

東京都におけるシルバーピア (新しい型の高齢者集合住宅)のあり方について

昭和63年10月17日

シルバーピア開発促進検討委員会

はじめに

低位出生率の推移に加え、平均寿命の伸張のなかで、わが国の人口の高齢化は一段と進展してきている。同時に科学・技術の発展や経済・社会の変動等が重なり、国民生活にさまざまな変化があらわれ、高齢化社会への対応はきわめて重要な課題の一つとなってきている。

そのなかで増大する高齢者に対して、適切な住いを確保し、生活環境を整備していくことは、豊かな高齢化社会を築くために欠かすことのできない課題の一つとなっている。特に「ひとりぐらし」あるいは「夫婦のみ」の高齢者世帯の激増が予想され、これらの居住形態の変化を見定めながら、高齢者の心身状況や生活能力を考慮した住宅の確保・整備の必要は、緊急の課題となってきている。

わが国より高齢化社会を早く経験してきた欧米諸国においては、シェルタード・ハウジング(イギリス)、サービス・フラット(スウェーデン、デンマーク)、コングリゲート・ハウジング(アメリカ)など高齢者向け集合住宅の建設がいろいろ行われてきた。わが国においても、高齢者集合住宅について、いくつかの提案や先駆的・実験的な建設などが行われてきた。特に、昭和60年に社会保障制度審議会は「老人福祉の在り方について」という総理大臣に対する建議のなかで「従来の老人ホームと住宅の中間形態の小規模な老人向き集合住宅の整備」の重要性を指摘している。これを受けて厚生省と建設省

は共同プロジェクトを設け、わが国における「ケア付老人集合住宅」(シルバーハウジング)の建設を図ることとし、昭和62年度からそのためのモデル事業の実施を始めた。

東京都においては、昭和57年2月の社会福祉審議会の「高齢化社会にむけての東京都の老人福祉施策とそのあり方について」や61年7月の「東京都におけるこれからの社会福祉の総合的な展開について」という答申などで、「老人向け住宅の量的、質的充実」や「住宅と入所施設との中間的な機能を有するケア付住宅など、新しい種別の施設」の検討の必要が指摘されてきた。上記の61年の答申を受けて在宅老人福祉対策を具体的に促進するために、在宅老人福祉対策検討委員会が設置され、昭和62年4月に報告書が発表されているが、そのなかで新しい型の高齢者集合住宅(シルバーピア)の開発を急ぐことを提言している。

シルバーピア開発促進検討委員会は、この在宅老人福祉対策検討会の報告を契機に新たに設けられたものである。以下検討委員会での検討経過等を述べることにするが、それに先立って東京都において新しい型の高齢者集合住宅を「シルバーピア」と別称した理由についてお断わりしておきたい。

上述したように国は高齢者の福祉と住宅に関する研究会を設け、中間報告を発表しているが、当面高齢者向けの福祉サービスと住宅サービスが結合した

新たな住宅供給システム、いわゆる「ケア付住宅」の整備の方策を明らかにしている。そしてこの「ケア付住宅」をシルバーハウジングと称している。このシルバーハウジングのイメージとしては、1) 原則として単身高齢者、夫婦のみの高齢者を入居対象者とし、2) ライフサポートアドバイザーを配置し、3) 高齢者向けの設備、構造を有し、かつ緊急通報システムの組み込まれた集合住宅としている。東京都においてもこのような国の施策を受け、都内にモデル施設の建設を図るとともに、上述した東京都の在宅福祉対策の推進とのかかわりで、東京都にふさわしい「高齢者集合住宅」の建設を図ることとした。

具体的にいうと、「ひとりぐらし」「高齢者夫婦のみ」世帯が特に多く、かつ持ち家率が低く、土地の取得が困難であるなど大都市・東京都の特性を考慮し、公営・公社・公団等で集合住宅の建設を図るとともに、在宅福祉推進の基幹的サービスの拠点となる「高齢者在宅サービスセンター」の併設又は隣接、近接を必須条件とした上で、管理人（この報告では、以下「ワーデン」と略記する。）の配置を図るということになる。このように、国のシルバーハウジング構想を踏まえながらも、大都市である東京の特性を考慮し、かつ在宅高齢者福祉施策と結びつけた「高齢者集合住宅」の建設を志向するという意味で、あえて「シルバーピア」という特別の名称を付している。

なお「シルバーピア」とは、高齢者の共同集合住宅というぐらいの意味である。周知のようにわが国では、高齢者（老人）をシルバーという意味で表現することは広くみられるところである。また、「ピア」（Peer）という英語は仲間とか友人という意味である。高齢者集合住宅を単に住居の集合体というだけではなく、そこに居住する高齢者が自立しながらも、相互に助け合って生活をするということを含意させたものである。

本検討委員会は昭和62年6月12日、東京都福祉局長の委嘱を受けて発足した。検討委員会の審議事項は、1. シルバーピアのあり方と推進の方策について、2. 建設・整備について、3. 管理・運営について、4. その他、であった。シルバーピアについては、既に国のシルバーハウジング構想が明らかにされているとはいえ、大都市・東京都にふさわしい高齢者集合住宅とするためには、実態に即し、かつ

実現可能性を持ったものでなければならない。このために、今後約10年ぐらいの期間を念頭に置いたシルバーピアのあり方について検討を行った。いうまでもなくシルバーピアのあり方は、東京都における諸施策の発展・整備に影響されるところが少なくない。特に、老人ホーム等の施設整備とともに、在宅の保健・福祉サービスの充実が重要である。このために当面の施設、施策の整備状況を勘案して、現実性を考慮して10カ年ぐらいを展望して、シルバーピアのあり方を検討することとした。

検討委員会は、約1年半近く、委員会12回、小委員会7回の検討・審議を行ってきた。なおこれと併せて、都内及び他府県の類似の先行事例等の実地調査等も行った。これらの調査・検討とともに、シルバーピアの実現可能性を確保する意味もあって、国の「地域高齢者住宅計画」のモデル事業の一つとして行われる、葛飾区東堀切の都営住宅の建て替え事業と結びつけて、シルバーピアの実験的開発を行ってきた。

本報告書は以上の調査・審議の結果をまとめたものである。報告書は2部構成となっている。第1部はシルバーピアの理念、機能、運営及び開発促進の方策など、いわばシルバーピアのソフトウェアに関するものであり、第2部はシルバーピアの構造・設備などいわゆるハードウェアに関するものである。

なお今回の調査・検討で諸般の事情で十分に検討できなかったいくつかの課題が残されている。そのうち主なもののひとつは、民間のデベロッパーを含むシルバービジネスによる「ケア付き高齢者集合住宅」との関係である。第2は入居者で高齢者の家族関係や心身状況の変化等により、住み替えの必要が生じた場合の対応のあり方である。この他いくつかの個別的な課題は本文中にも指摘しているが、これらを含め、今後機会をみて十分な検討が行われることを期待する。

ところでシルバーピア事業は、在宅サービスの提供主体である基礎的自治体・区市町村の十分な参加が得られて初めて推進できる事業である。区市町村は今後も引続き、高齢者在宅サービスセンターの整備を始め、各種の在宅保健・福祉サービスの充実を図るとともに、シルバーピアも在宅サービスの基盤をつくる上で欠かすことのできないものとして、その整備について特段の努力を望みたい。そのため

に、区市町村が、シルバーピアを自ら建設したり、民間住宅を借り上げたりするなどの工夫をこらし、この事業に積極的に取り組むことを要望する。

また国は、既にシルバーハウジング事業をモデル実施しているが、地域の特性に応じたシルバーピア等の類似の事業の推移に配慮しつつ、本格的な事業展開を望みたい。

最後に、東京都は、現在モデル実施しているシルバーピア事業の本格的実施を急ぐとともに、区市町

村の協力を得てシルバーピアの計画的な推進を図ることを要望しておきたい。また、シルバーピア事業の本格的実施にあたっては、老人ホーム等の老人福祉施設や在宅保健・福祉サービスが未だ十分でなく、かつ適正に整備されていないなどの現状を考慮するとともに、高齢者の多様なニーズに応えるために、シルバーピア運営の柔軟性を確保されることを特に望みたい。

第1部 シルバーピアの理念、機能、運営及び開発促進の方策

第1章 シルバーピアの基本的考え方

1. シルバーピアとは

人口の高齢化に伴う高齢者数の大幅な増加、並行して進む工業化、都市化の影響などによって、最近では、ひとりぐらし高齢者・高齢者のみの世帯が急増している。しかもこれらの人たちの中には高齢化が進んで心身が虚弱となり、あるいは障害を持つようになって、一般の住宅での生活を続けることが困難な人たちが増えてきている。また、東京都のひとりぐらし高齢者や高齢者のみの世帯の中には、劣悪な住宅に住んでいる人の割合が他の年齢層にくらべて非常に多く、民間賃貸アパートに住む高齢者の中に、建て替えを理由として立ち退きをせまられている高齢者が多く、大きな問題となっている。このような問題は、西欧諸国の経験からみて、放置すれば今後さらに大きくなることが確実である。

従来の福祉施策ではこのような人たちについては、養護老人ホームあるいは軽費老人ホームによって対応していたが、現代的な福祉の理念であるノーマライゼーションの考え方からいえば、老人ホームへの入所は心身の状況から見てやむをえない場合に限り、できるだけそれまで住んでいた地域内、あるいはその近くの地域において、高齢者用に特別に配慮された住宅を提供し、自治体が行っている各種の在宅サービスを活用しながら、可能な限り長く在宅の生活を続けられるようにすることが望ましい。最近欧米諸国で急速に普及しつつある高齢者集合住宅は、このような社会的ニーズに応えることを目的と

して建設されているものである。東京都が推進しようとしているシルバーピアは、このような高齢者集合住宅の一つである。

上記のようなシルバーピアの基本的な目的からいって、シルバーピアの利用者と養護老人ホーム、軽費老人ホームの入所者との間にはそれ程の相違はなく、将来シルバーピアが数量的に十分に整備されれば、養護老人ホームあるいは軽費老人ホームに新たに入所するのは、特別養護老人ホームに入所するほどの心身の障害はないが、シルバーピアと公的な在宅サービスの組合せでは地域での生活が不可能な、ごく少数の人に限られてくるものと思われる。

高齢者集合住宅について論ずる場合、いつも問題になるのは、どの程度の在宅サービスを、固有のサービスとして入居者に行うか、ということである。国際的にみれば、その程度は、国により、また入居する高齢者の心身の能力の違いによってさまざまである。たとえば、イギリスの健全な高齢者用の一般的なシェルタード・ハウジングの場合には、緊急時の対応、安否の確認、また一時的な病気の時などに「よき隣人」に期待される程度の世話をする「ワニデン」が置かれているにすぎず、それ以上のサービスが必要な場合には一般の在宅高齢者と同じように自治体が行っている各種の在宅サービスを利用する。しかし、同じイギリスにも、高齢虚弱あるいは心身にある程度の障害があり、日常的にも自立生活が困難な高齢者を入居させる特別なシェルタード・ハウジングがある。ここでは、わが国の軽費老人ホームA型と同じ程度、もしくはそれ以上のサービスを入居者に対して提供している。ただし住宅であ

るから、高齢者は「入所する」のではなく、「サービス付きの住宅を借りる」のである。また自分の家に住んでいるわけであるから、自らの決めた日課で、自らの好むライフスタイルの生活をすることを保障されている。

