

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 11

日大生産工(院) ○辻 更紗 日大生産工(院) 竹間 大貴
日大生産工 北野 幸樹

1. 研究背景と目的

日本の高齢化が進行するなかで、高齢者の住まいの在り方は一層重要視されている。日本は現在、超高齢社会にあり、単身世帯や夫婦のみの高齢者世帯が増加している。2025年には団塊の世代が全員75歳を超え、要介護・要支援者や認知症高齢者の増加が懸念される。

このような背景から高齢者向け住宅の需要は高まっている一方、従来の高齢者住宅（高円賃・高専賃・高優賃）では入居待機や費用・制度運用の複雑さが課題とされてきた。こうした状況を受け、2011年に政府は高齢者住まい法の改正に伴い、サービス付き高齢者向け住宅（以下サ高住）の登録制度を創設した。国土交通省の検討会¹⁾は、サ高住を単なる住まいとしてではなく、医療・介護サービスを含む地域包括ケアの一環として位置付けている。

また、サ高住の形態は多様化しており、都市近郊の利便性を活かす施設や、中山間地域で地域資源に依拠しながら運営される施設、既存団地の空室を改修した分散型のサ高住などがみられる。これらの差異は、共用空間の使われ方や居住者同士の交流、地域との関わりなどの生起条件に影響を及ぼす可能性が高い。しかし、立地や形態の違いと居住者の意識・体験を横断的に検証した知見はなお十分とは言えず、その実態の把握と比較検討が求められる。

本研究は、地域に居住する高齢者とサ高住での暮らしの関係を明らかにし、地域社会と調和しながら持続可能な高齢者の暮らしを実現するための基礎的知見を得ることを目的とする。

2. 調査概要（表1,表2,表3）

本研究は同一設計者が設計を行い、同一事業者が運営するサ高住を対象に、都市近郊の2施設「サ高住A」「サ高住B」、中山間地域の1施設「サ高住C」の計3施設を俯瞰したうえで、本研究では分析対象を都市近郊のサ高住2施設に絞って調査を実施した。サ高住A、サ高住Bは共に

団地改修型のサ高住であり、うちサ高住Aは空室のみ改修した分散型のサ高住となっている。

調査は、運営会社の承認を受けた後、サ高住入居者へのアンケート調査およびヒアリング調査を実施し、得られたデータを基に定量分析（単純集計・施設間比較・クロス集計）および定性分析（テキストマイニング）を行う。ヒアリング調査項目は先行研究¹⁾²⁾で使用されたアンケート項目を参考に設定した。

また、3施設の設計者にもヒアリング調査を行い、高齢者の暮らしの想定や設計意図など意識調査を行った。

本稿では設計者へのヒアリング調査及びサ高住Aに関する調査結果を整理し、次稿でサ高住Bの調査結果と施設間の比較検討を行う。

3. 研究方法

本研究は、アンケート調査に加え、ヒアリング逐語のテキストマイニングを併用する。

アンケート調査は単純集計を行ったのち、施設別比較およびクロス集計を実施した。

ヒアリング調査は入居者・設計者と対談形式で話した内容についてテキストマイニングを実施した。入居者・設計者との対談を録音し、話し手が変わるタイミングで段落が変わるよう逐語化した後、誤記を修正し、主観的な解釈を避けつつ表記を統一した。分析には樋口³⁾らが開発した「KHcoder3」を使用した。ツール内機能である形態素解析により発言内容を最小単位の語に分割した後、共起ネットワーク・対応分析を活用して言葉同士の関連性を可視化し、施設ごとの特徴語、共通語を明らかにした。

3.1. 共起ネットワーク

共起ネットワークでは、出現パターンの似通った語、共起の程度が強い語を線で結び、線が太いほど、強い共起関係を示し、出現数が多いほど大きな円で描画している。すなわち共起ネットワーク図を描出することで、どんな語が多く出現していたか、どの語とどの語が結びついていたのかを感覚的に捉えることができる。

