

# 日本版CCRCサービス付き高齢者向け住宅居住者の 居住継続意向に関する調査研究

ば ば やす のり  
馬 場 康 徳

## 〈要 旨〉

我が国は急速な少子高齢化の問題が大きな課題となっている。このような状況下において、高齢期の住まいにおける問題は、近年、大きな関心事となっており、介護や生活のケアが必要な高齢者には、老人福祉施設等の建設という観点からの施策が急がれている。一方で、高齢者が健常なうちに高齢者に配慮した住宅に住み替えることや、地方部への移住による都市部の人口集中の緩和と地方創生を図る政策が提案されるなど、高齢期の住まいについての議論が高まりつつある。これらの議論は、いわば住宅としてのハード面について検討したものであるが、高齢期の移住をめぐる問題には、「住まう」という行為そのものを支えるソフト面における整備および研究も必要不可欠である。

そこで本稿では、日本版CCRCの一例となっているサービス付き高齢者向け住宅居住者を事例とした実態調査から、比較的健康な高齢者の居住継続意向について検討した。調査の分析から、居住継続意向には、住宅や地域における友人の有無には有意な関係はみられないが、世間話をする程度のつきあいについては有意な関係があることが示された。

## 〈キーワード〉

高齢者福祉、つながり、コミュニティ、移住

## I. はじめに

医療の発達や生活環境の向上など様々な要因が重なり、我が国の平均寿命は伸長し続けている。加えて、団塊の世代が高齢期を迎えたこともあり、2016年10月1日現在で、我が国の総人口は12,693万人、65歳以上の高齢者人口は、3,459万人となり、高齢化率は27.3%と過去最高に達している。平成29年度高齢社会白書によると、2015年現在、65歳以上の高齢者がいる世

帯は2,372万世帯で、全世帯(5,036万世帯)の47.1%を占めている。超高齢社会にあるのが我が国の現状である。内閣府の報告書によれば、高齢者のいる世帯に占める高齢者のみの世帯の割合が、1980年には26.9%であったが、2016年には58.2%となる<sup>1)</sup>など、高齢者のみの世帯が増加している。それと同時に3世代同居が減少するという家族構成の変化も起きており、大家族が減り核家族が増えるという現象も起きている。

今後も高齢者人口の増加が見込まれることから、超高齢社会に備えたさまざまな取り組みが必要となる。厚生労働省では、2025年を目途に、高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービス提供体制(地域包括ケアシステム)の構築を推進している。その基盤整備の構成要素は、「住まい」、「生活支援」、「予防・保健」、「介護」、「医療」の5項目である。その中の要素の一つである、「住まい」はあらゆる生活の基盤であることから、高齢者の安心な住まいの確保の問題は、社会全体の問題として捉えるべき課題であると考えられる。したがって、高齢者に対する住まいについて熟考することは、社会福祉学研究における重要な課題の一つであるといえる。

我が国では、高齢期になり身体能力が低下し、家族の介護が望めない場合、「施設」に入居するという限られた選択肢しかなかったといえる。そこで、「施設」と「住宅」の中間に位置する「シルバーハウジング」が設置されるようになった。これは旧建設省と旧厚生省の連携事業として設置された高齢者向け公的賃貸住宅である。その後、シルバーハウジングの供給数は減少傾向となり、高齢者の入居を拒まない民間型の高齢者向け住宅として、高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅が誕生した。さらに、上述の3つの民間型高齢者向け住宅の概念を統合する形で、2011年10月には、サービス付き高齢者向け住宅が誕生した。

このサービス付き高齢者向け住宅は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」の改正により制度化されたものであり、住宅系サービスの中核を担うものとして期待されている。創設当初の2012年度では、全国で2,065棟、65,647戸であったが、5年後の2017年10月末時点では、6,806棟、222,737戸と急激に増加している<sup>2)</sup>。登録基準<sup>3)</sup>を満たしていれば良いことから、サービス付き高齢者向け住宅に付随したサービスについては様々な形態のものが存在する。そのため、例えば家賃は、月額3万円未満から14万円を超えるものまで幅広い<sup>4)</sup>。また、介護の程度が上がった場合には、施設への転居を余儀なくされるものから、終の棲家として利用可能なものまで存在する。さらに近年、地方創生の一環として注目を集めている日本版CCRC<sup>5)</sup>の取り組みとしてのサービス付き高齢者向け住宅も建設されている。この構想は、中高齢者が地方や「まちなか」に移住し、地域の多世代の住民と交流しながら健康でアクティブな生活を送ることができる地域づくりを目指すというものである。本研究では、日本版CCRCの事例として取り上げられている2箇所の「田園地域型」のサービス付き高齢者向け住宅を研究対象とした。一方は、広域移住型<sup>6)</sup>、もう一方は近隣転居型<sup>7)</sup>として特徴づけられるものである。

今後、サービス付き高齢者向け住宅が国民の必要に答える形としてどのように変遷していくかは不透明であるが、居住者意識を明らかにし、サービス付き高齢者向け住宅の発展の一助になることを、本研究の動機づけとしたい。

なお、本研究におけるサービス付き高齢者向け住宅は、日本版CCRCの具現化したものであるところから高齢者福祉施設の代替ではなく、比較的健康状態の良い高齢者が居住するサービス付き高齢者向け住宅である。今後、このような住宅が増加することも十分予想されることから研究対象とした。

我が国における高齢者向け住宅の研究は、住宅環境の側面に着目した研究、住宅政策についての研究、ケアの側面からの研究等、様々な観点からの研究がある。

サービス付き高齢者向け住宅居住者の居住継続意向に着目した研究には、以下のものがある。三宮他(2015)は、居住者へのヒアリング調査により、日常生活の他に、入居のきっかけやサービス付き高齢者向け住宅への転居までの経過を明らかにしている。彦坂他(2016)は、愛知県内のサービス付き高齢者向け住宅を事例に、入居者の生活の継続可能性に関する問題と想定される要因及び影響について分析し、立地特性が外出行動の抑制に繋がる懸念があること、事務所配置によっては入居者の自律的な生活の実現や継続が制限される可能性があること、運営の方法によっては入居前の生活の継続が困難になることが懸念されることを示した。この研究は公開情報と運営側からの情報に基づいたものであることから、全国的な状況や入居者の生活実態に基づく生活継続可能性に関する分析は今後の課題であるとしている。