シルバーピアの基本的なあり方について本検討委員会は、シルバーピアを高齢者配慮住宅の集合と性格づけ、老人ホームの役割を代替するものではないと考えることとした。すなわち、住宅に困窮している高齢者のための施策であるから、必要とされる住宅を供給すればよく、在宅生活を継続するために必要なサービスは、地域に住む他の一般高齢者と同様の条件のもとに、自治体の供給する在宅サービスを利用してゆけばよいと考えたからである。もし自治体の供給する在宅サービスでは在宅生活の継続が不可能な心身の状態であれば、そのような人は老人ホームで保護されるべきであろう。シルバーピアという住宅に入っている人が、他の一般在宅高齢者には利用できないようなサービスを特別に与えられるとすれば、それは老人ホームの性格を持つこととなり、在宅高齢者福祉政策に混乱を招く恐れもあるからである。

したがって、シルバーピアとは、ひとりぐらし等の高齢者が、住みなれた地域社会のなかで、安心して生活できるようにすることを目的として公的施策として建てられ、または運営される高齢者集合住宅（賃貸住宅）と規定できる。それは上記二つの形の高齢者集合住宅の中では、イギリスでいえば一般シェルタード・ハウジングとほぼおなじ性格のものであると考えてよいであろう。

東京都が定めた東京都シルバーピア事業運営要綱も、そのような考え方に立って定められており、その要件として、次の3点が定められている。すなわち、高齢者の特性に配慮した、安全で利便のよい構造と設備を有する集合住宅であること、集合住宅の入居者に対し、緊急時の対応や安否の確認などを行う管理人（ワーデン）を配置すること、集合住宅の入居者や地域の高齢者に対し、必要に応じて福祉サービスを提供する高齢者在宅サービスセンターを集合住宅に併設又は隣接、近接することである。なお、在宅サービスと密接な連携が必要なことから、事業の実施主体は区市町村と定められている。

ただし、本委員会は公的な高齢者集合住宅はすべて英国の一般シェルタード・ハウジングのような性格のものでなければならないという見解を持っているわけではない。このような形の高齢者集合住宅に対する需要が十分にみたされ、また入所施設と高齢者集合住宅との関係が制度的に整理された段階では、現在の養護老人ホームや軽費老人ホームに替わって、かなりの程度のサービス付きの高齢者集合住宅を公的に整備することを考えてよいと思われる。

またそれまでの間でも、民間の団体が自主的に建設する高齢者集合住宅、たとえば「ケア付き老人マンション」の提供が進むことも大いに望ましいことであると考ええる。このような場合に、老人ホームに近いサービスを入居者に行くことは少しも差支えない。

2. 立地条件・環境

シルバーピアは前述のようにノーマライゼーションの理念から発想されたものであるから、在宅の保健・福祉サービスが既に整備されているところに設置される。また、地域との交流ができるだけ円滑で、ボランティアの協力を得やすいような場所に建設されるべきである。

しかし、在宅サービスが未だ十分に整備されていない地域においても、シルバーピアの建設を契機に、高齢者在宅サービスセンターなどの在宅サービスが整備されてくる場合もありうるであろう。現状では、シルバーピアはそのような役割も担っている。

なお、シルバーピアのニーズは、区部、市部に限られているわけではなく、農村部や島峡部にもあるので、計画の初期には区市部における建設に重点を置くにしても、将来は農村部、島峡部への拡大を考慮すべきである。

また、シルバーピアの設置は、地元区市町村の在宅サービスにそれだけの負担増になるわけであるから、東京都自身も都営住宅として建設する場合には、地元区市町村と十分に協議する必要がある。また区市町村がシルバーピアを建設するのを補助する場合にも、併せて各種在宅サービスの強化についても配慮する必要がある。なお関連して、いわゆるシルバービジネスが、有料老人ホームのほかにも高齢者集合住宅を建設する機運が高まっているが、この場

合、大規模のものであれば、地元区市町村の在宅サービスの対象者を急激に増やす結果となりかねないので、今後その対策について検討する必要がある。

3. シルバーピア事業における住宅建設主体と事業運営主体

シルバーピア事業は、いうまでもなく、高齢者の特性に配慮した住宅があって初めて成り立つ。したがってそれがどれだけ発展できるかは、高齢者の特性に配慮した公共賃貸住宅がどれだけ供給されるかにかかっている。

この種の住宅の供給主体としては、シルバーピア事業を行う区市町村自身をまず考えることができる。本検討委員会は、都内の各区市町村が、民間によって建設された高齢者集合住宅を借り上げる方式を含めて、可能な限りの努力をしてこの種の住宅を確保し、シルバーピア事業を実施することを望みたい。しかし長期的な視点からシルバーピア事業の発展の方策を考えると、将来においては、その主要な部分は都営住宅・公社住宅・公団住宅として建てられることを期待せざるを得ない。したがって、シルバーピアを実施しようとする区市町村は、自らこの種の住宅を建設し、あるいは民間からの借り上げによって確保することに努めるとともに、これらの住宅の供給主体（東京都住宅局、東京都住宅供給公社、住宅・都市整備公団など）に積極的に働きかけて、高齢者向けの集合住宅の建設促進を図る必要がある。

なお、住宅の供給をこれらの機関に依存する場合には、区市町村は、これらの機関と協議して、管理人（ワーデン）用の住戸を確保し、また住宅の構造や設備について、可能な限り高齢者のための配慮をしてもらうようにする必要がある。さらに、シルバーピア事業を実施する区市町村は、必要に応じて自動消火器、火災報知器、福祉電話、電磁調理器、ガス安全システム、安否確認の自動装置等の設備を、補助があるにしても、自らの費用負担により設置しなければならない。

このようにシルバーピア事業は、これまでの福祉施策、住宅施策とはかなり異なった複雑な仕組みとなっており、その成功の鍵は、シルバーピア事業実施主体である区市町村の高齢者福祉を担当する部局と、区市町村を含む公共住宅供給主体との間の協力

体制が、いかにうまく組めるかにかかっているといっている。最近における養護老人ホーム入所待機者の急増が示すとおり、シルバーピア事業に対する社会的ニーズの量は非常に大きく、しかも緊急性が高いので、東京都は、区市町村の高齢者福祉担当部局への働きかけはもちろんのこと、東京都住宅供給公社、住宅・都市整備公団に対して、高齢者集合住宅整備の重要性についての理解を高めるため、強力に働きかけることを望みたい。

なお、シルバーピア事業の今後の発展のためには、その基盤として各種の在宅サービスを充実発展させることがぜひとも必要である。シルバーピア事業を実施する区市町村は、東京都の要綱で要件として規定されている高齢者在宅サービスセンターを設置するのはもとよりのこと、それに加えて、家事援助などの各種在宅福祉サービス、ならびに訪問看護事業を始めとする各種の在宅保健医療サービスの量・質両面にわたっての充実発展に十分な配慮をすべきである。また東京都は、これらの事業の発展のために今後一層の努力をする必要がある。

第2章 シルバーピアの運営

1. 入居対象者

(1) 世帯類型と年齢

ひとりぐらし高齢者または高齢者のみの世帯とする。ただし高齢者のみの世帯については、当面は、夫婦世帯、兄弟姉妹の世帯、親子世帯に限るが、将来は友人二人で話し合っ一緒に入居する等についても認めてよいと思われる。

年齢は原則として65歳以上とするが、心身に障害がある場合には60歳程度の人も入居を認めてよいと思われる。また高齢者のみの世帯の場合には、一方が65歳以上であれば、もう一人は60歳程度まで認めてよいであろう。なお将来は、虚弱あるいは障害を有する高齢者を含む世帯であって高齢者配慮の住宅を必要とする場合には、高齢者のみの世帯でなくても入居を認めてよいと思われるので、その方向での検討を望みたい。

(2) 入居時の身体的条件

自立して日常生活が営めることを条件とする。具体的な身体的要件についての概要は以下のとおりとすることを提案したい。

聴 力

まったく聞こえなくても対象とする。ただしこの場合には、聴力の欠陥を補って、日常生活の利便性を高め、火災、事故等に対応できるような機器を整備する必要がある。このことについては、老人日常生活用具の給付（貸与）の事業で対応することが可能であると考え、詳細については今後担当の行政部門で検討し、必要な措置をとられるよう望みたい。

視 力

原則として、全盲の単身者は対象としない。ただし、若年時から独立して生活を続けていて、今後も独立して生活できるものは、個別に対応することとし、一律には排除しないようにされたい。

歩 行

杖があれば一人でも歩ける程度の人とする。ただし、車椅子を自分で使用でき、かつ室内で、ものにつかまって移動できるなどの方法で自立可能な人の場合には、入居を認めてよいであろう。

食事、着替え、入浴、排泄など

これらについては自立していることを条件とすべきである。

日常生活能力・意思疎通

通常の家内活動と家庭内活動が可能であることとする。

(3) 利用継続可能範囲

独立して日常生活を営むことが困難となり特別養護老人ホームの対象となったものは、入居条件を欠くものと考え、検討すべきであろう。ただし、高齢者のみの世帯で、世帯員の一方が介助可能で、在宅のまま生活しつづけられる場合には、利用継続を認めてよいと思われる。

具体的な身体的要件としては、大要は次のように考えてよいであろう。

a) ひとりぐらしの場合

視 力

全盲となり、自立して日常生活を営むことが困難となった場合には入居条件を欠くものと考え、検討すべきであろう。

歩 行

室内で、ものにつかまって移動できるものまでを対象とする。なお、車椅子を使用するようになった場合でも、自立可能なものについては

対象とすることが望ましい。そのためドアの広さ、便所、浴室の仕切りの可変性、居室のアプローチなど、構造上の配慮をしておくことが望まれる。

食 事

一人で食事できるものまでを対象とする。

着 替 え

一定の介助があれば着替えできるものまでを対象とする。

入 浴

一定の介助があれば入浴できるものまでを対象とする。なお、浴槽の縁を腰掛けられる高さとするなどの構造上の配慮をしておくことが望まれる。また高齢者在宅サービスセンターに介助浴が可能な設備を設けることが望まれる。

排 泄

一人で排泄できるものまでを対象とする。

日常生活能力・意思疎通

通常の家内での行動がほぼ自立し、意思疎通もほぼ普通のものまでとする。

b) 高齢者のみの世帯の場合

前述のように、一方が相当の介助を必要とするようになった場合も、他方が介助可能である、いわゆる「世帯として自立」した状態であれば、継続を認めるべきである。

2. 管理人（ワーデン）について

シルバーピアの特色の一つは、この章の始めに述べたとおり、入居者に対し、緊急時の対応や安否の確認等を行う管理人（ワーデン）を配置する点にある。ワーデンをどの程度の人数配置し、またどのような役割を持たせるかによって、高齢者集合住宅の性格は大きく変わってくる。たとえば、専用もしくは併設のレストランを設置して、一日3食のサービスを行い、それに加えて30人の入居者に対して5~6人のワーデンを配置するとすれば、制度上は住宅であっても、実態は老人ホームといってもよいようなサービスを行うことができよう。実際、欧米諸国の高齢者集合住宅の中には、公営のものでもこのようなサービス内容となっているものがある。わが国の場合でも完全個室制の軽費老人ホームA型はこれに近い。一方数十戸の高齢者集合住宅に1人のワーデンを配置し、しかも住み込みとせず昼間だけ事務

