地方中小都市における「まちなか居住」の成立条件

室蘭工業大学建設システム工学科　教授　　大坂谷　吉行

地方中小都市における「まちなか居住」の成立条件

平成 15 年 3 月

室蘭工業大学建設システム工学科

都市計画研究室

教授　　大坂谷　吉行

助手　　青山　　剛

院生　　吉田　みのり

目　　次

Ⅰ　研究の背景と目的 ………………………………………………… １０９

Ⅱ　高齢社会対策の概要
　１　高齢化の状況 ………………………………………………… １１１
　２　高齢者の状況 ………………………………………………… １１３
　３　国の高齢社会対策 …………………………………………… １１８
　４　室蘭市の高齢化の動向 ……………………………………… １２１
　５　室蘭市の高齢社会対策 ……………………………………… １２４

Ⅲ　北海道における高齢者共同住宅の現状
　１　共同住宅の概要 ……………………………………………… １３２
　２　札幌市における「高齢者共同住宅」の特徴と概況 ………… １３５

Ⅳ　共同住宅に関するアンケート調査
　１　アンケートの調査の概要 …………………………………… １４３
　２　アンケート結果の概要 ……………………………………… １４３
　３　アンケート結果に関する考察 ……………………………… １８３

Ⅴ　地方中小都市における高齢者共同住宅のあり方
　１　高齢者共同住宅基本モデル ………………………………… １８６
　２　高齢者共同住宅の費用の検討 ……………………………… １９７
　３　まとめ　 ……………………………………………………… ２００

参考文献及び参考資料 ………………………………………………… ２０１

Ⅰ　研究の背景と目的

高齢化社会から高齢社会へと移行した今日、高齢者・障害者・子ども等、すべての人々が利用しやすい生活環境の整備を中心とした、だれもが安心で住みよい、福祉のまちづくりが求められている。

国立社会保障・人口問題研究所の人口予測(1995 年国勢調査資料による)では、出生率がこれまで以上に低下し、65 歳以上の高齢者が 2050 年には、32.3%となり 3 人に 1 人が高齢者という状況に迫ろうとしている。北海道においては、この状況をより早く迎えることとなる。1996 年の道内 212 市町村報告では、高齢化率が 21%を超えた超高齢社会に突入した自治体が 106 市町村と、道内の自治体の 1 ／ 2 となっている。

在宅福祉元年と位置づけられた平成元年から 14 年、高齢者への施策としてゴールドプラン、新ゴールドプラン、子どもへの施策としてエンゼルプラン、障害者への施策としての障害者プラン等が策定され、平成 12 年からは介護保険制度がスタートし、新たな世紀での官民あげての対応がすすめられている。しかし、高齢化・少子化・障害等の問題の解決は、容易ではない。また、気候・風土及びその地域の特性も重なり、施策が順調に展開されているとは言えないのが現状で、多くの自治体で大きな課題となって山積みしている。

そのような状況のなか、高齢者の住まいとしての共同住宅が全国各地に建設され、注目されている。北海道においては、特にこうした「高齢者向け共同住宅（以下共同住宅とする)」が急増しており、それらに関する数多くの相談が年間を通じて財団法人北海道長寿社会振興財団の北海道高齢者総合センター（以下「相談センター」とする）に寄せられている。その内容もその置かれた立場や抱える悩みなどにより多種多様であるとともに、ニーズの性質も個々によって大きく違う状況にある。

同相談センターでは、共同住宅に関する相談件数が平成 8 年以降増加傾向にある。具体的には平成 8 年度で延べ 35 件、平成 9 年度で延べ 56 件、平成 10 年度で延べ 334 件、平成 12 年度で延べ 228 件となり、その後もコンスタントに相談が寄せられている。平成 10 年度の急激な伸びの要因は、新聞・テレビ等のメディアが共同住宅を取り上げ、情報として積極的に発信したことがあげられる。そのことがきっかけとなり、結果として共同住宅についての関心が高まり、相談件数が増加したと思われる。なお、結果的にはメディアの影響により潜在的なニーズが掘り起こされた形となったが、その要因として、それ以前から共同住宅に関するニーズは存在しており、相談センターが独自に情報収集を行い提供してきた背景があった。

現在、北海道内には、それぞれ形態は違うものの共同住宅と呼ばれるものが、札幌市内を中心に 60 ヵ所程度あると言われている。平成 10 年以降、民間の共同住宅が全道各地に増え続けたが、共同住宅がこれほど伸びた要因として、札幌市社会福祉協議会は「都市部の家族機能の低下」「福祉環境の変化」「高齢者の自立志向」などを上げている。他地区に見られないほどの発展には、北海道が「若い土地」であることも大きく影響していると思われる。

共同住宅は今後もその数が増加すると予測されている。しかし、その正確な数はつかみきれていないのが現状である。その理由として、共同住宅の運営母体が民間企業か個人などのバックボーンの違いなどにより、積極的な広報活動が可能な共同住宅と、一定程度限

定されてしまう共同住宅があるためである。そのようなことから、一般住民には情報がなかなか伝わりにくいと思われる。

高齢者向けの共同住宅の歴史は浅く、その数やニーズが増加してきたのはここ数年のことであり、課題も出されてきているが、今後はますます、個々の特色をいかした共同住宅としての空間づくりがより求められてくると思われる。

本研究は、地方中小都市における「まちなか居住」の成立条件を明らかにするため、室蘭市を対象にして、「まちなか」の主たる居住者になると考えられる高齢者向け共同住宅のニーズと実現可能性を探ることを目的としている。

以上の目的を達成するため、本研究は以下の手順に従って行った。

（1）室蘭市の高齢化の状況を明らかにするために、「高齢者実態調査結果（平成 14 年）」を取り上げ、室蘭市の高齢化対策「室蘭市地域高齢者住宅計画」、「高齢者保健福祉計画・介護保健事業計画」とあわせて整理した。

（2）札幌市内に既設している高齢者向け共同住宅の事例について、把握可能な限り、資料調査及びヒアリングを行い、共同住宅の現状を整理した。

（3）室蘭市民を対象にして、共同住宅を含む高齢者住宅に関するアンケートを実施し、高齢者向け共同住宅のニーズや立地条件などを把握した。

（4）さらに（3）で実施したアンケート調査結果と合わせて、高齢者共同住宅基本モデルから入居に必要な費用等を算出した。

（5）（1）から（4）の結果から考察として地方都市（室蘭市）での共同住宅導入の利点や可能性を検討し、提案する。

Ⅱ　高齢社会対策の概要

1　高齢化の状況

（１） 65 歳以上の高齢者人口

我が国の 65 歳以上の高齢者人口は「人口推計」でみると、2,287 万人（平成 13 年 10 月 1 日現在）となっており、総人口 1 億 2,729 万人に占める割合は 18.0%となっている。また、高齢者人口のうち、前期高齢者(65～74 歳)人口は 1,334 万人、後期高齢者(75 歳以上)人口は 953 万人となっている。

表２－１－１　65 歳以上の高齢者人口

		平成 13 年 10 月 1 日			平成 12 年 10 月 1 日			増加数	増加数
		総数	男	女	総数	男	女	(総数)	(総数)
人口(万人)	高齢者(65 歳以上)	2,287	962	1,325	2,204	924	1,280	83	3.8%
	前期高齢者	1,334	620	714	1,301	603	698	33	2.5%
	後期高齢者	953	342	611	900	319	580	53	5.9%
	総人口	12,729	6,224	6,505	12,693	6,211	6,482	36	0.3%
高齢化率		18.0%	－	－	17.4%	－	－	－	－

＊平成 12 年は総務省「国勢調査」、13 年は同「人口推計」

（２） 年齢構造の推移

人口の年齢構造の変化を知るために、年少人口(0～14 歳)、生産年齢人口(15～64 歳)及び高齢者人口(65 歳以上)の３区分別の構成をみると、生産年齢人口の割合は、平成４(1992)年をピークに低下しており、33(2010)年には６割を下回るものと見込まれている。また、年少人口については、平成９(1997)年に高齢者人口を下回ったところであり、今後も年少人口の減少と高齢者人口の増加の傾向が続くことから、27(2015)年には、年少人口は高齢者人口の半分以下になるものと見込まれている。

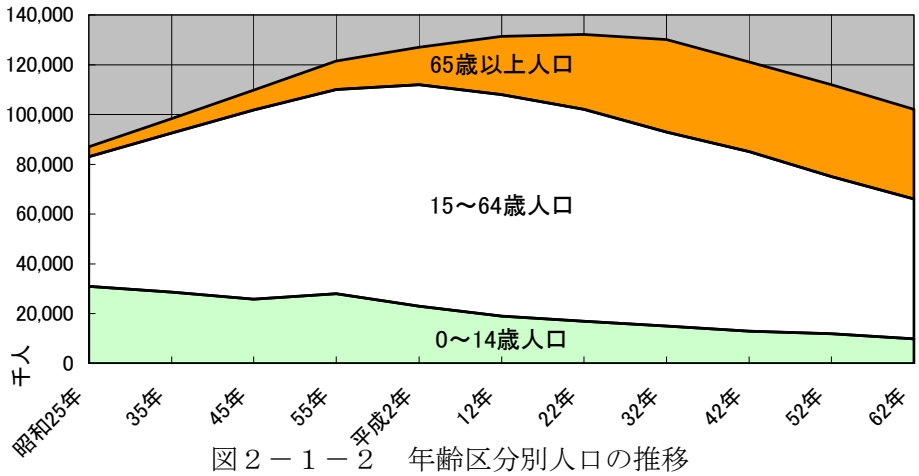
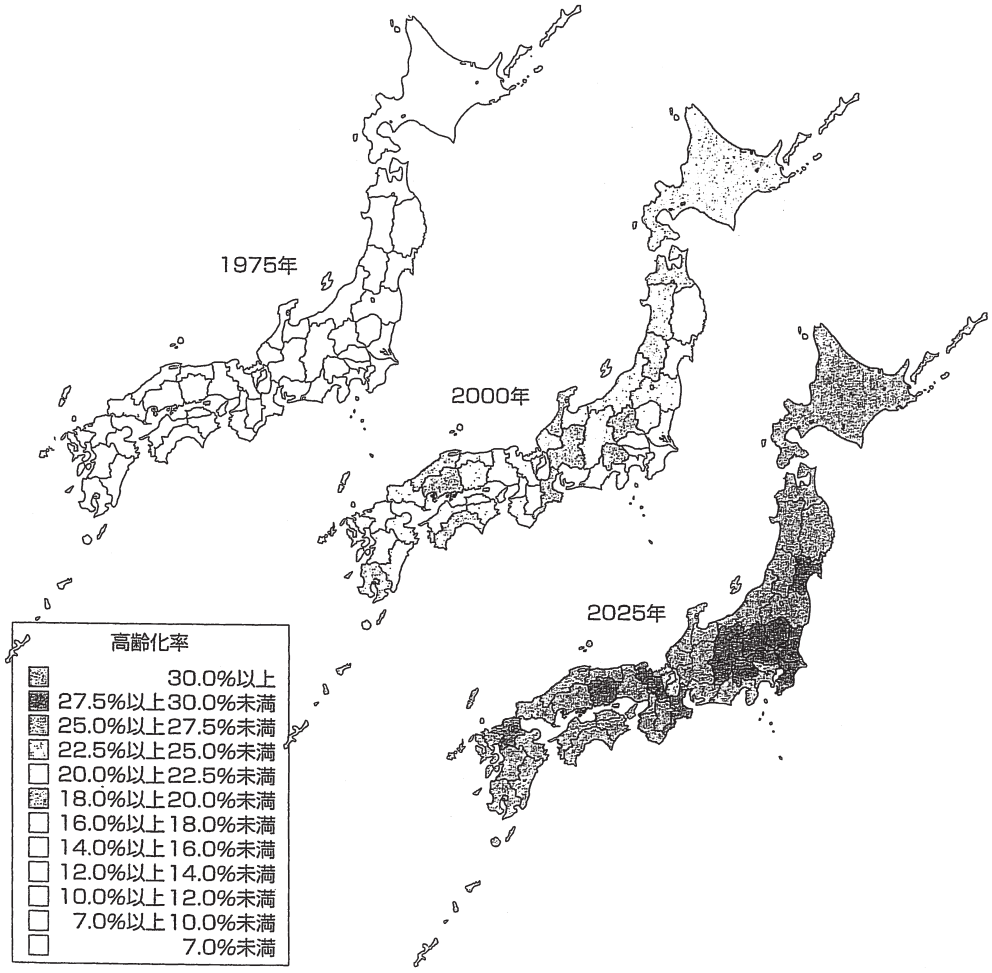


図２－１－２　年齢区分別人口の推移

＊　2000 年までは総務省「国勢調査」、2005 年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」

（３）地域別にみる高齢化率の推移

都道府県別の高齢化率を大まかな傾向でみると、東京、大阪、愛知を中心とした三大都市圏で低く、それ以外の地域は高い。北海道における高齢化率は平成 12(2000)年では 18.2%となっており、平成 37(2025)年には 30.0%以上に達すると予測されている。



資料：1975年、2000年は総務省「国勢調査」、2025年は国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来推計人口（平成14年3月推進）」

図２－１－３　都道府県別高齢化率の推移

＊1975 年、2000 年は総務省「国勢調査」、2025 年は国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来人口推計

（４） 一人暮らし高齢者

高齢者の家族構成をみると、子との同居が減り、一人暮らしや夫婦だけで暮らす者が増えてきている。特に、男女ともに「一人暮らし」の高齢者の増加が顕著である。

平成 12(2000)年には高齢者人口を占める割合は男性 8.0%、女性 17.9%であったが、今後も増加することが見通されている。

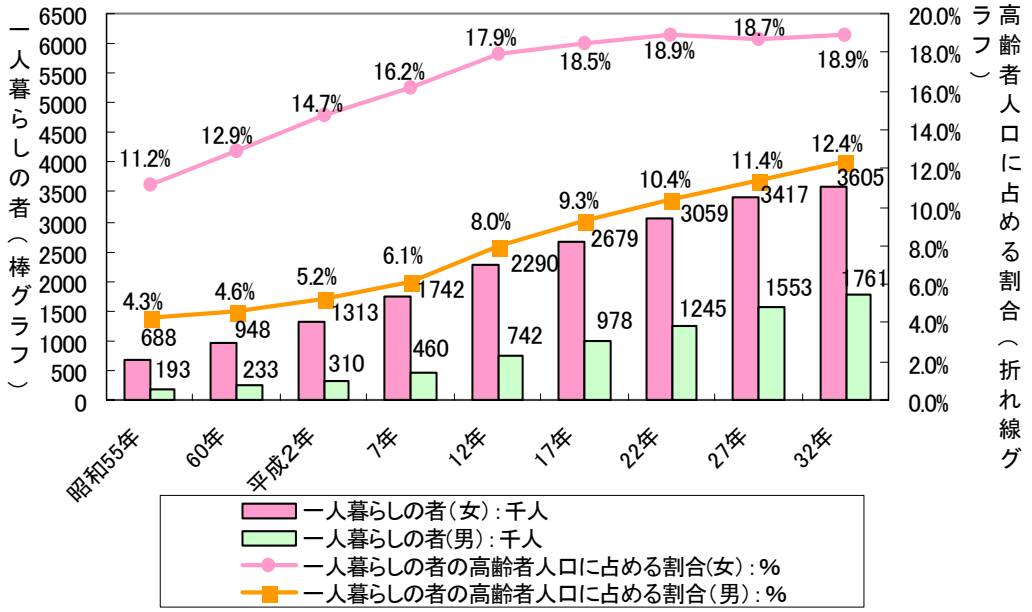


図２－１－４　「一人暮らし」の高齢者の動向

＊平成 12 年までは総務省「国勢調査」、平成 17 年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(平成 10 年 10 月推計)」、「日本の将来推計人口(平成 14 年 1 月推計)

２　高齢者の状況

（１）　一人暮らし高齢者の所得

一人暮らし高齢者の所得を所得階層別にみると、男性では所得が 400 万円以上の者が 10%程度いる一方で、80 万円未満の者も 11.4%と同じくらいおり、所得水準の多様性がうかがえる。これに対し、女性では 80 万円未満の者が 22.6%で、これに 80～160 万円未

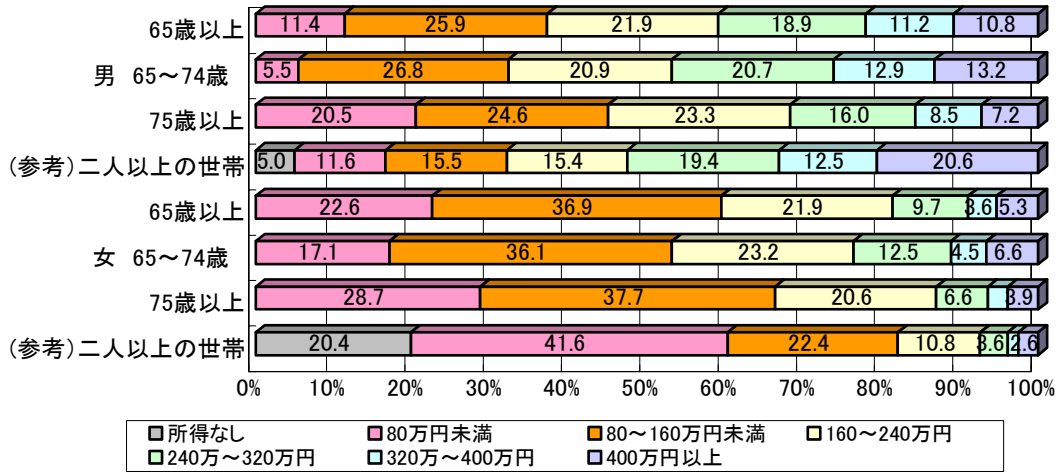


図２－２－１　所得の有無・個人の階級別にみた一人暮らし高齢者の割合

＊平成 11 年度厚生科学研究における「国民生活基礎調査」の集計を基に内閣府が作成

満の者を合わせると、全体の 60%程度を占める一方で、400 万円以上の者は 5%となっており、女性の場合、低所得に偏った分布となっている。

（２） 高齢者の住生活

高齢者の住宅の所有関係についてみると、65 歳以上の高齢者のいる主世帯では、持ち家が 85.3%となっており、主世帯総数に比べ持ち家率が高く、借家率が低い。このうち、高齢夫婦主世帯(夫婦とも又はいずれか一方が 65 歳以上の夫婦一組のみの主世帯)では、持ち家率が 84.9%となっているが、高齢単身主世帯(65 歳以上の単身者のみの主世帯)では、持ち家が 65.3%、公営･公団・公社の借家が 11.3%、民営借家が 22.8%となっており、比較的持ち家率が低く、借家率が高くなっている。

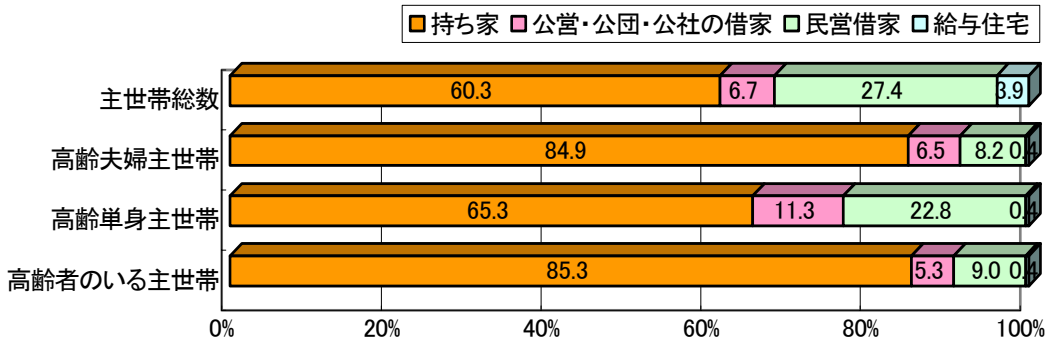


図２－２－２　高齢者の住宅の所有状況

総務庁「住宅・土地統計調査」（平成 10 年）

（３） 高齢者の住宅の居住水準

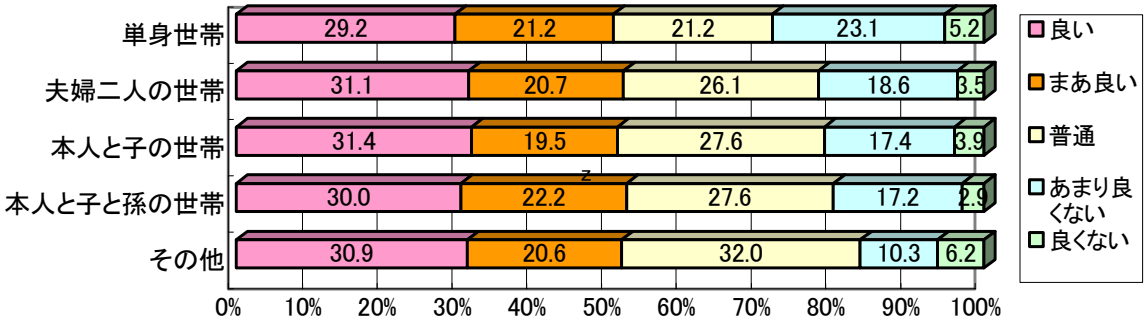
高齢者の住宅について、誘導居住水準を満たしているかというと、借家に住む世帯では、高齢単身主世帯では 41.1%、高齢夫婦主世帯で 34.0%の世帯が水準を満たすにとどまっている。

表２－２－３　誘導居住水準の状況（単位：%）　　＊総務庁「住宅・土地統計調査」(平成 10 年)

住宅の所有の関係	高齢単身主世帯		高齢夫婦主世帯		主世帯総数	
	水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯	水準以上の世帯	水準未満の世帯
総数	70.8	29.1	76.6	23.4	46.5	51.1
持ち家	86.7	13.3	84.2	15.8	58.2	41.0
借家	41.1	58.9	34.0	66.0	29.8	69.3
公営の借家	55.8	44.2	38.0	62.0	27.5	71.8
公団・公社の借家	57.3	42.9	29.3	70.6	27.4	71.5
民営借家(木造・設備専用)	30.5	69.5	24.9	75.0	23.8	75.3
民営借家(木造・設備共用)	2.7	97.7	8.7	91.3	2.7	97.0
民営借家(非木造)	48.1	51.9	51.5	48.5	34.6	64.4
給与住宅	54.3	45.7	51.9	48.1	36.7	62.9

（４）健康状態

一人暮らし高齢者の健康状況をみると、健康について「良い」、「まあ良い」と認識している者は 50.5%、「ふつう」と認識している者は 21.2%、「あまり良くない」、「良くない」と認識している者は 28.3%となっており、「あまり良くない」、「良くない」と認識している者の割合が他の家族形態の高齢者よりも高くなっている。これは、一人暮らし高齢者は他の家族形態の高齢者より年齢が高いことが背景にあると考えられる。



単身の高齢者(60 歳以上)の社会参加の状況をみると、何らかのグループに参加している者は 43.2%、参加していない者が 56.8%となっており、他の家族形態と比較すると、参加している者の割合が低い。活動の内容別にみると、「町内会・自治会活動」が 18.0%と最

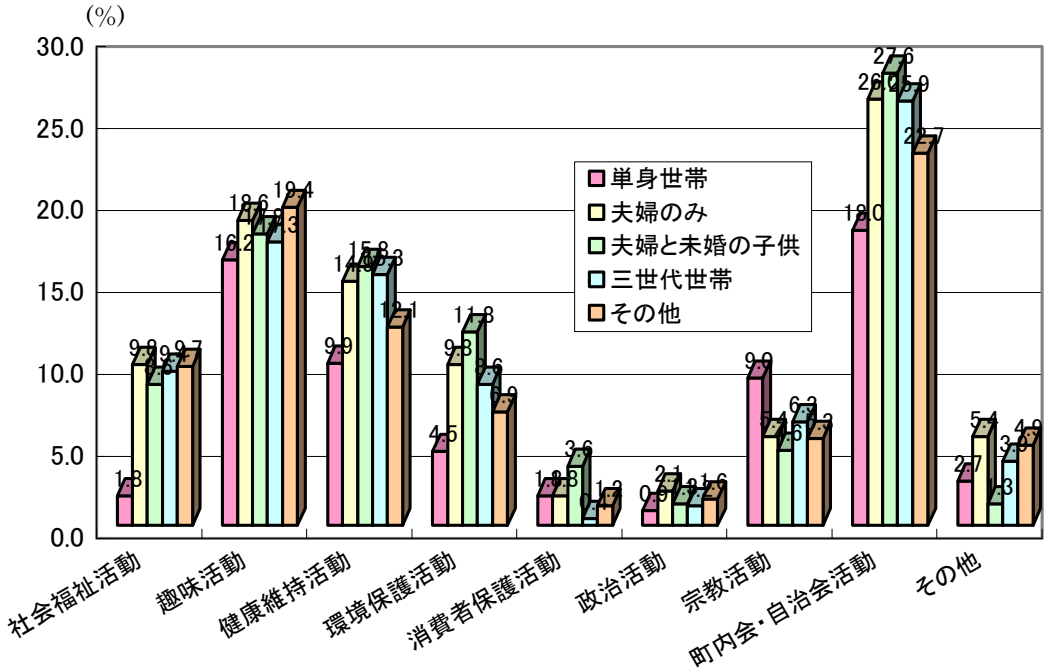


図２－２－５　高齢者のグループ活動の参加状況

＊内閣府「高齢者の生活と意義に関する国際比較調査」結果（平成 13 年）

も高い。しかし、他の家族形態と比べると、それぞれの活動に参加している割合は低く、単身高齢者の活動性の低さが目立つ。

表２－２－６　世帯別におけるグループ活動の参加状況

	単身世帯	夫婦のみ	夫婦と未婚	三世代世帯	その他
参加している	43.2%	56.2%	53.3%	53.3%	49.8%
参加していない	56.8%	43.6%	46.7%	46.7%	49.8%

（６） 近所付き合い

一人暮らし高齢者の近所付き合いをみると、「付き合いはない」者は男性で 13.2%、女性で 6.4%となっており、夫婦暮らしの男性 1.5%、女性 2.4%に比べて高く、特に男性の一人暮らしで高い。

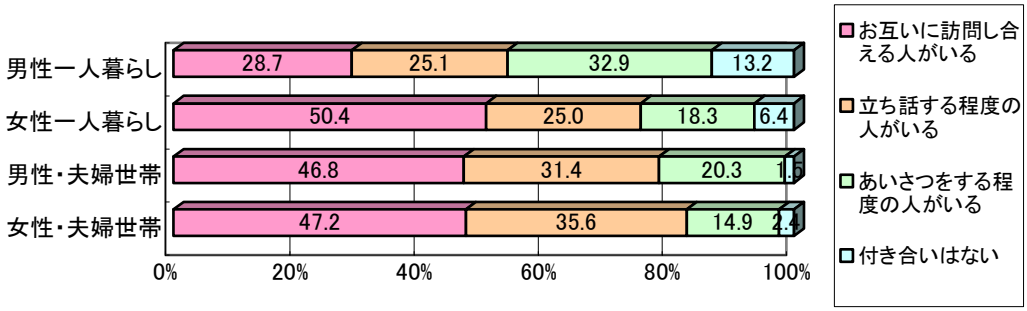


図２－２－７　一人暮らし高齢者の近所付き合い

＊内閣府「高齢者一人暮らし・夫婦世帯に関する意識調査」(平成 11 年)

