

# 入居プロセスからみた早めの住み替えを想定した 高齢者専用賃貸住宅の生活実態に関する研究

A Study on the Living Conditions of the Independent Elderly  
in the Rental Housing for Them from the Point of the Process of the Removal

○山田雅之<sup>\*1</sup>, 山口健太郎<sup>\*2</sup>, 武市千歩<sup>\*3</sup>

YAMADA Masayuki, YAMAGUCHI Kentaro and TAKEUCHI Chiho

This paper is aim to clarify the living conditions of the independent elderly in the rental housing for them, focusing on the relationship between the process of the removal and the physical environments. The findings are as follows; there are four types in the removal process to the rental housing for them. From the viewpoint of changes in the human relations, the use of the social resources and the leisure activities, there is a type to begin to construct new life and a type not so.

キーワード：高齢者専用賃貸住宅、自立高齢者、入居プロセス、人的交流、社会資源の利用、趣味活動

*Keywords: Rental Housing for the Elderly, the Independent Elderly, Process of the Removal, Human Relations, Use of the Social Resources, Leisure Activities*

## 1. はじめに

### 1-1. 研究背景

現在、我が国の高齢化率は22%<sup>1)</sup>を越え、2015年には4人に1人が高齢者<sup>2)</sup>となる。高齢者のみの世帯も、高齢者世帯数の55%を超える約1000万世帯<sup>3)</sup>になると予測されている。高齢期における住まいには、自宅(賃貸も含む)、高齢者住宅<sup>註1)</sup>、介護施設<sup>註2)</sup>という3つの選択肢がある。介護が必要な状態になっても可能な限り自宅に住み続けることを望む傾向が強いが、現実的には介護力の問題で介護施設に移り住むことを選ぶ人も多い。<sup>註3)</sup> 介護施設は、なんらかの理由で自宅で介護を受けることが困難となった要介護高齢者の住まいとしての役割が大きい。このような住み替えを迫られる状況に加えて、高齢期における生活の安心や利便性の向上を求めて要介護期になる前の住み替え(本研究では以下早めの住み替えと定義する)を希望する高齢者も多い。これらの高齢者に対応した代表的な住宅が高齢者住宅である。しかし、日本では介護施設の供給が進む一方で、高齢者住宅の供給率は高齢者人口の1%未満であり、未整備の状況にある。欧米諸国のそれが5%前後であることと比較すれば著しく低く、急速な整備が必要であると考えられる。<sup>註4) 5)</sup>

このような状況下で、2005年12月に高齢者住宅の1つとなる「高齢者専用賃貸住宅(以下、高専賃)登録制度」<sup>註5) 6)</sup>が創設された。供給が進んでいなかった高齢者住宅の中でも、急速に供給戸数を伸ばしている形態である。<sup>註6)</sup> その背景には、高専賃には、専ら高齢者を賃借人とする賃貸住宅であること以外に、特別な基準は殆どないことが挙げられる。これは供給側が入居を想定する高齢者の属性を考慮して、仕様・設備等を設定し、生活支援サービスや介護サービスなどを自由に組み合わせることが可能であることを意味する。しかし、登録基準の低さから、供給実態は玉石混交であり、特養不足の受け皿となる介護施設の代替を目的として供給された高専賃も多い。具体的には、専用部に水回りの設備が無く、住戸面積も狭小としたあくまでも要介護高齢者の入居を想定した設えとしながら、実際にはほとんど介護サービスを提供していないといった質の低い物件も現れ始めている。その一方で、高齢者住宅としての早めの住み替えを想定した高専賃は未だ少なく、その実態は明らかとなっていない。今後、早めの住み替えという選択肢の可能性を検討するために、早めの住み替えを想定とした高専賃のハードおよびソフトについて明らかにする必要がある。

\*1 積水ハウス株式会社・修士(工学)

\*2 近畿大学理工学部・講師・博士(工学)

\*3 大阪市立大学大学院・院生

Sekisui House Ltd, M.Eng.

Lecturer, Kinki Univ., Dr. Eng.

Student, Faculty of Human Life Science, Osaka City Univ.

