

首都圏における高齢者グループリビングの実態に関する研究 その2

日大生産工(院) ○永井 悠次郎 日大生産工 川岸 梅和
日大生産工 北野 幸樹

1 はじめに

近年、わが国では、高齢化が急速に進み、総務省の統計調査によると、平成 23 年 9 月 1 日現在(概算値)、高齢者の総人口は 2,976 万人となり、高齢化率は 23.3%となった。国立社会保障・人口問題研究所の人口統計資料集(2011)によれば、2035 年には 33.7%となり、3 人に 1 人が 65 歳以上になると予想されている。

高齢者の増加に伴い健康高齢者も増加しており、厚生労働省の介護保険事業現状報告によると平成 23 年 4 月末現在、要介護(要支援)認定者数は約 492 万人であり、8 割を超える高齢者が介護認定を受けていない健康高齢者であることがわかる。

また、平成 18 年 4 月の介護保険法改正において、健康高齢者の生活の質を損なわないようにするために、「介護予防」が国の制度として導入され、健康者の生活についても重視する傾向が見られる。

2 研究の目的

このような背景の中、介護を必要とする高齢者の住まいに関する研究と共に、健康高齢者の住まいに関する研究が必要と言えよう。

本研究では、運営主体の視座から検討し比較分析することにより、運営主体別による傾向的特性について明らかにすると共に、立地特性の視座から、グループリビングの立地特性について類型化し、傾向的特性について把握することを目的とする。

3 研究の方法と内容

本研究では、インターネットウェブサイト、文献等から健康高齢者が生活している首都圏のグループリビング 23 事例に対し、2009 年 4 月、2010 年 4 月、2011 年 4 月にアンケート・ヒアリング等のソフト調査、及びグループリビングの平面構成・周辺状況等、住環境・生活環境に関するハード調査を行った(表 1)。尚、本稿では有効回答を得られた 17 事例を調査対象グループリビングとし、ソフト・ハード両面からグループリビングの実態と問題点を整理し、報告する。

アンケート調査は、各グループリビングの管理者と居住者を対象に行い、アンケートの配布・回収は郵便及び訪問回収によって行った(表 2)。ハード調査である周辺の土地利用面積・建物利用面積等は住宅地図^{注 1)}をもとに算出した。

表 1 調査方法・内容

	方法	調査対象	内容
ソフト調査	アンケート・ヒアリング	居住者	居住・生活環境への評価、周辺環境への評価、地域との関係、生活実態等
		管理者	グループリビングの建物・運営方法 スタッフ状況、周辺環境等
ハード調査	実測調査 図面採取	建物	グループリビングの 建築形態・構造、平面構成等
		周辺環境	土地利用状況、建物利用状況等