共起ネットワークの構築においてはJaccard係数を用いて言葉の関連性を測定し、KHcoderを用いた先行研究⁴⁾⁵⁾にならい、様々な条件設定で繰り返し分析を試みた結果、優位かつ明確なネットワークを描くと考えられた出現頻度8以上、出現頻度上位60単語に設定して描出した。また、分析対象が、口頭による発話を基にするもので、倒置や分割が頻繁になされていたため、集計単位を「文」ではなく、「段落」とした。

3. 2. 対応分析

対応分析とはデータの傾向を図から直観的に理解するのに役立てられる方法である。対応分析では、語の共通性が高いほど中心(0, 0)に配置され、特徴的な語はカテゴリーのある方向にプロットされる。中心から離れるほど共通性が低く、特徴的な語といえる。

4. 設計者のヒアリング調査結果(図1)

2025年6月、対象施設の基本設計・実施設計に関与した設計者1名を目的抽出で招聘し、半構造化インタビューを実施した。インタビューの所要時間は約120分、録音許可を頂き、後に録音を基に逐語化、誤記を修正のうえ、固有名の匿名化・表記ゆれ統一(例:「サ高住/サービス付き高齢者向け住宅」)を行った。設計者の発言部分のみを抽出したところ、総抽出語は17705(うち使用3906)、異なり語数2105(1280)、集計単位である段落数は451であった。

本稿では、会話内容全体の共起ネットワークを分析し、より詳細な分析は次稿にて分析する。

共起ネットワークより、まず右下に位置する「ユニット」が「提案」「計画」「生活」と強く結びつき、さらに「中心」「持続」「他」にも共起している。これは、生活単位としてのユニットを設計の最小スケールと捉えて計画上の基軸に据えていることを示唆する。

また「計画」と連なる「中心」「中庭」「趣味」「資源」「人々」「持続」のクラスター、そこから「介す」「活動」「生まれる」「場」「繋がる」へと広がる接続は、中庭を介した活動・趣味が高齢者同士を繋ぐ中心資源として位置付けてられていることを示唆する。

また、左中域では「住戸」を核に「確保」「必要」「環境」が結ばれ、さらに「形式」「独立」「敷地」「視線」「歩く」「会話」へと派生する。ここから、住戸計画において独立性の確保と、周辺環境と敷地内の視線・歩行導線・偶発的な会話の機会を重視している姿勢が読み取れる。

表1. 調査概要

	調査時期	調査内容	依頼数	回答数	回答率
サ高住 A	2021年6月～8月	アンケート調査	32	19	59.4%
	2023年7月～8月	視察、アンケート調査	41	9	22.0%
	2025年7月～8月	視察、ヒアリング調査	8	8	100.0%
サ高住 B	2021年7月～8月	アンケート調査	55	23	41.9%
	2023年7月～8月	視察、アンケート調査	59	16	27.1%
	2025年7月～8月	視察、ヒアリング調査	3	3	100.0%
設計者	2025年6月	ヒアリング調査	1	1	100.0%

表2. 調査対象概要

	サ高住 A	サ高住 B
所在地	東京都 I 区	東京都 H 市
敷地面積	約 5,000 m ²	約 4,600 m ²
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造、鉄筋+木造
規模	住棟 (UR 都市機構)	住棟、食堂棟、介護棟、共用棟
特徴	団地空室改修、分散型サ高住	団地改修、従来型サ高住
総戸数	45 戸	63 戸
住戸タイプ	1DK/1LD (42.34～43.51 m ²)	1R/1K/2K (33.12～42.31 m ²)
開設時期	Ⅰ期工事: 2014 年 12 月	2011 年 10 月
住戸内設備	広めの玄関、収納、バリアフリー環境 キッチン、浴室、トイレ	広めの玄関、収納、バリアフリー環境 キッチン、浴室、トイレ
共用設備	フロント、各種団地共用設備	食堂兼集会施設、共用テラス、中庭 (菜園) 小規模多機能施設 (デイケア対応)