## 1-2. 先行研究

近年、介護施設においては、自宅から施設に移る環境移行に着目した研究が盛んに行われている。要介護高齢者における自宅から介護施設への環境の移行は、危機的移行とも呼ばれ高齢者の心身に多大な負荷を与える。この負荷を最小限にとどめるために、従前の生活を継続できる個室と、集まって住むことによるメリットを活かしたユニット型が有効であることを詳細な生活の実態把握に基づき明らかにされている。<sup>註7) 7)8)9)10)</sup>

一方、高専賃に関する建築学分野の先行研究は、石井<sup>11)</sup> および熊澤ら<sup>12)</sup>の研究があるのみであり、研究実績は乏しい。石井は、3施設に対するヒアリング調査と入居予定者に対するアンケート調査を行い、高専賃には「自立型+早めの住み替え対応型」と「介護型+施設代替型」の2つのタイプがあることを明らかにした。熊澤らは、他用途施設から高専賃への転用改修事例に着目し、改修工事の内容や費用から増加する高齢者住宅の需要に対する既存ストックの活用可能性について検討している。このように、高専賃における研究は、全体的な傾向の把握にとどまり、要介護期になる以前の高齢者が求める生活やそれに対応した物理的環境のあり方に対する詳細な検討が行われていない。

## 1-3. 研究目的

本研究では、早めの住み替えを想定した高専賃を研究対象とし、高専賃における入居者の住み替え動機を含んだ入居プロセスを明らかにした上で、入居プロセスと入居後の生活実態との関連性を考察することを目的とする。なお、本研究では生活実態の中でも特に、共用部の食堂の利用状況、住宅内外での人的交流、社会資源施設の利用状況と趣味の取り組み状況について着目する。早めの住み替えを希望する高齢者は、介護という明確な入居動機を持って住み替える介護施設とは異なり、様々な入居経緯を経てくるものと想定され

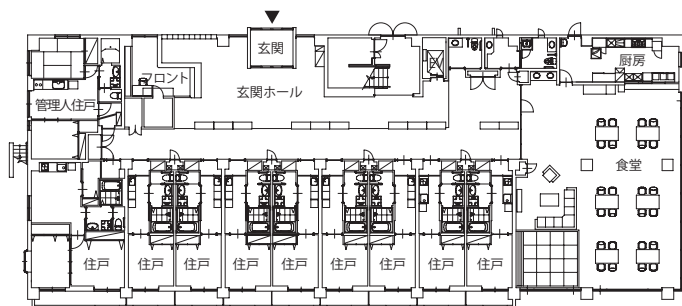


図1 調査対象施設1階平面図 (1/500)

る。よって、入居後のハード・ソフトの影響のみで入居後の生活実態を把握することは難しく、住み替えの際に、入居者となる高齢者本人が入居選定にいかに関与するかが入居後の生活に大きな影響を与え、入居プロセスに着目している。

## 2. 調査概要

### 2-1. 調査対象施設の概要

調査対象施設の選定にあたっては、早めの住み替えを希望する高齢者に最低限必要な要素として以下の空間的要素および運営的要素を満たす高専賃から選定を行った。具体的には、空間的要素として、専用部住戸面積が住生活基本法において単身者の最低居住面積水準と定められている25㎡以上確保されており、かつ住戸内で生活を完結するために必要なキッチン、トイレ、浴室、洗面が配置されていること、そして共用部に関しては食事や何らかの交流を図ることができる共用空間が配置されていることとし、運営的要素として、管理人等から高齢者に対して何らかの運営的サポートが提供されていることとした。上述の条件下で選定した調査対象施設は東京都F市にあるM高専賃である。全住戸数は35住戸（うち、管理人住戸1戸を含む）。調査時点の居住世帯数は33世帯。各階の平面構成は1階が食堂と9住戸、2階が13住戸、3階が12住戸となる。各住戸の広さは表1の通りである。図1は1階平面図である。共用空間として共用食堂と和室スペースが設けられている。運営面では管理人が24時間体制で常駐している。管理人の主な仕事はフロントサービス、食事の調理、緊急時の対応である。

### 2-2. 調査方法の概要

調査対象者は、33世帯中20世帯である。管理人を通じて調査の説明を行い、ヒアリング調査への協力に同意が得られた入居者を調査対象とした。男性が6名、

表1 調査対象施設概要

調査対象施設	種別	高齢者専用賃貸住宅
	場所	東京都F市
	住戸数	35戸（入居者住戸34戸、管理人室1戸）
	主な居室面積	1K:24戸(26.81㎡) 2DK:10戸(46.70㎡)

表2 調査方法

調査方法	調査日時	2008/11/26,2008/11/27,2008/12/3		
	対象者数	20世帯（調査時の世帯総数は33世帯）		
	ヒアリング調査項目	入居前	生活状況、人間関係、入居動機	
		入居後	生活状況、人間関係、間取りに対する満足度	
		未来	転居への考え方、コンシェルジュへの要望	
住まい方調査	住戸内の写真撮影を行い、家具類を図面に記入			