また、高齢期の居住継続について、村田他(2004)は高齢者向け優良賃貸住宅(以下、高優賃と記す)における調査から、全体的な交流とともに個人間の交流を共存させることが良好な居住環境形成につながると述べている。岡部(2011)は、高優賃に住み替えた居住者の近所付き合い、外出行動、居住継続意向等について調査し、高齢期の転居は自然発生的な近所付き合いが生まれにくく、コーディネーターの配置と空間やプログラムの用意が必要だと述べている。齋藤他(2011)は、高齢期に別荘地への移住をする人たちがいることに着目し、居住継続性とその要因について分析している。その結果、近隣に助け合う住民が多い人ほど、転出のリスクが低いことを明らかにしている。これらの研究結果は、居住継続には人と人とのつながりが重要であることを示唆している。

しかしながら、これまでの研究は、居住継続意向について事業運営側やコーディネーターへの調査、選択された居住者への調査を行ったものは存在するものの、住宅内の全居住者へ行ったものは少ない。このような先行研究を踏まえ、本研究では、居住者の居住継続意向にかかわる要因を見出すことを目的とし、住み替えた高齢者の居住継続意向に住宅内や地域でのつながりが影響するか否かを検討した。本研究では、健康な高齢者を対象とした日本版CCRCのモデルとなったサービス付き高齢者向け住宅の全世帯を対象とした居住者アンケート調査を行った点において独自性を有している。

## Ⅱ. 調査

### 1. 調査の概要

#### (1) 調査対象住宅の概要

サービス付き高齢者向け住宅は、供給主体やサービスの内容により民間型<sup>8)</sup>と公営型<sup>9)</sup>の様々なサービス付き高齢者向け住宅がある。本研究では、日本版CCRCの取り組みとして脚光を浴びているA住宅、B住宅2箇所の民間型サービス付き高齢者向け住宅を調査対象とした。A住宅とB住宅は地方都市<sup>10)</sup>に立地している。またA住宅は、様々な世代のふれあいができるような集住形態であるという特徴を持つ。一方でB住宅は、設計の段階から居住予定者がかかわり、スタッフを加えコンセプトを練り上げて建設した居住者参加型による住宅という特徴を持つ。今後のサービス付き高齢者向け住宅の一つの方向を示すモデルとなる可能性があることから、上記の2住宅を選定した。調査対象住宅の概要は、表1のとおりである。

表1 調査対象住宅の概要

事業主体	A住宅 社会福祉法	B住宅 株式会社
入居要件	①単身高齢者世帯 ②高齢者+同居人	①単身高齢者世帯 ②高齢者+同居人 配偶者／60歳以上の親族／要介護・要支援認定を受けている60歳未満の親族／特別な理由により、同居させる必要があると知事が認める者 ※「高齢者」とは、60歳以上の者、または要介護認定者、もしくは要支援認定者をいう
戸数	32戸：平屋(4戸)4棟、2階建て(8戸)2棟	70戸：A棟1階建、B棟2階建、C棟1階建、D棟2階建、E棟2階建
居住面積	42.08㎡(12.72坪)～43.74㎡(13.23坪)	Aタイプ33.12㎡(10坪)、Bタイプ46.37㎡(14坪)、Cタイプ66.25㎡(20坪)
共有スペース	共有リビング、共有キッチン、テラス	食堂棟、介護棟、 共用スペース(図書室・音楽室・自由室)書道・体操・ガーデニング・料理教室など多彩な文化活動の実施が可能
設備	・バルコニー付き ・IHクッキングヒーター、浴室、洗面、トイレ ・ウォーキングクローゼット ・緊急通報装置が設置 ・玄関は電子キー ・バリアフリー	・エンガワドマ(玄関) ・IHクッキングヒーター、浴室、洗面、トイレ ・収納 ・バリアフリー ・自然素材を基調とした平屋建てが中心の戸建て住宅
食事	希望者には朝食と夕食を提供、昼食は相談	希望者には昼食と夕食を提供
介護サービス(有料)	敷地内に高齢者デイスサービス(介護保険適用)訪問介護の利用(介護保険適用)要支援・要介護者は併設している訪問介護事業所の介護サービスを利用(地域の他事業所を継続して利用)	敷地内にデイスサービス事業所を併設し、ケアが必要になった場合は、併設事業所の介護サービスを受けることが可能
立地	・交通機関：バス停まで約110m 徒歩で約1分 ・買い物：大型マーケットまで約1.3km 車で4分 ・医療機関：大学附属病院まで約3.6km 車で12分	・交通機関：JR駅まで約7.2km 車で12分 ・交通機関：バス停まで約2.5km 徒歩で34分 ・買い物：大型マーケットまで約8.7km 車で15分 ・医療機関：総合病院まで 約12.8km 車で16分 交通の便は良くないが、ハウス送迎車1日4便(午前・午後各2便)毎日運行
医療	医療が必要な場合に備え、医療機関と提携	医療機関と連携し、日頃の健康チェックから、在宅医療・看取りまでの提供を図っている

その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内の温浴施設利用(無料)</li> <li>・敷地内インフォメーション利用</li> <li>・宅配便預かり, 買い物便・ペットも?居可</li> <li>・多世代(高齢者・障害児・学生)の住居をバラバラに配置し, 交流推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・手仕事品の販売や菓子・保存食づくり, 手打ちそば提供等の就労が可能</li> <li>・住戸に囲まれた中庭があり, 日常的なコミュニケーションの場所となるよう設計されている</li> <li>・広い敷地に草木や空などの自然が感じられるように住宅が点在している</li> </ul>
-----	---	--

A住宅は, 1万平方メートルを超える広大な敷地に, 高齢者のデイケア, 子どものための施設, レストラン, 障害者の福祉施設, 学生用の住居, また, 一般に開放された店や広場があり, 色々な層の交流ができる集住の形をとった小さな共生の街を形成している。

一方, B住宅は, 「中山間地域における多世代と共生のコミュニティ拠点」というテーマで, 国土交通省の高齢者居住安定化モデル事業選定事業(一般部門)に選定され, 集住の見本として全国から見学者や取材が訪れている。山間部に建てられているが, 敷地内にデイサービスが併設されサービスを提供している。過疎再生型住宅というコンセプトで, 居住者と地域の人々が出資, 手仕事品の販売やお菓子や保存食づくり, 昼食の手打ちそば提供などを行なっている。さらに敷地内の高齢者住宅 56 戸が定住用の住宅で, 14 戸は別荘感覚で利用できるものになっている。