表 2 アンケートの回収率^{注 2)}

	配布	回収	回収率
管理者	17名	17名	100%
居住者	164名	97名	59.1%

表 3 調査対象グループリビングの概要

建物の名称	運営主体	開設	所在地	建築形態・構造	使用階	建築行為	コーディネーター数	スタッフ人数	入居者定員	現在の入居者	個室数	敷地面積(m ²)	延べ床面積(m ²)
GHK	個人	1998.1	神奈川県伊勢原市	木造2階建て	1、2階	新築	1	1	6	6	6	874.0	314.2
GLH	NPO法人	2000.12	東京都杉並区	木造2階建て	1、2階	新築	1	4	5	5	5	330.0	250.0
LE	NPO法人	2002.6	神奈川県横浜市	木造2階建て	1、2階	新築	1	6	14	12	13	1017.5	868.7
CM	NPO法人	2003.1	神奈川県川崎市	鉄筋コンクリート造3階建て	2、3階	新築	1	7	10	7	10	604.7	909.3
YS	株式会社	2004.1	神奈川県藤沢市	鉄筋コンクリート造2階建て	1、2階	新築	1	7	12	11	12	698.6	545.6
GHH	NPO法人	2004.12	東京都江戸川区	鉄骨3階建て	2、3階	新築	1	7	10	7	10	330.6	563.5
SI	株式会社	2005.4	埼玉県入間市	軽量鉄骨造2階建て	1、2階	新築	1	4	16	14	16	1005.5	894.0
GLM	社会福祉法人	2006.1	東京都港区	鉄筋コンクリート造10階建て	2階	改築	1	0	8	8	8	596.6	250.2
YA	株式会社	2006.5	神奈川県平塚市	鉄筋コンクリート造2階建て	1、2階	新築	1	9	12	10	12	953.8	581.2
YK	株式会社	2006.6	神奈川県平塚市	鉄筋コンクリート造2階建て	1、2階	新築	1	8	12	12	12	839.1	572.1
SF	株式会社	2006.7	埼玉県ふじみ野市	軽量鉄骨造2階建て	1、2階	新築	1	4	16	14	16	1071.4	968.3
GHS	株式会社	2006.12	埼玉県比企郡	木造1階建て	1階	新築	1	16	5	5	5	920.8	357.7
LO	NPO法人	2007.3	神奈川県横浜市	木造2階建て	1、2階	新築	1	7	14	10	14	1078.2	784.4
GM	NPO法人	2007.7	千葉県成田市	木造2階建て	1、2階	新築	1	0	9	6	10	575.8	558.4
YTT	株式会社	2008.11	神奈川県藤沢市	鉄筋コンクリート造2階建て	1、2階	新築	1	4	15	5	12	805.0	636.0
YC	株式会社	2009.11	神奈川県茅ヶ崎市	鉄筋コンクリート造2階建て	1、2階	新築	1	10	16	7	16	988.2	788.7
YT	株式会社	2009.12	神奈川県藤沢市	鉄筋コンクリート造2階建て	1、2階	新築	1	8	26	4	20	1388.5	1104.2
平均							1	6	12.1	8.4	11.6	828.1	643.9

A study on the current state of groups of elderly persons living in the Tokyo metropolitan area part2

Yujiro NAGAI, Umekazu KAWAGISHI and Koki KITANO

4 調査結果

4-1 運営主体による類型化

4-1-1 運営主体の類型化

調査対象グループリビングの運営主体については、株式会社が9事例、NPO法人が6事例、個人が1事例、社会福祉法人が1事例となった。尚、本稿では、個人、社会福祉法人はそれぞれ1事例となったため、運営主体別に関する考察の対象から外すこととする。

4-1-2 入居金、費用等について（表4）

平均の入居金と費用はそれぞれ、NPO法人においては366.0万円と12.8万円/月、株式会社においては179.4万円と20.1万円/月となり、それぞれ差異が見られた。

表4 入居金および費用の平均

運営主体	単位(万円)						
	入居金	費用※1	家賃	管理費 共益費	食費	光熱費	その他
NPO法人 (n=6)	366.0	12.8	7.6	2.3	1.5	0.5	0.9
株式会社 (n=9)	179.4	20.1	8.9	3.0	5.1	0.6	2.4

※1) 費用は家賃・管理費・共益費・食費・光熱費等の合計を指す。

4-1-3 食事の委託・提携について（表5）

運営主体別でみると、株式会社は全事例において「外部委託・提携は行っていない」である。NPO法人では、「一部、外部委託」という回答が1事例において見られた。また、「全て、外部委託」と回答した事例はなく、1事例を除いたNPO法人と株式会社共に外部委託・提携は行っていないことが判明した。

表5 食事の委託・提携について

	NPO法人 (n=6)	株式会社 (n=9)
全て、外部委託	0.0%	0.0%
一部、外部委託	16.7%	0.0%
外部委託・提携は行っていない	83.3%	100.0%

4-1-4 医療機関との提携について（表6）

株式会社は往診医が77.8%、NPO法人は60.0%と最も大きい割合になった。株式会社においては「往診医と病院」など、2つ以上の医療機関と提携している事例が5事例見られた。

表6 医療機関との提携について（複数回答可）

	NPO法人 (n=5)	株式会社 (n=9)
往診医	40.0%	77.8%
介護支援センター	0.0%	22.2%
病院	20.0%	55.6%
その他	60.0%	22.2%

4-1-5 保安(清掃・保守管理)について

公共スペース（建物前の道路等）の清掃については、NPO法人、株式会社、共に「担当スタッフが行う」が最も多い回答となり、約半数のグループリビングで実施されている。（図1）