（７） 緊急時の連絡先

一人暮らし高齢者の緊急時の連絡先としては、子供(男性 50.3%、女性 71.9%)、兄弟姉妹(男性 35.9%、女性 31.2%)に次いで、となり近所の人(男性 16.8%、女性 26.2%)、友人・知人(男性 21.0%、女性 14.4%) が挙がっており、友人・知人より隣近所の人を挙げる場合は、夫婦暮らしの者よりも高い。

（８） 外出手段

一人暮らし高齢者の外出の手段としては、「徒歩」が 71.2%と、他の家族形態に比べて高い一方、「自転車」、「自分で運転する自動車」はそれぞれ 20.3%、11.8%と、他の家族形態に比べて低くなっている。また「バス」、「タクシー」を外出手段とする者の割合が他の家族形態に比べて高くなっている。

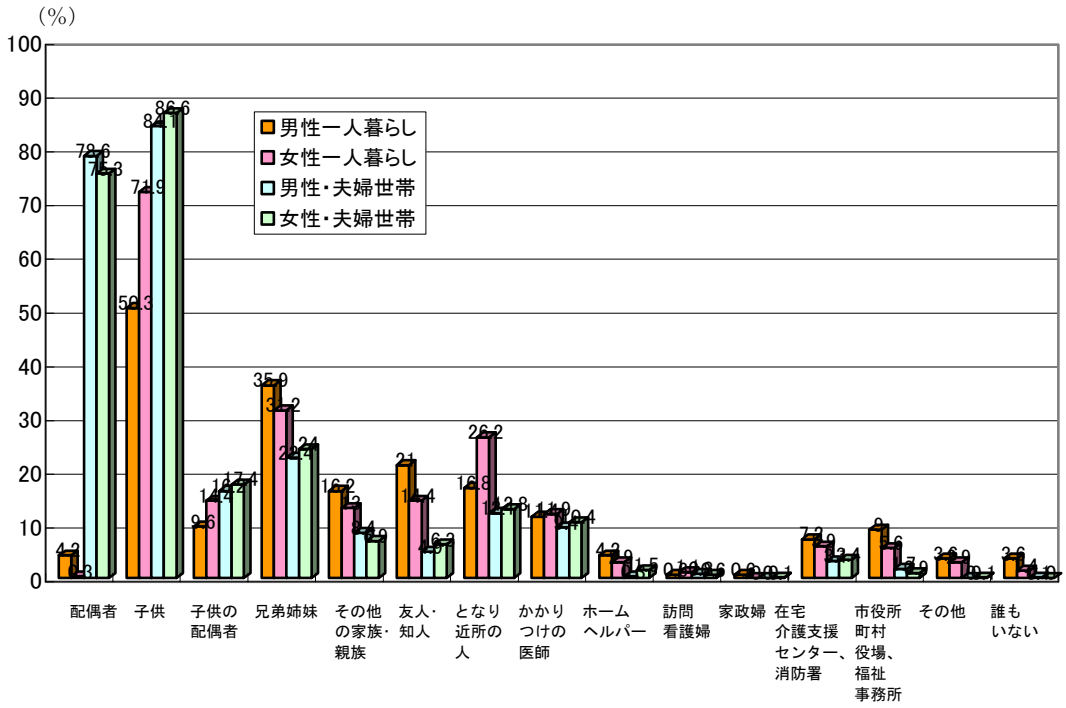


図２－２－８　緊急時の連絡先

＊　内閣府「高齢者一人暮らし・夫婦世帯に関する意識調査」(平成 11 年)

表２－２－９　外出手段

		単身	夫婦二人	本人と子	本人と子と孫	その他
徒　歩		71.2%	61.4%	56.3%	59.3%	58.8%
自転車など	車いす	0.9%	0.6%	0.4%	0.7%	ー
	電動三輪車	ー	0.1%	0.2%	0.3%	1.0%
	自転車	20.3%	28.1%	26.3%	27.6%	20.6%
	バイク･スクーター	3.3%	4.7%	6.8%	5.0%	3.1%
自動車	自分で運転する自動車	11.8%	38.3%	35.1%	31.0%	47.4%
	家族が運転する自動車	9.9%	16.4%	21.0%	33.3%	11.3%
電車バスなど	バス	34.9%	21.8%	18.8%	20.3%	16.5%
	電車	17.9%	16.7%	13.1%	9.5%	11.3%
	タクシー	10.8%	4.5%	6.3%	7.1%	12.4%
その他，無回答		4.7%,ー	1.3%,0.1%	2.9%,0.4%	1.6%,0.3%	1.0%,1.0%

＊　内閣府「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」(平成 13 年)

3　国の高齢社会対策

（1）第八期住宅建設五箇年計画

第八期住宅建設五箇年計画(平成 13～17 年度)においては、21 世紀の新たな住宅政策の方向として、良質で長持ちする住宅ストックを形成し、市場の中で円滑に流通させていくこと、また少子・高齢社会への対応や都市居住・地域活性化への対応を積極的に図ることを重視し、中長期的な政策の内容・優先順位を再構築している。

表２－３－１　第八期住宅建設五箇年計画の目標

１）　居住水準の目標 ●誘導居住水準 （住宅ストックの質の向上を誘導する上での指針） →平成 27 年度を目途に全世帯の 2／3（10 年：約 46%） 　平成 22 年度を目途に大都市圏における半数の世帯の達成（10 年：約 41%） ●最低居住水準 （健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準） →早期解消に努める（10 年：約 5%）
２）　住宅性能水準 耐震性、防火性等住宅性能に係る水準を明示。 特にバリアフリー化の目標を設定。 ●平成 27 年度における住宅のバリアフリー化の目標 →「手すりの設置」、「広い廊下」、「段差の解消」を備えた住宅ストック：２割 　居住者の個別の事情に応じたバリアフリーリフォームがなされた住宅：２割
３）住環境水準
４）住宅建設戸数

（2）高齢者居住法

高齢者の居住安定確保に関する法律（高齢者居住法）は、高齢社会の急速な進展に対応し、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現することを目的とするもので、平成 13 年 10 月１日より完全施行された。

①　高齢者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

民間賃貸住宅市場において、賃貸住宅の大家が、家賃の不払い、病気、事故などに対する不安感から高齢者の入居を拒否することが現状に多く、高齢者世帯が入居できる賃貸住宅は限られている。同法では、入居を拒否することのない賃貸住宅について登録し、その情報を広く提供するための制度を整備した。登録された情報は各都道府県又は指定登録機関が設ける閲覧所で閲覧できるほか、一部の都道府県のホームページ、高齢者居住支援センター(以下支援センター)のホームページで情報を検索できる。平成 15 年１月現在、北海道内においては 53 件(954 戸)が登録されている。

②高齢者円滑入居賃貸住宅の家賃債務保証制度

家賃の不払いへの不安から高齢者の入居を拒否する賃貸住宅の賃貸人が多いため、高齢者居住法では支援センターによる家賃債務保証制度が導入された。登録住宅に入居しようとする高齢者は、入居申し込みの際に支援センターに家賃債務保証の申し込みを行い、月額家賃の 35%に相当する額を、２年間分の保証料として支払う。これを受け、支援センターは、６ヶ月を限度に高齢者の賃貸人に対する家賃の支払責務を保証することとなる。

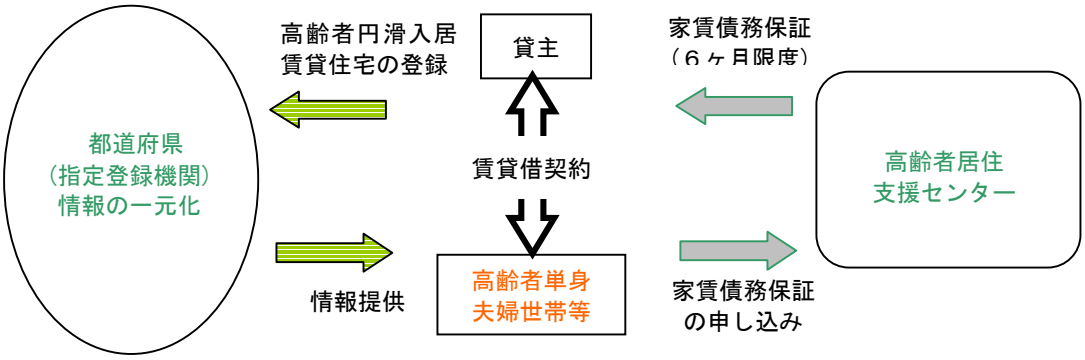


図２－３－２　高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度

③高齢者向け優良賃貸住宅の供給の促進

民間活力を活用して高齢者単身・夫婦世帯等向けのバリアフリー化された優良な賃貸住宅の供給を促進するため、戸数が５戸以上、規模が原則 25 ㎡以上、一定のバリアフリー構造の整備等の要件を満たす良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を行おうとする賃貸住宅事業者は、供給計画を作成し、基準に適合すれば都道府県知事（政令指定都市・中核市の長）の認定を受けることができ、認定により、補助、税金等の支援措置を受けられる。

④地方公共団体等による高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給の促進等

民間による供給を補完するため、必要に応じ、地方公共団体、都市基盤整備公団及び地方住宅供給公社が既存ストックも活用し、優良な賃貸住宅を供給することとしている。

表２－３－３　高齢者向け優良賃貸住宅に対する助成措置

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2"></td><td colspan="2">都道府県知事の認定を受けて供給する場合</td><td rowspan="2">地方公共団体による供給</td></tr>
<tr><td>民間主体による供給</td><td>地方住宅供給公社等による供給</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建設費補　助</td><td>補助対象</td><td>共同施設等整備費（共用通行部分、高齢者等向け設備の設置等）</td><td>全体工事費</td><td>全体工事費</td></tr>
<tr><td>補助率</td><td>国　１／３
地方　１／３</td><td>国　１／６
地方１／６</td><td>国　１／３</td></tr>
<tr><td rowspan="2">改良費補　助</td><td>補助対象</td><td>共同施設等整備費</td><td>共同施設等整備費</td><td rowspan="2">――</td></tr>
<tr><td>補助率</td><td>国　１／３
地方　１／３</td><td>国　１／３
地方　１／３</td></tr>
<tr><td rowspan="3">家賃対策補助</td><td>補助対象</td><td colspan="3">家賃と入居者負担基準額との差額</td></tr>
<tr><td>補助率</td><td colspan="3">国　１／２、地方　１／２</td></tr>
<tr><td>補助機関</td><td colspan="3">住宅の管理開始から 20 年間を限度（さらに 20 年間以内の更新可）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">住宅金融公庫融資等</td><td colspan="2">住宅金融公庫による基本貸付額の増額（地方公共団体の利子補給を条件）　充当率 80%</td><td rowspan="3">――</td></tr>
<tr><td colspan="2">住宅金融公庫に対する地方公共団体の利子補給</td></tr>
<tr><td>当初５年２％</td><td>当初 10 年２％、11～20 年１％</td></tr>
</table>

⑤終身建物賃貸借制度

賃貸住宅に居住する高齢者は、少なからず家主からの立ち退き要求に対する不安を抱えているが、終身にわたり安心して居住できる仕組みとして終身建物賃貸借制度が創設された。この制度は、都道府県知事(政令指定都市・中核市の長)の認可を受けた賃貸住宅事業者が、一定のバリアフリー構造を備えているなどの基準に適合する賃貸住宅について、賃借人が生きている限り存続し、賃借人の死亡時に終了する賃借人本人一代限りの借家契約を締結することができることとなる借地借家法の特例として、設けられた制度である。

⑥高齢者自らによる持家のバリアフリー化の推進

既存の持家のバリアフリーリフォームについては、高齢者であるほどそのニーズがあるものの、高齢者はフローの収入が少なく改良工事を行えない場合もある。こうした状況に対応するため、自ら居住する住宅をバリアフリーリフォームする場合の住宅金融公庫融資について、元金を死亡時に一括償還する方法（死亡時一括償還方法）によることができる高齢者向け返済特例制度が設けられている。また、住宅金融公庫やその他の金融機関から、自宅をバリアフリーリフォームするための資金について死亡時一括償還方法による融資を受けた場合には、高齢者居住支援センターによる債務保証を受けることができる。この債務保証を受けるためには、一定のカウンセリング等を受けることが必要となっている。

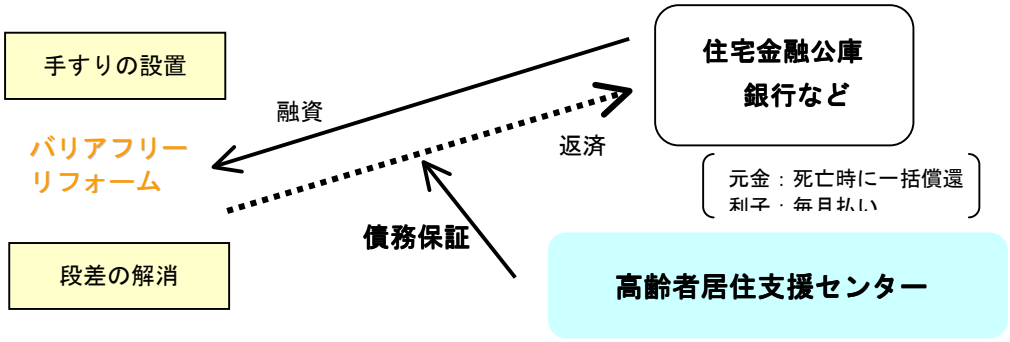


図２－３－４　高齢者自らによる持家のバリアフリー化の推進

⑦高齢化居住センターの指定

登録住宅入居する高齢者の家賃債務保証、死亡時一括償還方法によるバリアフリーリフォーム融資に係る債務保証などの業務を行い、高齢者居住の安定の確保を支援するための法人として、財団法人高齢者住宅財団は「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、平成 13 年 10 月に国土交通大臣から指定を受け、高齢者居住支援センターの業務を行っている。

高齢者住宅財団は、高齢社会を支える住まいづくりを進めていくために、国土交通省及び厚生労働省の支援を得て、全国の全ての都道府県と政令指定都市、都市基盤整備公団などの公共の団体及び数多くの民間企業の協力を得て設立された。

４　室蘭市の高齢化の動向

（１） 室蘭市の概要

①　自然

室蘭市は北海道の南西部に位置し、東経140度、北緯42度にあり、面積80.64k㎡で、内浦湾東端の半島部にある。

地形的に北部地域と南部地域に大別され、北部地域は標高900m余の鷲別岳を最高峰とする丘陵地・山地で、南部地域は、内浦湾にL字型に突き出した絵鞆半島で構成されこれらに挟まれた天然の良港である室蘭港が位置している。平坦地が少ないため既成市街地の大部分は室蘭港の海岸部から丘陵地へ沢ごとに形成されているのが大きな特徴になっている。

②　人口推移

室蘭市の総人口の推移を国勢調査等でみると、昭和50年の158,715人が、平成１4年には102,156人となり、56,559人（35.6%）の減少となっている。しかし、65歳以上の高齢者人口では、昭和50年の8,967人が、平成１4年では23,377人と2.6倍に増え、75歳以上の後期高齢者は、3.8倍以上になっており、総人口の減少傾向に反して高齢者人口が著しく増加している。また、平成２年に13.2%であった高齢化率が平成11年には20%を超え、さらに平成16年には約25%と国の推計値より約20年も早く到達することが予測されている。さらに高齢者比率（総人口に占める65歳以上人口）を全国、全道と比較すると、昭和50年には5.65%と全国・全道より下回っていたものが、昭和60年には全道平均を上回り、平成２年にはすでに全国平均を上回っている。

表２－４－１　室蘭市の総人口・高齢者数・高齢化率　（単位：人・%）

区分	S50年	S55年	S60年	H2年	H7年	H12年	H14年
総人口	158,715	150,199	136,208	117,855	109,766	106,067	102,156
40～64歳	42,028	44,075	45,213	45,023	43,691	41,084	38,430
65～69歳	3,881	4,705	5,055	5,642	6,555	7,347	7,572
70～74歳	2,580	3,201	4,030	4,343	4,978	5,734	6,169
前期高齢者計	6,461	7,906	9,085	9,985	11,533	13,081	13,741
前期高齢者比率	4.07%	5.26%	6.67%	8.47%	10.51%	12.33%	13.45%
75～79歳	1,497	1,898	2,497	3,099	3,566	4,104	4,465
80～84歳	696	945	1,248	1,648	2,168	2,509	2,935
85歳以上	313	433	618	859	1,208	1,848	2,236
後期高齢者計	2,506	3,276	4,363	5,606	6,942	8,461	9,636
後期高齢者比率	1.58%	2.18%	3.20%	4.76%	6.32%	7.98%	9.43%
65歳以上人口計	8,967	11,182	13,448	15,591	18,475	21,542	23,377
高齢者比率	5.65%	7.44%	9.87%	13.23%	16.83%	20.31%	22.88%
全国の高齢者比率	7.92%	9.10%	10.30%	12.05%	14.54%	17.5%	－
全道の高齢者比率	6.87%	8.10%	9.68%	11.96%	14.84%	18.2%	－

＊S50～H12年は国勢調査。H14年は、H14年3月末の住民基本台帳人口

年齢別（３区分）人口構成をみると、人口が減少しているのに対し、高齢者人口が増加し、年少人口、生産人口が減少していることが明らかである。

表２－４－２　室蘭市の年齢別人口構成

区　分	0～14歳	15歳～64歳	65歳以上	計
昭和55年	36,927	102,086	11,182	150,199
昭和60年	29,219	93,541	13,448	136,208
平成2年	19,767	82,259	15,591	117,855
平成7年	14,619	76,596	18,475	109,766
平成12年	12,183	68,873	22,088	103,278
14年6月末	11,844	67,303	23,564	102,711

＊国勢調査（昭和60年以外は「年齢不祥者」あり。）14年は住民基本台帳人口

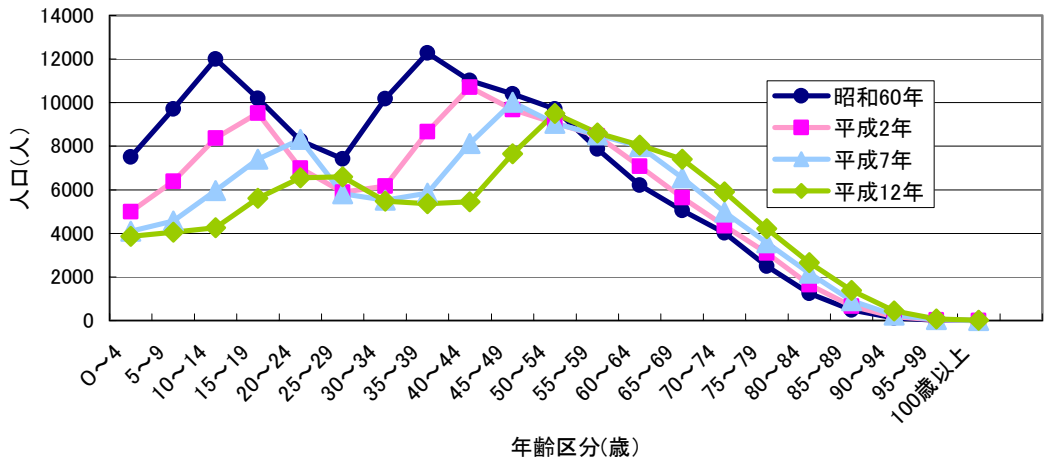


図２－４－３　室蘭市の年齢別人口の推移(男女計)＊国勢調査より

また、一人暮し高齢者も平成２年の2,449人から平成14年の5,035人と２倍の増加となり、65歳以上人口に占める割合は23,4％と約４人に１人が一人暮しをしている。

表２－４－４　室蘭市の高齢者人口の推移

年次	総人口(A)（人）	65歳以上人口		一人暮し高齢者	
		人数(B)（人）	B／A （%）	人数(C)（人）	C／B （%）
S61	139,024	12,679	9.1	1,644	13.0
H２	121,460	15,786	13.0	2,449	15.5
H６	113,285	18,455	16.3	3,325	18.0
H10	107,394	21,301	19.8	4,153	19.5
H14	102,805	24,082	23.4	5,035	20.9

＊総人口は各年5月31日現在住民基本台帳人口：各年6月1日現在、平成14年は8月1日現在

（２）他都市との比較

室蘭市の高齢化の状況は、平成 13 年 10 月 1 日現在、高齢者実態調査において、高齢化率（総人口に占める 65 歳以上の割合）は、道内５万人以上の都市の中で小樽の 24.1%に次いで２番目に高い 22.2%となっている。

表２－４－５　道内主要都市との老年人口比較

都市名	平成 12 年度			平成 13 年度		
	総人口 A（人）	65 歳以上人口		総人口 A（人）	65 歳以上人口	
		人数 B（%）	B／A （%）		人数 B（%）	B／A （%）
全道合計	5,710,936	1,023,894	17.9	5,708,018	1,060,910	18.6
室蘭市	104,847	22,357	21.3	103,650	23,045	22.2
札幌市	1,814,390	257,692	14.2	1,825,621	270,118	14.8
旭川市	364,093	65,349	17.9	363,243	68,172	18.8
函館市	289,354	56,768	19.6	287,742	58,475	20.3
釧路市	193,580	31,926	16.5	192,492	33,254	17.3
帯広市	175,005	26,183	15.0	174,633	27,286	15.6
苫小牧市	172,922	25,055	14.5	172,959	26,242	15.2
小樽市	152,063	35,284	23.2	150,244	36,141	24.1
江別市	122,500	18,878	15.4	123,071	19,776	16.1
北見市	111,963	18,335	16.4	111,888	19,162	17.1
千歳市	89,099	10,317	11.6	89,546	10,960	12.2
岩見沢市	85,091	16,479	19.4	84,786	17,095	20.2
恵庭市	65,310	9,104	13.9	65,590	9,654	14.7
登別市	55,688	10,965	19.7	55,207	11,349	20.6
北広島市	57,743	8,288	14.4	58,743	8,761	14.9
石狩市	55,480	7,901	14.2	55,578	8,292	14.9
伊達市	35,621	7,945	22.3	35,857	8,286	23.1

＊人口５万人以上の都市及び伊達市が北海道庁へ報告した数値

次に胆振管内の老人人口の状況を比較してみると、平成 13 年度の高齢化率が最も高くなっているのは伊達市で 23.1%、次いで室蘭市の 22.2%となっている。苫小牧市は 15.2%と全道平均の 18.6%を下回っている。また、一人暮し率は室蘭市が最も高く 20.8%となっている。

平成 12 年度の数値からみると、高齢化率が異なるが 65 歳以上の一人暮し率において、室蘭市と苫小牧市又は登別市と伊達市が同じような数値になっている。すなわち伊達市は高齢化率が高いことにもかかわらず、一人暮しの高齢者が少なかったが、平成 13 年度において急激に 65 歳以上の一人暮し率が上昇したということがわかる。

表２－４－６　胆振管内の老年人口の状況

都市名	平成12年度				
	総人口 A（人）	65歳以上の人口			
		総数 B（人）	B／A（%）	一人暮し D（人）	D／B（%）
室蘭市	104,847	22,357	21.3	4,613	20.6
苫小牧市	172,922	25,055	14.5	5,129	20.5
登別市	55,688	10,965	19.7	1,471	13.4
伊達市	35,621	7,945	22.3	1,073	13.5
市計	369,078	66,322	18.0	12,286	18.5
都市名	平成13年度				
	総人口 A（人）	65歳以上の人口			
		総数 B（人）	B／A（%）	一人暮し D（人）	D／B（%）
室蘭市	103,650	23,045	22.2	4,800	20.8
苫小牧市	172,959	26,242	15.2	—	—
登別市	55,207	11,349	20.6	1,571	13.8
伊達市	35,857	8,286	23.1	1,597	19.3
市計	367,673	68,922	18.7	—	—

＊平成13年度　65歳以上の人口　在宅一人暮しについては、苫小牧市は不明
北海道庁調査　各年10月1日現在

５　室蘭市の高齢社会対策

（１）室蘭市地域高齢者住宅計画

①　計画の概要

地域高齢者住宅計画は、今後の高齢化社会への移行が予想される中で、室蘭市における高齢者の居住実態や特性、地域の実情など現状を把握し、分析するとともに、室蘭市総合計画や医療・福祉など他の関連する施策との連携を基に、高齢化社会に即した住宅行政の基本的方向・指針を総合的・体系的にまとめあげ、高齢者に配慮した住宅の整備計画を策定することを目的としている。

地域高齢者住宅計画の内容は、室蘭市の地域特性や室蘭市の高齢化社会への課題、室蘭市の民間住宅・公営住宅の概要、高齢者施策の現況と課題、室蘭市地域高齢者住宅計画の目標、高齢者向けモデル住宅団地ケーススタディがある。本論文では、室蘭市地域高齢者住宅計画の目標を取り上げる。

②室蘭市地域高齢者住宅の目標

室蘭市においては、沢ごとに住宅地およびコミュニティが形成されているという特性を

踏まえながら、高齢者が地域において可能な限り自立し、生きがいをもって快適に暮らせるよう、福祉施策と連携をはかるとともに、住宅ならびに住環境の整備の促進、さらにまちづくりというレベルで実現化をはかることを基本目標としている。

③　高齢者福祉施策の総合的展開

現在室蘭市においては、様々な福祉施策が講じられているが、今後ますます高齢化が進展する中で、社会参加の推進、余暇活動の推進、福祉サービスの推進、地域福祉の推進など高齢者福祉施策の総合的展開が必要と考えられる。

④　高齢者向公営住宅の供給促進

高齢者向公営住宅の整備メニューとしては、既設住宅の改善（住宅改善及び環境改善)、新規建設（主として建替え)、高齢者サービスの導入（LSA 住宅化）が考えられる。

a）建設住宅の改善

室蘭市においては、平成 12 年度の時点で 4，521 戸の公営住宅ストックを有するが、必ずしも高齢化社会への対応を前提として建設されたものではないため、改善の実施にあたっては、併せて高齢者向住宅の整備を図る必要がある。建替え要件に満たない既設住宅の改善方法としては、住戸改善と環境改善があるが、前者については、水洗化済団地を対象に主として設備改善による高齢者向住宅の整備をはかり、後者については、高齢者の身体的・生理的特性に応じた外構の改善及び高齢者サービス施設の導入等をはかる。

b）公営住宅の新規建設（建替）

室蘭市においては、他都市に比べ公営住宅のストック率が極めて高いこと、新たな公営住宅建設用地の取得が年々難しくなってきていること、などの状況から公営住宅の新規建設は高齢化社会に対応した建替が主流になると考えられる。

c）高齢者サービスの導入

高齢者を対象とする既設公営住宅の改善、および建替にあたっては、福祉サービスとの連携を図りながら、ライフサポートアドバイザー（L.S.A）の配置等の高齢者サービスの導入を図る。

