

## 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8

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

## 1. はじめに

本研究は前稿「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」に引き続く研究である。

本稿では、アンケート調査結果並びに集計結果を参考に、住戸内の空間環境に関する居住者の満足度や、共用施設の実態や居住者の活動についての調査結果について考察することにより、持続可能なサ高住、並びに高齢者の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

調査対象・調査方法は、前項と同様である。

## 3. 住戸内の空間・環境の調査

## 3.1 間取りの広さについて

図1では『ゆいま～多摩平の森』の満足度が『ゆいま～高島平』の満足度より13%高い結果となった。『ゆいま～高島平』の住戸タイプ別の間取りの広さに大きく差がないため、一人で暮らすには十分な広さだが、二人以上だと狭いと感じる意見が複数挙がった。一方で『ゆいま～多摩平の森』は、住戸タイプ別で広さが変わるため、ニーズに沿った住戸選択が満足度の向上につながっていると推測される。居住者が車椅子を利用する場合、部屋が狭いと生活動作に不便が生じる可能性があるため、ゆとりのある住戸選択が必要であると考えられる。

## 3.2 室内の明るさについて

図2より、満足層（大変満足・まあまあ満足）が『ゆいま～高島平』と『ゆいま～多摩平の森』で35%差が出る結果となった。

『ゆいま～高島平』は周辺に中高層の建物が多いため、低層階の居住者からの室内の明るさに関する評価が低いと考えられる。一方で、『ゆいま～多摩平の森』は低層の建物であるが、周辺の建物も低層であるため、周辺環境と相まって室内の明るさに関する満足度が高いと考える。

表1 広さについての居住者意見

	R5	R3	
高島平	収納スペースを広くしてほしい	2	0
	一人で暮らすのに十分な広さ	1	3
	オプションを自分なりに費用を掛けたので満足	1	0
	二人には丁度いいが、来客時は狭いと感じる	1	0
	リビングがもう少しゆとりがあれば	1	0
	広くしてほしい	1	0
	寝室が欲しい	1	0
	二人で住むには狭い	0	2
	掃除が楽	0	1
	もう一部屋欲しい	0	1
多摩平	動線が少ない	0	1
	暮らすのに十分な広さなので満足	4	3
	入れ替えが欲しい	1	0
	部屋が広く感じる	1	0
	鳥の声や人の声が生活を彩ってくれて楽しい	1	0
	もう一部屋あるとよかった	1	0
	納戸・収納ができる	0	1
	バリアフリーが良い	0	1
	他の場所は狭いところが多い	0	1
	天井が低いのもう一部屋ほしい	0	1



図1 間取りの広さについて



図2 室内の明るさについて

### 3.7 室内バリアフリー環境について

図3-1より、満足層が『ゆいま～る高島平』は33%と減少傾向であり、一方の『ゆいま～る多摩平の森』は63%と増加傾向の結果となった。

初期の入居者は有料のオプションで室内の改善が可能であったが、途中から入居した居住者や車いす利用を始めた居住者への対応に課題が残る。また、居住者からその他バリアフリー環境に関する要望やご意見が多数挙げられ、高齢者向け施設として不足していると考ええる。

### 3.8 バルコニーのバリアフリー環境について

図3-2より、他項目よりバルコニーのバリアフリー環境に関する満足度は全体的に低い結果となった。両サ高住ともに団地をリノベーションした建物であるため、バリアフリーへの十分な対応が難しい背景がある。初期の入居者はバリアフリー環境の改善が選択可能なため不満は少ない一方で、入居以降に改善が必要になった際は居住者自ら対処する必要があるため、不満と感じる居住者が増えていると考ええる。

