口ともに最も多く、輪西地区ではともに最も少なくなっている。だか、高齢化率をみると、各地区の人口が最も多い中島地区が 18.6%と 20.0%を下回り最も低くなっており、各地区の人口が最も少ない輪西地区が 32.3%となっている。中央地区は 33.9%と最も高く 3 人に 1 人が高齢者である地区となる。

表２－２－３　地区別高齢者状況

単位:人

地区区分	人口	65歳以上人口	高齢化率
祝津	9,847	2,504	25.4
中央	8,150	2,763	33.9
母恋	9,944	2,695	27.1
輪西	4,899	1,580	32.3
東	12,103	2,882	23.8
中島	20,517	3,812	18.6
高砂	13,957	3,044	21.8
本輪西	12,315	3,085	25.1
白鳥台	9,862	2,219	22.5
合計	101,594	24,584	24.2

資料:平成15年度　高齢者実態調査

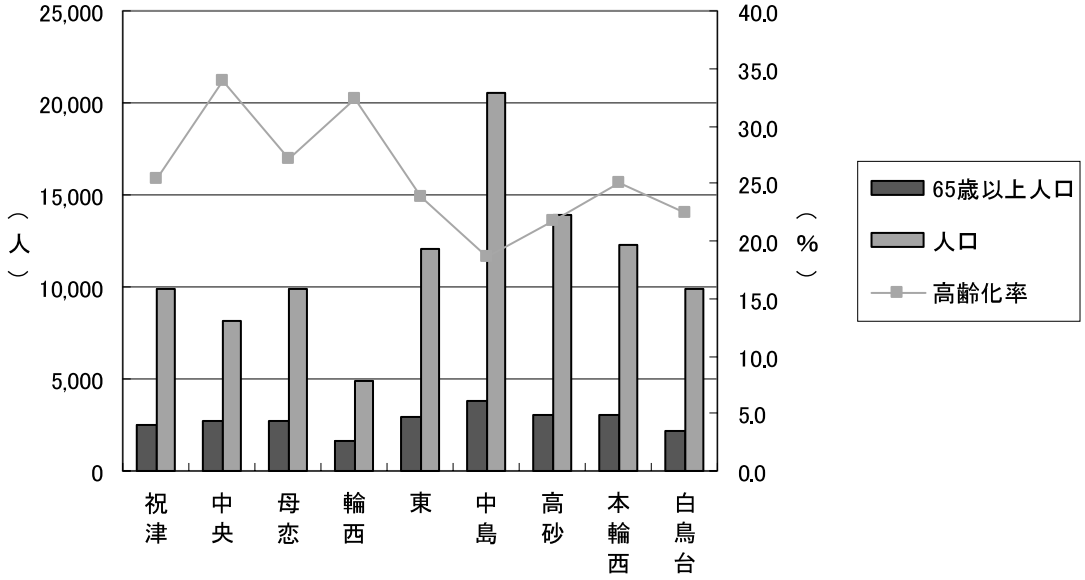


図２－２－３　地区別高齢者状況

次に年齢別で高齢者人口をみる。どの地区でも年齢が高いほど高齢者の人口は少なくなっており、年齢が高いほど地区ごとの差もほとんどみられない。70 歳以上の高齢者は、各地区とも高齢者人口と同じ変化を示しているが、65～69 歳の高齢者では祝津地区だけが大きい割合をしめしている。

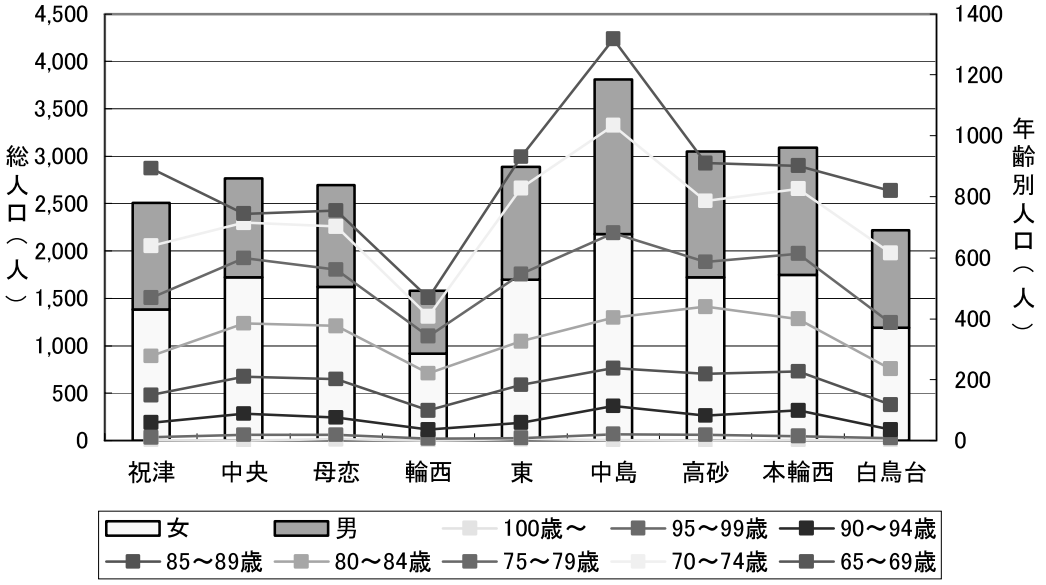


図２－２－４　年齢別高齢者数

世帯別に高齢者人口をみると、一人暮らし高齢者が多い地区は、中央、母恋、東、中島、高砂地区であり、高齢者夫婦が多い地区は母恋、東、中島、高砂、本輪西地区である。高齢者のいる世帯では高齢世帯（一人暮らし高齢者、高齢者夫婦）が、その他の家族と同居している高齢者よりも大きい割合になっており、高齢者の 6 割以上（61.8%）が高齢世帯である。一戸建ての家を持っている高齢者が多く、手放せずに住み続けるという傾向があるように考えられる。また、在宅以外の高齢者 374 人は老人ホーム等の施設に入居しており、すべての高齢者が一人暮らしか高齢者夫婦となっている。

表２－２－４　高齢者の世帯状況

単位：人

地区区分	一人暮らし	高齢者夫婦	その他
	A（人）	B（人）	C（人）
祝津	453	1,000	1,051
中央	784	986	993
母恋	609	1,104	982
輪西	380	624	576
東	773	1,122	987
中島	746	1,480	1,586
高砂	623	1,396	1,025
本輪西	504	1,310	1,271
白鳥台	424	868	927
合計	5,296	9,890	9,398

資料：平成15年度　高齢者実態調査

３　高齢社会対策

（１）高齢社会対策の基本的枠組み

①高齢社会対策基本法

我が国の高齢社会対策の基本枠組みは、高齢社会対策基本法（平成７年）に基づいている。高齢社会対策を総合的に推進し、経済社会の健全な発展と国民生活の安定向上を図ることを目的とし、高齢社会対策の基本理念として、公正で活力ある、地域社会が自立と連帯の精神に立脚して形成される、豊かな社会の構築を掲げている。また、国及び地方公共団体は、それぞれ基本理念にのっとって高齢社会対策を策定し、実施する責務があるとすると共に、国民の努力についても規定している。

②高齢社会対策大綱

高齢社会対策大綱（平成８年）は、高齢社会対策基本法によって政府に作成が義務付けられているものであり、政府が推進する高齢社会対策の中長期にわたる基本的かつ総合的な指針となるものである。今後、我が国が本格的な高齢社会に移行する中で、豊かで活力のある社会を確立していくことを目的とするものであり、経済社会の健全な発展と国民生活の安定向上を図る必要があるとしている。

（２）近年における福祉施策

①ゴールドプラン（平成元年）

20 世紀最後の 10 年間に高齢者の保健福祉サービスの基盤を整備するための施策の具体的目標を掲げ、強力に事業を推進する「高齢者保健福祉推進十か年戦略（ゴールドプラン）」を策定した。

②新ゴールドプラン（平成６年）

各自治体で作成された老人保健福祉計画を踏まえ、目標水準を引き上げるとともに、基本理念をはじめ今後取り組むべき施策の基本的枠組みを定めた総合的なプランである。

③ゴールドプラン 21　　（平成 12 年）

地方公共団体における介護保険事業計画等の状況を踏まえて、要介護高齢者のニーズに応じた良質な介護サービス基盤の計画的な整備をすすめるために、「今後 5 か年間の高齢者保健福祉施策の方向（ゴールドプラン 21）」を策定した。

（３）高齢者の住環境への対応

住宅は生活の基盤となるものであることから、安定したゆとりのある住生活の確保を図っている。居住水準の向上を図り、住宅市場の環境整備等を推進するとともに、親との同居、隣居等の多様な居住形態への対応を図り、また、高齢期における身体機能の低下に対応し自立や介護に配慮した住宅の普及促進を図ると共に、福祉施策との連帯により生活支援機能を備え住宅の供給を推進していく。

国民が生涯を通じて快適で充実した住生活を営めるように、その基盤となる住宅の質的向上が求められている。また、個人のライフスタイルの変化に対応した住み替えを可能とするため、良質で豊富な住宅ストックの形成が重要となっている。こうした中、「第八期住宅建設五箇年計画」（平成 13～17 年度）においては、基本課題の一つとして、「いきいきとした少子・高齢社会を支える居住環境の整備」を掲げている。これに基づき、高齢者等のニーズの多様性に的確に対応し、安定的で質の高い居住の確保を図っている。

また、高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者居住法）に基づき、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録・閲覧制度、高齢者向けのバリアフリー化された優良な賃貸住宅の供給の促進、終身建物賃貸借制度等により、高齢者の居住安定確保を図っている。

表２－３－１　第八期住宅建設五箇年計画の目標

（1）居住水準の目標						
○誘導居住水準（住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針）						
○最低居住水準(健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準)						
（2）住宅性能水準						
耐震性、防火性等住宅性能に係る水準を明示。特にバリアフリー化の目標を設定						
○平成27年度の住宅のバリアフリー化の目標						
（3）住環境水準						
（4）住宅建設戸数						

資料：国土交通省

（４）室蘭市における取り組み

①室蘭市総合計画

室蘭市は平成元年 3 月に室蘭市総合計画を策定し、基本構想で海、産業、人、社会、環境の 5 つの方向から 10 の目標を策定し、現状と課題、基本方向、計画の体系、主要施策を体系毎にとりまとめている。

高齢者の施策は、社会からのまちづくりの福祉社会拠点の形成の中で、高齢者の福祉として位置づけられ、生活の安定、健康の維持・増進、地域福祉の推進、福祉施設の充実、社会参加の拡充の 5 項目に沿って定められている。また、生涯学習、生涯健康、快適環境の形成の中からも、高齢者に対する配慮がみられ、高齢者が安心して暮らせる社会づくり、快適な住宅づくりを推進していくことになっている。

②室蘭市地域高齢者住宅計画

地域高齢者住宅計画（平成 4 年 3 月）は、今後、高齢化が進行すると予想される中、室蘭市の地域特性、高齢者の居住実態等の現状を把握し、分析するとともに、室蘭市総合計画や医療・福祉などといった他の関連する施策と連帯を図り、高齢者に配慮した住宅の整備計画を策定することを目的としている。

室蘭市においては、沢ごとに住宅地およびコミュニティが形成されているという特性を踏まえながら、高齢者が地域において可能な限り自立し、生きがいを持って快適に暮らせるように、福祉施策と連携をはかるとともに、住宅ならびに住環境の整備と促進、さらには街づくりというレベルで実現化をはかることを基本目標としている。地域高齢者住宅計画の目標は以下のように設定されている。

ア、高齢者福祉施策の総合的展開

現在室蘭市においては、様々な福祉施策が講じられているが、今後増々人口の高齢化が進展する中で、社会参加の促進、余暇活動の促進、福祉サービスの推進、地域福祉の推進といった、高齢者福祉施策の総合的展開が必要と考えられる。

イ、高齢者向公営住宅の住空間イメージの明確化

高齢者は一般に加齢に伴い、人体寸法の縮小、運動能力の低下、感覚機能の低下、心理精神面の柔軟性の低下、急病・事故率の上昇など、身体的・生理的特性が顕著になってくる。このため、住空間の整備にあたっては、これら高齢者の特性を考慮した住空間ニーズを的確に捉え、周辺立地条件や団地、住棟、住戸の各レベルで様々な配慮が必要になると考えられる。

ウ、高齢者向公営住宅の供給促進

平成 15 年 12 月現在、室蘭市では 4,677 戸の市営住宅ストックを有するが、必ずしも高齢化社会への対応を前提として建設されたものではないため、改善の実施にあたっては、併せて高齢者向住宅の整備を図る必要がある。建替要件に満たない既設住宅の改善方法としては、住戸改善と環境改善がある。

また、他都市と比べて公営住宅のストック率が極めて高いこと、新たな公営住宅建設用地の取得が年々難しくなってきていること、などの状況から公営住宅の新規建設は建替が主流になると考えられる。

さらに、高齢者を対象とする既設公営住宅の改善、および建替にあたっては、福祉サービスとの連携を図りながらライフサポートアドバイザー（L.S.A）の配置等の高齢者サービスの導入を図るとしている。

エ、高齢者向民間住宅の整備促進

室蘭市においては、他都市に比べて公営住宅のストック率が極めて高くなっているが、量的には民間住宅が圧倒的に多いため、今後の高齢化社会に対応した良質な高齢者向民間住宅の整備促進が急務と考えられる。このため民間住宅を適正に誘導するためのガイドラインの設定とその普及・啓蒙活動の推進、さらには、整備促進を支援するための融資制度の充実が必要と考えられる。

オ、高齢化社会に対応した居住環境の整備促進

室蘭市では、昭和 59 年 4 月、公共施設、民間施設を問わず多数の市民が利用する施設について、ハンディキャップを持った人たちの利用を配慮した「福祉環境整備基準要綱」を制定している。この要綱は、多くの市民が利用する建築物等について、身体に不自由な人にとっても利用しやすいものとなるような整備基準を定め、新築のみならず既存の建築物等についても、この基準に従って整備することにより、「福祉の街づくり、郷土づくり」を推進しようというものであり、高齢化社会に対応した居住環境の整備促進にもつながるものである。したがって、今後は、この要綱による居住環境整備の徹底をはかる必要がある。

③第２期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

室蘭市では、平成 12 年に「室蘭市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」を策定し、保健福祉サービスの充実と介護保険事業の推進に努めてきたが、3 年目を迎えた平成 15 年、その成果と課題を再分析し、各種調査や住民の意見等を踏まえ、高齢者が安心し、健康で豊かな高齢期人生を送れるよう、計画を見直し、平成 19 年度までの新たな「第 2 期室蘭市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」を平成 15 年度に策定した。

この計画は「室蘭市総合計画」を上位計画とし、また「室蘭市地域高齢者住宅計画」とも関連している。本論文では第 6 章～第 8 章の一部を取り上げる。

○保健福祉サービスの整備

高齢者の多くは、住み慣れた地域で、健康で生きがいを持った豊かな生活を望んでいるが、加齢により身体機能が低下し、在宅での生活が困難になった場合には、施設等に入所することになる。このため、施設の増設や内部改修などの施設サービスの充実を図る。また、自立した生活に不安を感じている高齢者に対して、家事援助や配食、移送などの生活支援を目的にサービスを提供し、要介護状態の悪化防止に努めるような在宅サービスを推進していく。

健康でいきいきとした生活が送れるよう、また、虚弱な高齢者等が転倒や閉じこもりなどで、要介護状態に陥ったりしないよう、介護予防事業を推進する。また、40 歳以上の市民に対し、寝たきりの要因となりうる生活習慣病予防のための健康教育や相談、疾病の早期発見のための各種健診などの老人保健サービスの向上に努める。

○社会参加による豊かな人生づくり

明るく活力に満ちた高齢社会の形成を目指し、高齢者自身が地域社会の中で社会の一員として地域を支える役割を担い、また、趣味や学習に生きがいを見いだし、自らの経験と知識を活かした仕事に就くなど、積極的に社会参加できる社会、また、さまざまな分野で高齢者によるシルバーパワーを発揮できる社会づくりに努める。

○地域及び環境の整備

高齢者の多くが、生まれ、育ち、生活してきた地域で暮らし続けることを望んでおり、介護や支援が必要な状態になっても、安心して生活できるよう、高齢者を地域全体で支える体制が求められる。このため、在宅介護支援センターや社会福祉協議会、民生委員児童委員､サービス提供事業者など関係機関によるネットワークの構築と情報の共有化を進め、さらに、専門職だけでなく町会や老人クラブなど地域住民の参加によるぬくもりのある地域づくりに努める。また、高齢者自身も経験と知識を生かした自主的な取り組みやグループ活動が展開できるような地域づくりを進める。

高齢者が加齢により、身体機能が低下しても、楽しく潤いのある生活や社会参加ができるよう、バリア（障害）を取り除くなど生活環境を整備するため、公共賃貸住宅を高齢者に配慮した住宅に整備しその普及を図り、住みやすい住宅を目指す。また、公共施設での手すりの設置や段差の解消などバリアフリー化に努め、安全でやさしいまちづくりを推進し、また、高齢者等の声を反映させながら、まちづくり計画や公共施設等、住環境の整備

