

令和元年6月4日現在

機関番号：37604

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2016～2018

課題番号：16K00805

研究課題名(和文)小都市における高齢者の転居阻害要因の解明と高齢者住宅の役割に関する研究

研究課題名(英文)The study of the clarification of inhibition factors on a relocation and the significance of an elderly housing in small cities

研究代表者

三宮 基裕 (SANNOMIYA, Motohiro)

九州保健福祉大学・社会福祉学部・准教授

研究者番号：40331152

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 1,400,000円

研究成果の概要(和文)：本研究は、中山間地域を含む小都市に居住する高齢者を対象に、転居の阻害要因と不安要素の観点から都市部とは異なる高齢者住宅のあり方を示すことを目的としている。転居の阻害要因には属性的要素(性別、年齢)と現住居の処分の必要性があり、不安要素には転居への抵抗感が関連していることが示唆された。小都市は高齢者住宅の整備量が少なく、シェアード型介護対応の住宅形態が大多数を占め、福祉施設と区別がしづらい状況にあった。以上より、現住居の処分と高齢者住宅の量・質の不備が、介護が必要になるまで転居意識を具体化しづらくする一因となっていると考えられる。

研究成果の学術的意義や社会的意義

急速に整備が進められている高齢者住宅の空間・サービス形態について都市の人口規模の観点から動向を把握し、小都市において施設の形態の住宅が中心的に整備されている偏重の実態を示し、このことが住民の高齢期の転居の意識の差に表れていることを示唆したことで、今後の高齢者住宅整備における基礎的な知見となった。この知見が今後の住宅整備の質的改善に繋がることで良質な環境形成の促進に寄与すると考える。

研究成果の概要(英文)：The purpose of this study was to examine the significance of an elderly housing in small city including middle and mountain areas.

We conducted the questionnaire survey among people living in small cities, the results were analyzed from the viewpoint of inhibition factors and anxiety reasons using a statistical method. Inhibition factors had an attribute of human (sex, age) and a way of dispose of a living house. Anxiety reasons were relevant to a resistance to relocation. The many elderly housing in small cities were architecturally similar to a nursing home. And the number of a housing was a little as compared to large cities.

These results suggest that people living in small cities are difficult to consider to relocation until to need oneself care services.

研究分野：建築計画学

キーワード：高齢者向け住宅 転居 地方都市

## 1. 研究開始当初の背景

超高齢社会の福祉施策として構築を目指している「地域包括ケアシステム」は、住み慣れた地域で医療・介護・予防・生活支援サービス包括的に提供する仕組みであり、その中心に「住まい」を位置づけている。今後ますます自宅での生活に不安を抱える単身・夫婦のみの高齢者世帯の増加が見込まれることから、国は自宅に代わる住まいとして生活相談・見守りの機能を備えた「サービス付き高齢者向け住宅」(以下、サ高住)の整備を進めている。

住み慣れた地域で包括的にサービスを提供するこのシステムは、多くの医療・福祉的社会資源を有する一定程度の人口規模をもつ都市部をイメージしたものと見え、サ高住もまた住宅周辺に医療・福祉サービスが整えられた都市部を想定したものと考えられる。一方、小都市の居住者の立場でみると「高齢期に住み替える」という志向は、身近に賃貸住宅を見聞きする都市部とは異なりなじみの薄いものであり、土地への愛着や継承意識といった小都市特有の事情も相まって高齢期の転居は容易でないと考えられる。つまり、地方都市とりわけ中山間地を含む小都市では、都市部に比べて早い段階での転居の志向が低く、その背景には小都市ならではの転居阻害要因が存在しているのではないかと考えている。

以上より、現行のサ高住の制度は小都市においては馴染まず、都市部とは異なる高齢者住宅の役割が存在すると推察される。

## 2. 研究の目的

本研究は、サ高住を含む高齢者住宅の整備に関わる研究テーマの一つとして、中山間地域を含む小都市を研究対象として取り上げ、小都市に居住する高齢者の転居志向と阻害要因の観点から都市部とは異なる高齢者住宅のあり方を示すことを目的としている。