⑤　高齢者向民間住宅の整備促進

室蘭市においては、他都市に比べ公営住宅のスットク率が極めて高くなっているが、量的には民間住宅が圧倒的に多いため、今後の高齢化社会に対応した良質な高齢化向け民間住宅の整備方針が急務と考えられる。このため、民間住宅の適正に誘導するためのガイドラインの設定とその普及・啓蒙活動の推進、さらには整備促進を支援するため融資制度の充実が必要と考えられる。

a）高齢者向住宅のガイドラインの設定

高齢者向住宅は、高齢者や障害者など現にハンディキャップを持つ人々はもとより、加齢による住宅ニーズの多様化にも対応できるものとなるような配慮が望まれる。このため、高齢者の自立を支える基本的仕様や高齢者のライフステージによって段階的に必要になる住宅の新築、増改築のノウハウ等について、高齢者住宅の基本理念に基づいた適切なガイドラインの設定が必要である。これについては、現在、道では高齢社会に対応した良好な住宅ストックの形成を図ることを目的とし、「高齢化対応住宅設計指針」を策定し、普及を図っている。これが、民間が高齢者向け住宅を建設する際のひとつのガイドラインになっている。

b） 普及・啓蒙活動の推進

高齢者向住宅はユーザーである一般市民と住宅を供給するメーカー側が共通の認識をもって長期にわたり良質な住宅をストックしていく必要がある。このため、市民を対象としては、住宅相談、パンフレット配布、シンポジウムなどを開催すると同時に、高齢者住宅相談や生活情報サービス等の窓口を開設するなど、高齢者向住宅のガイドラインの普及に努める。さらにメーカー側については、設計者、大工・工務店等を対象にした研修会などを通して技術者の育成とガイドラインの普及に努める必要がある。さらに、高齢者向住宅コンペの実施や優良住宅の表彰制度の創設によりメーカー側の意識を高めることも必要である。

c） 高齢者向住宅融資制度の住宅

現在の高齢者向住宅融資制度としては、道優賃（北海道特定優良賃貸住宅・北海道高齢者向優良賃貸住宅)がある。「高優賃」として高齢者向の各々良質な賃貸住宅を建設する人々が活用することが可能な建設費等を補助する「北海道特定優良賃貸住宅供給促進事業」(略称：「どうゆうちん」）を実施している。

○　建設にあたっての条件
・　構造は、耐火構造又は準耐火構造
・　戸数は、「特優賃」が原則 10 戸以上、「高優賃」は５戸以上
・　各住戸の専用面積は、「特優賃」が原則 60 ㎡以上 125 ㎡以下、「高優賃」は 25 ㎡以上
・　その他、「特優賃」、「高優賃」各々に駐車場の設置、バリアフリー等の遵守基準がある
○　管理にあたっての条件
・　一定期間、指定管理事業者（北海道住宅供給公社、農協等）に管理を委託すること。
・　指定管理事業者との事前協議が必要である。
○　補助の概要
・共用廊下、階段、駐車場などの共用部分の整備に対する補助が受けられる。
（限度額の範囲内で、対象工事費の３分の２）
・入居者の家賃負担を軽減する場合、減額に対する補助が受けられる。
（限度額の範囲内で、減額費の１０分の１０）

この他に、公庫融資や年金融資等がある。今後、高齢者向住宅を広く一般民間住宅に普及させていくためには、これら制度の対象範囲や限度額の拡大など、制度内容の充実が必要と考えられる。

⑥　高齢化社会に対応した居住環境の整備促進

室蘭市では、昭和 59 年に４月に、公共施設、民間施設を問わず多数の市民が利用する施設について、ハンディキャップを持った人たちの利用を配慮した「福祉環境整備基準要綱」を判定している。この要綱は、多くの市民が利用する建築物等について、身体の不自由な人にとっても利用しやすいものとなるように整備基準を定め、新築のみならず既存の建築物等についても、この基準に従って整備改善することによって、高齢化社会に対応した居住環境の整備促進にもつながるものである。したがって、今後は「福祉環境整備基準要綱」による居住環境整備の徹底をはかる必要がある。

北海道でも昭和 61 年 12 月に、すべての人々が身近な建築物、道路、公園等を安全かつ

快適に利用でき、誰もが住みよいまちづくりを進めるための整備指針を盛り込んだ「北海道福祉環境整備」を策定している。

（２）高齢者保健福祉計画・介護保健事業計画

この計画は、「室蘭市総合計画」を上位計画として、また前記の「室蘭市地域高齢者住宅計画」とも関連し、平成 12 年度に策定された。期間は５カ年間とし、現在、次回の平成 15 年度計画の改定案を作るために見直し中である。

本論文では、第７章の「地域及び環境の整備」を取り上げる。

①　ぬくもりのある地域づくり

ａ）地域ケア体制の構築

高齢者の多くが、生まれ、育ち、生活してきた地域で暮らし続けることを望んでおり、介護や支援が必要な状態になっても、安心して生活できるよう、高齢者を地域全体で支える体制が求められている。

・町会、地区民生委員児童委員協議会、地区福祉協議会、市など関係機関のネットワーク化の推進

・民生委員児童委員との連携

民生委員児童委員は、住民の保護指導といった役割に加え、住民の側に立ち、住民が安心して暮らせるような支援を行う者として位置付けられている。これまでも、室蘭市老人福祉実態調査をはじめ行政に対してさまざまな協力をしているが、今後とも「高齢者の増加」が見込まれることから、よりいっそう地域の一員として活動することが必要である。

・町会と地区民生委員児童委員と地区福祉協議会の組織の再編

地域の福祉活動を行っている「町会・自治会」と「老人クラブ」、「地区民生委員児童委員協議会」、「地区福祉協議会」はそれぞれの地域割りが異なっているため活動の連携が難しく、一体的な活動が難しい現状にある。よって、複数町会を単位として民生委員と福祉協議会が同一になるなど組織の再編を検討する。

ｂ）小地域ネットワーク活動の推進

市内 12 地区の地区福祉協議会が、小地域ごとに地域住民の参加・協力によるネットワークを形成し、声かけや安否確認、話し相手などの必要な援護活動を行い、心の通い合う福祉のまちづくりを進めていく。

ｃ）緊急通報装置設置協力員制度の充実

消防通信への情報に対し、すぐ高齢者の確認を行っているが、連絡が取れない場合には、近所の協力員に連絡し、状況把握をすることになっている。民生委員児童委員や福祉委員だけでなく、地域住民の自主グループ等でもわかるように個人ごとの緊急連絡網の作成が必要であり、連絡先一覧表を活用して誰でも連絡できる体制を整える。

ｄ）在宅介護支援センターの機能の充実

在宅介護支援センターは、高齢者に関する総合相談窓口として、市内各地域に設置されているが、それぞれの地域間の連携を図り、地域型支援センターの機能等をより充実させる。

ｅ）地域住民の自主活動の推進

核家族化や生活の価値観の変化等により、地域とのつながりが希薄になっているため、高齢者にとっても住みよい地域社会が形成されるよう若い世代も含めた住民による地域への自主活動の推進に努める。また、社会福祉協議会内にあるボランティアセンターの機能の向上とし市民周知を図り、さらに、ボランティアスクールの内容の充実と修了した市民がその後の実践活動に参加しやすいよう、また、活動に対するアドバイスや受ける側と提供する側の調整を行うコーディネイターを養成する。

ｆ）福祉教育の拡充

社会福祉への理解と関心を高め、高齢者や障害者に対する思いやりの心、地域社会への奉仕の精神を養うため、小中学校及び高等学校の児童や生徒に対し福祉教育の学習機会を増やす。

ｇ）社会福祉協議会の充実

社会福祉協議会は、社会福祉施設、民生委員児童委員、行政、福祉関係団体、町会・自治会などにより構成する団体で、近年、従来の業務に加え、社会福祉協議会の業務としてホームヘルプサービスや地区福祉協議会による小地域ネットワーク活動などの地域福祉活動を展開している。

今後は、介護保険制度の実施に伴い、地域の高齢者のニーズに応えて、きめ細かなサービスが求められていることから、行政と一体となった取り組みが必要で、そのため、社会福祉協議会の組織の強化と充実、自主財源の確保を図っていくなどの経営の安定化が必要になっている。

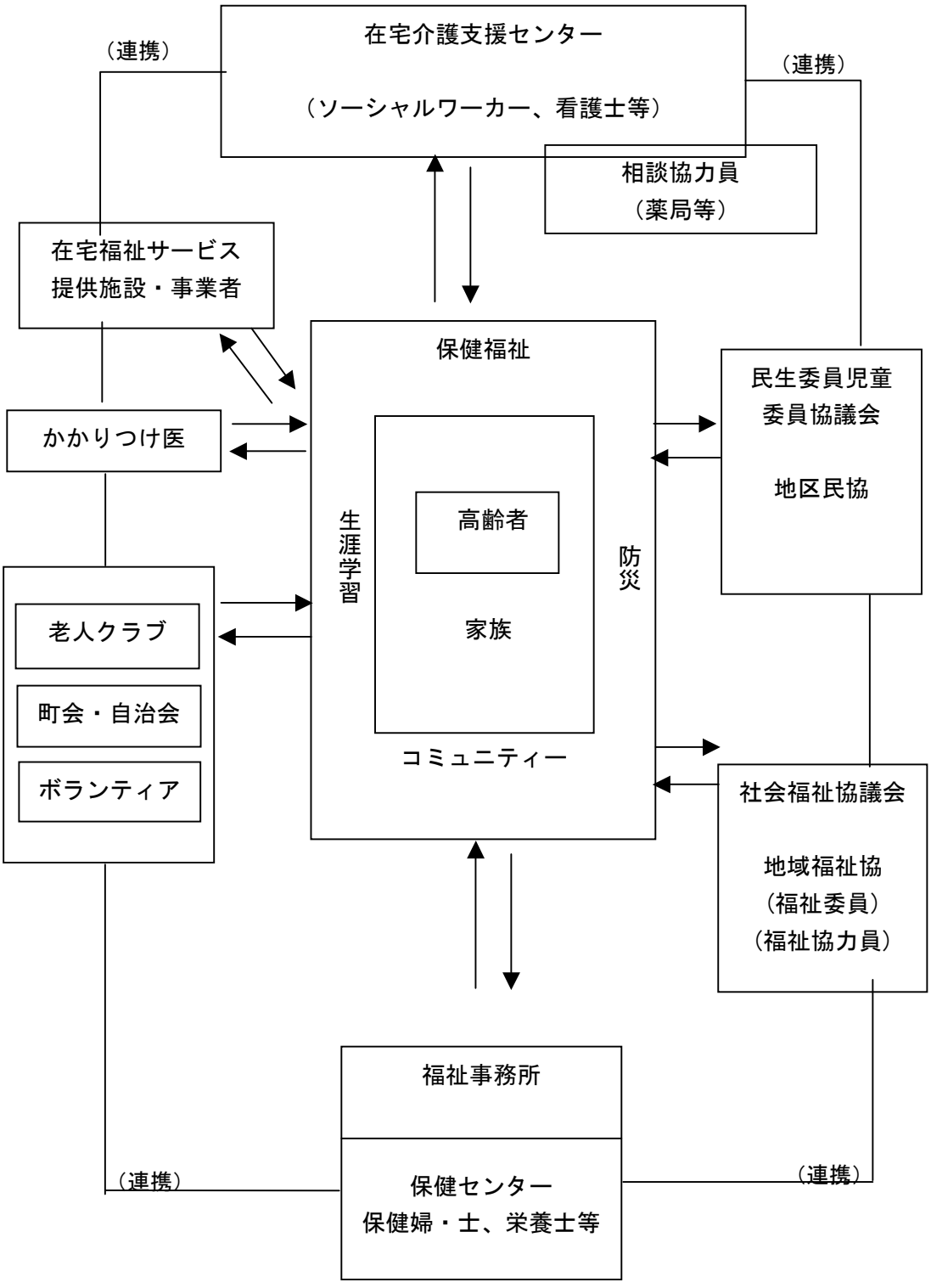


図２－５－１　地域ケア体制イメージ図

② やさしい生活環境の整備

ａ）住みやすい住宅づくり

・高齢者向け福祉住宅等の整備

室蘭市公共賃貸住宅再生マスタープランに基づき、市営住宅及び道営住宅の建設又は建替え時には高齢者に配慮した仕様として整備する。なお、高齢者世話付住宅（シルバーハウジング）や高齢者生活福祉センター等の整備は、設置基準等があるため、将来に向け研究する。

* 市営住宅の６ヶ所 38 戸を高齢者向け住宅として整備する。
* 市営住宅の住み替え基準を見直す。
* 高齢者のニーズに相応した高齢者世話付住宅（シルバーハウジング）など高齢者向け福祉住宅等について、住宅政策と福祉政策の連携を図りながら調査研究する。

・住宅改修相談サービス（リフォームヘルプサービス）の啓発

北海道福祉のまちづくり条例や室蘭市建築等に関する福祉環境整備基準要綱の活用、建築士、保健・福祉・医療専門職による住宅改修相談サービスの推進、さらに、モデルルームの体験などにより、高齢者にとって安全で住みやすい高齢者仕様の住宅の普及を図る。

* 住宅改修相談サービスの PR
* 高齢者仕様のモデルルームの設置促進

・老人専用居室整備資金貸付

高齢者と同居中または同居予定の人が、高齢者のために居室等を増改築・改修するときに、費用の一部を貸し付ける。

ｂ）環境の整備

公共施設でのスロープの設置や段差の解消などバリアフリー化を進めるとともに、公共交通機関の低床化を支援するなど安全でやさしいまちづくりを進める。また、高齢者等の声を反映させながら、まちづくり計画や公共施設の整備を進める。

・公共施設等のバリアフリー化の促進

北海道福祉まちづくり条例等に基づき、市役所庁舎の玄関スロープの設置をはじめ東室蘭駅の昇降機設置など公共施設等のバリアフリー化を進める。

・公園の整備

地域住民の協力によって、高齢者にとって憩いの場である公園が緑あふれ、うるおいのあるきれいな公園づくりを進める。

・道路の整備

歩いている途中で一休みができるように歩行者専用道路等にベンチを設置する、また舗装の段差解消、急な上り坂の手摺り設置など高齢者に配慮した道路を整備する。

・公共交通機関への支援

高齢者や子どもが乗り降りしやすいように市内の路線バスに補助ステップを計画的に装備することに支援する。

・やさしい生活サービスの推進

高齢や障害のある消費者に対する商品の宅配やひとり暮しの高齢者に対する生鮮食品の少量販売などを関係団体に要望する。

ｃ）安全の確保

高齢者の社会参加や就労等により交通機関の利用や自ら運転者となる機会が増えるため、交通安全の意識の高揚を図る。また、防災対策では災害弱者といわれる高齢者の避難対策の充実と防災意識の高揚及び知識の普及を図る。

・交通安全対策の推進

町会や老人クラブを対象とした交通安全講習会を開催するとともに、標識や案内板の文字を大きくしたり、図柄を用いたり、また、高齢者の歩行速度を考慮して青信号の時間を長く設定するなどの高齢者に対するやさしいまちづくりに向けた取り組みを進める。

・地域の防災対策の推進

高齢者の防災対策については、町会を単位とした自主防災組織の育成や民生委員児童委員及び福祉関係団体等との連携強化、ひとり暮しの高齢者の避難誘導など、地域ぐるみの支援体制を構築する。

Ⅲ　北海道における高齢者共同住宅の現状

１　共同住宅の概要

（１）高齢者共同住宅とは

新聞やテレビなどで高齢者共同住宅のことを目にする機会が増えているが、意味をはっきりと理解している人はまだ少ないだろうと思われる。

高齢者共同住宅とは、年を取ってからの日常的な生活の不安に応えるためにおおむね自立できる同じ年代層の人達が集まり、食事そのほかの簡単な内容のサービスを受けながら、比較的安価な費用で安心して暮らせる住宅をいう。

そのような民間の高齢者共同住宅が、平成 10 年以降全道各地に増え続け、現在札幌市の 40 ヶ所を含め 60 ヶ所を越えるに至る。

札幌市社会福祉協議会は、①民間事業者が運営する賃貸集合住宅②入居者の個室とは別に食堂や娯楽室などの共用室がある③要望に応じて食事提供や家事代行、福祉・医療サービスの紹介などができる―以上の３点を満たす下宿やアパートを「高齢者共同住宅」と位置付けている。これはあくまでも「仮定義」で、制度上の基準はない。道外の高齢者下宿の中には、有料老人ホームの枠に納まる施設もある。

高齢化社会に対して様々な分野でサービスや施設の充実が進んでいるが、行政の対応だけでは不足がちな昨今、特に平成 12 年 4 月より施行された介護保険により今までは社会的入院と称して老人病院あるいは老健施設に入られた方々が退院を余儀なくされた受皿としての高齢者下宿や高齢者アパートが注目され始めた。

しかし、高齢者共同住宅についての法的な規制が一切無いことから、行政が実態を把握出来ずに各々がそれぞれの方法で経営をしている状況で、共同住宅の内容は様々である。入居者数も数名の小規模なものから、40 名を超える大きなものまである。受けられるサービスの内容にも幅がある。高齢者の為にバリアフリーはもとより個室にトイレ、台所、浴室、非常ベルまで設備したところもあれば学生相手の下宿屋を学生が入らなくなったという理由で高齢者を一緒にお世話しており、学生と高齢者のトイレが共同のところもある。よって個室の広さや設備、みんなで過ごす共用スペースにも差がある。それによって当然費用が大きく異なるが、ゼロから 100 万以上など、毎月の費用が 6～20 万ぐらいまでと様々である。さらに共同住宅を運営している人の考え方や個性なども出る。運営者は熱心でこういう高齢者共同住宅のあり方について理想を抱いて運営しているが、入居者への接し方でも比較的あっさりしている住宅がある一方で、入居者の和を図るために多彩な行事を行い一生懸命交流の機会を設けようとしている住宅まで様々であるのが実態である。

（２）二つの協議会の発足

現状は利用する側の入居者が様々な施設の存在すら知る事が出来ず、自分にふさわしい施設を選ぶ事が出来ないということである。また経営する事業所にとっても施設は開設したものの施設の存在を社会に知らせる方法が無いのが実状である。

こうした現状を踏まえ、高齢者共同住宅を営んでいる事業者に対して札幌市社会福祉協

議会が、今後は高齢者共同住宅事業所が相互に連携すると共に高齢者共同住宅に関する情報を共有化し、高齢者共同住宅事業所の質を向上させることを目的に協議会を設置することを提案した。

そこで市民及び道民に寄与する事を目的とした協義会が必要ではないかという意見に賛同した事業所が集まり平成 12 年 7 月 19 日に、北海道内初の北海道高齢者共同住宅事業所協議会（略称 Do－Hic ドゥヒック会長和泉かち子）が設立された。

北海道高齢者共同住宅事業所協議会は、①高齢者共同住宅に関する情報の提供と共有化のため、②サービス向上の為の研修会を行うため、③入居者からの苦情処理及び入居者心身のケア等の対応に関する研究会を実施するため、④入居希望者に対する高齢者共同住宅事業所の普及啓蒙をする事により事業所の質の向上を計るため、⑤これらのことを道市民に寄与するために各事業所が連携することを目的としている。

同協議会は、札幌市内 13 ヶ所を含め小樽、旭川等の 20 の事業所が参加し顧問として札幌市社会福祉協議会､北海道長寿社会振興財団､北海道シルバーサービス振興会が就任し、指導と協力を得ながら事業を進める事になった。また同協議会は､『高齢者共同住宅ガイドブック』を毎年 1 回は会員名簿を兼ね作成し、市内及び全道の行政の窓口を含めた関係機関に配布する事にした。より高齢者共同住宅事業所の存在を広く市民及び道民に普及させることから手掛けようと、早々に着手された。その他の事業としては一般市民を対象とした講演会、事業者の為の研修会を年 1 度は行う予定となっている。

ドゥ・ヒック設立の三カ月後にもう一つの団体、北海道高齢者ハートフル共同住宅組合地域ケア連合会（事務局・札幌市中央区）が旗上げした。ドゥ・ヒックとは意見の相違があった業者が後に組織したハートフル連合会では、積極的に異業種の業者を歓迎し、介護タクシーの運営会社や介護専門紙の記者らも会員に名を連ねた。

（３）今後の課題

平成 10 年以降、民間の高齢者共同住宅が全道各地に増え続け、現在札幌市の 40 ヶ所を含め 60 ヶ所を越えるに至る。お年寄りが集まって暮らす住宅の形態としては「高齢者共同住宅」のほかに「コーポラティブ住宅」があるが、札幌にはコーポラティブがほとんどなく、一方で全国ではあまり見られない下宿が約 60 軒にも上っている。

高齢者共同住宅がこれほど伸びた要因として、札幌市社会福祉協議会は「都市部の家族機能の低下」「福祉環境の変化」「高齢者の自立志向」などを上げているが、他地区に見られないほどの発展には、北海道が「若い土地」であることも大きく影響していると思われる。本州以南に比べて歴史が浅く､「世間体」や「しがらみ」とは無縁で、老人が息子や娘と離れて暮らしていてもさほど負い目を感じなくて済むことが多いのではないだろうか。道外では、大都市の東京 23 区でさえ北海道の数倍の歴史を持つ。「となり近所」という感覚は根強く残っているだろうと考えられる。

札幌という土地柄に合った高齢者共同住宅にも、まったく課題がないわけではなく､「老老介護を学ぶ会・きずな」（安藤エキ子代表）はこのほど、会員を対象にアンケート調査を実施した。質問項目の 1 つ「高齢者共同住宅にはどんな欠点がありますか」に対し、回答者の約 58%が「好き勝手に振舞えない」と答え、36%が「人間関係が面倒」と答えた。また 36%は「経営者に問題あり」という厳しい回答を寄せている。

急成長が続く「業界」は、こうした課題に加え、同業者２団体並列という特異な事情も抱えたままである。介護保険の枠を超え、民間主導で発展してきた高齢者共同住宅は今後さらに２，３年は激動期が続くと思われる。先駆的に取り組む札幌の業者たちには、より積極的な情報公開と議論の活性化が求められている。

2　札幌市における「高齢者共同住宅」の特徴と概況

「高齢者共同住宅」は平成 10 年以降急増し、現在札幌市内で 60 ヵ所以上数えられる。運営の主体は会社または個人で、今回の調査では約 7 割が株式会社又は有限会社、残りが個人である。会社と言ってもそう大きいものではなく、個人を含めて小さな組織によって運営されている。よって住宅それぞれの個性が出ていると思われる。最近認められた NPO 法人の組織が運営している例もあり、これから増えてくる運営形態として注目されている。

札幌市の「高齢者共同住宅」の現状を把握するため、札幌市内にある 33 ヵ所の「高齢者共同住宅」の基礎データ（各住宅の概要等詳細は資料編に記す）から分析を行う。

札幌市内の「高齢者共同住宅」の基礎データは、既存の資料（北海道高齢者共同住宅事業所協議会発行の「高齢者共同住宅ガイドブック」、社会福祉法人札幌市社会福祉協議会発行の「高齢者共同住宅　入居情報」、「老後の新たな住まい」、札幌市保健福祉局保健福祉部介護保険課のホームページ）と各住宅へのヒアリングをもとに作成したものである。

● 札幌市内の高齢者共同住宅

1.スプリングヒル札幌（中央区）
2.アシステッドリビング
「ぬく杜館」（中央区）
3.タウン白楊（北区）
4.シルバー下宿　福来路の家（東区）
5.高齢者自立支援型下宿
憩いの家（東区）
6.ハルミ大空ハイツ（東区）
7.コーポ静友（東区）
8.立雲館（東区）
9.グループハウスみなみ（東区）
10.グレースの家（白石区）
11.タウン本郷（白石区）
12.ハウス栄どおり（白石区）
13.ユースフルデイズ（厚別区）
14.ハッピーハウス　羊が丘（豊平区）
15.ケア付き住宅ハッピーⅡ（豊平区）
16.ドリームスほくおう（西区）
17.オレンジハイツ（西区）
18.「リビングホーム」
メリー発寒（西区）
19.ケアサポート宮の沢（西区）
20.ル　パルク 24（西区）
21.高齢者共同生活館　星の里（西区）
22.ウェルスケアロータス（西区）
23.愛全会グループ高齢者向け
賃貸住宅　ハートハウス（南区）
24.ルーミングハウス
ワームもいわ（南区）
25.生活応援館　睦與（南区）
26.愛全会グループ高齢者向け
賃貸住宅　みつばちの家（南区）
27.クラシア真駒内（南区）
28.ケア付き住宅ハッピーⅠ(清田区)
29.マンションいずみ（清田区）
30.シティハイム
ふきのとう（清田区）
31.ふれあい高齢者共同施設
夕日ヶ丘山荘（清田区）
32.キャッスル清田（清田区）
33.後藤下宿（清田区）

（1）住宅情報まとめ

① 設置主体

■設置主体

	株式会社	有限会社	NPO法人	個人
全体33(件)	14	8	1	10
100.0%	42.4%	24.2%	3.0%	30.3%

住宅設置主体は「株式会社」が最も多く 42.4%、次いで「個人」が 30.3%であった。

② 定員

■定員

	10人未満	10人以上19人未満	20人以上29人未満	30人以上
全体33(件)	8	13	7	5
100.0%	24.2%	39.4%	21.2%	15.2%

居住定員は「10 人以上 19 人未満」が最も多く 39.4%、次いで小規模な「10 人未満」が 24.2%であった。大規模な「30 人以上」は 15.2%であった。

③ バリアフリー対応

■玄関の段差と玄関ポーチの段差

住宅内部はバリアフリーに対応していても、玄関と玄関の外、つまり玄関まわりにおいて段差がある住宅がある。

■玄関の段差

	段差なし	段差あり
全体33(件)	20	13
100.0%	60.6%	39.4%

■玄関ポーチの段差

	段差なし	段差あり
全体33(件)	24	9
100.0%	73.0%	27.0%

これら２つの結果から、約４割の住宅が車椅子対応ではないことがわかる。

■玄関の手すり

玄関の手すりは靴の履き替え等で使用するものであるが、設置されている住宅は約６割である。手すりの代用として椅子をおいている住宅もある。

■玄関の手すり

	手すりあり	手すりなし	他で代用
全体33(件)	20	12	1
100.0%	60.6%	36.3%	3.1%

④ トイレ

■車椅子用のトイレ

高齢者対応住宅といっても、車椅子対応トイレがない住宅が 54.6%と多いことがわかる。

■車椅子用のトイレ

	あり	なし
全体33(件)	15	18
100.0%	45.4%	54.6%

■トイレの手すり

トイレの手すりは９割の住宅で取り付けられていることがわかる。代用として便器の横に椅子を設置している住宅もある。

■トイレの手すり

	手すりあり	手すりなし	他で代用
全体33(件)	30	2	1
100.0%	90.9%	6.0%	3.1%

⑤　浴室

■浴室の段差

浴室への入口には半数以上に段差がある。

■浴室の段差

	段差なし	段差あり
全体33(件)	18	15
100.0%	54.5%	45.5%

■浴室の滑り止め

また、滑り止めも段差と同じように、半数以上に滑り止めが設置されていない。

■浴室の滑り止め

	あり	なし
全体33(件)	18	15
100.0%	54.6%	45.4%

■浴室の手すり

しかし、手すりに関しては87.7%があると回答している。

以上から浴室での安全性においては、約半数が高齢者対応には不十分な設備であるといえる。自室に浴室があっても実際には大浴場や銭湯、また入浴サービスを利用している居住者がいることから上記の結果が出たとも思われる。

