

## 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7

日大生産工(院) ○藤間 悠生 日大生産工(院) 茂野 恵大  
 日大生産工 北野 幸樹  
 福岡大・工 野田 りさ  
 (株)プラスニューオフィス 瀬戸 健似

## 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。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クスストコミュニティ活性化の取り組み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、暮らし続けることのできる団地としての機能を充実させる目的の元、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持つ、豊かな緑や外部空間を継承しつつ、各社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生まれ変わった。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、交流の場となっている。

## 2.2 調査方法(表1)

調査はゆいま〜る高島平とゆいま〜る多摩平の森のサ高住において、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、株式会社コミュニティネット・株式会社プ

ラスニューオフィスによって実施された2021年のアンケート結果を使用し比較した。

表1 アンケート調査概要

施設名称	調査時期	送付数	回答数	
			回答数	回答率
ゆいま〜る高島平	2021年6月24日~2023年8月5日	32	19	59.3
	2023年7月29日~2023年8月11日	50	9	18
ゆいま〜る多摩平の森	2021年7月12日~2023年8月13日	55	23	41.8
	2023年7月20日~2023年8月3日	59	16	27.1

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/クラブ活動/入居年月/以前の居住形態/以前の居住地/頻繁に訪れる場所
NO.2	住戸内の空間・環境の満足度 広さ/開取り/室内の明るさ/通風/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/広め玄関/自然環境
NO.3	共用空間(*フロント、**食堂兼集会所、**小規模多機能居住介護施設ぐり〜んはあと、**屋上テラス)の活動 利用の有無/活動内容・相手・頻度/共用室空間の満足度
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/その他の生活支援/建物全体/共用部のバリアフリー環境/一日の過ごし方(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/地域への愛着度/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 自由記入欄

\*: ゆいま〜る高島平のみ該当、 \*\*: ゆいま〜る多摩平の森のみ該当、 無印: 両施設該当

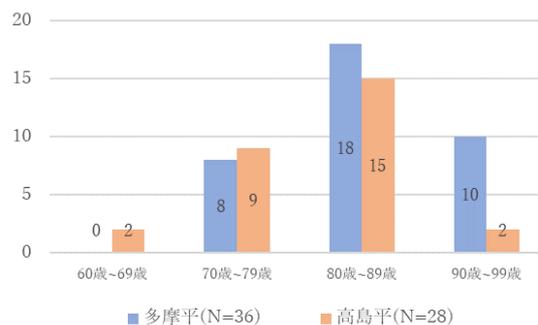


図1 施設の居住者属性 (年齢)

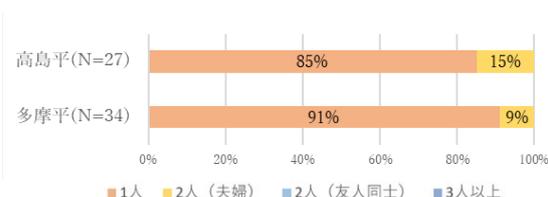


図2 同居者数

### 3. 両施設の居住者について

#### 3.1 居住者属性(図 1,2)

ゆいま～る高島平、ゆいま～る多摩平の森の両施設の平均年齢はそれぞれ81.8歳、84.4歳でゆいま～る多摩平の森の方が3歳ほど高くなっており、80歳～89歳の居住者が最も多く、それに伴って要介護者も5人入居している。

#### 3.2 入居前の住まい・居住形態(図.3,4)

両施設の戸建ての住まいから入居してきた居住者が最も多く半数を超えている。戸建てには住戸内に階段があることが多く、サ高住への入居によってバリアフリーで快適な住まいを求める人が多いと考えられる。居住形態は高島平が分譲57%、多摩平の森が持ち家42%と最も多くなっている。高島平は都心に近く地価が高いため、持ち家を持つことが難しいと考える。

#### 3.3 入居理由(図 5)

入居理由では、両施設共に「立地」が30人、次いで「自然環境」を入居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がある。一方で「共用部の充実」「管理費が安い」は決め手としてあまり重要視していない傾向にある。両施設を比較するとゆいま～る多摩平の森はゆいま～る高島平より「共用部の充実」、「事業主体が良い」、「友人・家族のすすめ」の項目が多い傾向にある。ゆいま～る多摩平の森は、コミュニティハウスを兼ねた高齢者向け住宅である。そのため、共用部が充実しており、友人や家族からのすすめが多いことが、交流の豊かさにつながっていると考えられる。

#### 3.4 頻繁に利用する周辺地域(表 2, 3)

ゆいま～る多摩平の森は徒歩圏内区域の利用者数が最も多く、全体の利用者人数の半数以上を占めていた。一方で最も利用者人数の割合が低かったのは、バス圏内区域である。ゆいま～る高島平はゆいま～る多摩平の森周辺よりも飲食店や公共施設、病院が少なく、これらはバス圏内区域に多く点在している。ゆいま～る高島平の居住者は、平均年齢が低く、健康面で問題を抱えている人数が少ないため、バスの利用率はゆいま～る多摩平の森と比較すると高い傾向にある。