女性が 14 名である。調査方法は表 2 の通りである。

### 2-3. 調査対象者の概要

表 3 は調査対象者の年齢構成と入居直前の世帯構成である。年齢構成では後期高齢者が 20 人中 16 人と全体の 80% を占める。世帯構成では単身の割合が 65% (13 人) となり、単身の後期高齢者が多い。夫婦のみの世帯は 3 世帯であったが、いずれも入院、死亡等により調査時は単身の状態だった。次に入居者の要介護認定の有無と外部サービスの利用状況は表 4 の通りである。要介護認定を受けていない入居者が 15 人、要支援 1 が 2 人、要支援 2 が 1 人、そして要介護 1 が 2 人となる。外部サービスの利用状況では、要介護認定を受けていない入居者 15 人中、利用なしが 10 人 (75%)、通販や移動販売等の利用者が 4 人、家事援助サービスの利用者が 1 人であった。また、要介護認定者の 5 人全て何らかのサービスを利用していたが、介護サービスの利用は 2 人であった。高専賃には外部サービスとの連携が重要であり、要介護認定者に関しては特にその傾向が強いと言える。図 2 は入居前の居住地である。市内から 5 人、東京都内から 7 人であり、都内全域からの入居者が 60% を占めていた。次に、入居前に住んでいた住居形態は図 3 の通りである。住居形態では、一戸建て持家が 10 人と 50% を占め、一戸建

表 3 調査対象者の年齢構成と入居直前の世帯構成

	単身	夫婦のみ	二世帯	子供以外と同居※ 1
65 歳以上～70 歳未満	1			
70 歳以上～75 歳未満	2			1
75 歳以上～80 歳未満	5	1		
80 歳以上～85 歳未満	2		1	
85 歳以上～90 歳未満	3	1	2	
90 歳以上～		1		
合計	13 人	3 人	3 人	1 人

表 4 調査対象者の要介護認定状況と外部サービスの利用状況

	外部サービスの利用						合計
	なし	通販・移動販売	家事援助	家事+移動販売	家事+訪問	家事+通所	
なし	10	4	1				15 人
要支援 1				1	1		2 人
要支援 2			1				1 人
要介護 1			1			1	2 人
合計	10 人	4 人	3 人	1 人	1 人	1 人	20 人

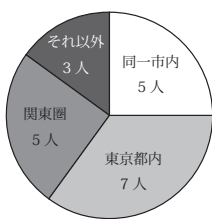


図 2 入居前の居住地

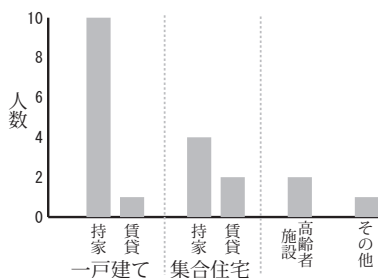


図 3 入居前の住居形態

てと集合住宅を合わせた持ち家率は 70% であった。ここで、持家所有者の 14 人の前住居の取扱いは、空家として所有している入居者が 10 人 (77%)、賃貸および売却した人は 4 人であった。

