高齢者の居住安定確保からみた 高齢者住宅の生活環境の評価と課題（中間報告）

Evaluation of living environment and problem on the rental housing for the elderly

研究代表者：児玉　善郎（社会福祉学部　教授）
共同研究者：渥美　正子（愛知淑徳大学　教授），岡部　真智子（社会福祉実習教育センター　助教）

研究期間　2008 年度～2009 年度

Abstract

高齢者の住宅対策として，早めの住み替えが高齢者の居住の安定につながるとの考え方にもとづき，高齢者向けの賃貸住宅整備が進められている．本研究では，高齢者向け優良賃貸住宅に住み替えた高齢者世帯を対象に，住み替え前後の生活環境や近所付き合い・外出行動の実態を調査し，その評価と課題について検討した．その結果，健康な高齢者の，高齢者住宅のバリアフリーや設備に対する満足度は高いが，健康状態の良くない高齢者のいる世帯では，それらに対する満足度が相対的に低くなることがわかった．また，近所づきあいについては，高齢者住宅に新しく入居した高齢者は，近所づきあいが深まらないことが把握できた．

1．はじめに

近年，バリアフリーや緊急通報設備が付帯した高齢者住宅への転居を希望する高齢者が増加している．しかし，こうした設備が，安定した居住を期待して入居した高齢者にとって，期待通り機能しているのかどうかは明らかになっていない．本研究では「高齢者の居住の安定確保に関する法律」で施策化された高齢者向け優良賃貸住宅（以下，高優賃）に住み替えた高齢者に対する調査をもとに，バリアフリーや緊急対応設備に対する評価，近所づきあいや外出行動に満足しているのかについて明らかにすることをねらいとする．

2．調査の概要

2008 年 10～12 月，愛知県住宅供給公社が供給する高優賃の入居者を対象に調査を実施した．調査対象住宅は，昭和 29～33 年にかけて建設された D 住宅団地の建て替えプロジェクトである．地下鉄駅や購買施設が近接した，きわめて利便性の高い立地条件にある．

第 1 期事業（2003 年 4 月に入居開始の 1・2 棟）には，従前住宅からの戻り入居者と一般公募による入居者が混在する．第 2 期事業（2006 年 4 月に入居開始の 3 棟）は，一般公募による居住者のみである．どの棟も高優賃住戸と公社一般賃貸住戸がミックスした構成である．本研究では，高優賃に入居する全 128 世帯を対象に質問紙調査を実施した．調査方法は直接配票・郵送回収である．さらに協力が得られた居住者には，訪問による聞き取り調査を行った．本稿では質問紙調査の分析結果を報告する．有効回答数は 93 世帯，有効回収率は 72.7%であった．

3．結果と考察

1）居住者の属性（表 1）

単身世帯（48.4%）と夫婦世帯（47.3%）がほぼ同数であり，75 歳以上が 46.2%を占め，平均すると 74.9 歳である．健康状態は「良い」「まあ良い」と回答するものが 37.6%，「普通」が 36.6%で「あまり良くない」「良くない」も 23.7%みられ，15%が要介護認定を受けている．

表１　居住者の属性

性別
　男性40人（43.6%）/女性53人（57.0%）
年齢構成
　-64歳 3人（3.2%）/65-74歳 47人（50.5%）/75歳- 43人（46.2%）
平均年齢　74.9歳
健康状態
　よい 19人（20.4%）／まあよい 16人（17.2%）／ふつう 34人（36.6%）
　あまりよくない 20人（21.5%）／よくない 2人（2.2%）
世帯構成
　単身世帯 45人（48.4%）/夫婦世帯44人（47.3%）/その他4人（4.3%）
入居経緯
　戻り入居 45人（48.4%）/一般公募 48人（51.6%）
入居年数
　5年未満 35人（37.6%）/5年以上 56人（60.2%）/不明 2人(2.1%)