## 3. 研究の方法

まず、都市の人口規模の観点から代表的な高齢者住宅であるサ高住の全国的な整備動向の特徴を捉えるために、開設済みの3,414カ所を対象に高齢者住宅協会が管理する登録データならびに郵送にあるアンケート調査(回答数617カ所、回収率18.7%)を実施し、これらのデータを用いて統計分析をおこなった。次に、小都市の一般住宅に居住する市民225名に対して、転居に対する考えと転居における不安事項についてアンケート調査(回収数171名、回収率76.0%)を実施し、それらの結果を用いて統計分析をおこなった。

## 4. 研究成果

### (1) サ高住の整備状況

サ高住の地域的な整備の特徴をみるために、所在地の人口規模により以下のように都市規模を区分し、分析をおこなった。

大都市：東京都区部および50万人以上の市

中都市：大都市を除く15万人以上の市

小都市：1万人以上15万人未満の市町村

町村部：1万人未満の町村

### 登録件数と登録戸数

登録件数は(表1)小都市が42.0%で最も比率が高く、全体の半数近くを占めている。町村部は5.1%とわずか、他の都市規模と比較してとくに少ない。

登録戸数も登録件数と同様の順に多くなっているが、1棟あたりの平均住戸数では大都市が最も多く建物規模が大きい。大都市と町村部を比較すると約2倍近い差がある。高齢者人口に対する登録戸数をみると、町村部では高齢化率が非常に高いにも関わらず、他の都市規模と比較して登録戸数がとくに少ない。

人口情報だけでの地域的な整備の過不足の評価は適切ではないが、都市規模により整備数に明らかな差があることは指摘できる。

### 住戸タイプ

サ高住の住戸は、設備を共同利用化で対応することで設置すべき専用設備に対して緩和規定を設けている。そのため、間取りは定型的なものではなく住宅によっていくつかのパターンがある。本研究では、専用のキッチン・浴室に注目し、その有無により次の4タイプに整理した。

表1 登録件数と住戸数

	全体	大都市	中都市	小都市	町村部	
登録件数(棟数)(A)	3,414 100%	785 23.0%	1,021 29.9%	1,435 42.0%	173 5.1%	
住戸数(B)	107,664 100%	30,430 28.3%	31,856 29.6%	41,492 38.5%	3,886 3.6%	
1棟あたりの住戸数(B/A)	31.5	38.8	31.2	28.9	22.5	
人口(千人)	総数	128,057	36,701	33,195	50,024	8,137
	65歳以上(C) (75歳以上含む)	29,246 22.8%	7,480 20.4%	7,190 21.7%	11,908 23.8%	2,667 32.8%
	75歳以上(D)	14,072 11.0%	3,410 9.3%	3,265 9.8%	5,853 11.7%	1,544 19.0%
65歳以上千人あたりの住戸数(B/C)	3.68	4.07	4.43	3.48	1.46	
75歳以上千人あたりの住戸数(B/D)	7.65	8.92	9.76	7.09	2.52	

完備型住戸：キッチン・浴室をいずれも設置  
 共用K型住戸：キッチンを設置（浴室は共用）  
 共用B型住戸：浴室を設置（キッチンは共用）  
 共用S型住戸：トイレ・洗面のみ設置（キッチン・浴室は共用）

都市規模別に住戸タイプを比較すると（図1）大都市では完備型住戸が34.9%で、共用K型も合わせると全体の半数以上を占めている。中都市でもやや比率は下がるが同様の傾向にある。一方、小都市と町村部では共用S型の比率が6割を超え、とくに町村部では82.2%を占めている。

