

## サービス付き高齢者向け住宅の持続性に関する研究

－ 「ゆいま～る那須」の経年変化からみた暮らしと地域との関係について－

日大生産工(院) ○仙波 宏章      日大生産工(研究員) 野田 りさ  
 日大生産工                      北野 幸樹

## 1. 研究の背景と目的

高齢者の居住安定確保に関する法律（高齢者住まい法）の改正に伴い、2011年に登録制度が開始したサービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）について、国土交通省の検討会<sup>1)</sup>は日常生活圏域を目安に、高齢者の住まいと医療・介護等のサービスが適切に提供される体制を実現し、サ高住を単なる住まいでなく地域包括ケアを担う存在として捉え、まちづくり全体の中で位置付けていることを報告している。

本研究は、平成21年度高齢者居住安定化モデル事業<sup>2)</sup>に選定され、地域に根ざした多世代コミュニティの創生を目指す「那須100年コミュニティ（中山間地域における多世代と共生のコミュニティ拠点）」構想において、自分らしく最期まで社会と関わりながら安心して暮らすことを目的とした高齢者住宅エリアのコア施設である「ゆいま～る那須」（計画地：栃木県那須郡那須町）を調査・研究対象とし、人・活動・空間・時間の相互関係に基づき、高齢者の暮らしや地域との関係性を経年的に考察することにより、持続可能な高齢者の地域居住についての基礎的知見を得ることを目的としている。

## 2. 調査の概要

## 2.1 調査対象の概要

「ゆいま～る那須」<sup>注1)</sup>は、①企画設計段階から入居者、事業主、設計者、地域居住者が一体となった参加型の計画、②10～18戸を5棟に分け、2戸1形式の住戸が中庭に面した配置計画、③各住戸の玄関を「エンガワドマ（縁側＋土間）」という公私の中間領域としての計画、④居住者と居住者、居住者と地域を繋ぐ共用室（食堂、音楽室、図書室、自由室）の計画、①～④に通じて⑤集まり住むことの安心感や楽しさを紡ぐコミュニティ醸成を目指すことが主な特徴である。

全体の配置計画は、低層の平屋住戸を10～18戸のユニットに分け、少しずつ角度をつけた住戸の

共用室で中庭を囲う配置とすることで、緩やかかつ密な繋がりづくりやささりげない見守りを促し、集まり住む安心感を創出することを目指して計画されている。

## 2.2 調査方法（表1）

本調査は、居住開始から約1年後の2013年5月と約5年後の2017年6月に、調査協力を得られた居住者を対象にアンケート調査を実施した。加えて、2019年5月に現地にて対面によるヒアリング調査<sup>注2)</sup>（対象者：5名）と目視調査<sup>注2)</sup>（対象者：1名）を実施した。

表1 アンケート調査概要

| アンケート調査概要 |       |       |       |       |       |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 調査時期      | 男性(人) |       | 女性(人) |       | 全体(人) |
| 2013年5月   | 4     | 21.1% | 15    | 78.9% | 19    |
| 2017年6月   | 9     | 25.0% | 27    | 75.0% | 36    |

## 3. 居住者属性（図1）

年齢層に関して、2013年と2017年を経年的に比較すると、男性は60歳代がやや減少、70歳代が増加しており高齢化が進行している。一方の女性は75-79歳がやや増加しているものの居住者の年齢層に大きな変化はみられない。全体で比較した場合も、60-64歳はやや減少しているが2013年と2017年の年齢層に大きな差はなく、経年的に類似傾向がみられる。