## (2) 調査方法

上記 2 箇所の住宅の居住者にアンケート調査を行った。調査対象は, A住宅居住者 23 名, B住宅居住者 41 名である。アンケート調査は, 質問紙による無記名のアンケート調査とし, 個人の特定が行えないよう個人情報に留意した。調査の概要は, 表 2 のとおりである。

表 2 調査の概要

住宅名	調査期間	調査法	居住戸数	回収率
A住宅	平成 27 年 2 月 9 日(月) ～ 2 月 10 日(火)	質問紙法を用いた調査員による聞き取りアンケート調査を実施。	24 戸	24 戸中 21 戸(23 名)から回答を得た。 世帯回収率 88 %
B住宅	平成 28 年 3 月 14 日(月) ～ 3 月 27 日(日)	(当日不在の居住者は, 回答用紙郵送で回収を行った。)	56 戸	56 戸中 41 戸(41 名)から回答を得た。 世帯回収率 73 %

## (3) 調査内容

アンケート調査の質問項目は, 性別, 年齢等の基本的事項(14 項目), 健康に関する項目(16 項目), 社会性に関する項目(8 項目), 周辺環境と住まいに関する項目(19 項目), 主観的幸福感に関する項目(12 項目)とした。この主観的幸福感を測る項目については, Liang(1987)により安定性が認められているPGCモラル・スケールの 12 項目<sup>11)</sup>を用いた。わが国の研究においては, 松岡(2011)により日本とデンマークにおける高齢者住宅住人調査に用いられている。



#### (4) 分析方法

調査によって得られたデータについては、住宅ごとの単純集計を行い、住宅の違いを比較検討した。また、重要な変数として居住継続意向(現在の住宅に住み続けたいか)を取り上げ、住宅選択理由、住宅や地域における友人の有無等の項目とのクロス集計を行って項目間の関連を検討した。項目間の検定には通常はカイ2乗検定を用いるが、本稿では少数サンプルでも正確に検定できるフィッシャーの正確確率検定を用いて、居住継続意向との有意な項目を抽出した。検定にはSPSS(Ver.24)を用いた。

#### (5) 倫理的配慮

調査実施に関しては、立正大学大学院社会福祉学研究科研究倫理指針を遵守した。調査対象者に対して研究結果は研究以外の目的には使用しない旨を文書により説明した。調査実施にあたり、住宅の責任者に連絡を取り、事前に調査の了解を得た。さらに、調査票の見本を住宅責任者に事前送付し、使用する調査票に問題がないことの確認を受けた上で調査を実施した。

## 2. 調査結果

### (1) 居住者の属性

調査対象とした居住者の基本属性は、表3のとおりである。

表3 居住者の属性

属性		A住宅 n = 23		B住宅 n = 41	
		(人)	(%)	(人)	(%)
年齢	60歳-64歳	1	4.3	1	2.4
	65歳-69歳	1	4.3	9	22.0
	70歳-74歳	1	4.3	17	41.5
	75歳-79歳	6	26.1	9	22.0
	80歳-84歳	5	21.7	3	7.3
	85歳-89歳	5	21.7	1	2.4
	90歳-94歳	4	17.4	1	2.4
	95歳-	0	0.0	0	0.0
性別	無回答	0	0.0	0	0.0
	男	8	34.8	8	19.5
	女	15	65.2	33	80.5
	無回答	0	0.0	0	0.0
配偶者の有無	有	9	39.1	3	7.3
	無	13	56.5	37	90.2
	無回答	1	4.3	1	2.4
	無回答	0	0.0	0	0.0

属性		A住宅 n = 23		B住宅 n = 41	
		(人)	(%)	(人)	(%)
子どもの有無	有	19	82.6	16	39.0
	無	4	17.4	25	61.0
	無回答	0	0.0	0	0.0
	無回答	0	0.0	0	0.0
収入の状態	良い	3	13.0	2	4.9
	どちらかといえば良い	8	34.8	10	24.4
	どちらともいえない	5	21.7	17	41.5
	どちらかといえば悪い	2	8.7	5	12.2
	悪い	4	17.4	1	2.4
	無回答	1	4.3	6	14.6
	無回答	0	0.0	0	0.0
	無回答	0	0.0	0	0.0
介護保険認定	受けている	8	34.8	2	4.9
	受けていない	15	65.2	39	95.1
	無回答	0	0.0	0	0.0
	無回答	0	0.0	0	0.0

### (2) 居住継続意向

「現在の住宅に住み続けたいと思いますか」という質問に対する回答分布は、図1の通りである。

“思う”、“やや思う”合わせると、A住宅では80%、B住宅では73%の居住者が「住み続けたい」と思っている。

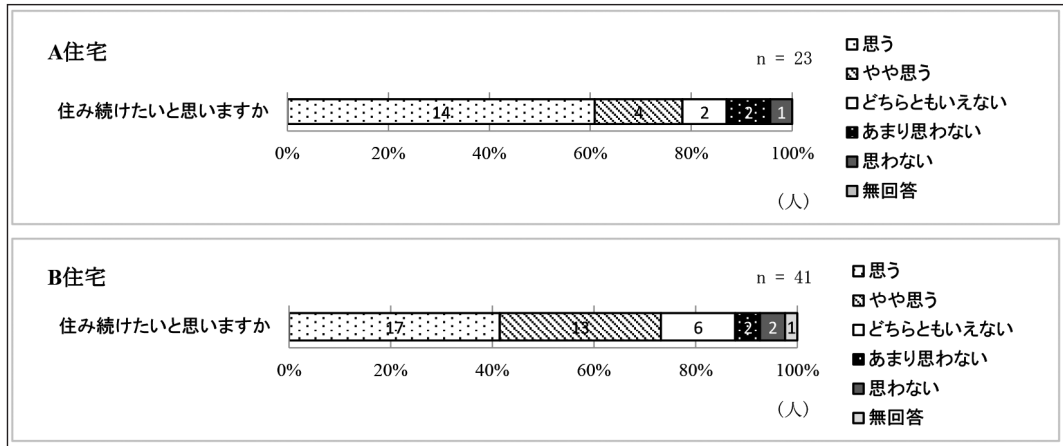


図1 A,B住宅居住者の居住継続意向

A住宅とB住宅で回答分布に差があるかどうか検定をした。通常はカイ2乗検定を用いるが、標本サイズが小さいために、“思う”、“やや思う”を合わせて“Yes”，他の選択肢を合わせて“notYes”として2×2のクロス集計表を作り、フィッシャーの正確確率による検定を行った(表4)。p値は、1.000となり、有意差はないと言える。