都市規模が小さいと共用設備の依存度が高い住戸が増え、都市部に比べて設備の面で住戸の質が低いことが分かる。

#### 空間構成

住戸タイプと共用空間の有無により空間構成の特徴を次のように整理した。

#### アパート型：

完備型住戸で共用空間なし

#### コレクティブ型：

完備型住戸で共用空間あり

#### シェアード型：

共用型住戸で共用空間あり

#### コレクティブ+シェアード型：

完備・共用型住戸が混在し共用空間あり

都市規模による特徴をみると（図2）大都市ではシェアード型の比率が高いが6割程度にとどまり、アパート型やコレクティブ型の比率が高く、とくにコレクティブ型の比率が高いのが特徴的である。都市規模が小さくなるにしたがいシェアード型の比率が高まり、町村部では84.4%を占めている。

サ高住の空間構成は、基本的にはシェアード型の住宅が中心でありつつも、都市規模の大きい地域ではアパート型やコレクティブ型の空間構成の選択肢が得られるのに対し、町村部ではシェアード型の住宅の選択に限られている。

#### 提供サービス

サ高住の提供サービスは、「状況把握・生活相談」の必須サービス以外は事業者の任意である。「食事提供」「家事援助」「生活介護」の有無で提供サービスを分類した。（図3）都市規模による特徴をみると、大都市では「食事提供」が50.4%で「相談支援」を含めると約6割となる。都市規模が小さくなるにしたがい「生活介護」が高くなり、町村部では「生活介護」が64.2%を占め介護までを提供する住宅が中心となっている。

都市規模の大きい地域では比較的高齢者を対象とし、規模の小さい地域では介護が必要な高齢者に対応したサービスを提供する住宅が多くなっている。

#### 居住者の要介護状態

617カ所のサ高住について、各住宅における要介護度の構成比率を变量にしてWard法による階層クラスタ分析をおこない、居住者の要介護状態による住宅のグループ化を試みた。その結果、自立・軽度者が生活する住宅群（CLU1）、自立・軽度者を中心に中程度者が混在する住宅群（CLU2）、中程度者を中心に自立・軽度者が混在する住宅群（CLU3）、中程度・重度者が生活する住宅群（CLU4）の4グループが抽出できた（図4）。