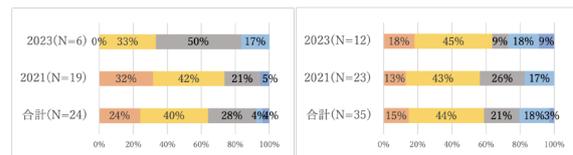
### 3.9 玄関について

図3-3より、満足層が『ゆいま～る高島平』と『ゆいま～る多摩平の森』で55%差が出る結果となった。『ゆいま～る高島平』は玄関が比較的広く、収納家具を配置したり、車いすでの移動もしやすいよう配慮されていることが高い満足度に繋がっていると考える。一方で、段差への配慮は不十分と感じる居住者が多く、対応に課題が残る。対照的に『ゆいま～る多摩平の森』は玄関が狭いという意見が多く挙げられ、家具自由になを配置できない等の意見が挙げられた。玄関に段差もあり扉も重いため、車いす生活になった場合に不自由になることが推測される。そのため、段差をなくす等の改善が必要であると考ええる。

### 3.10 室内からの自然環境・景観について

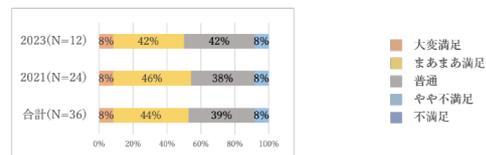
図3-4より、満足層が『ゆいま～る高島平』は79%、『ゆいま～る多摩平の森』は88%と高い結果となった。このことから自然環境を入居理由にする居住者も多いことが高い満足度に繋がっていると考える。

また、『ゆいま～る高島平』の居住者は「適度な距離感を保つことに心が休まる」という意見が挙げられたが、『ゆいま～る多摩平の森』は「交流が生まれる行動や賑やかな子供達の声に心休まる」という意見が複数挙げられた。



2023年

2021年



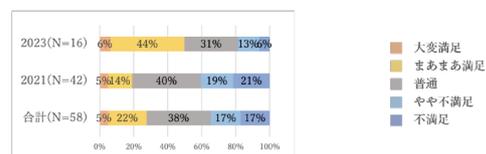
合計

図3-1 室内環境について



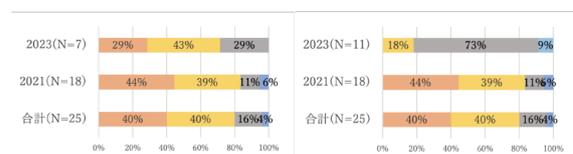
2023年

2021年



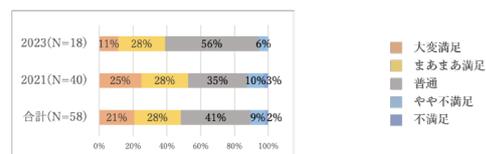
合計

図3-2 バルコニー環境について



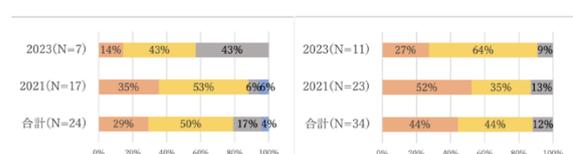
2023年

2021年



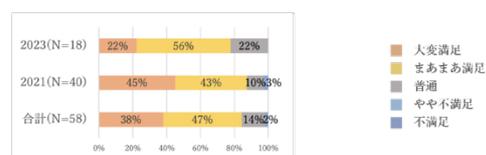
合計

図3-3 玄関について



2023年

2021年



合計

図3-4 室内からの自然環境について

## 4. 共用室について

### 4.1 各共用施設の実用性について

図4-1、図4-2より『ゆいま～る多摩平の森』『ゆいま～る高島平』ともに各共用施設が「あってよかった」と回答している居住者が75%以上を占めており、交流の場として活用されていることがわかる。以下の項目では各施設の詳細な満足度について調査を行った。

### 4.2 食堂（集会所）について

『ゆいま～る多摩平の森』では食堂が設けられており、利用者以外にも団欒や趣味の共有の場として利用されている。図4-3より交流に対して積極的な居住者が多いことがわかる。新規の居住者も多く、活発的にイベントや行事を開催することでより交流が広がると考える。

