

## 高齢者向け住宅に対する意向について —O市中心市街地在住者の調査結果—

狩 野 徹

### The investigation report about neighboring residents' intention to the housing for the elderly

Toru KANO

要 旨：O市の中心市街地に計画している高齢者向け住宅の建築条件を検討するために、周辺地区に在住している住民に対して、老後の住まいとして高齢者向け住宅に求める機能についてハード的側面とサービス条件について質問紙による調査をおこなった。この調査は広く一般の住民が求める高齢者向け住宅の像を求めるものではなく、少数の者の意向であっても特徴ある条件の可能性を検討するものである。

持ち家率が約9割と高いため、高齢者向け住宅へ住み替える意向は少ないが「住み替えについてはわからない」が3割、また、自宅に住み続ける理由のうち必ずしも現在の住まいに住み続けなくても満たされる理由が約3割あった。

自分自身に介護が必要になった場合、半数以上の者が「公的サービス+有料サービスでの利用」を考えているが、「自宅を売却しないで住み替える」と答えた者では、比較的充実したサービスを受け、それに対し高い対価を支払う意志が強くみられた。

今回の調査では、住み続けてきた地域で質の高い有料のサービスを受けるために住み替えを考えている者がいることが確認された。老後の住まいとしての高齢者向け住宅へ住み替えを支える居住とサービス提供の仕組みのあり方の一端が捉えられた。

キーワード：高齢者向け住宅、建築性能、住まい方、介護サービス

Abstract : This paper describes the result of the questionnaire performed to the residents of the neighborhood of the housing which we are planning. The main results are as follows.

- (1) The rate of a privately-owned house is as high as about 90 percent, and they have little idea of going to move to the housing for the elderly.
- (2) About 30 percent of the reason that they want to continue to live in a house they live is reason without necessity.
- (3) When care is needed, more than their half considers use of private sector pay service.

In order to receive high quality service in the area in which they have continued living, it turned out by this investigation that there are those who consider removal. In response to this result, we are going to plan the housing for the elderly.

Keywords : planning of the housing for the elderly, service for the elderly, removal

## はじめに

2009年5月に改正高齢者居住法が公布され、今後増加する高齢者、特に要介護高齢者の受け皿として多様で安心できる住まいの確保が求められている。住まいの提供につながるため、不動産関係や住宅産業からの参入も増え、介護施設の代替になるよう、低価格住宅から超高級住宅まで幅広く提案されるようになってきている。このような状況の中で、岩手県内においても盛岡市を中心に高齢者向け住宅が建設されるようになってきているが、空きが埋まらないなど、必ずしも高齢者住宅として成功しているとは言えない。

本調査は、〇市の中心市街地における高齢者向け住宅の実際の計画にあたり、主な入居想定住民である近隣の住民に対し、調査をおこない、老後の住宅に求める機能、サービス、現在住んでいる住宅との関係等を明らかにするものである。実際の計画はこの調査結果以外、計画地のある〇市の要支援・介護高齢者の動向および提供サービス等介護保険の実態、〇市の街づくりに関する計画（都市計画マスタープラン）などの考慮も必要であり、単なる住宅の供給にとどまらず、計画地区において、周辺地区の活性化等につながるよう提案を目指している。

この報告においては高齢者向け住宅計画に直接関係すると思われる項目の集計の報告に限定する。実際に計画された後、今回の結果を基に提案した高齢者向け住宅の効果等、果たす役割について詳細な分析をおこなう予定である。

## 1. 方法

本調査では質問紙による調査をおこなう前に、まず、計画地周辺の住宅の状況の実態を概観し、設問内容を検討した。これら一連の調査は、計画の中で想定している入居者に近いと思われる周辺住民や周辺地区のサービス提供事業所を対象としており、統計的手法に基づいて対象者の抽出・分析をしているわけではない。この点でこの調査の結果は学術的、研究的であるとは言えず、あくまで具体的計画のヒントにするものである。

## 1) 周辺の住宅状況の把握

ここでは、計画する高齢者向け住宅（以下「計画住宅」とする）に類似している、公営住宅、民間賃貸住宅、民間分譲住宅、宅地状況を現地で資料を収集し、

「計画住宅」についての市場性を確認した。

2) 周辺住民の高齢者向け住宅に対する意向調査調査の概要は以下の通りである。

- ・形式：質問紙による調査
- ・配布方法等：商工会議所役員を通して配布  
配布数は108票  
内訳：A商店街振興組合員 30票  
B商店会会員 30票  
C商店街振興組合員 20票  
D商店街振興組合員 15票  
E商工会議所会員 13票
- ・回収方法：商工会議所を通して回収、回収数85票（回収率91.8%）
- ・実施時期：2008年11月
- ・主な設問項目：属性について（年齢、性別等）、住んでいる地域について（居住年数、住み替え意向等）、老後の生活・介護について（生活の不安、求めるサービス等）、住宅について（老後の住まい方、高齢者向け住宅のあり方等）