それぞれのグループの要介護度の構成比率をみると、CLU1では自立・軽度者が約9割を占め、

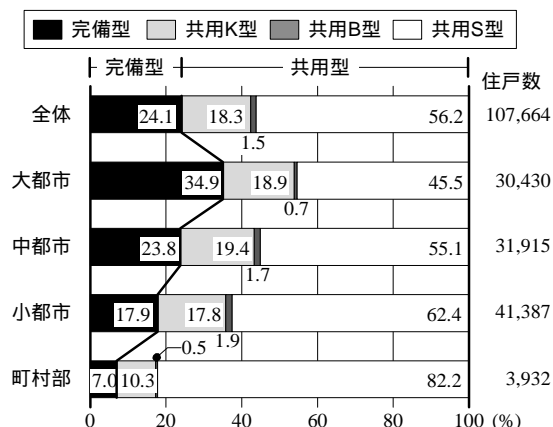


図1 住戸タイプ

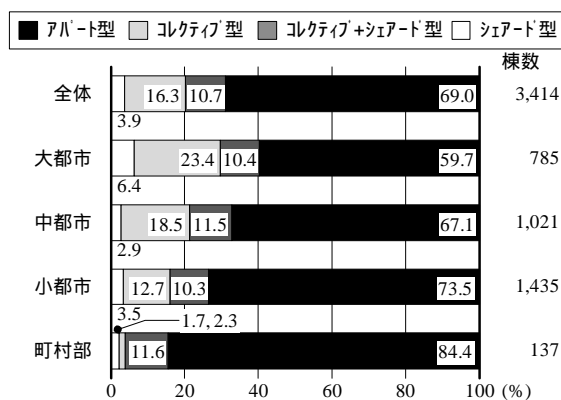


図2 空間構成

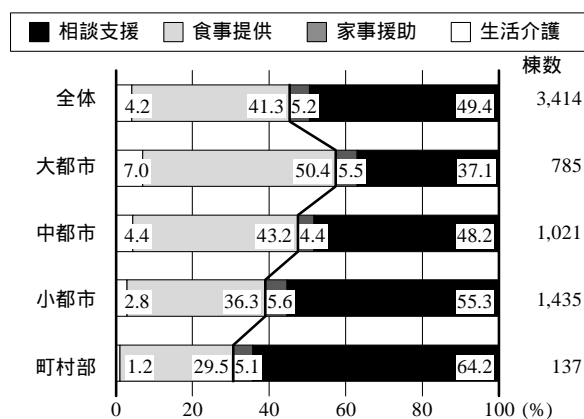


図3 提供サービス

CLU2では自立・軽度者が6割、中程度者が3割であった。また、要介護度の程度が重い住宅群であるCLU3やCLU4であっても自立・軽度者の比率が2~3割程度を占めていた。すなわち、大半のサ高住において多様な健康状態の居住者が混在している状況が示された。

(2) 小都市における転居阻害要因

対象者の概要

調査対象としたA市は人口12万人、高齢化率33.2%（2019年3月現在）の地方都市である。調査はA市に居住する市民275名に対してアンケート用紙を配付し、171名から回答を得た（回収率62.2%）。対象者の概要は以下のとおりである。

属性：性別は男性37.1%、女性61.4%で女性の比率がやや高い。年齢は75歳以上が55.0%、65~74歳が29.8%で、65歳未満が11.7%である。家族構成は同居が38.0%、夫婦のみが35.7%で、単身は25.7%である。

就業と社会活動：就業は32.2%がしており約4割が自営業である。社会活動は84.2%がしており主な内容は自治会活動やクラブ活動、教養活動である。

居住地：住居の所有関係は一戸建て持ち家が9割以上を占めている。土地の取得方法は「先代からの相続」が58.8%、「自身で取得」が32.4%であった。居住年数は「30年以上」が71.2%でもっとも高く、「20年以上30年未満」が13.5%である。土地・住宅の処分意向は、「子どもに任せる」が81.8%で、「自身で売却」は7.6%であった。

転居経験：転居経験があるのは56.0%で、そのうち共同住宅での居住経験は42.9%であった。

転居への抵抗感と転居願望：転居に対する抵抗感は49.1%が「ある」、31.6%が「なし」、19.3%が「どちらともいえない」であった。転居願望は59.1%が「あり」、22.2%が「なし」、18.7%が「どちらともいえない」であった。

転居意向と阻害要因

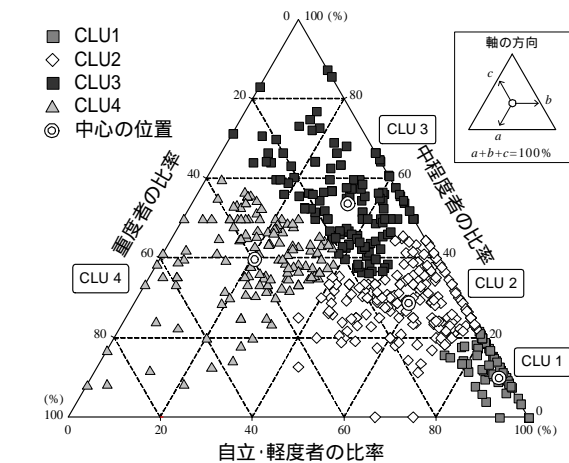
転居願望と転居に対する抵抗感についての意識評価を用いて、表2のとおり転居意識を設定し分析軸とした。

性別・年齢・家族構成・就業・社会活動・住居の所有関係・土地の取得方法・居住年数・土地等の処分意向・転居経験を転居の阻害要因として、転居意識を外的基準にした残差分析をおこなった（表3）。

転居意識と阻害要因との間で有意差が認められたのは、「年齢」「土地等の処分意向」「転居経験」であった。

年齢では継続群で75歳以上、葛藤群で65歳未満の比率が高い傾向にあった。また、積極群は75歳以上、継続群は65歳未満の比率が低い傾向にあった。

住宅等の処分意向では不安群と積極群が自身で売却の比率が高い傾向にあった。



		全体 N.A.=23	CLU1	CLU2	CLU3	CLU4
ケース数		594	95	207	149	143
構成比率	自立・軽度者	48.3%	88.6%	59.7%	33.9%	20.7%
	中程度者	34.7%	10.0%	28.8%	53.7%	39.7%
	重度者	16.9%	1.4%	11.6%	12.4%	39.6%