表4 住宅別居住継続意向

	現在の住宅には住み続けたいと思いますか		
	Yes	notYes	計
A住宅	18	5	23
B住宅	30	10	40
計	48	15	63

p値: 1.000

居住継続意向と関係する項目を見出すために、「現在の住宅に住み続けたいと思いますか」という問いと他の項目のクロス集計表を作り独立性の検定を行った。

その際、調査項目の選択肢は、“1 思う”、“2 やや思う”をまとめて“思う”とし、“3 どちらともいえない”、“4 あまり思わない”、“5 思わない”をまとめて“思わない”として2カテゴリーにまとめた。4件法、5件法の選択肢はすべて同様にまとめ、2×2のクロス集計表を作りフィッシャーの正確確率による検定を行った。居住継続意向に対して各項目との独立性の検定を行った結果を表5にまとめた。表中の\*\*は有意水準1%で有意、\*は有意水準5%で有意、△は有意水準10%で有意を表している。また、n.s.は有意でないことを表している。なお、有意水準10%は通常の検定では用いられないが、参考のために示した。この表の中で、有意とは二つの項目間に何らかの関係がある(従

属性がある)ことを示しており、有意でないとは二つの項目間に関係がない(独立である)ことを示している。

例えば、“自分自身で選択した住まい”のp値は0.049であり、0.05を下回っているため、有意水準を5%としたときには有意である。即ち、この項目は、居住継続意向に関係していると言える。

#### 【居住継続意向と有意な項目】

2住宅を合算したデータによる検定の結果から、“自分自身で選択した住まい”、“友達の家を訪ねることがある”、“家族や友達の相談にのることがある”、“住み心地”、“住宅の中に挨拶だけでなく世間話をする人がいる”、“去年と同じように元気だ”、“若い時と同じように幸福だ”、“今の生活に満足している”、といった質問項目が、居住継続意向と関係があることが分かった。

これらの質問項目のうち、“友達の家を訪ねることがある”、“家族や友達の相談にのることがある”、“住宅の中に挨拶だけでなく世間話をする人がいる”という項目は、人との付き合いを示す項目といえる。このうち、“友達の家を訪ねることがある”、“家族や友達の相談にのることがある”は親しい人との付き合いを示すものである。

住宅内や地域でのつきあいを示す4項目、“住宅内世間話”、“住宅内友人”、“地域世間話”、“地域友人”では、“住宅内世間話”だけが有意であった(注釈の略称一覧参照)。“住宅内友人”、“地域友人”は、居住継続意向と独立とみなせる。残りの“地域世間話”については、有意水準を10%と緩やかな基準にするならば、有意と言えるということから、世間話をする程度のつきあいのある人がいるということが居住継続意向と関係があり、友人と呼べるつきあいは居住継続意向とは関係しないと考えられる。

表5 居住継続意向と他の項目の関係

	質問項目	A住宅		B住宅		2住宅合算	
		p値	判定	p値	判定	p値	判定
基本事項	性別	1.000	n.s.	0.089	△	0.177	n.s.
	年齢2区分	1.000	n.s.	0.700	n.s.	0.564	n.s.
	介護認定の有無	0.621	n.s.	0.058	△	0.690	n.s.
	収入	0.035	*	1.000	n.s.	0.204	n.s.
	子どもの有無	0.539	n.s.	0.159	n.s.	0.143	n.s.
住まい関係	不安に思うことはありますか	0.297	n.s.	0.231	n.s.	0.757	n.s.
	ご近所にはスーパーや商店がありますか	0.048	*	1.000	n.s.	0.139	n.s.
	かかりつけの病院や医院がありますか	1.000	n.s.	0.696	n.s.	0.772	n.s.
	外出時の交通手段は便利ですか	0.127	n.s.	1.000	n.s.	0.347	n.s.
	自分自身で選択したすまい	0.048	*	0.442	n.s.	0.049	*
	住み心地はどうか	0.395	n.s.	0.000	**	0.000	**
移住の理由	現在の住宅に共感したから	0.339	n.s.	0.273	n.s.	0.080	△
	安心だから	1.000	n.s.	0.081	△	0.092	△
	家賃が安いから	—	n.s.	1.000	n.s.	1.000	n.s.
	一人暮らしになったから	0.217	n.s.	1.000	n.s.	0.714	n.s.
	身体能力が低下したから	1.000	n.s.	0.556	n.s.	0.673	n.s.



ADL	一人で、歩くことができますか	0.539	n.s.	0.442	n.s.	0.585	n.s.
	一人で、階段の昇り降りができますか	1.000	n.s.	0.442	n.s.	0.667	n.s.
	支えなしで、椅子から立ち上がることができますか	1.000	n.s.	0.413	n.s.	0.651	n.s.
	バスや電車を使って一人で外出できますか	1.000	n.s.	0.442	n.s.	1.000	n.s.
	日用品の買い物ができますか	0.539	n.s.	0.250	n.s.	0.238	n.s.
	自分で食事の用意ができますか	1.000	n.s.	0.250	n.s.	0.585	n.s.
	請求書の支払いができますか	0.470	n.s.	0.250	n.s.	0.217	n.s.
	銀行預金・郵便貯金のおし入れが自分でできますか	1.000	n.s.	0.250	n.s.	0.585	n.s.
ADL	年金などの書類が書けますか	0.539	n.s.	0.250	n.s.	0.238	n.s.
	新聞を読んでいますか	0.539	n.s.	0.388	n.s.	1.000	n.s.
	本や雑誌を読んでいますか	0.576	n.s.	0.250	n.s.	0.342	n.s.
	健康についての記事や番組に関心がありますか	0.272	n.s.	0.442	n.s.	0.667	n.s.
	友達の家を訪ねることがあります	0.339	n.s.	0.012	*	0.027	*
	家族や友達の相談にのることがあります	0.640	n.s.	0.002	**	0.010	**
	病人を見舞うことができますか	0.618	n.s.	0.462	n.s.	0.467	n.s.
	若い人に自分から話しかけることがあります	1.000	n.s.	0.636	n.s.	1.000	n.s.
つきあい	高齢者住宅の中に、あいさつだけでなく世間話をする人はいますか	0.003	**	0.462	n.s.	0.008	**
	高齢者住宅の中に、友人はいますか	0.142	n.s.	1.000	n.s.	0.302	n.s.
	地域には、あいさつだけでなく、世間話をする人はいますか	0.272	n.s.	0.282	n.s.	0.085	△
	地域には、友人はいますか	0.272	n.s.	1.000	n.s.	0.366	n.s.
PGC モラル・ スケール	人生は年をとるにしたがって、悪くなる	1.000	n.s.	0.388	n.s.	0.489	n.s.
	去年と同じように元気だ	0.155	n.s.	0.014	*	0.005	**
	さびしいと感じることがある	0.343	n.s.	0.457	n.s.	0.225	n.s.
	小さいことを気にするようになった	1.000	n.s.	0.572	n.s.	0.466	n.s.
	若い時と同じように幸福だ	0.127	n.s.	0.136	n.s.	0.029	*
	年をとって役に立たなくなった	0.155	n.s.	0.039	*	0.538	n.s.
	気になって眠れないことがある	0.621	n.s.	0.689	n.s.	0.523	n.s.
	生きていても仕方がないと思うことがある	0.194	n.s.	0.388	n.s.	0.137	n.s.
	今の生活に満足している	1.000	n.s.	0.006	**	0.033	*
	悲しいことが沢山ある	0.576	n.s.	0.153	n.s.	0.137	n.s.
	物ごとをいつも深刻に考える	1.000	n.s.	1.000	n.s.	1.000	n.s.
	心配ごとがあると、おろおろする	0.545	n.s.	1.000	n.s.	0.492	n.s.