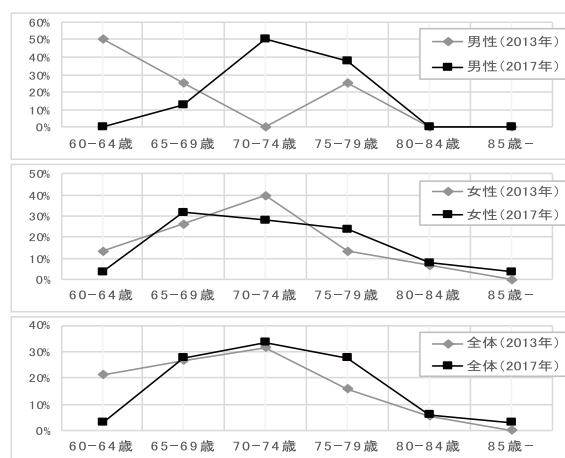


図1 居住者属性（性別・年齢層）

Study on the Sustainability of a Senior Residence Offering Care Services  
 - Relationships between Lifestyles and Local Communities about Yuimarl Nasu -

Hiroaki SEMBA, Risa NODA and Koki KITANO

#### 4. 暮らし方と居住者意識の変化

##### 4.1 エンガワドマについて（図2・5）

エンガワドマは、さりげなく居住者の気配を感じることができ、居住者同士の関係を緩やかに繋ぐことを意図して計画された。

満足度に関して、2013年は76.5%、2017年は66.6%の居住者が、あって良かったと感じており、経年的にやや減少傾向がみられる。交流の有無に関して、2013年は14.3%、2017年は9.1%の居住者が、交流があると回答している。

ヒアリング調査結果から、エンガワドマを玄関や物置として利用される事例（A, B, C）が多くみられ、アンケート調査と同様の傾向がみられる。一方で、エンガワドマの利用の仕方に関しては、絵を飾る、趣味である手芸をする等の様子が顕在化しており、私的な空間の延長としての利用へ変容している事例（D, E）もあることから、エンガワドマはプライベート空間とパブリック空間を緩やかに繋ぐ空間として利用されている傾向がみられる。

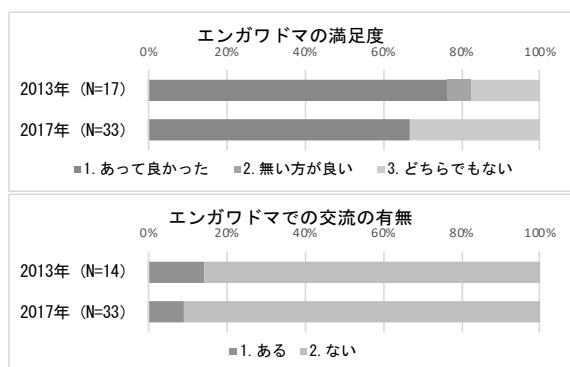


図2 エンガワドマの満足度・交流について

##### 4.2 中庭について（図3・5）

中庭は、敷地の地形を活かして計画され、プライバシーの適度な距離感を保ちつつ、日常的な活動を介したコミュニティの場となることを意図して計画された。

満足度に関して、2013年は75.0%、2017年は88.9%の居住者が、あって良かったと感じており、増加傾向がみられる。交流の有無に関して、2013年は75.0%、2017年は57.6%の居住者が交流があると回答し、経年的に減少傾向はみられる。

中庭の使い方に関しては、ヒアリング調査結果からも、時間の流れのなかで居住者が身体的な理由から中庭をガーデニングとしての利用しなくなった場合、あるいは当初から利用していない場合においても中庭を眺めることで満足しているという事例（B, C）があることから活動を介した