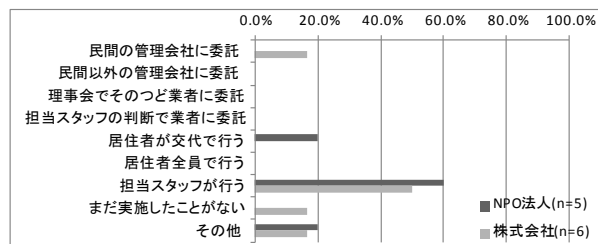


図1 公共スペースの清掃（複数回答可）

共用スペース（リビングルーム、ダイニングルーム等）の清掃については、NPO法人と株式会社共に「担当スタッフが行う」が最も多い回答となり、2番目に「担当スタッフの判断で業者に委託」と回答しており、差異はあるが、類似傾向が見られた。（図2）

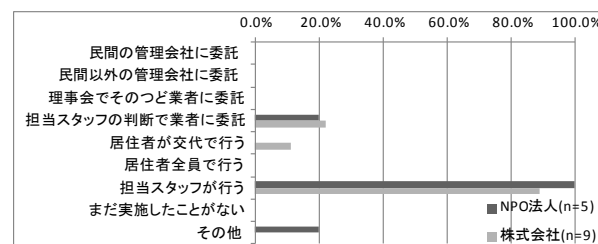


図2 共用スペースの清掃（複数回答可）

専用スペースの清掃については、NPO法人は「居住者全員で行う」が60%と最も多い回答となり、株式会社においては「担当スタッフが行う」が66.7%と最も多い回答になり、差異が見られた。（図3）

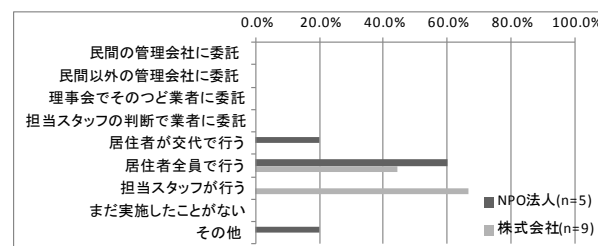


図3 専用スペースの清掃（複数回答可）

建物の管理・保守については、NPO法人、株式会社共に、「担当スタッフが行う」がそれぞれ100%と77.8%となり、最も多い回答となった。（図4）

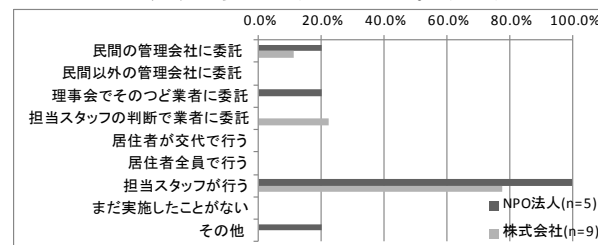


図4 建物の保守・管理（複数回答可）

4-1-6 入居者の募集方法について

NPO法人は「チラシ、パンフレットを配布」「地域新聞の広告やチラシ配布」が50%と最も多い回答となり、株式会社では、「チラシ、パンフレットを配布」が100%となり、全ての事例において回答された。NPO法人も株式会社も「チラシ、パンフレットを配布」が最も多い回答という点では類似傾向がみられたが、その

他の項目の割合は差異が見られた。(図 5)

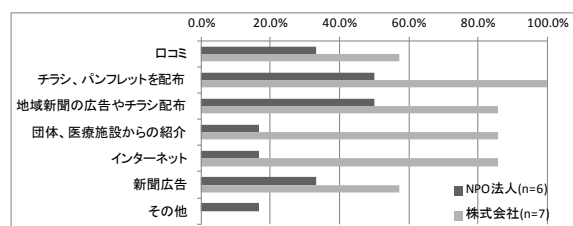


図 5 入居者の募集方法 (複数回答可)

4-1-7 入居条件について (図 6)

株式会社では「保証人がいる方」「身元引き取り人がいる方」の項目が全事例において回答され、NPO 法人では「経費を負担できる方」「身の回りのことを自分出来る方」の項目が、最も多く回答された。

