

# 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 12

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

### 1. 研究背景と目的

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11」に引き続く研究である。前稿では、サ高住Aを対象に、入居者アンケートと入居者・設計者ヒアリングの逐語データを用いたテキストマイニング(対応分析・共起ネットワーク)から、持続可能な高齢者の暮らしを支える可変余白と地域連携の課題を明らかにした。本稿では、対象をサ高住Bに移し、施設設計者及び施設居住者へのヒアリングとアンケートを同様の手法で分析する。

サ高住A、サ高住Bという同一設計者・同一運営者で異なる型のサ高住を並置し、立地・形態差が「暮らしの持続性」に及ぼす条件の違いを比較考察し、サ高住の設計・運営モデルをより精緻に構築するための知見を提示する。

### 2. 既往研究と本研究の特徴

サ高住に関する既往研究は近年数多く報告されており、その分析視点や方法は多岐にわたる。例えば、統計資料や政策データに基づき整備動向や入居率・費用構造等を俯瞰する研究<sup>6)</sup>、生活支援サービスの内容・利用実態・運営体制を調査・分析する研究<sup>7)</sup>が挙げられる。また、共用部の配置・動線・音環境など物理的・空間的特徴を実測・観察から評価する研究<sup>8)</sup>や、地域開放・多世代交流・医療介護資源との連携実態を扱う研究<sup>9)</sup>も蓄積されている。これらはサ高住の制度・運営・空間・地域連携の各側面を明らかにし、課題と現状理解に有益な知見を提供しているが、一方で設計者の設計意図と居住者の実際の使われ方・体験を立地や形態を横断して突き合わせる実証はなお限定的である。

本研究は同一建築家が設計を行い、同一運営者が運営するサ高住のうち、異なる周辺環境を持つサ高住を調査対象に選択し、居住者と地域の関わり及び居住空間のあり方に着目している点に特徴がある。先行研究<sup>10,11)</sup>では、居住者のみを対象に調査を行ったが、本研究では、設計

者への調査を加え、設計意図や計画背景への理解を深めた。さらに、得られた知見を人・活動・空間・時間の相互関係を基盤とし、居住者属性、地域との関わり、住戸内の空間や環境について横断的かつ経年的な調査を実施している。

### 3. 調査概要

調査対象・調査方は、前稿と同様である。

### 4. 設計者へのヒアリング調査

#### 4. 1. 施設ごとの共起ネットワーク (図1)

会話の中で、都市近郊の「サ高住A」「サ高住B」に加え、中山間地域の「サ高住C」についての内容も含まれていたため、地域・施設による特徴を捉えるために、逐語録を段落単位でどの施設に関する発話かをタグ付けし、語-外部変数(施設別)間の共起ネットワークを作成した。

中央には「多い」「思う」「住む」「地域」配置され、三施設に共通して居住空間を作るうえで、設計者が居住空間の見立て・想定、周辺地域との関係性を想定していることが伺える。

サ高住Aでは「マンション」「行く」「知る」「見る」「変える」「施設」などが結びつく。前居住から住み替える過程の納得形成と立地の認知方法に焦点が当たっている。

サ高住Bは「デイサービス」「広い」「階段」「部屋」「来る」などが付随しており、日常運用を支える空間・導線・寸法を重視していることが推察される。即ち、施設の利用が不自由なく行うための空間条件の調律が求められる。

サ高住Cでは「ユニット」「提案」「繋がる」「計画」「生まれる」「生活」「活動」などが集中している。中山間地域は外部資源の選択肢が限られており、移動の負担も大きいため、施設内に関係や活動を生む場を内在化した提案を行っていることが読み取れる。

総じて、都市近郊では外部資源へのアクセスを前提に利便性と可変性を確保し、中山間地域では内部資源を厚くし、施設内完結で関係と活動が循環する仕組みが特徴として捉えられる。