所に勤務するような形をとることも考えられないことではない。

ワーデンにどのような役割を期待するかは、本検討委員会が最も時間をかけて議論した点である。結論として本検討委員会は、既に述べたように、シルバーピアを高齢者配慮住宅の集合と性格づけ、老人ホームの役割を代替するものではないと考えることとした。その理由は、このような高齢者に適した住宅の不足から生じている問題に対し、住宅施策でなく老人ホームの増設で対応するとすれば、対象者のニーズに的確に対応できないだけでなく、不必要に経費とマンパワーを浪費するおそれがある、と考えたためである。

このような基本的な考え方に立って、本検討委員会はワーデンの役割、資格、設置形態等について、次のような意見を取りまとめた。

(1) 役割・資格

関係機関との連絡

夜間を含む緊急時の対応（応急処置、ならびに病院、近親者などへの連絡）

安否の確認

一時的疾病などに対する介護

専門的相談は行わないが、専門的相談機関を的確に紹介できるよう研修の充実に努める。また、応急的な場合を除き直接的介助はしない。

(2) 設置形態・業務内容

入居者との関係を安定・継続したものとするため、ワーデン用の住宅に住み込む形態を原則とするが、高齢者住宅サービスセンターが併設・隣接であるか、あるいは近接であるかの別により、ワーデンの設置形態、業務内容などに変化を持たせるなど柔軟に対応してよいと思われる。

近接の場合

高齢者住宅サービスセンターが併設・隣接されていない場合、ワーデンは、その本来的役割を果たすことが必要である。そのためには、よき隣人として、入居者との円滑な関係を形成できるように、接遇などの研修を行うことが望ましい。

併設、隣接の場合

この場合には相談等については高齢者住宅サービスセンターで対応でき、ワーデンの役割は比較的軽易となるので、日中は高齢者住宅サービスセンターの機能でワーデンの役割を補い、夜間は非

常勤の職員、福祉専攻の学生などがワーデンの役割を果たす形態も、この事業の補助対象としてよいと思われる。

(3) 不在時の対応等

ワーデンが不在の時の緊急事態に対処できるよう、東京都が実施している緊急通報システムを全戸に設置すべきである。

ワーデンが、長時間外出する時、あるいは休暇等で数日あるいはそれ以上の期間留守にする時のための対応策を、あらかじめ定めておく必要がある。

休日・夜間などに入居者が病気になったときに診療に応じてくれる協力医療機関をあらかじめ定めておくことを提案したい。

ワーデンがその任務を果せなくなったときに、速やかに住居を明渡してもらえるようあらかじめ手段を講じておく必要がある。

3. 高齢者住宅サービスセンターについて

(1) シルバーピアとの位置関係

シルバーピア事業では、国のシルバーハウジング・プロジェクトと異なり、高齢者のための生活相談・団らん室等を備えるだけでなく、高齢者住宅サービスセンターが併設又は隣接、近接して存在することを条件としている。併設、隣接であれば問題はないが、近接の場合その距離が問題であり、この場合には相当の高齢者でも歩いて十数分程度で行ける距離にあることが望まれる。高齢者住宅サービスセンターは高齢社会のピークを迎える21世紀初め頃までの間に、かなりの数を設置するのであるから、シルバーピアに併設又は隣接、近接して設置することを求めることは当然の条件であるといっていよいであろう。そのためにも、高齢者住宅サービスセンターの建設のための用地取得費について、将来、財政援助の道を講ずることを要望したい。

(2) 高齢者住宅サービスセンターの設備・機能

併設、隣接の高齢者住宅サービスセンターであっても、一般住宅高齢者をも対象とするのであるから、機能・設備などについては原則として一般の高齢者住宅サービスセンターと同じでよいと思われる。しかし、シルバーピア入居者には、相当の高齢者となっても入居し続ける人があることを予測しておく必要があるため、介助浴の可能な浴室を必ず用意

しておく必要がある。なお食事サービスの機能もぜひ備えることが望ましい。また、シルバーピアのワーカーが夜間のみ配置される場合には、昼間は職員がワーカーの役割を果す必要がある。

4. 既存サービスとの連携

(1) 既存サービスの利用とワーカーの役割

シルバーピアの入居者が、家事援助などの在宅サービスを必要とする場合、本人が申請するのが建前であるが、実際の場面ではワーカーが代わって相談に行ったり、申請を代行することも多いと思われる。そのため、ワーカーに対しては、その自治体でどのような在宅サービスが実施されているかをよく知っておいてもらう必要がある。

(2) 入居者互助組織の育成とボランティアの活用

高齢者といえども、単に一方的なサービスの受け手にとどまっているべきではない。自分のできる範囲内で、社会活動に参加するよう働きかけ、またそのような活動の場を用意することが必要である。このような活動の最も身近なものは入居者の互助組織であろう。シルバーピアの入居者は、多くの場合、かなりの高齢で身体的にも弱っている人が多いと思われる。多くを期待することはできないであろうが、たとえば、ワーカーが外出中の連絡係とか、病気で出かけられない人のために買物をしてあげる等のことは可能な入居者もかなりあると思われる。このような自主的な互助組織が作られるよう、積極的に働きかけることを提案したい。

またワーカー及び高齢者在宅サービスセンターの相談員などは、身近なボランティアセンターと連絡をとり、入居者のためのボランティア活動の推進を図るべきである。なお、このようなボランティア活動の基盤の整備を図るために、シルバーピア事業を行う区市町村は、社会福祉協議会等と協力して、シルバーピアを取巻く地域における福祉的環境の醸成に努めることを期待したい。

5. 費用負担のあり方

シルバーピア事業は、公共的に供給される高齢者集合住宅に福祉施策を上乗せすることによって成立しているものであるから、住宅部分についての費用負担、すなわち家賃は住宅供給主体の規定にしたがって徴収されることは当然である。しかし、シルバ

ーピアはもともと住宅に困窮している高齢者を主たる対象として発足したものであるから、低所得の高齢者でも利用できるよう当面は公営住宅を中心に発展させるべきである。また区市町村が、既存の制度の枠外で自主的に建設する場合も、家賃の減免制度を取り入れることが望まれる。

高齢者配慮の住宅に入居することを希望しているのは低所得者とは限らない。家賃減免制度を持たない東京都住宅供給公社、住宅・都市整備公団も、積極的にこの事業に取り組むことが望まれる。

高齢者集合住宅にかかわる費用負担のうち、問題になるのはワーカーの設置費である。低所得者を受け入れる住宅の場合には、住宅部分についての費用負担と同様、入居者に負担させず、実施主体の区市町村が全額負担することが望ましい。なお現行シルバーピア事業においては、公社住宅・公団住宅の場合にもワーカーの費用は区市町村負担と考えられているが、公的な高齢者集合住宅のすべてについて、ワーカーの費用を自治体が負担するという考えでよいかどうか、将来的には検討の余地があると思われる。

なお、高齢者集合住宅の入居者が利用する在宅サービスについては、当然のことではあるが、一般在宅高齢者と同じ規定に従って費用を負担すべきである。

第3章 シルバーピアの開発促進策

シルバーピアは、必要性のきわめて高い事業であるが、一方、わが国ではまったく新しい形の事業であるため、通常の施策と同じような進め方では急速な発展を期しがたい。本検討委員会は、この事業の早急な発展を図るため、下記に列記する促進策の提案について、東京都が行政的な立場から検討を加え、可能なものから順次実施していくことを望みたい。

- (1) 区市町村がシルバーピアの住宅を建設する場合、高齢者向けに構造・設備上の配慮をするために要した建設費の一部を都が助成するよう期待する。
- (2) 区市が民間住宅を借り上げてシルバーピアとする場合、東京都が土地所有者の建設資金借入金の利子の一部を補給する必要がある。

- (3) 区市町村が民間住宅を借り上げ、シルバーピアとして使用する場合、居室部分および共用部分の確保料について東京都がその一部を補助する必要がある。
- (4) 区市町村がシルバーピアとして民間住宅を借り上げ、その建物の火災保険料及びその特約の家賃保証保険料を支払う場合、その一部を都が補助する必要がある。
- (5) 区市町村が所有する既存住宅を改造し、高齢者向けの構造・設備とし、またワーデン用住宅を設置するなどシルバーピアの要件をみたす住宅とした場合、改造費の一部を都が補助するよう望みたい。
- (6) シルバーピア、高齢者住宅サービスセンターの設備・機器の補助を拡大する必要がある。
- ① 集合住宅
今後、ホームオートメーション等、技術革新に伴い開発される機器類を積極的に取り込むよう検討する必要がある。
- ② 高齢者在宅サービスセンター
シルバーピア事業の一環として建設される高齢者在宅サービスセンターについては、現行の施設整備補助面積基準に介助浴室の面積を加える等の充実が必要である。
- (7) シルバーピア事業を今後本格的に実施してゆくためには、入居者の入院の期間をどのくらいまで認めるか、入居者の事故の補償の問題、シルバーピアと他の施設の併設・隣接設置の問題など、検

討し解決しなければならない諸問題がある。これらの問題を調査研究し、運営のマニュアルを作成する必要がある。

- (8) シルバーピアは入居者の変化に合わせて改造や設備の改善が必要になってくると思われるので、その相談に応ずるために住宅改造相談事業を充実する必要がある。
- (9) 前項と関連して、現在では高齢者配慮住宅を新たに建設する場合にも、また既存住宅の構造や設備を高齢者向きに改造しようとする場合にも、材料、部品、器具などが商品化されていないために、実現不可能という場合が少なくない。本検討委員会は東京都が、今後この領域における商品開発の促進のために特段の配慮をされることを期待する。
- (10) シルバーピアを計画的に整備していくために区市町村が高齢者住宅に関する事業計画等を策定する場合、その費用の一部を補助する必要がある。
- (11) 特別養護老人ホームを経営する社会福祉法人が、シルバーピアを建設する場合、その建設費の一部を補助することが望まれる。
- (12) ワーデンの不在時等の緊急対応のためには近隣住民による協力員制度を設ける必要があると考えられるので、協力員の活動費等の一部を東京都が区市町村に補助する点について配慮されたい。
- (13) 区市が、シルバーピア事業の一環として高齢者在宅サービスセンターを建設する場合に、用地取得費の一部を東京都が助成することが望まれる。

第2部 シルバーピアの構造・設備

説明

第2部では、達成すべき水準を太線枠内に記し、枠外にはその説明や望ましい水準を記した。

なお、太線枠内の番号と枠外の番号は対応する。

第1章 基本方針

- ① 自立しやすく、介助しやすい設備を充実し

ていく。

- ② 補助器具が使いやすく、介助者が介助しやすいように、あらかじめゆとりを持った室内構造にしておく。
- ③ 心身機能の衰えに応じて、そのつど手を加えていけば住みこなせるように、段階的に改造が可能な計画を考えておく。