### 3. 高専賃への入居プロセス

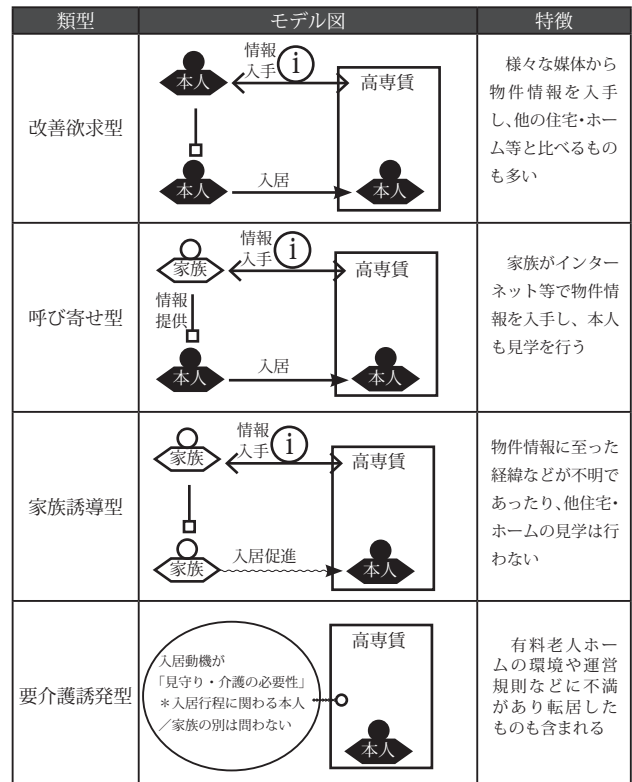
#### 3-1. 入居プロセス類型

それぞれの入居者が高専賃へと入居に至った入居プロセスを示すことで、高専賃に求める生活の一端が見えてくる。ここで入居プロセスを高専賃への直接的ニーズの中心となる入居動機、入居選定時における各者の関わりを見るために物件情報入手者と入居決定者を特定し、それら 3 点を組み合わせることでいくつかの質的な違いがみられた。表 5 はこれを、①改善欲求型②呼び寄せ型③家族誘導型④要介護誘発型の 4 種類に分類したものであり、表 6 はそのモデル図である。ただし、入居プロセスにおける入居動機が常時の見守りや介護状態であることで介護の必要性を感じたこと

表 5 入居プロセスの類型

類型	入居動機	情報入手主体者	入居決定主体者	人数
改善欲求型	利便性獲得、安心・安全等の生活改善が目的	本人	本人	8
呼び寄せ型	家族が呼び寄せたい本人の安心	家族	本人	3
家族誘導型	家族が呼び寄せたい本人の安心	家族	家族	6
要介護誘発型	見守りサポート介護の必要性	家族/本人	家族/本人	3

表 6 入居プロセスの類型のモデル図



が入居のきっかけとなる場合は、情報入手者や入居決定者の属性によらないケースがみられたため、他の3つの類型では分類できない要介護誘発型として追加した。

### 3-2. 入居プロセス類型ごとの代表的事例

入居プロセス類型ごとに、入居者を抽出し、その生活展開の中から代表的事例を記述する。表7にその状況を簡略化する。

#### ①改善欲求型

この類型では、一人暮らしへの不安の払拭、住宅の維持管理の大変さからの解放や、現在の住宅では得られない安心・安全や生活の利便性を求めて転居を行うタイプが多く、転居に際して、M高専賃の情報も高齢者住宅や老人ホーム等の情報誌、新聞の折り込みチラシなどから自ら入手し、本人が入居を決定している。

(事例1：男性Y Tさん 79歳)

Tさんは、退職後、長野県に転居し夫婦で暮らしていた。新聞の折り込みチラシとケーブルTVのCMでM高専賃を知り、老いが進む前に環境に慣れるため前居住地である長野県から出身地である東京都に早めに住み替えることを夫婦で決意し転居してきた。子供がM高専賃の近くに住んでいることも決め手となった。

(事例2：女性S Iさん 69歳)

S Iさんは、東京都内で両親と40年間住んでいた。家は一戸建て。両親が亡くなってからは数年間1人暮らしをしていたが、家の手入れも大変になり、周辺地域も世代交代が進行し、交流が希薄になってきたことも影響して転居を考え始めた。新聞の記事でM高専賃を知り、3、4件他の介護施設や高齢者住宅も見学したが、利便も前居住地よりよいこと、また兄弟夫婦も隣接市に住んでいることも影響して入居を決めた。

#### ②呼び寄せ型

入居者の子供がM高専賃の近隣に居住しており、高齢になった親を心配し、近隣で生活できる住宅を探したタイプ。情報入手は家族が主に行い、本人への入居促進も行っているが、最終の入居決定は高齢者本人の意思が強く反映している。

(事例1：男性Y Mさん 91歳)

Y Mさんは、市内一戸建てに夫婦で暮らしていた。年齢にともなう身体の変化を子供に相談したところ、インターネットによって子供がM高専賃の情報を入力し見学を行った。その後、物件の内容を子供から聞

き、実際に夫婦で見学を行い入居を決めた。まだまだ自分たちで自立して生活することが可能なため、老人ホームへは行きたくはなく想定すらできなかった。そういった意味でもM高専賃の自由な雰囲気を入居を決意した。他の高齢者住宅も検討したが、子供の住んでいるところからかなり遠かったため辞めた。

#### ③家族誘導型

呼び寄せ型に類似しているが、物件情報入手に関しては家族が主体的に行い、入居決定に関しても家族の意思が強く反映しているタイプ。

(事例1：女性I Nさん 77歳)

I Nさんは、山口県で一戸建ての借家に住んでいたが、体に不自由が生じてきたことを、F市内に住んでいる子供や地元の友人に相談したところ子供の近くに来ることが一番良いのではないかと勧められた。借家も古くなっていたので引っ越すことに決めたが、M高専賃情報の入手、見学等は子供夫婦が行い、入居を決定するのも子供夫婦が行った。入居に際しては不安がたくさんあった。

(事例2：女性K Tさん 84歳)

