

令和 3 年 6 月 10 日現在

機関番号：33919

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2017～2020

課題番号：17K06733

研究課題名（和文）高齢者と地域社会の自立と連携を引き出す「サービス付き高齢者向け住宅」の供給方策

研究課題名（英文）Supply on the Houses for the Elderly with the Service to Take Out Self Support and Cooperation of the Elderly and the Community

研究代表者

鈴木 博志（SUZUKI, Hiroshi）

名城大学・理工学部・教授

研究者番号：30121502

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,600,000円

研究成果の概要（和文）：東京、神奈川、愛知、岐阜、長野で「サ高住」の入居者にアンケート調査を実施し、高齢期の地域居住を支える供給方策を検討した。1）入居者は高齢の単身、夫婦のみが多く、要介護度は高い。2）入居の動機は、子供の判断力の影響が大きい。施設の選択は、子供の居住地に近いことにある。3）施設入居後に大都市圏では従前住宅の売却が多く、地方圏では空き家化が著しい。4）施設立地、従前居住地、子供居住地が、同一市区内になる傾向は強い。親の呼び寄せの入居がある。5）「サ高住」は、高齢期の地域居住を支える役割と意義があり、地域性が認められる。

研究成果の学術的意義や社会的意義

高齢期の地域居住を支える「サ高住」の供給方策として、1）「要介護度の高くない、中所得層の入れる住居」とする前提条件が破綻していることから、「サ高住」の制度設定の見直しが求められる。2）子供との近接居住を望む声が高く、「サ高住」を地域に分散立地する方策が必要であるため、地域社会のニーズに応じた供給が必要である。3）「サ高住」の整備のあり方として、市区町村単位で日常生活圏内においての適正に確保することが求められる。4）「サ高住」への入居後に従前住宅の適正な利活用が必要であり、とりわけ空き家対策が重要である。

研究成果の概要（英文）：The purpose of this study is to examine the support of social life for the elderly stage by the survey in the elderly housing with supportive services. 1) Residents are single-person and couple households, nursing care level is high, especially in local area. 2) The motivation for entrance depends on the judgement of the children. The reason for choosing the facility is closed to the child's place. 3) After entering the facility, previous houses tend to sale in metropolitan area, and become vacant houses in local area. 4) Facility, previous resident, and child's place locate in a narrow area, calls for parents in metropolitan area. There are few plans to live together. 5) The facilities have important roles and significance, and depends on locality.

研究分野：都市計画・建築計画

キーワード：サービス付き高齢者向け住宅 入居者像 入居意識 住み替え 地域性

様式 C-19、F-19-1、Z-19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

「サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)」は、2011年の「高齢者の居住の安定確保」に関する法律の改正に伴って制定された。国交省と厚労省の共管による社会制度として耳目を集めた政策である。制度創設以降6年間に経過した2016年には、20万戸にまで急増している。こうした背景には、「施設から住宅へ」と高齢者の医療・介護提供体制の転換が図られる中、その受け皿として「サ高住」の役割に大いに期待されていることがある。それを実現するには、「地域包括ケアシステム」との連携が必要であり、そのシステムのもとに「高齢者及び地域社会の自立と連携」が求められる。本研究は、「地域包括ケアシステム」の枠組みの中で「住まい」に当たる領域に着目し、その受け皿として「サ高住」に焦点を当てたものである。

2. 研究の目的

「サ高住」の制度が開始されて以来十年近くが経過した。この制度は地域包括ケアシステムの中で「住まい」としての役割が期待されている。しかし、制度自体の自由度が高い制度設計であるため、市町村により供給量の偏りが発生している。日常生活圏内における適切な立地が確保されていない、「住まい」というより施設化が進んでいる。利益追求型の一般企業が参入しているなど、多様な問題が表出してきた。本研究では、地域別に「サ高住」の供給状況を把握するとともに、高齢者と地域の自立性が高く、地域社会と密接に連携・活動している「サ高住」に着目して、「高齢者と地域社会の自立と連携」を引き出す「サ高住」の供給方策を具体的に明らかにすることを目的としている。

3. 研究の方法

国交省が主管している「サービス付き高齢者住宅情報システム」により都道府県別のデータベースを作成し、地域別特性を分析する。その資料データをもとに、全国の中で中部圏の地方都市及び都市化した首都圏の都市を抽出し、「サ高住」の運営者のヒアリング調査と入居高齢者へのアンケート調査を実施する。「サ高住」の入居高齢者に対しては、年齢、性別、要介護度、入居の動機、施設選択の理由、子供や親族の居住地との立地関係などを質問し、「サ高住」の利用実態を入居者サイドから調査する。これらの方法により、各地域別の日常生活圏において「サ高住」が果たしている役割や意義を解析し、同時に地域包括ケアシステムと連携した供給方策を検証し、提案する。