■浴室の手すり

	手すりあり	手すりなし
全体33(件)	29	3
100.0%	87.8%	12.2%

⑥　その他

■階段の手すり

階段については全住宅において、手すりは設置されている。

■階段の手すり

	あり	なし
全体33(件)	33	0
100.0%	100.0%	0.0%

■窓の柵

窓の柵が設置されているのは 39.3%である。

■窓の柵

	あり	なし	必要ない
全体33(件)	13	16	4
100.0%	39.3%	48.6%	12.1%

転倒防止の安全柵として窓の柵が挙げられるが、2 階建てのような小規模の住宅ではほとんど設置されてはいない。窓の内側に家具を設置し、窓に柵を設置しなくてもよい状態にしている住宅も見られる。

■エレベーター

エレベーターは３階建て以上の住宅と一部の２階建てに設置されており、その住宅は51.5%となっている。

■エレベーター

	あり	なし	他で代用
全体33(件)	17	14	2
100.0%	51.5%	42.5%	6.0%

■セキュリティサービス

約６割の住宅で緊急通報装置または、24 時間体制でスタッフが常勤している。

■セキュリティサービス

	あり	なし
全体33(件)	20	13
100.0%	60.6%	39.4%

表３－２－１　高齢者共同住宅におけるバリアフリー仕様

住宅番号	玄関ポーチの段差	玄関の段差	玄関の手すり	車椅子用トイレ	トイレの手すり	浴室の段差	浴室の手すり	浴室の滑り止め	階段の手すり	窓の柵（転倒防止）	エレベーター	セキュリティサービス
1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2	○	○	△	○	○	○	○	○	○	△	○	○
3	×	×	×	×	○	×	○	×	○	×	×	×
4	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	○	○
5	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×	×	○
6	×	×	○	×	○	×	×	×	○	○	×	×
7	×	×	×	×	○	×	○	○	○	×	×	×
8	○	○	×	×	○	○	○	×	○	×	○	○
9	○	○	×	×	○	×	×	×	○	△	△	×
10	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×
11	○	×	×	×	○	○	○	×	○	×	×	○
12	○	○	×	×	×	○	○	×	○	×	△	×
13	○	×	○	×	○	×	○	×	○	△	×	○
14	×	×	○	○	○	×	○	○	○	×	×	×
15	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○
16	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
17	○	○	○	○	○	×	○	×	○	×	○	○
18	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○
19	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
20	×	×	×	×	○	×	○	○	○	×	×	×
21	×	×	×	×	○	×	○	○	○	×	×	×
22	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○
23	○	×	×	×	×	×	○	×	○	○	×	○
24	○	○	○	○	△	×	○	○	○	○	○	○
25	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
26	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○
27	○	○	×	○	○	○	○	×	○	×	○	×
28	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○
29	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	○	○
30	○	○	○	×	○	○	○	×	○	○	○	○
31	○	○	○	×	○	○	○	○	○	△	×	×
32	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
33	×	×	×	×	○	×	×	×	○	×	×	×

段差無：○、段差有：×、

手すり有：○、手すり無：×、別の物で代用：△、

その他の設備有：○、無：×

（２）個室及び共用の設備について

■台所

台所は専用が 60.5%となっており共用は 33.3%となっている。また専用にはミニキッチンも含まれる。

■台所

	専用	共用	専用と共用	なし
全体33	12	11	8	2
100.0%	36.3%	33.3%	24.2%	6.2%

■トイレ

トイレは専用が 54.5%となっており、共用が 45.5%と半々となっている。

■トイレ

	専用	共用	専用と共用	なし
全体33	3	15	15	0
100.0%	9.0%	45.5%	45.5%	0.0%

■浴室

浴室は専用が 36.4%、共用が 63.6%となっている。専用の中には、シャワールームも含まれる。

■浴室

	専用	共用	専用と共用	なし
全体33	5	21	7	0
100.0%	15.2%	63.6%	21.2%	0.0%

■洗面所

洗面所は専用 60.7%、共用 39.3%となっている。

■洗面所

	専用	共用	専用と共用	なし
全体33	15	13	5	0
100.0%	45.5%	39.3%	15.2%	0.0%

■洗濯スペース

洗濯スペースは専用が 12.1%、共用が 78.8%であり、ほとんどの住宅が共用となっている。「なし」はクリーニングサービスがある住宅である。

■洗濯スペース

	専用	共用	専用と共用	なし
全体33	4	26	2	1
100.0%	12.1%	78.8%	6.0%	3.1%

■押入れ・収納

押入れ・収納は専用が 93.9%とほとんどの住宅に完備されている。

■押入れ・収納

	専用	共用	専用と共用	なし
全体33	31	1	1	0
100.0%	93.9%	3.1%	3.1%	0.0%

■緊急通報装置

緊急通報装置は 78.6%の住宅で専用として完備されている。逆に、緊急通報装置がない住宅は 15.2%であった。

■緊急通報装置

	専用	共用	専用と共用	なし
全体33	23	2	3	5
100.0%	69.6%	6.2%	9.0%	15.2%

■多目的スペース

多目的スペースは、共同住宅の特徴の１つでもある共用スペースであることから、全ての住宅で完備されている。

■多目的スペース

	ある	なし
全体33	33	0
100.0%	100.0%	0.0%

[個室の設備]

台所・洗面所は約６割の住宅に、トイレは約半数の住宅に設備されている。このほか、電磁調理器が 16 ヵ所、緊急通報装置が 26 ヵ所、押入れ等の収納はほとんど（93.9%）の住宅で設備されている。

[共用の設備]

浴室は６割以上、洗濯機の仕様はほとんどの住宅が共用となっており、また多目的スペース（食堂）はすべての住宅に設備されている。

表３－２－２　高齢者共同住宅における設備

住宅番号	台所	トイレ	浴室	洗面所	洗濯スペース	押入れ収納	緊急通報装置	その他（設備）	多目的スペース	その他（スペース）
1	◎	◎	◎	○	△	○	◎	○	○	○
2	○	○	△	○	△	○	○	○	○	○
3	△	△	△	◎	△	○	×	－	○	－
4	○	△	△	△	△	○	○	○	○	○
5	△	△	△	△	○	○	○	◎	○	－
6	△	△	△	△	○	○	○	◎	○	○
7	△	△	△	△	△	○	△	△	○	－
8	○	△	△	△	△	○	○	◎	○	○
9	△	△	△	△	△	○	×	－	○	－
10	○	◎	△	○	△	○	○	○	○	○
11	△	△	△	○	△	○	○	○	○	－
12	△	△	△	△	△	○	○	◎	○	－
13	△	△	△	△	△	○	○	◎	○	○
14	◎	◎	△	◎	△	○	○	◎	○	－
15	◎	◎	○	○	△	○	○	○	○	－
16	○	○	○	◎	○	◎	◎	○	○	○
17	○	◎	◎	○	△	○	◎	○	○	－
18	◎	◎	◎	◎	△	○	○	◎	○	○
19	△	△	△	△	△	○	○	○	○	－
20	○	△	△	△	△	○	×	○	○	－
21	△	△	△	△	△	○	×	○	○	－
22	○	◎	◎	○	◎	○	○	◎	○	－
23	◎	○	◎	○	○	○	○	○	○	○
24	○	◎	△	○	△	○	○	○	○	－
25	×	△	△	△	△	○	×	◎	○	－
26	×	◎	△	○	△	○	○	◎	○	○
27	◎	◎	○	○	◎	○	○	－	○	－
28	◎	◎	○	○	×	○	○	○	○	－
29	○	◎	○	○	△	○	○	○	○	－
30	○	◎	◎	○	△	○	○	◎	○	○
31	◎	◎	△	○	△	○	○	◎	○	○
32	○	◎	◎	◎	△	○	○	◎	○	－
33	△	△	△	△	△	△	△	○	○	－

専用：○、共用：△、専用と共用：◎、無し：×、

多目的有：○、多目的無：×その他（スペース）有：○、その他（スペース）無：－

（３）入居対象者

高齢者のみと限定している住宅は、入居年齢が 55 歳以上､60 歳以上、65 歳以上の３タイプに分かれている。

■入居対象者

	高齢者のみ	高齢者以外の入居者と住む
全体33(件)	21	12
100.0%	63.6%	36.4%

（４）保証人

■保証人

	必要	必要だが状況によって相談に応じる	不用
全体33(件)	16	15	2
100.0%	48.5%	45.5%	6.1%

「必要」では、保証人は２名必要と２件が回答し、さらに１件が札幌市在住者という条件がある。主に「絶対必要」と、「相談に応じる」の２極化になっている。

（５）１ヶ月にかかる費用（家賃、管理費、共益費をあわせたもの）

ここでは暖房費、光熱費は住宅により、定額・実費等の違いがあるので含まない（一部含んでいる住宅もある)。また、部屋の広さや階数により、家賃の違う住宅もあるが、ここでは室数の多い部屋の家賃で計算した食費については１ヶ月の定額制と、食べた分だけ支払う回数制など様々であるのでここでの費用には含んでいない(一部含んでいる住宅もある)。また、５万円未満の住宅はなく、結果からも費用にばらつきが見られた。

■費用

	件数	割合
50,000円以上75,000円未満	11	33.3%
75,000円以上100,000円未満	10	30.3%
100,000円以上125,000円未満	5	15.2%
125,000円以上150,000円未満	5	15.2%
150,000円以上	2	6.1%
全体33(件)	33	100.0%

（６）食事の提供

２食提供と３食提供では、３食提供の方が２倍以上になっている。食事を 365 日、年中無休で提供している住宅は 33 件中、８件であった。

■食費の提供

	件数	割合
2食(朝・夕食)提供	10	30.3%
3食(朝・昼・夕食)提供	23	69.7%
全33(件)	33	100.0%

（７）特別食への対応

６割以上の住宅が対応できるとしている。また､できないと回答のあった住宅でも、塩分や量、または体調への配慮をしている住宅もある。

■特別食

	件数	割合
可能	21	63.6%
不可	12	36.4%
全33(件)	33	100.0%

（８）医療機関との連携

■医療機関との連携

	件数	割合
あり	32	97.0%
なし	1	3.0%
全33(件)	33	100.0%

ほとんどの住宅は、近隣の病院・医院や同法人の病院と連携をはかっている。このうち、往診がある病院と連携しているのは、33 件中 20 件である。連携してない住宅では、入居者個人のかかりつけの医師へ連絡するということであえて連携はしていないということである。

（９）入居同士の交流の機会

■行事

■行事

	件数	割合
あり	26	78.8%
なし	6	18.2%
不明	1	3.0%
全33(件)	33	100.0%

行事を通して交流している住宅が８割近くある。行事の内容としては誕生会や敬老会、忘・新年会、クリスマス会、お花見などの季節に合わせた行事が多くなっている。

■クラブ活動

■クラブ活動

	件数	割合
あり	10	30.3%
なし	22	66.7%
不明	1	3.0%
全33(件)	33	100.0%

クラブ活動がある住宅は３割程度である。活動としては、園芸・菜園・詩吟・習字ボランティア等がある。また､地域の老人クラブに参加している入居者もいる。

Ⅳ　共同住宅に対するアンケート調査

１　アンケートの調査の概要

（１）目的

本研究を進めていくなかで、札幌市のような大都市における共同住宅と、室蘭市のような地方中小都市における共同住宅の考え方は同一とはいえないことから、室蘭市の住民の共同住宅に対する考え方を知ることは重要不可欠だと考え、室蘭市で求められる共同住宅のニーズと今後のあり方を把握するために、アンケート調査を実施することにした。

（２）調査時期

平成 14 年 12 月 1 日から 27 日まで

（３）調査方法

直接配布、一部郵送配布、直接回収、一部郵送回収

（４）調査対象

アンケートは高齢者共同住宅に関心を持つ「高齢者住宅を考える会」のメンバーをはじめ、老人クラブの会員（無作為抽出)、40 歳以上のまちづくりに興味を持つ市民の皆さんを対象に実施した。

（５）回収数

配布数は 230 部で回収数が 208 部、回収率は 90.4%となっている。

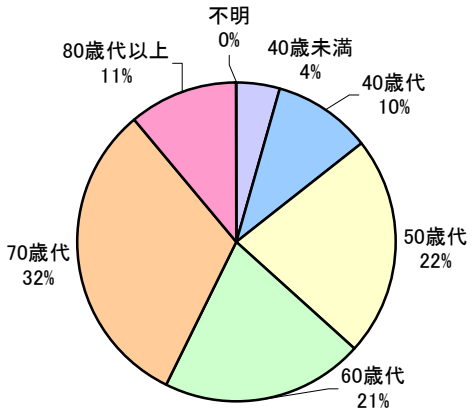
２　アンケート結果の概要

（１）回答者の属性

①　年　齢

年齢階層では 70 歳代が 31.7%と最も多く、次いで 50 歳代 22.1%となっている。60 歳以上では 63.5%となっており、80 歳以上の人も 11.1%となっている。（表４－１、図４－１）

項目	回答数(実数)	回答数(%)
40歳未満	9	4.3
40歳代	21	10.1
50歳代	46	22.1
60歳代	43	20.7
70歳代	66	31.7
80歳代以上	23	11.1
不明	0	0.0
合計	208	100.0



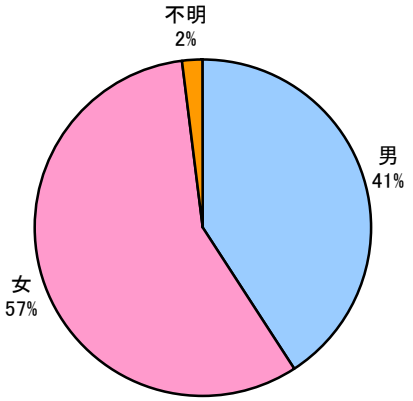
② 性　別

性別では女性が 57.2%、男性が 40.9%となっている。

（表４－２、図４－２）

表４－２

項目	回答数(実数)	回答数(%)
男	85	40.9
女	119	57.2
不明	4	1.9
合計	208	100.0



③ 職　業

職業では「無職」が 35.6%、「専業主婦」が 28.4%で、合わせると無職の人が 64%を越えている。（表４－３、図４－３）

表４－３　職業

項目	回答数(実数)	回答数(%)
会社員・団体職員	17	8.2
公務員	28	13.5
自営業	10	4.8
専業主婦	59	28.4
ｱﾙﾊﾞｲﾄ・ﾊﾟｰﾄ	14	6.7
無職	74	35.6
その他	6	2.8
不明	0	0.0
合計	208	100.0

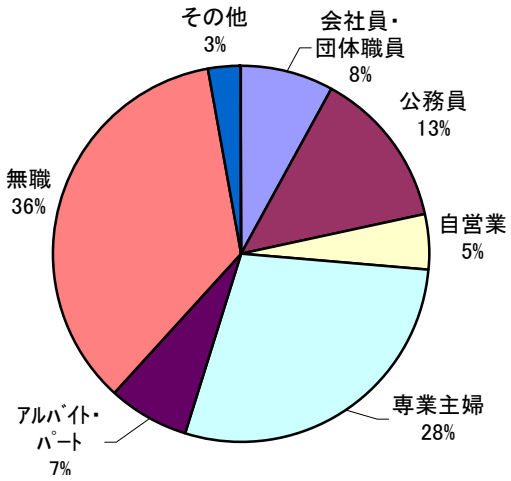


図４－３　職業

④　世帯構成

世帯構成では、「夫婦ふたり」が 47.6%と最も多く、次いで「２世代（親と子）」が 22.1%となっている。また「本人のみ」は 21.1%となっている。男女別に比較してみると、女性では「一人暮し」の割合が 15.9%と男性の 4.3%より高いことがわかる。また「夫婦ふたり」の割合は男性の 25.0%が女性の 22.1%より割合が高くなっている。

表４－４　世帯構成

	本人のみ	夫婦ふたり	2世代（親と子）	3世代（親と子と孫）	その他	不明
男性	9	52	19	3	1	1
(N＝85)	4.3	25.0	9.1	1.4	0.4	0.4
女性	33	46	26	7	3	4
(N＝119)	15.9	22.1	12.5	3.4	1.4	2.0
不明	2	1	1	0	0	0
(N＝4)	0.9	0.4	0.4	0.0	0.0	0.0
合計	44	99	46	10	4	5
(N＝208)	21.1	47.6	22.1	4.8	2.0	2.4

＊上段　実数／下段　割合

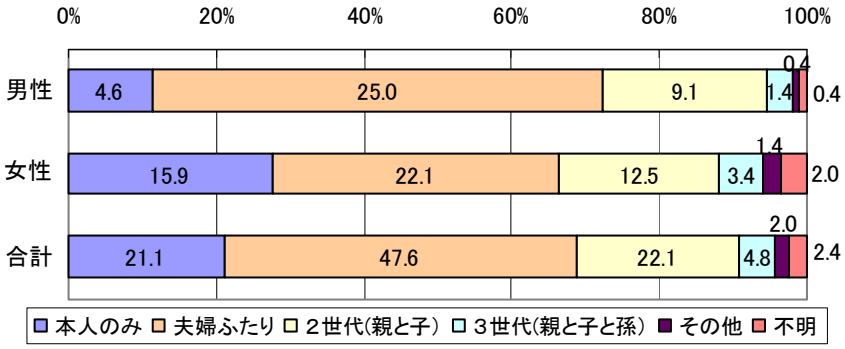


図４－４　世帯構成

⑤　現在の居住形態

現在の居住形態は、一戸建持家が 75.5%と最も多い。住宅を所有している人が８割近くとなっている。

表４－５　居住形態

項目	回答数(実数)	回答数(%)
一戸建持家	157	75.5
一戸建借家	8	3.8
分譲マンション	4	1.9
賃貸マンション・ｱﾊﾟｰﾄ	12	5.8
公営住宅	17	8.2
社宅	7	3.4
間借り	0	0.0
その他	3	1.4
不明	0	0.0
合計	208	100.0

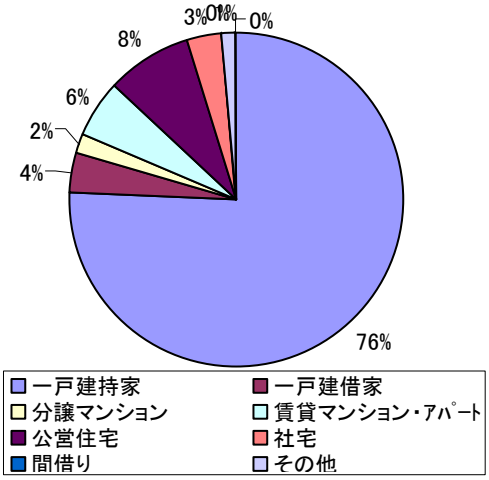


図４－５　居住形態

⑥　現在の住宅での居住年数

現在の住宅での居住年数では、「20 年以上」が 61.1%と最も多く、次いで「10～20 年未満」が 20.2%となっており、合わせると 10 年以上が 8 割を超えている。

表４－６　居住年数

項目	回答数(実数)	回答数(%)
3年未満	11	5.2
3～10年未満	28	13.5
10～20年未満	42	20.2
20年以上	127	61.1
不明	0	0.0
合計	208	100.0

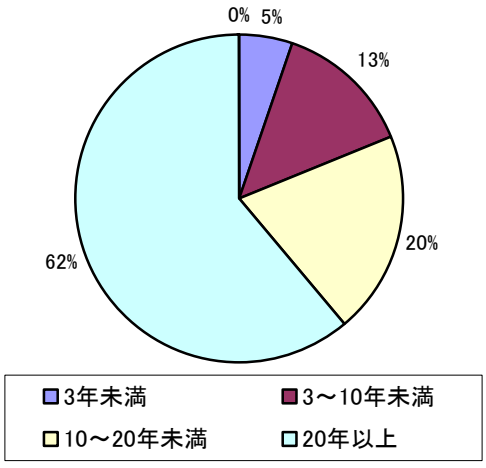


図４－６　居住年数

⑦　現在の健康状態

現在の健康状態のめやすとして、「どのくらいの割合で病院へ行きますか」という問いをしたところ、「月に 1,2 回程度」が 42.8%と最も多かった。

表４－７　現在の健康状態

項目	回答数(実数)	回答数(%)
ほぼ毎日	2	1.0
週1,2回程度	18	8.7
月1,2回程度	89	42.8
半年に1,2回程度	30	14.4
年に1,2回程度	50	24.0
その他	18	8.7
不明	1	0.4
合計	208	100.0

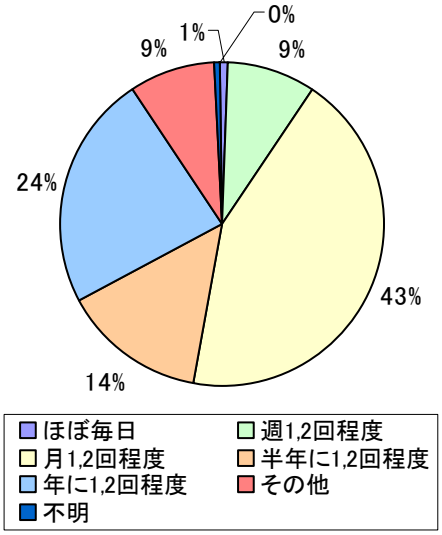
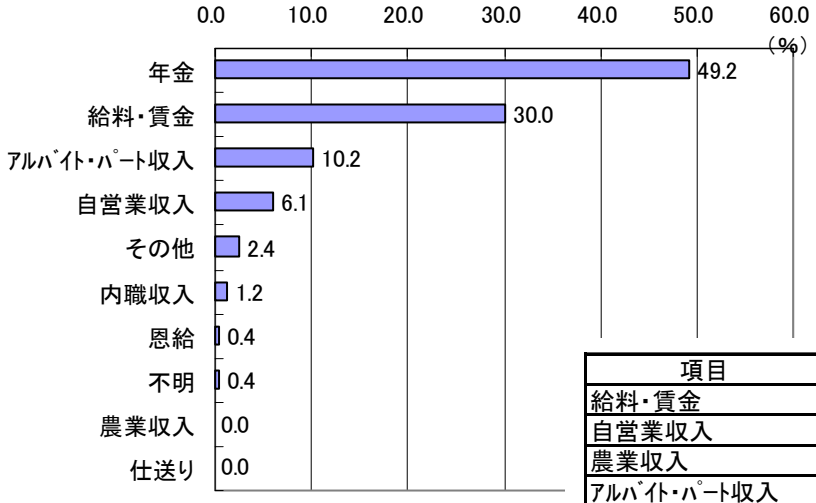


図４－７　現在の健康状態

⑧　**現在の収入源**（配偶者に収入がある場合はそれを含む）：複数回答（N＝246）

現在の収入源は、「年金」が 49.2%とほぼ半数を占め、次いで「給料・賃金」が 30.0%であった。（図４－８、表４－８）



項目	回答数(実数)	回答数(%)
給料・賃金	74	30.0
自営業収入	15	6.1
農業収入	0	0.0
ｱﾙﾊﾞｲﾄ・ﾊﾟｰﾄ収入	25	10.2
内職収入	3	1.2
年金	121	49.2
仕送り	0	0.0
恩給	1	0.4
その他	6	2.4
不明	1	0.4

（２） 転居の可能性

① 住まいを移る理由として考えられるもの：複数回答（N＝314）

住まいを移る理由では、「身体面での不安が大きくなったとき」が 43.3%と最も多く、次いで「配偶者の入院・死去・施設への入所などで、ひとり暮しになったとき」が 31.3%となっている。

表４－９ 転居の可能性

項目	回答数(実数)	回答数(%)
身体面での不安が大きくなったとき	90	43.3
配偶者の入院・死去・施設への入居などで、ひとり暮しになったとき	65	31.3
移りたくない	54	26.0
現在の住宅が不便になったとき（広さや使い勝手など）	34	16.3
子供（又は親）と同居することになったとき	21	10.1
不明	16	7.7
退職などで、現在の土地で暮らす必要がなくなったとき	14	6.7
子供（又は親）との同居が負担になったとき	13	6.3
施設に居ることができなくなったとき	6	2.9
その他	1	0.5

性別でみると、「身体面での不安が大きくなったとき」がそれぞれ男性 42.4%、女性 42.9%と最も多くなっており、男女差はほとんどない。また「移りたくない」、「その他」、「不明」を除いてみると、次には「配偶者の入院・死去・施設への入居などで、ひとり暮しになったとき」がそれぞれ多いが、男性 37.6%、女性 26.8%と男性の方が若干多い結果になっている。

男性では「退職などで,現在の土地で暮らす必要がなくなったとき」が 12.9%と女性 2.5%に比べて多くなっている。

表４－１０

	ひとり暮しになったとき	施設に居ることができなくなったとき	身体面での不安が大きくなったとき	現在の住宅が不便になったとき	子供と同居することになったとき	子供との同居が負担になったとき	現在の土地で暮らす必要がなくなったとき	移りたくない	その他	不明
男性	32	0	36	17	10	2	11	20	1	3
(N=85)	37.6	0.0	42.4	20.0	11.8	2.4	12.9	23.5	1.1	3.5
女性	32	5	51	17	11	10	3	33	0	13
(N=119)	26.8	4.2	42.9	14.3	9.2	8.4	2.5	27.7	0.0	10.9
不明	1	1	3	0	0	1	0	1	0	0
(N=4)	25.0	25.0	75.0	0.0	0.0	25.0	0.0	25.0	0.0	0.0
合計	65	6	90	34	21	13	14	54	1	16
(N=314)	20.7	1.9	28.7	10.8	6.7	4.1	4.5	17.2	0.3	5.1

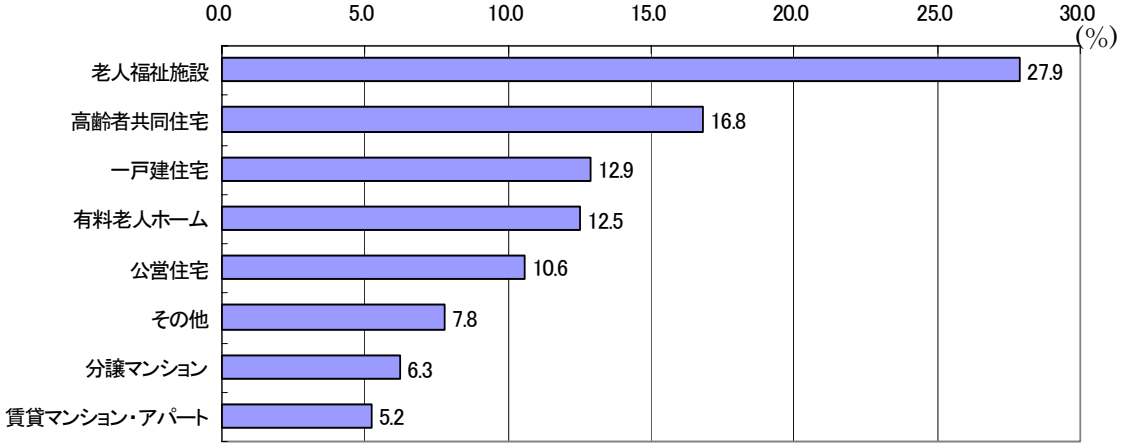
＊上段 実数／下段 割合

（３）老後の住まいに関する希望

①　今後（老後）、住まいを移る場合に希望する居住形態

今後（老後）に望ましいと考える居住形態では、「老人福祉施設」が最も多く 27.9%、次に「高齢者共同住宅」が 16.8%となっている。（表４－１１、図４－９、表４－１２）