K Tさんは、長年福岡に住み、一戸建てをリフォーム

表7 入居プロセス類型ごとの代表的事例

#### ▼改善欲求型

入居動機	
新聞広告を見て高専賃の存在を知って見学がきっかけ	
入居動機	
両親が亡くなり、家の手入れも大変になったため	

情報入手等		
情報入手者	本人	
入手手段	新聞広告	
見学有無	当住宅	有
	他住宅	無
情報入手等		
情報入手者	本人	
入手手段	チラシ	
見学有無	当住宅	有
	他住宅	有

入居判断	
本人	
老いが進行する前に慣れたかった	
入居判断	
本人	
兄弟が近隣に住んでいる	

#### ▼呼び寄せ型

入居動機	
年をとり足腰が弱くなったため息子に相談した	

情報入手等		
情報入手者	子供	
入手手段	Web	
見学有無	当住宅	有
	他住宅	有

入居判断	
本人	
M高専賃の自由な雰囲気を入居に入った	

#### ▼家族誘導型

入居動機	
体に不自由が生じてきた事を子供に相談したところ、近居を勧められた	
入居動機	
特になし	

情報入手等		
情報入手者	息子嫁	
入手手段	ケアマネ	
見学有無	当住宅	無
	他住宅	無
情報入手等		
情報入手者	子供	
入手手段	不明	
見学有無	当住宅	無
	他住宅	無

入居判断	
子供夫婦	
心細く引越しについて不安だった	
入居判断	
子供	
親が要介護になり心配したため	

#### ▼要介護誘発型

入居動機	
老人ホームでの暮らしや入居者と合わず転居したかった	

情報入手等		
情報入手者	本人	
入手手段	専門誌	
見学有無	当住宅	有
	他住宅	有

入居判断	
本人	
食事が美味しかったから	

ムしながら暮らしていた。夫が10年前に他界した後、1人暮らしをしていたが、ある時、自宅で倒れ入院することになった。1人での生活に不自由は感じていなかったが、入院をきっかけに、体のことを心配した子供たちが、M高専賃の情報を入手し、入居決定判断についても中心に行い、M高専賃に入居するに至った。

#### ④要介護誘発型

情報の入手者および入居決定者は様々であるが要支援もしくは要介護状態となったことがきっかけとなり、見守りや介護に対するニーズを求めて転居したタイプ。集団生活や施設環境に馴染めず有料老人ホームから転居してきた入居者もここに含まれる。

(事例1：女性KBさん72歳)

KBさんは、転居前は有料老人ホームで生活していた。ホーム内規則が厳しく、外出することや友人と一緒に外食することを楽しみにしていた自身にとっては不満を感じていた。また、自身と比較して入居者の年齢層が高かったこともあり他の入居者と合わなかった。そんな時に、介護系の専門誌でM高専賃の記事を読み、自身で見学をし、規制の少ないところに共感し転居を決定した。

#### 3-3. 入居者の入居プロセス類型

調査対象者を入居プロセス類型に当てはめると、改善欲求型8人、呼び寄せ型3人、家族誘導型6人、要介護誘発型3人であった。早めの住み替えを想定した高専賃においては、現状の生活に不安や不便を感じ、安全性や利便性の向上を求めて、入居の全行程を主体的に行う改善欲求型の人が多いことがわかる。入居の全行程を家族が行う家族誘導型の高齢者も対照的に多い。また全入居プロセスにおいて、子供の近居が少なからずとも影響していることが明らかとなった。

#### 4. 入居プロセスからみた高専賃における

##### 入居後の生活状況と入居前後の生活展開変化

##### 4-1. 高専賃における入居後の生活状況

##### ①共用食堂の利用状況

表8は入居プロセスと共用食堂の利用状況である。M高専賃における食事の提供は、原則夕食のみであり、朝食は自炊が基本となる。改善欲求型は、食事時だけでなく半数の人が夕食後や昼間も食堂を利用していた。他の3類型の入居者は、昼間に自発的に食堂を利用する人いなかったものの、夕食後も食堂を継続利用する人は複数確認された。その利用内容としては、管

理人による他の入居者が座るテーブルへの誘導等、他の入居者とコミュニケーションをとりやすいような積極的な働きかけがなされていたため、夕食後も入居者と会話を続けるといった交流などが確認された。