### 4. 地域活動について

#### 4.1 地域活動の参加率(図 6)

地域活動に「参加している」「現在参加していないが、今後参加したい」と回答した居住者が、ゆいま～る高島平が33%、ゆいま～る多摩平の森が38%増加しており、2021年から上昇傾向に見られる。要因として今年度コロナ禍が落ち着き、地域活動が少しずつ増加しているからだと考えられる。

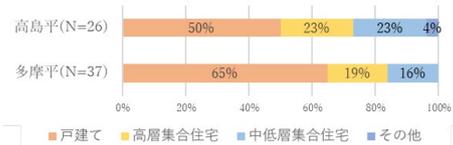


図 3 入居前の住まい

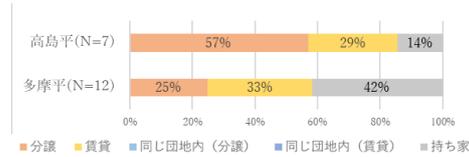


図 4 以前の居住形態

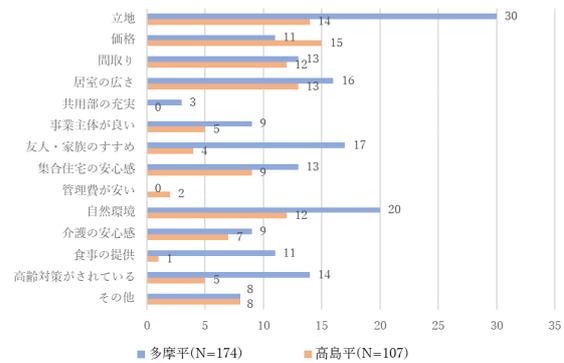


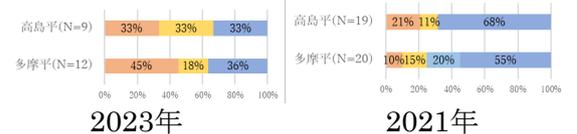
図 5 入居理由 (複数回答)

表 2 頻繁に利用する周辺地域(多摩平の森)

多摩平距離範囲(m)	場所	利用者数(人)	割合
0~250	クリエイト日野多摩平店/コンビニ/コス豊田店/清水薬局本店	20	
251~500	アイセイ薬局多摩平店/多摩平の森病院/多摩第一公園/イオン薬局多摩平店/イオンセール多摩平の森/日野市立病院/多摩平交流センター/多摩平図書館/多摩平の森ふれあい館	37	53%
501~750	西友豊田店	7	
751~1000	黒川清流公園/アズマーケットさき多摩平店/多摩平の森(森林公園)/ノムラ薬局多摩平店	14	19%
1001以上	おおた多摩平店/旭が丘中央公園/日野市役所/日野市市民会館/神明野島の森公園/日野駅周辺/高橋不動駅周辺/八王子駅周辺/立川駅周辺/国分寺駅周辺	30	28%

表 3 頻繁に利用する周辺地域(高島平)

高島平距離範囲(m)	場所	利用者数(人)	割合
0~250	鏡子丸高島平店/くら寿司高島平店/松屋高島平店	5	
251~500	アトレ高島平店	4	20%
501~750	高島平中央総合病院/コジマ×ビックカメラ高島平店/板橋西郵便局/赤塚公園	15	
751~1000	ピーコックストア高島平店/東武ストア高島平店/高島平図書館/高島平区民館	15	66%
1001以上	コマダ珈琲店板橋西薬店/ドラッグセイムス高島平店/イオンシネマ板橋/板橋区立舟渡水辺公園	6	



2023年

2021年



合計

図 6 地域活動の参加率

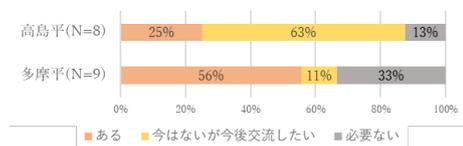


図 7 地域交流の有無

## 4.2 地域交流の有無(図 7)

ゆいま〜る多摩平は地域にコミュニティが開けているため、「交流がある」と回答している居住者が過半数を占めている。ゆいま〜る高島は「交流したい」と回答した居住者が多い一方で、コミュニティ形成が少ないという現状である。ゆいま〜る多摩平の森に大人数で集まるイベントが多いことや、フロントスタッフとの交流が深いという理由から、より地域の情報が伝達しやすいのではないかと推測される。今後、ゆいま〜る高島平でもフロントスタッフとの交流がとれる機会を積極的に設けることが求められる。