## 2. 結果

## 1) 計画地周辺の住宅・施設の状況

## (1) 公営住宅

計画地周辺には、市営住宅8カ所（659戸）、県営住宅3カ所（272戸）あり、市営住宅は間取りが2Kから3DKの50㎡台中心で築年数が古く（昭和30年代～50年代建築）、居住者の高齢化が進んでいる。県営住宅は比較的新しく70㎡前後と広くファミリー世帯が居住している。

## (2) 民間賃貸住宅

民間賃貸住宅（いわゆるアパート）は新築の2LDKで家賃が5万円弱で3LDKになるとプラス1万円が相場である。

## (3) 分譲集合住宅

計画地周辺に2棟の分譲マンションがあるが、販売状況は良くない。2007年に建てられた住宅は49世帯中表札があったのは15世帯であった。2008年に建てられた住宅は、営業担当によると、戸数は64で6割が売れ、20代から30代のファミリー層が中心で、関東方面に住む地元出身者が定年後のために購入しているケースもあるとのことであった。低層から売れて、高層の住戸が売れ残っている（販売価格は1900～3210万）。

(4) 施設の状況

O市全体の施設サービス総量については、基準を満たす形になっているが、地区による偏りがある。計画地周辺の地区では施設床数は十分とは言えず、他の地区などの施設に行かざるを得ない状況（市内介護事業所職員の話）という。しかし、有料老人ホームや高齢者専用賃貸住宅（以下高専賃と略す）の対応は低所得者向けのサービスを考えた場合、地区の実状としては厳しいと考えている（地域包括支援センター職員の話）。

2) 高齢者むけ住宅について

ここでは、質問紙調査で得られた内容を中心に結果を述べる。

(1) 対象者の概要（表-1）

回答が得られた85名の性別は、「男性」64.7%、「女性」35.3、年代構成、収入等主な属性を表-1に示す。表には示していないが、職業は「自営業」が最も多く52.9%「会社役員」18.8%、「会社員」11.8%と続く。住居の形態は9割近くが戸建て持ち家である。内閣府の調査結果と比べると、持ち家戸建て住宅がやや多くなっている。介護状況では自身や家族が要支援も含め介護状態になったものは半数以下で、介護の経験がある者も少ない。

以上のように、今回の対象者は計画地区周辺に持ち家で長く住み、介護に直面している状況ではない者が多い。

(2) 地域・住宅について（表-2）

市内での居住歴は約9割が20年以上で、今後も現在の住宅に住み続けたいとする者が多い。「できれば住み続けたい」が約25%で、住み続けられなくなる可能性も意識している者もいることが確認できた。

住み続けたい理由に「先祖代々の土地だから」が約23%で、「土地を守る」「家を守る」という意識も強いことがうかがえる。ただ、「便利」「家族・親族が近くにいる」を合わせると3割程度は家そのものに住み続けることではなく、地区の条件を住み続けたい理由としてあげている。

気に入っている理由をみると、対象者の多くが商店街関係の者であるため、買い物の利便性が多くあげられた。中心市街地に長く住んできた者にとって買い物を中心とした利便性は重要な住む地域のニーズとして重要であることがうかがわれる。

(3) 老後の生活・介護について（表-3）

老後のサービスの利用希望についてどのように考え

表-1 対象者の概要

項目		割合(%)
年 代	50歳未満	16.4
	50歳代	18.8
	60歳代	31.7
	70歳代	27.1
	80歳以上	5.9
	計	100.0
収 入	130万円以下	15.3
	131万円以上 250万円以下	27.1
	251万円以上 450万円以下	35.3
	451万円以上 650万円以下	8.2
	651万円以上 850万円以下	3.5
	851万円以上	4.7
	不明	5.9
計	100.0	
住 居 の 形 態	戸建（自己または家族所有）	88.2
	戸建（賃貸）	3.5
	集合住宅（自己または家族所有）	1.2
	集合住宅（賃貸）	2.4
	不明	4.7
計	100.0	
介 護 状 況	自身が要支援・介護*	1.2
	過去に家族等が要支援・介護	10.6
	現在家族が要支援・介護	22.4
	要支援・介護はいない	55.3
	不明	10.6
計	100.0	
介 護 体 験	過去に介護経験がある	15.3
	現在介護している	7.1
	介護経験はない	67.1
	不明	10.6
計	100.0	
利 用 状 況	利用したことがある	17.6
	現在利用中である	10.6
	使用したことがない	64.7
	不明	7.1
**	計	100.0

