

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3

- 都心近郊集住体の高齢者の暮らしと周辺地域との関係性について -

日大生産工(院) ○市村 優翔 日大生産工(院) 蜷川 黎

日大生産工 北野 幸樹 (株) プラスニューオフィス 瀬戸健似 福岡大学 野田りさ

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は、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。「ゆいま～る高島平」と「ゆいま～る多摩平の森」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、居住者の暮らしと地域との関係性を考察することにより、持続可能なサ高住、並びに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する。

2. 調査概要

2.1. 調査対象

「ゆいま～る高島平」は、地域包括ケア及びミックスコミュニティ活性化の一環として既存住宅を利用した分散型のサ高住の導入を行い、住戸単位のサ高住を整備、暮らし続けることができる団地としての機能を充実させる目的の基、計画から事業が進められた。

「ゆいま～る多摩平の森」は、高齢者が地域や社会と関わり合いながら暮らし続けることができる安心の住まいの実現を目的とし、5棟、計144戸、4階建ての階段室型団地を、民間事業者3者がそれぞれの住棟を借り入れ、3者が連携して団地の有する、豊かな緑や外部空間を継承しつつ、各事業者独自の企画により新たな住宅や施設などへ再生を図り、多世代が暮らすコミュニティとして再生を図っている。「たまむすびテラス」と呼ばれる敷地に、「りえんと多摩平」「AURA多摩平の森」「ゆいま～る多摩平の森」の3つの施設を設け、「りえんと多摩平」2棟を団地型シェアハウスに改修、「AURA多摩平の森」は1棟を菜園付き賃貸24戸に改修、「ゆいま～る多摩平の森」は、1棟をコミュニティーハウスに、1棟をサ高住に改修し「小規模多機能居宅介護施設ぐり～んはあと」を増築した。また、「ゆいま～る食堂」は地域にも開放し、誰でも利用できる食堂であり、居住者のみならず地域との交流の場となっている。

2.2. 調査方法 (Table 1)

本調査は「ゆいま～る高島平」と「ゆいま～る多摩平の森^{注1)}」のサ高住において、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。また、「ゆいま～る多摩平の森」に居住する5名の要介護者には、親族の方々にアンケートを送付し代理記入を依頼した。

Table 1 アンケート調査概要

施設名称	調査時期	送付数	回答数			合計		
			男性	女性				
ゆいま～る高島平	2021年6月～8月	32	7	21.9%	12	37.5%	19	59.4%
ゆいま～る多摩平の森	2021年7月～8月	55	3	5.5%	20	36.4%	23	41.8%

アンケート調査項目	
NO.1	居住者属性 性別/年齢/同居者数/職業/サークル活動/入居年月/入居理由/以前の居住形態/以前の居住地/友の会への参加/お気に入りの場所
NO.2	住戸内の空間・環境の満足度 広さ/間取り/室内の明るさ/通風/水回り/室内の仕上げ/室内のバリアフリー/バルコニーのバリアフリー/広めの玄関/自然環境/*1分散型の住まい/自室の使い方
NO.3	共用空間 (*1フロント、*2食堂兼集客室、*3小規模多機能居宅介護施設ぐり～んはあと、*4屋外のテラス)の活動 利用の有無/活動内容・頻度・時間・相手/共用空間の満足度
NO.4	地域との関わり 地域活動の認知/参加の有無/活動内容・頻度・場所/地域のお気に入りの場所
NO.5	日常生活・生活環境の満足度 医療面/食事/健康管理/介護支援/生活支援/建物全体/共用部のバリアフリー環境/1日の過ごし方(平日、休日)
NO.6	ゆいま～るでの暮らしについて 今後の地域居住/地域への愛着/まちづくりへの関心/まちづくり活動への希望
NO.7	住んで良かったこと、改善点、提案、地域との関わりについて 自由記入

凡例：*1ゆいま～る高島平のみ該当、*2ゆいま～る多摩平の森のみ該当

3. 居住者について

3.1. 居住者年齢 (Fig. 1)