ここで、\*は有意水準5%で有意、\*\*印は有意水準1%で有意であることを示している。△は、有意水準10%で有意を表す。有意水準10%は通常の検定では用いられないが、参考のために示した。有意とは二つの項目間に何らかの関係がある(独立でない)ことを示し、有意でないとは二つの項目に関係がない(独立である)ということを示す。

### (3) 立地に関連する質問への回答分布

立地に関連する下記の3つの質問に対する回答分布は、図2の通りである。

質問1: 外出時の交通手段は便利ですか

質問2: ご近所には、かかりつけの病院や医院がありますか

質問3: ご近所には、スーパーや商店がありますか

A住宅、B住宅の立地は明らかに違いがある。A住宅は都市部の周縁部、B住宅は中山間部にあるという特徴を反映している。

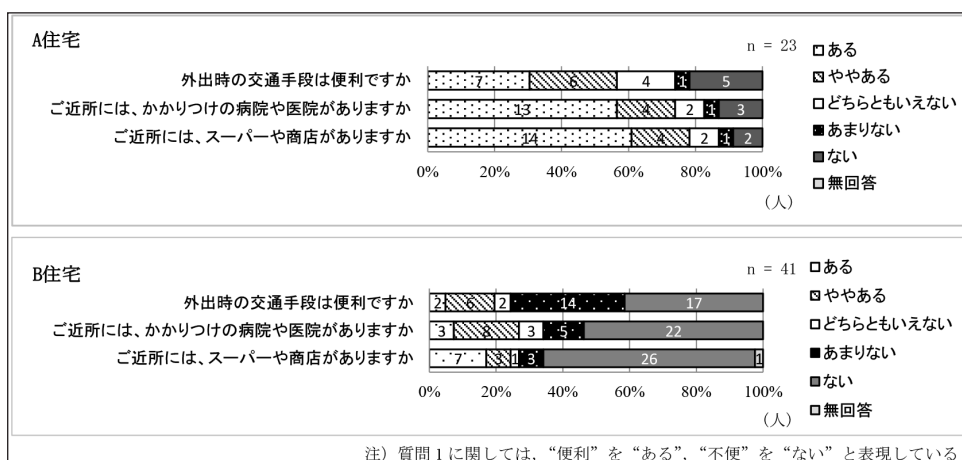


図 2 立地に関する質問への回答分布

A住宅、B住宅における居住者の意識の比較を行った。フィッシャーの正確確率検定を用いるため、例えば、「外出時の交通手段」は選択肢“便利”、“やや便利”をまとめて“Yes”とし、残りの選択肢を“notYes”として、住宅×交通手段を2×2のクロス集計表にまとめた(表6)。また住宅×病院の有無を2×2のクロス集計表にまとめた(表7)。さらに住宅×商店の有無を2×2のクロス集計表にまとめた(表8)。クロス集計から分かるように、A住宅とB住宅は利便性に関して差がある。フィッシャーの正確確率検定の結果もp値は十分小さく、利便性に差があることを示している。

表 6 外出時の交通手段

	外出時の交通手段は便利ですか		
	Yes	notYes	計
A住宅	13	10	23
B住宅	8	33	41
計	21	43	64

p値 : 0.005

表 7 かかりつけの病院や医院の有無

	かかりつけの病院や医院がありますか		
	Yes	notYes	計
A住宅	17	6	23
B住宅	11	30	41
計	28	36	64

p値 : 0.000

表 8 近所のスーパーや商店の有無

	ご近所には、スーパーや商店がありますか		
	Yes	notYes	計
A住宅	18	5	23
B住宅	10	30	40
計	28	35	63

p値：0.000

## (4) 住宅内および地域でのつきあい

住宅でのつきあいを測る質問として、「高齢者住宅内で、挨拶だけでなく世間話をする人がいますか」、「高齢者住宅内に友人はいますか」、「地域で、挨拶だけでなく世間話をする人がいますか」、「地域に、友人はいますか」という4つの質問を用いた。4項目に対する回答分布は、図3の通りである。