- ① マンパワーの重装備には多額の経費がかかるが、これからの時代は、設備にはたいして経費は

かからない。また、全戸を重装備する必要はなく、一部をかなり重装備しておけばよい。今後技術革新に伴い開発される機器類を、積極的に取り込むよう検討すべきである。

高齢者はボタンを押せないとか、機械に弱いとか言われるが、洗濯機やテレビ等、複雑なボタンを扱っている。将来の高齢者はより扱いがうまくなると思われる。

- ② 高齢者の特性に配慮し、安全かつ快適な構造・設備の確保に努める。

高齢、虚弱化した場合でも、身体の状態に応じて住みやすく、また介助もしやすく改造できるように、あらかじめ、構造・設備に配慮しておくことが望ましい。

必要に応じて選択（変更）できることが一番大事である。

現行制度の日常生活用具給付（貸与）等事業を、弾力的に活用し、シルバーピアの設備の充実に努めるべきである。

- ③ 改造の相談等に応じられるよう、住宅情報センターの設置が望まれる。そこでは設備や構造だけでなく、住まい方の相談まで行うことが望ましい。また、相談をサービスの供給に結びつける仕組みを用意すべきである。

住宅の改造費用を住宅供給側で持つべきか、自治体側のサービスと考えるべきかは難しい問題である。

地域の高齢化が進んだ場合、シルバーピアだけで間に合わないので、一般住宅を高齢者向けに改造する場合の補助制度等のきめ細かい援助が大切である。

二人用の居室は、一方が要介護になったとき、介助しやすい工夫や、改造ができるようにしておく配慮が必要である。

欧米では車椅子でも生活できることが条件である。細かく仕切らずワンルーム形式で入居者が自由に仕切って使っている。

日本人は和室と洋室の両方を望んでいるが、両室の間仕切りを工夫し、段差をとって、大きな1室にもなれるようにする必要がある。

第2章 設計計画のポイント

1. 立地条件

- ① コミュニティー施設が近くにある。
- ② 交通機関が利用しやすい。
- ③ 地形が平坦である。
- ④ 安全な平面歩行で移動できる。
- ⑤ 騒音がない。
- ⑥ 空気汚染がない。
- ⑦ 見晴らしがよい。

- ①② 高齢者の生活圏は狭く、居住地から半径300～500m程度が最も頻繁といわれている。バス停なども近くにあるとよい。

- ③ 住宅周辺の起伏は少なくし、段差、つまずきやすい所、突起などを避ける必要がある。

一段のみの戸外ステップは特に危険であり、やむを得ない場合は、色、仕上材などで目立たせる。

不意のスロープも足をとられたりするので、手すりなどで目立つようにし、滑らないようラフな仕上とする。

また、低い柵なども、つまずいて事故をおこさないよう、はっきり見えるように考慮する必要がある。

- ④ 横断歩道橋、横断地下道の類は、できるだけ避ける。

自動車、自転車など交錯しない道路空間にする。

- ⑤ 交差点、幹線道路のような騒音源から離れた所に配置する。

騒音は一日中家に居ることの多い高齢者には苦痛である。ただし、静か過ぎないようにする必要がある。人の生活が感じられる程度の音はむしろ好ましい。

- ⑥ 体の虚弱な高齢者にとって、きれいな空気は大切である。

- ⑦ 特に寝たきりの高齢者にとっては、窓から外を眺めて暮らすことが多く、眺望、方位、高低差を最大限に活かした配慮が必要である。

2. 高齢者配慮住戸の設置条件

- ① ワーデン住戸は1階にする。高齢者配慮住戸は特に階を指定しない。
- ② 日照が得やすい。
- ③ 見通しがきく。
- ④ 二方向避難が安全にできる。
- ⑤ 住戸への通路が夜目に暗がりにならない。
- ⑥ ゴミ処理場、集合郵便受け、牛乳受けなど共用部分が近く、雨の日も安全に行ける。

- ① 高齢による身体条件の低下と関連し、2階より1階が一般に好まれる。また1階の場合は物的環境条件を非常に整えやすい。

上階の場合はエレベーターをつける必要がある。

ワーデン住戸は1階出入り口近くとし、高齢者在宅サービスセンターに近い方がよい。

- ② 棟回りの地形や周辺建物の影響で、位置によっては日照時間が短く、風通しの悪い住戸がある。棟内での位置を検討し、北側斜面のある棟などは避け、居室回りへの日照が比較的長い棟や住戸を設定する必要がある。
- ③ 居室に長時間座っていても、地域社会の変化や情報が見えやすくする必要があり。また、事故の発見がしやすく、防犯上の見地からも、団地内で視線が通りやすい位置がよい。
- ④ 非常時だけ通る特別通路というものでなく、日常の出入りの通路として慣れ親しめ、しかも避難が可能な通路を反対側にとることによって、二方向避難を確保する。
- ⑤ 健康な高齢者は身体機能の低下をあまり意識しないことから、昼間と同様の調子で行動をし、思わぬ事故を招きやすい。また防犯上からも夜中も通路の見通しが大事である。
- ⑥ 日常性の強いものは、できるだけ各住戸の扉前にまとめて設けることが望ましい。

3. 住戸面積

- ① 住戸専用面積は、1人用住戸で30m²以上が必要と思われる。
- ② 一人用住戸であっても、介護者や友人も訪

れることを配慮すれば、二人が寝られる部屋が必要である。

- ③ 部屋が広くさえあればよい、というのではなく、狭くとも必要なものは収納できること等、各部屋ごとの住性能に十分工夫することが大切である。
- ④ ワーデンの住戸専用面積は70m²程度とし、この中に相談室として、4.5畳分程度の独立室をとり、安否確認の自動装置の監視装置他を設置する。
- ⑤ ワーデンの住戸内の玄関、便所には手すりを付け、段差を除き、高齢者配慮の設計を行う。

- ① 各室の出入りがアクセスしやすく、また水回り設備において介助しやすいゆとりある空間をとると、最低30m²以上必要となる。

民間住宅借上げ等の場合でこれに抛りがたい場合は、住宅建設計画法で算出された最低居住水準である25m²を確保することが望ましい。

- ② 私物倉庫のスペースを考える必要がある。捨てられない私物を部屋に置けるように配慮すると、6畳1間では十分でない。また、居間と寝室を区別する必要はない。6畳1間だと箆筒等を置くと布団もうまく敷けない。

6畳の洋間、4.5畳の和室ぐらゐのゆとりある広さが必要である。

- ④⑤ ワーデン用住戸に気軽に入って相談できるようにするには、独立した相談室が必要である。また、ワーデン室のあがりかまちや便所にも、高齢者のための配慮が必要である。

4. サニタリースペース

- ① 便所は居室の近くに設けるよう配慮する。
- ② 便器は腰かけ式のものをを用いる。
- ③ 便器の横に握りバーか手すりを設ける。
- ④ 便所内にコンセントを設ける。
- ⑤ 浴槽は縁高が低く、腰をおろして入れるタイプを用いられるようにする。
- ⑥ 浴槽の横に握りバーか手すりを設ける。
- ⑦ 上下可動式のシャワー掛けを工夫する。
- ⑧ 洗面台はもたれかかっても大丈夫なものを

しっかり取り付ける。

- ⑨ 洗濯機の横に握りバーか手すりを取り付ける。物干しも低くつける。
- ⑩ 便所、浴室等の間仕切りを取り除けば、車椅子の使用等がしやすくするためにワンルームとなるように配慮しておくといよい。扉は外開きか横引き戸とする。
- ⑪ 水平移動装置の取り付け経路を考えておく。

- ① 高齢者は便所に行く回数が多く、がまんもきかないので、便所はできるだけ居室の近くに設ける必要がある。
- ②③ 立ったり、しゃがんだりの動作が楽なように、便器は腰かけタイプとし、その脇に握りバーか手すりを設ける。
手すりはタオル掛け兼用（例えば木製のものなど）の形で目立たないように設ければ、一般住戸としてのイメージになり、高齢者が自然に使える。
手すりが取り付けられるよう、最初から裏打ち等の配慮をしておくことが大事である。
- ④ 暖房便座や洗浄装置付き便座がいつでも取り付けられるよう、また暖房器具を持ち込めるよう、便所内にコンセントを設ける。
- ⑤ 浴槽の出入りの困難さを取り除くため縁が一般の浴槽より低く（400mm程度）、幅広で腰かけて入ることもできるタイプの浴槽を据えると出入りが楽になる。脳卒中の後遺症で片足が曲がらない時もあり、長手方向の内法寸法は、1050mm程度がよい。
- ⑥ 出入りが楽になるよう、浴槽の脇の壁に握りバーか手すりを設けるか、浴槽自体に簡単な手すりを設ける。
- ⑦ 浴槽の脇に、上下可動のシャワーを設けると、各人が使いやすい高さに自由に調節できるとともに、受軸を縦手すりとして用いることもでき、浴槽への出入りがより楽になる。
- ⑧ 洗面台は高齢者が不意に寄りかかっても安全なように、体を支えられるものを強固に設置し、横に握りバーか手すり（タオル掛けを引き抜き50kg）を取り付ける。
- ⑨ 洗濯機置場は、高齢化に伴って身長が低くなる

ことを考え、低くすることが大事である。

高齢者は高い物干しが使えないから、乾燥機の要望が多いと思われる。

アメリカでは外に干せないためもあるので、単身者には洗濯機を置かせず、共用の洗濯コーナーに乾燥機を置いている。

共用の洗濯コーナーを設け、そこを社交の場として、積極的に位置づける方法もある。しかし、汚物のついた物を洗うのではないかと共用は嫌がられるので、居室に洗濯機のスペースを確保した上で、共用の洗濯コーナーを考えることが必要である。

- ⑩ 便所、浴室、脱衣室、洗面所などは、それぞれ独立して設けるが、各間仕切りを取り除けば、ワンルームとなり、介助がしやすく、車いすの使用もよりしやすくなるような配置で当初から設計しておくといよい。

内開き戸は中で倒れた時救助しにくいので、扉は横引きがよい。もしくは、外開きにすべきである。

片まひになったり車椅子になった場合、本人や同居者が便利なように、浴室と洗面所間の壁を取り外せたり、便所の壁を容易に広げられるよう、改造の可能な構造上の配慮が必要である。

- ⑪ 歩けなくなったとき介助しやすいように、居室から浴室、便所への水平移動装置（水平トランスファー）の取り付け経路を、他の居室を通らなくてもすむように配慮しておくといよい。

また、そういう経路は、居室から他の居室を通らないでサニタリースペースへ行けるよう配慮することにもなり、プライバシーが守れる。

5. 段差の解消と幅のゆとりーモビリティ性（移動の自由）

- ① 玄関口へは平坦部もしくは1/15以下のスロープでアプローチできるようにする。
- ② 水廻り、和室等への出入口も含めて、住戸内の段差をなくす。
- ③ 廊下等の通路幅は有効850mm以上、ドア幅は有効800mm以上確保する。

いわゆるモビリティハウスとは、一般住宅の中

で、わずかの条件を配慮するだけで、軽度の障害に幅広く対応できるようになっている住宅で、少し体が不自由になった高齢者には非常に適している。もちろん一般の人にとっても、より暮らしやすい形の住宅であるといえる。

その要件は、

ア. 平坦部もしくはスロープから住居にアプローチできること。

イ. 各室、サンタリー、台所が入口と同一レベルであること。

ウ. 主な部屋への通路、入口を標準車椅子が楽に動ける幅にすること。

の3点であり、できれば全ての一般住宅にこのモビリティ性を取り入れることが要求されてくる。

- ① 住戸へのアプローチである共用部分も、ゾーンとしての十分な配慮が必要である。

アプローチは、スムーズに通れるようスロープを設置する。スロープの勾配は屋内1/12以下、屋外1/20以下とする。

玄関の上りかまちの高さは20mm ぐらいの高さがよい。

防災対策として、段差の無い形での避難ルートを確認する。

- ② はって動くにも、杖、車椅子を使用等の利便を図るため、住戸内部は、水廻り、和室への出入口をも含めて、段差なしとする。
- ③ 杖や車椅子使用者が動きやすいように、また支えられて歩くときに2人並んで通れるように、通路の幅は有効で900mm 以上あるのが望ましい。将来廊下に手すりを設けることも考えられると有効850mm 以上は絶対に必要である。