## 4.3 居住者との交流の有無について(図 8)

ゆいま〜る多摩平の森は交流に対して不満足層（やや不満足・不満足）の居住者が0%であり、住民の交流に対するイメージが良いことが伺える。一方で、ゆいま〜る高島平は不満足層の割合が58%と高くなっている。ゆいま〜る高島平はイベントを定期的に開催しているものの予約制である点や、定員が決まっている点から参加することへの敷居が高いのではないかと推測される。ゆいま〜る高島平のイベントに参加したいという声や交流自体に積極的な意見が多いことがわかる。ゆいま〜ると地域住民との交流を深め、そこから行政などと協力することで、この問題の解決に繋がるのではないかと考える。

## 5. 日常生活・生活環境満足度について

### 5.1 医療面(図 9)

満足層（大変満足・まあまあ満足）が高島平は56%、多摩平が69%と半数以上を占めている。2021年と比較すると高島平は増加傾向が見られ、多摩平は減少傾向にある。両施設ともに周辺に医療機関が多く、通院頻度が高い高齢者にとって最適な立地になっている。また、ゆいま〜る高島平は1階に診療所、隣にクリニックがあるため、自分の足で医療機関に受診できなくなっても安心できると回答した居住者が多く見られた。一方で、ゆいま〜る多摩平の森は訪問診療や訪問介護などのサービスがなく、かかりつけ医が見つからないという意見が見られるため、今後医療機関との連携が求められると考える。

### 5.2 建物全体(図 10)

満足層が高島平は39%、多摩平が55%となっている。また、不満足層が高島平は29%、多摩平は0%と全体として少ない結果になった。2021年と比較すると両施設共に大変満足と回答した居住者が減少しまあまあ満足と回答した方が増加傾向にある。築年数が50年近い

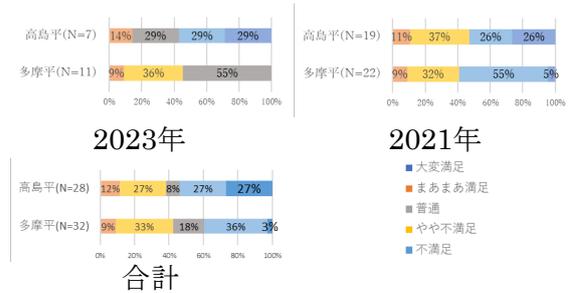


図 8 居住者との交流

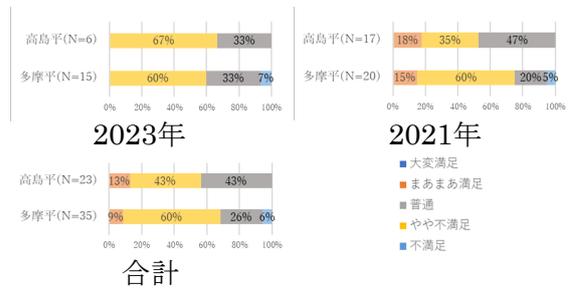


図 9 医療面について

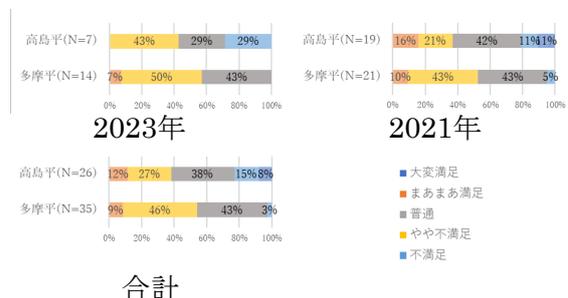


図 10 建物全体について

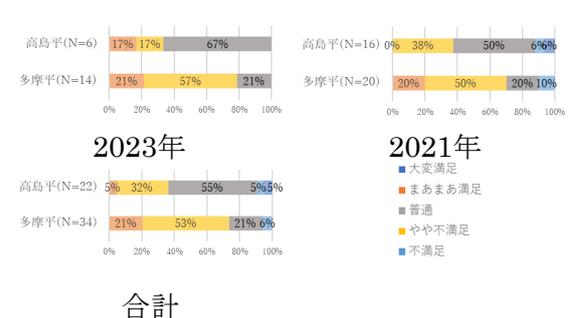


図 11 食事について

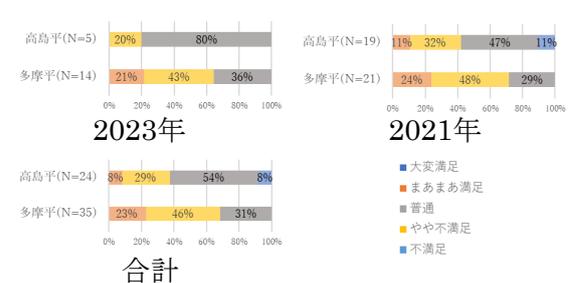


図 12 健康管理・安否確認について

ため、外階段や外壁の老朽化が見受けられる。ゆいま～の高島平は改修工事の予定があるため、スタッフに居住者の声を届けることで現状の問題は今後解決されると予想される。ゆいま～多摩平の森は景観・自然環境に対して高い評価が見られ、高齢者にとって自然豊かな環境が重要であることが考える。