表3. アンケート・ヒアリング調査質問項目

サ高住居住者 アンケート、ヒアリング調査項目	設計者 ヒアリング調査項目
所属者属性	研究についての説明
性別 / 年齢 / 同居人数 / ペットの有無 / 現在の仕事	研究背景 / 研究目的 / 研究方法
入居理由	施設概要
従前の居住形態・地域 / 入居理由 / WS 参加の有無	築年数 / 設計時の様子 / 背景 / 計画概要
空間の良否、居住環境の満足度と使用のイメージ	居住空間について
共用室 / 広さ / 間取り / 明るさ / 通風 / 水回り etc...	共用室 / 広さ / 間取り / 明るさ / 通風 / 水回り etc...
共用室での活動、居住者同士の交流	共用空間について
使い方 / 交流の有無 / 内容 / 今後の展望	設計意図 / 位置づけ / 設計時の想定 / 今後の展望
地域活動・地域交流	地域活動・地域交流
認知 / 参加の有無 / 内容 / 頻度 / 時間 / 場所 etc...	地域の中での位置づけ / 設計時の想定 / 今後の展望
日常生活・周辺環境の満足度、支援サービス	支援サービスについて
医療の安心 / 食事 / 健康管理 / 安否確認 etc...	医療の安心 / 食事 / 健康管理 / 安否確認 etc...
サ高住に住んで良かったこと / 改善点 / 提言	その他
自由記入 / フリートーク	サ高住のあり方 / 施設別の固有質問

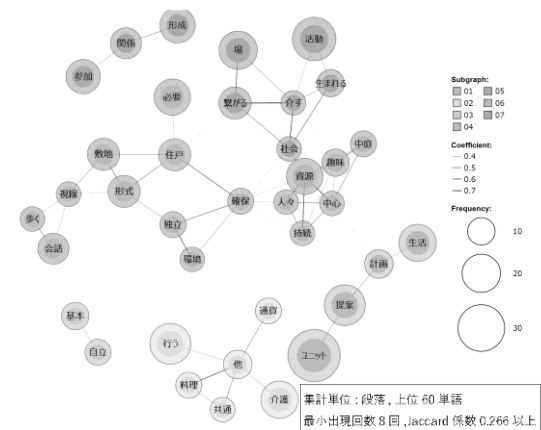


図1. 設計者ヒアリング全体共起ネットワーク

表4. サ高住 A アンケート調査居住者属性

年齢 (歳)	60-69		70-79		80-89		90-		
	男	女	男	女	男	女	男	女	
サ 高 住 A	2021 年	1	0	3	5	3	5	0	2
		1	8		8		2		
				●			●		
		0	1	0	1	2	5	0	0
		1		1	7		0		
2023 年						●			

【凡例】 従前の居住形態

A：戸建て住宅、B：集合住宅（中低層）、
C：集合住宅（高層）、D：その他

【凡例】 入居理由

A：立地、B：価格、C：間取り、D：居室
の広さ、E：共用部の充実、
F：事業主体が良い、G：友人・家族の勧め、
H：集合住宅の安心感、
I：管理費が安い、J：自然環境、K：介護
の安心感、L：食事の提供、
M：高齢者対策がされている、N：その他

従前の居住形態				入居理由（複数回答可）															
A	B	C	D	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N		
サ 高 住 A	2021 年	11	3	5	0	10	9	8	9	0	4	4	5	1	9	4	1	4	5
		●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
2023 年	3	3	2	1	4	6	4	4	0	1	0	4	1	3	3	0	1	1	3
	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

回答 (%)

● 25

● 50

● 75

5. サ高住Aへのヒアリング調査

5.1. アンケート調査結果について (表4, 図2)