項目	回答数（実数）	回答数（%）
公営住宅	22	10.6
老人福祉施設	58	27.9
一戸建住宅	27	12.9
分譲マンション	13	6.3
賃貸マンション・アパート	11	5.2
高齢者共同住宅	35	16.8
有料老人ホーム	26	12.5
その他	3	7.8
不明	13	6.3
合計	208	100.0



	公営住宅	老人福祉施設	一戸建住宅	分譲マンション	賃貸マンション・アパート	高齢者共同住宅	有料老人ホーム	その他	不明
60歳未満	9	15	15	11	7	10	7	1	1
(N＝76)	11.8	19.7	19.7	14.5	9.2	13.3	9.2	1.3	1.3
60歳代	7	9	4	2	1	11	8	0	1
(N＝43)	16.3	21.0	9.3	4.3	2.3	25.6	18.6	0.0	2.3
70歳代	6	21	5	0	2	12	10	2	8
(N＝66)	9.1	31.8	7.6	0.0	3.0	18.2	15.2	3.0	12.1
80歳代以上	0	13	3	0	1	2	1	0	3
(N＝23)	0.0	56.5	13.0	0.0	4.3	8.7	4.3	0.0	13.0
不明	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(N＝0)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
合計	22	58	27	13	11	35	26	3	13
(N＝208)	10.6	27.9	12.9	6.3	5.2	16.8	12.5	7.8	6.3

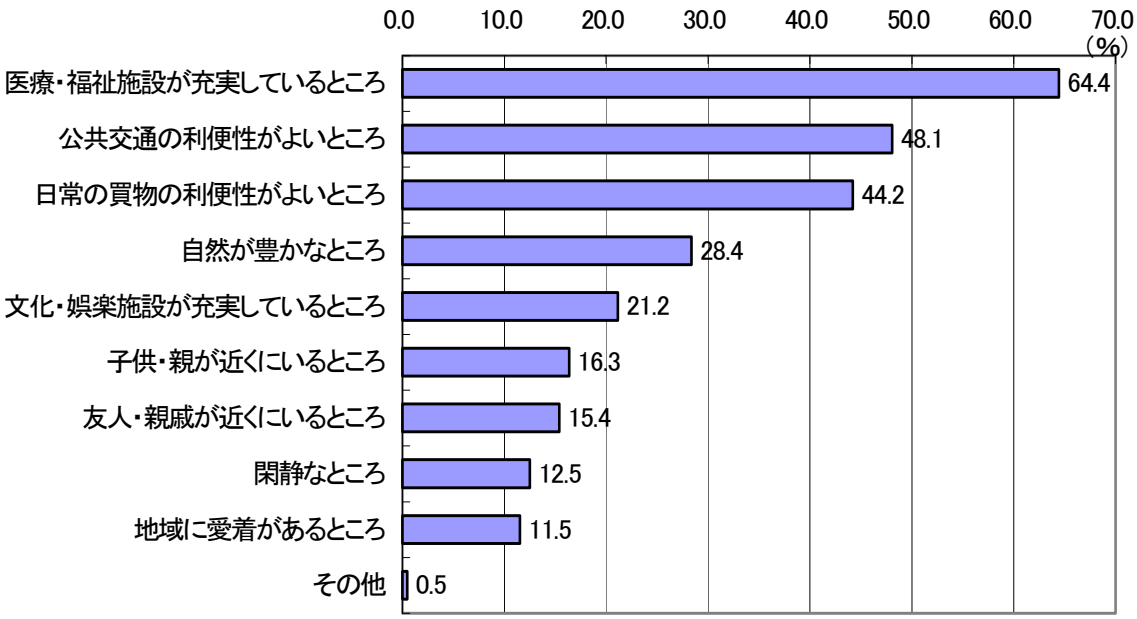
＊上段　実数／下段　割合

今後（老後）に望ましいと居住形態を年代別にみると、「老人福祉施設」、「有料老人ホーム」はどちらも年代が高くなるにつれて、割合も高くなっている。逆に、「分譲マンション」は 60 歳未満で多くなっている。「高齢者共同住宅」は、60 歳未満で 13.3%、60 歳代で 25.6%、70 歳代で 15.2%、80 歳以上で 4.3%となっている。

（４）老後の周辺環境に関する希望

① 周辺環境に関する希望：３つまでの複数回答（N＝550）

項目	回答数(実数)	回答数(%)
自然が豊かなところ	59	28.4
閑静なところ	26	12.5
地域に愛着があるところ	24	11.5
友人・親戚が近くにいるところ	32	15.4
子供・親が近くにいるところ	34	16.3
公共交通の利便性がよいところ	100	48.1
日常の買物の利便性がよいところ	92	44.2
医療・福祉施設が充実しているところ	134	64.4
文化・娯楽施設が充実しているところ	44	21.2
その他	1	0.5
不明	4	1.9



今後（老後）の住まいの周辺環境に関する希望では、「医療・福祉施設が充実しているところ」が 64.4%と最も多く、次に「公共交通の利便性がよいところ」が 48.1%と多い。

今後（老後）の住まいの周辺環境に関する希望を、健康状態別にみる。

ここでは、病院へ行く割合を「ほぼ毎日」と「週１、２回程度」を『よく行く』、「月１、２回程度」と「半年に１、２回程度」を『たまに行く』、「年１、２回程度」と「その他」を『ほとんど行かない』と３つに分けた。

「医療・福祉施設が充実しているところ」については、『よく行く』が 70.0%と最も高く、次いで『たまに行く』が 67.2%であり医療機関を重要視していることが表れている。また「友人・親戚が近くにいるところ」と「子供・親が近くにいるところ」の両方についても『よく行く』がそれぞれ 30.0%、20.0%と最も高くなっており、身近に知り合いが住むことを望み、いざという時の安心感を求めていることがわかる。

表４－１４

Q3 環境 / F7 病院	自然が豊かなところ	閑静なところ	地域に愛着があるところ	友人・親戚が近くにいるところ	子供・親が近くにいるところ	公共交通の利便性がよいところ	日常の買物の利便性がよいところ	医療・福祉施設が充実しているところ	文化・娯楽施設が充実しているところ	その他	不明
よく行く（N＝20）	3 15.0%	2 10.0%	2 10.0%	6 30.0%	4 20.0%	7 35.0%	7 35.0%	14 70.0%	3 15.0%	0 0.0%	0 0.0%
たまに行く（N＝119）	33 27.7%	11 9.2%	13 10.9%	17 14.3%	17 14.3%	55 46.2%	48 40.3%	80 67.2%	28 23.5%	1 0.8%	4 3.4%
ほとんど行かない（N＝68）	23 33.8%	13 19.1%	8 11.8%	9 13.2%	13 19.1%	37 54.4%	36 52.9%	40 58.8%	13 19.1%	0 0.0%	0 0.0%
不明（N＝1）	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計（N＝208）	59 28.4%	26 12.5%	24 11.5%	32 15.4%	34 16.3%	100 48.1%	92 44.2%	134 64.4%	44 21.2%	1 0.5%	4 1.9%

＊上段　実数／下段　割合

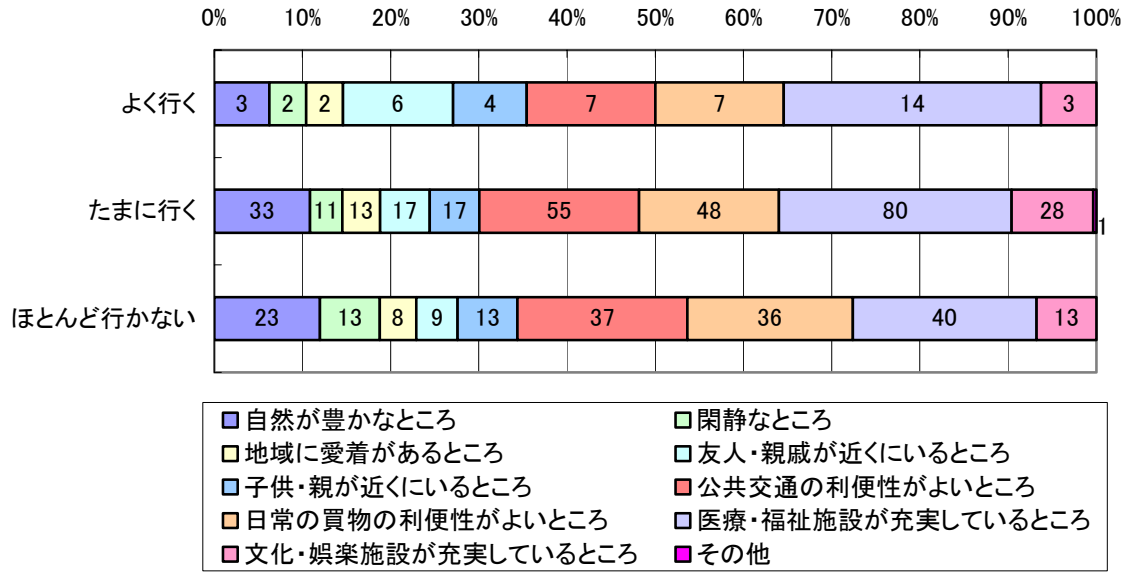


図４－１１

（５）老後の同居者に関する希望と予定

① 今後（老後）、誰と一緒に暮らしたいか

今後（老後）、誰と一緒に暮らしたいかの問いでは、「夫婦ふたりで暮らしたい」が 55.3%と最も多く、次いで「子供家族と一緒に暮らしたい」が 15.9%となっている。

また「ひとりで暮らしたい」は 13.9%であった。

表４－１５

項目	回答数（実数）	回答数（%）
ひとりで暮らしたい	29	13.9
夫婦で暮らしたい	115	55.3
子ども家族と一緒に暮らしたい	33	15.9
兄弟・親戚と一緒に暮らしたい	3	1.4
友人・知人と一緒に暮らしたい	6	2.9
その他	9	4.3
不明	13	6.3
合計	208	100.0

現在の世帯構成が「本人のみ」「夫婦ふたり」の場合、男女別でみると、「本人のみ」では、女性では 39.3%、男性では 22.2%（9 人中 2 人）となっている。また、「友人・知人と一緒に暮らしたい」が男性では 0.0%に対して女性は 9.1%（33 人中 3 人）となっている。

また、「夫婦ふたり」では男女とも「夫婦ふたりで暮らしたい」が最も多く、男性では 82.7%、女性では 76.1%となっている。

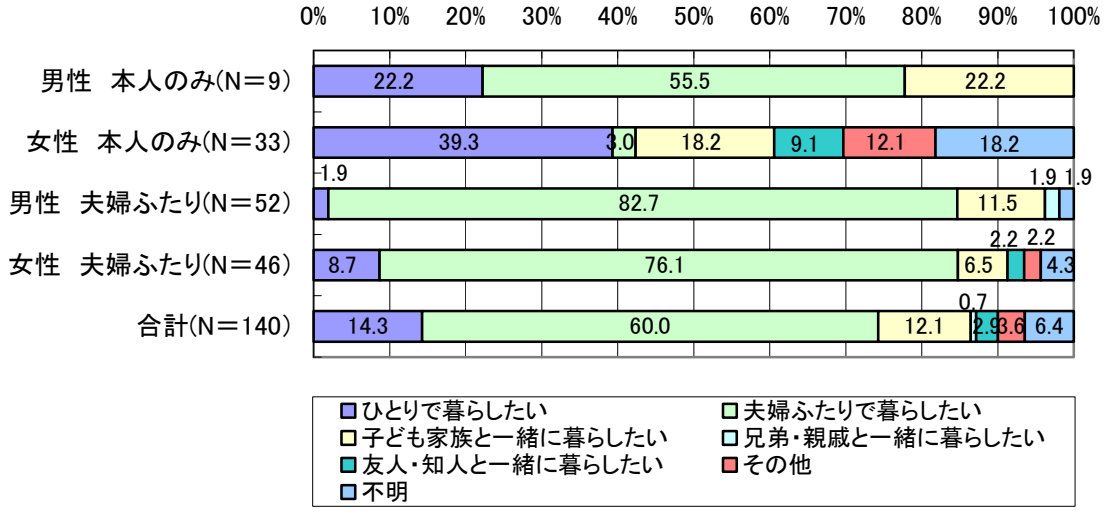


図４－１２

② 今後（老後)、誰と一緒に暮らす予定か

今後（老後)、実際に暮らす予定の人としては、「夫婦ふたりで暮らす」が 48.6%と最も多く、次いで「まだわからない」が 19.2%となっている。「ひとりで暮らす」は 13.0%となっている。

表４－１６

項目	回答数(実数)	回答数(%)
ひとりで暮らす	27	13.0
夫婦ふたりで暮らす	101	48.6
子ども家族と一緒に暮らす	23	11.1
兄弟・親戚と一緒に暮らす	1	0.5
友人・知人と一緒に暮らす	2	1.0
その他	3	1.4
まだわからない	40	19.2
不明	11	5.2
合計	208	100.0

Ｑ４－１で尋ねた同居者希望者別にみると、「ひとりで暮らしたい」では 58.6%、「夫婦ふたりで暮らしたい」では 77.4%が、「子ども家族と一緒に暮らしたい」では 39.4%が予定と希望が一致している。一方「兄弟・親戚と一緒に暮らしたい」では 3 人中 1 人、「友人・知人と一緒に暮らしたい」では 6 人中 2 人となっており、他に比べ予定と希望の一致が少ない。

表４－１７

Q4－2 予定 / Q4－1 希望	ひとりで暮らす	夫婦ふたりで暮らす	子ども家族と一緒に暮らす	兄弟・親戚と一緒に暮らす	友人・知人と一緒に暮らす	その他	まだわからない	不明
ひとりで暮らしたい	17	2	3	0	0	1	6	0
(N＝29)	58.6	6.9	10.3	0.0	0.0	3.4	20.7	0.0
夫婦ふたりで暮らしたい	3	89	2	0	0	0	18	3
(N＝115)	2.6	77.4	1.7	0.0	0.0	0.0	15.7	2.6
子ども家族と一緒に暮らしたい	3	7	13	0	0	0	9	1
(N＝33)	9.1	21.2	39.4	0.0	0.0	0.0	27.3	3.0
兄弟・親戚と一緒に暮らしたい	0	0	2	1	0	0	0	0
(N＝3)	0.0	0.0	66.7	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0
友人・知人と一緒に暮らしたい	1	1	1	0	2	0	1	0
(N＝6)	16.7	16.7	16.7	0.0	33.3	0.0	16.7	0.0
その他	1	1	1	0	0	2	4	0
(N＝9)	11.1	11.1	11.1	0.0	0.0	22.2	44.4	0.0
不明	2	1	1	0	0	0	2	7
(N＝13)	15.4	7.7	7.7	0.0	0.0	0.0	15.4	53.8
合計	27	101	23	1	2	3	40	11
(N＝208)	13.0	48.6	11.1	0.5	1.0	1.4	19.2	5.3

＊上段　実数／下段　割合

（６）「高齢者共同住宅」に関する考え方

ここからは、「高齢者共同住宅」を以下のように提示したうえで、質問を設けた。

○　民間事業者が運営する、高齢者を対象とした賃貸集合住宅である
○　入居者の個室とは別に、食堂や娯楽室などの共用室がある
○　要望に応じて、食事提供や家事代行、福祉・医療サービスなどの紹介を受けることができる

①　「高齢者共同住宅」とは知っているか

高齢者共同住宅への関心を尋ねた、「高齢者共同住宅」とは何か知っているかの問いには、「よく知っている」が 12.0%、「知っている」が 38.0%、「聞いたことがある」が 37.0%、「知らない」が 8.7%であった。（表４－１８、図４－１３）

表４－１８

項目	回答数（実数）	回答数（%）
よく知っている	25	12.0
知っている	79	38.0
聞いたことがある	77	37.0
知らない	18	8.7
不明	9	4.3
合計	208	100.0

関心度を年代別にみると、70 歳代で「よく知っている」が 9.1%、「知っている」が 50.0%と、高齢者共同住宅に関心を持っている人が半数を越える。

「よく知っている」の項目では 60 歳未満が 16.3%と最も多く、反対に「知らない」の項目では 80 歳代以上が 30.4%となっている。

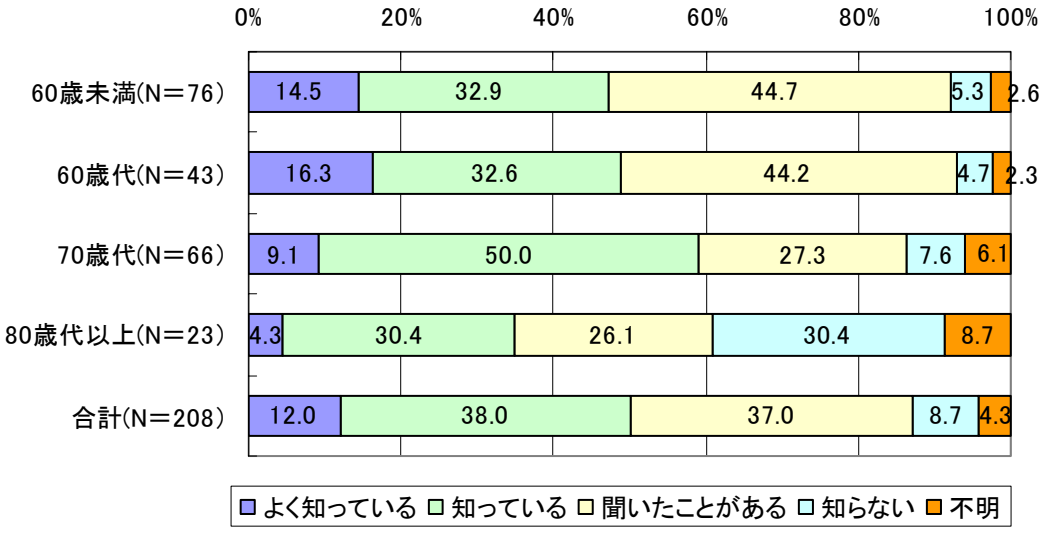


図４－１３

② 「高齢者共同住宅」の利点だと思うもの：複数回答（N＝575）

もし高齢者共同住宅に暮らす場合、どのような利点があると思うかとの問い方をした。複数回答で３つまで選択し、順位をつけて頂いた。

利点として、「いざという時の安心感がある」が 158 人(208 人中)で最も多く、次いで「個室なのでプライバシーが保てる」が 117 人、「ひとりではなく、淋しくない」が 101 人となっている。

表４－１９

項目＼順位	1	2	3
ひとりではなく、淋しくない（N＝101）	65 31.3%	13 6.3%	23 11.1%
いざという時の安心感がある（N＝158）	87 41.8%	52 25.0%	19 9.1%
家族などに気兼ねせず、気楽に住める（N＝82）	12 5.8%	49 23.6%	21 10.1%
食事の準備をする手間をはぶくことができる（N＝82）	14 6.7%	36 17.3%	32 15.4%
個室なのでプライバシーが保てる（N＝117）	17 8.2%	35 16.8%	65 31.3%
入居条件や生活の規制が厳しくない（N＝35）	2 1.0%	8 3.8%	25 12.0%

＊上段　実数／下段　割合

利点を順位別にみると、１ 位・２位は「いざという時の安心感がある」が最も多く 87 人(208 人中)、52 人。３位は「個室なのでプライバシーが保てる」が最も多く 65 人であった。

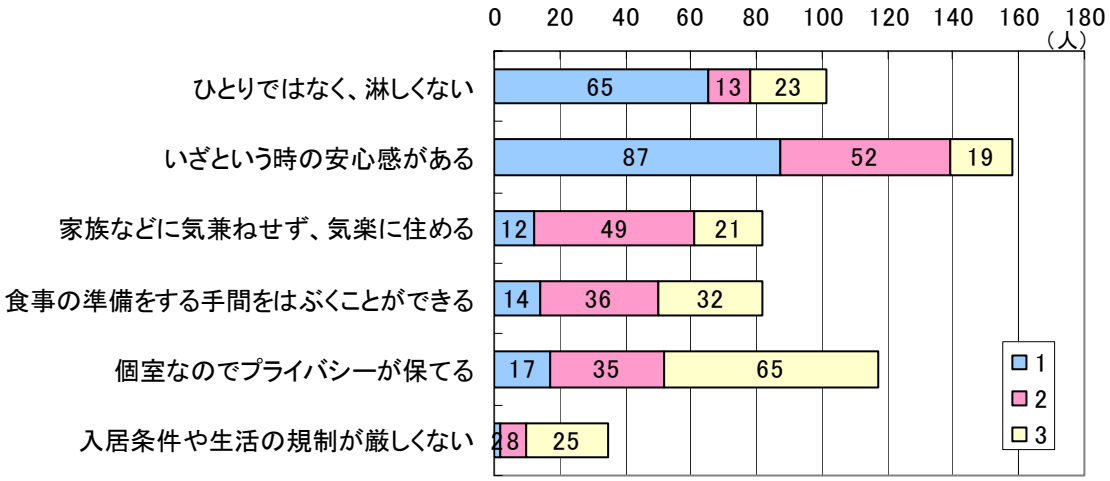


図４－１４

③　「高齢者共同住宅」の欠点や不安だと思うもの：複数回答（N＝538）

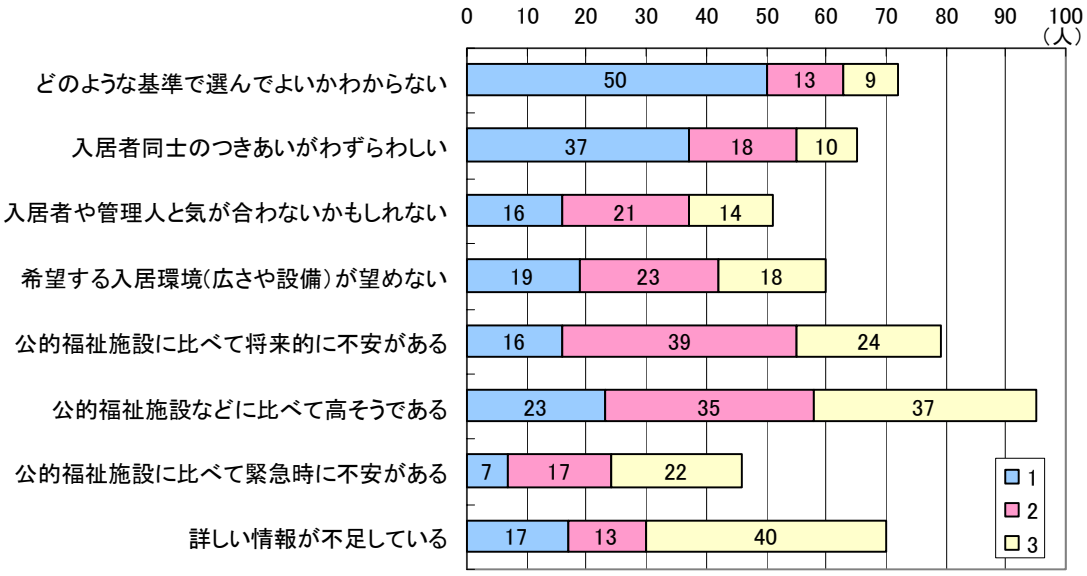
高齢者共同住宅の不安・欠点では、「公的福祉施設に比べて高そうである」が 95 人(208 人中)と最も多く、次いで「公的福祉施設などに比べて将来的な保証に不安がある」が 79 人、「どのような基準で選んでよいかわからない」が 72 人となっている。

順位別にみると、１位は「どのような基準で選んでよいかわからない」が最も多く 50 人(208 人中)、２位は「公的福祉施設などに比べて将来的な保証に不安がある」で 39 人、３位は「詳しい情報が不足している」で 40 人であった。（図４－１５）

表４－２０

項目＼順位	1	2	3
どのような基準で選んでよいかわからない (N＝72)	50 24.0%	13 6.3%	9 4.3%
入居者同士のつきあいがわずらわしい (N＝65)	37 17.8%	18 8.7%	10 4.8%
入居者や管理人と気が合わないかもしれない (N＝51)	16 7.7%	21 10.1%	14 6.7%
希望する入居環境(部屋の広さや設備)が望めない (N＝60)	19 9.1%	23 11.1%	18 8.7%
公的福祉施設などに比べて将来的な保証に不安がある (N＝79)	16 7.7%	39 18.8%	24 11.5%
公的福祉施設などに比べて高そうである (N＝95)	23 11.1%	35 16.8%	37 17.8%
公的福祉施設などに比べて緊急時の体制に不安がある (N＝46)	7 3.4%	17 8.2%	22 10.6%
詳しい情報が不足している (N＝70)	17 8.2%	13 6.3%	40 19.2%

＊上段　実数／下段　割合



（７）高齢者共同住宅の暮らし方に関する希望

①　高齢者共同住宅で暮らす場合に望ましいと思う、一棟あたりの人数

高齢者共同住宅で暮らす場合に望ましいと思う人数では、「5～10 人」が 37.0%と最も多く、次いで「5 人未満」が 33.2%となっている。

表４－２０

項目	回答数（実数）	回答数（%）
5人未満	69	33.2
5～10人	77	37.0
11～15人	31	14.9
16人以上	10	4.8
不明	21	10.1
合計	208	100.0

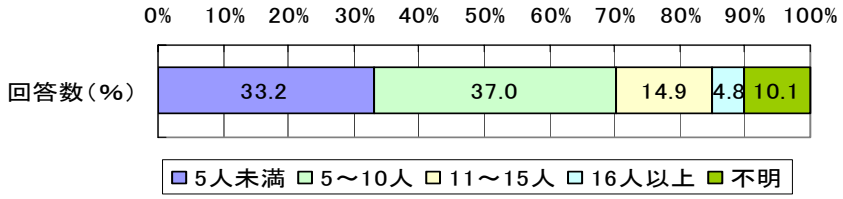


図４－１６

②　入居者同士のつきあいへの参加希望

入居者同士のつきあいでは、「食事を一緒にとる」では「積極的に参加したい」が 33.3%、「できるだけ参加したい」が 27.3%と参加意思率が 60.6%となっている。また「誕生日・敬老会などのイベント」、「お花見など季節に応じたイベント」の参加意思率は共に 61.0%となっている。また「相互介助」の参加意思率は 57.0%、「趣味・サークル活動」の参加意思率は 55.1%となっている。逆に「買物など一緒に外出する」、「温泉などに小旅行する」、「ガーデニング(菜園を含む)」については、参加意思率は５割に満たなかった。

表４－２２

	積極的に参加したい	できるだけ参加したい	どちらでもよい	あまり参加したくない	参加したくない	全体	参加意思率	平均
食事を一緒にとる	33.3	27.3	27.3	6.6	5.6	198	60.6	3.76
誕生日・敬老会などのイベント	24.0	37.0	26.5	7.0	5.5	200	61.0	3.67
お花見など季節に応じたイベント	29.5	31.5	30.5	4.5	4.0	200	61.0	3.78
買物など一緒に外出する	13.3	23.1	33.8	19.5	10.3	195	36.4	3.10
温泉など小旅行をする	18.1	30.7	31.7	12.6	7.0	199	48.8	3.40
趣味・サークル活動	23.0	32.1	31.1	9.7	4.1	196	55.1	3.60
ガーデニング(菜園も含む)	17.4	31.6	30.1	11.2	9.7	196	49.0	3.36
相互介助	23.3	33.7	28.5	8.8	5.7	193	57.0	3.60