を進める。さらに、高齢者の社会参加や就労等により交通機関の利用や自ら運転者となる機会が増えるため、交通安全の意識の高揚を図り、防災対策では、災害弱者といわれる高齢者の避難対策の充実と防災意識の高揚及び知識の普及を図り、安全確保に努める。

４　高齢者向け住宅の現状

（１）高齢者向けの住居の実態

高齢者が住む住居というと、有料老人ホームや特別養護老人ホーム、ケアハウスなどの福祉施策の下での施設と呼ばれる建物があるが、ここ数年では、コレクティブハウジングやグループリビングといわれる、お互いに助け合い交流しながら共同で生活していく、共同住宅といわれる居住形態が増えており、高齢者のための住居は様々な形態に及んでいる。

その他の共同住宅として、高齢者向け優良賃貸住宅がある。高齢者向け優良賃貸住宅制度は、高齢者居住法（平成 13 年）に基づき創設され、バリアフリー、緊急通報システムなどが配慮され、整備費の一部や家賃減額費の補助を行う制度である。北海道には計画中を除き、募集中なものを含めて 5 件ある。まだ、普及はしておらず住民への広がりも浅いとみられる。

表２－４－１　高齢者向けの施設・共同住宅

	概　要	事業主体	補助対象
有料老人ホーム	常時10人以上の老人を入所させ、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設。	制限なし	なし
痴呆性老人グループホーム	痴呆の状態にある要介護者について、共同生活を営むべき住居において、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話および機能訓練を行う。（定員5～9名）	制限なし	施設整備 設備整備
ケアハウス	無料または低額な料金で、老人を入所させ、食事の提供その他日常生活上必要な便宜を供与することを目的とする施設。（軽費老人ホーム）	社会福祉法人 医療法人等 地方公共団体	施設整備 設備整備
生活支援ハウス	介護支援機能、居住機能および交流機能を総合的に提供する施設。　（平成10年度補正予算で、これまでの過疎地域等の地域要件を撤廃）	社会福祉法人 地方公共団体等	施設整備 設備整備
高齢者向け優良賃貸住宅	バリアフリー化、緊急時対応サービス等高齢者に対応し、低額な家賃で入居できる住宅。（平成12年度から、生活援助員(LSA)の派遣の対象とする）	民間 社会福祉法人 公団・公社等	計画策定費 共用部分等の整備費 家賃減額費
シルバーハウジング	バリアフリー化に対応すると共に、生活指導・相談、安否確認、緊急時対応等を行う生活援助員（LSA）が配置された公営住宅。	地方公共団体等	計画策定費 整備費等
コレクティブハウジング	個人の住宅部分とは別に、ダイニングキッチン、リビングなど、居住者同士が交流し、支えあう協同の空間を備えた集合住宅。（公営住宅等）	地方公共団体	計画策定費 整備費等
グループリビング	高齢者が身体機能の低下を補うため、お互いの生活を共同化、合理化して共同で住まう一定の居住形態。（定員5～9名）	―	支援計画策定費 連絡調整費 備品購入費等

また、高齢化社会に対して様々な分野で施設や住宅の充実が進められているが、対応しきれてないのが現状にあり、平成 12 年 4 月の介護保険の導入により、施設等に入られていた方々が退去を余儀なくされた受け皿として、高齢者下宿や高齢者アパートが注目を集めている。これらは高齢者共同住宅といわれ、自立できる同じ年代層の人達が集まり、食事その他の簡単な内容のサービスを受けながら、比較的安価な費用で安心して暮らせる住宅である。北海道にも札幌市を中心に 80 ヶ所存在する。しかし、法的な規制が一切ないため、行政には実態を把握する窓口すらなく、費用やサービス内容、設備など格差があるのが実情である。

（２）室蘭市における高齢者向け住宅

室蘭市においてみると、高齢者対応の施設は存在するが共同住宅の機能をもつ居住形態はない。市内には、特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、ケアハウスが計 6 ヶ所あり、平成 15 年 6 月現在 374 人の高齢者が入所している。その他、介護療養型医療施設が 3 ヶ所、総合病院が 3 ヶ所あり、在宅介護支援センターや老人保健施設を併設し、訪問看護やデイケア等をおこなっている病院もある。

表２－４－２　室蘭市における高齢者対応施設

			入所定員	設置管理
特別養護老人ホーム				
	エンルムハイツ	祝津町	50名	社会福祉法人
	白鳥ハイツ	白鳥台	100名	社会福祉法人
養護老人ホーム				
	敬老荘	祝津町	110名	室蘭市
軽費老人ホーム				
	泉寿園	柏木町	50名	社会福祉法人
ケアハウス				
	オパール室蘭	高平町	50名	社会福祉法人
	ふれあい母恋	新富町	50名	社会福祉法人
痴呆性老人グループホーム				
	フォレスト柏木	柏木町	18名	社会福祉法人
	たんぽぽ	石川町	—	

			病棟総数	介護保険適用病床数
介護療養型医療施設				
	勤医協室蘭診療所	輪西町		4床
	上田病院	東町	120床	64床
	太平洋病院	白鳥台	210床	100床
総合病院				
	市立室蘭総合病院	山手町	609床	
	日鋼記念病院	新富町	544床	
	新日鐵室蘭総合病院	知利別町	293床	

次に地区別にみると、高齢者が入所している施設と、通所や訪問の形をとる施設とでは地区ごとに差がある。中央、輪西、東、中島、高砂地区には、老人ホーム等の高齢者が入所する施設はなく、特に中央地区は高齢化率が 33.9％と最も高い地区であるが高齢者対応の施設は 1 つも整備されていない。市立病院があることから、病院に併設した施設整備が必要になってくるだろう。母恋、中島地区には病院があるため病院に併設された施設があり、高齢者対応の施設は他地区に比べて充実している。東地区は訪問看護等の施設は充実しているが、入所サービスを受けることができる施設はない。

表２－４－３　地区別―高齢者対応施設

		特別養護老人ホーム	養護老人ホーム	軽費老人ホーム	ケアハウス	グループホーム	デイサービスセンター	在宅介護支援センター	老人福祉センター	老人保健施設	デイケアセンター	訪問看護ステーション	保健センター	介護療養型医療施設	総合病院	在宅高齢者人口	高齢化率
1	祝津	●	●				○	○								2,504	25.4
2	中央														■	2,763	33.9
3	母恋				●			○		○	○	○			■	2,695	27.1
4	輪西													◆		1,580	32.3
5	東						○	○				○ ○	○	◆		2,882	23.8
6	中島							○		○ ○	○ ○	○			■	3,812	18.6
7	高砂						○		○							3,044	21.8
8	本輪西			●	●	●	○					○				3,085	25.1
9	白鳥台	●				●	○ ○	○						◆		2,219	22.5

現在では地区ごとにバラつきはあるが、室蘭市では「第２期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」でケアハウスの増設や支援サービスの充実を図るなど、高齢者向けの施設に対する整備が行われているため、今後は施設のバラつきもなくなってくるであろうと考える。また、これからは施設の充実とともに、高齢者向けの共同住宅の普及が必要となる。

高齢者は一人での生活に不安を感じ、夫婦世帯でもあっても、身体的機能の低下による生活機能の低下、それに伴う精神的不安が起こりうる。行動範囲の縮小により社会との接点が減少し、人との関わりが減ることによって孤独を感じるようになる。しかし、このようなことは避けたい、充実した日々をすごしたいと思う人々が共に生活することを望むなら、助け合いにより共同での生活は可能になってくる。高齢者が生活しやすい住居と人と人とのつながり、そして生活支援サービスが備わり、高齢者向けの共同住宅が実現していくことになる。

（３）例：「伊達ウェルシーランド構想」

伊達市では、今後ますます進む高齢化に着目し、高齢者が快適に生活することができるまちづくりを進めると共に、高齢者の求めに応える新たなサービスを提供する産業を創り出し、その産業で働く人たちの雇用を促進して、地域を活性化することを目的として、2002年１月にプロジェクト研究会が設立され、現在「伊達ウェルシーランド構想」が進められている。デイサービスセンターなどの各種施設が併設され、高齢者が安心して暮らせる新しい形の住宅「安心ハウス」や会員制の乗合いタクシーによる新交通システムなど、住宅・交通・情報が密接につながって一つのまちをつくり、安心で快適な暮らしの実現を考えている。

この構想は、①住宅流通、②福祉・サービス、③IT（情報）の３つの部会により進められており、本論文では高齢者が共同で生活する居住形態を考えるため、ここでは、住宅流通部会の「安心ハウス」について取り上げるとする。

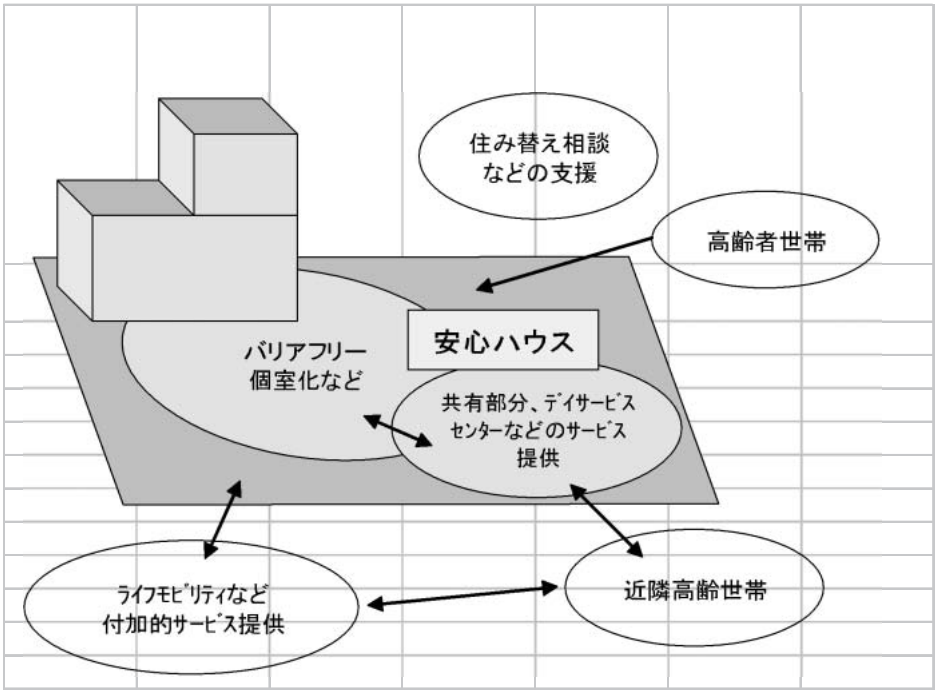


図２－４　伊達ウェルシーランド構想

○安心ハウスの構想

安心ハウスとは、それぞれの生活スタイルを活かし、入居者はそれぞれの身体状況に合わせて住宅型、施設型、グループ型の部屋を選ぶことができ、プライバシーを確保しながら、必要に応じて介護サービスを受けられ、地域とのコミュニケーションがとれる、安心して暮らせる住宅である。入居にかかる経費は、住宅型では、敷金、家賃、光熱水費など、施設型・グループホーム型ではそのほかに食費や受けたサービスの利用者負担金である。年金と現在住んでいる住宅を賃貸するなど、資産を活用して安心して入居できる住宅を考えていく。

表２－４－４　安心ハウスの構想

	概　　要
住宅型安心ハウス	主として、自立から要介護度3程度の高齢者を対象とする。各居室にはキッチン、トイレ、収納等を完備し、共用部には談話室、共同風呂等が設置され必要に応じサービスや訪問介護などの在宅サービスを受けれる。
施設型安心ハウス	主として、要介護度１～５程度の高齢者を対象とする。各居室にはミニキッチン、トイレ、収納、共用部には食堂、共同風呂等が設置されており、食事は希望に応じ食堂で取ることができる。介護については、特定施設入所者生活介護によるサービスを提供する。
グループホーム型安心ハウス	共同生活が可能な要介護の痴呆性高齢者を対象とする。各居室にはトイレ、収納、共用部には9住戸を1ユニットとして共同のリビング、食堂、キッチン、風呂が設置されている。
デイサービスセンター・訪問介護事業所	地域の福祉拠点として、安心ハウスの居住者の他、近隣に住む高齢者の方の利用も可能となる。訪問介護事業所からはホームヘルパーを派遣し、在宅での介護に対応する。
コミュニティースペース	地域に開かれた空間を利用した文化活動や自然とのふれあいを通じて、入居者間や地域との交流を深めることができる。
地域の医療機関との連携	地域の医療機関と連携し、通常時の健康診断や往診、緊急時の医療対応を行う。

伊達ウェルシーランド構想の「安心ハウス」では、高齢者向け優良賃貸住宅（在宅介護サービス活用）と介護付有料老人ホーム（特定施設入所者生活介護）、グループホーム（痴呆対応型共同生活介護）が、共用部分でつながり一つの建物となり、食事・配食サービス、医療施設・消防署・緊急通報センターとの連携などの生活支援をおこなうシステムが考えられている。敷地内には、訪問介護ステーションと通所介護デイサービスセンターがあり、必要に応じて利用できるが、2 つの施設は近隣の高齢者も利用できるようになっている。

高齢者の住まう施設や住宅が一つの空間にあり、地域のさまざまな機関がネットワークを結び高齢者の住環境を守っていく構想は、これからの高齢社会には重要になってくると思われる。また、高齢者を対象とした新しいまちをつくることは、その地域のまちづくりにもなり、高齢者だけではなく、まち全体が安心で安全に暮らせることにもなる。

第Ⅲ章　計画における敷地と条件の検討

１　高齢者向け住宅の制度

本論文においては、北海道から認定を受ける高齢者向け優良賃貸住宅の制度より、高齢者向けの共同住宅を考えていく。

（１）高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者居住法」。）

この法律は平成 13 年、高齢社会の急速な発展に対応し、民間活力の活用と既存ストックの有効活用を図りつつ、良好な居住環境を備えた高齢者向けの住宅の供給を促進するとともに、高齢者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅の情報を広く提供するための制度の整備等を図り、また、保険医療・福祉行政と連携し、高齢者の日常生活支援、在宅での介護の可能性の拡大を図りつつ、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現しようとするものである。

①高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

民間賃貸住宅市場においては、賃貸住宅の大家が、家賃の不払い、病気、事故等に対する不安感から高齢者の入居を拒否することが多く、高齢者の居住の安定が図れない状況にある。このため、この法律では、高齢者であることを理由に入居を拒否することのない賃貸住宅について登録し、その情報を広く提供するとともに、登録を受けた賃貸住宅については､高齢者居住支援センターが行う家賃債務保証を受けることができることとしている。なお、高齢者向け優良賃貸住宅においては、高齢者円滑入居賃貸住宅としての登録が義務付けられている。

また、高齢者の家賃の不払いに対する貸主の不安感を解消するために、高齢者の家賃債務を保証し、賃貸住宅への高齢者の入居を支援・促進する、家賃債務保証制度がある。

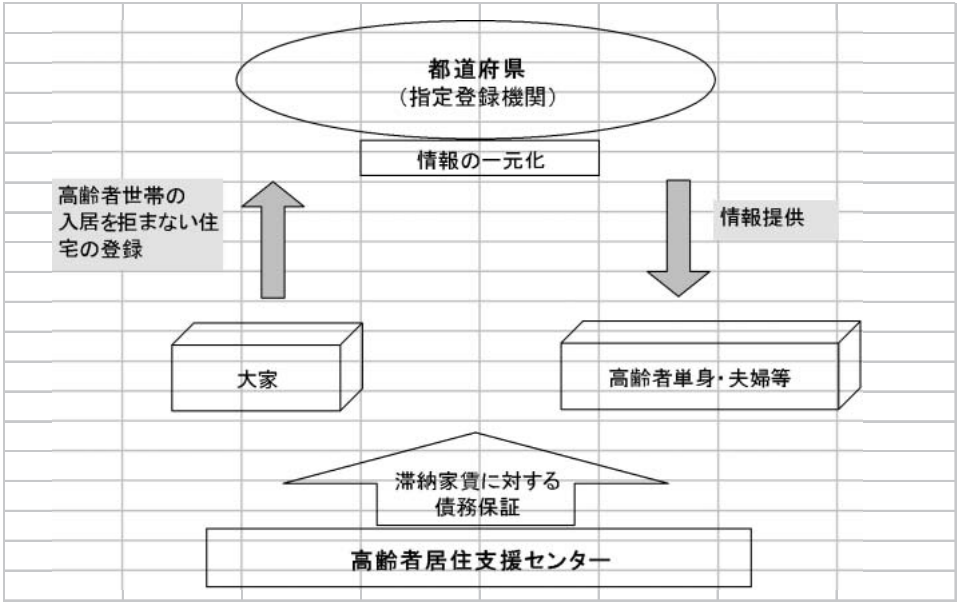


図３－１－１　高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

②高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進

現在、民間賃貸住宅におけるバリアフリー化された賃貸住宅の割合は著しく低いなど、我が国における住宅のバリアフリー化の状況は著しく遅れた状況にある。この法律においては、バリアフリー構造を有するなど良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を行おうとする賃貸住宅事業者は、供給計画を作成し、基準に適合すれば都道府県知事（政令指定都市・中核市の長）の認定を受けることができる。認定を受けた計画により供給する住宅（高齢者向け優良賃貸住宅）には、整備に要する費用や家賃の減額に要する費用についての国と地方公共団体による補助などの支援を行う。