表２　前住宅への不満（複数回答）

	古い	設備	段差	狭い	転居迫る	家賃負担	買物不便	日当り	広い	合計
戻り入居	24	19	9	14	3	2	2	1	0	45
	53.3%	42.2%	20.0%	31.1%	6.7%	4.4%	4.4%	2.2%	0.0%	
一般入居	19	12	8	5	3	11	6	6	6	48
	39.6%	25.0%	16.7%	10.4%	6.3%	22.9%	12.5%	12.5%	12.5%	

２）入居に至る経緯

①住み替え過程

建て替えに伴う戻り入居者（以下，戻り入居と記す）は 48.4%，一般公募による入居者は 51.6%（以下，一般入居と記す）であった．一般入居については，80.4%が同一市内からの住み替え層であり，前住宅の種類は民間賃貸が 43.8%と最も多く，公共賃貸が 35.4%（公営 10.4%，公団公社 25.0%）である．応募のきっかけは，72.9%が自分の意志，27.1%が家族知人のすすめである．

②前住宅に対しての不満（表 2）

戻り入居は老朽化（53.3%），設備の使いにくさ（42.2%），狭さ（31.1%）への不満を訴えるものが一般入居に比べて高率である．一方，一般入居は，家賃負担の重さを訴えるものが 22.9%と高いこと，広すぎることによって管理が負担（12.5%）と回答するものが一定数存在する点が，戻り入居とは異なった傾向である．

③入居の理由

入居決定の最大理由は「バリアフリーや緊急通報サービスがあり安心」（49.5%）が半数を占め，高齢者対応住宅であることへの期待が高いことを示している．続いて，住戸の広さや設備の良さ（14.0%），免震構造（11.8%）となる．良好な立地条件であることよりも，住宅そのものの条件が最優先理由となっていることがわかる．

３）住宅・設備に対する評価（図 1，2，3）

①住戸の広さへの満足度

全体の 52.7%が「満足」と回答し「やや満足」を含めると 85.0%になる．ただし世帯構成，入居者の健康状態によって満足度に差異がみられ，単身世帯では「満足」が 66.7%であるが，夫婦世帯では 40.9%に減少する．50㎡台中心の住戸面積は，単身世帯には妥当な広さと捉えられているものの，夫婦二人になると高い満足度が得られにくいことがわかる．また回答者本人及び同居家族の健康状態が良い（良い，まあ良い，普通）場合には「満足」が半数を占めるが，良くない（あまり良くない，良くない）と 30%台に減少する．

②台所・便所・浴室等設備の使い勝手

広さへの満足度と同様，全体の満足度は高いが，世帯構成と入居者の健康状態によって満足度に違いが認められる．前述の傾向と同様，単身世帯では 71.1%が「満足」であるが，夫婦世帯の満足度は 43.