##### ②住宅内での人的交流

表9は入居プロセスと住宅内での人的交流状況を表す。住宅内での人的交流とは数分程度会話を交わすものから、一緒に旅行に出かけるといったものまで含んでいる。また交流範囲を把握するために、交流の対象者人数として交流無し、1人、複数の住人、全員としている。表より交流の有る人は全体で13人と65%であった。その中でも、改善欲求型の入居者は、複数の住人や全員との交流が確認できる人が75%の6人であり、4つの入居プロセスの中でも積極的な交流を望む入居者が多く、住宅内での交流を活発化させている。一方で家族誘導型の入居者の中には遠方からの入居者も多く、50%の3人は交流がなく、住宅内での人的交流の再構築が難しい場合があった。

表8 入居プロセスと共用食堂の利用状況

	利用無し	食事のみ	食事+夕食後	食事+昼間+夕食後
改善欲求型	1	3	2	2
呼び寄せ型		1	2	
家族誘導型		2	4	
要介護誘発型		2	1	
合計	1	8	9	2

表9 入居プロセスと住宅内での人的交流状況

	交流無し	1人	複数の住人	全員
改善欲求型	2		5	1
呼び寄せ型	1	1	1	
家族誘導型	3	1	2	
要介護誘発型	1		1	1
合計	7	2	9	2

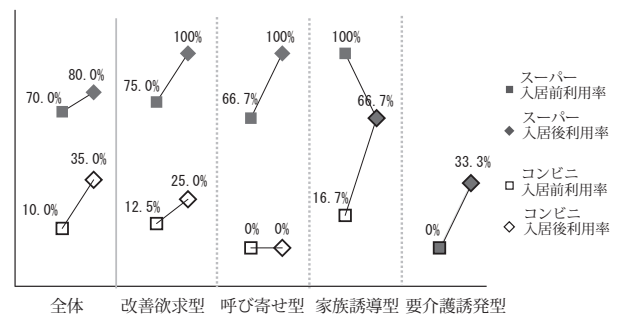


図4 入居プロセスと社会資源施設利用率変化

#### 4-2. 入居前後での生活展開変化について

##### ①社会資源施設の利用状況における変化

ここでは日常生活に密着した社会資源施設としてスーパーとコンビニエンスストア（以下、コンビニ）を取り上げる。図4は入居プロセスからみた入居前後における社会資源施設の利用率変化である。M高専賃近辺には徒歩3分の距離にコンビニ、徒歩15分の距離にスーパーがある。全体的な傾向として、コンビニ、スーパーの利用率はそれぞれ入居前後で10%から35%、70%から80%へと変化しており、コンビニの利用率の上昇が顕著だった。徒歩圏内にコンビニがあることで利用頻度が増加すると考えられる。顕著な特徴として、家族誘導型の入居者のコンビニ利用が目立つ一方で、スーパー利用率の減少を挙げることができる。これは、家族誘導型の入居者には入居前はスーパーが居住地近くにあったものが多く、M高専賃へ入居し

てからはスーパーまでの距離が遠く、コンビニで代用していることが影響していると考えられる。

##### ②住宅外での人的交流における変化

表10は入居プロセスと住宅外での人的交流の変化、と家族との定期的交流の変化を表す。なお住宅外での人的交流とは、M高専賃以外の人と互いの家を行き来したり、一緒に外出するといった知人以上の友人関係にあると言える交流を、家族との定期的交流とは、定期的に互いの家に行き来する交流を指している。人的交流の対象者として、近所の友人・知人、学生時代の友人、趣味・習い事を通じた友人や仕事の友人等が確認された。表中の拡大とは入居前に交流をしていた対象者に加えて、新しい対象者と交流を行っている場合を、同一とは入居前に交流をしていた対象者と入居後も変わらず交流をしている場合を、縮小とは入居前に交流をしていた対象者と入居後は交流が無くなっている場合を表す。表より入居前からの付き合いを維持し、同一となっている入居者が全体の50%となる10名いる一方で、入居前の付き合いがなくなり縮小となっている入居者も全体の45%となる9名確認された。前居住地からの内訳をみると、縮小となる9名の半数以上の5名は県外からの入居者であったことより、遠方からの入居では入居前の地域との関係性を維持することは難しくなると推察される。また、入居後に付き合いが増加した入居者は買物途中に周辺住民と挨拶を交わし友人となった要介護誘発型の1名のみであり、全ての入居プロセスにおいて住宅外での人的交流については活発になっているとは言えない。しかし、家族との定期的な交流の有無については子供との近居が入居動機となる呼び寄せ型と家族誘導型の全ての入居者で確認された。

表10 入居プロセスと住宅外での人的交流および家族との定期的交流の変化

	住宅外での人的交流			家族との定期的交流
	拡大	同一	縮小	
改善欲求型		5	3	4
呼び寄せ型		1	2	3
家族誘導型		3	3	6
要介護誘発型	1	1	1	1
合計	1	10	9	14
前居住地による内訳 (黒は市内、灰は都内、白は県外からの入居を示す)	①			