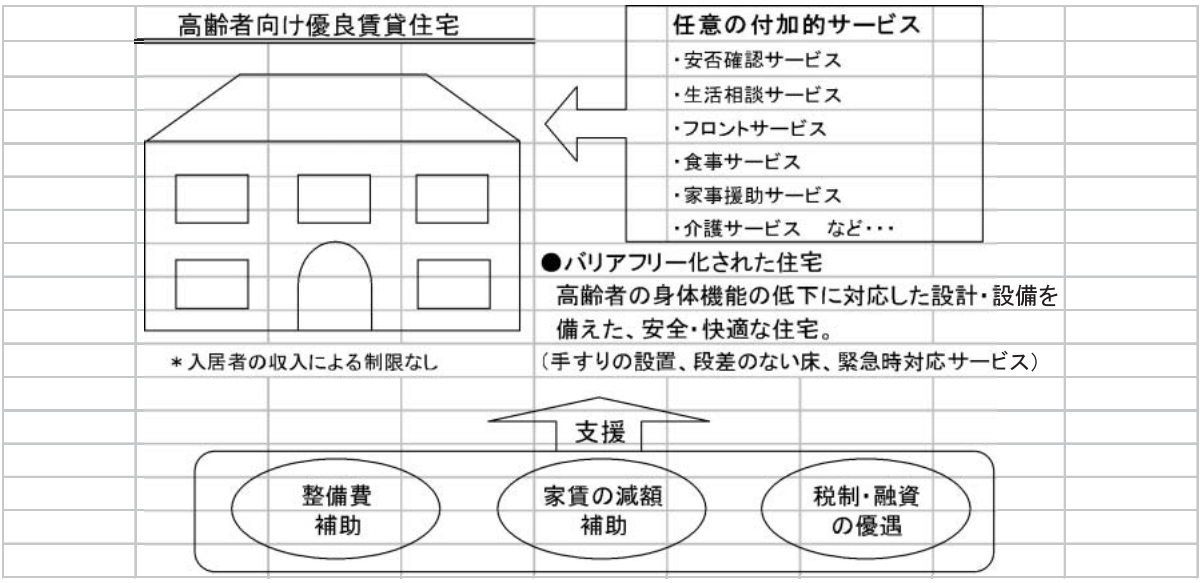


図３－１－２　高齢者向け優良賃貸住宅の制度

③終身建物賃貸借制度

賃貸住宅に居住する高齢者は、少なからず家主からの立ち退き要求に対する不安を抱えている。この法律では、高齢者が賃貸住宅に安心して住み続けられるしくみとして、バリアフリー化された住宅を高齢者の終身にわたって賃貸する事業を行う場合に、都道府県知事（政令指定都市・中核市の長）の許可を受けて、賃貸借契約において、賃借人が死亡したときに終了する旨を定めることができることとしている。なお、高齢者向け賃貸住宅制度においては、家賃の前払いとして一時金を徴収する場合は、終身建物賃貸借の事業の許可を受ける必要がある。

④高齢者自らによる持家のバリアフリー化の推進

既存の持家のバリアフリー改良については、高齢者であるほどそのニーズがあるものの、高齢者はフローの収入が少なく、改良工事を行えない状況にある。この法律においては、自ら居住する住宅をバリアフリー改良する場合の住宅金融公庫融資について、元金を死亡時に一括償還する方法によることができる高齢者向け返済特例制度を創設している。また、住宅金融公庫などによる死亡時に一括償還する方法による融資については、高齢者居住支援センターによる債務保証制度がある。

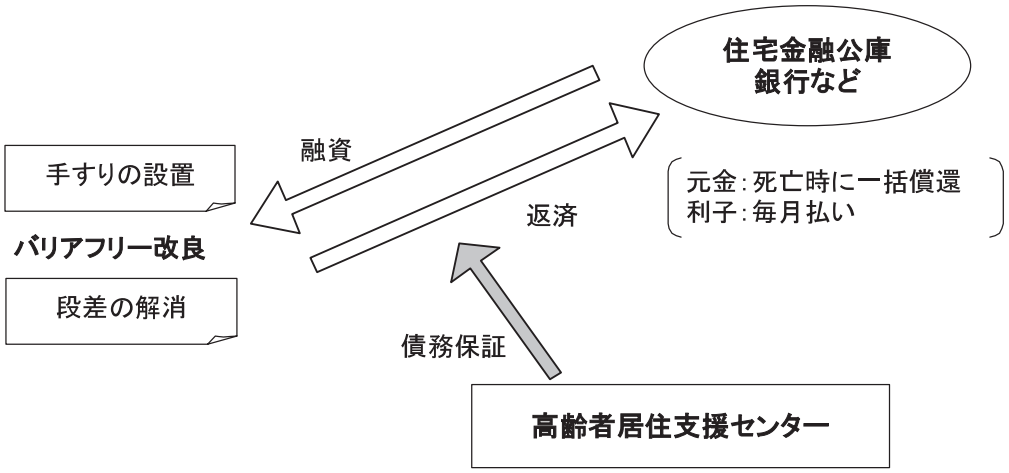


図３－１－３　高齢者自らによる持家のバリアフリー化の推進

（２）北海道における高齢者向け優良賃貸住宅の制度

民間の土地所有者等の方々が、国と北海道による整備費補助金を利用して良質な賃貸住宅を建設し、一定期間、管理事業者が公的賃貸住宅として適正な管理をすることにより、ファミリー世帯向け又は高齢者世帯向けに良質な賃貸住宅を供給するもので、道民にゆとりと安心の住まいを提供する新しい住宅制度があり、ファミリー世帯向けには、特定優良賃貸住宅制度（特優賃）を、高齢者世帯向けには、高齢者向け優良賃貸住宅制度（高優賃）が適用され、北海道ではこの２つの制度を「道優賃」という。但し、札幌市及び旭川市で供給する場合には各市の制度が適用される。

●高優賃の概要

高齢者が低額な家賃で安心して住み続けることのできる良質な賃貸住宅を民間土地所有者等が供給することを知事が認定し、それに対し補助などの必要な措置を講ずることで促進しようとすることを目的としている制度である。これにより整備された住宅を「高優賃」という。

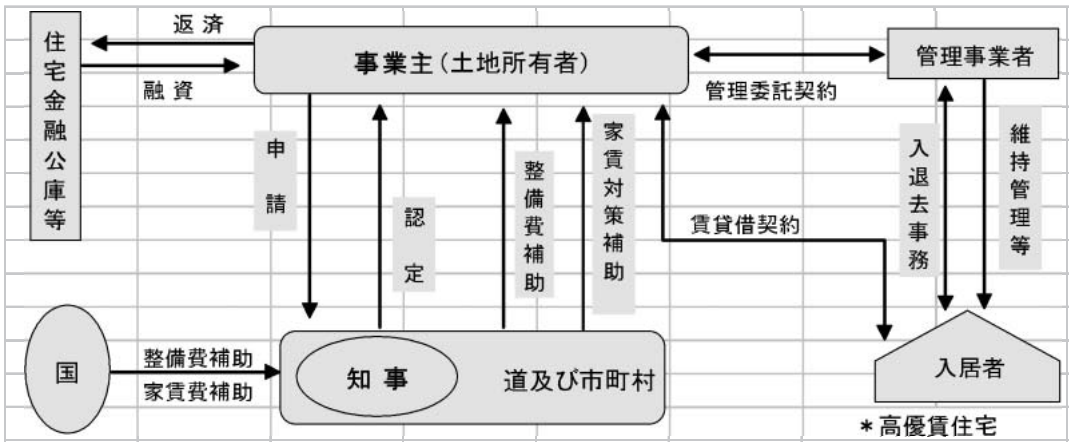


図３－１－４　高優賃のしくみ

利用できるのは民間の土地所有者などで個人、法人は問わず、共有名義や地上権・賃借権を有する場合でも利用でき、社会福祉法人の場合は補助の対象範囲が大きくなる。

住宅の入居資格があるのは、60 歳以上の高齢単身者又はいずれか一方が 60 歳以上の高齢者夫婦世帯で、同居者が 60 歳以上の親族、高齢者の介護のために同居が必要な方又は高齢者の扶養する児童等である世帯となるが、単身者で常時介護を必要とし、居宅で当該介護を受けられない方は除かれる。また、所得による制限はない。

管理期間は 10 年以上 20 年以内とし、入居者の募集は公募を原則とし、抽選等の公正な方法で入居者を選定するとなっている。

＜住宅の基準＞

○戸数：1 団地 5 戸以上

○規模：一戸当たりの住戸専用面積が 25 ㎡以上

○構造：耐火構造又は準耐火構造

○加齢対応構造等及び緊急時対応サービス体制が整備又は準備されたものであることが必要。

○その他、新省エネルギー基準、遮音基準などを定めた北海道の整備基準に適合することが必要。

＜整備に要する費用の補助＞

※民間建設・改良型、公社等改良型は、下記②、③、④、⑤、⑥が該当する。

公社等建設型（社会福祉法人を含む）は、下記①、⑤、⑥が該当する。

表３－１－１　設備に要する費用の補助

補助対象	内容	補助率
①住宅の建設費	全体工事費	1/3（国 1/6＋道 1/6）
②住宅共用部分整備費	廊下・階段、機械室、消火・警報設備、監視装置、併設社会福祉施設等	2/3（国 1/3＋道 1/3）
③共同施設整備費	公園、広場、緑地、通路、駐車場、高齢者生活支援施設等	
④加齢対応構造等整備費	警報装置、高齢者又は障害者のための特別な設備の設置等、エレベーター	
⑤団地関連施設整備費	給水施設、排水処理施設、道路、児童遊園	1/3（国 1/6＋1/6 道）
⑥土地整備費	建築物除去等 仮設店舗等設置	2/3（国 1/3＋道 1/3）

＜家賃の減額に要する費用の補助＞

事業者が行う家賃減額相当額について、契約家賃と入居者負担基準額との差額を限度に補助される。補助期間は管理期間とし 20 年間が限度である。

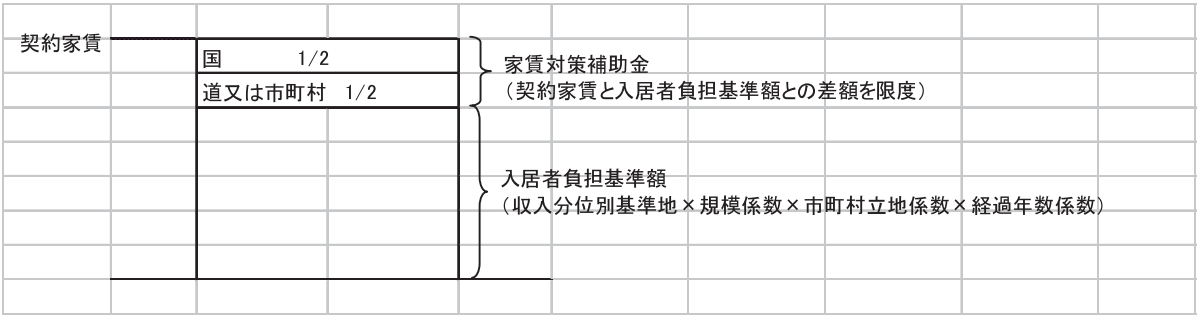


図３－１－５　家賃の減額に要する費用の補助

その他の制度の内容として、生活援助員（LSA）派遣に対する補助（介護生活・生活支援事業：厚生労働省補助）がある。「介護生活、生活支援事業」の中の「高齢者住宅等安心確保事業」として、市町村が派遣する LSA による生活支援サービスの提供に対しその費用が補助され、補助率は、国：1/2、道：1/4、市町村：1/4 となっている。

（３）北海道における高優賃の現状

現在、北海道には 5 件の高優賃の住宅がある。初めに高優賃の認定を受けたのは音更町にある「福住苑」であるが、この建物は高齢者居住法が策定される以前に建設されている。昨年の 4 月からは千歳市の「サーモンリバーハイツ」の入居が開始された。この住宅は、個人が事業主体となり株式会社で管理を行うしくみになっている。各住戸はオール電化システムになっており、緊急通報装置として浴室、トイレ、寝室の 3 ヶ所に非常ボタンが設置されている。生活支援サービスでは、フロントサービスが無料で受けられ、共益費に含まれているものは、共同浴室利用サービスと緊急対応サービスがあり、費用は自己負担となるが朝食と夕食の食事サービスを受けることができる。その他、岩見沢市の「北日本ドリームズハウス緑ヶ丘」が完成間近である。

各市の制度が適応される札幌市と旭川市では、各市 1 ヶ所の住宅がある。この他にも数ヶ所の計画が進められているようである。

札幌市の「スマイルホーム北 31 条」は昨年 12 月に完成、入居を開始したばかりである。1 階にはデイサービスセンターがあり、緊急通報装置がトイレを含め室内 3 ヶ所に設置されている。2 階には入居者専用食堂があり、1 日 3 食の食事の提供を受けることができ、中浴場と小浴場の 2 ヶ所の浴室を設けている。また、フロント、生活相談、緊急時対応のサービスを基礎サービスとし、選択サービスとして、食事・家事援助のサービスを行っている。

旭川市の「シャンノール平和通」は現在建設中である。1･2 階は食のエリアとなり、食に関する様々なお店が入る予定で、3 階は家事援助や健康相談等のサービスが受けられる生活支援センターになっており、3･9 階が住居のエリアになる。緊急時に通報するボタン

を洗面トイレ及び寝室に設置し、さらに首掛けペンダント式のぼたんを１個渡して緊急に対応している。また、交通・医療・金融機関の利便性がよく、ショッピングや公共施設も近く快適な位置に建てられている。

表３－１－２　北海道における高優賃の一覧

	所在地	管理開始	管理者	管理戸数
福住苑	音更町	平成13年9月	農業共同組合	12戸
	・鉄筋コンクリート造２階建			
	・契約家賃：１LDK（48.31㎡～53.53㎡→56,200円～61,700円）			
	２LDK（58.00㎡～62.45㎡→67,100円～71,700円）			
ｻｰﾓﾝﾘﾊﾞｰﾊｲﾂ	千歳市	平成15年4月	株式会社	36戸
	・鉄筋コンクリート造３階建			
	・契約家賃：１DK（30.40㎡→47,000円～49,000円）			
	２DK（42.42㎡→68,000円～70,000円）			
北日本ﾄﾞﾘｰﾑｽﾞﾊｳｽ緑ヶ丘	岩見沢市	平成16年2～3月予定	株式会社	52戸
	・鉄筋コンクリート造３階建			
	・契約家賃：１DK（32.04㎡→51,000円～55,000円）			
	２DK（40.05㎡→65,000円～68,000円）			
ｽﾏｲﾙﾎｰﾑ北31条	札幌市	平成15年12月	株式会社	28戸
	・鉄筋コンクリート造８階建			
	・契約家賃：１DK（30.29㎡～30.67㎡→55,000円）			
ｼｬﾝﾉｰﾙ平和通	旭川市	平成16年4月初旬	株式会社	48戸
	・鉄筋コンクリート造９階建			
	・契約家賃：２DK（49.40㎡→69,000円）			
	２LDK（57.50㎡→80,000円）			

このように高優賃の住宅は北海道でもここ 1、2 年で建てられ始めていることから、まだ普及はしておらず住民の多くがこのような住宅があることを知らないと考えられる。今後は、紙や言葉での制度の説明だけではなく、既存の高優賃の住宅の見学会を行うなど、実際の建物や施設、サービス等を見てもらうことや住んでいる人との会話を通じて、高優賃の住宅への関心を高め、普及を図る必要があると考えられる。高齢者が安心・快適で健康に生活することができるようにするための１つの手段が高優賃の住宅であると考える。

２　計画における基本条件

高齢者向け共同住宅を計画する上で、北海道における既存の高優賃の住宅を基に、基本的な規模や条件を考えていく。

まず、入居者の専用住戸は、12 畳程度の 1 部屋と 6 畳と 8 畳程度の 2 部屋の 2 つのタイプの住戸型を考える。専用住戸には、収納、便所、洗面台、浴室、台所を設備し、便所と浴室と寝室の 3 ヶ所には緊急通報装置を設置する。

次に、入居者共同のスペースとして、共同浴場、食堂、談話スペースを設置する。談話スペースはオープン型とし、1 段高くなった畳のコーナーを設けコミュニティーを形成する。共同浴場のサービス提供は、週 2 回の利用で料金は共益費に含むこととする。食堂では食事のサービスを受けることができる。食事サービスの費用は共益費とは別とし、1 ヶ月単位で利用の申し込みができることとする。食事サービスは業者に委託して提供を行う。その他に、フロントサービスと緊急対応サービスを提供する。フロントサービスは事務室で行われ、来訪者の受付、郵便物や宅配物の一時預かり、地域活動の案内等を行う。緊急対応サービスでは、事務室で各住戸からの緊急通報に対する対応や関係機関への通報を行っている。夜間は警備会社に委託しての対応となる。