### 4.3 ゆいのテラスについて

ゆいのテラスは『ゆいま～る多摩平の森』内にある、食堂や書架コーナーと繋がっている屋外テラスである。

図4-4より、「現在利用しており、今後も利用したい」と回答した居住者は36%と少なく、「現在利用していないが、今後利用したい」と回答した方が54%を占めていた。図7-5より居住者の交流意識も高いため、イベントの開催と共に、利用しやすい場作りが重要であると考ええる。

### 4.5 居住介護施設ぐり～んはあとについて

ぐり～んはあととは訪問介護、デイサービス、ショートステイなどのサービスをスタッフが提供する在宅ケアサービスである。

図4-5より現在利用している居住者が18%と少なく、「現在は利用していないが、今後利用したい」と回答した居住者が70%という結果になった。居住者からは「現在は健康であるため」や「内容がわからない」という意見が多く挙げられ、サービス内容や利用方法の明確化や認知機会を増やすなどの対応で、より多くの居住者に利用してもらえないのではないかと考える。

### 4.6 共用室（高島平）について

『ゆいま～る高島平』の共用室は『ゆいま～る多摩平の森』と比べて場所が狭く、施設利用に予約が必要である。これらの点が利用率・満足度の低下に繋がっていると考える。

### 4.7 フロントについて

基本的にスタッフとの交流はフロントで行うため、利用している居住者は共用室より多く見受けられた。しかし、段差などバリアフリー面

での配慮や空間の狭さに不満を感じる意見が複数挙げられ、『ゆいま～る多摩平の森』と比較して交流意識が低くなってしまう要因になりうると考えられる。

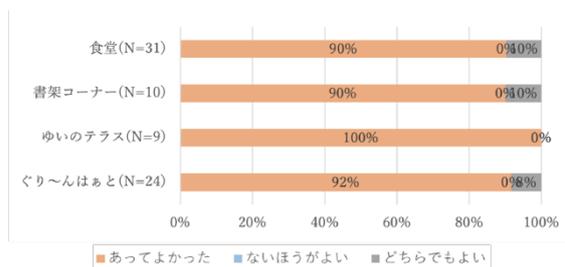


図4-1 合計（2023年、2021年）

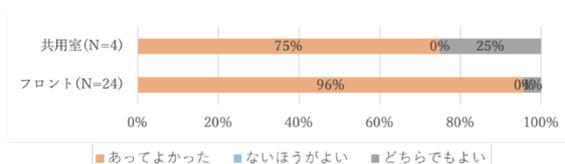


図4-2 合計（2023年、2021年）

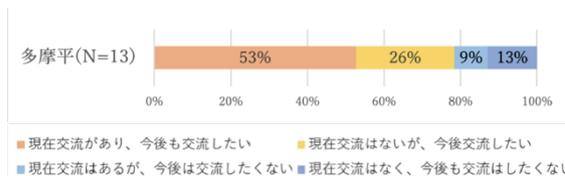


図4-3 食堂での交流について

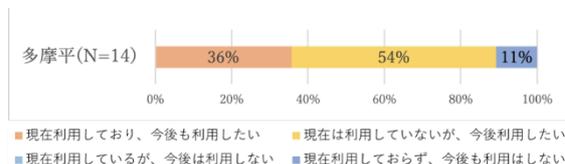


図4-4 ゆいのテラスの利用の有無

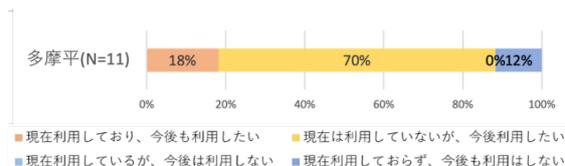


図4-5 ぐり～んはあとの利用の有無

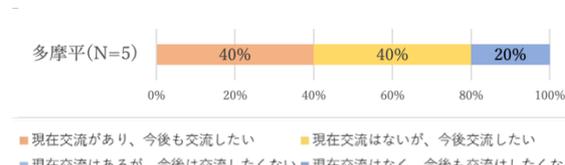


図4-6 共用室での交流の有無

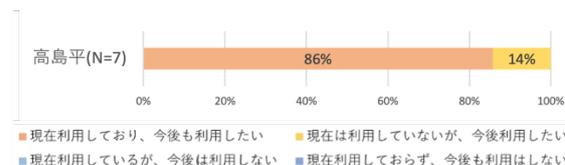


図4-7 フロントの利用の有無

## 5. 生活時間調査について

生活時間調査に基づき、居住者の1日の過ごし方を集計した。どの様な場所でどの様な交流が行われているかを知るために活動発生量を分析した。活動発生量とは、時間帯別に居住者の活動内容・交流人数から求めた交流量を指す。