---

Study on Sustainability of the Elderly Housing with Support Service  
Part7

Hiroki CHIKUMA, Sarasa TSUJI, Koki KITANO, Kenzi SETO and Risa NODA

#### 4. 2. 質問分野ごとの共起ネットワーク(図2)

さらに、逐語録を段落単位でどの質問に対する発話かをタグ付けし、語-外部変数（質問分野別）間の共起ネットワークを作成した。質問分野は質問項目を基に設定した。

施設内交流活動の項目の周囲に語彙が密に形成され、共用空間についての周囲に「空間」

「決める」「聞く」「考える」が位置する。共用部の計画において、施設内での交流・活動を前提に検討されている。また、サービスの項目にも「デイサービス」「介護」「食堂」「施設」など多くの共起が見られ、施設外交流活動との間に「設計」「来る」という語が介在する。地域から人々が訪れる想定の設計がサービス運用と連動して語られている。

総じて、人の暮らしを中心に可変性のある居住空間・実際に使う場面を想定してつくる共用空間・地域との関係を紡ぐ動線を具体化し、段階的に選べるサービスとして資源を重ねていく。これらを相互に連ね、一体的に設計・運営することが重要になる。

## 5. サ高住Bの調査結果

### 5.1. アンケート調査結果について（表1,図3）

アンケート結果より、80～90代が多く、全体的に女性の割合が高い。また、戸建てからの入居者が多く、入居理由は「立地」「間取り」「居室の広さ」「自然環境」が多く挙げられた。居住空間に対する満足度もおおむね高い傾向にあるが、全体的に使用のイメージが低いことがわかる。また、共用室の利用率はすべて50%以下であり、居住者交流率も60%以下を示した。

## 5. 2. 共起ネットワークについて (図4)

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3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16095(うち使用3506)、異なり語数1876(1228)、集計単位の段落は505であった。

共起ネットワーク図より、「自分」を中心に「部屋」「入る」「施設」「サービス」「行く」「スタッフ」「考える」などから、体調や用事に応じた高齢者の行動と、スタッフとのやり取りを介したサービス利用が語りの中心であることがわかる。また「家」を中心に「玄関」「不便」「収納」「扉」「耐震」「作る」などのまとまりから、玄関まわりの操作性・収納量・扉仕様など建築的課題が挙げられる。また、「団地」「改修」「問題」「難しい」のまとまりから、サ高住Bは団地改修型サ高住であるため、既存構造・寸法制約に起因する改善困難点が住み心地に影響していることがわかる。

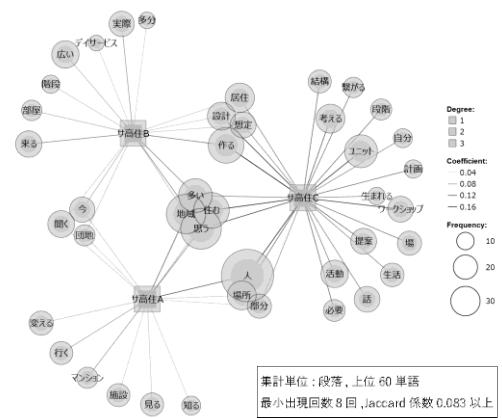


図1. 設計者ヒアリング施設別共起ネットワーク

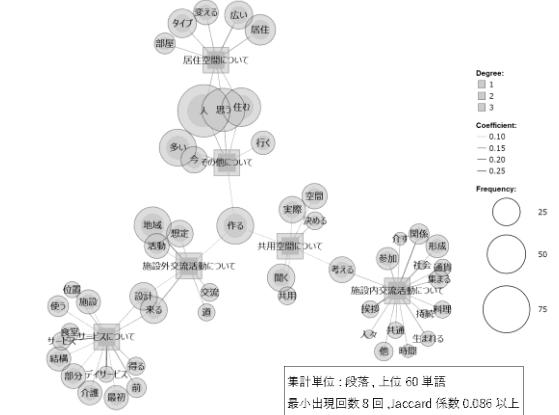


図2. 設計者ヒアリング質問分野別共起ネットワーク

表 1. サ高住 B アンケート居住者属性

年齢（歳）		60-69	70-79	80-89	90-99	性別（人）	
サ 高 住	性別（人）	男	女	男	女	男	女
		2021年	2023年	2021年	2023年	2021年	2023年
	男	0	0	0	7	2	5
	女	0	7	7	8	1	7
		●	●	●	●	●	●
	男	0	0	1	0	2	8
	女	0	1	10	2	0	2
		●	●	●	●	●	●