回答者80代が最も多く, 女性の割合が高い。前住居は戸建てが多く, 入居理由に関しては「立地」「価格」「間取り」「居室の広さ」「自然環境」が上位であった。

居住空間に対する満足度はおおむね高く, 特に「広さ」は高い満足度を示し, 「水回り」は前年よりやや低下傾向が見られた。また「使用のイメージ」は全体的に減少傾向にあり, 特に「間取り」は使用のイメージがもたれていなかった。

共用室利用率に関しては共用室がフロントしかないため, 利用率は高い値が示された一方, 交流率は20%前後と低い値が示された。

5.2. 会話全体の共起ネットワーク (図3)
2025年7~8月, 対象施設の居住者のうち調査協力を得られた方8名に, 半構造化インタビューを実施した。前項と同様の処理をしたところ, 総抽出語は34792(うち使用9670), 異なり語数2733(2116), 集計単位の段落は909であった。

共起ネットワーク図より, 「引越す」「夫」「娘」が中心性の高い語として挙げられた。「引越す」を中心に「生きる」「夫」「一緒」「状態」「買う」「決める」「分かる」「読む」「捨てる」などが連なり, そこに「介護」「必要」「自立」「家」「選ぶ」「理由」「働く」「東京」「娘」などが接続する。配偶者や家族へのアクセス, 健康状態の見通しが入居判断の主要因であり, 「住み続けられる居住空間」を基準に選択していると推察される。

居室については「部屋」「広い」の頻出回数が多い一方で, 「収納」「棚」「壁」「付ける」「オプション」「床」「天井」「低い」など, 入居後に居住者が後付けで機能を補っている様子が見て取れた。しかし, 天井高や玄関など固定された要素の制約も含まれており, 設計時の欠陥の可能性が推察される。また, 「玄関」「部分」「不便」「車椅子」「不安」のまとまりから, 玄関周りの段差や扉の重量, 手すり位置といった細部のバリアフリー条件が将来の車椅子利用時を見据えた安心感に直結しており, 現時点では改善の余地があると考えられる。

一方で, 「駅」「行ける」「バス」や「自転車」「乗る」の小クラスターから外出手段は十分に備わっており, これらが高齢者の自立を支えていることがわかる。一方で, 加齢により自転車が利用できなくなった場合の代替手段(送迎・代行等)の整備が今後の課題である。さらに「お茶」「飲む」「集まる」「カフェ」のクラスターから, 居住者自身で提案し, 一緒にお茶を飲む交流の機会を設けていると考えられる。

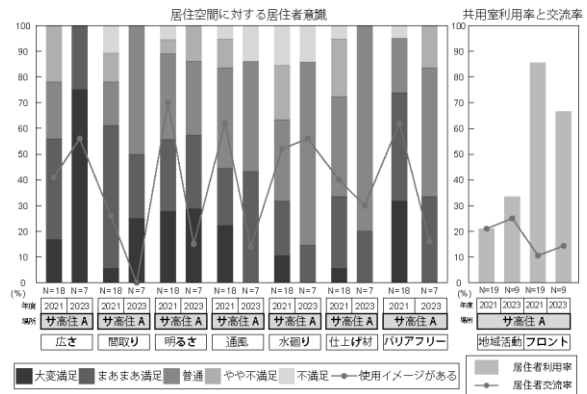


図2. サ高住A空間に対する居住者意識

表5. サ高住Aヒアリング居住者属性

サ高住A	性別	年齢	生まれ年	居住年数	以前の居住形態
居住者D	男性	83	1941年	10ヶ月	—
居住者E	女性	76	1948年	11年	戸建て 持ち家
居住者F	女性	81	1943年	11年	団地 賃貸
居住者G	女性	77	1947年	5か月	戸建て 持ち家
居住者H	女性	85	1939年	2年	—
居住者I	男性	86	1940年	2年	別のサ高住 賃貸
居住者J	女性	80代	—	1年	—
居住者K	女性	86	1940年	3年	戸建て 持ち家

