

# サービス付き高齢者向け住宅の実態に関する研究

—愛知県を中心として—

烏吉斯古楞\*

## 1. 研究の背景と目的

2011年にサービス付き高齢者向け住宅の登録制度が開始された。供給量が急激に増加しているが、立地が不便なものや、住戸規模が狭いものが含まれ、高齢者の生活に合致していないものも多く見られる。したがって、高齢者のみ世帯の生活を支えている住宅供給であるサービス付き高齢者向け住宅の計画の内容を検討する必要がある。

本研究では、登録情報により愛知県におけるサービス付き高齢者向け住宅の実態に関する地域別分析を行い、ハード面、サービス、立地、間取りなどの実態を明らかにする。それらの検討を通じて、サービス付き高齢者向け住宅の供給の課題を見出し、今後の高齢者向け住宅のあり方を検討することを目的とする。また、今後日本と同様の高齢化社会を迎える中国でも活かせる点を見出す。

本研究では、愛知県を対象に行う。愛知県を選定した理由は、三大都市圏の一つで、大都市、郊外、過疎化地域など様々な居住地のタイプを含んでいるため、県内を比較検討することで高齢者向け住宅に必要な条件を明らかにできると考えられたからである。

## 2. 研究の方法

「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」で公開された登録事項から、2014年6月末時点で愛知県内における登録されている176団地を、対象として選定した。愛知県内を、名古屋市、尾張地域、西三河地域、東三河地域の4つの地域に分けて分析した。

また、登録されている176団地のうち、ネットで掲示され、採取可能な住棟について40団地と、住戸の間取りについて46(82戸)団地を集計し、分析した。すぐれた典型事例については、住宅の内容と運営体制について、現地で実態調査した。

## 3. 地域別の比較

サービス付き高齢者向け住宅の供給は、名古屋市が早期から取り組み、他の地域ではやや遅れて取り組んでいる。建物階数は、3階建てを中心に、主に2、3、4階建ての中層住宅を運営している。団地内の戸数規模は20~24戸が中心で、住戸専用面積の規模は25㎡未満を中心とし、居室面積は18~25㎡未満であり、台所・浴室がないワンルームに偏っていることが見られた。都市規模が大きいほど、家賃が高くなっている。提供しているサービスは様々であるが、身体的なサービスが弱い。地域の差も見られ、大都市の方が提供するサービスの比率が低く、自立者向けと言える。状況把握・生活相談サービスの料金と家賃については、家賃が高くなるとサービス料金も高くなる傾向が見られた。

---

\*愛知教育大学大学院家政教育専攻

#### 4. 立地にする検討

駅から徒歩30分以内で、バスを使用して駅からバス停までは、3～23分まで、バス停から立地まで徒歩で20分以内と、立地はさまざまであった。駅やバス停からでも徒歩10～15分以内に立地することで、入居者によって利用しやすくなると考えられる。家賃についてみると、25分以内の立地では、所要時間が短くなると家賃が高くなる傾向がある。

#### 5. 住棟平面と住戸の間取りの検討

住棟の平面についてみると、共用設備は建物の各階に設置し、中廊下があり、共用設備を中央に設置する平面が中心である。高齢者の生活から考えると、共用設備と居室が近いことで、活動への参加比率も高くなると考えられる。各階に10戸以上の住戸を設置している施設が多いが、6～8戸にすると、見守りを担当する従業員は、入居者の安否確認を把握しやすく、生活相談がしやすくなる。

各住戸の間取りは、居室当たりの面積は25㎡程度のワンルームが基本となっている。25㎡以上になると、居室数や設備が増加する傾向がある。面積が大きい住宅は非常に少ない。入居後、時間の経過によって身体が衰えたり、要介護度が高くなったりしても、同じ場所で暮らし続けることが可能でなければならない。しかし、居室面積が広くなると家賃も高くなり、入居者にとって金銭面の負担がかかる状況にある。負担するのが困難な高齢者に対して、公的な家賃補助が支給できれば、高齢者は住み慣れた環境に安心して居住し、安全で豊かな生活を継続できると考えられる。

#### 6. 典型例

分析の結果、条件の良い事例として得られた団地を現地で調査した。住宅の計画では、中廊下があり、共用設備が中央にある様々な住戸タイプであり、居室規模が40㎡以上で2居室を設けていた。サービスについては、日中常駐者がいて、夜間は緊急通報サービス対応、生活支援事業を行う施設は同一の建物内にある、という点が優れていた。

#### 7. まとめ

愛知県内のサービス付き高齢者向け住宅を地域別を分析した結果、高齢者が住み慣れた地域で継続的に暮らせるように、高齢者人口の比率が高い地域で建設する必要があること、立地は、徒歩15分以内とし、台所・浴室も設置できるように30㎡以上を確保すること、身体的なサービスも備えるようにすることが望ましいなどの点が見られた。

#### 参考文献

- 1) 厚生労働省・国土交通省、高齢者の居住の安定確保に関する法律、2011年
- 2) 「愛知県高齢者の居住の安定確保に関する法律」、2012年3月
- 3) 一般社団法人 すまいづくりまちづくりセンター連合会「サービス付き高齢者向け住宅」、2014年5月現在
- 4) 高齢者住宅財団、「サービス付き高齢者向け住宅等の実態に関する調査研究」、2013年3月

(指導教員：小川 正光)