### 5.3 食事(図 11)

満足層が高島平は 37%、多摩平が 74%と 37%差が出る結果となった。また、2021 年と比較すると大きく変わらない結果となっている。ゆいま～高島平は食堂がないため、居住者は自炊する必要がある。食堂がないことで居住者同士の交流が促されにくく、満足度が低下すると考えられる。一方で、ゆいま～多摩平の森は、ゆいま～食堂が併設されていることから、居住者とともに食事する選択肢が生まれる。食事の自由度が高く、シェフの料理や住民同士の交流の満足度が高いことから、食事に対する印象が高い傾向がある。

### 5.4 健康管理・安否確認(図 12)

満足層が高島平は 37%、多摩平は 69%と 32%差が出る結果になった。2021 年と比較すると両施設共に減少している。ゆいま～高島平は、毎朝居住者が携帯端末のボタンを押す操作により安否確認を行うため、交流が生まれず不満を感じる居住者が多い。一方でゆいま～多摩平の森はフロントに直接足を運び安否確認を行うため、スタッフとの交流が生まれやすく、より親密な関係が築けると考えられる。

### 5.5 介護保険利用サービス(図 13)

ゆいま～高島平は、アンケート回答者の中に介護保険利用サービスの利用者が少なく、回答数が 1 件となった。「利用していない」または「利用したいが内容がわからない」という声が挙げられたため、サービスに対する詳細な説明を受けられる機会が必要であると考えられる。一方で、ゆいま～多摩平の森は満足層が 75%で介護保険利用サービスを利用している居住者が多く、ヘルパーさんの対応が良いと感じる居住者が多いため満足度が高いと考える。

### 5.6 その他生活支援(図 14)

満足層が高島平は47%、多摩平は60%あり、不満足層の居住者が0%と生活支援に対するイメージが良いことが伺える。2021年と比較すると満足度が向上していることがわかる。フロントスタッフの丁寧な対応に満足する居住者が多く見受けられ、このことが満足度向上に大きく貢献していると考えられる。サポートや夜間の対応などがわからず不安視する居住者がいたため、改善の必要がある。

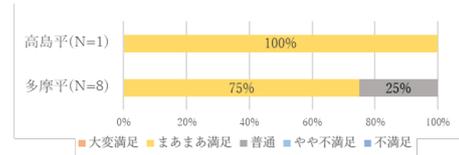


図 13 介護保険利用サービスについて

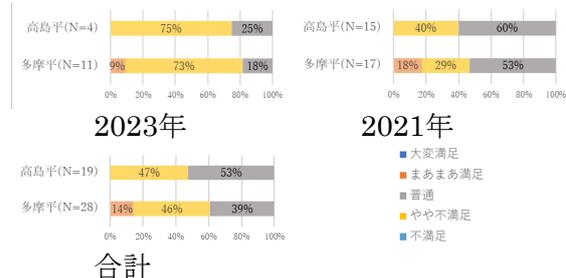


図 14 その他生活支援について

## 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。

- 1) 入居理由や各項目の居住者の満足度から立地は重要な観点であり、地域や利便性を意識した居住者多い傾向にあるが、自然環境や共用室を介した交流も建物全体の満足度が高い点からも重要な観点であると考えられる。
- 2) 地域活動の参加率はゆいま～高島平とゆいま～多摩平の森ともに、2021 年の調査と比較して 2 倍以上に増加し、新型コロナウイルス流行の影響が緩和され、コミュニティ形成に意欲的な居住者が増えたことが影響していると考えられる。
- 3) 地域交流に関してゆいま～多摩平の森にはコミュニティハウスが併設されており、交流意欲の高い居住者が多い。また、「従来型」サ高住は居住者同士のコミュニティ形成が容易である一方、地域との交流が少ないという欠点がある。ゆいま～多摩平の森では、地域住民との交流を促進するイベントを定期的に開催することで、地域コミュニティを広げ、分散型サ高住の利点も取り入れている。一方、「分散型」サ高住は、交流の有無が自由であるため、居住者によってスタッフとのコミュニケーション密度や入居者同士の交流頻度が異なる。ゆいま～高島平はゆいま～多摩平の森と比較して、コミュニティ形成や地域活動、スタッフとのコミュニケーション密度が疎いと考えられる。

### 参考文献

- 1) 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:2022- 10)
- 2) 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～那須」 <https://yui-mar1.jp/nasu/> (参照: 2022. 7)