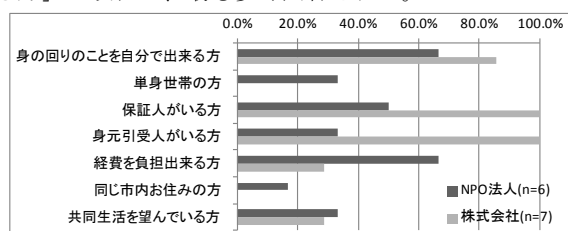


図 6 入居条件 (複数回答可)

4-1-8 生活上のルールについて (図 7. 8. 9)

食事の時間については、NPO 法人は、6 事例中 4 事例 (66.7%) が「決まりがある」と回答し、株式会社からは全ての事例において、「決まりがある」という回答が得られた。

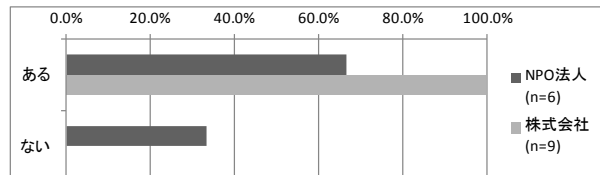


図 7 食事時間のルール

起床・就寝の時間については、株式会社は「決まりがある」という回答した 2 事例を除くと全てが「決まりがない」という回答が得られ、類似傾向が見られた。

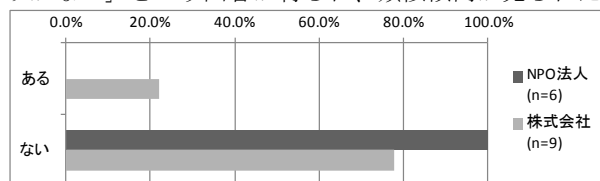


図 8 起床・就寝時間のルール

入浴時間については、株式会社のうち、1 事例において、「決まりがある」という回答が見られたが、株式会社・NPO 法人共に「決まりがない」の割合が大きくなり、類似傾向が見られた。

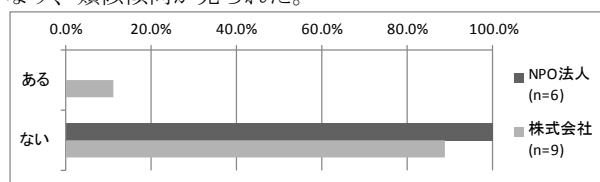


図 9 入浴時間のルール

4-1-9 構造について (表 3)

建物の構造については、NPO 法人は木造が 4 事例 (66.7%)、鉄骨造が 1 事例 (16.7%)、鉄筋コンクリート造が 1 事例 (16.7%) となり、木造が約 7 割となったが、株式会社は木造が 1 事例 (11.1%)、鉄骨造が 2 事例 (22.2%)、鉄筋コンクリート造が 6 事例 (66.7%) となり、鉄筋コンクリート造の割合が最も高くなり、差異が見られた。

4-1-10 建物の面積構成について (表 7)

建物の面積構成に関しては、延べ床面積は NPO 法人が 656.21 m²、株式会社は 716.18 m² となり、株式会社のほうが約 60 m² 大きい面積となった。また、居住者定員あたりの延べ床面積を見ると、NPO 法人と株式会社はそれぞれ 50.95 m² と 50.77 m² となり、差は見られなかった。しかしながら、居住者定員あたりの専用空間と共用空間の割合をみると、NPO 法人は 53.5% と 46.5%、株式会社は 47.8% と 52.2% となり、差異が見られた。

表 7 建物の面積構成の平均

項目		NPO法人 (n=6)		株式会社 (n=9)	
		建物全体	居住者定員あたり	建物全体	居住者定員あたり
専用	面積(m ²)	303.18	27.24	364.46	24.25
	割合(%)	47.0%	53.5%	47.7%	47.8%
共用	面積(m ²)	254.59	23.71	339.35	26.52
	割合(%)	40.3%	46.5%	50.5%	52.2%
その他※1	面積(m ²)	98.44		12.36	
	割合(%)	12.7%		1.8%	
計	面積(m ²)	656.21	50.95	716.18	50.77
	割合(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