「ゆいま～る高島平」「ゆいま～る多摩平の森」の平均年齢はそれぞれ81.4歳、84.6歳となっており、「ゆいま～る多摩平の森」の方が3歳ほど高く、90～99歳の居住者が多く、要介護者5名が入居している。

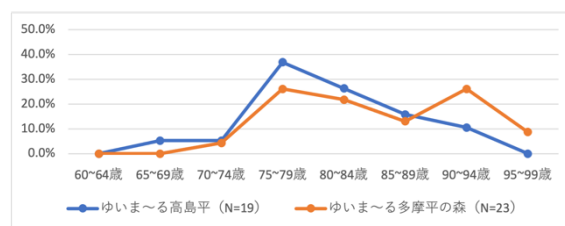


Fig. 1 居住者年齢

3.2. 所属しているサークル活動 (Fig. 2, 3)

「サークル活動がある」居住者は、「ゆいま～る多摩平の森」が約7%高い。また、サークル活動の内容として、「ゆいま～る高島平」「ゆいま～る多摩平の森」共に「創作」「スポーツ」「飲食」は共通して行わ

Study on the Sustainability of the Elderly Housing with Support Service Part3
- The relationship between the lives of elderly people in urban and suburban congregations and the surrounding community -

Yuto ICHIMURA, Rei NINAGAWA, Koki KITANO, Kenji SETO and Risa NODA

れており、「ゆいま〜る多摩平の森」はコーラスや茶道教室等の「教養・文化」も行われている。

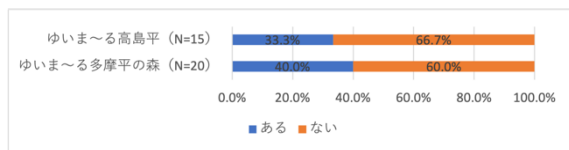


Fig. 2 サークル活動の有無

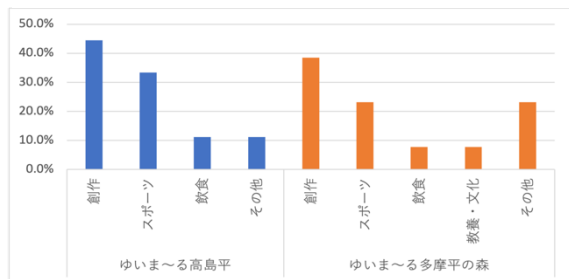


Fig. 3 サークル活動の内容

3.3. 入居前の住まい (Fig. 4, Table 2)

戸建ての住まいから入居してきた居住者が最も多く過半数を超えている。夫や妻が亡くなり独居高齢者になり、入居してきた居住者や居住者の住まいに近い地域で生活するよう勧められ、入居した居住者が多い。また、都心近郊から入居してきた居住者が多く、特に「ゆいま〜る多摩平の森」においては「ゆいま〜る多摩平の森」がある日野市内から入居してくる居住者も多くことから、地域への愛着があることが窺える。

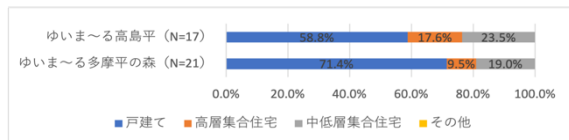


Fig. 4 入居前の居住形態

Table 2 入居前に暮らしていた地域



4. 暮らし・空間・環境について

4.1. 居住理由 (Fig. 5)

「立地」「自然環境」を居住理由とした割合が高く地域や利便性を意識して入居する傾向にある。一方で「管

理費が安い」「共用部の充実」は決め手としてあまり重要視されておらず、最も差があるのが「価格」であり、「ゆいま〜る高島平」は約13%、「ゆいま〜る多摩平の森」は約6%と大きな差がある。これは、「ゆいま〜る多摩平の森」は共用室や食事提供などのサービスが付随していることにより、「ゆいま〜る高島平」と比較して価格が高騰していることが挙げられる。

