

英国の House Adaptation

建築工学科 橋本公克
元松戸市立中学校教諭 橋本映世

要旨: 高齢者・障害者が住み慣れた住宅・地域に、より自立的に住み続けられるために、ソフト・ハードの両面からの、さまざまな援助が高齢社会では不可欠である。高齢者・障害者が身体的不自由のために、その住居から受ける社会的・物理的不利を軽減し、自立生活の促進や住生活の充実をめざして、建築・医療・福祉が連携して取り組む、高齢者・障害者主体の住宅の増改築・新築・転居などの手法について、ロンドンとノッティンガム両市の House Adaptation について視察調査した。その報告である。

キーワード: House Adaptation、OT (作業療法士)、住宅改造、高齢者、障害者

1. はじめに

1.1 ひとが身体的何らかの障害(disability)をもったとき、その障害に適応(Adaptation)させるため、例えば、段差解消のためスロープを付けたり、階段に手すりを付けたり、Vertical lift (昇降機)を設置したり、また、水周りの部屋を増築する等して適応する。

今回は、House Adaptationの先進国、英国ロンドンとノッティンガムの事例を、人間工学と建築計画の視点から視察調査した。

調査日: 1999年9月20~30日 晴れ、時々曇り。

調査者: 社会学者、理学療法学者、建築家、教育者等5名による調査である。

調査地: 英国厚生省・環境省。ロンドン、ノッティンガム各都市の Adaptation 住宅と施設を訪問

1.2 House Adaptationの定義*1

高齢者・障害者が身体的不自由のために、その住居から受ける社会的・物理的不利を軽減し、自立生活の促進や住生活の充実をめざして、建築・医療・福祉が連携・統合して取り組む、高齢者・障害者主体の住宅の増改築・新築・転居などの手法全般について、House Adaptationという。

2. 英国のHouse Adaptationの概要

2.1 住居法に基づく住宅の質的基準が定められ、その基準に達するように補助金の助成制度が、家主や借家人を対象に包括的に整備されている。

基準を満たす工事のために、1994年1月に2万ポンド(約360万円)に上限が設定された。補助金に所得制限はあるが、収入の高い子供と同居していても、高齢者が年金生活者であれば補助対象となる。

2.2 補助金制度の査定を行う専門職として環境衛生監視員(EHO)やOT(作業療法士)が確立している。住宅の修繕に関する補助金の査定はEHOが行い、身体障害者向け住宅改造に関する補助金の査定はEHOとOTが

査定する。また、これら専門職の査定がなくても、1000ポンド以内の小規模工事の補助は受けられる。

2.3 身障者向け住宅改造工事内容が定められている。

- ・自宅内外の出入りをより容易にできること。
- ・居間、寝室、台所、洗面、浴室、トイレに、容易にアクセス可能であること。
- ・台所、洗面、浴室、トイレを、自立して使えること。
- ・暖房、照明の操作は、容易に使えるものにする。
- ・暖房システムを改良すること。

・その他、例えば、自宅を仕事場に改造する工事などについても、EHOとOTが必要と査定すれば実施可能。

2.4 高齢者定住推進計画: *4

ケア&リペア社と呼ばれる住宅改善機関は、責任者、建築職、事務職の計3~5人で1チームを構成し、小回りがきき責任をもって関係各機関と連携をとり運営している。電話申し込みから、自宅訪問、調査、補助金申請、工事計画、実施など、補助制度を活用した住宅の修繕・改造が工事費の1割程度の手数料で実施され、それは補助金に含んで申請できる。英国に、200以上設けられた住宅改善機関では政府から運営費補助があり、それらの調整などをケア&リペア社が行っている。

3. ノッティンガム市のHouse Adaptation *2

3.1 ノッティンガム市のサービス内容

・Adaptation Agency (適合課)からのサービス:
本人及びその家族が、障害及び長期の病いのため、日常生活に困難をきたす時、この課で援助し、OTが改修・改善を奨励する。

住居が持家・借家に関係なく、家主・市営住宅の借家人・個人の借家人・地主等の相談を受け付ける。

この課の仕事の主なもの。この課の目的は高齢者・障害者が自立して家で生活してもらうこと。改修はユーザーとOTとの話し合いによりニーズに合うよう設計さ

れ、以下のことが行われる。

- ・住居に入りやすい通路とスロープにする。
- ・外出しやすいように、ドアを広くする。
- ・2階への階段リフトを設置する。
- ・浴槽の上部壁に、シャワーを取り付ける。
- ・浴槽を取り外し、平らな床のシャワー室に改造する。
- ・浴槽・便器を適切な位置に配置換えをする。
- ・車いす使用者のために、キッチンを改善する。
- ・電気のスイッチやコンセント等を、適切な位置にする
- ・暖房を付加する。
- ・室内の変更が不可能な場合は、1階にシャワー室及びベットルーム等を増設する。