また、居室、ダイニングキッチン、サンタリー入口のドア幅は、有効800mm 以上とする。

6. 団らん室

- ① 団らんを誘いやすい位置に設ける。
- ② グループで集まって落ち着ける小部屋も工夫してつける。

- ① エレベーター・ホール前、廊下のふくらみ、などに、ロビー風に椅子・小卓などを設けるのも一案である。

しかし、暖房がないと冬は使えないので工夫が必要である。

廊下にくぼみがあり、ベンチが置かれている形態も、声をかけ合って生活していくのに役に立つ。

- ② 集会所の面積を5割増して、高齢者用団らん室を設けた例もある。

ロビー風のものだけでなく、ドアが付いた小部屋もあった方が望ましい。

第3章 建築設計指針

1. 建物の要素と仕上げ

(1) 階段

- ① 階段は踏面250～270mm、蹴上げ180～200mm、有効幅850mm 以上がよい。
- ② 蹴込み板のない階段や、つまずきやすい形状のものはさける。
- ③ 段鼻でつまずいたり、踏みはずしたりしないような配慮をする。
- ④ 急な方向転換及び蹴上げ、踏面寸法の急な変化を作らない。
- ⑤ 廻り階段、らせん階段の類はさける。
- ⑥ 1番上及び下の段は廊下からひかえる。
- ⑦ 2段以上の屋内階段には手すりを設ける。
- ⑧ 手すり高は700～850mm、2段に設けるときは650mm と850mm が適している。
- ⑨ 手すりは両側がよく、途中で中断したり、端部を急に終らせたりしない。
- ⑩ 手すりは丈夫なものをしっかり取り付ける。

- ① この階段寸法だと松葉杖の使用者も上ることができる。国際的には蹴上げ160mm、踏面300mm が望ましいとされている。

- ② 蹴込み板がないと、足をすべらせたり不安感を与えたりするのでさける。段鼻にひっかかりのあるものなどもさける。

- ③ 踏板と蹴込み板の色はコントラストをもたせたい。段鼻にもコントラストをもたせて、踏みはずすことのないように明確にわからせる。

ノンスリップは望ましいが、逆につまづいたり

すべったりしないよう、盛りあがったものや、溝が平行に走っているものなどはさける。

④⑤ 高齢者は急な動作の変化にはついていけない。ひねり動作のいるらせん階段などは苦手で、めまいを起こしやすくなるし、弱視の場合には方向感覚を失ってしまうのでさける。

⑥ 一番上の段は転落の危険をさけるため、少しでも広い場所を設けてから階段をはじめたい。

一番下の段を廊下にはみださせることも、つまづく原因になるのでさけること。

また、接続している階の床と、階段の一番上と下とは、色、仕上材を変えるなどして、はっきりと対比させたい。

⑦⑧ 他の家族のことなども考えると、手すりはうまくデザインされた2段のものを用いることが考えられる。

⑨ 体の片側が不自由な高齢者などのためには、手すりは両サイドに必要である。

手すりは、途中で切れたり急に終わったりしていると、特に弱視の場合など、手をすべらせたりして危険である。体の支え用につけた手すりが途中で切れると、先に進めなくなったりする。

手すり端部は少なくとも450mm以上水平のばし、端部は壁側に曲げておく。やむなく急に終わるときは、立上り、渦巻飾りなどをつけて、端が明確に分り、手をとめることができるようにする。

⑩ 手すりは、目まいなどで不意に倒れかかっても十分支えられるよう、構造的に安定でかつ安全だという確信のもてる外観にする。

装飾的な手すりは、ぎざぎざや尖ったところがないようにする。

手すりの形状は円形に近いものが把みやすくてよい。

(2) 敷居・ドア

- ① 敷居には段差をつけない。
- ② ドア幅は有効800mm以上とる。
- ③ 把手は開閉、施錠操作のしやすいものとする。
- ④ 全面ガラスの入った戸は、はっきりと目立つようにする。
- ⑤ ドアストッパーを取り付けるときは、つま

ずかないように注意する。

- ⑥ ドアクローザーはゆっくりと作動し、騒音のないものとする。
- ⑦ ドアは開けたとき、通っている人や別のドアにぶつからないように設ける。
- ⑧ 便所・浴室のドアは外から開けられるものとする。

① 敷居のレールや溝も、足をとられたりしないよう、形状に注意し、色などで、あるのがはっきりわかるようにする。

② 杖・車椅子の使用者が通りやすいように、また、支えられて歩くとき通りぬけがしやすいように、ドア幅は800mm以上とする。

③ レバーハンドルだと関節炎の高齢者でも操作しやすい。丸型のノブより大きな六角、八角形のものの方がよい。先がとがっているのは危険であり、水平に突出しないようにする。

引手も手をかけやすい形状のものとする。

④ 全面ガラスの入った戸は、くもりにしたり、無目をくっきり入れたりして、目の弱った人にもあるのがわかるようにする。

⑤ ドアストッパーは取付位置に注意し、ドアの下端などに設けない。また、はね返りなどのないものを用いるようにする。

⑥⑦ 高齢者はとっさに身をかわせないので、ドアの開く方向に注意する。また、便所・浴室では、倒れた人を傷つけることのないように、ドアは内開きにしない。引戸がより好ましい。

(3) 窓

- ① 窓は開閉、施錠操作がしやすい形状のものを設ける。
- ② 視界をさえぎる位置に枠、無目をつけない。
- ③ 窓辺に立った時、ふらついても危険のないようにする。
- ④ 網戸を設けるよう工夫する。

① 窓の開閉、施錠は、高齢者の手の届きやすい位置で簡単に操作できるよう工夫する。

② 居間の窓などは座った時の目の高さを考慮し、寝室では寝たままの姿勢でも外が眺められるよう

配慮する。

③ 特に2階以上の窓で、腰高が床上800mm以下の時は、横木、手すりをつけたり、床をつき出したりして、安全に対処する。

④ 夏など、虫を防いで、風通しを確保するために、網戸は設けることが望ましい。

(4) 壁仕上げ

① 壁面のコーナー部は危険でないようにする。

② 壁材は汚れにくく、肌に傷をつけない材料を用いる。

③ 照度の低い所では、光を吸収する色の仕上材はさけるようにする。

① 視力などが衰え、ぶつかった時、また、倒れかかったりした時も、けがをしないよう、壁の面取り等に十分配慮する。

② つたい歩きをしたりすることも多いので、汚れにくく掃除が簡単で、かつ不意に寄りかかったりしても皮膚を痛めない仕上材を用いる。

③ 特にホール、廊下などでは、明るい色の仕上げで、ものがよく見えるようにする。

(5) 床仕上げ

① 住居内の床は同一レベルとし、段差はつけない。

② 滑らない床材を用いる。

③ 静かで弾力性のある材料を用いる。

④ 掃除とメンテナンスが楽で、足寒にならないような材質のものとする。

⑤ 色は明るさ、汚れにくさ、ムードを考慮して決める。

⑥ 環境理解の助けとなるよう材料のテクスチャ、色彩をかえる。

① 一段だけのステップ、わずかなレベル差は、視力が弱り、杖をついたり、足をひきずったりして歩く高齢者には、特に危険であるのでさける。

② 普通に歩くときはもちろんのこと、杖をついた時にも滑らない材料を用いる。

特に水廻りでは、ぬれても滑らないことが大切である。

③ 音が響かず、ころんでも衝撃が少ないものを選ぶ。ただし、柔らかすぎるものは、かえって足をとられることがあるので注意する。

④ 年をとると、寒さがこたえるようになるので床材は保温性のあるものとする。

特に便所の床などは汚しやすいので、普段は乾いて暖かみのあるもので、簡単に掃除できるものが望ましい。

⑤ 床材は明るい方が汚れが目立ちやすくなる。反射率20%~40%の色が最も汚れが目立ちにくい。色相ではイエロー系かイエローレッド系（マンセル記号YとYR）がよいといわれる。また床に派手な模様をつけると、ものと絵との区別がつきにくくなり危険である。

⑥ 視力の弱っている高齢者に対しては、テクスチャ、色彩を変えることで、まわりの様子がわかるようにする。色の対比によって、危ない箇所（やむなく作った段差、突出物など）を読みとらせるようにする。

ただし、材質が急に変ることで、つまずいたり滑ったりしない配慮が必要である。

2. 各部スペース

(1) 玄関・廊下

① 玄関口は平坦部もしくはスロープでアプローチできるようにする。

② 玄関の入口は雨風から守られている。

③ 郵便受けは、楽な姿勢で取れる位置である。

④ 玄関ではくつのはき替えがしやすいようにする。

⑤ 廊下は有効幅で850mm以上とる。

⑥ 廊下には必要に応じて手すりをつける。

① スロープは屋内で1/12、屋外で1/20以下の勾配とし、できれば手すり付きが望ましい。

② 玄関が直接外部に面している時は、十分な広さのひさしを設ける。

④ くつのはき替えは座った姿勢でできることが望ましい。しゃがむ時のための縦手すり等を取り付ける。

⑤ 杖や車椅子を用いても通れるように、また支え

て歩く時楽なように、廊下は有効850mm以上の幅がほしい。

- ⑥ 足腰が弱ったとき体を支えるため、あるいは視力が弱ったとき方向がわかりやすいように、必要に応じて手すりを設けるとよい。

手すりの高さは750～800mm。手すりの端部が切れているのは危険なので、壁側等に曲げておく。

(2) 台所・食堂

- ① 通りぬけの回数ができるだけ少ない配置とする。
 ② ガス・調理台の配置に注意する。
 ③ 作業面高や手の届く範囲を、高齢者の人体寸法から考える。
 ④ 設備・機器は楽に操作でき、使い誤ったときも危険の少ないものとする。
 ⑤ 食堂は台所から直接アプローチできる所に配置する。

- ① 台所の通りぬけの回数が多い程、ぶつかったりものをひっかけたり事故が多くなり、敏捷性に欠ける高齢者には危ないものとなるのでさける。

- ② 窓・ドアのそばにガス台を置くと、風で火が消えたり、なべの把手をひっかけたりの危険につながりやすい。

ガス台を壁際に置くことも、なべなどが扱いにくく、把手が手前につき出したりして危ない。作業台→流し→作業台→ガス台→作業台の順が安全ですすすめられる。

電磁調理器の置場を考える。

- ③ 高齢者は全体的に小柄で、関節の曲る角度も狭いので、台所設備の高さ、奥行に注意する。作業面720mm、シンク上端800mm以下が、高齢者の人体計測から割り出した 2σ (σ は標準偏差)の範囲内であり妥当と思われる。