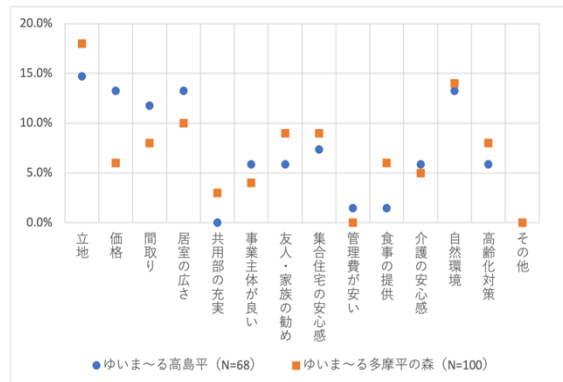


Fig. 5 居住理由 (複数回答)

4.2. 居住者の交流 (Fig. 6)

「ゆいま〜る高島平」は約半数が「頻繁にある」「ほどほどにある」と回答しており、「ゆいま〜る多摩平の森」より交流が多い。一方で「あいさつ程度」と回答した割合は、「ゆいま〜る多摩平の森の方」が約30%多く、共用空間がフロントしかない「ゆいま〜る高島平」と比較して、共用部や食堂等で他の居住者と顔を合わせることで交流が多くなっていると考えられる。

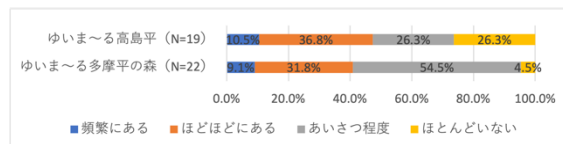


Fig. 6 入居後の交流

4.3. 居住者の暮らしに対する満足度 (Fig. 7, 8, 9)

建物全体に対する評価について、満足層 (大変満足、まあまあ満足) は「ゆいま〜る高島平」で約55%、「ゆいま〜る多摩平の森」で約60%であり、半数以上の居住者が満足傾向にある。一方で、不満足層 (やや不満足、不満足) は「ゆいま〜る多摩平の森」では約10%、「ゆいま〜る高島平」では約20%の居住者が不満足層にあたる回答をしている。以上から、住戸に対する居住者の満足度の側面から検証し、以下に整理する。

1) 広さ

「ゆいま〜る多摩平の森」では「大変満足」が約30%、「まあまあ満足」が約半数の居住者が満足層を示している一方で、「ゆいま〜る高島平」では「大変満足」が約20%、「まあまあ満足」が約40%と回答している。また、不満足層 (やや不満足、不満足) も「ゆいま〜る高島平」の割合が高いことから、「ゆいま〜る多摩平の森」の方が全体的に満足度が高い傾向にある。

2) 間取り

「ゆいま〜る高島平」と「ゆいま〜る多摩平の森」の両方で満足層の割合が高い。しかし「ゆいま〜る高

島平」では、「大変満足」の割合が数%と、「不満足」の居住者より少ないのに対し、「まあまあ満足」の居住者が約60%と多く、居住者によって差が見られる。

3) 水回り

「ゆいま〜る多摩平の森」では「普通」と満足層の割合が高いのに対し、「ゆいま〜る高島平」では不満足層の割合が高く、水回りに対して不便に感じている居住者が多い傾向が見られる。

4) 室内のバリアフリー

1)〜3)では、全体的に「ゆいま〜る多摩平の森」の方が満足度が高かったが、室内のバリアフリーでは、「ゆいま〜る高島平」の方が満足度が高い傾向が見られる。特に、「大変満足」の居住者が約20%高く、また不満足層が10%以下と非常に低い。これは設計者がサ高住を設計するにあたり、バリアフリーを意識し居住者もそれに解する設計になっていると言える。