3.2 Adaptations Agency (適合課) : 市では、次のような事を提供している。

- ・よく話を聞き、アドバイスし、要求に合うように設計する。また、充分経験を積んだ有資格者が行う。
- ・適切な Adaptation (適合) を実施するため、二者選択の設計案をOTと一緒に考える。
- ・言語に障害のある場合、通訳をつける。
- ・身障者用設備など、補助金の申請を代行する。
- ・本人や業者に必要なスケッチや設計図を作成する。
- ・質やコストの調整を行う。
- ・建築業者の価格を入居者の立場に沿うよう査定する。
- ・入居者(ユーザー)の利益を守る適切な建築契約と工事工程監理などを行う。
- ・必要ならば計画案の修正や付加工事も認める。
- ・請負人への支払いを調整し、工事完了時の検査と査定

3.3 費用の額は、市営住宅の借家人の場合は改修の費用は一般的に無料。それはノッティンガム市が持ち主として、全て支払うためである。

この課では一般的に総費用の15%の入札料金を請求する。もし、障害者建設補助金を受ける時は、15%の費用は補助金の中に含まれる。従って、ほとんどの人は無料になる。補助金は、この課を通して受けられる。補助金の額はミーンズ・テストによって決められる。それによって、当事者の費用の出し分が計算される。

3.4 障害者建設補助金の範囲は、上限が2万ポンド。

以下の Adaptation は、この補助金でできる。

- ・歩道から住宅へのアクセス。
- ・居間、寝室、浴室、シャワー、トイレ、洗面器等へのアクセスと設備。及びキッチン設備。
- ・暖房装置の改修と設置。
- ・動力、照明、暖房装置のアクセスとコントロール。
- ・障害者が、他の人をお世話できるように、住宅まわりのアクセス。

4. Home Improvement Agencies の実績 (1998 ~ 1999)

4.1 HIA では、高齢者・障害者及び、質の悪い住宅に住む、弱い立場の人々に改修のサポートをしている。

昨年、環境省は地方当局を通して、162のHIAに総額520万ポンドの資金を援助した。HIAには67768件の問い合わせがあり、その内27961以上の修理、適合、改善が行われた。完成した物件の97%は質の悪い住宅であり、全体の88%は建物の構造や配線の修理などであった。援助を受けた人々の内、85%が60才以上で、76%はミーンズ・テストの認定を受けている人が低所得者だった。

4.2 工事のための財源

工事の財源は Home repair assistance の補助金が最もよく使われ(51%)、8%は寄付で行われ、25%は申請者の出費も含んでいる。90%は公の財源からの援助を受けた。

4.3 工事完了の種類

「外壁修理」がもっとも一般的で、次に多いのは、暖房装置と配線修理だった。手すりや階段リフトのような改修も24%あった。全体の88%は環境省の決定する主要な工事であった。

5. ノッティンガム市の Anchor Retirement Housing

5.1 Anchor Trust は30年の経験を基に、高齢者のための住居全般、サポートとケアのサービスを行う。営利組織ではなく、高齢者が退職後の生活を有意義に過ごしてもらおうよう、広くサービスを提供している。サービスが組み合わせられ、一貫したサービスも提供できる。

Anchor Homes : 自立を望む高齢者にケアとサポートを提供する。掃除・洗濯・買い物と共に、ベットから降りたり上ったりの介助。洗面・入浴介助。衣服の着替え脱衣の介助。薬を飲ませること・食事の準備など、地域の看護婦やソーシャルサービス等と協力しながら、専門的なサービスをする。

Guardian Retirement Housing : 高級な退職者向け住宅を建設、販売し、所有権は個人か共同のどちらか。

Anchor Staying Put : 改修・改善・補修など、工事のアドバイスや監督をする。また、補助金や工事費に関してアドバイスする。

5.2 Anchor Trust の組織の一つ、Anchor Retirement Housing では、入居者が仲間と楽しく過ごし、活動に参加し、自立した生活をする等、入居者の希望にかなう、暖かい環境を提供する。

入居者の許可なしでは住宅に入れない。他の退職者住宅と違い、入居の際、ベットとの同居を認めている。

Anchor Retirement Housing は高級な賃貸 flat と bungalow で、できている。必要な時はサポートとケア

が、いつも受けられる、自由に安心して自立できるように、心がけている。flat は全て各戸にドアがあり、プライバシーと安全性が保たれている。flat は居間・ベッテールーム・別室のタイプと経費を安くするため居間・ベッテールーム・兼用の特注タイプがある。キッチン、コンロと冷蔵庫があり、全て備え付けである。bathroom はまたぎのない、低い高さの風呂場かシャワーがある。