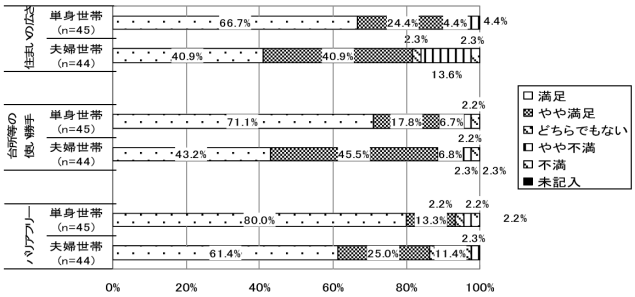

図１　世帯構成別住戸に対する評価

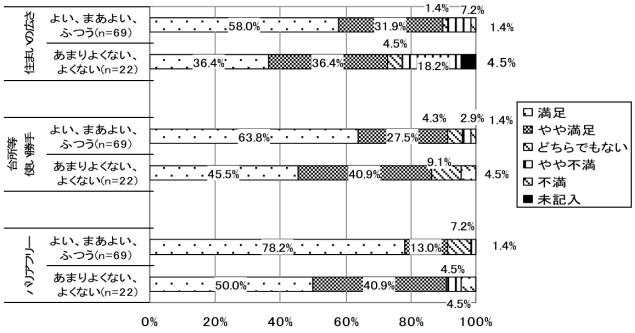

図２　健康状態（回答者本人）別住戸に対する評価

2%にとどまる．また回答者及び同居家族の健康状態が良くないと，良い場合と比べて満足度は 20%程度低下する．

③手すり・段差がないなどのバリアフリーへの満足度

住戸のバリアフリーには，全体の 71.0%が「満足」と回答し，バリアフリーに対して大きな期待をもって入居し，居住後も満足していることをうかがわせる傾向であるが，こうした評価は①②と同様に世帯構成と健康状態によって顕著な違いが認められる．単身世帯では 80.0%が「満足」であるが，夫婦世帯では 61.4%に減少する．また回答者本人及び同居家族の健康状態が良い場合は 7－8 割が「満足」と回答するが，健康状態が良くないと 5 割に低下する．入居後の心身の衰えによって，現状のバリアフリーに適合できない状態も生じていると考えられる．

④緊急通報設備への安心感

浴室，便所，寝室に緊急通報用コールボタンが設置され，735 円／月で警備会社と契約する．低料金のため契約率は 9 割であり，75 歳以上の 9.3%，健康状態の良くない人の 13.6%が押した経験をもつ一方，全体の 41.9%が間違って押した経験をもつ．こうしたサービスに対して，全体の 43.0%は「安心」と回答するものの，「安心でない」（18.3%）「わからない」（11.8%）も 3 割存在する．特に健康状態の衰えにより安心感は低下し，健康状態が良くない人の 27.3%が「安心でない」と回答している．

4）家賃・管理費の負担感（図 4）

現行家賃を適当と感じるものは全体の約 2 割にとどまる．入居経緯により負担感の差があり，戻り入居は「かなり負担」が 40.0%を占め，一般入居の 16.7%を大きく上回る．また健康状態が良くない人の 50.0%が「かなり負担」と訴え，良い場合（20.3%）と比べて負担感のあるものが多くなっている．

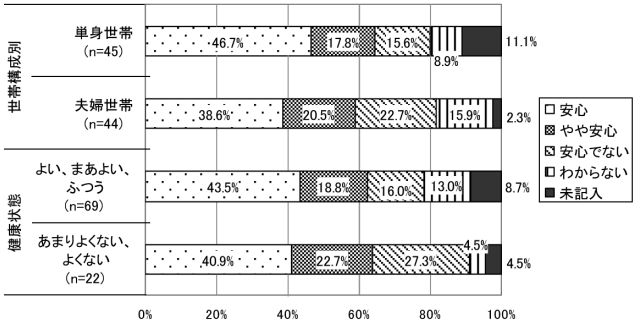

図 3　緊急通報設備への安心感

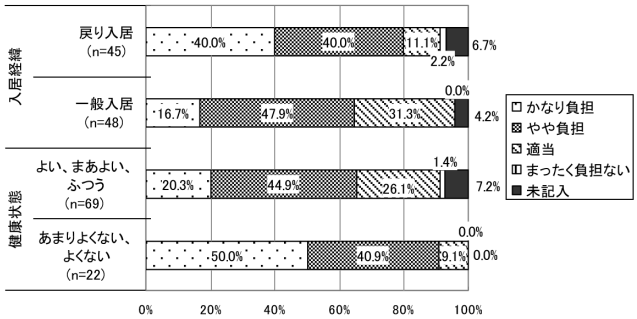

図 4　家賃・管理費の負担感

5）近所付き合い

①近所付き合いの実際（図 5，6）

近所付き合いは「あいさつ」から「家事を助け合う」と付き合いが深まるほど，行っている人は少なくなることがわかった．とくに「物をあげる」「一緒に出かける」「家事を助け合う」では，入居経緯や入居年数により差がみられた．戻り入居では一般入居に比べ近所付き合いを行う割合が高く，とくに「一緒に出かける」では戻り入居が 57.8%と一般入居（22.9%）の 2 倍にのぼり，入居年数 5 年以上では 5 割に達した．

