

高齢者専用賃貸住宅の居住実態に関する研究

石井研究室 庄子春奈
高橋佳子

キーワード：高齢者専用賃貸住宅 住み替え
ケア付き住宅

1. 研究の背景と目的

身体機能が低下した場合でも、出来る限り在宅で暮らし続けられることが望ましい。しかし現在の住宅には、高齢者が安心して住むことができる環境が十分に整っているとはいえない。また有料老人ホームの定義が改正され総量規制の対象となり、今後の建設が困難な状況にある。このような背景の下、高齢期における新たな居住及びケアの場として高齢者専用賃貸住宅（以下、高専賃）が注目を浴びている。

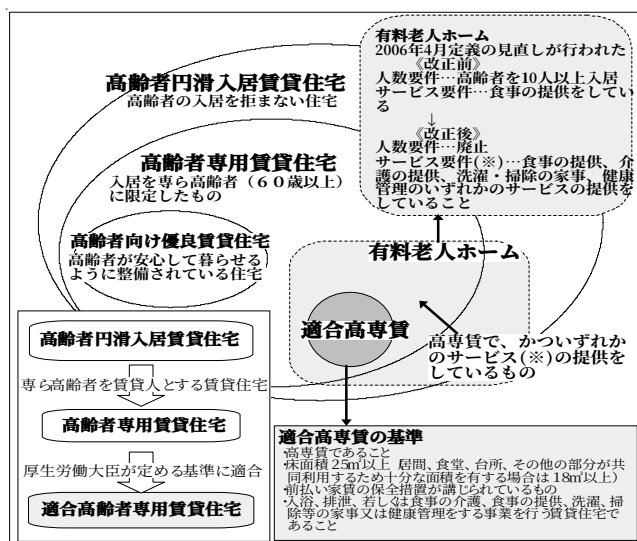
高専賃は入居を高齢者に限定したもののだが、建築的要件に縛りが無い。また各種サービスを自由に付加させることも可能なため、様々なタイプの形が存在し得る。今回の調査では2つの高専賃を対象に、居住実態や居住者のタイプの違い等を明らかにし、今後の高専賃の在り方を検証することを目的としている。

2. 施設概要

高専賃CFは、東京初の終身建物賃貸借事業の認可を受けた高専賃で、一定の居住水準を満たしている「適合高専賃」である。また、同一建物内にデイサービス、ショートステイ等を併設している。高専賃WGは、宮城県内に3ヶ所展開している同一会社のもので、介護や食事をテナントサービスとして併設しているタイプのものである〈表1〉。

3. 研究方法

【調査1】CFに入居の6世帯に対して、入居経緯や入居後の生活等についてヒアリング調査を行った。



〈図1〉高齢者住宅の概要と高専賃の位置付け

【調査2】CFに興味を持ち資料請求等をした世帯に対し、高齢者住宅に求めること等についてアンケート調査を行った。回収率は21.4%（48／224世帯）だった。【調査3】WGの3ヶ所に入居の114名（WG-N28名、WG-T38名、WG-M48名）に対して基本属性、入居経緯等についてのアンケート調査を管理運営会社に依頼した。

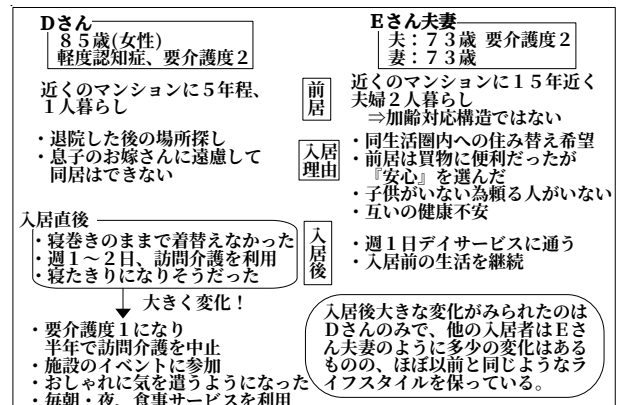
4. 結果と考察

4-1 高専賃(CF)居住者のヒアリング調査から

夫婦暮らし3世帯、一人暮らし3世帯（全員女性）の計6世帯9名（平均年齢77.2歳）が入居している。要介護認定を受けている方は3名で、重い方でも要介護度2である。また、そのうち1名が軽度の認知症である。入居要因としては、「健康不安」等があげられており、昔この地域に何らかの縁があって入居した人が多い。CFには安否確認を兼ねたゴミ出しや緊急時対応サービス等があるため、安心して暮らせる要因となっている。〈図2〉には2世帯を事例に入居前の暮らし、入居の要因、入居後の生活等についてまとめた。Eさん夫婦のように、ほとんどの人が以前と同様の生活を継続しているが、Dさんは入居後、介護度が軽くなり、訪問介護を中止する等の変化がみられた。全般的に入居後、介護状態や病状の悪化がみられた居住者はいなかった。

〈表1〉各施設の概要

名称	CF	WG-N	WG-T	WG-M
所在地	東京都大田区	宮城県名取市	多賀城市	宮城野区
総戸数	7室	42室	41室	48室
占有面積	1ℓ-425.25㎡～26.92㎡ 1LDK47.34㎡～49.20㎡	1ℓ-415.12㎡	1ℓ-415.12㎡	1ℓ-415.12㎡
設備	TV、浴室、キッチン、 クローゼット等	クローゼット	クローゼット	クローゼット



〈図2〉CF居住者の入居前後の暮らしの様態(2事例)