5) パルコニーのバリアフリー

4) 室内のバリアフリーと反対の結果となり、「ゆいま〜る多摩平の森」の方が満足度が高い結果となった。他の項目と比較して特に顕著に結果が出ており、「ゆいま〜る高島平」において、満足層が約10%であり、不満足層が約60%と不満足層が非常に高い。これは住戸を改修するにあたり、床上にあったパイプスペースを床下に収めるため、室内のレベルが15cm程上がったことが要因だと考える。段差が気になる居住者の中には、室内の床とパルコニーとの間にもう1段設け、昇降を楽しんでいるという居住者もいる。

6) 広めの玄関

「ゆいま〜る多摩平の森」では特に満足とも不満足とも感じていない傾向が見られる一方で、「ゆいま〜る高島平」では満足層が非常に高く、80%以上の居住者が満足に感じている。「エンガワドマ (Fig.7)」という特に広いスペースがあり、植栽や棚を置くことが可能かつ居住者自身が自由に使えるため、居住者の満足層が特に高いと考える。



Fig.7 エンガワドマ

7) 自然環境・景観

「ゆいま〜る高島平」「ゆいま〜る多摩平の森」共に満足層が非常に高く、自然環境・景観において満足に感じている居住者がほとんどである。特に「ゆいま〜る多摩平の森」では半数以上の居住者が「大変満足」と回答している。また「たまむすびテラス」や周辺の公園等の環境が充実しており、多くの緑や散歩道、畑等の自然環境があり、高齢者の暮らしに大きな影響を与えていると考える。

8) 分散型の住まい (ゆいま〜る高島平のみ)

満足層が約70%と高く、分散型の住まいについて満足と感じている居住者が多い傾向が見られる。また、入居後の交流 (Fig.6) において半数以上の居住者が「交

流がある」ことから、暮らしにおいて他者との交流をする意欲や志向があると考えられる。

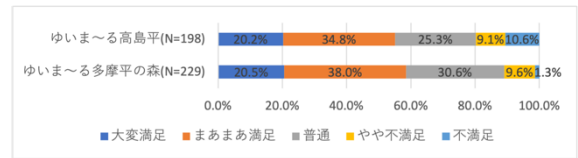


Fig.8 居住者の満足度 (全体)

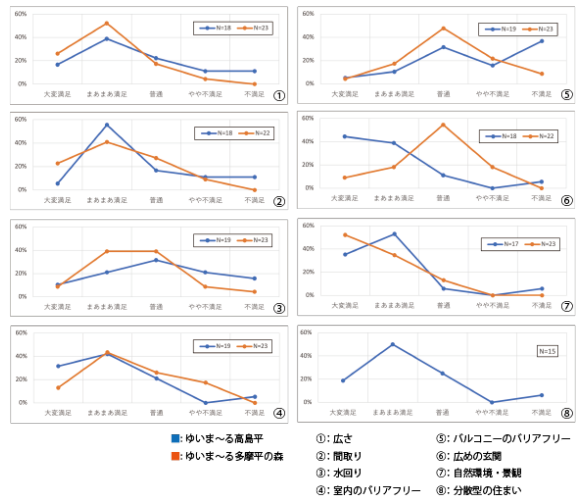


Fig.9 居住者の満足度 (項目別)

5. 共用空間について (Fig.10, 11, 12)

5.1. フロント (ゆいま〜る高島平)

約85%の居住者が「利用する」傾向にあり、また「あってよかった」は約95%であり、大半の居住者が必要としていると言える。さらに満足度においても半数以上の居住者が満足層の回答をしており「スタッフとの会話」「本を借りる」「集会やイベント」等の目的で利用する居住者が多く、居住者の暮らしにとって必須の空間となっている。バリアフリー環境に関しても、満足度と同様に普通、満足層の回答しており、段差にスロープを設置し、高齢者の利用に適した設計となっていると言える。

5.2. 食堂兼集会所 (ライブラリー)

(ゆいま〜る多摩平の森)