図4 要介護度によるサ高住のクラスタ分析

表2 転居意識の分類

		転居に対する抵抗感			
		あり	どちらともいえない	なし	計
転居願望	したい	不安群		積極群	38 (22.2)
		31 (18.1)	0 (0.0)		
	31 (18.1)		葛藤群		32 (18.7)
	11 (6.4)	17 (9.9)	4 (2.3)		
	どちらともいえない	32 (18.7)			101 (59.1)
	したくない	消極群		継続群	
42 (24.6)		16 (9.4)	43 (25.1)	59 (43.5)	
計	84 (49.1)	33 (19.3)	54 (31.6)	171 (100)	

表3 阻害要因の残差分析

阻害要因	p値	*p<0.05 **p<0.01					
		消極群	継続群	葛藤群	不安群	積極群	
性別	0.054	男性	1.87	0.68	-1.53	-0.30	-2.11
		女性	-1.87	-0.68	1.53	0.30	2.11
年齢	0.009**	65歳未満	0.57	-2.41	2.08	-0.46	1.36
		65~74歳	1.69	-1.89	-0.12	-0.25	1.53
		75歳以上	-1.95	3.35	-1.26	0.54	-2.33
家族構成	0.663	単身	0.05	-0.74	1.22	-0.01	-0.72
		夫婦のみ	0.72	-0.95	-0.61	1.19	-0.41
		同居	-0.75	1.61	-0.50	-1.17	1.05
就業	0.692	なし	1.33	-0.01	-0.72	-0.44	-0.62
		あり	-1.33	0.01	0.72	0.44	0.62
社会活動	0.239	なし	-1.77	1.18	1.05	0.06	-1.17
		あり	1.77	-1.18	-1.05	-0.06	1.17
住宅の所有関係	0.332	持ち家	0.46	0.06	1.20	-0.98	-1.58
		借家等	-0.46	-0.06	-1.20	0.98	1.58
土地取得	0.113	借地等	0.17	-0.50	-1.61	0.77	2.40
		相続地	-0.88	-0.16	-0.06	1.73	-0.97
		取得地	0.82	0.43	0.91	-2.21	-0.25
居住年数	0.377	10年未満	-0.45	0.54	1.02	-1.59	0.91
		20年未満	0.15	-0.22	-0.26	0.64	-0.58
		30年未満	-0.51	-1.65	1.09	0.33	2.21
		30年以上	0.60	1.14	-1.33	0.32	-2.02
住宅等の処分意向	0.048*	処分不要	0.61	-0.05	-1.42	0.23	1.02
		売却	-1.49	-0.88	-0.96	2.57	2.04
		子に委託	0.78	0.73	1.71	-2.19	-2.30
転居経験	0.007**	なし	-2.58	1.26	1.65	0.84	-2.28
		あり	2.58	-1.26	-1.65	-0.84	2.28

1%水準で高い 5%水準で高い 有意差なしで高い  
 1%水準で低い 5%水準で低い 有意差なしで低い

転居経験は消極群と積極群で転居経験ありの比率が高い傾向にあった。

残差の正負から転居意識の各群の特徴的な点を見ると、消極群と継続群は「男性」「持ち家」「住宅等の処分を子どもに委託」の比率が高く、さらに消極群は「65～74歳」「夫婦のみ」「社会活動あり」「転居」は、75歳以上は継続群の比率が高い傾向にある。それに対して不安群と積極群は女性で現住居を売却予定の比率が高く、不安群は75歳以上、積極群は65～74歳の比率が高い傾向にある。

#### 転居意向と不安要素

転居における不安要素を11項目挙げ、それぞれについて5段階のリッカート尺度を用いて意識評価をおこなった。不安の度合いがもっとも大きいのは「転居後の生活費」で、「転居後の生活」「現住居の管理」「地域活動の存続」とつづく。逆に不安の度合いが小さいのは「農地の管理」「家族との関係の継続」「転居の相談相手」であった。