＊上記の数値は全体(実数)を除いてすべて比率

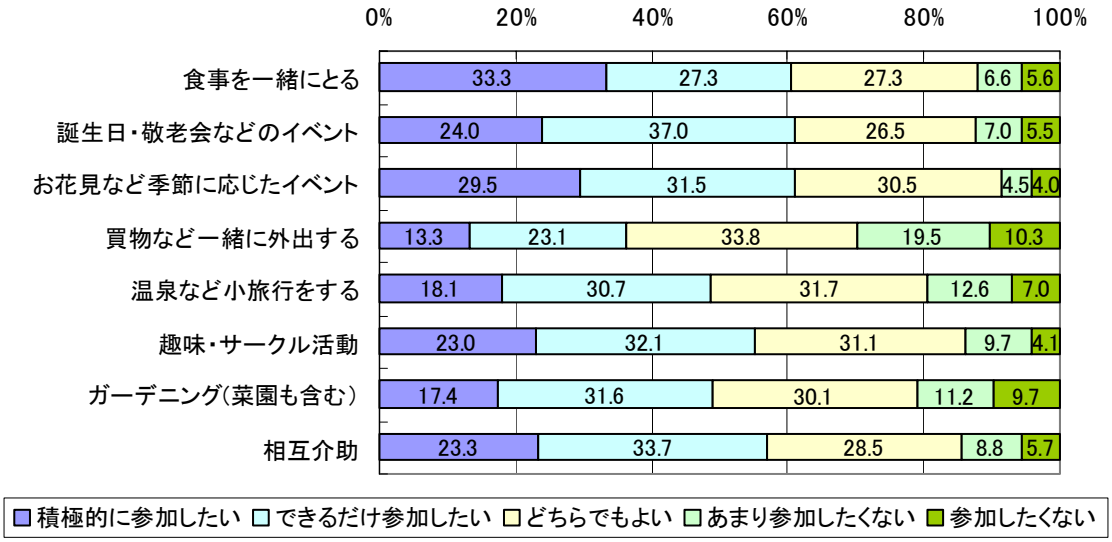


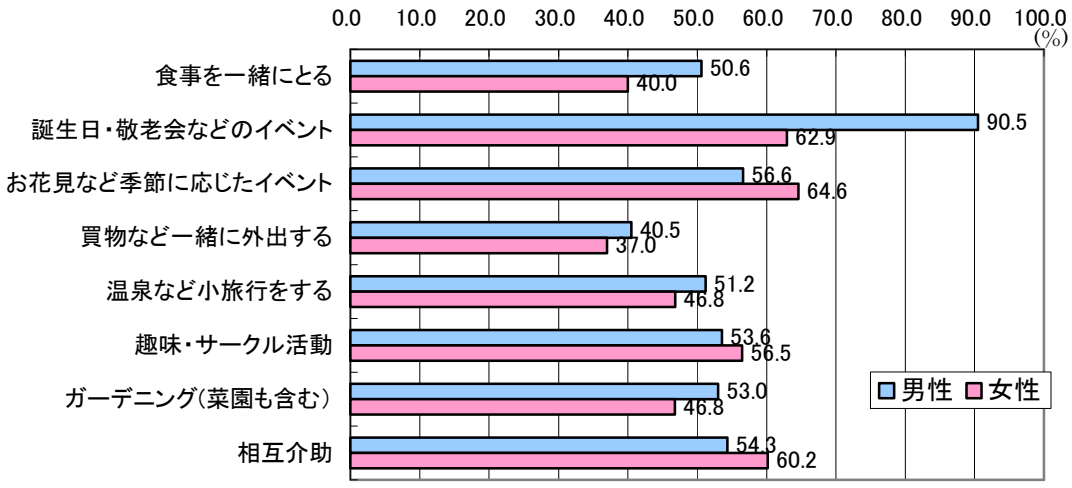
図４－１７

男女別に「積極的に参加したい」、「できるだけ参加したい」の合計を比較すると、「食事を一緒にとる」、「誕生会・敬老会などのイベント」では男性の方が参加希望の割合が多くなっている。逆に、「お花見など季節の応じたイベント」、「相互介助」については女性の方が多くなっている。（表４－２３、図４－１８）

表４－２３

	食事を一緒にとる	誕生日・敬老会などのイベント	お花見など季節に応じたイベント	買物など一緒に外出する	温泉など小旅行をする	趣味・サークル活動	ガーデニング(菜園も含む)	相互介助
男性	42(N＝83) 50.6	76(N＝84) 90.5	47(N＝83) 56.6	34(N＝84) 40.5	43(N＝84) 51.2	45(N＝84) 53.6	44(N＝83) 53.0	44(N＝81) 54.3
女性	46(N＝115) 40.0	73(N＝116) 62.9	73(N＝113) 64.6	40(N＝108) 37.0	52(N＝111) 46.8	61(N＝108) 56.5	51(N＝109) 46.8	65(N＝108) 60.2

＊上段　実数／下段　割



次に、入居者同士のつきあいを項目別にクロス集計によって比較してみる。

ａ）　Ｑ９「つきあい」とＱ3「住まいを移る時の環境」

食事を一緒に取る

『食事を一緒に取ることに参加したい』人では、「友人・親戚が近くにいるところ」、「医療･福祉施設が充実しているところ」、「文化・娯楽施設が充実しているところ」について最も多くなっている。逆に、「自然が豊かなところ」、「公共交通の利便性がよいところ」、「子供・親が近くにいるところ」は『参加したくない』人が多くなっている。

表４－２４

Q3 / Q9	自然が豊かなところ	閑静なところ	地域に愛着があるところ	友人・親戚が近くにいるところ	子供・親が近くにいるところ	公共交通の利便性がよいところ	日常の買物の利便性がよいところ	医療・福祉施設が充実しているところ	文化・娯楽施設が充実しているところ	その他	不明
参加したい（N＝318）	27 8.5%	13 4.1%	14 4.4%	22 6.9%	22 6.9%	61 19.2%	47 14.8%	83 26.1%	27 8.5%	0 0.0%	2 0.6%
どちらでもよい（N＝170）	25 14.7%	9 5.3%	9 5.3%	7 4.1%	7 4.1%	26 15.3%	33 19.4%	40 23.5%	12 7.1%	0 0.0%	2 1.2%
参加したくない（N＝62）	7 11.3%	4 6.5%	1 1.6%	3 4.8%	5 8.1%	13 21.0%	12 19.4%	11 17.7%	5 8.1%	1 1.6%	0 0.0%

＊上段　実数／下段　割合

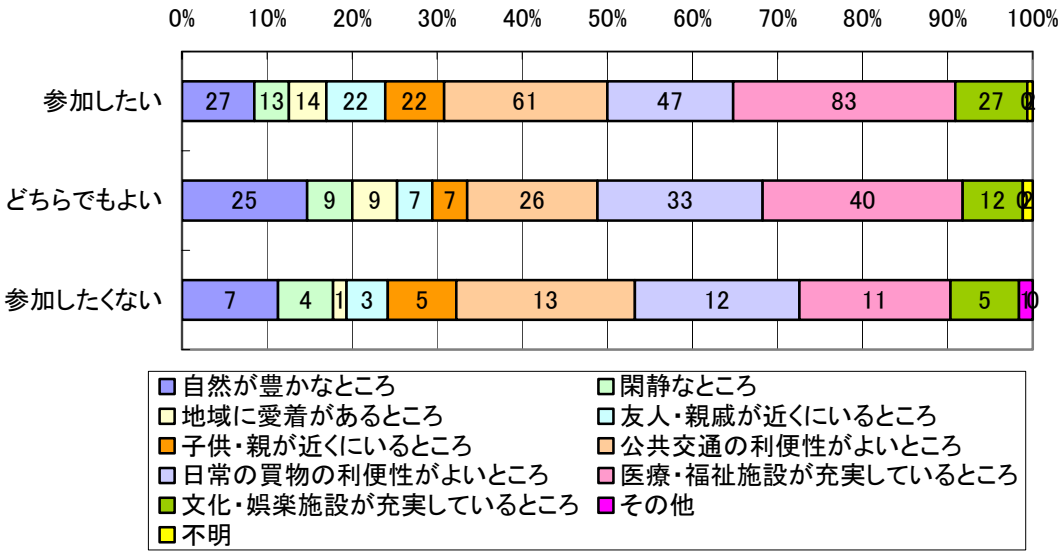


図４－１９

誕生日・敬老会などのイベント

『誕生会・敬老会などのイベントに参加したい』においては「地域に愛着があるところ」、「公共交通の利便性がよいところ、」が最も多くなっている。

表４－２５

Q9＼Q3	自然が豊かなところ	閑静なところ	地域に愛着があるところ	友人・親戚が近くにいるところ	子供・親が近くにいるところ	公共交通の利便性がよいところ	日常の買物の利便性がよいところ	医療・福祉施設が充実しているところ	文化・娯楽施設が充実しているところ	その他	不明
参加したい（N＝323）	31 9.6%	12 3.7%	15 4.6%	19 5.9%	19 5.9%	60 18.6%	48 14.9%	86 26.6%	31 9.6%	0 0.0%	2 0.6%
どちらでもよい（N＝160）	21 13.1%	12 7.5%	6 3.8%	10 6.3%	9 5.6%	28 17.5%	29 18.1%	35 21.9%	8 5.0%	0 0.0%	2 1.3%
参加したくない（N＝67）	7 10.4%	2 3.0%	3 4.5%	3 4.5%	6 9.0%	12 17.9%	15 22.4%	13 19.4%	5 7.5%	1 1.5%	0 0.0%

＊上段　実数／下段　割合

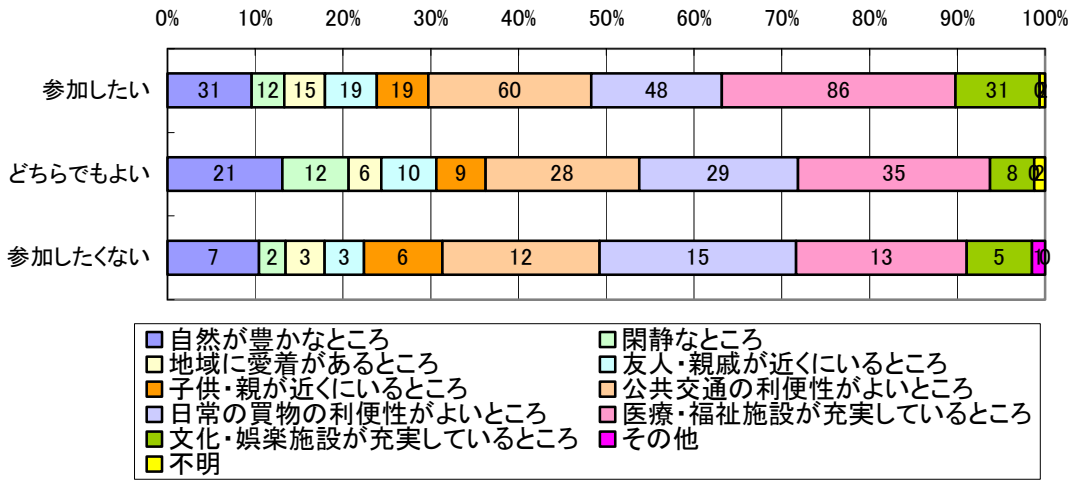


図４－２０

お花見など季節に応じたイベント

『お花見など季節に応じたイベントに参加したい』の特徴は、「友人・親戚が近くにいるところ」、「子供・親が近くにいるところ」が最も多くなっている。

表４－２６

Q9＼Q3	自然が豊かなところ	閑静なところ	地域に愛着があるところ	友人・親戚が近くにいるところ	子供・親が近くにいるところ	公共交通の利便性がよいところ	日常の買物の利便性がよいところ	医療・福祉施設が充実しているところ	文化・娯楽施設が充実しているところ	その他	不明
参加したい（N＝324）	32 9.9%	12 3.7%	13 4.0%	20 6.2%	25 7.7%	56 17.3%	47 14.5%	84 25.9%	32 9.9%	0 0.0%	3 0.9%
どちらでもよい（N＝182）	21 11.5%	12 6.6%	10 5.5%	10 5.5%	6 3.3%	36 19.8%	36 19.8%	43 23.6%	7 3.8%	0 0.0%	1 0.5%
参加したくない（N＝44）	6 13.6%	2 4.5%	1 2.3%	2 4.5%	3 6.8%	8 18.2%	9 20.5%	7 15.9%	5 11.4%	1 2.3%	0 0.0%

＊上段　実数／下段　割合

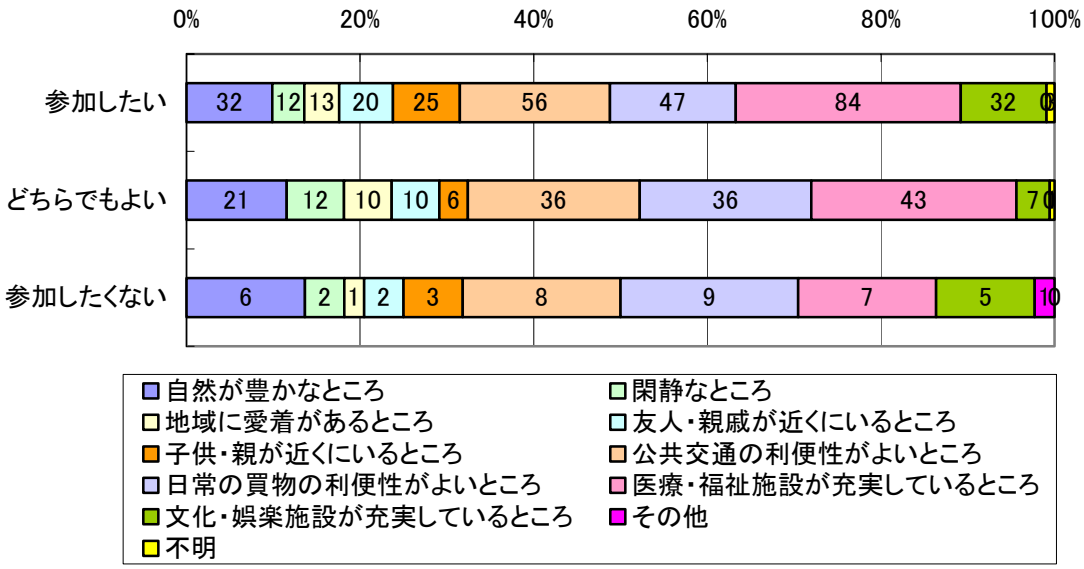


図４－２１

買物など一緒に外出する

『買物など一緒に外出することに参加したい』は、「子供・親が近くにいるところ」と「公共交通の利便性がよいところ」、「文化・娯楽施設が充実しているところ」において最も高い。

表４－２７

Q9＼Q3	自然が豊かなところ	閑静なところ	地域に愛着があるところ	友人・親戚が近くにいるところ	子供・親が近くにいるところ	公共交通の利便性がよいところ	日常の買物の利便性がよいところ	医療・福祉施設が充実しているところ	文化・娯楽施設が充実しているところ	その他	不明
参加したい（N＝169）	16 9.5%	4 2.4%	7 4.1%	10 5.9%	12 7.1%	31 18.3%	28 16.6%	48 28.4%	10 5.9%	0 0.0%	3 1.8%
どちらでもよい（N＝218）	29 13.3%	14 6.4%	9 4.1%	9 4.1%	13 6.0%	40 18.3%	40 18.3%	48 22.0%	15 6.9%	0 0.0%	1 0.5%
参加したくない（N＝163）	14 8.6%	8 4.9%	8 4.9%	13 8.0%	9 5.5%	29 17.8%	24 14.7%	38 23.3%	19 11.7%	1 0.6%	0 0.0%

＊上段　実数／下段　割合

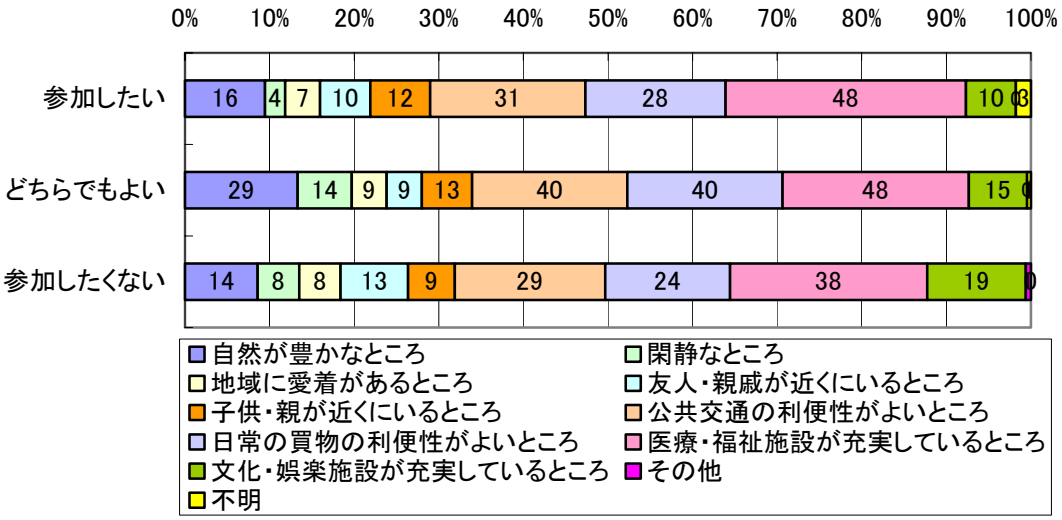


図４－２２

温泉など小旅行をする

『温泉などの小旅行に参加したい』においては、他の項目と異なり「自然が豊かなところ」が『どちらでもよい』、『参加したくない』と同じように高くなっている。

表４－２８

Q9＼Q3	自然が豊かなところ	閑静なところ	地域に愛着があるところ	友人・親戚が近くにいるところ	子供・親が近くにいるところ	公共交通の利便性がよいところ	日常の買物の利便性がよいところ	医療・福祉施設が充実しているところ	文化・娯楽施設が充実しているところ	その他	不明
参加したい（N＝255）	26 10.2%	10 3.9%	11 4.3%	13 5.1%	21 8.2%	43 16.9%	39 15.3%	69 27.1%	21 8.2%	0 0.0%	2 0.8%
どちらでもよい（N＝187）	20 10.7%	12 6.4%	8 4.3%	14 7.5%	6 3.2%	39 20.9%	33 17.6%	45 24.1%	10 5.3%	0 0.0%	0 0.0%
参加したくない（N＝106）	13 12.3%	4 3.8%	5 4.7%	5 4.7%	7 6.6%	18 17.0%	20 18.9%	20 18.9%	13 12.3%	1 0.9%	0 0.0%

＊上段　実数／下段　割合

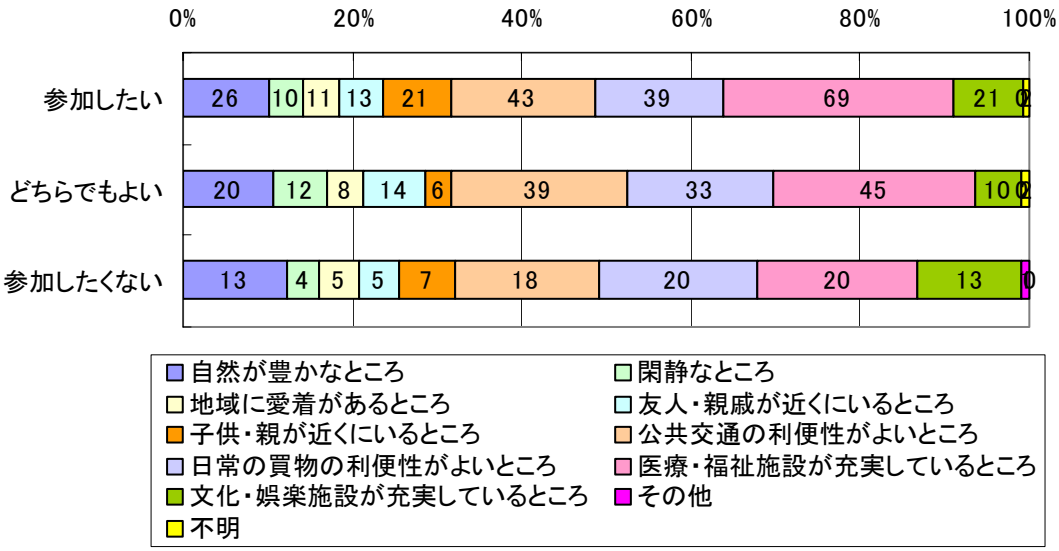


図４－２３

趣味・サークル活動

『趣味・サークル活動に参加したい』は、「友人・親戚が近くにいるところ」、「子供・親が近くにいるところ」が最も多くなっている。

表４－２９

Q3 / Q9	自然が豊かなところ	閑静なところ	地域に愛着があるところ	友人・親戚が近くにいるところ	子供・親が近くにいるところ	公共交通の利便性がよいところ	日常の買物の利便性がよいところ	医療・福祉施設が充実しているところ	文化・娯楽施設が充実しているところ	その他	不明
参加したい（N＝286）	30 10.5%	7 2.4%	13 4.5%	18 6.3%	19 6.6%	54 18.9%	44 15.4%	75 26.2%	24 8.4%	0 0.0%	2 0.7%
どちらでもよい（N＝334）	34 10.2%	18 5.4%	13 3.9%	19 5.7%	19 5.7%	62 18.6%	56 16.8%	83 24.9%	29 8.7%	0 0.0%	1 0.3%
参加したくない（N＝218）	23 10.6%	16 7.3%	9 4.1%	11 5.0%	10 4.6%	39 17.9%	40 18.3%	51 23.4%	19 8.7%	0 0.0%	0 0.0%

＊上段　実数／下段　割合

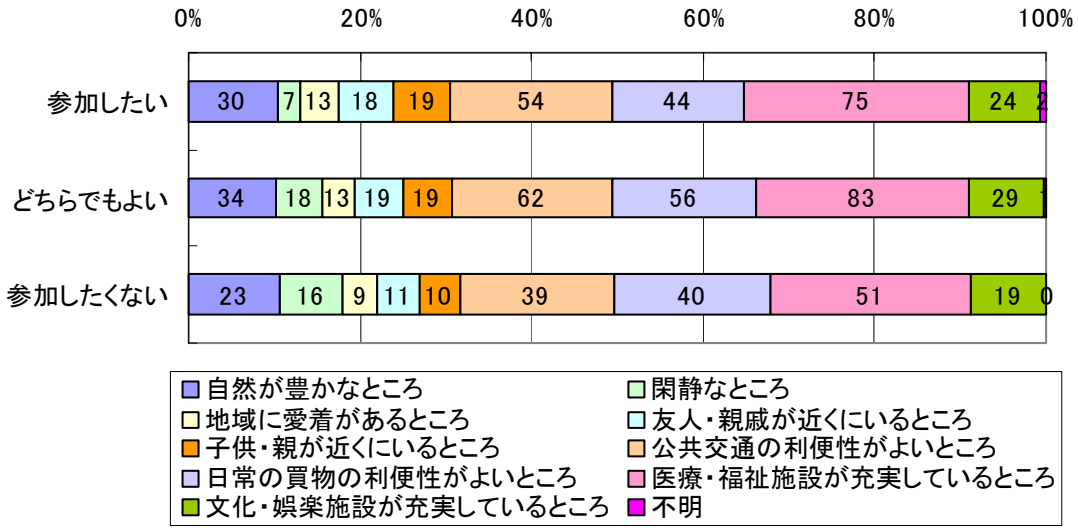


図４－２４

ガーデニング（菜園を含む）

『ガーデニングに参加したい』は「自然な豊かなところ」が最も高くなっており、次いで「医療・福祉施設が充実しているところ」が高くなっている。

表４－３０

Q9＼Q3	自然が豊かなところ	閑静なところ	地域に愛着があるところ	友人・親戚が近くにいるところ	子供・親が近くにいるところ	公共交通の利便性がよいところ	日常の買物の利便性がよいところ	医療・福祉施設が充実しているところ	文化・娯楽施設が充実しているところ	その他	不明
参加したい（N＝255）	31 12.2%	11 4.3%	13 5.1%	14 5.5%	16 6.3%	42 16.5%	40 15.7%	65 25.5%	21 8.2%	0 0.0%	2 0.8%
どちらでもよい（N＝184）	18 9.8%	10 5.4%	4 2.2%	10 5.4%	11 6.0%	37 20.1%	31 16.8%	44 23.9%	17 9.2%	0 0.0%	2 1.1%
参加したくない（N＝111）	10 9.0%	5 4.5%	7 6.3%	8 7.2%	7 6.3%	21 18.9%	21 18.9%	25 22.5%	6 5.4%	1 0.9%	0 0.0%

＊上段　実数／下段　割合

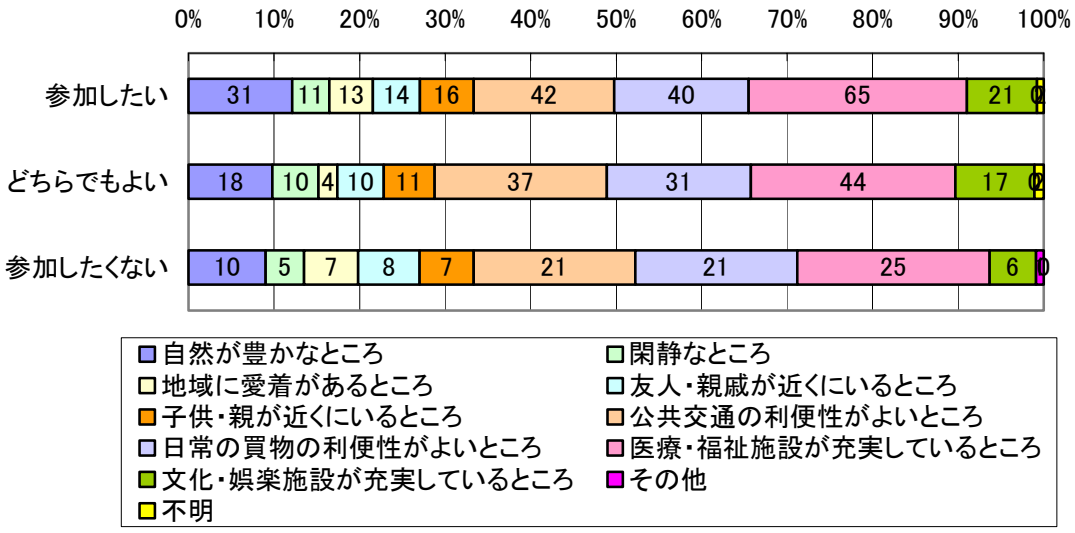


図４－２５

相互介助

『相互介助に参加したい』は、「文化・娯楽施設が充実しているところ」が最も高くなっており、「地域に愛着があるところ」、「子供・親が近くにいるところ」、「医療・福祉施設が充実しているところ」、が他より高くなっている。

表４－３１

Q9＼Q3	自然が豊かなところ	閑静なところ	地域に愛着があるところ	友人・親戚が近くにいるところ	子供・親が近くにいるところ	公共交通の利便性がよいところ	日常の買物の利便性がよいところ	医療・福祉施設が充実しているところ	文化・娯楽施設が充実しているところ	その他	不明
参加したい（N＝294）	28 9.5%	12 4.1%	15 5.1%	16 5.4%	22 7.5%	55 18.7%	39 13.3%	75 25.5%	30 10.2%	0 0.0%	2 0.7%
どちらでもよい（N＝184）	21 11.4%	9 4.9%	8 4.3%	9 4.9%	8 4.3%	31 16.8%	41 22.3%	45 24.5%	10 5.4%	0 0.0%	2 1.1%
参加したくない（N＝72）	10 13.9%	5 6.9%	1 1.4%	7 9.7%	4 5.6%	14 19.4%	12 16.7%	14 19.4%	4 5.6%	1 1.4%	0 0.0%