住戸数は、表３－１－２より北海道における高優賃の住宅では、12～52 戸となっている。そこで、12 戸程度の小規模型と 35 戸程度の中規模型の 2 つのパターンの共同住宅を考える。

その他、事務室、機械室、階段、エレベーター、便所、玄関、駐車場等を設ける。階段・エレベーターは小規模では各 1 ヶ所、中規模では各 2 ヶ所設置し、玄関はスロープでのアプローチとする。駐車場には車椅子対応の駐車スペースを設ける。

表３－２　基本条件の内容

入居者専用住戸		
	12 畳	収納、便所、洗面台、浴室、台所、緊急通報装置
	6 畳＋8 畳	収納、便所、洗面台、浴室、台所、緊急通報装置
共同スペース		
	共同浴場	週 2 回の利用ができる
	食堂	食事のサービスを受けられる
	談話コーナー	オープン型の畳のコーナー
サービス内容		
	フロントサービス	来訪者受付、郵便物の一時預かり等
	食事サービス	一ヶ月単位での申込みで利用できる
	緊急対応サービス	日中は事務所、夜間は委託警備会社で対応
住戸数		
	12 戸（小規模）、35 戸（中規模）	
その他		
	事務室、機械室、階段、エレベーター、便所、玄関（スロープでのアプローチ）、駐車場等	

３　敷地の検討

（１）地区別の概要

先に室蘭市を 9 つの地区に分けたが、各地区では人口や周辺環境に大きな違いがみられるため、高齢者人口、公共交通機関（JR・バス）や一般住宅の状況等から、各地区の地域の特性を明らかにしていく。

祝津地区

この地区は高齢者人口が少なく、特別養護老人ホームエンルムハイツや養護老人ホーム敬老荘、デイサービスセンターや在宅介護支援センターなどがあり、施設の整備は良好な地区である。室蘭市の最も西に位置し、海に面している部分が多く、この地区からは本輪西地区に向けて室蘭港を跨ぐ白鳥大橋がのびている。移動手段は自動車が中心となり、大型スーパー等がある隣の中央地区までは近いがアクセスは悪い。

中央地区

この地区は高齢者人口が多く、高齢化率は 33.9％で 1 番高くなっているが、市立病院はあるものの、高齢者対応の施設が整備されていないのが現状である。以前は室蘭市の中心として栄えていた地区であるが、今では、デパートや大型パチンコ店等が存在するものの、中心街は東・中島地区に移行された。JR 室蘭駅があり、市役所や胆振支庁があるためバスの本数も多く、交通の利便性は良いが、一般住宅は高台に立ち並び場所によっては急な傾斜地が多い。

母恋地区

この地区は高齢者人口はそれほど多くないが、高齢化率が 3 番目に高くなっている。総合病院に併設されて在宅介護支援センターや老人保健福祉施設等の、高齢者対応の施設が整備され充実している。一般住宅やアパート等が混在しており、JR、バスが通っているものの利便性には欠けている。

輪西地区

この地区は高齢者人口は 1 番少ないが、高齢化率は中央地区につづき 32.3％と高くなっているにもかかわらず、高齢者に対応した施設は整備されていない。スーパー等の日常の生活に十分なお店はあり、JR とバスが通っているが、地区の端に位置しているため、ほとんどの住民にとって利便性が悪い。また、一般住宅は傾斜地に建ち並び、団地等は立地条件の悪さから空き家が多くなっている。とても急な傾斜地が多い地区である。

東地区

この地区は高齢者人口は多いが、地区人口が多いこともあり高齢化率は低くなっている。訪問看護ステーション等のサテライト施設はあるが、拠点施設はない。札幌―函館間の JR を結ぶ JR 東室蘭駅とバスターミナルに近く、また、大型デパート店や、食料・日用品のお店が建ち並ぶショッピングセンターがあり、さらに平地の地域であるので、利便性もよく生活環境が充実している。また、団地数が 1,950 戸と市内で 1 番多い地区である。

中島地区

この地区は地区人口が多いこともあり、高齢者人口が 1 番多くなっているが、高齢化率は 18.6%と 1 番低い。総合病院に併設された、老人保健施設や訪問看護ステーション等の高齢者に対応した施設があり充実している。東地区と同様に市の中心街となる地区である。JR 東室蘭駅に近く、バスの本数も多いので利便性が良い。また、デパートや食料品のお店が多く生活環境が充実している。一般住宅や団地は高台に建ち並んでおり、戸建住宅が増えている地域で、空地が多くみられる。

高砂地区

この地区は高齢者人口が多く、高齢化率が低い地区である。老人保健センターが整備されているが、高齢者に対応した施設の充実を図る必要はある。室蘭市の最も東に位置し、隣町の登別市に接している。平地でもなく急な傾斜地が続いていることもない。大きなデパート等の生活環境が充実しているわけではないが、バスの本数も多く、中心街である東・中島地区へのアクセスが良い。

本輪西地区

この地区は高齢者人口が 2 番目に多い地区である。軽費老人ホーム泉寿園やケアハウスオパール室蘭、訪問看護ステーション等の施設は充実している。傾斜地が多く、一般住宅が建ち並んでいる。山と沢が繰り返されているため沢に住宅が建ち並び、地域内の移動が不便な地区である。バスの本数は少なく、自動車では 10 分程度で中心街に行くことができる。

白鳥台地区

この地区は高齢者人口が少なく、高齢化率も低い地区であり、特別養護老人ホーム白鳥ハイツ、デイサービスセンター等の施設が整備されており、充実している。隣町の伊達市に接しており、1 つの沢に小さな街ができているような地域である。一般住宅と団地が建ち並んでいるが、団地は空き家が多く老朽化が進んでいる。団地数は東地区につづき 2 番目に多い 1,391 戸である。中心街である東・中島地区からは遠く、バスの本数も少ないため、利便性にかけている。

（２）交通の利便性・周辺環境

室蘭市の公共交通機関は、JR とバスの 2 つである。

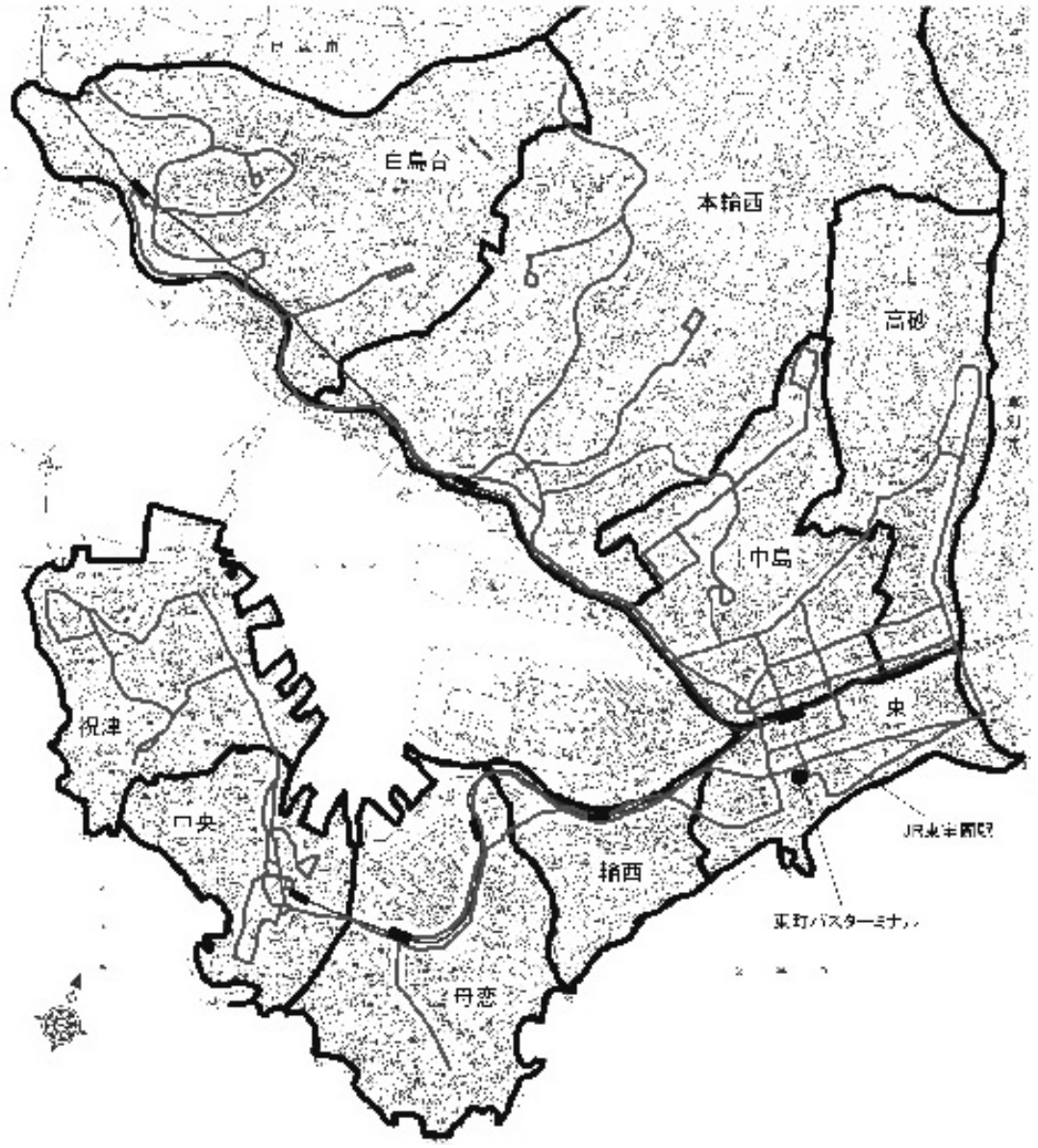


図３－３－１　室蘭市における JR・バス路線

表３－３－１　室蘭市における JR・バス路線

	路線名	主要区間
ＪＲ	室蘭本線	東室蘭駅―本輪西駅―崎守駅
		東室蘭駅―輪西駅―御崎駅―母恋駅―室蘭駅
バス	ターミナル線	室蘭港・中央町～東町ターミナル～工大
	内回り工大循環線	室蘭港・東町ターミナル～西口～高砂～工大～ろう学校
	白鳥台線	室蘭港・東町ターミナル～鈴かけ・浄水場・白鳥台
	港北・柏木線	東町ターミナル～港北町中央～柏木
	商業高校線	各方面～商業高校・室蘭養護学校
	千代の台線	室蘭港・東町ターミナル～若山営業所・幌別西口・資料館・千歳寮
	幌別資料館線	室蘭港・東町ターミナル～資料館・上川公園
	絵鞆・増市～ターミナル・工大線	絵鞆・増市～東町ターミナル・工大
	ターミナル～地球岬団地線	東町ターミナル～地球岬団地
	地球岬団地・増市線	地球岬団地～市役所前～増市～絵鞆

東・中島地区の間に位置する JR 東室蘭駅は、函館―札幌間の特急や上野・大阪までの寝台特急が停車する駅で、市内では一番大きな駅となる。市内ではこの東室蘭駅を中心に、①東室蘭―本輪西―崎守と、②東室蘭―輪西―御崎―母恋―室蘭の 2 本の JR 路線が通っている。①の路線は、崎守から伊達・函館方面に続いており、②の路線は、中央地区にある室蘭駅で行き止まりとなる。①、②のどちらの路線も普通列車のみの停車となっており、1 日に片道で 10～23 本の列車が、約 1 時間おきに 1 本の割合で走っている。

市内バスは、JR 東室蘭駅から徒歩約 10 分の場所に位置する東町ターミナルを拠点に、各地区にバス路線が延びている。合計 10 本の路線は、本数に差があり、乗り継ぎが必要となることがあるが、JR と比べると路線の本数や停車位置が多いことから、充実していると考えることができる。

本論文においては、市内バスの路線から周辺環境を考慮し、利便性における高齢者向け共同住宅の配置場所を検討していく。

バス路線と周辺環境を照らし合わせ、9 つある地区を 5 つのタイプに分ける。

表３－３－２　タイプ別地区分け

	路線の位置状況	本数
A：祝津・高砂	良い	多い
B：中央	悪い（住宅地にない）	多い
C：輪西・母恋	悪い（住宅地にない）	普通
D：中島・東	良い	多い
E：本輪西・白鳥台	良い	少ない

まず、A：祝津・高砂地区では、地区内を 1 周するように路線が走っている。バスの本数は祝津地区では 1 時間に 4 本前後、高砂地区では 7 本程度と、他地区と比べると多い。

次に B：中央地区では、市役所・支庁やデパート等のお店がある商業地を中心とする平地にバスが走っている。市役所前の停留所には、約 10 分おきにバスが止まり、目的地が違うバスが同時に止まることもあり、乗り換えの拠点ともなっている。だが、住宅が建ち並ぶ傾斜地にはバス路線がない。

次は C：輪西・母恋地区であるが、この両地区では地区を通過する形で路線が通っている。母恋地区では住宅地に向かって 1 本路線があるが、1 日に 4 本という本数である。どちらの地区も北側に国道が横切っており、南側は住宅が建ち並ぶ傾斜地になっている。この国道がバス路線になっており、バスの本数は多いが住宅地から遠い位置にあるため、不便であると考えられる。

次に D：中島・東地区では、国道や大きな道路を中心にバスは満遍なく走っている。商業地が多く、東町ターミナルと JR 東室蘭駅が位置していることもあり、バスの路線も本数も多い。また、住宅地にもバスが通っていると見られる。

最後に、E：本輪西・白鳥台地区である。室蘭の地形の特徴の 1 つに、沢ごとに街が形成され地区が分けられるとあるが、この両地区はその様子がよくみられる地域である。沢が住宅地になっており、バスも沢に沿って走っている。路線は住宅地に近いこともありよい位置にあると言えるが、本数が 1 時間に約 1、2 本と少ないため、利便性はよくない。

以上のことより、地区の住宅地とバス路線の位置、本数から利便性を考えると、A：祝津・高砂地区と D：中島・東地区が、高齢者向けの共同住宅を計画する上では良好な場所であると考えられる。

（３）敷地の選定

各地区の特性と日常・交通の利便性、周辺の環境から、「高齢者向けの共同住宅」の位置を考えるにあたり、次の３つをポイントに敷地を選定する。

①バス路線に沿う又は停留所に近い
②急な傾斜地を避ける
③日常生活・医療機関へのアクセス状況がよい

敷地は、12 戸の小規模型で 1,000 ㎡前後、30 戸の中規模型で 2,500 ㎡前後の 2 つの大きさの空き地を探す。

まず、1,000 ㎡前後の敷地であるが、空き地の数は地区によってバラつきが見られた。利便性と地区の地形が上手く合わず、3 つのポイントを満たす場所は多くなかったが、各地区 0〜3 ヶ所見つけ、合計 13 ヶ所の空き地を探した。その中でも、再度 3 つのポイントより良好だと考えられる場所を 2 つにしぼり、12 戸小規模型の高齢者向け共同住宅の敷地とした。

1 つめは、中島地区の八丁平に位置する場所であり、ここを「敷地：１」とする。八丁平には新築の戸建て住宅が多くみられ、空き地も多くみられた。バス路線が 1 本走っており、緩やかな長い坂になっている。食料品や日用品のお店が近く、総合病院に近いこともあり、日常生活における利便性はよい。周辺の環境は良好である。バスの本数は少なくもなく特別多くもなくという状況であるが、バスの停留所は徒歩 1 分程のところにある。

2 つめの敷地は、東地区の日の出町に位置し、ここを「敷地：２」とする。日の出町は東地区の東部で、登別市に隣接している。JR 室蘭本線が通っており、卸売市場があり、戸建の住宅が建ち並んでいる。敷地は日の出町の西部に位置し、バスの本数は多く停留所までは徒歩 7 分程かかる。日の出町内には高齢者対応の施設や病院、診療所等はないが、東地区内の医療機関は充実している。東地区の西部には大型ショッピングセンターがあり、交通・日常生活での利便性がよい。

次に、2,500 ㎡前後の敷地であるが、この程度の規模になると 3 つのポイントを満たす空き地を見つけるのは困難となるのが現状である。そこで、探すポイントを東・中島・高砂地区に限ることにした。この 3 地区は利便性が良好であり、平地が多く、急な傾斜地が他地区と比べて少ない。「敷地：３」となる場所は、中島地区の中島本町に位置する。中島本町は山の麓に位置し、JR 東室蘭駅周辺の市の中心街になっている地域と隣接しており、市の中心街に近い位置に民間企業の団地が多く建ち並んでいる。この敷地は、バスの路線からは少し離れてしまい、一番近い停留所で徒歩 15 分程度はかかるとみられる。この敷地は小学校、幼稚園、スポーツセンターに囲まれており、工場や団地があり山側には戸建て住宅が存在する、緑のある場所である。

