

研究タイトル：自立生活を維持・実現するための居住環境整備に関する研究

氏名： 藤原ひとみ / FUJIWARA Hitomi **E-mail：** fujiwara@ariake-nct.ac.jp

職名： 講師 **学位：** 博士(学術)

所属学会・協会： 日本建築学会, 日本家政学会, 日本教育工学会

キーワード： 高齢者, 居住環境, 居住福祉, まちづくり, 空き家対策

**技術相談
提供可能技術：**

- ・高齢者の居住環境支援に関する制度設計
- ・住宅確保要配慮者に対する支援策に関する調査や相談

研究内容：
■研究概要

団塊の世代全てが後期高齢者となる2025年まであと10年を切り高齢者分野への社会保障給付の増大が懸念されていますが、その中で高齢者が可能な限り自立し在宅生活を維持することは、高齢者本人にとっても経済政策上も有利です。

高齢者が在宅での自立生活を維持するためには身体状況の変化に対応できる住まいや支援体制が必要不可欠ですが、住まいに関する支援・整備が遅れている状況です。特に借家居住者への支援制度の立ち遅れが顕著で、借家における住宅改修の困難さや、入居拒否問題、行き場のない高齢者の受け皿と化している簡易宿泊所の問題など解決すべき課題は多くあります。

そこで、本研究では今ある制度の現況を把握し、成果や問題点を明らかにするとともに、住宅の所有関係や経済状態に関係なく誰もが必要な支援を受けられる制度の枠組みを検討し、最期まで高齢者が自身の望む環境で自立した生活が可能となる居住環境整備を目指すことを目的としています。

■これまでの研究成果
1. 賃借人による賃借建物改修紛争の判例分析による賃借人による住宅改修の可能性に関する研究

借家において入居者が行った改修が紛争に発展した事例の裁判例を収集分析した結果、現行法では入居者が住宅改修を無断で行った場合契約解除のリスクがありますが、その改修の理由や程度によっては契約解除には至らないことが明らかになりました。

2. 民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯の住宅改修に関する研究

借家の居住する高齢者に対して訪問聞き取り調査を行いました。その結果築年数が古い居住歴の長い住宅程修繕も含め必要な住宅改修を自ら行ってきた傾向にありましたが、供給者の変更や代替わりで現在は不許可である割合が高く、改修が行えない傾向にあることが明らかとなりました。

3. 賃貸住宅入居者による高齢者向け住宅改修に対する貸主側の意向-

借家の供給者に関するアンケート調査により、入居者が行う改修に関しては費用負担面や価値増などを利点として肯定的な意見を持つ供給者は多いものの、実際の改修許可に関しては「原状回復」など金銭が絡むトラブルを警戒して許可しない傾向にあることが明らかとなりました。

4. 京都市の民間賃貸住宅における助成制度を利用した身体障害者・高齢者の住宅改造の実態

公的助成制度を利用した住宅改修実績データの分析を行った結果、改修費用が助成費用上限額の前後に集中しており、制度変更による上限額の変更後も同様であることから改修の規模は助成費用に左右されていることが明らかになりました。

提供可能な設備・機器：

名称・型番(メーカー)	