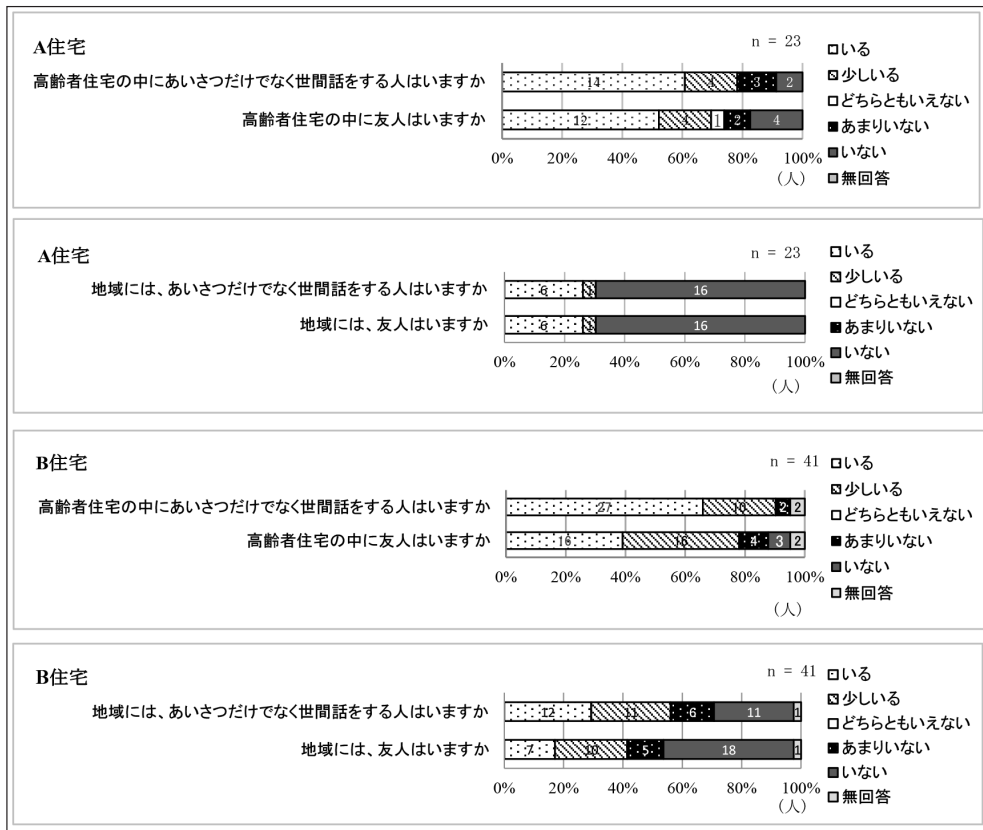


図 3 住宅内および地域でのつきあい

簡略化して順に，“住宅内世間話”，“住宅内友人”，“地域世間話”，“地域友人”と表現する。また，“1 いる”，“2 少しいる”，“3 どちらともいえない”，“4 あまりいない”，“5 いない”を選択肢とする5件法で質問をしたが，選択肢1と2をまとめて“いる”とし，選択肢4と5をまとめて“いない”として，“い

る”, “どちらともいえない”, “いない”の3カテゴリで集計した。結果を表5にまとめた。

表5 世間話をする人はいますか／友人はいますか

		住宅内のつきあい								地域のつきあい							
		住宅内世間話				住宅内友人				地域世間話				地域友人			
		いる	どちらともいえない	いない	無回答	いる	どちらともいえない	いない	無回答	いる	どちらともいえない	いない	無回答	いる	どちらともいえない	いない	無回答
A住宅	(人)	18	0	5	0	16	1	6	0	7	0	16	0	7	0	16	0
	(%)	78.3	0.0	21.7	0.0	69.6	4.3	26.1	0.0	30.4	0.0	69.6	0.0	30.4	0.0	69.6	0.0
B住宅	(人)	37	0	2	2	32	0	7	2	23	0	17	1	17	0	23	1
	(%)	90.2	0.0	4.9	4.9	78.0	0.0	17.1	4.9	56.1	0.0	41.5	2.4	41.5	0.0	56.1	2.4

A住宅、B住宅とも、住宅内世間話、住宅内友人、地域世間話、地域友人の順で“いる”の割合が下がっている。

ここで、住宅内世間話、住宅内友人、地域世間話、地域友人の間の関係を調べる。フィッシャーの正確確率検定を用いるため、“いる”, “どちらかといえはいる”をまとめて“Yes”とし、残りの選択肢を, “notYes”として2×2のクロス集計を行った。結果を表6, 表7にまとめた。

また、この4つの項目間の独立性の検定を行い、結果を表8, 表9にまとめた。

表6 A住宅、つきあい4項目のクロス集計

A住宅		住宅内世間話		住宅内友人		地域世間話		地域友人	
		Yes	notYes	Yes	notYes	Yes	notYes	Yes	notYes
住宅内世間話	Yes			15	3	7	11	7	11
	notYes			1	4	0	5	0	5
住宅内友人	Yes	15	1			7	9	7	9
	notYes	3	4			0	7	0	7
地域世間話	Yes	7	0	7	0			7	0
	notYes	11	5	9	7			0	16
地域友人	Yes	7	0	7	0	7	0		
	notYes	11	5	9	7	0	16		

表7 B住宅、つきあい4項目のクロス集計

B住宅		住宅内世間話		住宅内友人		地域世間話		地域友人	
		Yes	notYes	Yes	notYes	Yes	notYes	Yes	notYes
住宅内世間話	Yes			32	5	22	14	16	20
	notYes			0	2	0	2	0	2
住宅内友人	Yes	32	0			20	11	15	16
	notYes	5	2			2	5	1	6
地域世間話	Yes	22	0	20	2			15	8
	notYes	14	2	11	5			2	15
地域友人	Yes	16	0	15	1	15	2		
	notYes	20	2	16	6	8	15		

表 8 A住宅における 4 項目の関係

A住宅			住宅内 つきあい		地域での つきあい	
			住宅内 世間話	住宅内 友人	地域 世間話	地域 友人
つきあい 住宅内	住宅内 世間話	p値		0.017	0.272	0.272
		検定		**		
	住宅内 友人	p値	0.017		0.057	0.057
		検定	**			
つきあい 地域での	地域 世間話	p値	0.272	0.057		0.000
		検定				**
	地域 友人	p値	0.272	0.057	0.000	
		検定			**	

\*は有意水準 5%で有意, \*\*印は有意水準 1%で有意である

表 9 B住宅における 4 項目の関係

B住宅			住宅内 つきあい		地域での つきあい	
			住宅内 世間話	住宅内 友人	地域 世間話	地域 友人
つきあい 住宅内	住宅内 世間話	p値		0.028	0.171	0.499
		検定		**		
	住宅内 友人	p値	0.028		0.108	0.203
		検定	**			
つきあい 地域での	地域 世間話	p値	0.171	0.108		0.001
		検定				**
	地域 友人	p値	0.499	0.203	0.001	
		検定			**	

\*は有意水準 5%で有意, \*\*印は有意水準 1%で有意である

住宅内世間話と住宅内友人をまとめて、“住宅内のつきあい”，地域世間話と地域友人をまとめて，“地域でのつきあい”と呼ぶことにする。上記の結果は，住宅内のつきあいの二つの項目，世間話と友人は関係があること，地域でのつきあいの二つの項目は関係があること，しかし，地域でのつきあいと住宅内のつきあいは独立である（無関係である）ことを示している。A住宅もB住宅も同じ傾向がある。つまり，住宅内のつきあいと地域でのつきあいはそれぞれが独立して形成されるコミュニティをあらわしているものと考えられる。