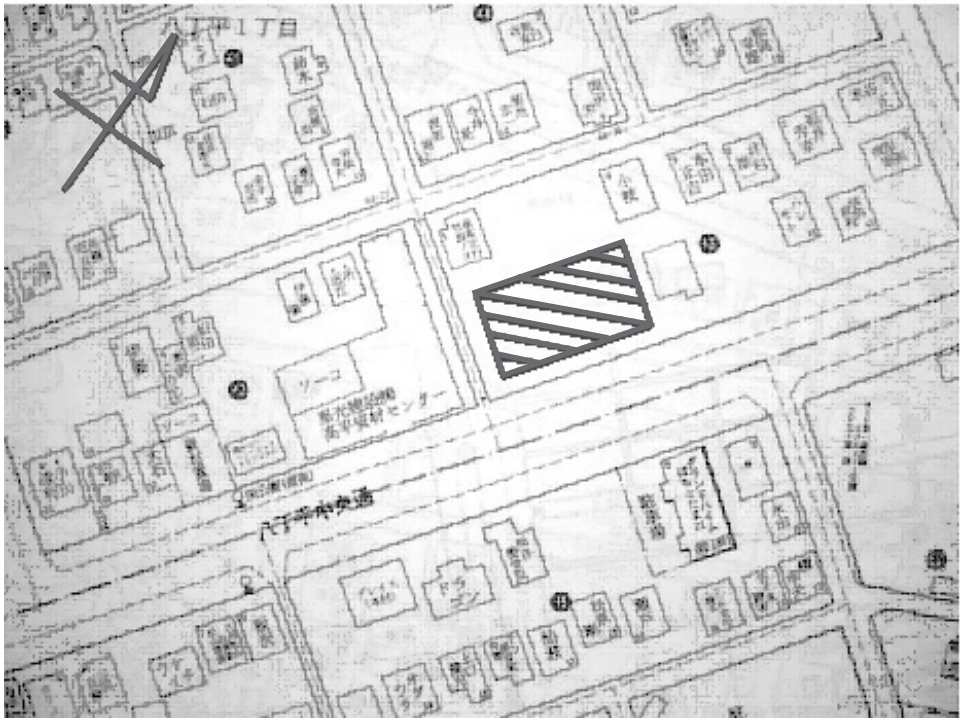


図３－３－２　「敷地：１」
（八丁平１丁目－43）

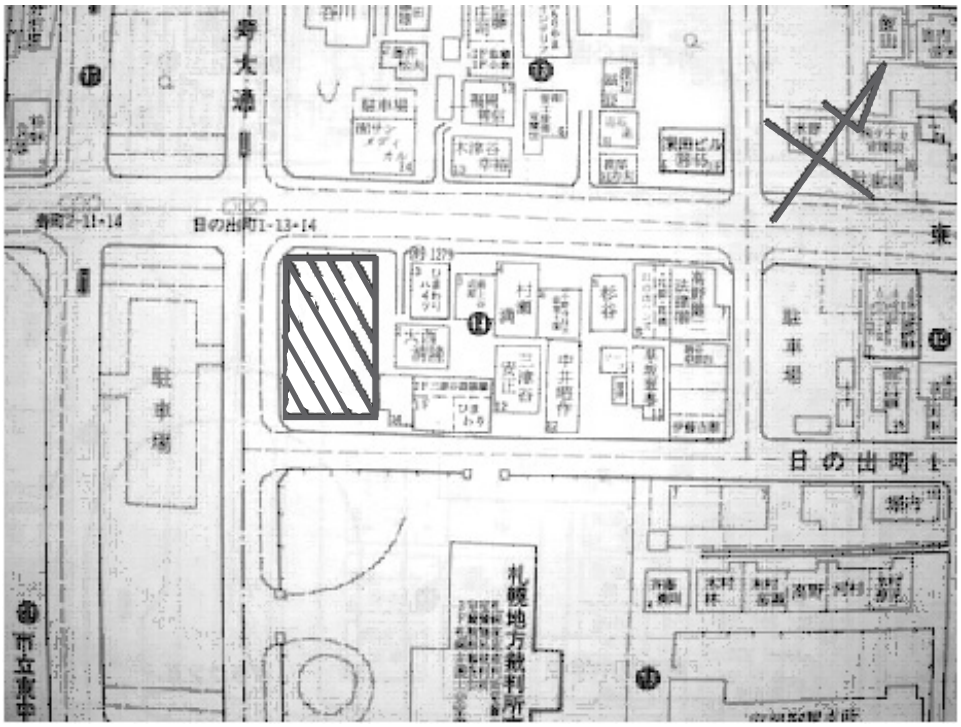


図３－３－３　「敷地：２」
（日の出町１丁目－14）

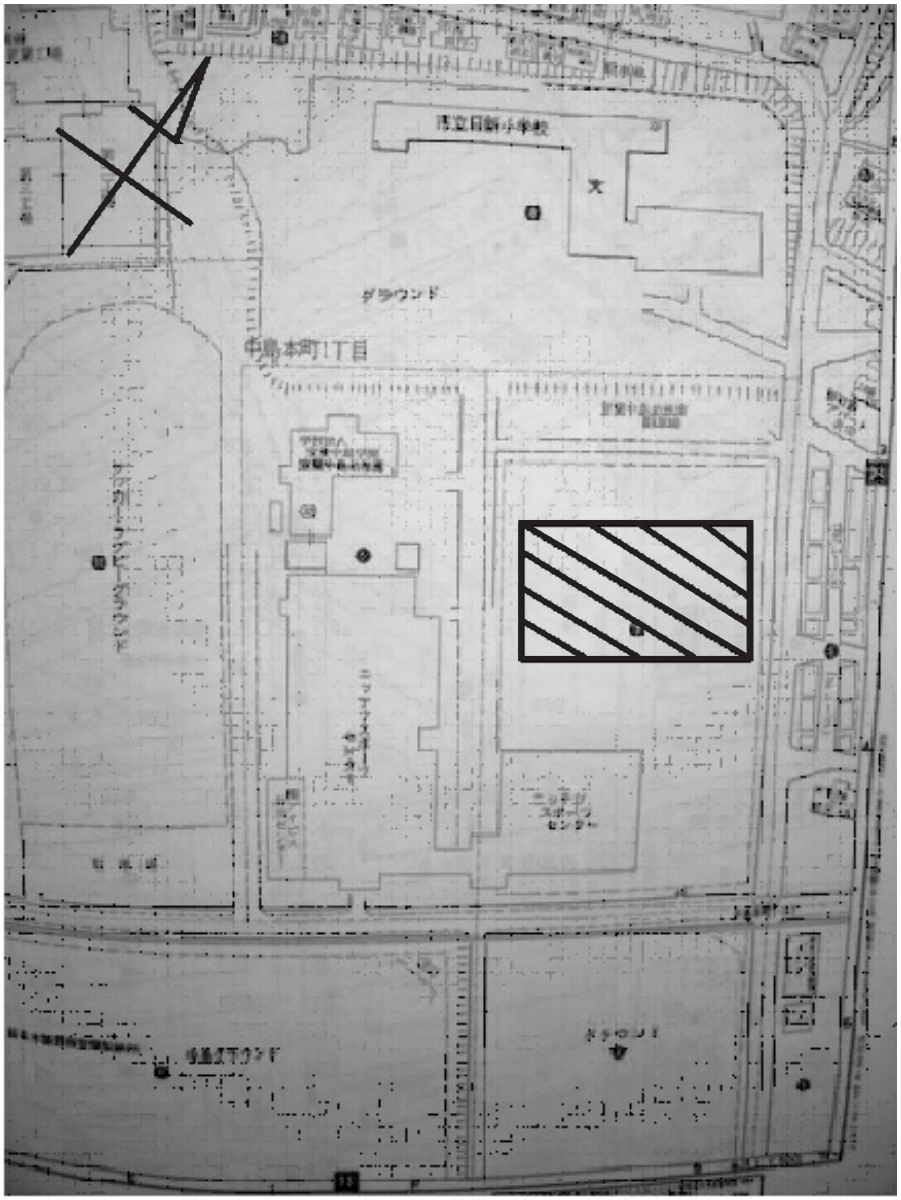


図３－３－４　「敷地：３」
（中島本町１丁目－７）

第Ⅳ章　平面計画と家賃の検討

１　費用の算出方法

高優賃の住宅の管理方式は、管理受託方式、一括借上方式、直接管理方式の３つの方式がある。一括借上方式は、管理事業者が事業主体から賃貸住宅を一括して賃借した後に、入居者と賃貸借契約を結ぶ方式である。毎月一定の借上賃料が管理事業者から事業主体に支払われ、空き家が生じても事業主体が受け取る賃料は変わらなく、管理事業者には、家賃収入と借上賃料の差額が留保される。このようなことから、高優賃住宅では、ほとんどが一括借上方式で行われているため、本論文の計画においても、この方式で共同住宅を管理していくとする。

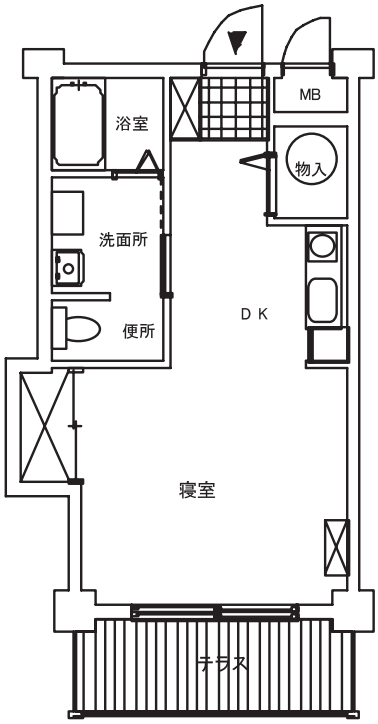
共同住宅の建設等にかかる費用と家賃の算出をおこなうにあたり、本論文では、「室蘭工業大学　平成 15 年度　修士学位論文　地方中小都市における高齢者共同住宅に関する研究」、第５章、５－１、２．基本モデルの構造を参考にする。以下の内容より、数値の代入をし、家賃の算出に至る。

①北海道に「高齢者向け優良賃貸住宅」の申請をし、認定を受けて、整備費と家賃対策の補助を受ける。また、高優賃の内容を基本に計画を進める。高優賃については、第３章で記載しているとともに、資料編を参照することとする。
②事業方法は、前文で示した一括借上方式で行う。事業者が用地を買収して共同住宅の建設を行い、管理会社に管理を委託する。管理期間は 20 年間とする。
③・事務費は 0 円／年とする。
・借入金の年利率は、住宅金融公庫の賃貸住宅融資金利より、3.15％とする。
・補助率は 20％とする。高優賃住宅では、住宅共用部分、高齢者支援施設、共同施設、加齢対応構造（EV 等）といったものの整備費には、国から 1/3、道から 1/3 の、合計 2/3 の補助が受けられる。
・借入金の短期返済期間は 2 年、長期返済期間は 20 年とする。
④本計画は、複合棟・非住宅棟ではなく住宅棟になるので、別棟複合となり、住宅の土地代の負担割合と延床面積の配分割合は 100 となる。建設単価は 20 万円／㎡とした。
⑤敷地面積、戸当り専用面積、レンタブル比等は、後に行う平面計画において示すことにする。地価は「国土交通省地価公示」より、各地区ごとで検討を行うとし、後にその詳細を示す。

２　平面計画と入居の概要

（１）専用住戸

タイプＡ

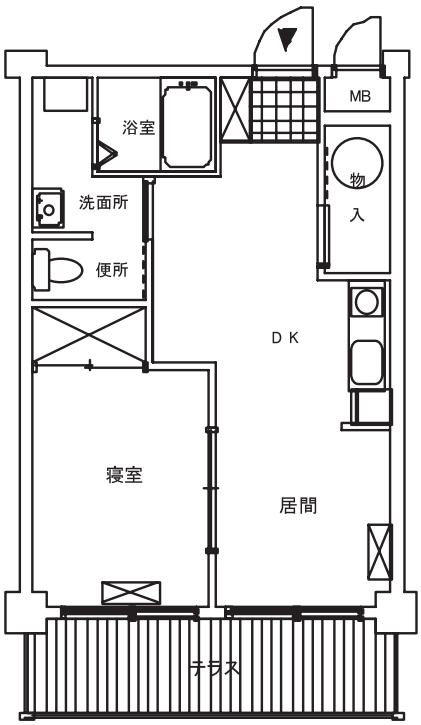


・間取り：１ＤＫ
・面積：３５．５５㎡
・テラス：６．７５㎡
・寝室＋ＤＫ→約１２．０畳
・洗面所、便所、浴室、収納、キッチン

○緊急通報装置として、浴室、便所、寝室
　の３ヶ所に非常用ボタンを設置する

○オール電化システム
　（蓄熱暖房機、電気温水器、ＩＨクッキング
　ヒーター）

○電気・上下水道は各住戸に検針の設備あり



タイプＢ

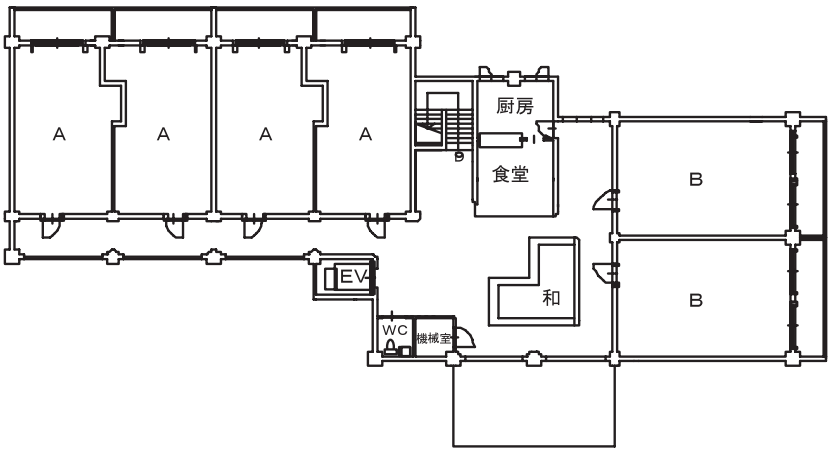
・間取り：１ＬＤＫ
・延床面積：４２．６６㎡
・テラス：８．１０㎡
・居間＋ＤＫ→約１０．２畳
・寝室→６畳
・洗面所、便所、浴室、収納、キッチン