表11 入居プロセスと趣味活動に関する変化

	入居前	入居後
改善欲求型	1 旅行	無
	2 買物・音楽鑑賞	英会話
	3 散歩	散歩
	4 自分史を記す	川柳
	5 パッチワーク	パッチワーク・体操
	6 麻雀	無
	7 体操	体操
	8 日記を書く	日記を書く
呼び寄せ型	9 書道	書道
	10 着付け	着付け
	11 囲碁	新聞の囲碁欄を読む
家族誘導型	12 ラジオ体操	ラジオ体操
	13 手芸	無
	14 手芸・絵画	無
	15 詩吟	無
	16 レース編み	無
	17 俳句・囲碁	無
	18 無	無
要介護誘発型	19 旅行・書道	書道
	20 無	造花

##### ③入居者の趣味の取組みに関する変化

表11は入居プロセスと趣味活動に関する変化である。家族誘導型の多くの入居者において、入居前に行っていた趣味活動が入居後に見られなくなっていた。これは、家族誘導型の入居者の活動内容がカルチャー教室に通うことや、活動に相手が必要となるものが多く、入居後に住宅外で趣味活動の場を探せてなかったり、住宅内での交流が進んでいないことが考えられる。一方、改善欲求型の入居者は、1人で取り組める趣味を持っているものが多く、入居後にまた別の趣味に取組み始めているものも見受けられた。

## 5. 結論

本研究で得られた結論は以下の通りとなる。(1)(2)に早めの住み替えを想定した高専賃における入居者の入居プロセスについて明らかになった点を、(3)～(6)に入居プロセスと入居後の生活実態との関連性を考察した結果を示した。

(1) 早めの住み替えを想定した高専賃では、入居プロセスとして改善欲求型、呼び寄せ型、家族誘導型、要介護誘発型の4つに分類できた。

(2) 早めの住み替えを想定した高専賃では、利便性や安全・安心等の生活改善を目的とした改善欲求型が多く、次いで家族が入居の選定時に主体的に関与し、自身の居住地近辺に呼び寄せる家族誘導型が多くなる。

(3) 改善欲求型の入居者は、住宅内の共用食堂を食事と無関係な時間帯で自発的に利用をしたり、住宅内での人的交流が他の3つの類型より進んでいた。また、社会資源の利用も入居前より増加していた。

(4) 呼び寄せ型と家族誘導型の全入居者で、家族との定期的な交流が確認された。

(5) 家族誘導型の入居者では、入居前に取り組んでいた趣味活動に入居後は取り組めずに趣味を喪失している入居者が多かった。

(6) 全ての類型で、住宅外の人的交流は活発化していなかった。

## 6. 最後に

早めの住み替えを想定した高専賃においては、住み替えの目的を明確にもち、入居者本人が積極的に入居決定にかかわる改善欲求型の入居者については、住宅内での人的交流にも積極的であり、入居後は新たな趣味活動に取り組むなど生活を再構築し始めていると推察できる。一方で、住み慣れた土地を離れ、子供世帯の居住地周辺に立地する高専賃に近居する目的が主となる呼び寄せ型と家族誘導型の入居者は、子供世帯との定期的交流を密に行うようになるが、住宅内での人的交流が進んでおらず、特に家族が入居決定に積極的に関与をする家族誘導型の入居者においては、入居前に取り組んでいた趣味活動をうまく継続できていなかった。高専賃内での生活をうまく再構築していくのに、管理人等から住宅内での人的交流の円滑化や趣味活動を継続できるように食事時間以外でのきっかけづくり等の働きかけが重要だと考えられる。さらに、全ての類型で、住宅外での人的交流が活発化していない

ことや、現時点で介護が不要であっても、重度の要介護状態になった際の不安をあげる入居者が多いことから、周辺地域に未だ供給の少ない早めの住み替えを想定した高専賃の認知活動や、医療機関・介護施設および行政との連携を強化していくことが課題として挙げられる。最後に本研究において、入居プロセスからみた入居後の生活実態、特に食堂での利用状況、人的交流や地域社会資源としてコンビニ・スーパーの利用状況については、あくまでも量的分析での把握であり、質的分析での把握には至らなかった。さらなる継続調査が必要と考える。また、入居者プロセスと早めの住み替えを想定した高専賃の専用部の使われ方などのハード、そして管理人によるサポートや運営体制などのソフトとの関係性についても追及していくことが今後の研究課題として挙げられる。