＊上段　実数／下段　割合

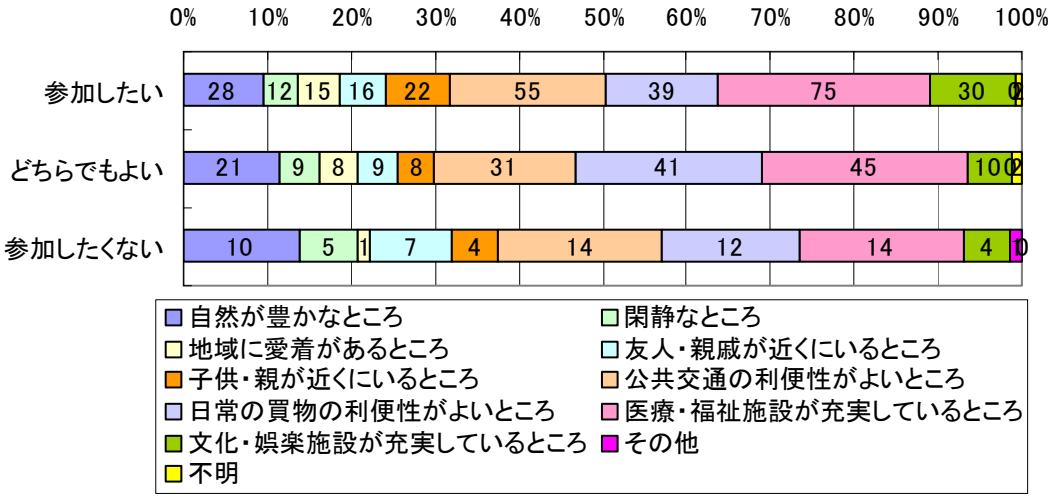


図４－２６

入居者同士つきあいへの参加希望と今後（老後）の住まいの周辺環境の希望との関連性を項目ごとに分け表した。『参加したい』が『参加したくない』よりも上回る項目は、「医療・福祉施設が充実しているところ」の 44.8 ポイントが最も高く、次いで「地域に愛着があるところ」が 5.8 ポイントであった。

反対に『参加したくない』が『参加したい』よりも上回るのは、「日常の買物の利便性がよいところ」の 23.1 ポイントが最も高く、次いで「閑静なところ」の 15.9 ポイント、

「自然が豊かなところ」の 9.8 ポイント、「子供・親が近くにいるところ」の 6.5 ポイントとなっている。

③　設備の所有の希望

設備の所有の希望をみると、「個人の専用」では「収納スペース」が 81.7%と最も多く、次いで「トイレ」が 68.3%となっている。逆に「共用でよい」では「洗濯スペース」が 46.1%と最も多く、次いで「浴室」が 37.0%となっている。

表４－３２

	個人の専用	共用でよい	どちらでもよい	不明
台所	121	51	19	17
(N＝208)	58.2	24.5	9.1	8.2
洗面所	111	64	14	19
(N＝208)	53.3	30.8	6.7	9.1
トイレ	142	35	15	16
(N＝208)	68.3	16.8	7.2	7.7
浴室	87	77	27	17
(N＝208)	41.8	37.0	13.0	8.2
収納スペース	170	8	12	18
(N＝208)	81.7	3.8	5.8	8.7
洗濯スペース	65	96	27	20
(N＝208)	31.3	46.1	13.0	9.6

＊上段　実数／下段　割合

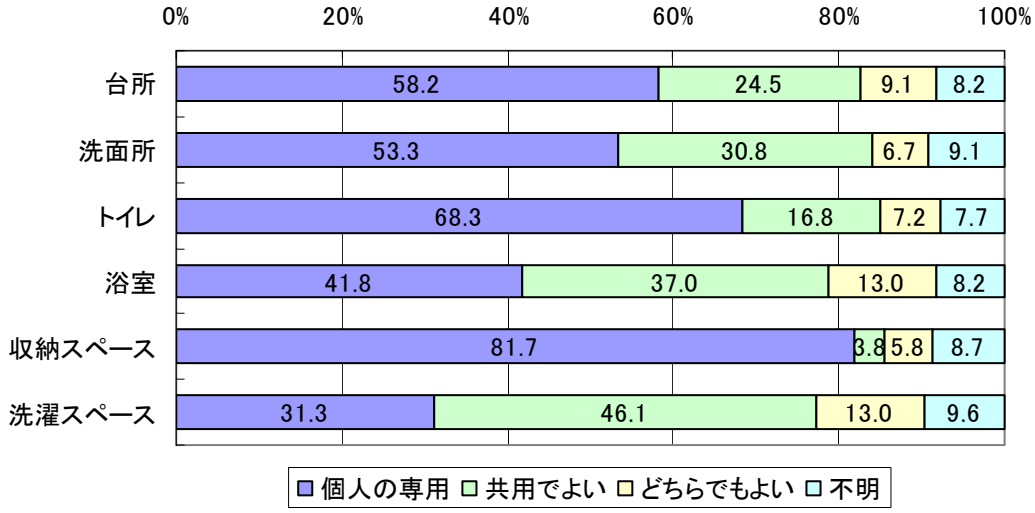


図４－２７

④　居室の広さの希望

高齢者共同住宅に「ひとりで暮らす場合」と「夫婦ふたりで暮らす場合」に希望する部屋の広さをそれぞれ尋ねた。単身の方には「ひとりで暮らす場合」のみ尋ねた。
また居室の大きさはトイレ、お風呂、台所の場所を除くものとした。

ａ）ひとりで暮らす場合

ひとりで暮らす場合は「12 畳程度」が 41.3%と最も多く、次いで「6 畳＋8 畳程度」が 26.0%であった。

表４－３３

項目	回答数(実数)	回答数(%)
6畳程度(1部屋)	34	16.3
12畳程度(1部屋)	86	41.3
6畳＋8畳程度(2部屋)	54	26.0
6畳＋8畳＋12畳程度(3部屋)	0	0.0
その他	0	0.0
不明	34	16.3
合計	208	100.0

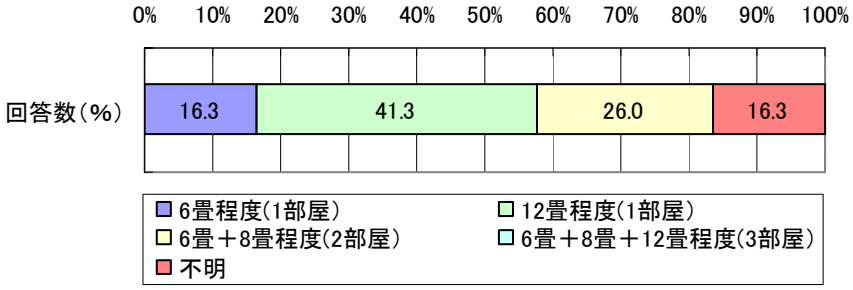


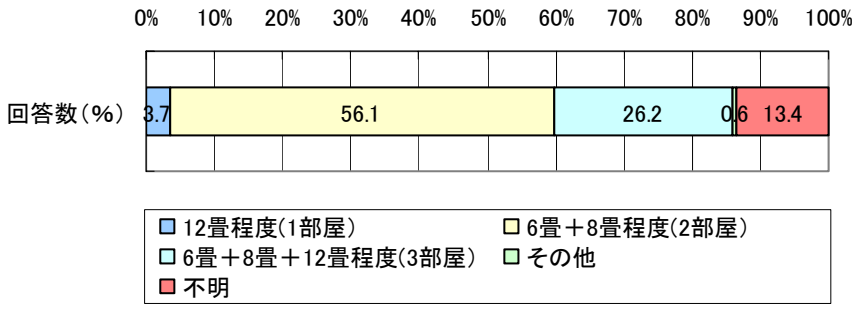
図４－２８

ｂ）夫婦ふたりで暮らす場合

夫婦ふたりで暮らす場合は「６畳＋８畳程度」が 56.1%と最も多く、次いで「６畳＋８畳＋12 畳程度」が 26.2%であった。（表４－３４、図４－２９）

表４－３４

項目	回答数(実数)	回答数(%)
6畳程度(1部屋)	0	0.0
12畳程度(1部屋)	6	3.7
6畳＋8畳程度(2部屋)	92	56.1
6畳＋8畳＋12畳程度(3部屋)	43	26.2
その他	1	0.6
不明	22	13.4
合計	164	100.0



（８）　高齢者共同住宅の生活サービス・家賃に関する希望

①　必要だと思う日常生活の支援：必要なものをすべて選ぶ複数回答(N＝734)

必要だと思う日常生活の支援では、「医療・福祉機関との連携」で 70.5%と最も高く、次いで「健康相談・健康診断」が 57.7%となっている。他の項目では「食事提供」、「通院や外出時の送迎」、「常駐のスタッフ」で 40%を越えている。

表４－３５

項目	回答数(実数)	回答数(%)
食事提供	106	51.0
家事代行(買物･掃除･洗濯)	68	32.7
通院や外出時の送迎	95	45.7
常駐のスタッフ(ﾎｰﾑﾍﾙﾊﾟｰなど)	89	42.8
医療･福祉機関との連携	146	70.5
悩み事の相談	41	19.7
健康相談･健康診断	120	57.7
定期的な安否確認	68	32.7
その他	1	0.5
不明	0	0.0

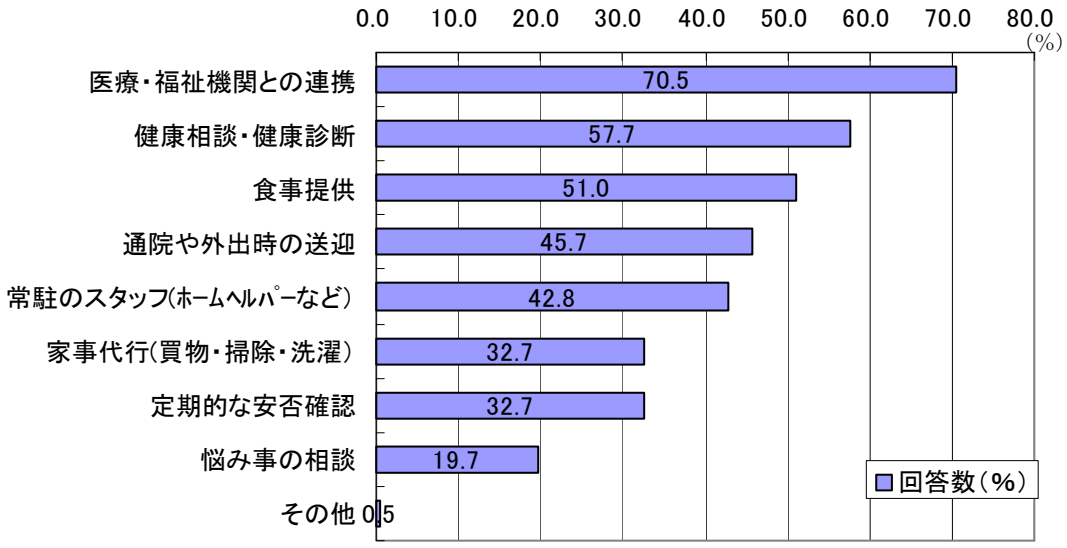


図４－３０

次に男女別に、必要だと思う日常生活の支援をみると次のようになる。
男女別にみると、男性と女性の回答率に 10 ポイントを越えるような大きな差はないが、女性に比べ男性が多く回答している項目が多い。一方男性よりも女性のほうが多く回答している項目は「通院や外出時の送迎」の１つで、その差は 7.2 ポイントとなっている。

表４－３６

項目	男性（回答数:実数）	男性（回答数:%）	女性（回答数:実数）	女性（回答数:%）
医療・福祉機関との連携	64	75.3	82	68.9
健康相談・健康診断	53	62.4	67	56.3
食事提供	48	56.5	58	48.7
通院や外出時の送迎	36	42.4	59	49.6
常駐のスタッフ(ホームヘルパーなど)	38	44.7	51	42.9
家事代行(買物・掃除・洗濯)	31	36.5	37	31.1
定期的な安否確認	30	35.3	38	31.9
悩み事の相談	19	22.4	22	18.5
その他	0	0.0	1	0.8

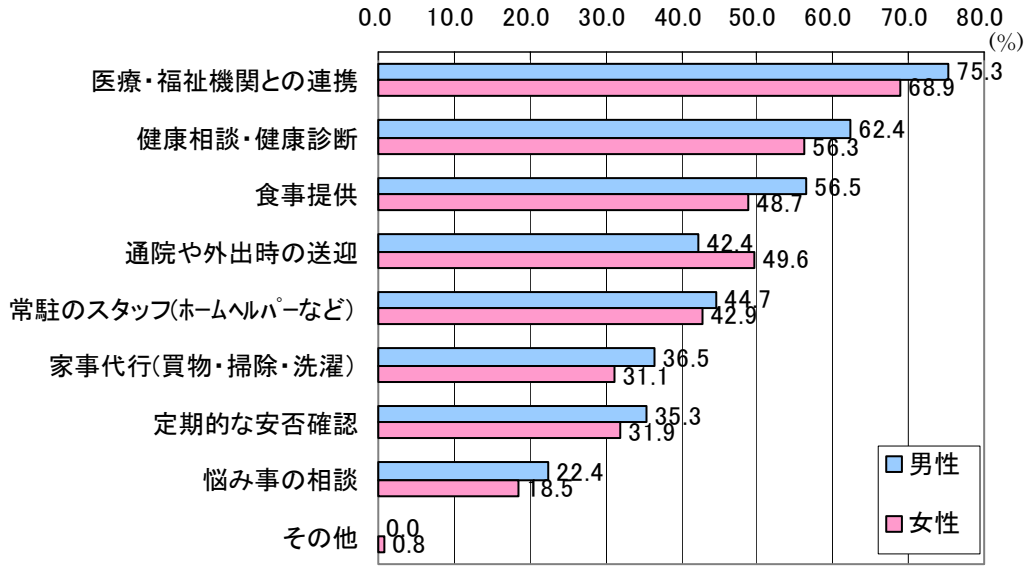


図４－３１

② ひと月に払える住居費の上限

望ましいと考える設備・サービスが提供される場合、ひと月に払える住居費の上限を＜健康で自立できている時＞と、＜病弱で介護が必要になった時＞それぞれの場合における部屋代とサービス料を尋ねた。ただし、住居費には食費、光熱費は除くものとした。

ａ） 健康で自立できている時

＜部屋代＞

健康で自立できている場合の部屋代の上限は、「4 万円以下」が 43.3%と最も多く、次いで「4～6 万円未満」の 31.3%、「6～8 万円」の 13.9%となっている。

表４－３７

	4万円以下	4～6万円未満	6～8万円未満	8～10万円未満	10～12万円未満	12～15万円未満	不明
部屋代（N＝208）	90	65	29	7	3	1	13
	43.3	31.3	13.9	3.4	1.4	0.5	6.3

＊上段 実数／下段 割合

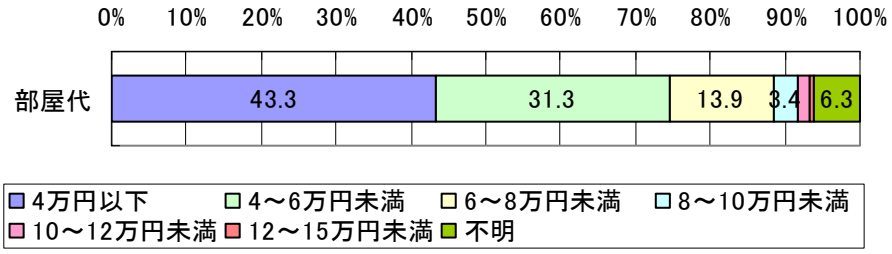


図４－３２

＜サービス料＞

健康で自立できている場合のサービス料の上限は、「1 万円以下」が 34.6%と最も多く、次いで「1～2 万円未満」の 28.4%、「2～3 万円未満」の 17.8%となっている。

表４－３８

	1万円以下	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	不明
サービス料（N＝208）	72	59	37	12	4	24
	34.6	28.4	17.8	5.8	1.9	11.5

＊上段 実数／下段 割合

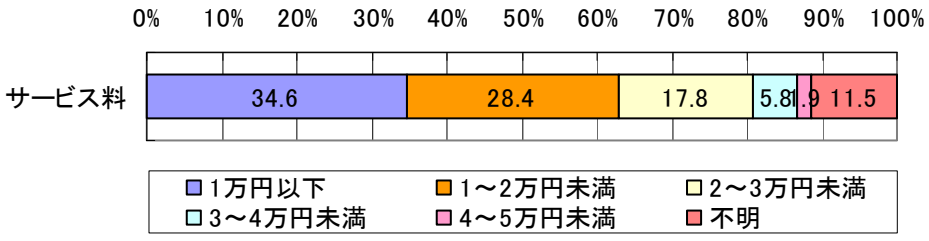


図４－３３

ｂ）　病弱で介護が必要になった時

＜部屋代＞

病弱で介護が必要になった場合の部屋代の上限は、「4 万円以下」が 37.5%と最も多く、次いで「4～6 万円未満」が 27.9%となっている。健康で自立できている場合と比較すると全体的に回答率が低い。

表４－３９

	4万円以下	4～6万円未満	6～8万円未満	8～10万円未満	10～12万円未満	12～15万円未満	不明
部屋代（N＝208）	78 37.5	58 27.9	18 8.7	9 4.3	3 1.4	0 0.0	42 20.2

＊上段　実数／下段　割合

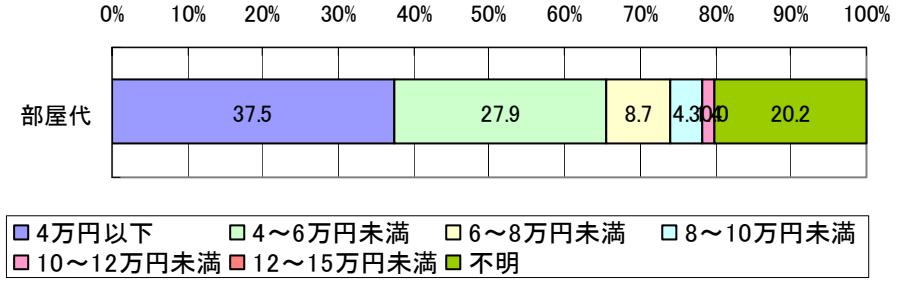


図４－３４

＜サービス料＞

病弱で介護が必要になった場合のサービス料の上限は、「2～3 万円未満」が 23.1%と最も多く、次いで「1～2 万円未満」が 18.3%となっている。

健康で自立できている場合と比較すると、「2～3 万円未満」が 5.3 ポイント上がり、また「3～4 万円未満」が 4.3 ポイント上がり 10.1%、「4～5 万円未満」も大きく 10.6 ポイント上がり 12.5%となっている。

表４－４０

	1万円以下	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5万円以上	不明
サービス料（N＝208）	33 15.9	38 18.3	48 23.1	21 10.1	26 12.5	1 0.5	41 19.7

＊上段　実数／下段　割合

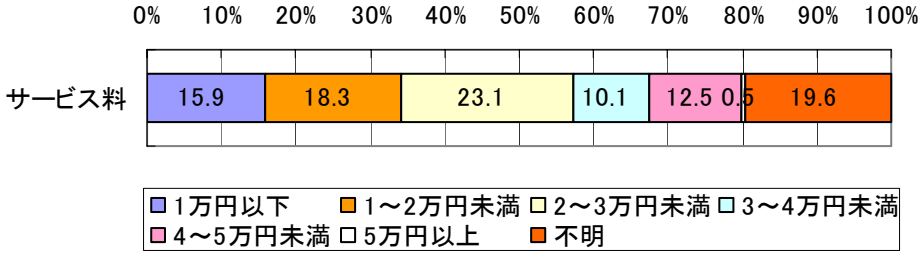


図４－３５

③　Q11「日常の支援」とQ14「住居費の上限」

ａ）健康で自立している時

＜部屋代＞

金額に関係なく、「医療・福祉機関との連携」が最も高い。金額が高くなるほど、日常の支援について、回答に偏りがなくなっている。

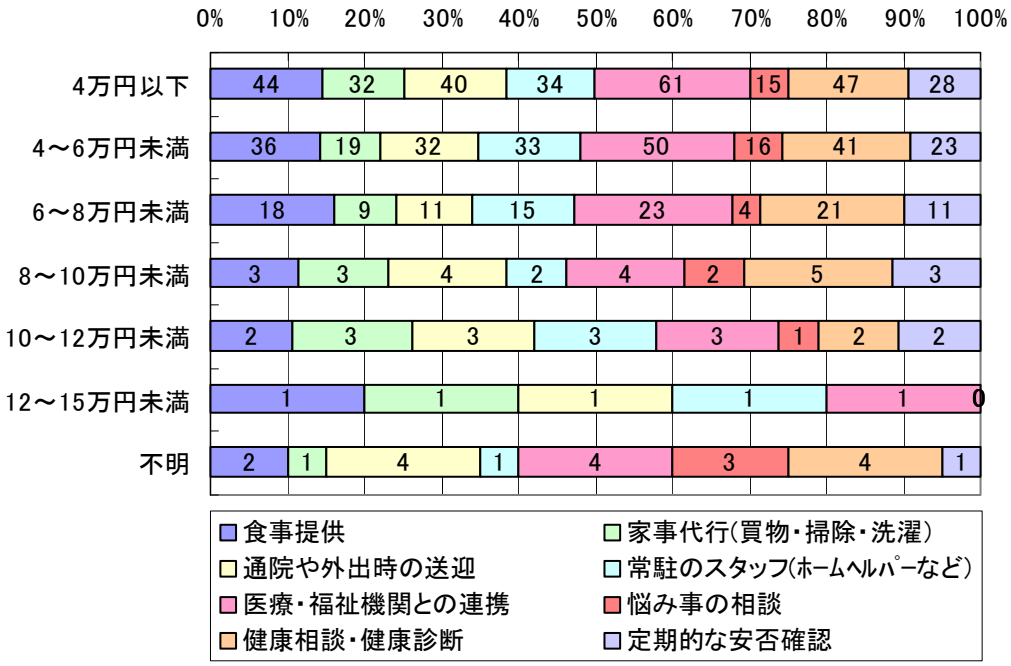


図４－３６

＜サービス料＞

金額が高くなるほど、「常駐のスタッフ（買物・掃除・洗濯）」を望む回答が多い。

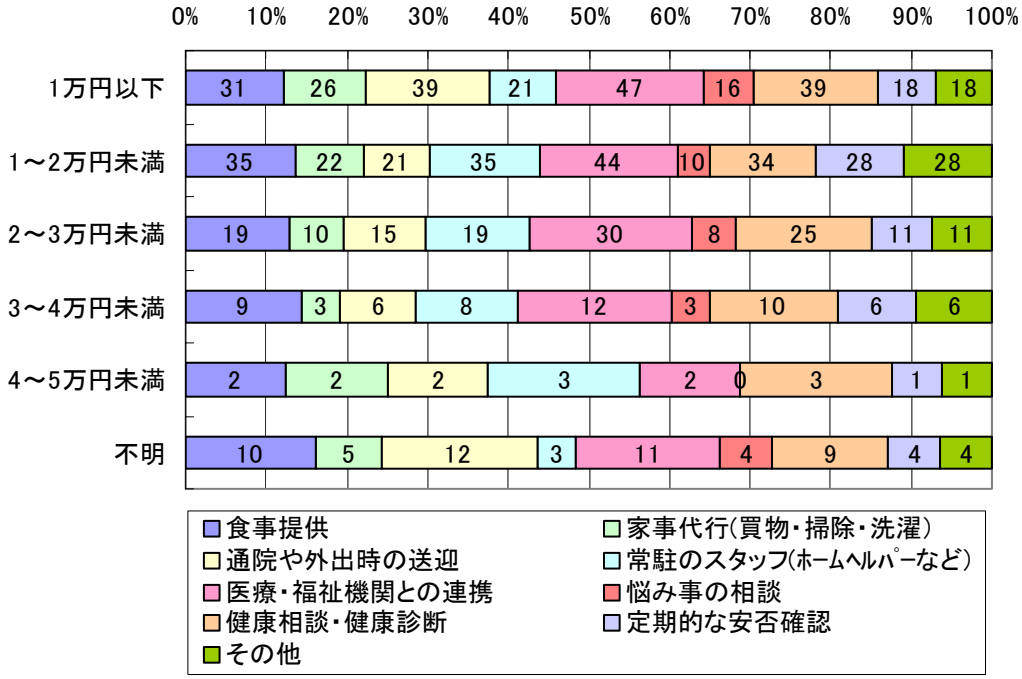


図４－３７

ｂ）病弱で介護が必要になった時

＜部屋代＞

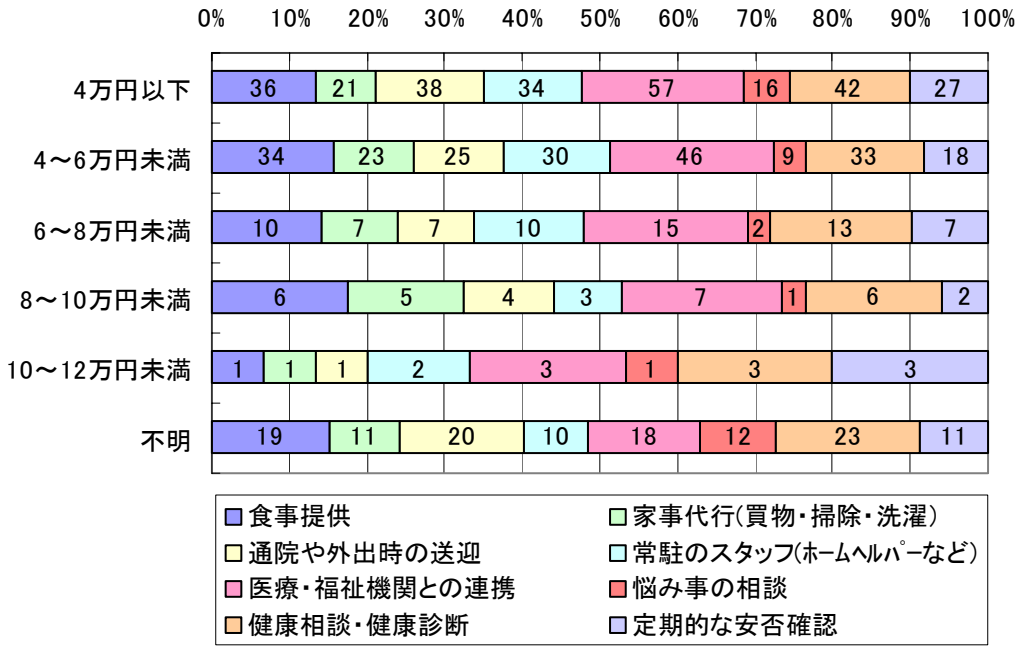


図４－３８

＜サービス料＞

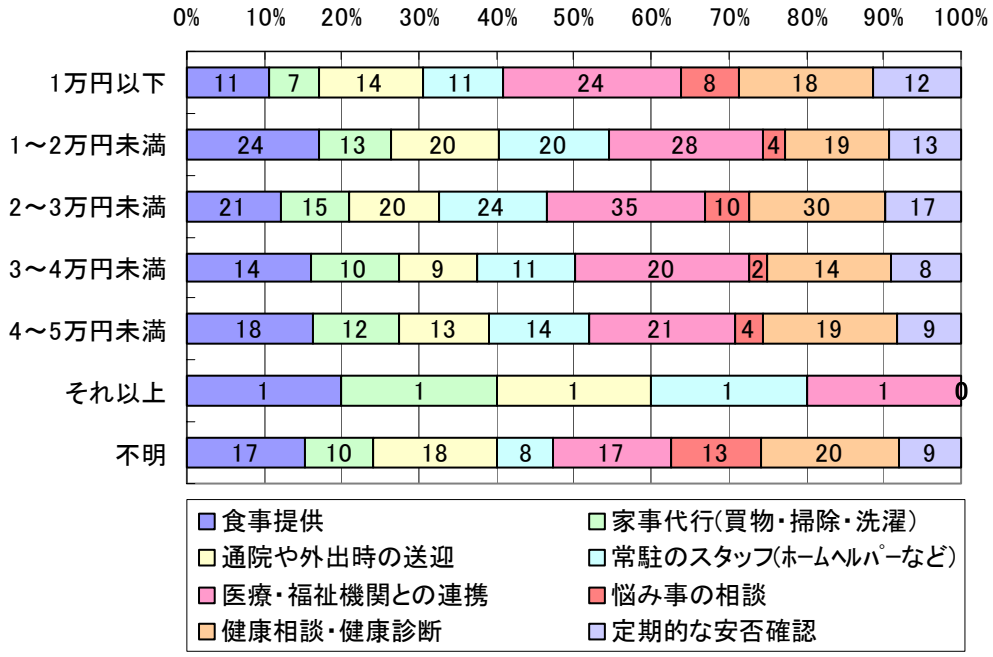


図４－３９

（９）　高齢者共同住宅の選択時の重要視点

①　高齢者共同住宅を選ぶ際に重要視するもの：３つまで選ぶ複数回答(N＝570)