※1) その他は、居住者が普段利用しない空間(スタッフルーム、併設された施設等)を指す。また、居住者定員あたりの面積においては、普段利用しない空間のため算出しない。

4-1-11 周辺環境について (表 8)

半径 1 km の土地利用比率において、宅地は NPO 法人が 55.4%、株式会社が 53.6% となり、差異は見られなかった。自然を有する土地(農地、水面・河川・水路、森林、原野)に関しては、NPO 法人が 13.9%、株式会社が 19.6% となり、5.7% の差が見られ、NPO 法人に比べ、株式会社のほうが自然の多い環境に立地していることが分かる。

表 8 土地利用比率 (半径 1 km 圏域)

用地	NPO法人 (n=6)		株式会社 (n=9)	
	面積(m ²)	割合(%)	面積(m ²)	割合(%)
公共用地	204070.7	6.5%	173338.5	5.5%
商業用地	234013.7	7.4%	194445.4	6.2%
住宅用地	1207297.8	38.4%	1194614.2	38.0%
工業用地	92610.8	2.9%	118814.0	3.8%
農業用地	3032.6	0.1%	2431.5	0.1%
屋外利用地	121273.8	3.9%	109319.6	3.5%
公園・運動場	176723.8	5.6%	90332.2	2.9%
未利用地	77944.9	2.5%	62816.3	2.0%
道路	568882.0	18.1%	546769.4	17.4%
鉄道・港湾等	20100.1	0.6%	34203.1	1.1%
農地	204719.2	6.5%	320668.2	10.2%
水面・河川・水路	44638.9	1.4%	61130.7	1.9%
森林	151004.8	4.8%	104405.1	3.3%
原野	35104.8	1.1%	128304.4	4.1%
その他	294.2	0.0%	0.0	0.0%
合計	3141592.7	100.0%	3141592.7	100.0%

4-3 立地特性による類型化

4-3-1 立地特性の類型化

類型化に当たり、グループリビングを中心とした半径 1km の範囲において、周辺の環境の特徴を強く表す要素と考えられる商業用地、工業用地、住宅用地、農地の面積についてクラスター分析を行い、類型化を行い図 10 のような類型とした。

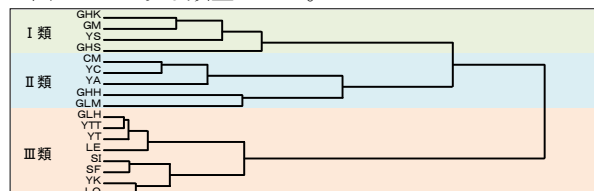


図 10 クラスター分析結果

クラスター分析により、調査対象グループリビングを I 類・II 類・III 類の 3 類型に分類した。I 類は、4 事例が該当し、調査圏域内の約 20% を農地が占め、原野、森林の占める割合もほかの類型に比べると最も高く、郊外部の住宅地であると言える。II 類は 5 事例が該当し、調査圏域内の約 12% が商業用地となり、他の類型と比べると割合が最も高い。また農地の割合は 1.6% と他の類型と比べると最も低くなっている。よって、都心近郊の住宅地であると言える。III 類は 8 事例が該当し、調査圏域内の約 46% が住宅用地となり、他の類型と比べると割合が最も高い。また、農地、森林、原野など合計は他の類型と比べるとおよそ平均の値を示している。よって、市街地の住宅地であると言える。

表 9 立地特性別土地利用比率

	割合 (%)		
	I 類 (n=4)	II 類 (n=5)	III 類 (n=8)
公共用地	3.7%	8.1%	6.5%
商業用地	8.9%	11.8%	4.8%
住宅用地	24.9%	29.7%	46.2%
工業用地	3.4%	8.3%	0.6%
農業用地	0.3%	0.0%	0.0%
屋外利用地	3.1%	4.1%	3.6%
公園・運動場	2.5%	4.6%	4.2%
未利用地	2.3%	1.5%	2.3%
道路	12.8%	19.3%	19.1%
鉄道・港湾等	1.1%	2.5%	0.9%
農地	19.8%	1.6%	7.5%
水面・河川・水路	1.1%	5.1%	1.4%
森林	10.6%	0.7%	1.8%
原野	5.5%	2.7%	1.2%
その他	0.0%	0.0%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%