活動発生量について、『ゆいま〜る高島平』『ゆいま〜る多摩平の森』で調査を行なった結果、平日と休日における活動発生量の違いは少ないことがわかった。本調査では「仕事をしていない」と回答した高齢者が両施設共に85%以上を占め、「平日も休日も変わらない」と回答した方が多いことが原因として挙げられる。

また地域ごとに比較すると、『ゆいま〜る高島平』は教養・文化とショッピングが多く、『ゆいま〜る多摩平の森』は創作やスポーツが多いという結果になった。その要因として『ゆいま〜る高島平』は交流が少なく、読書機会が多いためであると考えられる。また都心部に近いため、近隣に商業施設が多く、購買活動が多いのではないかと考察した。一方、『ゆいま〜る多摩平の森』では共用施設での交流やイベントが豊富なため、創作機会が多いと考える。また、運動機会が多く、高齢者が健康な体を保つためリハビリを行うという回答が多く挙げられた。

## 6. まとめ

分散型サ高住は、空き家を活用できるため、建設コストやt 運営コストを抑えることが可能である。そのため、今後サ高住が不足した際に迅速に対応できるため、注目されている。しかし、本研究の調査結果より、居住者の満足度を問う設問において、『ゆいま〜る多摩平の森』の方が『ゆいま〜る高島平』よりも全体的に満足度が高いことがわかった。この結果には、サ高住の形態の違いと、形態の違いから生まれる他者との交流が関係していると考ええる。

### 6.1 地域活動・交流について

地域活動の参加率は『ゆいま〜る高島平』と『ゆいま〜る多摩平の森』ともに、令和3年度の調査と比較して2倍以上に増加した。要因として、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える。

『ゆいま〜る多摩平の森』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。そこで、『ゆいま〜る多摩平の森』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られている。さらに、フロントでの安否確認により、スタッフとの自然なコミュニケーションや交流が促進され、他の居住者や地域情報も得ることができる。このような交流機会を生む共用施設やイベント・サービスの充実が、居住者の高い満足度につながっていると考える。一方、「分散型」サ高住は、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。また、『ゆいま〜る高島平』では外部委託サービスを利用した携帯型端末での安否確認を行うため、スタッフとのコミュニケーション機会が少ない。以上のことから、『ゆいま〜る高島平』は『ゆいま〜る多摩平の森』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。

### 6.2 共用部について

『ゆいま〜る多摩平の森』は共用施設が充実しており、多くの居住者がイベント参加や交流に意欲的であることがわかった。一方、『ゆいま〜る高島平』は共用施設が少なく、予約制であるため、交流の機会が限られている。このことが、地域活動の参加率や満足度が低い要因であると考ええる。したがって、敷地内に新たな交流拠点や予約不要で利用できる共用施設を新設することで、コミュニティ形成の場を整え、交流機会の創出や居住者の満足度向上につながるのではないかと考察する。

### 6.3 バリアフリー環境について

『ゆいま〜る高島平』『ゆいま〜る多摩平の森』両施設ともに団地を改修して運営しているサ高住であり、バリアフリー環境は整備されていない。そのため、段差や空間の狭さに不満を感じる居住者が多く、一部の居住者が有料のオプションを利用して改善している現状である。

サ高住としてバリアフリー環境を整えることは最優先事項であると考ええる。高齢者が暮らしやすい空間づくりが、日常生活の満足度の向上につながると考える。

## 参考文献

前項と同様である。