②近所付き合いの頻度（図 7）

近所付き合いの頻度を「毎日」「週 3〜4 回」「週 1〜2 回」を合わせて「週 1 回以上」とすると，75 歳以上の 53.5%，戻り入居の 51.1%が週 1 回以上近所付き合いを行っていた．これは，74 歳未満の 30.0%，一般入居の 31.3%に比べると 20 ポイントほど高い．75 歳以上のもの，D 住宅からの戻り入居者の半数が週 1 回以上の近所付き合いをしていることがわかった．

③近所付き合いの満足度（図 8）

近所付き合いの満足度と関連するのは，入居経緯や入居年数，性別である．近所付き合いの頻度が高い戻り入居では 62.2%が「満足，やや満足」と感じている．またより深い近所付き合いを行う割合が高い 5 年以上の入居者の 60.7%が満足感を感じていた．そして男性（40.0%）に比べ女性の 58.5%が「満足，やや満足」と感じていた．

④近所付き合いの変化（図 9）

住み替え前後で近所付き合いが変化したかについては，頻度・満足度と同様に入居経緯で関連がみられた．近所付き合いが「減った」とするのは戻り入居が 24.4%であるのに対し，一般入居では 35.4%である．一般入居で近所付き合いが減った割合が 10 ポイントほど高いが，D 住宅からの戻り入居でも 4 分の 1 で減少している．また，健康状態が「あまり良くない，良くない」ものでは 59.1%で近所付き合いの減少がみられる（「良い，まあ良い，ふ

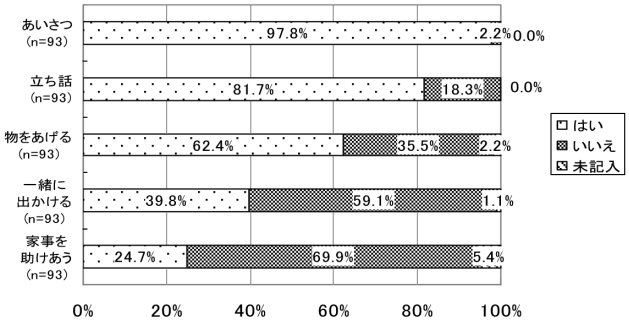

図 5　近所付き合いの実際

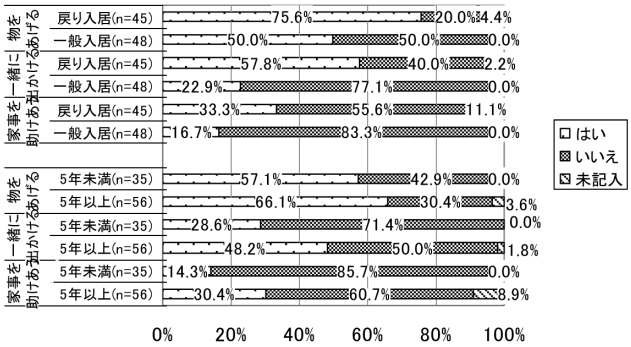

図 6　入居経緯、入居年数別近所付き合いの実際

つう」は 21.7%）．そして近所付き合いの満足度が女性に比べ低い男性群に着目すると，男性の 4 割で近所付き合いが減っていた．

6）外出行動

①外出頻度（図 10）

全体の 4 割で「毎日」外出している一方，「月 1〜2 回」「ほとんどない」も 1 割でみられた．とくに近所付き合いと同様，入居経緯で関連がみられた．週 1 回以上外出しているのは戻り入居が 77.8%に対し，一般入居では 95.8% にのぼった．近所付き合いの割合が低い一般入居群で外出頻度が高いことがわかる．また健康状態で比べると，健康状態が良いものでは 92.8%で週 1 回以上外出しているが，健康状態の良くないものでは 68.2%にとどまっている．