○緊急通報装置として、浴室、便所、寝室
　の３ヶ所に非常用ボタンを設置する

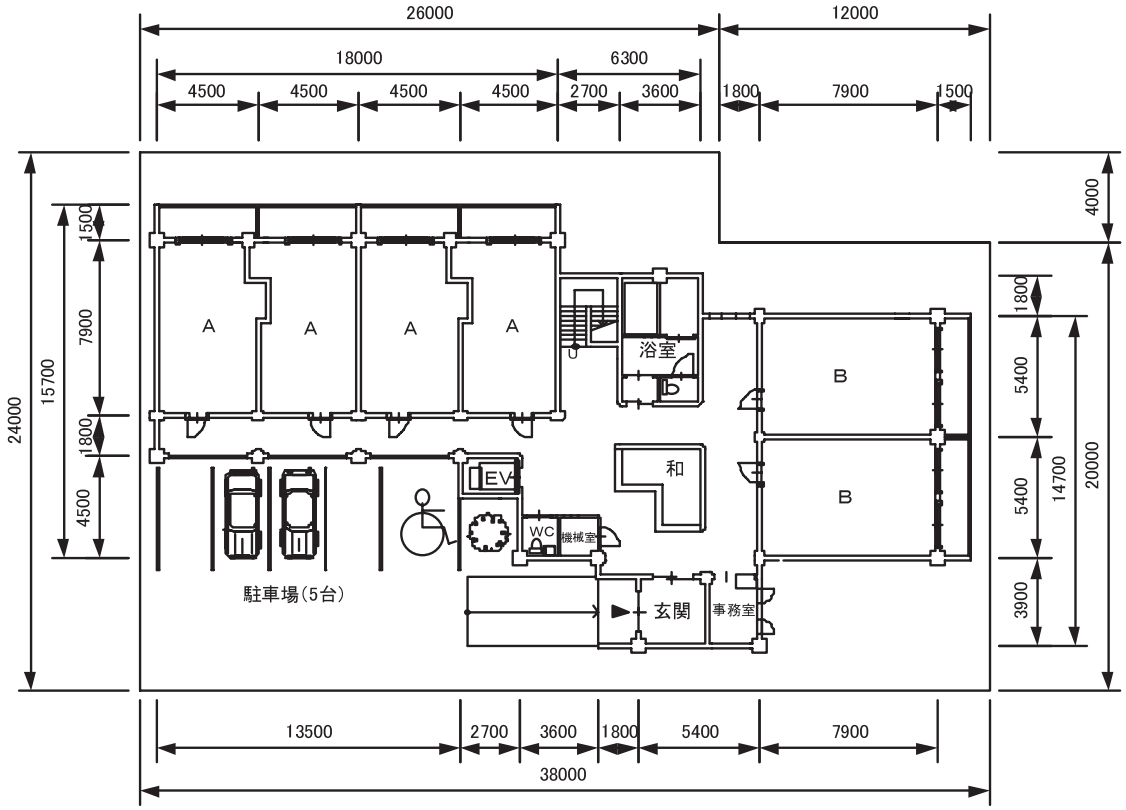
○オール電化システム
　（蓄熱暖房機、電気温水器、ＩＨクッキング
　ヒーター）

○電気・上下水道は各住戸に検針の設備あり

（2）12 戸型共同住宅

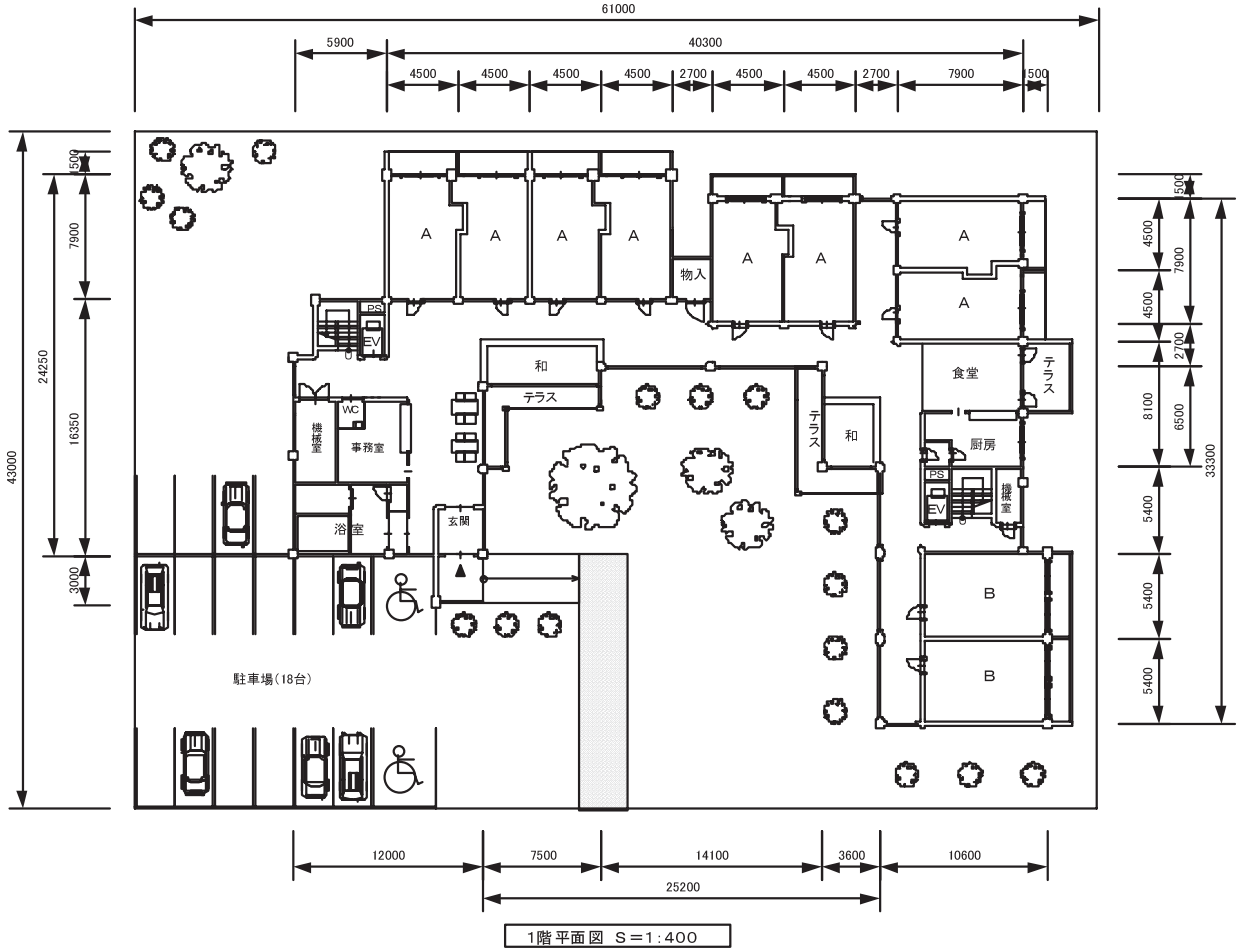


2階平面図

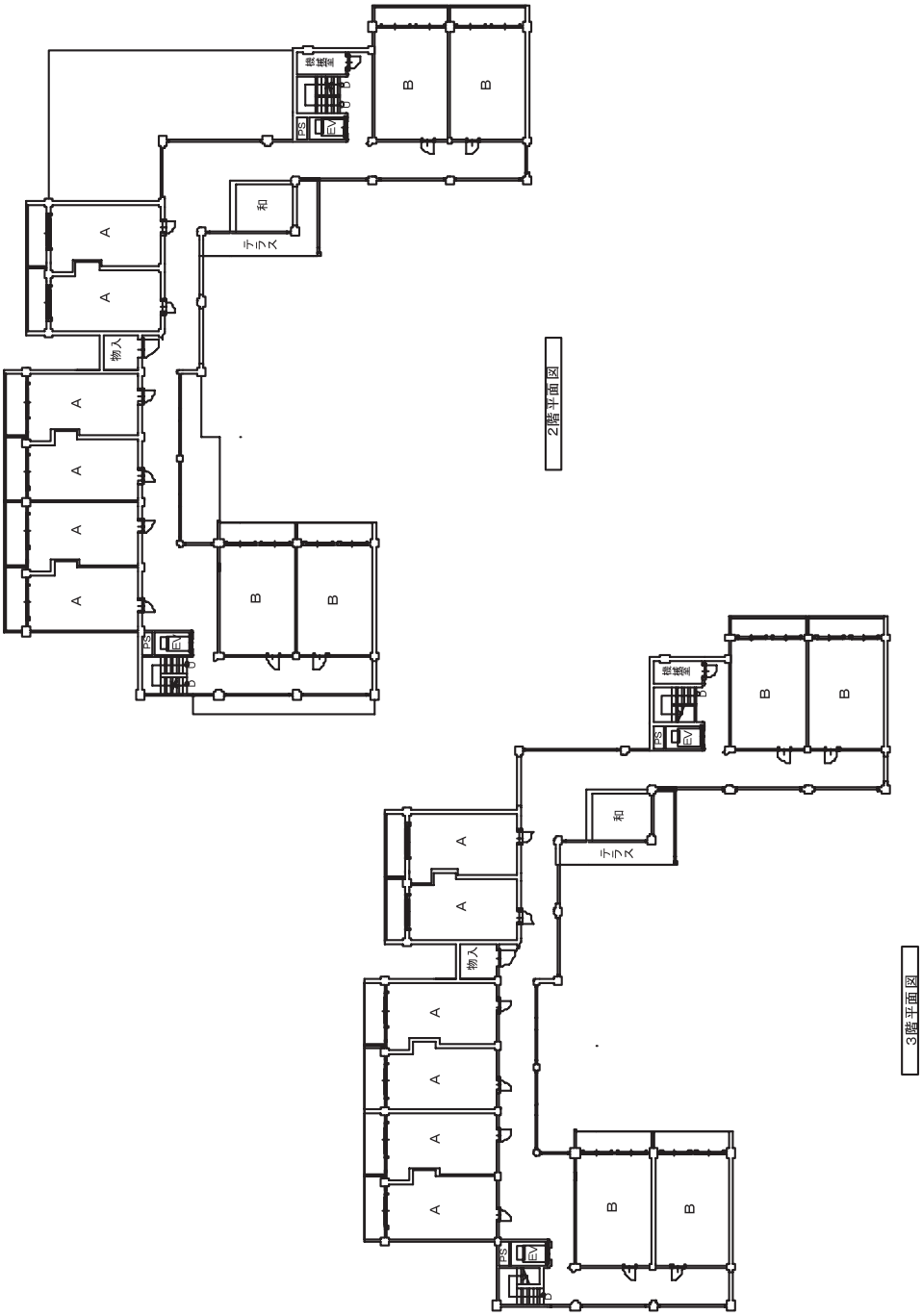


1階平面図 S＝1:300

（３）３０戸型共同住宅



1階平面図 S＝1：400


2階平面図
3階平面図
A
B
和
テラス
物入
PS
EV
倉庫

３　家賃の算出

地区別（9 地区）、規模別（12 戸型・30 戸型）、タイプ別（タイプＡ・Ｂ）により、家賃の算出を行う。室蘭市の地価公示には大きな差が見られないが、地価によって土地の価格が変わり、家賃にも影響するので、平成 15 年「国土交通省地価公示」と「日高・胆振地価公示」の合計 36 ヶ所の地価公示を参考に、9 つの地区ごとで地価の平均を出し、その値をその地区の地価とする。以上から、祝津地区が 20,500 円／㎡、中央地区が 25,900 円／㎡、母恋地区が 20,600 円／㎡、輪西地区が 17,000 円／㎡、東地区が 34,500 円／㎡、中島地区が 32,200 円／㎡、高砂地区が 38,200 円／㎡、本輪西地区が 15,800 円／㎡、白鳥台地区が 17,900 円／㎡となる。規模は、12 戸型の敷地 840 ㎡と 30 戸型の敷地 2,623 ㎡の 2 つ、専用住戸のタイプは、Ａ（1DK）の 35.55 ㎡とＢ（1LDK）の 42.66 ㎡の 2 つのタイプとなる。したがって、合計 36 種類の家賃が算出されることになる。

表４－３－１　12 戸型地区別家賃

	地区別地価		タイプA	タイプB
12戸型	祝津地区・・・・・・・・・・	20,500円／㎡	62,000円	76,000円
	中央地区・・・・・・・・・・	25,900円／㎡	63,000円	77,000円
	母恋地区・・・・・・・・・・	20,600円／㎡	62,000円	76,000円
	輪西地区・・・・・・・・・・	17,000円／㎡	61,000円	75,000円
	東地区・・・・・・・・・・・・	34,500円／㎡	65,000円	79,000円
	中島地区・・・・・・・・・・	32,200円／㎡	64,000円	79,000円
	高砂地区・・・・・・・・・・	38,200円／㎡	65,000円	80,000円
	本輪西地区・・・・・・・・・	15,800円／㎡	61,000円	75,000円
	白鳥台地区・・・・・・・・・	17,900円／㎡	62,000円	76,000円

表４－３－２　30 戸型地区別家賃

	地区別地価		タイプA	タイプB
30戸型	祝津地区・・・・・・・・・・	20,500円／㎡	70,000円	84,000円
	中央地区・・・・・・・・・・	25,900円／㎡	71,000円	86,000円
	母恋地区・・・・・・・・・・	20,600円／㎡	70,000円	84,000円
	輪西地区・・・・・・・・・・	17,000円／㎡	69,000円	83,000円
	東地区・・・・・・・・・・・・	34,500円／㎡	73,000円	88,000円
	中島地区・・・・・・・・・・	32,200円／㎡	72,000円	87,000円
	高砂地区・・・・・・・・・・	38,200円／㎡	73,000円	89,000円
	本輪西地区・・・・・・・・・	15,800円／㎡	69,000円	83,000円
	白鳥台地区・・・・・・・・・	17,900円／㎡	69,000円	84,000円

地区別の地価公示より、家賃の算出を行った結果、12 戸型・30 戸型のどちらも、タイプＡで 4,000 円、タイプＢで 6,000 円の差があったが、大きな差ではないと考えられる。全体をみても 60,000 円台～80,000 円台に治まっている。

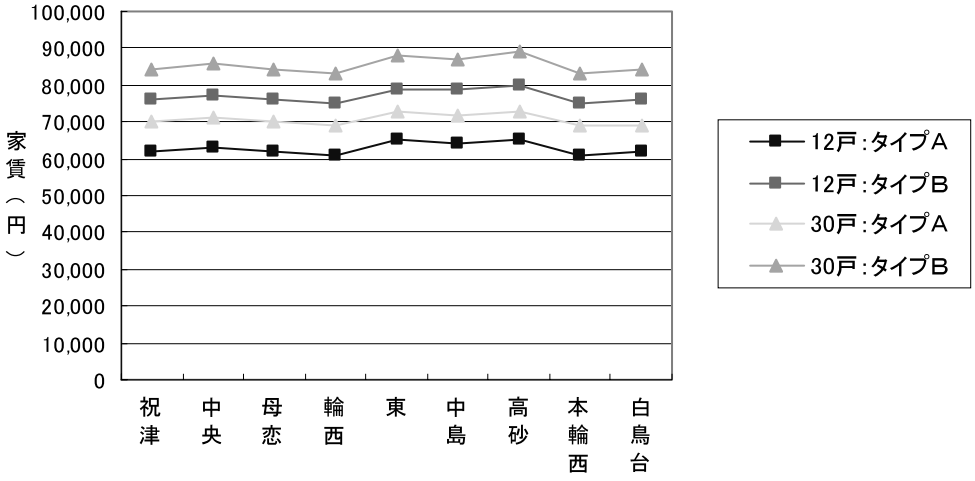


図４－３　地区地価別家賃

算出した家賃は契約時の決定家賃となり、この料金から入居者個人の収入に応じて補助金を受けることができ、減額されることになる。そこで、全体で一番高い 89,000 円の家賃と、一番安い 61,000 円の場合で、後に記載する、表４－４－１と表４－４－３より、家賃の減額の計算を行う。対象は年金所得者の 65 歳以上、公的年金等の総収入金額が 1,400,000 円以下の入居者とする。その結果、30 戸型、タイプＢの 89,000 円では、約 55,500 円の減額補助金により、入居者負担家賃は 33,500 円となり、12 戸型、タイプＡの 61,000 円では、約 33,000 円の減額補助金により、入居者負担家賃は 27,900 円となった。決定家賃では 28,000 円の差があったが、補助金を受けると、実際に入居者が負担する家賃の差は 5,600 円となる。

入居者に対する家賃の減額補助は、専用住戸の規模と入居者の収入によって大きく変わってくるのであり、建設費や敷地代等の総経費によって大きく変わることはないと考えられる。

また、本論文における敷地と平面計画のプランより、家賃の計算を行う。公示がされていない場所の地価は、各敷地の場所に近いか、地域性から妥当と考えられる地価公示を参考にする。よって、「敷地：１」八丁平 1 丁目－43 は 18,800 円／㎡、「敷地：２」日の出町 1 丁目－14 は 32,000 円／㎡、「敷地：３」中島本町 1 丁目－7 は 35,000 円／㎡を地価として計算を行った。

表４－３－３

敷地地価	戸数	タイプA	タイプB
「敷地:1」 八丁平1丁目－43 18,800円／㎡	12戸	62,000円	76,000円
「敷地:2」 日の出町1丁目－14 32,000円／㎡	12戸	64,000円	79,000円
「敷地:3」 中島本町1丁目－7 35,000円／㎡	30戸	73,000円	88,000円

４　入居者に対する補助について

北海道高齢者向け優良賃貸住宅においては、申込者及び同居者の過去１年間における収入によって、「家賃減額補助金」を受けることができる。その金額は、契約家賃と入居者負担額基準額との差額になる。収入を得ている申込者及び同居者全員の収入が対象となり、収入基準額 268,000 円以下の者がその対象となる。給与所得者、事業所得者、年金所得者で、それぞれの収入基準額の計算方法が異なり、家賃減額の補助金が導かれる。

本論文における高齢者向け共同住宅のプランの入居者は、主に年金所得者であり、高額所得者でないことを前提とする。また、家賃減額補助金に関する計算方法等は、「千歳市　サーモンリバーハイツ」を参考とする。

年金所得者（遺族年金、障害年金等は含まず）の場合の収入基準額の計算方法は、年金支給額から（表４－３－１）の計算による所得金額を算出し、この金額から（表４－３－２）に該当する額を控除し、12 で割った額が収入基準額となる。この収入基準額が 268,000 円以下であれば申し込みができる。

各入居者は、それぞれの収入基準額より基準値が決まり、その基準値に規模係数、立地係数、経過年数係数を掛けると入居者負担基準額が決定する。立地係数は千歳市のサーモンリバーハイツの 0.7 をそのまま使うことにする。家賃減額補助金についての流れを表４－３－３に示す。