コミュニティの場としてだけでなく、入居理由の大きな要因でもあった自然環境の一部として中庭が居住者意識に浸透していると考えられる。

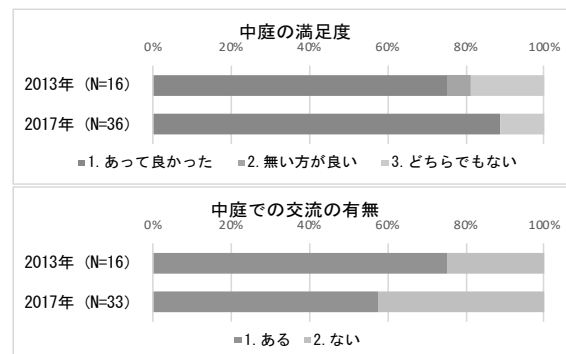


図3 中庭の満足度・交流について

##### 4.3 共用室について（図4・5）

敷地内に点在して配置された共用室（食堂、図書室、音楽室、自由室）は多様な趣味や活動を介して居住者同士や地域との交流の場となることを意図して計画された。

満足度に関して、2013年は100%、2017年は88.6%の居住者が、あって良かったと感じており、経年的に高い割合を維持している。交流の有無に関して、2013年は82.4%、2017年は75.9%の居住者が、交流があるとしており、エンガワドマ、中庭と比較して、交流の場と位置付けている空間が最も高く利用されている。

ヒアリング調査結果においても、共用室での居住者同士や居住者と地域との交流意識は高く、アンケート調査と同様の傾向がみられる。

共用室の使い方に関しては、時間の流れのなかで本を借りる目的から居住者同士の会話等、個人の目的や活動から複数人での活動に変容し、共用室に満足している事例（C, D）がみられる。また、共用室での居住者同士の交流から地域活動への参加に繋がっている事例（A, C）もあることから共用室（空間）における人・活動の関係性の広がりが伺える。