4. 研究成果

(1) 分析の主な結果

「サ高住」の入居志向や住み替え状況について、東京、神奈川、愛知、岐阜、長野の5地域を対象に分析した。その結果、都市化した都市圏とそうでない地方圏の地域では、「サ高住」の果

たす役割や意義に地域差のあることが明らかになった。この点が、本研究の重要な成果であり、以下に新たな知見を整理した結果を示す。

入居者の特徴

入居者の基本的な年齢層は「80歳代」が最も多く、岐阜、長野で高い。女性が多く、約7割を占める。身体状況は、東京や神奈川では「自立」または「要支援1」の軽度が多い。しかし、愛知、岐阜、長野の地方圏では、要介護度の高い入居者を多く受け入れており、結果的に「疾病あり」が多い。「サ高住」の制度設立時の想定と異なる要介護度の高い入居者が、地方圏の地域に多い。入居前の家族形態は、「本人のみ」、「夫婦のみ」など「高齢者のみ」で構成される家族が多い。子供の有無は、「子供なし」が20～30%程度みられる。入居者像には地域別に相違があり、「サ高住」の果たしている役割や意義に違いが確認される。

施設入居の意識

入居の動機として最も大きい理由は、どの地域でも「子供が決めた」である。入居する高齢者は、当事者の意向よりも、子供の影響力が大きく働いていることが注目される。次に「介護する人がいない」など、介護環境が十分に整備されていないことが入居動機になっている場合が多い。これは、特に要介護度の高い入居者が多い地方圏の地域で目立つ。施設の選択理由は、どの地域でも「子供の居住地に近い」がきわめて多い。施設選択でも、子供との立地関係が重視される傾向がみられる。また、地域によっては「設備」や「サービス」の要因も、選択理由につながっている。

施設入居前後の状況

住宅の利用状況は、どの地域も「空き家」が多く、特に岐阜、長野の地方圏で多い。入居者の要介護度が重く、居室が狭ければ家具を持ち込む意識が低くなるか、または物理的に持ち込めないため、従前住宅が「空き家」となる傾向にある。一方、東京、神奈川の大都市圏の地域では、「売却済み」が多い。この要因の一つは住宅市場の活性化であるが、要介護度が低く、住戸規模が大きい場合は、「売却済み」が増加する傾向につながっている。「空き家」や「売却済み」が多い背景には、従前の家族構成で「高齢者のみ」世帯が多いためと考えられ、住まいが親族に引き継がれていないことに起因するとみられる。「空き家」化は、その対策を検討する必要がある。

入居施設の立地選択パターン

施設の立地、入居者の従前地、子供の居住地の3地点を10パターンに類型化し、入居者の住み替え特性を検討する(図1、表1を参照)。どの地域でもパターン1が最も多く、神奈川29%～長野52%と広範囲になる。これは、施設、入居者、子供とも同じ市区町に位置し、従前居住地と同一の市区町の施設に入居し、子供とも同じ市区町で居住することを意味する。立地選択パターンは、パターン1以外にも地域により多様である。

住み替えの動向

立地選択パターンを類型化し、子供の立場からみた親の住み替えの動向を「A変化なし」、「B近接化」、「C遠隔化」、「Dその他」に分けてみる(表2、表3を参照)。最も多いのは「A変化なし」であり、神奈川45%～長野68%の範囲になる。次に「B近接化」であり、東京26%、神

奈川 34%など大都市圏に多い。この「B近接化」は、親の従前居住地が「都県外」の場合が多いことから、地方で暮らす高齢化した親を都市圏の子供の居住地の近くに住ませる、いわゆる「呼び寄せ」と推定される。一方、「子供あり」と「子供なし」で施設の立地と従前居住地の関係を比較すると、「子供なし」では、子供との関係に影響されないため、より利便性の高い「同一市区内」の施設を選考する比率が高いことを示唆する。

将来の同居計画

将来、子供と同居する計画はどの地域もきわめて少ない。「サ高住」が終の棲家となるにはその体制が不十分である。

(2) 供給政策の提言と今後の展望

制度設定の見直し

「サ高住」は、制度上では民間の賃貸住宅に近いものとして定義されている。そのため、2011年の制度創設当時は、「要介護度の高くない、中所得層の入れる住居」あるいは「早めにサ高住に住み替え、自立が難しくなったら施設や病院に移る」などの構想が想定されていた。しかし、実際に調査してみると当初の想定とは異なり、要介護度の高い高齢者が多く入居し「介護の施設化」の実態が把握された。こうした状況は、大都市圏よりも地方圏の地域でより強い傾向にあり、地域性のあることも確認された。一般に要介護者の居住の場が不足している実情がある以上、「サ高住」を要介護者向けの住まいとして定義し直す必要性のあることが認識される。