## 謝辞

多忙な日常生活・業務の中、M高専賃の入居者の方々や管理人の方には我々の研究意図を汲み、調査にご協力頂きました。記して感謝申し上げます。

## 註

註1) 本研究ではシルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホーム、ケアハウスや高専賃等、プライバシーが十分に確保された住空間に加えて何らかの生活支援サービスが付帯したものや生活支援員(LSA等)を配置されたものを指す

註2) 本研究では介護保険3施設、グループホーム、小規模多機能ホーム等、主に医療・福祉行政において制度上位置づけられたものを指す

註3) 内閣府による高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査(平成17年)によると、身体が虚弱化したときに望む居住形態について全国60歳以上男女へ行われた面接聞き取り調査では約6割以上が自宅での生活を望む結果であった。

註4) 文献4によると、老人ホームや病院等の施設の供給率は欧米諸国と比較すると一定程度整備されているものの、高齢者住宅の供給率は、欧米諸国のそれと比較する著しく低いとされている。文献5より2005年時点で日本の特別養護老人ホーム等に代表される介護保険3施設の供給率は3.5%、ケア付きの高齢者住宅(シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅、有料老人ホームおよび軽費老人ホームが含まれる)の供給率は0.9%とされる。但し、軽費老人ホームは2004年。

註5) 文献6によると高専賃とは、高齢者単身・夫婦世帯など専ら高齢者世帯に賃貸する「高齢者専用賃貸住宅」の登録制度を設け、その情報を公開することにより、高齢者が住まいを選ぶ時に、より詳細で正確な情報を見比べることができるようにしたものとされている。

註6) 財団法人高齢者住宅財団HPによる高齢者専用賃貸住宅登録状況では2009年5月末日現在で全国の高専賃総件数は1,300件、高専賃総戸数は32,685戸であった。

註7) 要介護高齢者の生活には、介護や人的交流を含めたケアサービ

スト、暮らしを支える居住環境が欠かせない。中でも介護施設は、要介護高齢者の住まいとして重要な役割を担う。だが、自宅から施設への移行は、高齢者の心身に多大な負荷を与え、受動的な生活を誘発する。建築学分野における介護施設研究は、環境移行に伴うリロケーションショックの軽減を目的として進められてきた。外山<sup>7)</sup>、橘<sup>8)</sup>らは、使い慣れた家具の持ち込みが生活の継続と新たな生活の再構築に果たす役割を示し、家具を持ち込む最小限の物理的環境としての個室の必要性を指摘した。橘註<sup>9)</sup>、石井<sup>10)</sup>らは、小規模な範囲での生活とそれを可能とする空間構成が、利用者の空間に対するなじみや働きかけを誘発し、新しい環境への適応をサポートすることを示し、グループホームやユニット型の効果を明らかにした。

#### 参考文献

- 1) 内閣府：平成 21 年版高齢社会白書
- 2) 国立社会保障・人口問題研究所：日本の将来推計人口（平成 18 年 12 月推計）
- 3) 内閣府：平成 20 年版高齢社会白書
- 4) 園田真理子：世界の高齢者住宅ー日本・アメリカ・ヨーロッパー，日本建築センター，1993
- 5) 社会保障国民会議：サービス保障（医療・介護・福祉）分科会（第 8 回）資料
- 6) 高齢者専用賃貸住宅研究会：〔増補版〕高齢者専用賃貸住宅の手引きー安心して暮らせる住まいのためにー，株式会社大成出版社，2006
- 7) Tadashi Toyama: IDENTITY AND MILIEU（学位論文），1988
- 8) 橘弘志，外山義，高橋鷹志，古賀紀江：個室型特別養護老人ホームにおける個室内の個人的領域形成に関する研究，日本建築学会計画系論文集，No.500，p133,1997.10
- 9) 橘弘志，外山義，高橋鷹志：特別養護老人ホーム入居者の施設空間に展開する生活行動の場ー個室型特別養護老人ホームの空間構成に関する研究 その 1ー，日本建築学会計画系論文集，No.512，p115,1998.10
- 10) 石井敏，巖爽，外山義，橘弘志，長澤泰：先進事例にみる共用空間の構成と生活の関わり痴呆性高齢者のためのグループホームに関する研究 その 1，日本建築学会計画系論文集，No.524，p109,1999.10
- 11) 石井敏：入居者の居住実態からみた高齢者専用賃貸住宅のあり方に関する事例考察，日本建築学会計画系論文集，No.627，p963,2008.05
- 12) 熊澤暢子，生田京子，村上心，山下哲郎：高齢者専用賃貸住宅の他用途施設からの転用改修に関する研究，日本建築学会計画系論文集，No.633,p2317,2008.11