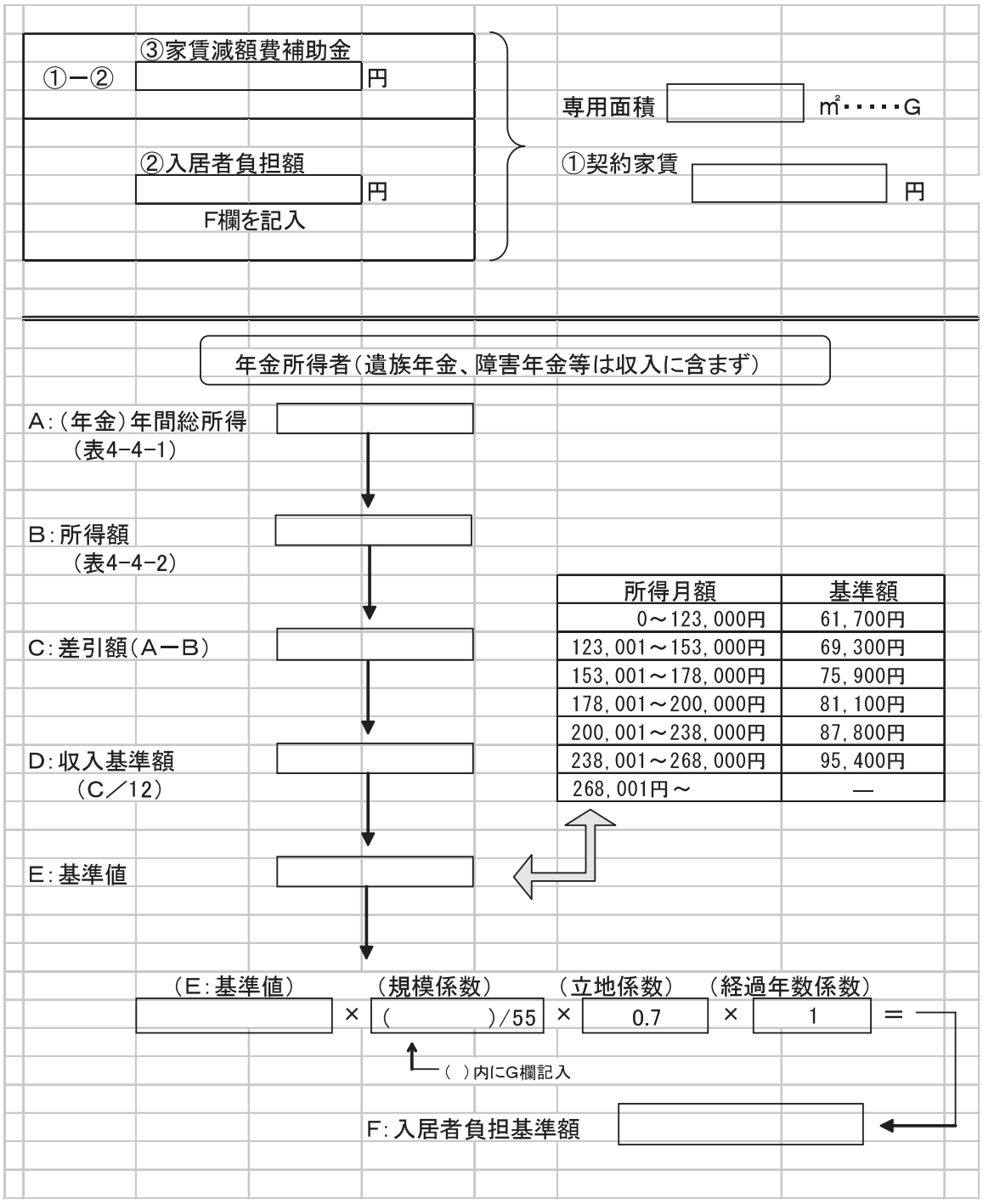
表４－４－１

受給者の年齢	公的年金等の総収入金額	所得金額の計算
65歳以上の方	1,400,000円以下	年間総所得金額＝0円
	1,400,001円から	（年金の総収入額）－1,400,000円
	2,600,000円まで	＝年間総所得額
	2,600,001円から	（年金の総収入額）×0.75－750,000円
	4,600,000円まで	＝年間総所得額
	4,600,001円から	（年金の総収入額）×0.85－1,210,000円
	8,200,000円まで	＝年間総所得額
65歳未満の方	700,000円以下	年間総所得金額＝0円
	700,001円から	（年金の総収入額）－700,000円
	1,300,000円まで	＝年間総所得額
	1,300,001円から	（年金の総収入額）×0.75－375,000円
	4,100,000円まで	＝年間総所得額
	4,100,001円から	（年金の総収入額）×0.85－785,000円
	7,700,000円まで	＝年間総所得額

表４－４－２

区分		控除を受けられる方		控除額（一人につき年間）
１．親族	同居家族	本人以外の方で、サーモンリバーハイツに同居しようとされる方		38万円
	同居しない扶養家族	サーモンリバーハイツに同居しないが、所得税上の扶養親族である方		
２．老人扶養親族 老人控除対象配偶者		70歳以上の扶養親族又は控除対象配偶者		10万円
３．特定扶養親族		16歳以上23歳未満の扶養親族		20万円
４．障害者	(1)障害者	ア　本人が障害者である場合	障害者（特別障害者以外の方）	27万円 (2)と重複して控除することはできない。
	(2)特別障害者	イ　１の親族の中に障害者がいる場合	特別障害者（1～2級の身体障害者及び精重度の神障害者の方）	40万円 (1)と重複して控除することはできない。
５．老年者		本人及び同居親族の方で、65歳以上の所得金額が1,000万円以下の方		50万円 所得金額が50万円未満の場合はその額。
６．寡婦		本人又は同居親族で次の全てに該当する方 ア　夫と死別又は離婚してから婚姻をしていないか、夫の生死が不明であること。 イ　5の老年者に該当しないこと。 ＊ただし、夫と死別してから婚姻をしていない方又は、夫の生死が不明である方で所得の見積額が500万以下の方は、5の老年者に該当しなければ、扶養親族などがなくても「寡婦」とされる。		27万円 所得金額が50万円未満の場合はその額。
７．寡夫		本人又は同居親族で次の全てに該当する方 ア　妻と死別又は離婚してから婚姻をしていないか、妻の生死が不明であること。 イ　生計を一にする子があること。 ウ　所得の見積額が500万円以下であること。 エ　5の老年者に該当しないこと。		

表４－４－３


③家賃減額費補助金
①－②
円
専用面積
㎡・・・・・G
②入居者負担額
円
F欄を記入
①契約家賃
円
年金所得者（遺族年金、障害年金等は収入に含まず）
A:（年金）年間総所得
（表4-4-1）
B:所得額
（表4-4-2）
C:差引額（A－B）
D:収入基準額
（C／12）
E:基準値
所得月額
基準額
0～123,000円
61,700円
123,001～153,000円
69,300円
153,001～178,000円
75,900円
178,001～200,000円
81,100円
200,001～238,000円
87,800円
238,001～268,000円
95,400円
268,001円～
―
（E:基準値）
（規模係数）
（立地係数）
（経過年数係数）
×
（ ）/55
×
0.7
×
1
＝
（ ）内にG欄記入
F:入居者負担基準額

第Ⅴ章　高齢者向け共同住宅の提案プラン

１　配置と入居の概要

敷地の配置と入居の概要を示すにあたり、12 戸型、30 戸型それぞれの共益費の計算を行う。現在、北海道で建設されている高優賃の住宅の内容と安心ハウス構想における参考資料を基に、共益費の検討を行うことにする。

まず、北海道の高優賃住宅で内容を詳しく把握している住宅では、共益費と基礎支援サービス料を別にしている住宅と、共益費に支援サービスを含めている住宅の 2 つに分けられる。後者の場合の共益費は 25,000 円～42,000 円となっている。本論文の計画においては、共同部分の水光熱費や管理維持費等と支援サービスを含めた料金を共益費とし、25,000 円～42,000 円で検討していくとする。しかし、既存の高優賃住宅では住戸数が 30 戸前後のものがほとんどであるため、12 戸型では更なる検討が必要となる。

次に、「安心ハウス構想　参考資料」における高優賃住宅の管理費計画を参考に、共益費を検討する。この資料は、延床面積が 1,000 ㎡で 30 戸の専用住戸がある共同住宅で、管理費を検討しており、共用部分には、食堂、ラウンジ等があり、共同浴室は設置されていない。本論文の計画ではこの資料よりも、共用部分が多いところが注意すべき点であると考えられる。「安心ハウス構想　参考資料」を参考にして検討した共益費を下の表５－１に示す。結果として、12 戸型では 42,000 円、30 戸型では 40,000 円となった。共用スペースの大小と事務や管理スタッフを雇う費用が、共益費の高低に影響を及ぼすのである。共用部分の使われ方により、必要な空間や大きさが変わることで施設維持費、さらには共益費を抑えることができることになるだろう。

本論文の共同住宅の計画においては、共用部分の空間を十分に確保し、入居する高齢者に限らず来訪者も含め、多くのコミュニケーションが広がることを望み、共用部分を十分に確保し計画を行った。また、事務スタッフは入居者の安心を守るためにも、平日は常時いることを前提としたが、スタッフの費用は最低限に抑えた。総合した結果、表５－１によって算出された値を共益費とする。

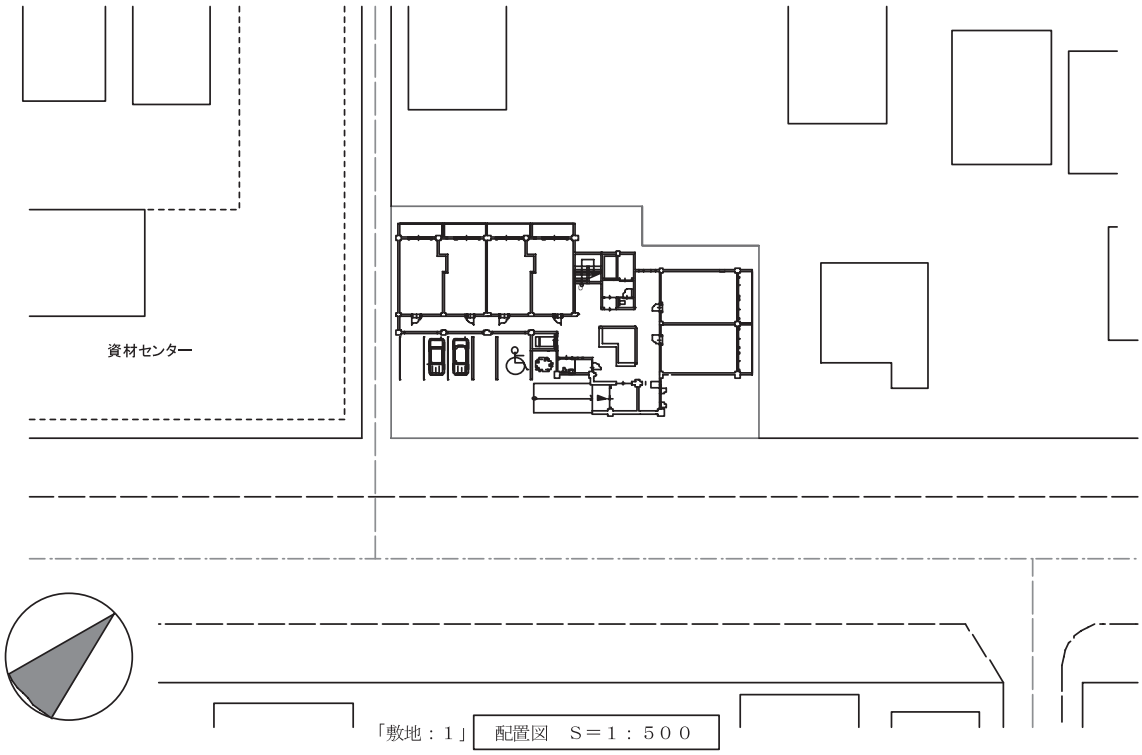
さらに、専用住戸がＡ：35.55 ㎡とＢ：42.66 ㎡の 2 つのタイプを考えたため、専用住戸に応じて検討した。12 戸型も 30 戸型も、戸数の比がＡ：Ｂで２：１であることと、Ｂでは 2 人住むことも想定できるので、Ａを下げ、Ｂを上げた。表５－１で導かれた値から、タイプＡは－2,000 円、タイプＢは＋4,000 円を共益費とする。つまり、12 戸型では、Ａが 40,000 円、Ｂが 46,000 円となり、30 戸型では、Ａが 38,000 円、Ｂが 44,000 円となる。

また、高優賃の住宅は、生活援助員（LSA）の派遣が対象となったため、補助事業の一つであり、LSA の費用はかからないと考えられる。

表５－１　共益費の検討

事務スタッフ								
	12戸	1名	250万円／年					
	30戸	2名	400万円／年 （1名の場合あり）					
共用部分水光熱費		（＊オール電化システム）						
	12戸	電気：401円／㎡×共用部分面積						
		水道：93円／㎡×共用部分面積						
					14．1万円×12＝169．2万円／年			
	30戸	電気：401円／㎡×共用部分面積						
		水道：93円／㎡×共用部分面積						
					44．3万円×12＝531．6万円／年			
共益費・事務費								
	12戸	2，000円／人・月×12×12戸＝28．8万円／年						
	30戸	2，000円／人・月×12×30戸＝72．0万円／年						
施設維持費（管理・保守）								
	12戸	1，960円／年・㎡×延床面積＝154．9万円／年						
	30戸	1，960円／年・㎡×延床面積＝433．8万円／年						
＜1ヶ月一人当たりの共益費＞								
	12戸		602．9万円／12戸／12ヶ月				4．2万円	
	30戸		1437．4万円／30戸／12ヶ月				4．0万円	

（１）「敷地：１」の配置



○「敷地：１」における概要

建設地：北海道室蘭市八丁平１丁目－43
規模・構造等
・構造階数：RC 造　2 階建て
・敷地面積：840 ㎡　　・延床面積：790.38 ㎡
・戸当り専用面積：タイプＡ（1DK）―35.55 ㎡　8 戸
タイプＢ（1LDK）―42.66 ㎡　4 戸　　計 12 戸
住宅専用部分：455.04 ㎡
高齢者支援施設：食堂・厨房、共同浴室、談話コーナー「和」（2 ヶ所）
加齢対応構造：EV（1 基）、手すりの設置、緊急警報装置、
駐車場：5 台（3,000 円／月）
基本家賃：タイプＡ：62,000 円、タイプＢ：76,000 円
支援サービス：食事サービス（朝夕：30,000 円／月）（朝昼夕：40,000 円／月）
健康維持サービス
※共益費に費用が含まれないサービス

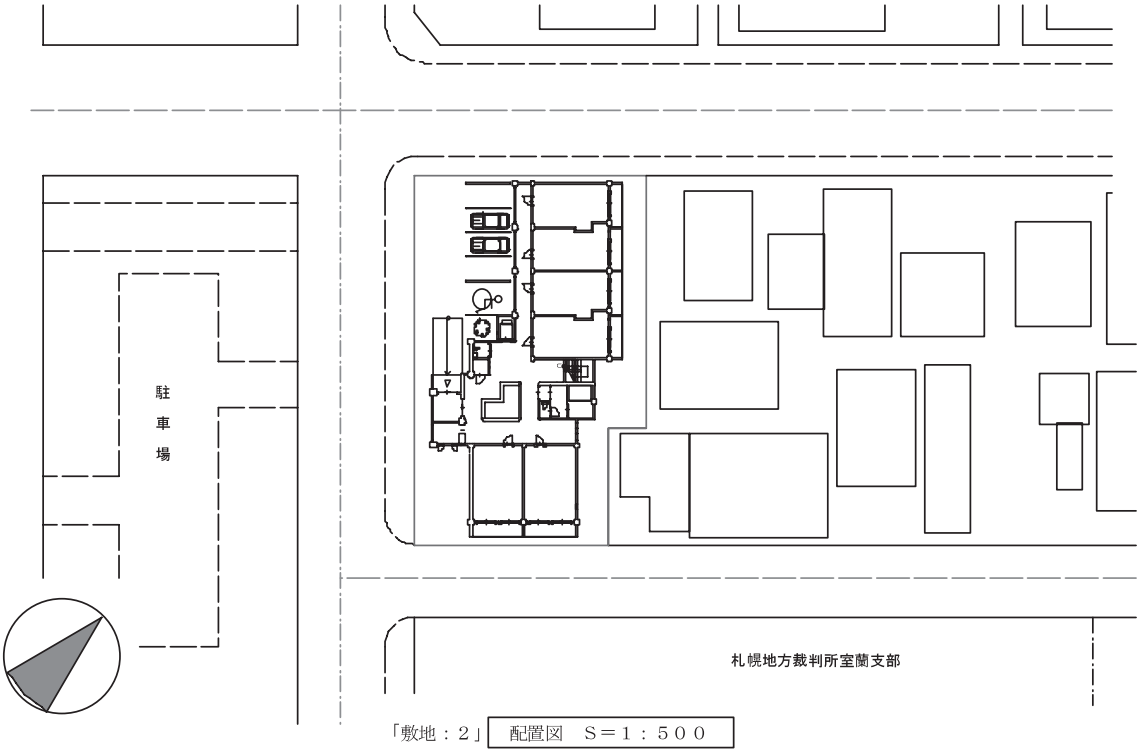
（円）

タイプＡ			
所得月額	家賃負担額	共益費	合計
123,000 以下	27,900	40,000	67,900
123,001～153,000	31,400	40,000	71,400
153,001～178,000	34,300	40,000	74,300
178,001～200,000	36,700	40,000	76,700
200,001～238,000	39,700	40,000	79,700
238,001～268,000	43,200	40,000	83,200
268,001 以上	62,000	40,000	102,000

（円）

タイプＢ			
所得月額	家賃負担額	共益費	合計
123,000 以下	33,500	46,000	79,500
123,001～153,000	37,600	46,000	83,600
153,001～178,000	41,200	46,000	87,200
178,001～200,000	44,000	46,000	90,000
200,001～238,000	47,700	46,000	93,700
238,001～268,000	51,800	46,000	97,800
268,001 以上	76,000	46,000	122,000

（２）「敷地：２」の配置



「敷地：２」　配置図　Ｓ＝１：５００

○「敷地：２」における概要

建設地：北海道室蘭市日の出町１丁目－14
規模・構造等
・構造階数：RC 造　2 階建て
・敷地面積：840 ㎡　　・延床面積：790.38 ㎡
・戸当り専用面積：タイプＡ（1DK）―35.55 ㎡　8 戸
タイプＢ（1LDK）―42.66 ㎡　4 戸　　計 12 戸
住宅専用部分：455.04 ㎡
高齢者支援施設：食堂・厨房、共同浴室、談話コーナー「和」（2 ヶ所）
加齢対応構造：EV（1 基）、手すりの設置、緊急警報装置、
駐車場：5 台（3,000 円／月）
基本家賃：タイプＡ：64,000 円、タイプＢ：79,000 円
支援サービス：食事サービス（朝夕：30,000 円／月）（朝昼夕：40,000 円／月）
健康維持サービス