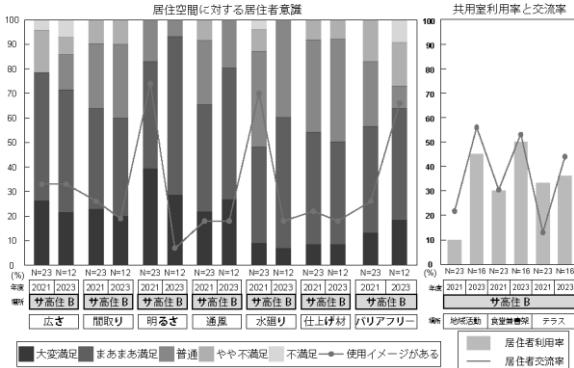
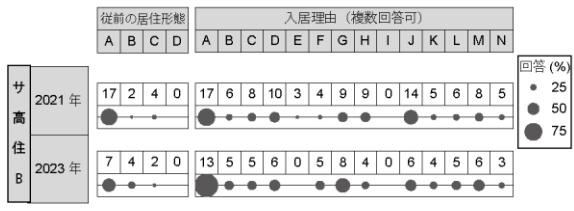


図3. サ高住B空間に対する居住者意識

さらに「参加」「イベント」や「食堂」「来る」、「活動」「昔」「一緒」などから、地域との繋がり・交流の機会は設けられていることがわかる。しかし、コロナ禍の影響や加齢に伴い、活動の機会は変化すると推察される。

### 5.3. 質問分野別共起ネットワーク (図5)

外部変数を質問分野ごとに設定し、語-外部変数間による共起ネットワークを作成した。

まず「居住者について」では「生まれる」「住む」「話」「友達」「会社」「娘」「入居」などから入居理由や交友関係について話していることが伺える。

続いて「施設内交流活動について」では「食堂」「活動」「イベント」「来る」が強く結びつき、食堂が日常的な集いの場として機能している様子が明瞭である。しかし「共用空間について」では「場所」「狭い」「設計」と空間の狭さを言及していることがわかり、高齢者が増えた際の対応が求められる。

一方で「施設外交流活動について」では「今」「昔」「見る」「居住」「参加」「月」などから今と昔で比較しながら話しており、月例で参加している・していた様子が伺える。施設全体を通して外部との交流機会を定常的に設けていることが示唆される。

「サービスについて」では「サービス」「施設」「利用」「難しい」「元気」「料理」「暮らす」などと結びつき、安否確認や食堂の食事といった生活支援が暮らしを支える一方、サービス内容の把握に難点があると考えられる。

### 5.4. 対応分析 (表2、図6)

サ高住A施設同様に居住者属性による共起の特徴を捉るために、外部変数を発言者に設定し、語-外部変数間による対応分析を行う。

居住者3人は異なる反応を示した。居住者Aは「毎日」「使う」「食堂」「昔」「居住」「古い」「廊下」「半分」に近接する。居住者Aは最も居住年数が長く、食堂の日常的な利用と動線上の不便さについて語られている。居住者Bは「場所」「知る」「話」「部屋」「聞く」「娘」などが近接する。家族がきっかけで新たな住まいを探し、ここに入居したことが推察される。一方で居住年数が浅いことが影響しているのか、施設機能への評価語は少なかった。居住者Cは「スタッフ」「会」「友達」「元気」「広い」「扉」「棚」「老人」「ホーム」「施設」と近いことから、スタッフとの関りや友人関係に触れつつ、住戸細部の使い勝手・不安全感について言及している。