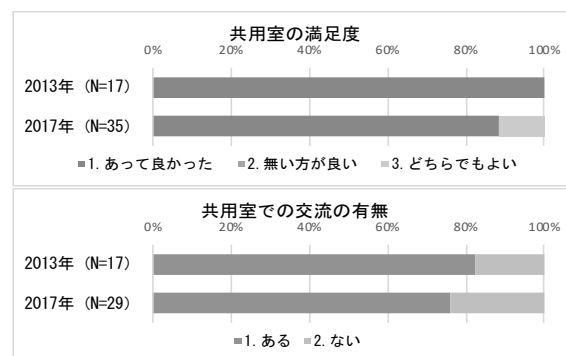


図4 中庭の満足度・交流について

○：空間に対する居住者意識の変化 ◎：居住者同士や地域との交流に対する居住者意識の変化

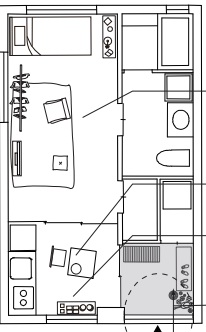
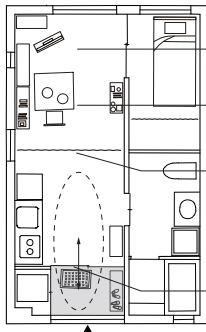
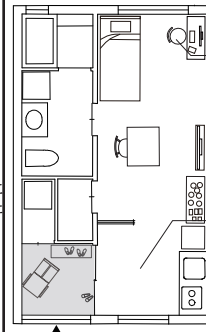
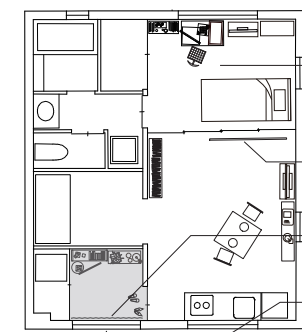
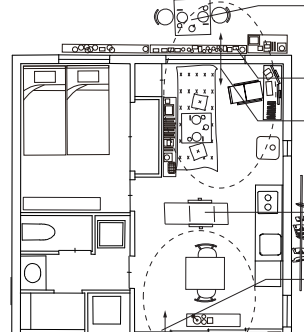
| 事例 A (77 歳女性) 10 坪 (33.12m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 事例 B (73 歳女性) 10 坪 (33.12m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 事例 C (79 歳女性) 10 坪 (33.12m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <ul style="list-style-type: none"> <li>・ウォーキングやガーデニングをしていてあまり部屋にいない</li> <li>・キッチンの隣で食事をする</li> <li>・中庭でとれた果物をジャムにしている</li> <li>・ガーデニングのために中庭と一体利用</li> </ul> <p>【エンガワドマ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・足が悪いので靴履くための腰掛けを置いている</li> <li>・畑やガーデニング道具置き場として利用している</li> </ul> <p>【中庭】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中庭でガーデニングを毎日して満足している</li> <li>○・今は地域の畑で野菜を育てているが、足が悪く大変なため中庭で畑をした</li> <li>・地域の畑でとれた野菜を親しい居住者にあげている</li> </ul> <p>【共用室】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・食堂では居住者と夕食をとっている</li> <li>・図書室では本を借りたり映画鑑賞をしている</li> <li>・自由室では手芸や会話を楽しんでいる</li> <li>・音楽室ではラジオ体操や麻雀をしている</li> </ul> <p>【周辺地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎・共用室で仲良くなった居住者を誘って体操クラブや講演会に行っている（地域で行われている）</li> <li>・地域をウォーキングして、農家の人など会った人とおしゃべりをしている</li> <li>◎・体操クラブ（地域で行われている）に通い、仲良くなった地域の人と買い物やウォーキングやプール行くようになった</li> <li>◎・体操クラブ（地域で行われている）で知り合った地域の人と温泉で会い、会話する時がある</li> </ul> |  <ul style="list-style-type: none"> <li>○・荷物が増えたため部屋の収納と広さに不満</li> <li>・部屋にいる時間が長くよくテレビをみている</li> <li>○・エンガワドマから居間空間がみられないように仕切りカーテンをつけた</li> <li>・いつも開けている</li> </ul> <p>【エンガワドマ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・玄関として利用している</li> </ul> <p>【中庭】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ほとんど利用しないが眺めて癒されているため満足している</li> </ul> <p>【共用室】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・食堂ではコーヒーとケーキの会に参加し、会話を楽しんでいる</li> <li>・図書室では映画鑑賞をしている</li> <li>・自由室では手芸や会話を楽しんでいる</li> <li>・音楽室ではコンサート（地域の人が演奏しに来てくれる）に参加している</li> <li>◎・居住者との程よい付き合いや共用部の充実に満足している</li> </ul> <p>【周辺地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住者と趣味の活動やランチに行っている</li> <li>・友人（近くに住んでいる）が車で迎えに来てくれて昼食を食べに行っている</li> <li>・友人（近くに住んでいる）を部屋に呼んで会話をしている</li> </ul>                                                                                                                                                    |  <ul style="list-style-type: none"> <li>・友人や娘とメールやビデオ通話をしている</li> <li>・転倒の恐れがあり、部屋の中にあまりものを置かないようにしている</li> </ul> <p>【エンガワドマ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エンガワドマは狭いため玄関として使うだけでやや不満</li> <li>○・手押し車を置くようになった</li> </ul> <p>【中庭】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○・ガーデニングをしていたが、足が悪くなったためやめ、眺めて満足している</li> <li>◎・ガーデニングができなくなったため、居住者と中庭で花を鑑賞しながら会話をを楽しむ活動（花と緑の部会）に参加している</li> <li>・部屋に人を上げたくないため、友人と会う際は中庭や共用室を利用している</li> </ul> <p>【共用室】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・食堂で那須のことを知りたくて新聞を読んでいる</li> <li>・食堂で開かれる移動販売（生活協同組合の食材配達）を利用している</li> <li>○・図書室では 2,3 人で映画鑑賞するようになった</li> <li>・自由室で手芸や会話を楽しんでいる</li> <li>・音楽室はラジオ体操、麻雀、ピアノ教室で利用している</li> <li>◎・友人が増えたため共用部での交流に満足している</li> </ul> <p>【周辺地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◎・共用室で仲良くなった居住者に勧められて講演会（地域で行われている）に参加するようになった</li> <li>・病院帰りに生活協同組合に寄って、地域の人と会話している</li> </ul> |
| 事例 D (78 歳女性) 14 坪 (46.37m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 事例 E (75 歳女性、夫と 2 人暮らし) 14 坪 (46.37m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  <ul style="list-style-type: none"> <li>・部屋にいる時間が長く、趣味の裁縫やテレビをみている</li> <li>・寝室が見られないように衝立を置いている</li> <li>・プライバシーを守るためレースカーテンをとりつけている</li> <li>・エンガワドマの前の廊下でお茶をするには抵抗があると感じている</li> </ul> <p>【エンガワドマ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○・絵を飾ったり、季節ごとに模様替えをしている</li> <li>・広ければお茶ができるためやや不満</li> </ul> <p>【中庭】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ガーデニングで毎日利用している</li> <li>・2,3 人で会話しながらガーデニングをすることがある</li> </ul> <p>【共用室】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○・図書室は本借りの目的で利用していたが、居住者と会話をを楽しむようになった</li> <li>・自由室で手芸や会話を楽しんでいる</li> <li>・食堂で夜に開かれる居酒屋に参加している</li> <li>・共用室のイベント（地域の人が演奏しにくるコンサート等）に参加している</li> </ul> <p>【周辺地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・どのような地域活動があるのか分からないためやや不満</li> </ul>                                                                                                                                                                          |  <ul style="list-style-type: none"> <li>◎・裏庭は日当たりが良いため、通りがかった居住者を呼び止め、お茶をする時がある</li> <li>○・手芸で作ったもの飾っている</li> <li>○・昼食時は窓から料理を裏庭に出して、一体的に使っている</li> <li>○・マッサージチェアで空間を分けている</li> <li>・常に開けている</li> <li>・作業道具を置いている</li> <li>○・エンガワドマの前の廊下に椅子を出し、本を読んでいる</li> </ul> <p>【エンガワドマ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○・狭いため玄関として使っていたが手芸をする場所としても使うようになって満足している</li> <li>・使い方を考えることが楽しい</li> </ul> <p>【中庭】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・果物を育てていて満足している</li> <li>・地域の人から葉草を教わっている</li> </ul> <p>【共用室】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・音楽室では楽器の演奏をしている</li> <li>・図書室では本を借りたり、映画鑑賞をしている</li> <li>・共用室で手芸や会話を楽しんでいる</li> <li>・食堂に地域の人が料理を作りきた時、食べに行っている</li> <li>・夜、食堂で開かれる居酒屋に参加して地域の人と話す</li> <li>○・食堂で手芸で作ったものを売っている（ま〜るショップ）</li> </ul> <p>【周辺地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・那須まちづくりの勉強会に参加している</li> <li>・食事やゴルフをしている</li> <li>・地域交流の機会が少ないため不満</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