4-3-2 居住者の周辺環境の満足度^{注3)} (図 11)

I 類は、21 項目の内 12 項目がその他の類型と比べ、最も高い値を示し、平均で 3.8 となった。また、「自然環境」が 4.7 とその他の類型と比べると最も高い値を示し、土地利用比率の割合と相関性が見られた。「公共施設、スポーツ施設、福祉施設の充実度」の 3 項目に関して、最も低い値となった。

II 類は、21 項目の内 6 項目が最も高い値を示し、平均で 3.8 となった。「公共施設・医療施設・福祉施設の充実度、福祉施設との関係」など公共空間に関する評

価がその他の類型に比べると高く、土地利用比率との相関性が見られた。

III 類は、21 項目の内 4 項目が最も高い値を示した。「交通の便や施設の充実度」など利便性に関して、その他の類型より高い値を示した。

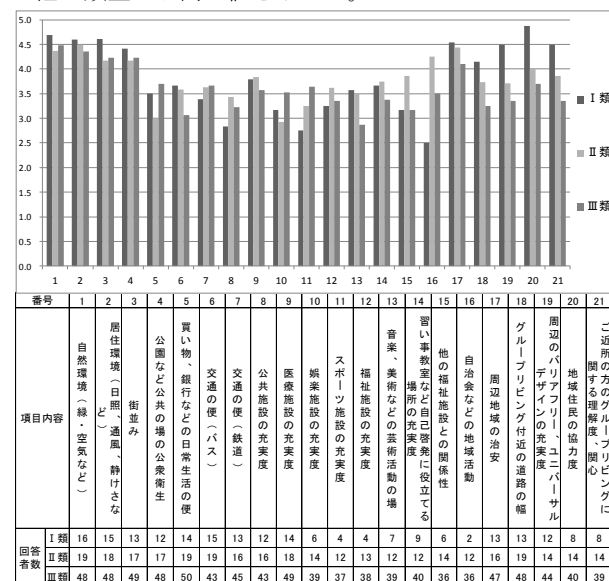


図 11 居住者の周辺環境の満足度及び

周辺環境のアンケートの項目と回答者数

5 まとめ

運営主体別の類型化を行った結果、グループリビングにおける決まり、条件は「入居金・費用、医療機関との提携、専用スペースの清掃、入居者の募集方法」で特に差異が見られ、運営主体によって違いがあるということが判明した。「生活のルール (食事時間、起床・就寝時間、入浴時間)」は多少の差異が見られたが、類似傾向にあり、運営主体の違いによって、居住者の生活のルールは変わらないということが判明した。

平面構成の共用空間、専用空間の割合においては差異が見られたが、大きな違いは見られず、平面構成、周辺環境等のハード面においては、運営主体によって差異は見られない。

また、立地特性による類型化を行った結果、立地の特性に応じ、満足度は変化し、グループリビングで生活する居住者にとって、周辺環境の与える影響は大きいということが判明した。

<注釈>

- 1) 住宅地図は、ゼンリン住宅地図2008年度版、2009年度版、2010年度版、2011年度版を利用した。
- 2) 居住者の回収率に関しては、アンケート項目に沿ったヒアリングによって得られた回答も含む。(内5件)
- 3) 「周辺環境の満足度」の評価は、満足を5、やや満足を4、普通を3、やや不満を2、不満を1の5段階評価とする。

<参考文献>

- 1) 早川裕子・GLネット、「老後は仲間と暮らしたい」、主婦の友社(株)、(2000)
 - 2) 井上由起子、石井敏、「施設から住まいへ―高齢期の暮らしと環境―」、厚生科学研究所、(2008)
- <本研究に関連する既発表論文>
- 1) 永井悠次郎、川岸梅和、北野幸樹：グループリビングに関する研究(その3)グループリビングの生活実態について、日本建築学会学術概集、F-1、pp.1469～1470(2011.8)
 - 2) 永井悠次郎、川岸梅和、北野幸樹：首都圏における高齢者グループリビングの実態に関する研究、日本大学生産工学部学術講演会建築部門講演概要、第43回、pp199～202、2010.12