地域社会のニーズに応じた供給

「サ高住」の入居者には、大都市圏と地方圏で違いが見られる。「サ高住」の地域性を考慮する必要性が認められる。大都市圏の特徴を概括してみると、「自立」した高齢者の割合が相対的に高く、「住まい」として役割を果たしている。良質な物件の供給は、「呼び寄せ」とみられる遠方からの入居者の受け入れにも寄与している。一方、地方圏の入居者は、要介護度が高い。「住まい」というより、「介護の施設化」の受け皿となっている。入居地域は、市区町内程度の身近な場合が多く、地域包括ケアシステムの主旨に合致する。また、大都市圏、地方圏とも子供の近くに暮らすことを望む声強いことも重要なニーズである。この要望への対処の一つは、既成市街地内で日常生活圏を基本にして地域分散的に供給することであろう。また、子供との同居計画が少ないことから、医療、介護サービスとの密接な連携が重要である。その他、地域社会のニーズを多様な視点から把握し、「サ高住」の円滑な供給につなげることが望まれる。

市区町村単位での適正確保

入居施設の選択志向として、従前居住地や子供居住地と同じ市区町に立地する施設への入居を希望する意向が強い。このことから、同じ市区町での施設入居が可能なように施設の供給を図ることが求められていると考えられる。なお、国土交通省の報告書の中では、「サ高住」の整備のあり方として「市区町村単位で量的な確保を図りながら、地域の実情に応じて日常の生活単位で立地を推進すべきである」とされている。また、入居施設への入居動機

や施設の選択理由については、「子供の意向」や「子供の居住地」との関係が根強く働いていることが明らかになった。地域に住む高齢者の身体状況や家族構成、子供居住地との位置関係等を考慮しながら、基本的に入居対象者が望む生活圏内に「サ高住」を確保していくことが入居者意識から望まれる供給方針であると考えられる。

入居後の従前住宅の適切な利活用

「サ高住」への入居後の従前住宅の利用については、「空き家」の割合が高く、この傾向は、特に地方圏の地域で強い。こうした状況の中では、「サ高住」の供給と住み替え促進に合わせた従前住宅の空き家対策の実施が重要であると考えられる。一方、大都市圏の地域では、空き家化の傾向もみられるが、住宅市場が活性化している地域であることから、従前住宅を「売却済み・売却予定」している事例も多くみられた。このことは、「賃貸」利用などを含めて住宅市場の活性化の方策と関連して適切な利活用を検討する必要がある。

<引用資料>

国土交通省、サービス付き高齢者住宅情報システム

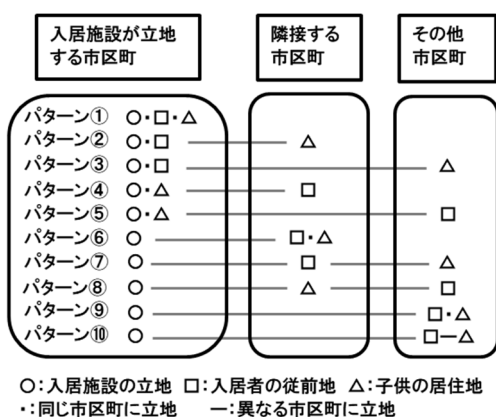


図1 入居施設の立地場所の選択パターン(子供がいる世帯)

表1 地域別入居施設の立地場所選択パターン(子供がいる世帯)

選択パターン	100% 回答割合を示す					P値
	東京	神奈川	愛知	岐阜	長野	
パターン①	36%	29%	51%	48%	52%	
パターン②	5%	6%	7%	4%	1%	
パターン③	11%	9%	13%	10%	15%	
パターン④	2%	4%	4%	4%	7%	
パターン⑤	21%	21%	5%	6%	10%	***
パターン⑥	5%	13%	7%	17%	9%	
パターン⑦	7%	6%	3%	8%	2%	
パターン⑧	2%	9%	3%	0%	1%	
パターン⑨	6%	2%	3%	4%	2%	
パターン⑩	6%	1%	3%	0%	1%	
計(実数)	180	128	150	126	164	