※共益費に費用が含まれないサービス

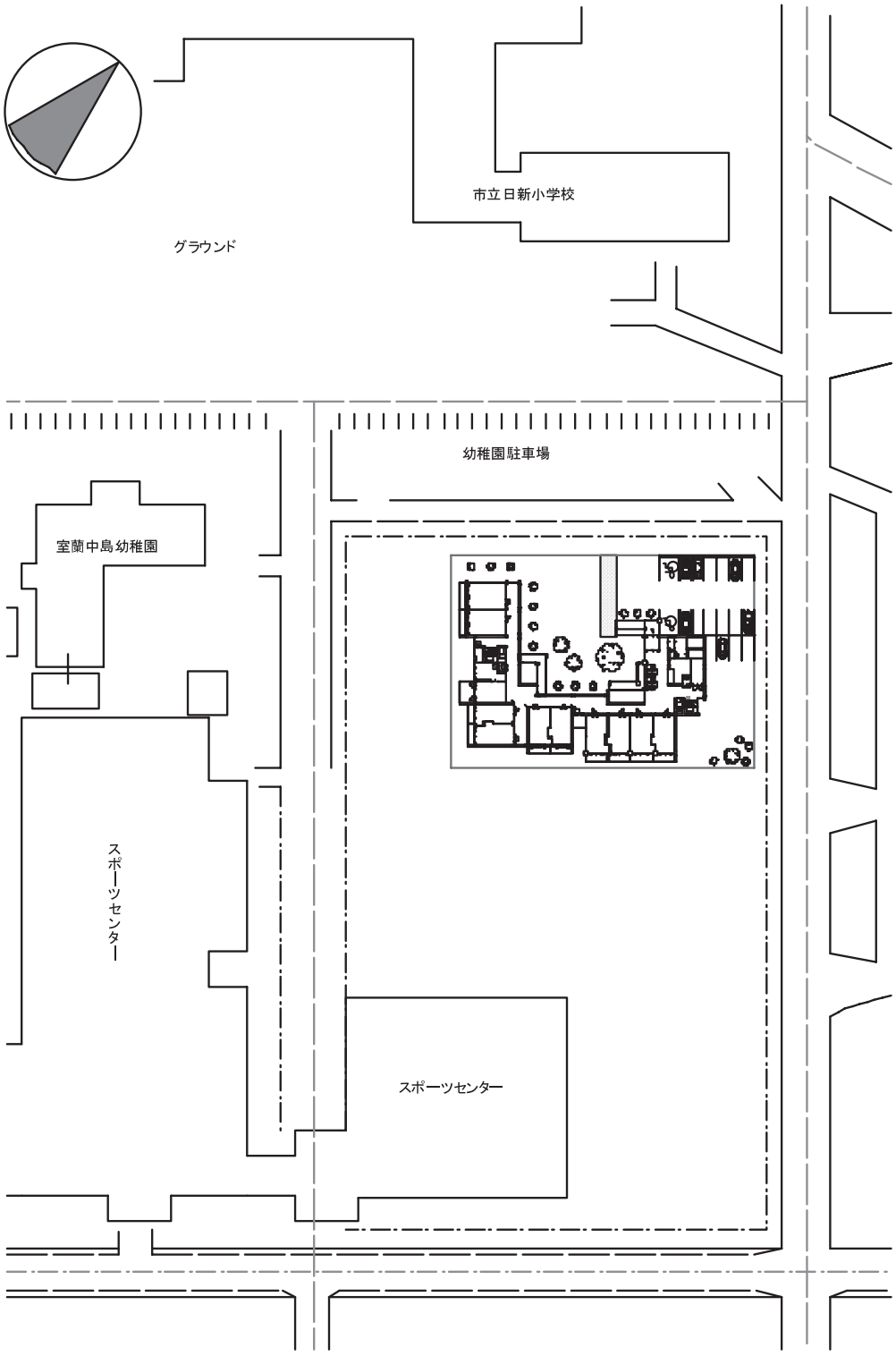
（円）

タイプＡ			
所得月額	家賃負担額	共益費	合計
123,000 以下	27,900	40,000	67,900
123,001～153,000	31,400	40,000	71,400
153,001～178,000	34,300	40,000	74,300
178,001～200,000	36,700	40,000	76,700
200,001～238,000	39,700	40,000	79,700
238,001～268,000	43,200	40,000	83,200
268,001 以上	64,000	40,000	104,000

（円）

タイプＢ			
所得月額	家賃負担額	共益費	合計
123,000 以下	33,500	46,000	79,500
123,001～153,000	37,600	46,000	83,600
153,001～178,000	41,200	46,000	87,200
178,001～200,000	44,000	46,000	90,000
200,001～238,000	47,700	46,000	93,700
238,001～268,000	51,800	46,000	97,800
268,001 以上	79,000	46,000	125,000

（３）「敷地：３」の配置



「敷地：３」 配置図　Ｓ＝１：１２００

○「敷地：３」における概要

建設地：北海道室蘭市中島本町１丁目－7
規模・構造等
・構造階数：RC 造　３階建て
・敷地面積：2,623 ㎡　　・延床面積：2213.23 ㎡
・戸当り専用面積：タイプＡ（1DK）―35.55 ㎡　20 戸
タイプＢ（1LDK）―42.66 ㎡　10 戸　　計 30 戸
住宅専用部分：1137.60 ㎡
高齢者支援施設：食堂・厨房、共同浴室、談話コーナー「和」（4 ヶ所）
加齢対応構造：EV（2 基）、手すりの設置、緊急警報装置、
駐車場：18 台（3,000 円／月）
基本家賃：タイプＡ：73,000 円、タイプＢ：88,000 円
支援サービス：食事サービス（朝夕：30,000 円／月）（朝昼夕：40,000 円／月）
健康維持サービス
※共益費に費用が含まれないサービス

（円）

タイプＡ			
所得月額	家賃負担額	共益費	合計
123,000 以下	27,900	38,000	65,900
123,001～153,000	31,400	38,000	69,400
153,001～178,000	34,300	38,000	72,300
178,001～200,000	36,700	38,000	74,700
200,001～238,000	39,700	38,000	77,700
238,001～268,000	43,200	38,000	81,200
268,001 以上	73,000	38,000	111,000

（円）

タイプＢ			
所得月額	家賃負担額	共益費	合計
123,000 以下	33,500	44,000	77,500
123,001～153,000	37,600	44,000	81,600
153,001～178,000	41,200	44,000	85,200
178,001～200,000	44,000	44,000	88,000
200,001～238,000	47,700	44,000	91,700
238,001～268,000	51,800	44,000	95,800
268,001 以上	88,000	44,000	132,000

２　建物内の設備とサービスの内容について

（１）設備の内容

共同住宅の共用部分には、食堂、共同浴室、談話コーナー「和」がある。12 戸型では、1 階に浴室と談話コーナー、2 階に食堂と談話コーナーがあり、30 戸型では、1 階に食堂、浴室、談話コーナー、2、3 階に談話コーナーがある。食堂では希望に応じて食事のサービスが受けられ、また、各住戸に浴室が設置されているが、広々とした共同浴室を設け自由に利用できるとする。談話コーナーとは共同住宅の入居者はもちろん来訪者も利用できる場所である。オープン型で床から 1 段高くなった畳になっており、この空間を「和」と名づけた。食堂、浴室、「和」が共同住宅のコミュニティーの中心となっている。

その他に、12 戸型にはエレベーターが 1 基と階段が 1 ヶ所あり、30 戸型にはエレベーターが 2 基と階段が 2 ヶ所ある。駐車場は有料となるが、それぞれ 5 台、18 台の駐車が可能となる。料金は、1 ヶ月で 3,000 円とする。玄関はスロープのみのアプローチになっており、30 戸型には玄関ロビーを設け、談話や応接として利用できるとした。

（２）支援サービスの内容

高齢者が安心かつ安全に暮らせるように、共同住宅では様々な支援サービスの提供を行う。サービス料金が共益費に含む形で自由に受けることができるサービスを 4 つ提供し、費用は各自負担となるが、入居者それぞれの必要に応じて受けることができるサービスを 2 つ提供する。

①　フロントサービス
②　生活相談サービス
③　緊急時対応サービス
④　共同浴室サービス
⑤　食事サービス
⑥　健康維持サービス

①のフロントサービスは事務室にいる事務スタッフが対応している。来訪者の受付、郵便物や宅急便等の受け取り、地域活動等の各種情報の案内、各住戸からの緊急時の対応などを行うサービスである。また、日常生活における相談等を行う②生活相談サービスも事務スタッフが行うとする。③の緊急時対応のサービスでは、24 時間緊急通報サービスの体制を整えている。各住戸の浴室、便所、寝室の 3 ヶ所に設置している非常用ボタンを押すことにより、緊急の信号が事務室へ伝わり、フロントサービスの一環として事務スタッフが通報に対する対応や、関係機関への通報等を行うとし、夜間は、警備会社に受託しての対応となるとする。④の共同浴室サービスでは、週 2 回、男女別の曜日で夕方の時間帯に入浴が可能となるサービスを提供することとする。

⑤の食事サービスは委託した事業者により、食堂で提供することになる。食事のサービスは 1 ヶ月単位での申し込みとし、朝・夕の 2 回で、30,000 円前後、朝・昼・夕の 3 回で、40,000 円前後となる。⑥の健康維持サービスでは、健康診断や機能訓練等を必要とする入居者に対し、提携している医療機関に連絡を取る対応を行うとする。

３　これからの老後の住まいと共同生活

高齢化が進行している今日、老後どのような生活を送りたいかと言うことを、高齢者だけに限らず、すべての世代の人々が考えていく必要があるだろう。身体機能の低下に伴い、自宅での単身や夫婦二人の生活に不安を持つ高齢者は少なくはない。ほとんどの高齢者は施設や医療機関ではなく自宅での暮らしを望み、生活しているのである。現在住んでいる住宅のまま、老後を迎えたいと望む高齢者を支えていくために、家族だけでなく社会全体で高齢者の住まいを考えていくことが重要であると考える。

高齢者が安心に安全で生活できる住まいの一つに、高齢者下宿や高齢者アパートといった「高齢者向け共同住宅」がある。ここ数年で関心が高まっていることもあり、需要が大きくなるだろうと予測されているが、形態や支援サービス等が統一されていなく、格差やバラつきが見られるのが現状である。しかし、そのような中、サービスの提供、医療機関との提携のもと、制度に基づいた共同住宅が出現し、安心して暮らせる共同住宅の可能性が広がった。その一つに、「高齢者向け優良賃貸住宅制度（高優賃）」がある。

（１）提案プランについて

室蘭市に高優賃に基づいた高齢者向け共同住宅を計画するにあたり、敷地の選定では日常生活・交通の利便性、周辺環境を考慮し、平面計画では専用住戸以外の共用スペースの確保を重視して進めた。共同の空間は誰もが利用できるということから、人と人とを結びつける場となり信頼が生まれ、一人ではないという安心が得られ、不安を解消する手段の一つとなるだろう。また、人と人とのコミュニケーションによる信頼性の構築は、心の不安だけではなく、ケガをした時、体調が悪くなった時などの、急に起こりうる身体への不安をも解消しうると考えることができる。

モデルプランでは、共同の空間を充分に確保した計画で家賃の算出を行った。その結果、施設維持費が含まれる共益費が高くなった。共用部分には補助が利くが、共用部分の規模の大小は施設維持費に大きく関わり、共益費を割高に導いてしまうことになる可能性がある。共益費が高くなったことで、収入の低い方と高い方で負担する割合に大きな差が出た。今後の課題としては、共同スペースの十分な確保によるコミュニティの発達と人的サービスの充足により、施設維持費と共益費が高くなることによる、トレードオフの最適解を求める必要がある。

（２）暮らしの場所

平地で利便性が良好な場所は、大きなお店で、ビルで、人であふれる。高齢者の住まいに限らず、住宅そのものがそのような空間の中にあることが一番であり、誰もが望むことであろう。しかし、現実ではその全く逆で、住宅は中心街の周りに広がり、中心街からは遠くなるというのが状況である。地区ごとの地価より家賃を算出した結果、室蘭市の場合、平地で利便性・生活環境が良いために地価が他地区よりも高い、東・中島・高砂地区では、家賃が高くなる結果になった。

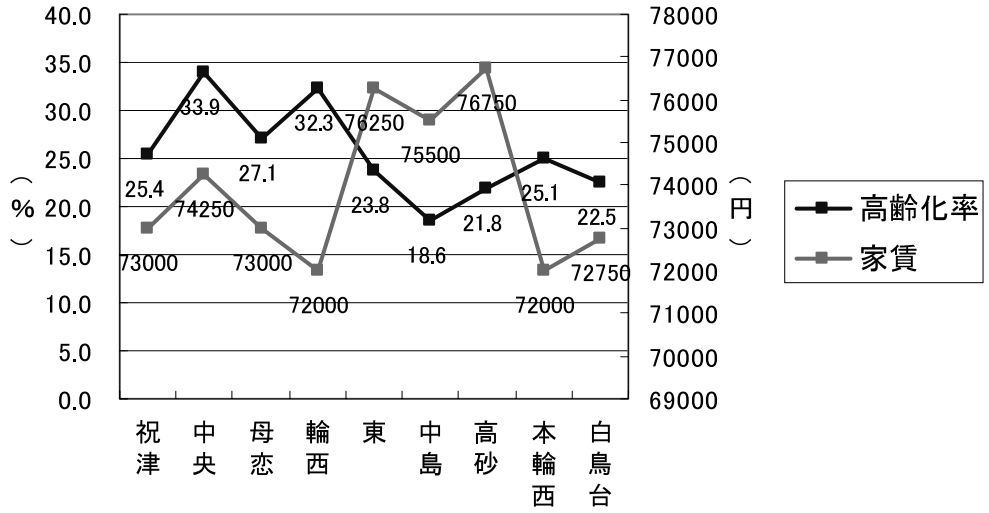


図５－３　高齢化率と家賃の比較

さらに、家賃と高齢化率を地区ごとに比較すると、図５－３より、家賃の高い地区では高齢化率が低く、家賃が安い地区では高齢化率が高くなっている。つまり、利便性が良好ではない地区に多くの高齢者が暮らしていることになる。

暮らしにおいて人々は、住宅という空間に住み、生活に必要なものを求めて街という空間に足を運ぶ。そのため、利便性が良くて自然が豊かな場所で暮らしたいと望むのであろう。では、人々が街に住めば利便性を重視する必要が減るのではないだろうか。街に住むと一言でいっても、現在ある街に住宅を構えるのではなく、住宅を含めた新たな街を形成するのである。ここで、本論文の２－４にも記載した、「安心ハウス構想」という概念が、今後、重要になると思われる。例えば、高齢者向けの共同住宅や公営住宅、ディサービスセンター等の福祉施設といった建物を一つの空間にまとめ、幼稚園や学校、公共施設等を隣接させ、街の中に街を造るのである。食事や買い物のサービス、安い料金でのタクシー提供等により、利便性は良好になるだろう。入居者だけでなく、近隣の高齢者や地域住民の誰でも利用できる空間を形成するのである。

高齢者向け共同住宅を考えるにあたり、高齢者だけを考えるのではなく、すべての「人」の暮らしを考える必要があるだろう。世代を越えて人々が共同に生活するということは、高齢者の生活を支え、高齢者に安心と安全を与えると考える。全ての世代が共同に暮らすことは、生活の時間帯や考えの違いなどから、難しいように思われるが、同じ空間での共同生活は、今後、乗り越えていかなくてはならない課題の一つとなるだろう。

＜参考文献・引用文献＞

１）国土交通省　高齢者居住法　平成 13 年 4 月

２）国土交通省土地・水資源局地価調査課　「国土交通省地価公示」　平成 15 年

３）国土交通省土地・水資源局地価調査課　「都道府県地価調査」　平成 15 年

４）内閣府　「平成 15 年度版高齢者白書」　平成 15 年 6 月

５）北海道長寿社会振興財団　「生きがいと健康づくりを保障する生活基盤としての高齢者向け共同住宅の現状と今後の課題に関する調査研究事業」報告書　平成 13 年 3 月

６）北海道における高齢者向け優良賃貸住宅制度　平成 15 年

７）室蘭市　「福祉と保健の概要（平成 14 年度版）」　室蘭市保健福祉部　平成 14 年 10 月

８）室蘭市　「室蘭市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」　平成 15 年～平成 19 年

９）室蘭市　「室蘭市地域高齢者住宅計画報告書」　平成 4 年 3 月

10）室蘭市保健福祉部介護福祉課　「高齢者実態調査」　平成 15 年度

11）室蘭保健所　病院・診療所一覧　平成 15 年 11 月

12）吉田みのり（2003 年 1 月）　「地方中小都市における高齢者共同住宅に関する研究」
平成 14 年度室蘭工業大学修士学位論文