「大変不安」「やや不安」を「不安あり」、「あまり不安でない」「ほとんど不安でない」を「不安なし」とし、「どちらともいえない」を加えた3段階尺度で再集計し、転居意識を外的基準にした残差分析をおこなった(表4)。

転居意識と不安要素との間で有意差が認められたのは「住居の管理」「墓地の管理」「転居費用」「家族関係」「交友関係」「相談相手」「転居後の生活費」「転居後の生活」であった。

各群の特徴的な点を見ると、消極群は住居や農地、墓地の管理といった現住居の処分と転居先の情報や転居後の生活に不安を感じている。継続群は全体的に不安を感じておらず、とくに現住居の管理、墓地の管理、転居費用については有意に不安感が低かった。葛藤群は不安感についてどちらともいえないとする項目が多くなっている。なかでも家族関係や交友関係の継続に不安を感じている。不安群はすべての項目で不安ありの比率が高い傾向にあり、とくに転居の相談相手と転居後の生活の不安感が高い。積極群は現住居の管理や転居費用、転居後の生活に不安を感じているが、家族や交友関係の継続は不安なしの比率が高い傾向にあった。

表4 不安要素の残差分析

不安要素	p値 *p<0.05 **p<0.01	消極群			継続群			葛藤群			不安群			積極群		
		あり	どちらとも	なし	あり	どちらとも	なし	あり	どちらとも	なし	あり	どちらとも	なし	あり	どちらとも	なし
住居管理	0.000 **	1.49	-0.39	-1.13	-3.37	-1.25	4.23	-0.17	3.52	-2.60	2.05	-0.92	-1.25	1.21	-1.30	-0.15
農地管理	0.205	0.97	-0.67	-0.20	-1.67	-0.17	1.47	-0.50	1.73	-1.08	1.12	-1.45	0.35	0.68	1.29	-1.64
墓地管理	0.010 **	2.94	-2.58	-1.03	-2.46	0.17	2.27	-1.28	1.84	-0.06	0.91	0.26	-1.07	0.27	1.07	-1.02
転居費用	0.002 **	0.09	0.60	-0.60	-3.20	-0.94	3.81	1.05	2.20	-2.85	2.05	-1.45	-0.71	1.40	-0.55	-0.86
家族関係	0.036 *	-1.40	0.48	0.67	-1.38	0.52	0.63	1.40	0.88	-1.90	2.52	-1.19	-0.92	-1.32	-1.69	2.56
交友関係	0.013 *	0.50	-0.45	0.03	-2.93	0.54	1.89	2.05	0.16	-1.85	1.69	0.31	-1.70	-1.40	-1.23	2.35
相談相手	0.011 *	-0.90	-0.31	1.02	-1.47	0.16	1.07	-0.44	2.19	-1.61	4.00	-2.08	-1.43	-1.42	0.03	1.14
転居先情報	0.070	1.38	0.07	-1.29	-2.24	-0.68	2.58	0.09	2.09	-1.85	0.21	-1.06	0.70	1.79	-0.58	-1.11
転居後の生活費	0.005 **	-1.14	-0.13	1.33	-2.12	0.94	1.39	1.64	1.43	-3.06	2.24	-2.59	0.01	-0.02	0.25	-0.21
転居後の生活	0.000 **	1.30	-2.10	0.76	-4.91	2.76	2.34	0.09	1.56	-1.66	4.35	-2.54	-1.98	0.34	-0.21	-0.14
地域存続	0.408	0.28	0.30	-0.57	-1.68	0.15	1.39	0.52	0.06	-0.54	2.02	-0.97	-0.84	-1.54	0.76	0.62