踏台を使うのは、転倒、つまずきの原因になるのでさけるべきである。

また、椅子に座ったまま作業をする人も多く、下部に足の入る型が望まれる。

- ④ 高齢者はもの忘れをすることを前提にした安全対策を考える。

ガス使用箇所はなるべく少なくし、ガス調理器

を使う場合、種火や炎の吹き消えによるガス洩れを防止する装置のついたものとする。元栓も操作しやすい場所に設置する。

電気や電磁のコンロが望ましい。

- ⑤ 食堂は台所に隣接させるか、あるいはワンルームにして、動線をできるだけ短くする。

(3) 居室

- ① 日あたり、風通しが良いようにする。
 ② 広さは最低6畳必要である。
 ③ 枕元にものを置けるスペースがほしい。
 ④ 床の間、神棚、仏壇置場を考慮する。
 (1000mm×2000mm程度のアルコーブ)
 ⑤ 居室の二方向避難を確保する。一時避難としてバルコニーに直接出られるようにする。
 ⑥ 床仕上材として畳は有効である。
 ⑦ 寝たきりの際の介助用に水平移動装置（水平トランスファー）の配慮をする。

- ① 1日の大半を自室で過ごす人も多いので、快適な環境が得られるようにすることは重要である。日光を、その明るさや暖かさ、生命力をここのほか好む傾向がある。夏の西日さえ歓迎する場合がある。

風通しも良くして、いつもさわやかな環境にいられるようにする。

- ② 夫婦で就寝する場合や、思い出の品など置くことを考えると、広さは最低6畳は必要であろう。介助者の仮眠のことを考えると、続き間が必要であり、2室構成が必要である。

- ③ 高齢者は、よく利用するものを手元におく傾向があり、寝込んでいる時には枕元にものを集める。また、ふとんの上げ下ろしの難しさからベッドにかえる人もふえてくるので、その場合にサイドテーブルが置けるようにも配慮しておく。

- ④ 床の間は、趣味の生け花や思い出の品を飾る場所として、また精神的ゆとりの間として、設けることが望ましい。

年をとると、宗教的なものに関心が強くなることを配慮する。

そこで、部屋の一画にアルコーブをとり、就寝スペースとリビングスペースを分けることがよく行われているが、ここでは1000mm×2000mm程

度の板だたみを設けて、そこを多目的に利用することを考えるのも一案である。

高齢者が健康で余裕があるときには、この一角を床の間に花を活けたり趣味のものを飾ったりするのに用いたり、持ち物が多い場合などには収納スペースとして用いることができる。

また、動き回るのが大儀になれば、電熱器やポットなどを置いて簡易台所風に用い、手元でお茶など入れることができる。

これらの場合、必要となればカーテンで目かくしできるように、その部分にカーテンレールのみ当初から取り付けておくとよい。

さらに、寝込んだりすることが多くなれば、この部分にふとんを敷いてカーテンで仕切れば、接客なども自由にできる。また二人で暮らしている時には、一方が病気になったとき、他者がそれを妨げずに生活できて便利である。

そしてすっかり寝たきりになった時には、そこにポータブルトイレなど置けば専用便所にもなる。

このように、アルコーブを設けることにより、そこを床の間→収納スペース→簡易台所→ベッドリセス→専用便所という風に、住み手のニーズに応じた利用の仕方ができる。

高齢者が、自分の生活様式や心身の状態に合わせて、自由な使い方ができるスペースを設けておくことは意義がある。

- ⑤ 居室から直接戸外へ出られるということには、二つの大きな利点がある。

一つは住戸の二方向避難が成立することである。これは注意力と動作が緩慢になってきている高齢者が、一日の大半を自室で過ごすことを思えば重要なことである。

もう一つは、高齢者の楽しみの一つと言われる植木、鉢植の世話がしやすいことである。屋外の生活に自室から直接入り込めるということは、肉体への負担も少なく、心の安らぎにつながる。

- ⑥ 1部屋だけだったら、ベッドを置いても使える畳が無難である。畳は坐っても良いソフトな床材であり、断熱材でもある。

畳部屋は身体状況に合わせて、布団でもベッドでも使え、支障なく生活できる。

- ⑦ 寝たきりになった時、介助がしやすいように、

浴室、便所への水平移動装置（水平トランスファー）の取り付け経路を考慮しておくとうい。

できれば他の居室を横切らなくてすむように間取りを考えておく。

(4) 便 所

- ① 便所は居室の近くに設ける。
- ② 広さは1500mm×1200mm以上とれる工夫をする。
- ③ 腰かけ式便器が使用しやすい。
- ④ 便器の横に手すりを設ける。
- ⑤ 座位で使える位置に、トイレットペーパーを取り付ける。
- ⑥ 水洗バルブは操作しやすいものとする。
- ⑦ コンセントを設ける。

- ① 便所の問題点としてあげられるのは、遠い、寒い、狭いということである。

高齢者は排泄回数が多く、がまんもきかないので、夜よく便所に行く。便所は居室の近くに設けるか、または専用便所を設ける。

- ② 介助スペースを考えると、広い便所がほしい。脳卒中などの片まひ者も多いため、杖使用のできるスペースをとりたい。扉幅は800mmとり、出入口に段差をとらない。

- ③ 足腰の弱い高齢者には和風便器は使いづらいし、しゃがんで立ち上がる動作は、循環器系障害、高血圧に悪い。特に段を設けた大小兼用和風便器は、上り下りが危険であり、さける。今後は汚物流しも兼ねたスロップ便器なども望ましい。

- ④ タオル掛け兼用の手すりにしてもよい。横手すりだけでなく縦手すりもつける。あまり目立たず柔らかな色調のものがよい。木製など手になじむものがよい。

- ⑤ 座って手の届く位置にトイレットペーパーを取り付ける。手すりにぶらさげてもよい。

- ⑥ 水洗バルブは軽く操作しやすいものとする。

(5) 浴 室

- ① 浴室は介助スペースを見込んでおく。
- ② 浴槽は据置型より埋込型とする。
- ③ 据置型の場合、縁高は洗い場から45mmぐらいとし、縁の一部を広げるよう工夫する。

- ④ 適切な場所に手すりを設ける。
- ⑤ 床、浴槽、壁の仕上げ等は石けん水でぬれても滑らず、肌をすりむいたりしないものとする。
- ⑥ 突起、段差、出隅など、つまずくおそれがあるものや、転倒したとき危険なものは作らない。
- ⑦ 浴室内に入浴用具の置場を作る。
- ⑧ シャワーの出口の高さは調節できるようにする。
- ⑨ トランスファーのための補助器具の使用を考える。

① 高齢者は心身機能が低下したり、あるいは病気のために、自力で入浴が困難になる可能性が高い。

介助しやすいためには、浴槽の2方向を空けることが望ましい。

② 埋込型にすると、入るときは床からの立上りが低いので、出入りや湯をくみ出す作業が楽であり、また、同じ面積でも洗い場が広く使える。

③ 据置型の場合は、浴槽の縁に腰をおろして入れるタイプを用いるとよい。

典型的な洋風バスは底が傾斜し、肩まで湯がつかからないので、高齢者には使いづらい。縁高は40mmぐらいが望ましい。

④ 手すり自体が、つまずきや、ぶつかりの原因にならぬよう注意する。

出入りには、縦手すりが有効で、座るまでの支えにもなる。

浴槽の壁側に横手すりをつけると、浴槽内で安全に体を支えたり、動いたりできる。

くつろぎの場としての浴室に、つるつるの金属性の手すりは好ましくない。表面がちりめん状になったものや、塩化ビニールなどすべりにくい材料でカバーしたものを用いる。

⑤⑥⑦ 浴室内には湯気がこもったり、めがね等をはずしたりで物が見えにくい。裸でもあり、転倒などには十分注意する。

石けん等は床に置かず、壁に埋め込まれた用具入れを作るようにする。

浴槽の床にも、ゴムマットを敷くなどして、すべらないよう工夫する。

⑧ 座ったまま使えるハンドシャワーは便利である。洗髪、体のすすぎなど、目的に応じて好みの高さで固定できることが望ましい。

⑨ トランスファーのための補助器具としては、据置型のリフトや吊り下げ型のホイスト等がある。浴槽まで来るのが不可能なときは、ホイストで運ぶのが便利だと思われる。

(6) 洗面・洗濯室

- ① 洗面台は一般より少し低めが使いやすい。
- ② 手洗器は寄りかかっても安全なものとする。
- ③ タオル掛兼用の手すりを設ける。
- ④ 洗面の際、頭、ひじなどが物にぶつからないよう配慮する。
- ⑤ 防水パンは足もとのじゃまにならないようにする。
- ⑥ 乾燥器の設置・風呂場の乾燥室化など工夫を加える。

① 洗面台は高すぎると袖口が濡れたりして、使いづらい。

ひじの高さに合わせて決め、ボールの底に手が届くように高さを決める。下端をあけておけば、腰かけたり車椅子でも使える。

② 洗面時は体が不安定になり、手洗器にもたれかかることが多いので強固に取り付ける。

③ しっかり取り付けたタオル掛けをそばに設けると、手すりがわりになる。

④ 洗面の際、頭、ひじなど体の一部がぶつからないよう、鏡、棚、収納ボックス等の配置に注意する。

⑤ 防水パンは、つまずいたりしないように配置する。冬場のことを考えると、洗濯スペースを屋外に置くのはよくない。

(7) 収納スペース

- ① 手の届く範囲に収納スペースを設ける。
- ② 種々の収納スペースを多く取る。
- ③ 家具を置くための壁面を多く取る工夫をする。
- ④ 隅材、縁材は可能な限り角をとって丸くする。

⑤ 頭より下の位置の開き戸を設けないよう注意する。

① 平衡感覚などが衰えてくると、背のびや踏台利用による転倒事故がおこりやすい。居室では、1700mm以上の高さに収納スペースを設けるのはさげたい。

上部空間は回転して下に降ろせるハンガー掛けなどの機器を活用するのがよい。

住戸全体をとおして、よく用いるものの収納には、腰から目の高さの間にしまえるようにする。ものを持ったままでしゃがんで立ち上る動作は、高齢者にはつらいものである。

ふとんの出し入れの困難を訴える人も多く、居室の押入れの中段は、一般より低くする。(下段に引き出し式のみ入れをつけるのもよい。)

②③ 高齢者は、日常生活に必要なものに加えて過去につながるものを大事にもっているため、持ち物が多い。それらをしまっておけるスペースを確保することが望ましい。

手の届く範囲が狭い上、思い出の家具なども日常生活の中におくので、横に長い壁スペースが必要となる。

④ ぶつかったときけがをしにくいように、戸棚家具などはできるだけ角のないものとする。

⑤ 低い位置の開き戸は、開け放しになっていると、視力の弱った高齢者など、うっかり頭をぶついたり、かがんだ時顔をぶついたりするので注意する。

台所、洗面所などでは、スペース節約の意味からも引戸の方がよい。頭より上では、開閉のしやすさから開き戸がすすめられる。

(8) ワーデン用住戸

- ① 1階の出入り口近くに設ける。
- ② 玄関、便所、相談室への出入り口は段差を除き、ドアを800mm以上をとる。
- ③ 玄関の靴のはき替え部、便器廻りに高齢者配慮の縦手すり、横手すりをつける。
- ④ 相談室内に安否確認の自動装置の監視装置を付ける。
- ⑤ 相談室は4.5畳程度の相談空間とし、ワーデンの家族居室から独立させる。