75%の居住者が「利用する」、約90%の居住者が「あってよかった」と回答しており、居住者の暮らしにおいて必要な空間となっていると言える。主に昼食や夜食等の「食事」や居住者の寄付によって成り立つライブラリーで「本を借りる」等の利用しており、コロナ渦以前は映画鑑賞や友人との食事等、他の居住者や居住者以外との交流を行う場として利用されている。そのため満足度も約90%と高いと考える。

5.3. 小規模多機能居住介護施設ぐり〜んはあと

(ゆいま〜る多摩平の森)

利用は約20%に留まっており、コロナ渦で現在は出入りができない環境下ということもあり、居住者はあまり利用していない傾向にあるが、コロナ渦以前では利用者と共に折り紙や手芸等の交流があり、居住者自身が要介護状態になった際に、入居することを見越して利用する居住者がいる。また、利用する居住者が少な

い一方で「あってよかった」と約90%の割合で回答しており、利用・交流に対する満足度が高い傾向にある。

5.4. 屋外のテラス (ゆいま〜る多摩平の森)

屋外のテラスは約35%の居住者が利用しており、(Fig. 9) から自然環境に対する満足度も高いことから、主に自然を感じながら散歩やラジオ体操といった運動を目的として利用している。また、サークル活動で畑やガーデニング等といった園芸活動の利用や、春には桜を見ながら友人との会食といった季節ごとの行事等も行われていることから、満足層が約80%と高いことに繋がっていると考える。

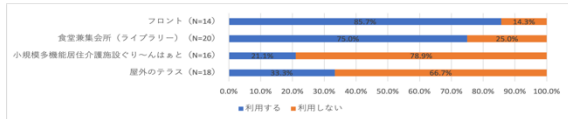


Fig. 10 共用空間の利用の有無

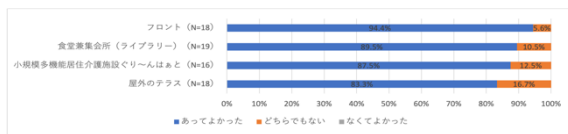


Fig. 11 共用空間の良否

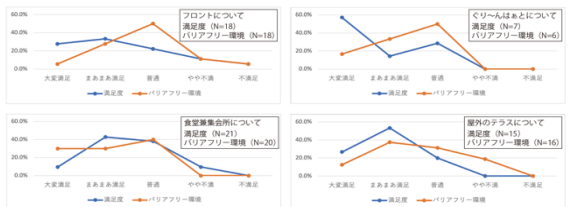


Fig. 12 共用空間の満足度

6. まとめ

本調査で得られた基礎的知見を、居住者の意識・活動の視座から考察する。(Table 3)

1) 入居理由が立地や自然環境といった、地域を意識する傾向にあり、居住者の余暇活動項目 (Table 3) において「散歩をする」「園芸をする」という項目の総時間量が多いことから高齢者の暮らしにおいて地域・自然環境は重要な観点と考える。

2) 居住者の交流において「ゆいま〜る多摩平の森」は「ゆいま〜る高島平」と比較して、共用空間が多く

交流の場があるため、入居後の交流が多いと考えていた。しかし調査の結果、「ゆいま〜る高島平」の方が約半数の居住者が「ほどほどにある」と感じており、「ゆいま〜る多摩平の森」より交流があると言える。分散型の住まいの満足度 (Fig. 9) においても「大変満足」と回答している居住者が多いことから、分散型の暮らしが偶発的な出会いからさらに深い交流へと変化させる役割を担っていると考える。

3) 居住者の余暇活動と総時間量の関係 (Table 3) において、他の居住者やスタッフ、友人等の人との交流を生活の一部としていることが把握できる。また、その役割を担う場所が共用空間であり、共用部が人と人を繋ぐ役割を担っており、他の居住者だけでなく交流相手が友人や地域の人等であることから、地域とサ高住を繋げる役割も担っていると考える。