### Ⅲ. 考察

調査結果より，居住継続意向に有意であった項目について考察する。居住継続意向については，A住宅とB住宅では有意差はみられなかった。A住宅は 80%，B住宅は 73%の居住者が住み続けたいと回答している。岡部(2011)の高優良居住者に対する調査では，「住み続けたい」は全体の 63.4%であり，それに比べるとかなり高率であることがわかる。この結果から，本研究で調査対象としたサービス付き高齢者向け住宅は，居住者同士の良好なコミュニティ形成を含めた「住み続けたい」と思う要因があるのではないかと考えられる。また，立地を含めた物理的住宅環境以外の要因が影響を与えている可能性もある。しかしながら，ここで用いた調査では，住み続けたい理由あるいは住み続けたくない理由を問うことをしていないため，これに対する答えを得ることは困難である。今後，再調査による新たなデータを得ることで，その理由について解明できることが期待される。

立地に関わる利便性については，A住宅とB住宅に有意差があった。しかしながら，居住継続意向ではA住宅とB住宅の有意差はない。したがって，この二つの住宅の居住継続意向には立地に関係する利便性が影響していないものと考えられる。



居住継続意向に対して有意な項目は、“住み心地”、“自分自身で選択した住まい”、“友達の家を訪ねることがある”、“家族や友達の相談にのることがある”、“住宅内世間話”、“去年と同じように元気だ”、“若い時と同じように幸福だ”、“今の生活に満足している”、の8項目であった。

住み続けたいということは、物理的な環境としての住み心地だけで決まるものではないことは容易に想像される。例えば、住みにくいと思っても、経済的な理由により住み続けざる得ないこともあり、住み心地が良くても、経済的な理由等により住み続けることが困難となることもある。また、住みにくいと思っても、そこに住むことに何らかの価値を見出している人は、住み続けたいと考えるであろう。例えば、自然の豊かなところでの生活を望む人にとって、多少の交通の便の悪さは許容できるものと考えられる。調査の結果から、住み心地が良いと回答した人の89%が住み続けたいと回答しており、住み心地が良いと回答していない人でも、18%は住み続けたいと回答している。住み心地が良いにもかかわらず住み続けたくない人、住み心地が悪いにもかかわらず住み続けたい人に、その理由を聞くことによって今後の高齢者住宅のより良い展開に寄与できると考えられる。これは、今後検証すべき課題の一つである。

居住継続意向と有意であった項目のうち、“友達の家を訪ねることがある”、“家族や友達の相談にのることがある”、“住宅内世間話”は他者とのつながりに関係する項目である。このうち“友達の家を訪ねることがある”、“家族や友達の相談にのることがある”は親族・友人といった親密な関係におけるつきあいの項目であり、一方、“住宅内世間話”は居住者を取り巻く地縁に関係するものである。地縁に関係するものとしては、この他に、“住宅内友人”、“地域世間話”、“地域友人”の質問項目があったが、4項目中“住宅内世間話”だけが居住継続意向と有意であった。調査結果のところで述べたように、有意水準10%という基準にしたとすれば、“地域世間話”も有意と言えることから、世間話が有意で友人は有意ではないと言っても良いであろう。これは、友人と呼べるほどの親密な関係の人がいるかどうかということよりも、世間話ができる程度のつきあいをしている人がいることの方が居住継続意向に関係していることを示しているものと思われる。これについては、岡部(2011)や村田他(2004)に述べられているように、「継続して住み続けるために近所付き合いに気を使っている」ということに附合するものと思える。即ち、住み続けるためには、友人と呼べるような親密な関係よりも世間話をする程度のつきあいが近隣との良好な関係を保つことができ、居住継続意向を高めることにつながると考えられる。

ところで、居住継続意向に関係するものとして“友達の家を訪ねることがある”、“家族や友達の相談にのることがある”があった。“住宅内友人”と“地域友人”が居住継続意向に関係しないにもかかわらず、“友達の家を訪ねることがある”、“家族や友達の相談にのることがある”が居住継続意向に関係しているということはどう解釈すべきであろうか。これは、“友達の家を訪ねることがある”、“家族や友達の相談にのることがある”という質問が具体的な行動を訪ねる質問であったのに対して、つきあいの4項目は、世間話をする人が“いる”かどうか、友人が“いる”かどうかという存在を訪ねるものである。また、“友達の家を訪ねることがある”、“家族や友達の相談にのることがある”は

対象とする友達や家族が近くにいるかどうかというような地域に限定されないうつながりであり、一方4項目は、地縁という居住者の周辺とのつながりを表していることから、つきあい4項目は、住宅の地理的な立地の影響も受けるものと考えられる。

調査の結果で述べたように、つきあいの4項目を、住宅内と地域に分けて考えると、住宅内の2項目、“世間話”と“友人”、地域での“世間話”と“友人”は従属関係にあるが、住宅内と地域の間は独立であった。そのため、A住宅、B住宅とも立地及び周辺環境の関係から、近隣住民との交流がしにくいと思われる環境下にあることがその理由であろうと推察された。

#### Ⅳ. おわりに

大家族から核家族への家族構成の変化、高齢者のみ世帯、単身高齢者の増加など、世帯構造の大きな変化により家族が高齢者をささえるという家族力に頼った支援の構図はすでに崩れている。高齢者住宅は量的には整備されつつあるが、多様な価値観に対応する自立的、自主的な生活が営める高齢者住宅の構築が必要である。また長寿化が進行するなかで、居住継続可能な住まいづくりが求められている。高齢期の住み替えは、身体的・経済的負担に加えて、新たなコミュニティ形成が必要になると考えられる。つまり、新しい住まいに住み替えることは、高齢者にとって大きなストレスとなり、さまざまなリスクを伴う可能性がある。

本研究の調査結果から、居住継続意向には、住み心地、幸福、コミュニケーションが影響していることが分かった。幸福は、個人の心理的価値観を反映するものである。コミュニケーションは、居住者と他者との関係により変化する。したがって、調査で居住継続意向と有意であった住宅内や地域で世間話ができるようなコミュニティ形成を可能にする空間づくり、あるいはコーディネーターする人材の配置といった第三者の働きかけで変化するものである。この点から支援を通じてより良いコミュニティ形成を目指すことが住み続けたいという居住継続意向の後押しになるものと考えられる。