⑥ 高齢者配慮住戸からの緊急通報を受けて、対処する設備を付ける。

②③ ワーデン用住戸にも、高齢者用に配慮しておく必要がある。

④ 住戸内の健全な生活リズムが自動的に確認される装置がいくつかある。

⑥ 緊急通報に必要なデータを登録し、活用に必要な機器を用意する。

(9) 屋外スペース

① 物干し場は手近で行き来しやすい場所とする。

② ふとん干し場を確保する。

③ ぬれ縁など半戶外空間を設ける。

④ 植栽スペースを設ける。

⑤ 住戸から、庭、もしくはバルコニーに簡単に出入れるようにする。

① 物干し場へは、物を持って行くので、特に足もとの安全に注意する。ハードな作業なので、高さに注意し、上げ下げが楽なように工夫する。

② 寝ついたりするようになると、ふとんを干す必要が多くなるので、ふとんを干せる場所を確保しておく。

③ 体が衰えてくるにつれて、外に出づらくなっても自然の空気や日光の中にいられるよう配慮したい。

バルコニーなどを単なる物干し、もの置きにせず、高齢者が憩える空間にする。

④ 高齢者は庭いじりが非常に好きである。バルコニーなどに植栽を楽しめるスペースを設ける。

また、庭、バルコニーにも給水設備を設けたい。水やりなどの際、重い水を運んだり、長いホースを引っ張らなくてもいいよう、給水設備を整えたい。

⑤ 戸外に出る時、段差などでつまずくと、屋内より一層危険である。突起部など作らないよう気をつける。

3. 設 備

(1) 水栓金具

- ① 関節炎の人にも操作しやすい形状のものを
用いる。
- ② 水栓金具は手が届きやすく安全な位置に取
り付ける。
- ③ 混合水栓とする。
- ④ シャワー、温湯が自動調節できるものがよ
い。

- ① 水栓金具は、テコ作用を取り入れたものがよ
く、レバー式ハンドルのもので使いやすい。
- ② 水栓金具に体の一部などひっかけてけがなどし
ないよう、取り付け位置に注意する。
- ③ 温水栓と冷水栓に分ける場合は、視力の弱った
高齢者でも見まちがうことのないよう、温水、冷
水の区分を明確にする。
- ④ 手足を動かすににくい高齢者がやけどすることの
ないよう、給湯は温度が自動調整されるものを考
える。

(2) コンセント・スイッチ類

- ① ブレーカーなどは見えやすく手が届く位置
につける。
- ② コンセントは、使いやすい位置に設ける。
- ③ スイッチは入口近くに、ドアの把手の高さ
に設ける。
- ④ 居室では、ベッド、ドアの双方から点滅で
きる3路スイッチを用いる。
- ⑤ 廊下や階段では、両端から照明スイッチの
操作ができるものとする。
- ⑥ 廊下・便所などには、明り付きスイッチを
つける。
- ⑦ 水廻りのコンセント、スイッチの絶縁には
十分気をつける。

- ② スイッチは、背のびしたり、腰をかがめたりし
なくてもよいよう、腰から目の高さまでの間に取
り付ける。

また、踏台などを置きやすい工夫をする。

洗濯機、冷蔵庫など専用コンセントを設ける場
合はその位置に注意する。

便所には、暖房便座や洗浄装置付き便座が使える
よう、専用コンセントを設けておくのがよい。

コンセントの数が足りないと、長いコードを用
いたりするためひっかかったりして危険である。

- ③ スイッチをドアの把手と横一線につけると手
さぐりでもわかりやすいし、関節炎などで手が曲
げにくい時にも便利である。
- ④⑤ 暗やみでの転倒をさけるため、常に灯のつい
た場所で行動できるよう配慮する。
- ⑥ 明り付きスイッチを適宜設けて、不必要な手さ
ぐりをさける。特に夜中断続的に利用する場所な
どには配慮する。
- ⑦ 水廻りでは、うっかり水などがかかって感電し
ないよう配置に留意し、安全装置付きのコンセ
ント等を用いる。

(3) 照 明

- ① 居室では2面採光がとれるよう工夫する。
- ② 入口照明は白熱灯がつけられるよう工夫す
る。
- ③ 居室の照度は150ルクス以上とする。
- ④ 各室の光のコントラストは最小限にする。
- ⑤ 納戸、倉庫にも十分な照明をつける。
- ⑥ 手暗がりで作業する危険をさける。
- ⑦ 仕事をするときは、一般の2倍の明るさが
必要である。
- ⑧ つまづきやすい所では照度を上げ、影がで
きにくいよう配慮する。

- ① 2面採光にするとまぶしさが最少となり、光の
質がよくなる。天光が望ましいが、できない場合
は人工照明で工夫する。高齢者は長時間窓から外
を眺めるので、特に居室に配慮する。

- ② 蛍光灯は色が悪くちらつくので、白熱灯の方が
良い。

- ③④ 照明は安全を左右するので、全体照明が必要
である。まぶしさが直接目に入らないようにす
る。

年をとると、目の慣れるスピードが遅く、視野
がかすむので、各室の照度をあまり変えることは
さけない。

- ⑤ 薄暗がりであるいは懐中電灯を片手にものを捜
すのは、高齢者には困難で危ない作業である。

- ⑥ 台所などで、手暗がりで作業するのは危険であり、照明の位置には十分注意する。
- ⑦ 作業するときは、対象への照明を強くし、その周囲を比較的暗くするとよい。ただし周囲の明るさが対象の1/3以下だと、かえって目が疲れる。
- ⑧ やむなく作った段差などのあるところでは、つまづかないよう照明にも気をつける。階段などには乱雑な濃い影ができないよう、採光、照明の位置には十分注意する。

(4) 冷暖房

- ① 居室を一般より暖かくするよう工夫する。
- ② 熱の分布状態にも配慮する。
- ③ 温度はあまり変化しないようする。
- ④ 便所、住戸内廊下も均等に保温する。
- ⑤ 浴室、脱衣室も暖房できるようにする。
- ⑥ 暖房設備はコントロールの簡単なものとする。
- ⑦ 安全性の立場から、できるだけ電化の可能性を拡げる。

- ① 高齢者は寒さをより厳しく感じる。暖房形式はセントラル・ヒーティングが最良である。24℃±1.5℃に保ちたい。
- ② 神経痛などを患う高齢者には、特に足もとを暖かくする必要がある。その意味で床暖房は望ましいが、床面が26℃以上になると、かえって不快になるので注意すること。
- ③④ 温度の急変は高齢者の体に悪い。±3℃以下の変化にとどめたい。
また、高齢者は便所に立つ回数も多く、廊下などは、冬でも夜間10℃以上に保つように配慮したい。便所は脳卒中などを防ぎ、快適に利用するためにも、局所暖房でもよいから保温するようにしたい。
- ⑤ 高齢者にとって、入浴は楽しみの一つである。安全な方法で脱衣室も暖房を可能とする。
- ⑥ 暖房設備のつまみ類などは、楽に手が届く所にあるようにする。操作をあやまっても安全なものとする。
- ⑦ ランニングコストでなく、理想的には安全性が重要である。しかし入居者の所得を考慮すると、コストにも配慮する必要がある。

電気やガスなど各種機器の技術革新とも合わせて、十分検討の上、熱源を決める必要がある。

(5) 換気、しゃ音

- ① 部屋換気がしやすい設計にする。
- ② 窓より高い位置で換気することも考える。
- ③ 浴室、便所、台所には換気できるようにする。
- ④ 換気扇の調節は低い位置でできるようにする。
- ⑤ 住戸全体のしゃ音性に注意する。
- ⑥ 住戸内における居室のしゃ音を考慮する。
- ⑦ 便所のしゃ音には特に気をつける。

- ①② 高齢者は寒さやすきま風が苦手で、部屋を閉めきりがちになる。短時間に効率よく空気の入替えができるように、開口部の位置を考える。これは風通しのよさにもつながる。

また、高齢者は臭覚などが衰えて、臭いなどがこもっていても気がつかないことが多く、冬など窓を開けるのをいやがるので、室内の高い位置に換気扇を取り付けることも考えられる。

- ③ 湯気や臭気がこもったり、ガスを使ったりする場所は、必ず換気扇で換気するようにする。
- ④ 換気扇は高齢者が楽に操作できるものとする。ひも式やスイッチ式のものなどがよい。
- ⑤ 高齢者は静けさを好み騒音に敏感な反面、聴覚の衰えから、テレビの音を大きくしたり、大声で話す傾向がある。自宅に長くいることも多く、しゃ音には十分注意する必要がある。

ただし、遠くからの物音は、適度な刺激があり、存在の安心感を与えるので、むしろ聞こえた方がよく、完全すぎる防音はよくない。

- ⑥ 高齢者は寝起きの時間がずれる上、寝つきが悪く、少しのことで目を覚ましたり、また、昼寝・休息をとったりで、1日の大半を自室で過ごすことも多いので、他としゃ音できるつくりにしたいい。
- ⑦ 高齢者に夜尿回数が多く、本人も家族も、夜中の水洗の音が気になるので、配管のしゃ音に配慮し、消音型便器を使うことが望ましい。

東京都におけるシルバーピア（新しい型の高齢者集合住宅）のあり方について

(6) 非常警報

- ① 浴室、便所、居室には、非常時の通報システムを確保する。
- ② 緊急ベルは、浴槽、便座、寝床から手の届く位置に取り付ける。
- ③ ガス漏れ警報器を取り付ける。
- ④ 火災報知設備を取り付ける。
- ⑤ 玄関扉、便所扉、台所水栓などに安否確認の自動装置を付ける。

- ① 2人用の場合は家族に知らせればいいが、ひとりぐらしのときは、隣人につながるかまたは住戸の入口で鳴るものを設置する。
- ② 緊急ベルはひも式にして、FL+500mm以下にたらしおくと、起き上がれないときにも使いやすい。最近では、ペンダント型で常に首にぶらさげておける小型のものも開発されている。
東京都の緊急通報システムは、各高齢者がペンダントや押しボタンで発信し、これが各住戸の電話回線をつうじて消防庁に連絡される。消防庁は本人確認の上、救急車が出動し、同時にワーデンにも連絡が入る。
- ③④ 高齢者は耳の遠い人が多いため、ガスもれや火災の警報は、視覚的にも確認できる方法を取る。

3. 検討経過

(1) 委員会

区分	開催日	検討内容
第1回	62. 6.12	(1) 委員会設置の趣旨説明 (2) 今後の運営について (3) 会議の取扱いについて
第2回	62. 7.18	(1) シルバーピアのあり方について
第3回	62. 8.10	(1) 新樹苑の視察
第4回	62. 9.12	(1) 建設・設備について
第5回	62.11.28	(1) 建設・設備について
第6回	62.12.26	(1) 建設・設備等について
第7回	63. 1.22	(1) 管理・運営等について
第8回	63. 2.27	(1) 住宅・都市整備公団におけ

		るシルバーピアの推進について (2) シルバーピアのあり方について
第9回	63. 3.10	(1) 北町高齢者センターの実施状況について ア 視察 イ 北町高齢者センターの実施状況
第10回	63. 8.26	(1) 小委員会の検討状況について (2) 報告書スケルトン（案）について
第11回	63.10. 4	(1) 報告書（案）について
第12回	63.10.17	(1) 報告書の提出

(2) 小委員会

区分	開催日	検討内容
第1回	63. 4. 5	(1) 利用対象者の範囲について (2) ワーデンの業務について (3) 開発促進策について
第2回	63. 5.17	(1) 開発促進策について
第3回	63. 6.14	(1) 開発促進策について (2) 構造・設備について
第4回	63. 7.12	(1) 報告書スケルトン（案）について
第5回	63. 9. 5	(1) 報告書（案）について
第6回	63. 9.26	(1) 報告書（案）について
第7回	63.10.11	(1) 報告書（案）について