要支援・介護\*：要支援または要介護

利用状況\*\*：介護サービスの利用状況

表-2 住居の状況

項目		割合(%)
市内 居住 年	5年未満	—
	5年以上10年未満	3.5
	10年以上20年未満	5.9
	20年以上	90.6
	計	100.0
住 み 続 け 意 向	ずっと住み続けたい	63.5
	できれば住み続けたい	24.7
	市内の他の場所へ移りたい	2.4
	市外へ移りたい	2.4
	その他	7.1
計	100.0	
理 由 1 *	気に入っている	33.3
	便利だから	25.3
	先祖代々の土地だから	22.7
	家族・親族が近くにいる	8.0
	その他・ 不明	4.0 6.7
	計	100.0
理 由 2 **	行政機関が近い	5.3
	金融機関が近い	16.0
	買い物に便利	30.7
	交通機関が便利	6.7
	その他 不明	17.3 24.0
	計	100.0

理由1\*：住み続けたい理由

理由2\*\*：気に入っている理由

表-3 老後のサービス利用について

項目		割合(%)
サ ー ビ ス	公的サービスのみ	34.1
	民間有料サービスのみ	1.2
	公的+有料サービス	54.1
	不明	10.6
	計	100.0
利 用 料 金	10万円未満	74.5
	10万円以上19万円未満	17.0
	20万円以上	2.1
	不明	6.4
	計	100.0

ているかは、「公的サービスのみ」（ここでは介護保険制度において提供されるサービス）が34.1%で公的サービスへの期待が多い一方、「民間有料サービスのみ」（ここでは介護保険以外のサービス）と「公的サービス+民間有料サービス」を合わせると半数以上の者が民間の有料サービスも必要になることを考えていることがわかる。その有料サービスを利用する場合の料金については10万未満が74.5%で、これを含めた20万未満で95%に達している。

## (4) 老後の住まいについて (表-4)

## ① 住み替えについて

住み替えについての意向は、40.0%が「住み替えない」で、現在の住まいで住み続けることを望んでいる。調査内容が異なるので厳密な比較にはならないが、60歳以上の者を対象とした内閣府の調査でも4割弱の者が「現在の住居に改造などはせずに住み続けたい」としてほぼ同じ割合で、特別に住み続ける意向が高いわけではない。「わからない・不明」も本調査では40.0%、内閣府調査では約1割に比べ高くなっている。今回の対象者はまだ介護等を前提に老後の住まいを考えていないことが多いと思われ、老後にどのように住むかまだはっきりしていないというのが現状であると思われる。住み替えを考えている者の中でも「自宅を売却して住み替え」だけでなく、「自宅を残して住み替え」も少数ではあるが、いることがわかった。

## ② 高齢者集合住宅について

老後の住まいとして高齢者集合住宅（高齢者マンション）が選択肢にあるかどうかの結果である。半数近くが「選択肢にない」であったが、選択肢にあるものが2割以上いることも確かめられた。「どちらともいえない」も多くなっている。

## ③ 希望する住宅内容

間取りでは「2LDK」を、階数では「1～3階」の低層が希望として多い。高齢者集合住宅（高齢者マンション）は採算性から5階建て以上の中層または高層で提供されることが多いが、この地区では中高層については希望する者は少ない。分譲の高齢者マンションは比較的面積が広くできるが、「高専賃」では家賃を抑えるために、また、老人ホームに近い形として提供される（「高専賃」の設置基準による）ことが多く、1Kまたは1LDKが中心である。持ち家から住み替える場合、この広さ（狭さ）が選択されるかどうか大きな課題であると思われる。

④欲しい機能

住宅そのものではなく、住宅に併設あるいは敷地内において欲しい機能について医療施設を含めた生活関連施設・設備と行政・介護サービス関係を複数回答で選んでもらった結果を表-4に示している。クリニック