しかしながら居住継続意向は、“住み心地”、“住居環境”や“立地”といった要因に代表されるような単にそこに住み続けたいか否かという意向だけではなく、介護が必要な状態になった際に必要に応じて適切な介護サービスを利用できるかどうかにも影響していると考えられる。つまり、仮に介護が必要な状態になったとき十分な介護への対応が保証されていれば、住み心地が悪くても居住継続意向は高くなる可能性はある。一方で、サービス付き高齢者向け住宅において介護サービスを内部化すると、結果として施設のような雰囲気となり要介護者が利用する住宅となりかねない。

本稿では、2箇所の異なるタイプのサービス付き高齢者向け住宅の居住者アンケート調査結果から居住継続意向とそれに関連する項目について分析した。今後は、居住者のみならず供給主体やコーディネーターへの調査を行い、居住者が“住み続けたい”と思うような高齢者住宅を整える

ために必要な要因について明らかにしていくことが望まれる。さらには「住み続けたくない」と思う要因についても分析していく必要がある。

#### 〈謝 辞〉

アンケート調査にご協力いただいたA住宅、B住宅の居住者の皆様、住宅関係者の皆様に感謝致します。また、調査員として協力していただいた学生の皆様にも感謝の意を表します。

## 〈注〉

- 1) 厚生労働省 平成 28 年国民生活基礎調査の概況 65 歳以上の者のいる世帯の世帯構造の年次推移  
<http://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/k-tyosa/k-tyosa16/dl/02.pdf> 2017/11/03
- 2) 【登録基準】①住宅：床面積(原則 25㎡以上)、便所・洗面設備等の設置、バリアフリー②サービス：サービスを提供すること。(少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供)③契約：高齢者の居住の安定が図られた契約であること。前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること。  
**【事業者の義務】**入居契約に係る措置(提供するサービス等の登録事項の情報開示、入居者に対する契約前の説明)
- 3) 国土交通省/サービス付き高齢者向け住宅登録状況(平成 29 年 10 月末時点)[http://www.satsuki-jutaku.jp/doc/system\\_registration\\_01.pdf](http://www.satsuki-jutaku.jp/doc/system_registration_01.pdf) 2017/11/15
- 4) 公益財団法人全国有料老人ホーム協会「平成 25 年度有料老人ホーム・サービス付き高齢者向け住宅に関する実態調査研究事業報告書」によると、最多価格帯の住戸の利用料金は、全体平均では、敷金が約 16 万円、月額家賃が約 5.5 万円、共益費が約 1.7 万円、食費が約 4 万円、基本サービス費が約 1.6 万円、光熱費が約 0.3 万円となり、月額利用料の合計額は、約 13 万円である。
- 5) 日本版CCRC 内閣官房・内閣府／総合サイト／地方創生  
<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/sousei/about/ccrc/> 2017/11/03  
 CCRCはContinuing Care Retirement Communityの略称。日本版CCRC構想は、地方創生の観点から、中高年齢者が希望に応じて地方や「まちなか」に移り住み、地域の多世代の住民と交流しながら、健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けることができる地域づくりを目指すものである。その柱として、以下の項目があげられている。  
 中高年齢者の希望に応じた住み替えの支援／「健康でアクティブな生活」の実現／地域の多世代の住民との協働／「継続的なケア」の確保／地域包括ケアシステムとの連携
- 6) 東京圏などから地方へとといった広域的な移動を伴う移住者が主体の住宅
- 7) 近隣地域からの転居者が主体の住宅
- 8) 本論での民間型とは、事業者が株式会社や社会福祉法人のものである。  
 (ただし、事業者にはこの他に、医療法人、NPO法人、有限会社、各種組合等がある。)
- 9) 本論での公営型とは、事業者が地方公共団体であり、管理業務の委託先が社会福祉法人のものである。
- 10) 本論では、地方都市は東京・大阪・名古屋以外の都市とする。国土交通省では、東京圏、関西圏、名古屋圏の三大都市圏以外の地域を地方圏と定義している。  
 国土交通省 用語解説 <http://www.mlit.go.jp/yougo/j-t2.html> 2017/11/03
- 11) PGCモラル・スケールの 12 項目は以下のとおりである。  
 1) 人生は年をとるにしたがって、悪くなる 2) 去年と同じように元気だ 3) さびしいと感ずることがある 4) 小さいことを気にするようになった 5) 若い時と同じように幸福だ 6) 年をとって役に立たなくなった 7) 気になって眠れないことがある 8) 生きていても仕方がないと思うことがある 9) 今の生活に満足している 10) 悲しいことが沢山ある 11) 物ごとをいつも深刻に考える 12) 心配ごとがあるとおろおろする

略称一覧)論文中で用いた略称の内容は以下のとおりである。

住み心地(現在の住宅の住み心地はどうか)、地域世間話(地域にはあいさつだけでなく世間話をする人はいますか)、地域友人(地域には友人はいますか)、住宅内世間話(高齢者住宅の中にあいさつだけでなく世間話をする人はいますか)、住宅内友人(高齢者住宅の中に友人はいますか)、居住継続意向(現在の住宅に住み続けたいと思いますか)

## 〈引用文献〉

- 三宮基裕・鈴木義弘・黄炳峻：サービス付き高齢者向け住宅居住者の住まい方に関する事例考察，九州保健福祉大学研究紀要，16，pp.23-32，2015.
- 彦坂百合子・小松尚・山川博幹：愛知県のサービス付き高齢者向け住宅における生活の継続可能性に関する考察－立地・住宅・運営の観点から－，日本建築学会技術報告集，第22，第52号，1061-1066，2016.
- 村田俊介・横山俊祐・井出賢一・黒木宏一・齋藤秀行：高齢者向け優良賃貸住宅入居者の相互交流における特性と評価－コレクティブリビングに向けた「高賃貸」に関する研究(その2)，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp.265-266，2004.
- 岡部真智子：調査報告 高齢者向け住宅入居者の近所付き合いや外出行動，居住継続意向に関する調査研究，総合社会福祉研究，38，pp.102-115，2011.
- 齋藤民・甲斐一郎・杉澤秀博・柴田博：高齢者の居住継続性とその関連要因－別荘地に移住した高齢者への5年間の追跡研究－，老年社会科学，第33巻第3号，pp.385-394，2011.
- Liang,J., Asano,H., Bollen,K.A., Kahana,E.F. & Maeda,D.(1987):Cross-Cultural Comparability of the Philadelphia Geriatric Center Morale Scale: An American-Japanese Comparison, Journal of Gerontology , 42- 1, pp.37-43, 1987.
- 松岡洋子：：エイジング・イン・プレイス(地域居住)と高齢者住宅－日本とデンマークの実証的比較研究－，新評論，2011，pp.231-233