4．おわりに

高齢者住宅に住み替えた中で，健康状態が良くない世帯は，バリアフリー対応設備や緊急通報サービス提供に対する満足度が相対的に低いことが明らかになった．また，高齢者住宅住み替え後の近所づきあいについては，入居の経緯により異なり，高齢者住宅に知り合いのいない一般入居では近所付き合いの頻度や満足度，回数が少ないことが明らかになった．

高齢者は安心感のある生活を送ることを期待して，高齢者向け優良賃貸住宅に入居したが，健康状態が悪い場合，従前のコミュニティが継続できない場合には，近所付き合いが減り、孤独化していく傾向が把握された．とくに，女性より男性，夫婦世帯より一人暮らし世帯でその傾向は顕著である．高齢者がバリアフリー対応や緊急通報設備のある高齢者向け住宅に早めに転居したとしても，期待したような安心した生活が必ずしも送れてはいない．人的な対応による安否確認や近所づきあいを活性化させる取り組みなど，きめ細かな居住者サポートの仕組みが必要と考えられる．

次年度では，高齢者住宅に住み替えた高齢者を対象としたインタビュー調査によりさらに詳細な分析を行う予定である．

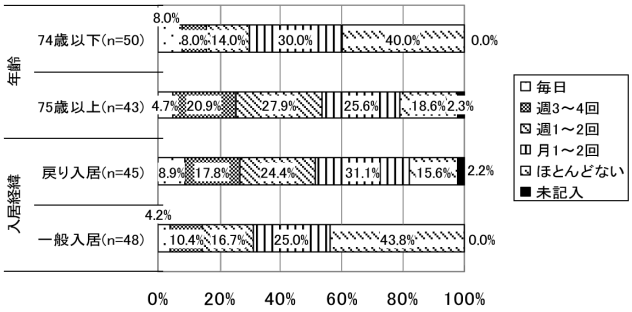

図７　近所付き合いの頻度

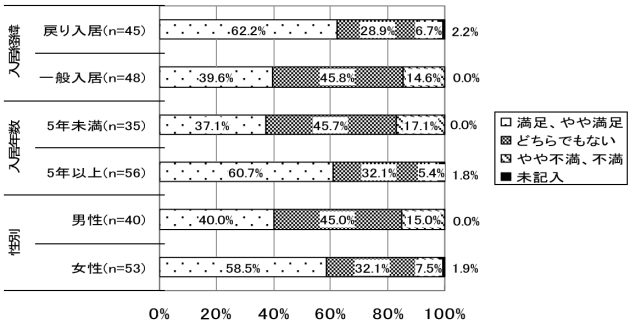

図８　近所付き合いの満足度

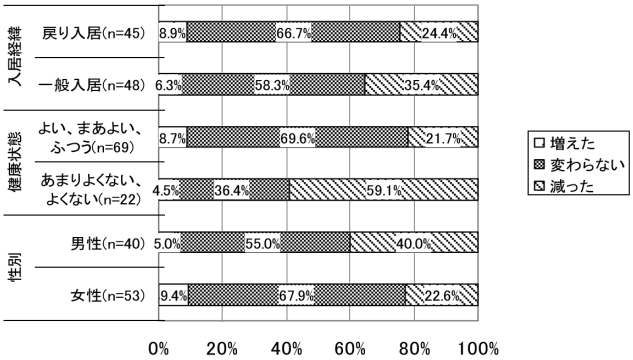

図９　近所付き合いの変化

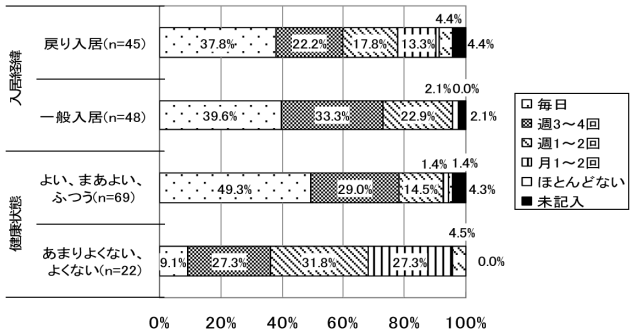

図 10　外出の頻度