表-4 老後の住まいについて

項目		割合(%)
住 み 替 え	自宅を売却住み替え	8.2
	自宅を残し住み替え	4.7
	住み替えない	40.0
	建て替え	7.1
	わからない・回答無し	40.0
	計	100.0
集 合 住 宅	選択肢にある	21.2
	選択肢にない	47.1
	どちらともいえない	23.5
	不明	8.2
	計	100.0
間 取 り 希 望	1LDK	7.1
	2LDK	47.1
	3LDK	16.5
	その他	4.7
	不明	24.7
	計	100.0
階 数 希 望	1～3階	47.1
	4～6階	8.2
	7～9階	3.5
	10階以上	5.9
	わからない	22.4
	不明	12.9
	計	100.0
欲 し い 機 能 *	生 クリニック(医療施設)	58.8
	活 コンビニエンスストア	45.9
	関 ATM	31.8
	連 薬局等	21.2
	行政支所機能	21.2
	飲食店	17.6
	来客用宿泊施設	8.2
	福 コミュニティセンター	49.4
	社 デイサービスセンター	43.5
	等 訪問ヘルパー	28.2

\* 欲しい機能：複数回答（85件=100%）

ク（医療施設）が最も多く、デイサービスセンターも希望が多い。コミュニティセンターや飲食店など医療・福祉関係以外もあり、地域での交流や活動も老後の生活で確保することが望まれている。

⑤費用

表には示していないが、高齢者住宅として、希望が多かった2LDKの分譲住宅の場合、1800万円以下が最も多く、賃貸の場合は2LDKで家賃月4万円以下と、設問した項目の最も低い金額を回答した者が多かった。ある程度の広さを望み、費用は安さを望んでいる。当然のことであるが、費用については「わからない」も多いので内容によっては市場性がある可能性がみられた。

(5) 現状の高齢者施設に対する印象

今回の対象者が現状の高齢者施設をどのように思っているのか自由回答で記述してもらった内容の一部を表-5に示す。対象者の概要（表-1）にあるように実際に介護の現場を詳しく知っているわけではないの

表-5 高齢者施設に対する印象（一部抜粋）

・施設は不便な場所にしかない
・施設訪問のための交通手段がない
・訪問時に一緒に外出するところがない
・一緒に食事やお茶を飲む場所がない、あっても施設内にしか無く、時間の制限がある
・夫婦で生活できる場所ではない（一人になったら行く場所）
・利用料金の体系がわかりづらい
・どこで聞いても満床で将来が不安
・まちなかに欲しい
・自分が入りたくない、家族に必要になったらしようがない

表-6 「計画住宅」への希望（一部抜粋）

・駅前（計画地）なら良い
・中心市街地に欲しい
・季節を感じる静かな場所がよい
・医療施設が近隣に欲しい
・買い物ができる場所が近くに欲しい
・歩いて散歩ができるところがよい
・食べたいときにすぐいける食事場所が欲しい
・家賃としては相場の5万円程度
・家賃以外にかかる費用を透明にして欲しい

であくまで「印象」でしかない。中心市街地に住んでいることもあり、施設は郊外で不便としている傾向が見られる。必要になれば介護・サービスのため入るとはやむをえないと考え、できれば街中にあれば、と望んでいると思われる。

#### (6) 高齢者住宅への希望

「計画住宅」については、計画チームが立ち上がった時に地元の新聞により報道され、地域の住民には計画があることが知られている。このことを前提に希望することを聞いた結果を表-6に示す。

施設の印象と裏腹の関係の内容が多い。サービス等のある施設ではないので医療施設や商業施設との関係を強く望む傾向があり、住宅として地域内に住み続けることのできる提案が望まれていることがうかがわれた。

#### おわりに

今回の調査は、統計的な分析をすることが目的ではなく、実際の計画の提案の根拠を知ることが狙いである。これらを参考に提案をおこなっている。計画案について詳細は示すことができないが、中心市街地に高齢者向け住宅があることを活かし、現在住んでいる家からの住み替えを含めた提案が必要であることを感じた。

なお、この調査は、岩手県立大学公募型地域課題研究「街なかにおける高齢者マンションの地域貢献のあり方」(平成20～21年度)の一環としておこなわれたもので、実際の計画地は公社の土地であるため複数業者によるプロポーザル提案等による競争的入札が予想される。そのため、本調査から得られた具体的提案の公表・紹介は割愛する。計画案が採用された場合は、その効果を評価するなど、提案の検証をおこなっていく予定である。

#### 参考文献

- 1) 高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果  
平成18年10月 内閣府政策統括官(共生社会政策担当)
- 2) 国土交通省住宅局住宅総合整備課監修 高齢者居住法の解説 2002年6月 大成出版社
- 3) 鷲尾公子 市民出資の福祉マンション 筒井書房