図5 居住者意識からみた活動・空間の移り変わり

## 5. 居住者と地域の関係性の変化（図6）

地域活動への参加に関して、2013年は29.4%、2017年は31.4%の居住者が参加しており、やや増加傾向がみられる。一方で、参加する予定はないと回答する居住者が2013年は23.5%、2017年は28.6%とやや増加傾向がみられ、ヒアリング調査結果からも地域活動の内容を十分に認知していない、地域交流が少ないため満足していない居住者の事例（D、E）もみられ、今後、どのように居住者の想いや意識を地域に広げていくかが課題である。一方で、地域活動に参加していないが、地域のことをもっと知りたいという地域との関係性に対して前向きな事例（C）もある。参加している地域活動に関しては、2013年は趣味の活動、2017年はまちづくり会議やボランティアに参加しており、個人的な志向・活動から居住者同士の交流を意識した志向・活動、さらには地域に対する社会性を有した志向・活動へ変容しており、空間においても、共用室から周辺地域へと広がりをみせている。

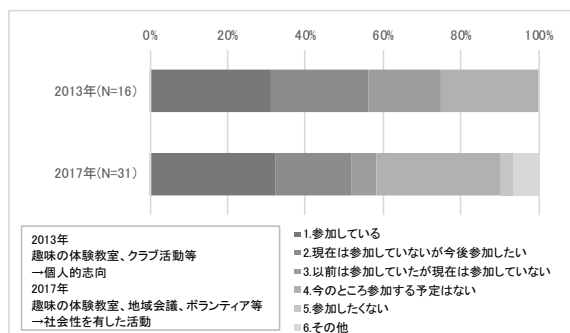


図6 地域活動の傾向

## 6. まとめ

本稿で得られた基礎的知見を以下に整理する。

- 1) エンガワドマは積極的な交流の場というより経年的に変容するライフスタイルを包括し居住者同士の関係を緩やかに繋ぐ役割を担っている。
- 2) 中庭は活動を介した交流の場であると共に、入居理由として自然環境を重視する居住者が増えていることから、自然環境の一部としての役割を担っていると考えられる。
- 3) 共用室はエンガワドマや中庭と比較して最も満足度が高く交流も多い空間である。共用室での交流から地域活動に参加するようになるという傾向もあり、居住者と地域の繋がりを育む役割も担っていると考えられる。
- 4) 地域活動は経年的にまちづくり会議やボランティアへの関心の高まりも生まれており、こうし

た居住者の意識の変容は地域の持続的まちづくりを考える上でより重要になってくると考える。

住まいづくりから始まった「ゆいま〜る那須」では、入居当初の個々の暮らしの環境に対する志向から、集まり住む暮らしへの関心へ、周辺地域への関心へと志向が変容しており、今後地域との関係づくりへの志向にも繋がっていくと考えられ、それらは高齢者の暮らしや地域のまちづくりにおける持続性にも寄与すると考える。

今後も引き続き居住者意識の経年的な傾向や地域との関係性に関する検証を深めたい。

### 注釈

注1) 調査対象「ゆいま〜る那須」の概要は以下の通りである。高齢者住まい法改正により「適合高齢者専用住宅」を「サービス付き高齢者向け住宅」として登録している。



| 建物概要   |                                                                                                 |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地    | 栃木県那須郡那須町                                                                                       |
| 敷地面積   | 9,978.05m <sup>2</sup>                                                                          |
| 建築面積   | 3,561.04m <sup>2</sup>                                                                          |
| 構造・構成  | 木造（1階建：A棟・C棟、2階建：B棟・D棟・E棟）                                                                      |
| 総戸数    | 70戸                                                                                             |
| 住戸タイプ  | ①10坪（33.12m <sup>2</sup> ）タイプ<br>②14坪（46.37m <sup>2</sup> ）タイプ<br>③20坪（66.25m <sup>2</sup> ）タイプ |
| 開設時期   | I期：2010年11月（18戸）、II期：2012年1月（52戸）                                                               |
| 住戸内設備  | エンガワドマ（広い玄関）、キッチン、浴室、洗面、トイレ、収納                                                                  |
| 共同利用設備 | EV、共用棟、食堂、音楽室、図書室、ゲスルーム（自由室）                                                                    |
| 併設事業所  | 通所介護事業所                                                                                         |

注2) 調査日に回答可能な居住者に対し、ヒアリングシートや平面図を用いて聞き取りを行った。目視調査では全ての共用空間と見学可能な居住者の住戸内を確認した。

### 参考文献

- 1) 国土交通省HP：http://www.mlit.go.jp/common/001132653.pdf（参照：2019.6）
- 2) （財）高齢者住宅財団：平成21年度第1回高齢者居住安定化モデル事業評価結果報告書：株式会社福祉開発研究所、2009.7
- 3) NP0コーポラティブハウス全国推進協議会：虹の旗ニュースコーポラティブハウジング第34号、pp.6-9、2013.12

### 本研究に関連する既発表論文

- i) 仙波宏章、野田りさ、瀬戸健似、北野幸樹：サービス付き高齢者向け住宅の持続性に関する研究 その1（ゆいま〜る那須の経年変化からみた地域との関係について）、日本建築学会大会学術講演梗概集（北陸）、pp.249-250、2019.9
- ii) 野田りさ、瀬戸健似、仙波宏章、北野幸樹：サービス付き高齢者向け住宅の持続性に関する研究 その2（ゆいま〜る那須の経年変化からみた高齢者の暮らしについて）、日本建築学会大会学術講演梗概集（北陸）、pp.251-252、2019.9