4-2 高専賃(CF)入居検討者の調査から

入居検討者は48世帯の64名(男性19名、女性45名)で平均年齢は75.2歳だった。家族の意向で入居を検討している人もいるものの、本人の意思で入居を検討している人が多い。19世帯が夫婦での入居を希望しており、高齢者のみの世帯は全体の9割以上だった。また8割以上が持ち家の居住だった。

検討要因としては、「より安心を求めて」や「健康不安」が回答として多く、3年以内での入居を考えている人は47.9%と半数近くいる。希望する立地条件に関しては、駅や病院、スーパー、介護サービス事業所等の近くといった利便性の高い環境を希望している人が65.2%と多い。また、家族の近くや住み慣れた地域を希望している人も67.2%いる。高齢者住宅を選ぶ際の条件としては、特に「安心サービス」、「住宅の質」、「生活の利便性」を優先している。食事の不安については、「今はないが将来ある」人が最も多く、食堂のような食事提供サービスを希望している。

老後の安心のための、また要介護状態になる前の「早めの引越し」を希望している回答者が多いことが明らかになった。

4-3 高専賃(WG)居住者の属性調査から

3施設全体の居住者は男性44名、女性70名で、平均年齢は78.8歳、平均要介護度は2.0である。認知症の割合が64.0%で、全員が要介護認定を受けており、かつ併設の訪問介護を利用している。〈表2〉にWG各居住者の基本属性を示す。

入居前の家族構成をみると、いずれの施設でも独居の人が70%近くを占める。入居前の場所をみると、病院や施設からの入居が半数以上を占める〈図3〉。居住者の身体レベルと年齢によって類型化すると、「早めの住み替え」グループ、「施設入居待機」グループ、「在宅生活が困難」グループに分けられる〈図4〉。

以上の結果から、WGには在宅生活が困難であるが、施設入居が難しかったり、施設入居を望まない要介護の人が多いのが特徴である。あくまで住宅(高専賃)に安心したケアが付いているということで、老人ホーム等の施設への入居に抵抗がある家族や居住者にも受け入れられやすい形でもあるようだ。

5. 結論と課題

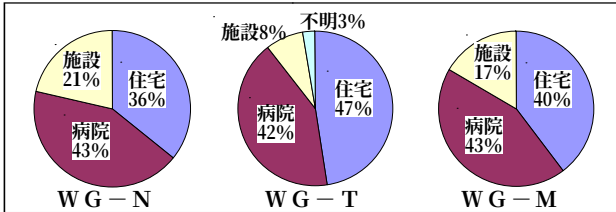
CF居住者は、比較的自由度が高く、一般住宅に近い生活を送っている。CFは高齢期における新たな住まいとして位置付けられており、「早めの引越し」を意識しての居住が多い。「高齢者住宅」としての居室面積や設備等が十分な質を確保しているかどうかの課題はあるが、安心して居住し続けられる賃貸住宅であるということ、何かあったときに併設の介護職員が対応してくれる安心サービスが付加している等、という安心感がある。

一方WGは、介護が必要になってからの住み替えの場として、また施設に代わるものとしての居住の実態がある。形としては、ワンルームの賃貸住宅に居住し、食事サービスや訪問介護サービスを併設事業所と契約して付加するという形態であり、実質的には従来の施設と変わらない姿があるともいえる。計画当初から、要介護者を焦点としていたため、居室にはトイレや洗面所、台所等がなく、「住宅」としての質については大きな課題も残る。

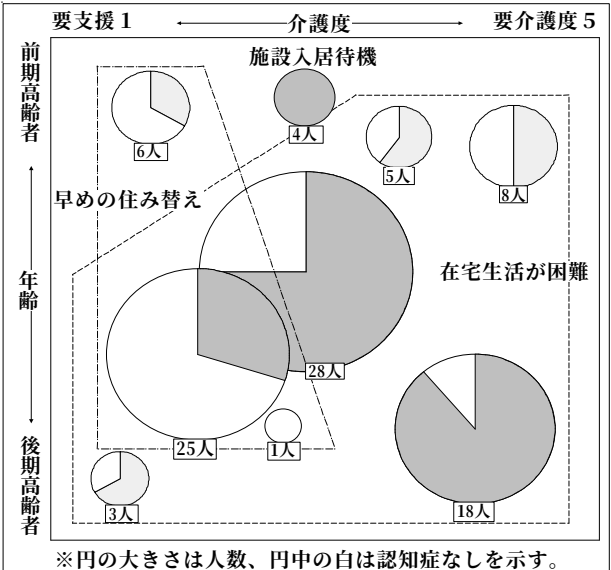
以上高専賃2事例での居住の実態をみてきたが、高専賃といっても様々なタイプのものが存在している現状が明らかになった。高齢期の居住の場としての選択肢が増えるのは良いことではあるが、新たな「施設」の登場になってしまう懸念もある。あくまで「住宅」としての環境の質を整えたうえで、いかに安心を与えるサービスを付加させていくのかしっかりと考えなければならないだろう。

〈表2〉WG各居住者の基本属性

	WG-N 28人	WG-T(38人)	WG-M 48人
男女比	13:15 人	15:23 人	16:32 人
平均年齢	76.2歳	78.0歳	82.2歳
平均要介護度	1.8	2.2	1.9
支援1~2	21.4%	5.3%	16.7%
要介護1~2	42.9%	55.3%	52.1%
要介護3~5	28.6%	34.2%	29.2%
認知症の割合	42.9%	76.3%	66.7%



〈図3〉WG居住者の入居前の住まい



〈図4〉WG居住者の身体レベルによる入居タイプの類型化