プライバシーと自立を確保すると共に、訓練を受け、経験のある管理人がいる。必要な時、ケアサービスを受けられるよう手配をしてくれる。管理人がいない時、Anchorcall は 24 時間通して緊急事態に備えている。どの flat にも備え付けの緊急コードを引くと、入居者は Anchorcall の係員と直接話しが出来る。係員は家族、医者、又は、緊急サービスを呼んでくれる。

Anchor の家賃は手ごろな価格に決められているが、市や DSS から経済的援助が受けられる。

5. 3 Anchor Court の事例

Anchor Court はノッティンガム市の北部、Bestwood Park の住宅街にある。ショッピング街及びセンターへのバス停は、歩ける所にある。flat は自立した生活が送れるように、美しい中庭で仕切られ、一つ一つ独立している。flat には、2 ベッテールームと快適なラウンジがある。共同生活も家庭的で、親しみやすい。

Anchor Court で 37 の flat があり、全て、私有である。管理人が毎日各 flat に連絡をとる。24 時間、緊急時にはいつでも、Anchorcall のサービスがあり、ノッティンガム市のセンターにつながる。

共同生活が楽しみたい時は、common room (共用室)、共同キッチン、庭、外に干し場のある洗濯場、出張理髪店などがある。

Anchor Court では行事がたくさん行われており、他にも交流の場がある。週 2 回のビンゴ、定期的昼食、アフタヌーン・ティー、ゲームの夕べ、手工芸の会、讃美歌の会、定期的旅行など。

Anchor Court はショッピング街が近くにある。スーパー、本屋、郵便局、食料品店、茶屋、パブなどがある。ビンゴホールが、半マイル離れたところにあり、映画館はバスで 10 分位である。又、食料品店や薬屋は配達してくれる。眼鏡屋、歯科医、マッサージ師も来てくれる。

6. 英国の Grant (補助金) について* 3

6. 1 改修が必要な時、市役所を通して補助金が受けられる。「建設と改築法」(1996 年)のうち住宅補助金の 1 章・4 章から、以下の補助金を利用できる。

House renovation grant : flat や house の改修

Common parts grant : flat 用ビルの共用部の改修

HMO grant : 集合住宅の修繕。家主だけが申請可能。

Disabled facilities grant 障害者が改修する時。

Home repair assistance 小さな修繕の時。

Group repair schemes 市当局の集合住宅修繕請負

Relocation grant : 整理移転による、家屋購入

6. 2 House renovation grants (住宅改造補助金)

(1) アドバイス

ニーズに合った改修、費用の点からも、資格ある専門家のアドバイスが、以下のところで受けられる。

- (a) 市役所の適合課、(b) 住宅相談センター、
- (c) 市民相談所、(d) 住宅協会、(e) Care and Repair、
- (f) Staying put、(g) Anchor、

(2) 補助金を申請する時

補助金の申請は、市の環境課で受け付け、市の裁量で査定される。改修する住居がセカンドハウスの時、10 年以内に改装される時、装飾や居間を広げるなど主要な工事でない時、等の場合は申請できない。

(3) 補助金の額

持ち主と借家人の補助金の申請には、ミーンズ・テストが必要である。ミーンズ・テストは申請者が工事費のどの位を出資できるか査定する。補助金の額は工事の不足分を補う。

(4) 補助金が許可される改修

住居が適合基準より、下ならば支給される。

当然すべき修繕の時、例えば、じめじめした地下通路。不備な電気の配線、屋根の樋、屋根、柱、壁、土台、床、階段、プラスターなどの修繕。

建物の断熱材工事：屋根裏、タンク・パイプ、壁の断熱材、二重ガラスなどの断熱工事の時。

暖房設備：セントラル・ヒーティングや断熱材を取り付ける工事。

不便な個所の改造：急な(又は、らせん)階段、低い入り口、寝室を通らないと行けない風呂場などの、不便な個所を直す工事。

改造：不備な住居や、住宅用でない建物を、flat (住宅) に改造する時、二つないし三つの家を、一つの大家族用住宅に改造する時。

(5) ミーンズ・テスト(家計調査)

補助金システムの目的は、改修の支払い能力のない人々に経済的援助することである。持ち主、借家人も受けることができる。補助金の額は、申請者の出資可能と査定された額と総工費との差額である。ミーンズ・テストは、平均週給と 5000 ポンド以上の貯蓄を考慮に入れて算出される。個人資金が査定額より少ない時、所得援助、失業対策を受けている場合は、工事費は支給される。多い時は、収入の一部から、工事費に当てる余裕のある