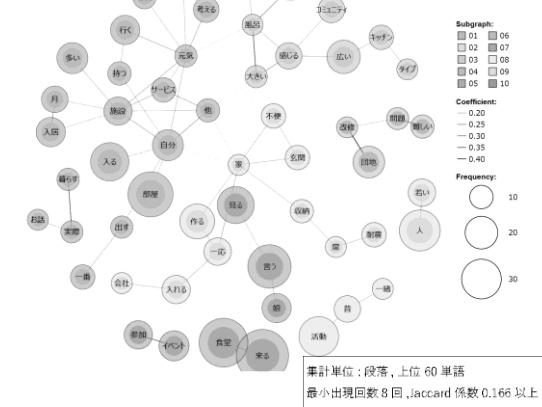


図4. サ高住B全体共起ネットワーク

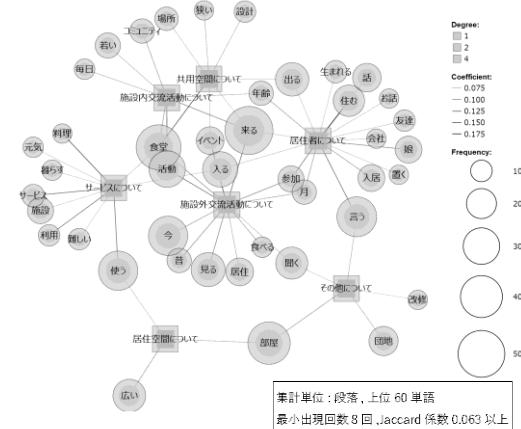


図5. サ高住B質問別共起ネットワーク

表2. サ高住Bヒアリング居住者属性

サ高住B	性別	年齢	生まれ年	居住年数	以前の居住形態
居住者A	女性	92	1932年	14年	戸建て 持ち家
居住者B	男性	85	1939年	2年	戸建て 持ち家
居住者C	女性	80前半	—	7年	マンション 持ち家

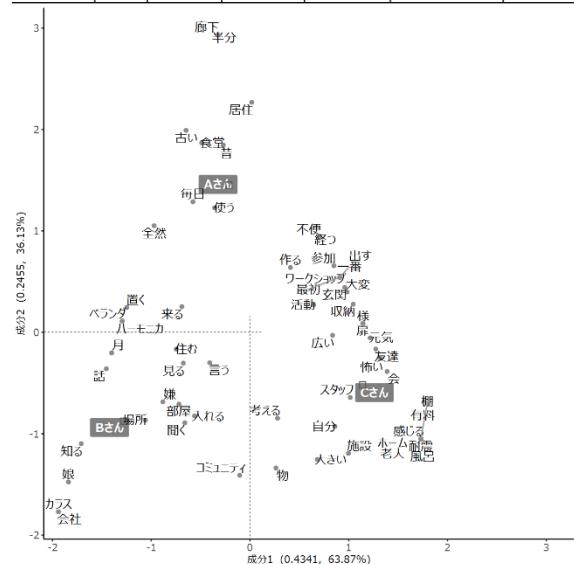


図6. サ高住B話者別対応分析

## 6. サ高住Bの設計意図と居住実態

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。団地改修型のサ高住Bは、5つの団地を改修する計画の一部であり、設計当時は菜園付き住宅と大学の国際寮が併設されていた。そのため、日常的に運用する食堂・デイサービスに加えて、団地間の中庭と動線・視線を重視し、「来訪しやすい」「参加しやすい」と、より交流に重きを置いた空間設計になっている。