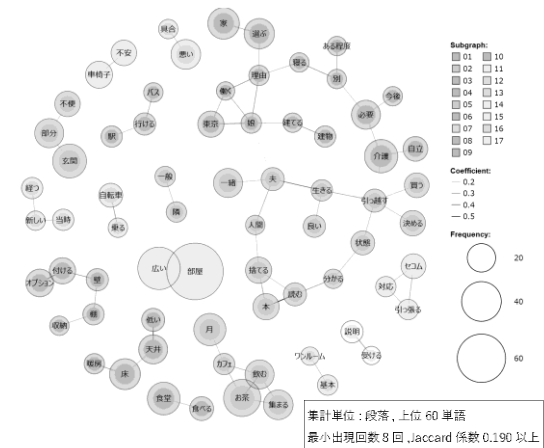


図3. サ高住Aヒアリング全体共起ネットワーク

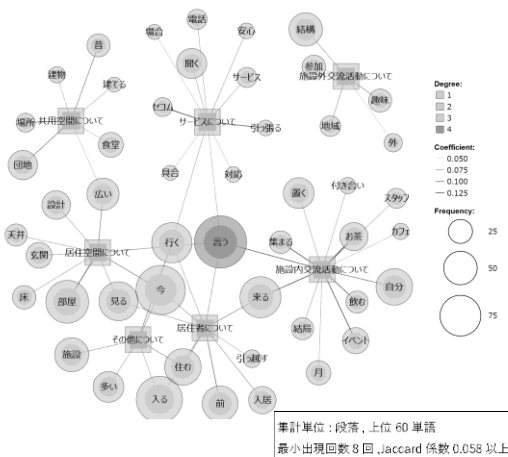


図4. サ高住Aヒアリング質問別共起ネットワーク

5.3.対応分析（表5,図5）

居住者属性による共起の特徴を捉えるため、外部変数を発言者に設定し、語-外部変数間による分析を行う。人数が多いため、共起ネットワークを用いると共起の特徴が捉えにくいいため、ここでは対応分析を行う。

居住年数の長いEさん・Fさんは図の中心からやや内側に配置され、同質の語彙群に囲まれている。「設計」「管理」「暖房」「オプション」「付く」「最初」「壁」「図面」などが分布していることから、長期居住者ほど図面・仕様と実際の利用状況との差異やオプションの選択・設備管理に対して論点を指摘している傾向が強いことがわかる。

高齢であるIさん・Kさんはそれぞれ中心から離れていることがわかり、両者は後期高齢者における関心の分岐を象徴していると読める。Kさんの周辺には、「本」「読む」「生きる」などの単語があり、静的な余暇活動や内向的人生観に重さがある。Iさんの周辺には「理由」「食べる」「麻雀」「会」などから、食を介した集まり・サークルなど外交的交流を語っている。

6. まとめ

本施設群の設計において、設計者は生活ユニットと交流の場と敷地環境（動線・視線）を相互に接続し、ハード面とソフト面を同時に成立させる設計が志向されている。中でも団地改修型の分散型サ高住であるサ高住Aは、車椅子等の暮らしの違いに対応可能な居室の広さを有し、可変余白と段階的なサービス・オプションで住み続ける状態を支える点が特徴である。

居住者の意見をまとめていくと、アンケート調査では入居理由として「立地・価格・間取り・広さ・自然環境」が上位であった一方、ヒアリング調査による共起ネットワークでは配偶者や家族へのアクセス、健康状態の見通しが入居判断の主要因であることが示唆された。すなわち、表明上はアンケート項目を基準に「住み続けられる居住空間」を選択しているが、実情としては自身の体調や周辺環境の変化に伴う移転ニーズが意思決定に繋がっている可能性が高い。