ローンを立て、工事費から差し引かれる。補助金は工事費から余裕のあるローンを引いた額になる。

6.3 Disabled facilities grant

障害者が自立して生活していくための改修に、障害者補助金が用意されており、Mandatory grant と Discretionary grant の二種類に分けられる。Mandatory grant の場合も自動的に支給されるわけではなく、全て申請者は、ミーンズ・テストを受ける。

(1) Mandatory grant

障害者が、家の中や、周りをもっと自由に動けるような、主要な改修や設備に対して補助金が法律で定められている。内容は建物へのアクセス、住宅内の移動、水周り設備へのアクセス、自立できる空間と設備などの改善である。

(2) Discretionary grant

障害者の生活・福祉・仕事のニーズに適応した住宅にするための、広範囲な改修に対する補助金である。障害をうけた子供の安全な遊び場の設置、外に出ない障害者が、住宅内で仕事をするように部屋を改修するなど。

7. あとがき：日本の課題

高齢者・障害者が住み慣れた住宅・地域に、より自立的に住み続けられるために、ソフト、ハードのさまざまな援助が高齢社会では不可欠である。高齢者・障害者の心身機能に対応できる生活環境整備として、House Adaptation やしやすいバリアフリー住宅を基盤に、まちづくりを展開する視点が重要である。そのためには地域で活躍する保健婦・看護婦・ケースワーカー・ホームヘルパーなどの専門職と、更に、高齢者・障害者等やその家族が、House Adaptation の要求を把握し、必要に応じて、PT・OT・医師・ソーシャルワーカーや建築家・施工者などと協力して、House Adaptation を実施し、外出や通所活動などをそくして、まちづくりにユーザーとして関わることができるシステムづくりが求められる。

文献1. 「ハウスアダプテーション」 - 高齢者のすまいづくりシステム研究委員会 1995.6

2. City of NOTTINGHAM “ Disabilities Adaptations Agency ” Department of Housing Services.
3. “ House Renovation Grants ” Published by the Department of the Environment, Transport and the Regions and the Welsh Office.
4. “ Home Improvement Agencies ” Care & Repair England .



写真1. 食堂の一部に設置したリフト



写真2. キッチン改修例



写真3. シャワールームを改修



写真4. Anchor Courtの中庭

Housing adaptations for people with physical disabilities in England

Dr . Tomokatsu HASHIMOTO

Professor of Architectural Engineering Course Tsukuba College of Technology

Ex - teacher of Junior High School

Teruyo HASHIMOTO

Summary

Physical Therapist and four specialists visited Department of the Environment , Transport and the Regions(DETR) , Department of Health , Nottingham city council and home improvement agencies from 20st to 30th September .

Many of the people who live in the country's poorest housing cannot tackle their housing problems alone because of poverty, frailty, disability or lack of knowledge about what help is available.

- There are 1.5 million homes in England which lack basic facilities or are in serious disrepair .
- Most unfit homes are to be found in the owner occupied sector.
- 75 % of those who live in the worst housing on the Lowest incomes are of pensionable age. • 1 in 6 homes need urgent repairs costing more than £ 1 , 000.
- There are 3.4 million pensioners living in poverty .

Home improvement agencies have a vital role to play in helping those who live in the worst housing and have the least resources. As community care develops, the role of home improvement agencies - to help people to stay in their own homes - becomes increasingly important.

Most people want to stay in their own homes for as long as possible but many need assistance in tackling problems of old or unsuitable housing .

Home improvement agencies - usually called Care & Repair or Staying Put - provide that help .

Home improvement agencies help mainly older or disabled people who live in owner occupied property .

Some also assist other low income householders and private sector tenants.

Staff visit people in their own homes. They help them through the entire process of deciding what repairs or adaptations are needed , arranging the finance and organising the building work.

The work ranges from very small items , such as hand rails or new locks, through to major jobs , such as building a specially adapted bathroom or renewing the roof.

Home improvement agencies do not pay for the work but they do sort out the finance , by :

- Checking that people are receiving their full benefit entitlement .
- Applying for local authority grants.
- Explaining how much people would have to contribute themselves .
- Making applications to charities.
- Helping people to release capital from own home.

The building work is undertaken by a builder chosen by the client from a list of tried and tested contractors. The home improvement agency will oversee the work from start to finish and ensure that it is of a good standard.

Tackling repairs and adaptations is a complicated business. Home improvement agencies liaise, on the householder's behalf, with a wide range of professionals, including :

- Environmental Health Officers .
- Occupational Therapists
- Architects
- Surveyors
- Social Workers