(3) 参考人からの意見聴取

第8回委員会（昭和63年2月27日）

住宅・都市整備公団 東京支社

住宅事業第一部住宅事業第一課長 余田 功
小金山光雄
（敬称略）

「住宅・都市整備公団におけるシルバーピアの推進について」

(4) 視察

① 昭和62年8月10日 高齢者センター新樹苑（世田谷区）を視察

② 昭和62年10月29日、30日 国際健康村アクティバ（大津市）及びサン舞子マンション（神戸

市)の活動状況を視察

- ③ 昭和63年3月10日 北町高齢者センター（武蔵野市）を視察

2. 委員名簿

(五十音順, 敬称略)

氏 名	現 職
海上 玲子	主婦
川村 晋一	武蔵野市福祉部長
国保 良江	東京新聞記者
△鈴木 恂子	信愛泉苑ケアセンター所長
西倉 義憲☆	世田谷区高齢化対策室長
野村 歎	日本大学助教授
橋本 定一*	世田谷区高齢化対策室長
古瀬 徹	日本社会事業大学教授
○前田 大作 △	(財)東京都老人総合研究所 社会学部長
◎三浦 文夫 △	日本社会事業大学教授
△吉田 あこ	筑波技術短期大学教授
△小野 金造	住宅局計画部長
△繁井 武代*	福祉局高齢福祉部長
△山本 久義☆	福祉局高齢福祉部長

◎会長 ○会長代理・小委員会委員長 △小委員会委員
*橋本定一委員, 繁井武代委員は63年7月まで
☆西倉義憲委員, 山本久義委員は63年8月から

1. シルバーピア開発促進検討委員会設置要綱

昭和62年5月18日

62福老計第103号

第1条 設 置

福祉施策と住宅施策の連携による, 高齢者集合住宅(シルバーピア)の望ましいあり方を検討し, その積極的な開発促進を図り, もって高齢者のための福祉対策と住宅対策の充実を図るため, シルバーピア開発促進検討委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

第2条 審議事項

1. シルバーピアのあり方と推進の方策について
2. 建設, 設備について

3. 管理, 運営について

4. その他

第3条 構 成

1. 委員会は, 次に掲げる者につき, 福祉局長が委嘱又は指定する, 別法1に掲げる委員をもって構成する。

- (1) 高齢者の福祉に関して学識経験のある者
- (2) 福祉事業従事者
- (3) 東京都及び関係行政機関の職員
- (4) その他

2. 前項に掲げる委員のほか, 福祉局長は, 必要があると認めるときは, 審議事項に関係のある者を臨時委員として委嘱する。

第4条 会 長

1. 委員会に会長を置き, 委員の互選によりこれを定める。

2. 会長は, 委員会を主宰し会務を総理する。

3. 会長に事故があるときは, あらかじめ会長の指名する委員がその職務を行う。

第5条 招 集 等

1. 委員会は, 会長が招集する。

2. 会長は, 必要があると認めるときは, 事案に係るのある者を委員会に出席させることができる。

第6条 小委員会

1. 委員会に, 小委員会を置く。

2. 小委員会は, 会長が定める事項について調査検討する。

3. 小委員会の委員は, 委員会の委員のうちから会長が指名する。

4. 小委員会に委員長を置き, 委員長は会長代理をもって充てる。

5. 委員長は, 小委員会の会を総括する。

第7条 報 告

会長は, 審議を終了したときは, その結果について福祉局長に報告するものとする。

第8条 幹 事 会

1. 委員会に, 幹事会を置く。

2. 幹事会は, 別表2に掲げる職にある者をもって構成する。

3. 幹事会は, 委員会が審議する事項に関し必要な事項の連絡調整を行う。

4. 幹事会は, 福祉局高齢福祉部長が招集し, 主宰する。

5. 福祉局高齢福祉部長は、必要があると認めるときは、別表2に掲げる職にある者以外の職員に幹事会への出席を求めることができる。

第9条 庶務

委員会の庶務は、福祉局高齢福祉部計画課において処理する。

第10条 その他

1. この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は、会長が定める。

2. この要綱は、昭和63年5月18日から施行し、委員会の目的達成をもって廃止する。

〔別表略〕

4. 配付資料一覧

(1) 委員会

委員会	資料名	発行先・著者	発行年月日
第2回	検討の整理メモ	東京都福祉局	
	モデル実施の状況	東京都福祉局	
	国のシルバーハウジング・プロジェクトとの関連	東京都福祉局	
	シルバーハウジング・プロジェクト等について （「公営住宅の建設－62年度版」より抜粋）	建設省住宅局住宅建設課	
	外国における例	東京都福祉局	
	ひとりぐらし老人の生活実態 （「老人の生活実態」より抜粋）	東京都福祉局	
	都営住宅の居住者実態（「都営住宅に係る実態基礎調査報告書（61年1月）」より抜粋）	東京都住宅局	
	都営住宅の居住者の年齢構成	東京都住宅局	
	東京都における高齢者のための住宅施策	東京都福祉局	
	区市町村における高齢者のための住宅施策	東京都福祉局	
	老人ホームの概要	東京都福祉局	
	昭和61年度住宅メモー東京都の住宅事情と住宅局事業の概要ー	東京都住宅局	62年2月
	事業概要	東京都住宅局	61年9月
	住宅年報 '86	東京都住宅局	62年5月
高齢者の住宅内における危険防止及びその他の生活物資の安全性に関する答申	東京都生活文化局	62年5月	
第3回	新樹苑ー在宅福祉の充実をめざして		
第4回	都営住宅におけるシルバーピア（モデル実施の状況）	東京都住宅局	
	東京都の老人福祉施策の概要（昭和62年度）	東京都福祉局	62年7月
	東京・2025年 ー高齢社会を生きる夢と知恵ー	東京都福祉局	62年9月
	高齢社会と東京 ー21世紀の都民生活予測調査ー	東京都福祉局	62年9月
	21世紀東京の高齢者たち ーその意識とライフコースー	東京都福祉局	62年9月

東京都におけるシルバーピア（新しい型の高齢者集合住宅）のあり方について

第5回	視察報告書	東京都福祉局	
	高齢者集合住宅の設備・構造について	東京都福祉局	
	介助浴について	東京都福祉局	
	事業概要	東京都住宅局	62年9月
	働く高齢者の住宅問題—民営賃貸住宅にくらす高齢者の住宅状況調査報告書—	新宿高齢者無料職業紹介所	62年11月
第6回	高齢者を配慮した住宅設計の手引	(財)兵庫県住宅建築総合センター	61年3月
	住環境の概念設計に関する研究	(財)東京都老人総合研究所	61年3月
	高齢者居住環境調査研究報告書	(財)老人福祉開発センター	62年8月
第7回	高齢者集合住宅の管理・運営について	東京都福祉局	
	老人ホームの入所措置の基準について	東京都福祉局	
第8回	62年度シルバーハウジング・プロジェクトモデル地区の状況	東京都福祉局	
	高齢者集合住宅の供給主体別の検討	東京都福祉局	
	シルバーハウジング・プロジェクト、シルバーピア計画による高齢者向け住宅計画の概要	住宅・都市整備公団東京支社	
第10回	小委員会検討経過	東京都福祉局	
	これまでの検討の整理	東京都福祉局	
	シルバーピア開発促進検討委員会報告スケルトン	東京都福祉局	
	東京都の高齢者福祉施策の概要（昭和63年度）	東京都福祉局	63年8月

(2) 小委員会

委員会	資料名	発行先・著者	発行年月日
第1回	入居要件等について	東京都福祉局	
	入居者の利用継続の可能な範囲について	東京都福祉局	
	ワーカーの業務について	東京都福祉局	
	設置促進策について	東京都福祉局	
	東京都シルバーピア事業運営要綱	東京都福祉局	
	シルバーピアとシルバーハウジングの概念の比較	東京都福祉局	
第2回	居住面積等について	東京都住宅局	
	シルバーピア開発促進検討委員会報告スケルトン(案)	東京都福祉局	
	都営住宅東堀切二丁目第2団地におけるシルバーハウジング・プロジェクト事業計画及び推進計画策定のための調査報告書	東京都住宅局・東京都葛飾区・(財)日本建築センター	
	東京都における福祉のまちづくり整備指針	東京都福祉局	63年2月
第3回	ハンディキャプト配慮の住設計と面積増	吉田あこ	
第6回	高齢者配慮の設計レベルについて	吉田あこ	

「東京都におけるシルバーピア（新しい型の高齢者集合住宅）のあり方について」訂正表

第12回シルバーピア開発促進検討委員会において、下記のとおり訂正が入りましたので、併せて報告いたします。

ページと行	誤	正
目次 下から2行目	検討経過等	検討委員会と検討経過
P25 上から4行目	ワーデンは	ワーデン及び高齢者在宅サービスセンターの相談員などは
P39 下から2行目	居室の近くに設ける必要である。	居室の近くに設ける必要がある。
P41 上から2行目	高齢者の背が段々縮んでいくことを考え	高齢化に伴って身長が低くなることを考え
P41 上から10行目	汚れ物を洗う時など	汚物のついた物を洗うのではないかと
P49 上から10行目	倒れた人がじゃまになってドアが開けられないことのないように	倒れた人を傷つけることのないように、ドアは
P49 下から2行目	④ 網戸を設けるのが望ましい	④ 網戸を設けるよう工夫する
P54 上から2行目	壁側に	壁側等に
P62 上から14行目	高齢者はいずれ老いのために	高齢者は心身機能が低下したり
P67 下から4行目	⑥ 将来は個人データをバンク化し、パソコン通信にも乗せるようになるであろう。イギリスなどでは、相談内容、資料配布などをFAXで行っている。日本でも急速に設備化が進むであろう。	⑥ 緊急通報に必要なデータを登録し、活用に必要な機器を用意する。
P79～80		(注) RCについては力骨は不要
P79～80 左上1行目 玄関廻りの項		別紙のとおり
P81	検討経過等	検討委員会と検討経過 以下次のように並び換える 1 シルバーピア開発促進検討委員会設置要綱 2 委員名簿 3 検討経過 4 配付資料
P86 下から2行目	サン舞子マンション（神戸市）の	サン舞子マンション（神戸市）・健光園（京都市）の
P37 下から3行目	住宅建設計画法で算出	住宅建設五箇年計画で設定
P51 上から10行目	テスクチェア	テクスチェア

東京都におけるシルバーピア（新しい型の高齢者集合住宅）のあり方について

P56 上から10行目	アルコーブ	アルコーブ
P56 下から1行目	2室構成が必要であ	2室構成が必要で
P57 下から11行目	アルコーブ	アルコーブ
P58 下から9行目	アルコーブ	アルコーブ
P62 上から4行目	縁高は洗い場から <u>45mm</u> ぐらいとし	縁高は洗い場から <u>450mm</u> ぐらいとし
P63 上から4行目	縁高は <u>40mm</u> ぐらい	縁高は <u>400mm</u> ぐらい
P89 下から1行目	昭和 <u>63</u> 年5月18日	昭和 <u>62</u> 年5月18日

<p>ページと行</p>	<p>79~80ページ 左上1行目 玄関廻りの項</p>	<p>正</p>
<p>別紙</p>		