居住空間に関しては、広さへの満足度は高い一方、間取りに関して使用のイメージが掴みにくいことが明らかになった。共起ネットワークでも「収納・棚・床暖房・壁・天井・オプション」などから入居後に機能を補う必要があることが確認される。対応分析からは、居住年数が長い居住者ほど図面・仕様と実際の利用状況との差異やオプションの選択・設備管理に対する話題を挙げていることがわかり、長年住み続けることで使用イメージが醸成される傾向が示

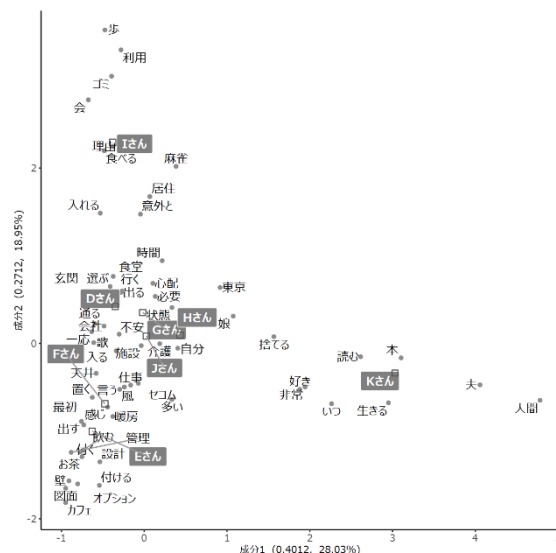


図5. サ高住A話者別対応分析

唆される。設計者が設けた後付け可能な余白は、専門家や一部居住者には多様な使い方が想起されるが、居住者には具体的な使用イメージが共有されていない。そのため、入居する際にモデルレイアウトやイメージパースを用いて使用イメージを可視化することが必要である。

バリアフリー面はアンケート調査では高評価であるが、ヒアリング調査では玄関やベランダの段差・扉の開閉・手すり位置といったバリアフリー面における不安が多く言及された。サ高住の登録制度上のバリアフリー要件は満たしているが、将来の車椅子利用や介助を見据えた基準としては不十分である。今後制度基準の厳格化、実務ガイドラインの具体化が望まれる。

次稿では、設計者のヒアリングを一層精査し、サ高住Bに関する考察を整理するとともに、施設ごとの比較検討を実施する。

参考文献

- 1) 藤間悠生：サービス付き高齢者向け住宅における高齢者の暮らしの志向性と周辺地域の関係性
- 2) 茂野恵大：高齢者の暮らしの志向性と地域コミュニティの関係の側面からみたサービス付き高齢者向け住宅の役割と持続性
- 3) 樋口耕一，社会調査のための計量テキスト分析，ナカニシヤ出版，(2020)．
- 4) 岩佐由美，藤井千枝子：テキストマイニングで見た難病に対する関心とニーズ，医療情報学 2017 年 37 巻 3 号 p. 135-145
- 5) 山本奨，大谷哲弘：計量テキスト分析を用いた事例研究の可能性-KH Coder による心理臨床 1 事例検討の試み-，立命館産業社会論集 58 巻 第 3 号 2022 年 12 月
- 6) 馬場康徳：サービス付き高齢者向け住宅の成立過程と現状，田園調布学園大学紀要 第 13 号 2018 (平成 30) 年度
- 7) 柿沼倫弘，大野賀政昭：サービス付き高齢者向け住宅の機能と医療・介護ニーズへの対応の関連分析，介護経営 第17巻 第1号 2023 年
- 8) 三宮基裕：サービス付き高齢者向け住宅の住居水準と行為拠点のとりわけ方に関する研究，大分大学大学院工学研究科博士後期課程博士論文
- 9) 永田志津子：サービス付き高齢者向け住宅における主体的生活展開の可能性～生活支援サービス提供と地域交流の取り組み状況から～，札幌大谷大学社会学部論集第 3 号 (2015)