ここから入居者の意見を統合すると、まず入居理由として、アンケート上では「立地・価格・間取り・広さ・自然環境」が主要因である一方、ヒアリング調査による共起ネットワークでは友人や会社、周辺地域の活動参加による認知や、家族へのアクセスが入居の主要因であることが示唆された。サ高住A同様に、表明上は一般的な要因として選択していても、実際は周辺環境の変化や加齢などが入居のきっかけになっている可能性が高い。また、サ高住Bでは人・地域との繋がりを重視しているとも捉えられる。

住戸スケールの評価について、アンケートでは総じて満足度が高い一方、使用のイメージを持っている人の割合が低かった。共起ネットワークの結果から、この要因として玄関まわりの段差・収納量・扉仕様など建築的課題が挙げられる。また、サ高住A同様に入居後の後付けによる調整が生じており、ゾーニングや使いかたの見通しが入居時点で十分に共有されていない点も起因していると考えられる。サ高住Bも団地改修型のサ高住であり、既存構造・寸法制約に起因する改修困難な箇所が生まれてしまい、使用のイメージ低下に繋がっている可能性が高い。しかし、居住者も団地改修の難しさ、制約を一定程度理解しているため、アンケート調査の満足度は低下しなかったと解釈できる。

地域交流については、食堂が共用室を兼ねているため、主な交流活動は食堂で行われている。共起ネットワークでは、イベント等で訪れる地域居住者や、食堂を利用する若年層の語が近接し、年齢・属性の幅広い交流が生じていることが示唆された。これは食事という明確な利用目的があることで、居住者が自然と共用空間に集まりやすいことが起因していると考えられる。一方で、専用の共用室が他に無く、かつ食堂の席数も20席前後と狭いため、活動規模は限られてしまう。アンケートより、コロナ禍明け以降、共用室利用率と交流率は増加傾向にあるため、居住者が増えた際の対策が求められる。

## 7. まとめ

サ高住A（団地改修・分散型）とサ高住B（団地改修）を横断的に比較する。両施設に共通して、設計者は生活ユニットと交流の場と敷地環境（動線・視線）を接続し、ハード面とソフト面を同時に成立させている。しかし、焦点の置き方には差異が見られ、サ高住Aは住み続けられる可変性のある余白を中心に個々の生活の多様性を収容する設計であるのに対し、サ高住Bは来訪・参加を誘発する中庭・動線と食堂を兼ねた共用空間を中心に、日常的な交流を促す設計である。

入居判断に関して、アンケート上の入居理由に関しては両施設共通しており、ヒアリングの共起構造でも、家族へのアクセス・自身の健康や周辺環境の変化などは共通要因として挙げられた。違いとしてはサ高住Bのみ友人や会社、地域活動といった人的ネットワーク経由による認知が色濃く表れ、「人とのつながり」が入居後の生活像にも結び付いていることがわかる。

居住空間については両施設とも広さへの満足度が高い一方、間取りの使用イメージの掴みにくさが課題としてあがつた。共に団地改修型のサ高住であるため、旧団地のスケールがそのまま利用されているかつ、車椅子・歩行器利用を想定し広い空間が確保されている。LDKを一体化した大きな空間は可変性のある余白として多様性を収容できる反面、入居初期はゾーニングが曖昧になりやすく、収納や段差改善などを各自で補う傾向が強かった。

地域交流・活動に関しては違いが明確に表れた。サ高住Bでは食堂が交流拠点として機能し、来街者や若年層を含む幅広い交流が日常的に発生しているのに対し、サ高住Aは交流が居住者の自発形成に依存する度合いが高く、分散型であるがゆえに地域を巻き込み活動規模を拡大させることができると考える。

今後は、居住者の声の継続的収集とともに、中山間地域のサ高住にも同様の調査を行い、地域特性による差異を把握する。また、ヒアリング対象住戸の360度画像による空間実測とテキスト分析を統合し、立地・形態ごとの設計・運営モデルと、居住者属性ごとの実際の利用状況を精緻化することで、より汎用性のある知見へ発展させたい。

### 参考文献

前稿と同様である。