表2 子供の居住地との関係からみた親の住み替えの類型化の概要

類型化	パターン	親の施設入居に伴う住み替えの概要
() 親が同一市区町に居住し、施設入居しても子供居住地との関係に変化なし	A 変化なし	親が同一市区町内の住み替え
	B 近接化	子供居住地への近接化(呼び寄せ)の住み替え
() 親が隣接・他の市区町に居住し、施設入居で子供居住地との関係に変化あり	C 遠隔化	子供居住地から遠くなる遠隔化の住み替え
	D その他	子供居住地とは関係が低い住み替え

表3 地域別親の住み替えの類型化

類型化	100% 回答割合を示す					P値
	東京	神奈川	愛知	岐阜	長野	
A 変化なし	52%	45%	71%	62%	68%	
B 近接化	26%	34%	13%	10%	18%	***
C 遠隔化	17%	20%	13%	29%	13%	
D その他	6%	1%	3%	0%	1%	
計(実数)	180	128	150	126	164	

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計8件（うち査読付論文 8件/うち国際共著 1件/うちオープンアクセス 2件）

1. 著者名 鈴木博志	4. 巻 第21巻、第2号
2. 論文標題 小規模多機能型居宅介護施設の利用者、利用意識、利用圏域に関する地域別分析 - 高齢期における地域居住を支える住まいと施設に関する研究-	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 日本福祉のまちづくり学会・まちづくり研究	6. 最初と最後の頁 1-12
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -
1. 著者名 Jitong Wang, Eiichi Nagaya, Sachie Miyazaki, Hiroshi Suzuki	4. 巻 OP-005
2. 論文標題 The Actual Situation and Issues of the Universal Design of Elderly Care Facilities in Regional Cities of China- the Case Study in Dalian and Chengdu-	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 The 7th International Conference for Universal Design in NAGOYA 2019	6. 最初と最後の頁 45-56
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 該当する
1. 著者名 鈴木博志	4. 巻 15・16
2. 論文標題 中国・大連市の高齢者福祉施設における入所意識と居住者評価の分析	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 日本向老学会向老学研考	6. 最初と最後の頁 95-111
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -
1. 著者名 鈴木博志、宮崎幸恵	4. 巻 44
2. 論文標題 サービス付き高齢者向け住宅の供給及び入所選択志向の実態と課題-地域包括ケア時代の居住支援サービスに向けて-	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 住宅総合財団研究論文集	6. 最初と最後の頁 179-190
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 王吉丹、鈴木博志	4. 巻 13日
2. 論文標題 小規模多機能型居宅介護施設の利用意識と立地志向の地域別分析-愛知県、岐阜県のアンケート調査-	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 日本建築学会住宅系研究報告会論文集	6. 最初と最後の頁 47-56
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 長屋榮一、長谷川直樹、鈴木博志	4. 巻 23
2. 論文標題 サービス付き高齢者向け住宅への住み替え状況に関する分析-愛知県・岐阜県のアンケート調査	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 日本建築学会技術報告集	6. 最初と最後の頁 941-946
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 鈴木博志	4. 巻 12
2. 論文標題 サービス付き高齢者向け住宅の入居意識と住み替え志向の分析-愛知県、岐阜県、東京都のアンケート調査	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 日本建築学会住宅系研究報告会論文集	6. 最初と最後の頁 227-236
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 鈴木博志	4. 巻 15・16合併号
2. 論文標題 中国・大連市における高齢者福祉施設における入所意識と居住者評価の分析	5. 発行年 2017年
3. 雑誌名 日本向老学会向老学研考	6. 最初と最後の頁 95-111
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計4件（うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件）

1. 発表者名 鈴木博志
2. 発表標題 サービス付き高齢者向け住宅の住み替え志向の地域別分析 高齢者の居住支援に関する研究その2
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概集
4. 発表年 2020年

1. 発表者名 宮崎幸恵、長屋榮一、王吉丹、鈴木博志
2. 発表標題 高齢者福祉施設を拠点とする地域福祉ネットワーク構築に関する基礎的研究-高齢者施設運営事業者による子供食堂その2-
3. 学会等名 日本福祉のまちづくり学会・まちづくり研究
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 鈴木博志
2. 発表標題 サービス付き高齢者向け住宅の入所者、入所意識等の地域別分析 高齢者の居住支援に関する研究その1
3. 学会等名 日本建築学会大会学術講演梗概集
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 長屋榮一、王吉丹、宮崎幸恵、鈴木博志
2. 発表標題 日本福祉のまちづくり学会・福祉のまちづくり研究
3. 学会等名 日本福祉のまちづくり学会
4. 発表年 2018年

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
--	---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------