1%水準で高い 5%水準で高い 有意差なしで高い 1%水準で低い 5%水準で低い 有意差なしで低い

### (3) まとめ

高齢者住宅の一つであるサ高住は、町村部において整備量が少なく、その形態はシェアード型介護対応の住宅が大多数を占めている。都市部においては自立的な生活にも対応できるアパート型やコレクティブ型が整備されていることを考えると、小都市では住民にとって福祉施設と高齢者住宅の区別がしづらく、また限られた選択状況にある。

そのようななかで、高齢期の転居意向と不安感を見ると、転居意向では性別と年齢により異なる傾向があり、とくに高年齢・男性で転居願望が低いことは住宅や土地に対する所有・継承意識の表れと推察される。また、持ち家であっても、現住居の処分を子に委託しようと考えている者、つまり処分の問題が少ない場合において転居願望が低く、売却を検討している者は積極的傾向にあった。持ち家の処分も含めて将来のことを子ども等に任せることによって、可能な限り現住居での居住継続の志向が生まれるものと考えられる。過去の転居経験が転居意向に関連があると考えたが、両者の間に関係は認められなかった。以上から、転居の阻害要因として属性的要素と現住居の処分の必要性の有無が関わることが示唆された。

転居への不安感は、転居に対する抵抗感との間で関係が認められた。転居願望があっても抵抗感があれば現住居の管理や人間関係の継続、転居後の生活など多くの不安要素に対して不安を感じていた。転居への抵抗感は、小都市において福祉施設と同様の形態をとる高齢者住宅が中心的に整備されていることが関連していると考えられる。転居意向を持っていても要介護期を想定した住宅形態に抵抗を感じ、自宅に代わる新しい住まいと認識するのが難しく、要介護期での転居をイメージすることによって多くの不安感を生じさせているのではないだろうか。在宅での医療・福祉サービスの供給を十分見込むことが難しい小都市においては、住み慣れた地域での居住の継続という点で早い段階での高齢者住宅への住み替えが効果的であり、それに相応しい環境の高齢者住宅を整備していくことは、小都市住民の転居に対する意識を替える上で有用であるといえよう。そのためにも、小都市においては自律的生活を重視した住宅形態の整備が望まれる。

#### (4) 今後の課題

本研究では、記述式アンケートを中心に小都市における高齢期の転居の阻害要因を探り、高齢者住宅のあり方を検討したが、対象住民の属性を限定せず広く調査したことで、個々の事情が読み取れず十分な要因解明には至らなかった。また、記述回答の部分の分析も不十分である。今後は記述部分の再分析をおこない、対象を限定した個別事例調査を重ねることで、高齢期における転居の問題と今後の課題を具体化していく予定である。

#### 5. 主な発表論文等

##### 〔雑誌論文〕(計3件)

三宮 基裕、黄 炳峻、鈴木 義弘、サービス付き高齢者向け住宅における住戸内の行為拠点のとられ方に関する考察、日本建築学会計画系論文集、査読有、84巻、2019、78-85

DOI: <https://doi.org/10.3130/aija.84.75>

Motohiro Sannomiya, Byung Joon Hwang, Yoshihiro Suzuki, Mismatch Between the Quality of Dwelling Units and Residents' Health Condition in Elderly Housing with Supportive Services (Translated paper), Japan Architectural Review (Open Access), Refereed Papers, Vol.2, No.1, 2019, pp.76-87

<https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1002/2475-8876.12065>

三宮 基裕、黄 炳峻、鈴木 義弘、サービス付き高齢者向け住宅の住居水準と要介護状態の不適合に関する考察、日本建築学会計画系論文集、査読有、83巻、2018、199-208

DOI: <http://doi.org/10.3130/aija.83.199>

##### 〔学会発表〕(計2件)

三宮 基裕、鈴木 義弘、黄 炳峻、住戸タイプと住戸面積の関係からみたユカ坐生活選択への影響 サービス付き高齢者向け住宅の居住面積水準に関する考察 その1、日本建築学会学、2016

黄 炳峻、鈴木 義弘、三宮 基裕、住戸面積の違いからみた住戸内の居場所と生活スタイル サービス付き高齢者向け住宅の居住面積水準に関する考察 その2、日本建築学会、2016

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属されます。