以上の視座から、入居当初は意識・志向が「個」に向いていたが、分散型の暮らしや共用空間を通して、顔見知りの関係から挨拶程度の関係へ、さらに共に余暇活動を行う関係へと柔和に広がっており、「ゆいま〜る」の暮らしが居住者の意識・志向を「他」へと変化させていると考える。

参考文献

- 国土交通省, 「サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会 とりまとめ」, 2016, <http://www.mlit.go.jp/common/001132653.pdf> (参照:2021-10)
- 株式会社コミュニティネット, 「サービス付き高齢者向け住宅 ゆいま〜る高島平」, <https://yui-marl.jp/takashimadaira/> (参照:2021.7)
- 株式会社コミュニティネット, 「サービス付き高齢者向け住宅 ゆいま〜る多摩平の森」, <https://yui-marl.jp/tamadaira/> (参照:2021.7)
- UR都市機構東日本賃貸住宅本部設計部ストック設計第1チーム、株式会社環境総合設計, 「既存ストックを活用したサービス付き高齢者向けけいうたくへの改修ガイドブック」, 2015, p83-96, p97-107

注釈

注1) 調査対象 (ゆいま〜る高島平、ゆいま〜る多摩平の森)

ゆいま〜る高島平	
所在地	東京都板橋区高島平2丁目
敷地面積	5059.42㎡
建築面積	1051.33㎡
構成	鉄筋コンクリート造、片廊下、11階建て
総戸数	45戸
住戸タイプ	42.34-43.51㎡ (3タイプ)
開設時期	2014年12月
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、フロント

ゆいま〜る多摩平の森	
所在地	東京都日野市多摩平4-6
敷地面積	1976.76㎡
建築面積	715.02㎡
構造・構成	既存:壁式鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、4階建て、増築棟:木造、平屋建て
総戸数	31戸 (コミュニティハウス) 32戸
住戸タイプ	42.31㎡/1K、2K、1R
開設時期	2011年10月
住戸内設備	キッチン、浴室、洗面、トイレ、収納
共同利用設備	EV、食堂兼多目的室、小規模多機能型居住介護施設、フロント

Table 3 共用部における居住者の余暇活動

場所	余暇活動項目	平均頻度 (回/月)	平均時間 (分/回)	総人数 (人)	総時間量 (時間)	場所
ゆいま〜る高島平	インターネットをする	1.0	10.0	2	0.2	フロント (N=21)
	園芸をする					
	会話をする	2.6	10.0	13	0.4	フロント (N=21)
	軽い運動をする					
	休息する					
	散歩をする					
	食事をする					
	団体活動をする	2	120	18	4.0	フロント (N=21)
	読書をする	2	20	1	0.7	フロント (N=21)
	文芸的創作をする					
ゆいま〜る多摩平の森	インターネットをする					
	園芸をする	17.5	30.0	2	8.8	屋外のテラス (N=12)
	会話を楽しむ	8.3	50.0	8	6.9	屋外のテラス (N=12)
	会話を楽しむ	0.5	60.0	3	0.5	小規模多機能居住介護施設ぐり〜んはあと (N=4)
	軽い運動をする	3.4	30.0	20	1.7	屋外のテラス (N=12)
	休息する	1.0	120.0	10	2.0	小規模多機能居住介護施設ぐり〜んはあと (N=4)
	休息する	2.0	60.0	1	2.0	屋外のテラス (N=12)
	散歩をする	4.0	60.0	1	4.0	屋外のテラス (N=12)
	食事をする	2.4	21.4	16	0.9	食堂兼集会所 (ライブラリー) (N=21)
	団体活動をする	2.0	120.0	12	4.0	食堂兼集会所 (ライブラリー) (N=21)
	読書をする	0.4	8.0	4	0.1	食堂兼集会所 (ライブラリー) (N=21)
	文芸的創作をする	2.0	60.0	3	2.0	小規模多機能居住介護施設ぐり〜んはあと (N=4)