高齢者共同住宅を選ぶ際に重要視するものは、「病院や診療所との連携が取れている」、「料金が割安」が 56.3%と最も多く、次いで「経営者が信頼できる」が 42.8%、「施設内の設備が整っている」が 41.3%となっている。

表４－４１

項目	回答数(実数)	回答数(%)
料金が割安	117	56.3
規制が厳しくない(時間・飲酒・喫煙など)	34	16.3
サービスがよい	30	14.4
経営者が信頼できる	89	42.8
部屋が広い	7	3.4
施設内の設備が整っている	86	41.3
病院や診療所との連携が取れている	117	56.3
利便性がよい環境にある	55	26.4
自然の豊かな環境にある	20	9.6
不明	15	7.2

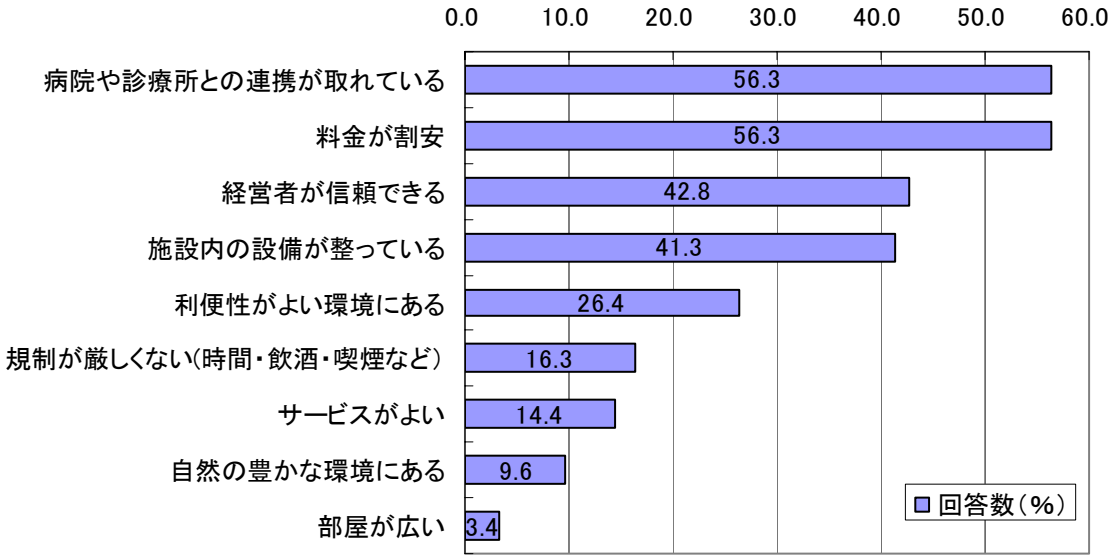


図４－４０

次に、高齢者共同住宅を選ぶ際に重要視することと、１カ月に支払える住居費の上限をクロス集計によって関連性をみる。

Q12 の項目を次のようにまとめた。
「料金が割安」と「経営者が信頼できる」⇒運営に関すること
「部屋が広い」と「施設内の設備が整っている」⇒住宅に関すること
「利便性のよい環境にある」と「自然の豊かな環境にある」⇒立地環境に関すること
「規制が厳しくない」と「サービスがよい」と「病院や診療所との連携が取れている」
⇒暮らし方に関すること

②Q12「重要視すること」とQ14「住居費の上限」

ａ）健康で自立している時

＜部屋代＞
部屋代が「４万円以下」、「４～６万円未満」、「６万円～８万円未満」については、『運営に関すること』が最も多く、次いで『暮らし方に関すること』が多かった。
また、部屋代が「８万円～10 万円未満」、「10 万円～12 万円」では『暮らし方に関すること』が最も多かった。「10 万円～12 万円」、「12～15 万円」では、『住宅に関すること』が多かった。

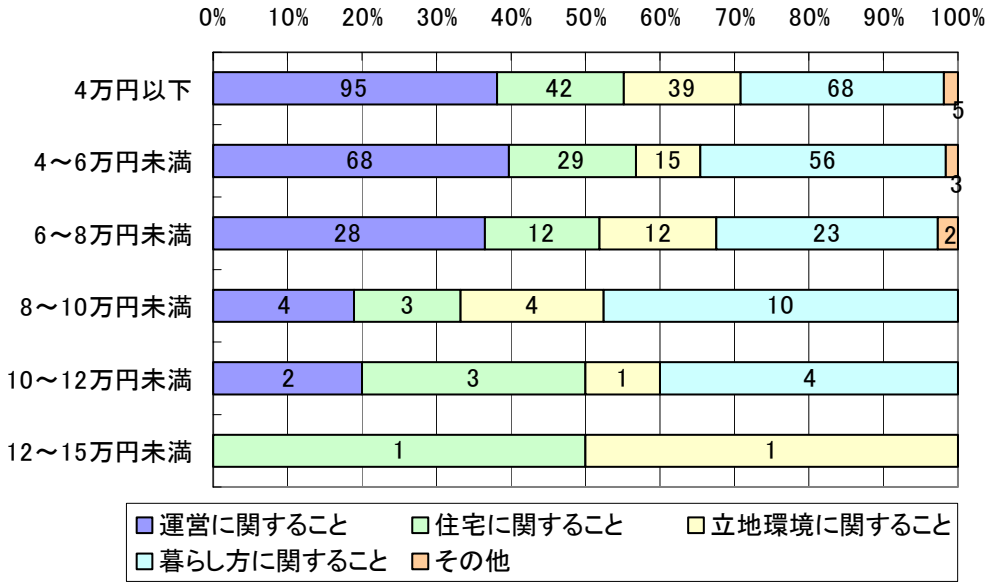


図４－４１

＜サービス料＞

サービス料は、「１万円以下」、「１～２万円未満」、「２～３万円未満」、「３～４万円未満」において、『運営に関すること』と『暮らし方に関すること』が多く、『住宅に関すること』と『立地環境に関すること』が少なくなっている。金額が高くなるにつれて、『住宅に関すること』の割合が多くなっている。

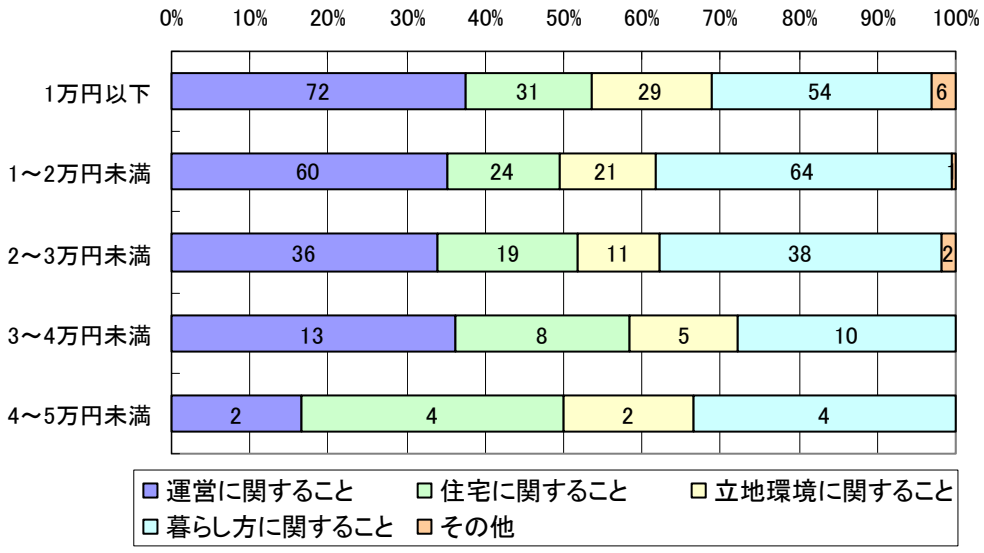


図４－４２

ｂ）病弱で介護が必要になった時

＜部屋代＞

健康で自立している時と比較すると、全項目共通して『暮らし方に関すること』の割合が増えていることがわかる。

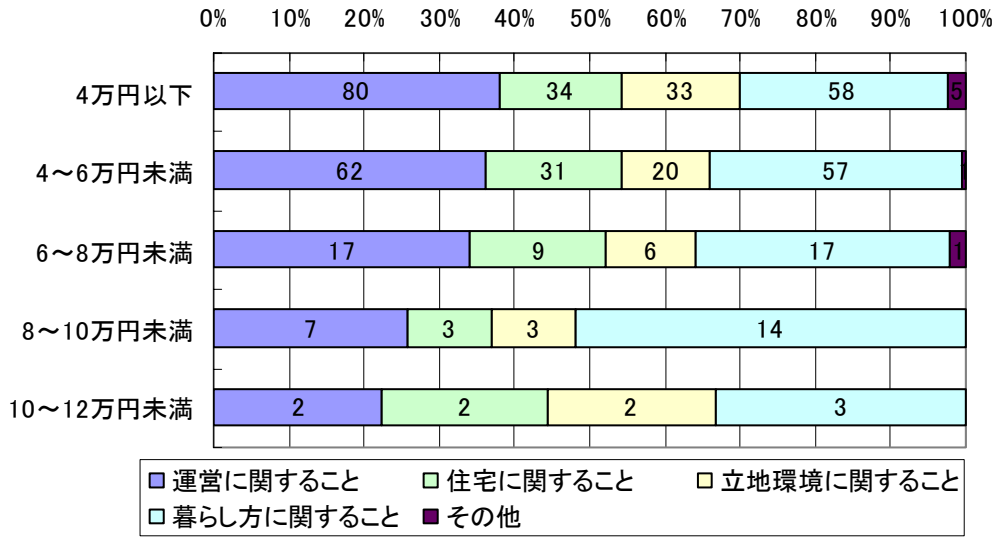


図４－４３

＜サービス料＞

自立している時と比較すると、特に「１～２万円未満」において『運営に関すること』が減少し『立地環境に関すること』が増えた。

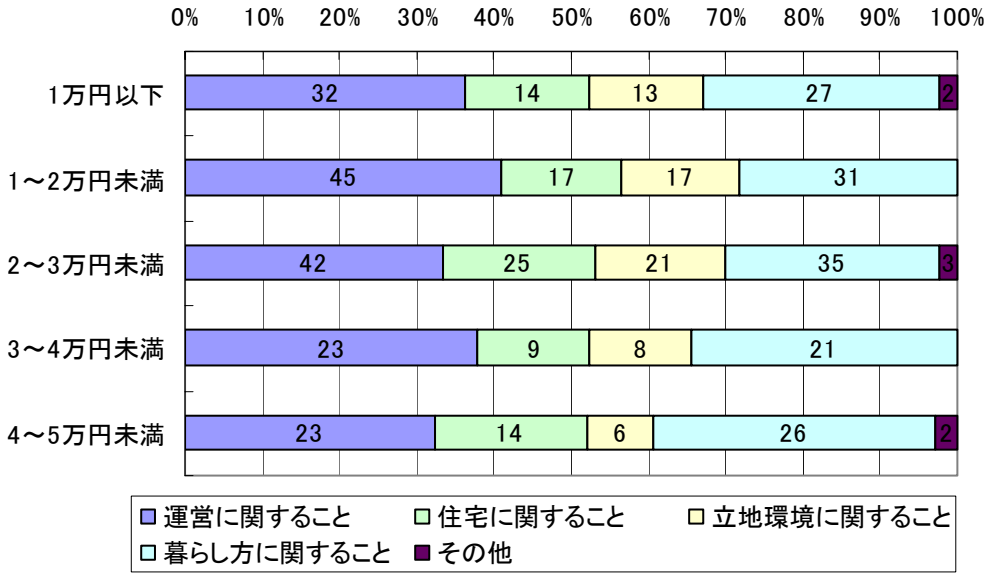


図４－４４

全体的にみると、『運営に関すること』と『暮らし方に関すること』の割合が高い傾向があることに、金額の差は関係がない。しかし、＜部屋代＞・＜サービス料＞共に限度額が高いほど、共同住宅を選択する際に『住宅に関すること』を重視している。

③　Q11「日常の支援」とQ12「重要視するもの」のクロス集計

日常生活の支援で必要なものと高齢者共同住宅を選ぶ際に重要視するものについてクロス集計によって関連性をみる。

「食事提供」、「通院や外出時の送迎」を望む人は『料金が割安』に最も多く重視している。「家事代行（買物・掃除・洗濯）」、「常駐のスタッフ」、「医療・福祉機関との連携」、「悩み事の相談」、「健康相談・健康診断」、「定期的な安否確認」を望む人は『病院や診療所との連携が取れている』に最も多く重視している。これは、高齢者共同住宅に日常生活を送る上で便利なサービスを求めるか、いざという時の安心感を求めるかの考え方の違いだと思われる。

表４－４２

Q11＼Q12	料金が割安	規制が厳しくない	サービスがよい	経営者が信頼できる	部屋が広い	施設内の設備が整っている	病院や診療所との連携が取れている	利便性がよい環境にある	自然の豊かな環境にある
食事提供	70	17	19	56	5	47	60	27	10
(N＝311)	22.5%	5.5%	6.1%	18.0%	1.6%	15.1%	19.3%	8.7%	3.2%
家事代行	41	16	12	28	4	31	41	18	8
(N＝199)	20.6%	8.0%	6.0%	14.1%	2.0%	15.6%	20.6%	9.0%	4.0%
通院や外出時の送迎(N＝272)	62	11	15	43	4	44	59	25	9
	22.6%	4.0%	5.5%	15.7%	1.5%	16.1%	21.5%	9.1%	3.3%
常駐のスタッフ	51	15	16	43	4	43	54	21	11
(N＝258)	19.8%	5.8%	6.2%	16.7%	1.6%	16.7%	20.9%	8.1%	4.3%
医療・福祉機関との連携(N＝428)	87	26	20	76	4	64	95	40	16
	20.3%	6.1%	4.7%	17.8%	0.9%	15.0%	22.2%	9.3%	3.7%
悩み事の相談	26	4	11	20	0	16	27	9	2
(N＝115)	22.4%	3.4%	9.5%	17.2%	0.0%	13.8%	23.3%	7.8%	1.7%
健康相談・健康診断(N＝346)	72	16	19	53	5	57	84	25	15
	20.7%	4.6%	5.5%	15.3%	1.4%	16.4%	24.2%	7.2%	4.3%
定期的な安否確認	42	7	13	33	2	31	50	13	7
(N＝198)	21.2%	3.5%	6.6%	16.7%	1.0%	15.7%	25.3%	6.6%	3.5%
その他	42	7	13	33	2	31	50	13	7
(N＝198)	21.2%	3.5%	6.6%	16.7%	1.0%	15.7%	25.3%	6.6%	3.5%

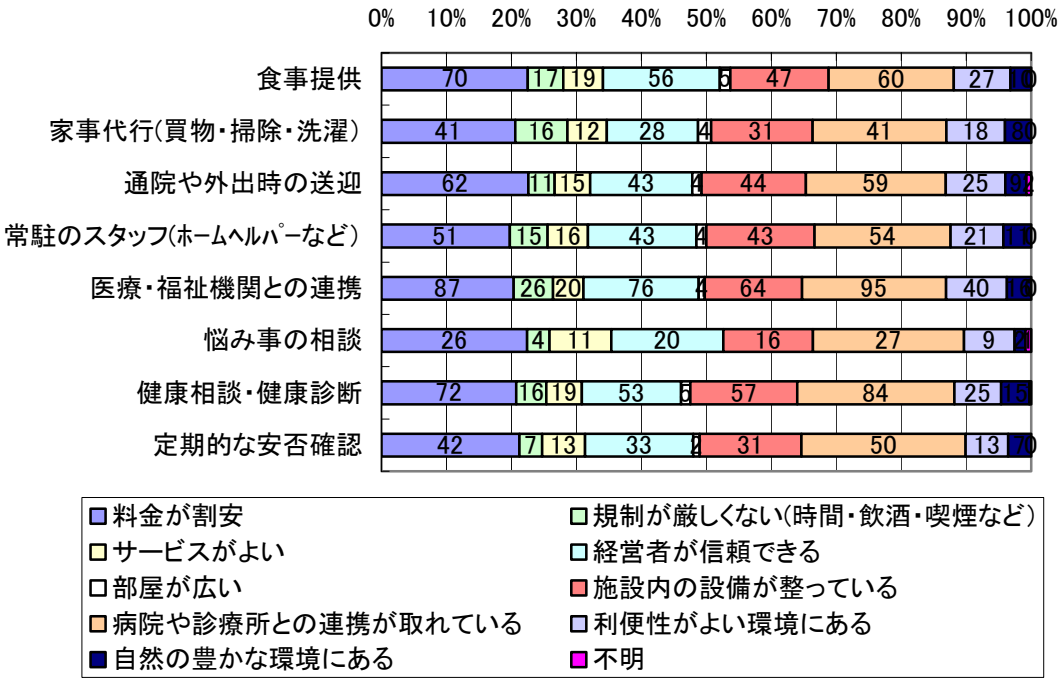

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%
食事提供 70 17 19 56 5 47 60 27 1 0
家事代行(買物・掃除・洗濯) 41 16 12 28 4 31 41 18 8 0
通院や外出時の送迎 62 11 15 43 4 44 59 25 9 2
常駐のスタッフ(ホームヘルパーなど) 51 15 16 43 4 43 54 21 1 0
医療・福祉機関との連携 87 26 20 76 4 64 95 40 1 0
悩み事の相談 26 4 11 20 16 27 9 2 0
健康相談・健康診断 72 16 19 53 5 57 84 25 1 3
定期的な安否確認 42 7 13 33 2 31 50 13 7 0
料金が割安
規制が厳しくない(時間・飲酒・喫煙など)
サービスがよい
経営者が信頼できる
部屋が広い
施設内の設備が整っている
病院や診療所との連携が取れている
利便性がよい環境にある
自然の豊かな環境にある
不明

図４－４５

（９）　自由記入回答の整理

Q15 では高齢者共同住宅に限らず、日頃、高齢者の住まいについて思っていることなどを自由に記入して頂いた。

①　自由回答記入者数と整理方法

自由回答欄へは、総数 208 名のうち 36 名（17.30%）の記入があった。また、記入内容は下記の３つの観点から整理された。

ａ）運営に関する意見

ｂ）ハードに関する意見（立地環境・住宅など）

ｃ）ソフトに関する意見（暮らし方など）

総数	自由記入回答数	自由記入回答率
208	36	17.30%

②　自由回答内容

ａ）運営に関する意見

・　現在は部屋代が割高なので、なんとか割安になってほしい。
・　生活保護や年金を合わせて月５万円で生活している人々を考えると、高齢者共同住宅はかなりお金持ちの人々が入居する住宅ではないだろうか。公営住宅の活用なども考えた方がよいのではないか。
・　高齢者が居住するには、元気な人は別として、足腰が弱くなる又は病弱になることを考えれば、医療や介護、食事の世話（食品の配送等）、安否確認の連絡体制、外出時の足の確保などの態勢があれば住みよい暮らしができると思う。その場合に、どの程度の経費が必要になるのか、また必要な経費を高齢者がどこまで負担できるのか、更にはそれぞれの業種の展開やその調整、運営方法などの検討が要ると思われる。
・　年金で負担できる利用料であってほしい。
・　有料でもいいので、ケアハウスをどんどん作ってほしい。
・　種類についていろいろなタイプ（金額面、利用する年齢層、人数など）のものを作ってほしい。高齢者によって必要とするタイプは違うので選択肢を増やしてほしい。

ｂ）ハードに関する意見（立地環境・住宅など）

・　なるべく便利で賑やかな所で暮らしたい。郊外ではなく、中心地に建てて欲しい。
・　買物・病院がすこしでも近くて便利でにぎやかな所がよい。
・　自然環境の豊かな場所がいい。
・　高齢者が心落ち着き、安心（全）に暮らせる施設が身近にあるとよい。
・　地方では車がないと不便となるのでそういった施設やそれなりの立地条件が必要になってくるのではないか、札幌における住宅とそれ以外の都市では高齢者の住まいのあり方が違ってくると思う。
・　内外の環境もゆとりのあるものが望ましい。
・　冷暖房の完備、トイレ、浴室、階段の手摺りなどを設置し、段差をなくして歩行しや

すくするなどバリアフリーの快適な暮らしを望む。
- 平屋でバリアフリーの住まい、利便性が良く（町の中）、冬に暖かい家がよい。
- これからの高齢化社会を考えると公営住宅も高齢者共同住宅的な建て方をした棟を増やすことが大切だと思う。またバリアフリー、手すりの設置は必ず行うべき。
- 高齢者となると各自の持物(書籍も含め)が増えているため、1 人でも 2 部屋は欲しい。1 室に小さな台所とトイレは必要であると思う。
- 玄関・廊下等通路は車椅子で楽に通れるように広くしたらいいと思う。また、足をつまずかせないような材料の使用を考慮すべき。
- 手すりだけではなく、廊下幅や部屋の広さ等、老後の介護を考えたバリアフリーの建て方をする必要があるのではないか。
- 医療・健康に配慮したサービスは必ず必要だと思う。
- 廊下が広く、所々に休む場所がある住宅がよい。
- 除雪、雪降ろしが楽かどうか考える必要がある。

c）ソフトに関する意見（暮らし方など）
- 高齢者だけ集める空間ではなく、各世代の人々と共に暮らせる工夫の方が大切だと思う。
- 高齢者だけを隔離するのではなく、共生する施設が必要であり、そうすることにより互いに刺激のある生活が送れると思われる。
- プライバシーのある個室で、自分で食事が作りたい時は自由に作れて、食事サービスを受けたい時は食堂でも食べられる施設が理想である。友人や親戚等の出入りが他の住人に分からないような施設がよい。健康面でのチェックや何かの時はすばやく対応してくれる態勢が整っている所がよい。
- やはり一人になった時には公的福祉施設に入りたいと思っているが、将来的な保証に不安があるのと、いざ病弱になった時いろいろな悩みはつきなく出てくると思う。
- 早めに安心を持ちたい。
- 1 人で暮らしていると不安・寂しくなる時があるのですぐ話のできる、人のけはいのある家があるとよいと思う。管理されない、自立し助け合う住宅が是非ほしい。
- すべてが画一的にならないように、高齢者となっても自立性を促せるような方向が大切と思う。
- 高齢者の生活は、地域や人との関わりが生き甲斐に繋がることが考えられるので、コミュニティ関係も含めて、共同住宅形式で行うのか、或いは地域社会の仕組みとして行うのか等も検討し、難しいとは思うが、何らかの仕組みができれば便利な生活ができると思うし、そこに住みたいと考える人も増えるのではないかと思う。
- 現状の家族生活の延長で家庭的雰囲気のあり、社会とふれあう、社会的コミュニケーションのある施設があるといいと思う。
- 家族（子供達）が訪れる時には和めるような、明るく温かみのある施設がよい。
- 衣食住を全て係りの人に依存する生活ではなく、又子供を相手のようなゲーム等だけではなく、一般社会のような暮らし方ができるといいと思う。
- ひとり暮らしになった人たちと一緒に住むなど、親しくしている同じ趣味や考え方を

持つ男性でも女性でも共同生活ができたら助かると思う。
・ 趣味を生かせるところが必要だと思う。（室内・室外共に）
・ 老人は複雑な人間関係から逃れたい傾向もみられるので、この点が課題の一つだと思う。

３　アンケート結果に関する考察

（１）高齢者共同住宅に対するニーズとその要因

① 回答者の概況

本調査は、「高齢者住宅を考える会」をはじめとする、室蘭市民を対象にしたものであるが、60 歳以上の健康的な人が多かった。

現在、室蘭にはケアハウスが２件あるが、高齢者共同住宅はない。この事実から考えると、「高齢者共同住宅」をよく知っている人が 12.0%、知っている人が 38.0%という、興味を持っている人が約半数という結果は「高齢者共同住宅」をはじめとする高齢者向けの住宅に多くの人が興味を抱いていることがわかる。

性別では、女性の割合が 57.2%とやや多く、世帯構成では男性、女性共に夫婦ふたり暮らしが多くなっている。

居住形態では、戸建持家など住宅を所有している人がほとんどで 77.4%と多くなっており、収入源は年金のみが 50.9%となっている。

住まいを移りたいと思う理由としては、「身体面での不安が大きくなったとき」が最も多いが、男性では「配偶者の死去などでひとり暮らしになったとき」をあげる人も多く、日常の家事などに不慣れな男性にとっては、ひとり暮らしの負担が女性に比べ大きいことが背景にあると思われる。

② 老後の居住観

希望する居住形態としては「老人福祉施設」が最も多く、次いで「高齢者共同住宅」となっており、ケアサービスのついたものを望む人が多い。

望ましい生活環境としては、「家族や友人が近くにいること」や「地域になじみがあること」など、人的・地域的な要素に比べ、「医療・福祉施設が充実しているところ」や「公共交通の利便性がよいところ」などをあげる人が多く、日常生活の利便性が強く求められていると考えられる。

今後（老後）は、「夫婦ふたりで暮らしたい」、「子供家族と一緒に暮らしたい」という回答が多いが、現在ひとり暮らしの女性では、現在ひとり暮らしの男性に比べ「ひとりで暮らしたい」という希望は多くなっている。

また、ひとり暮らしや夫婦ふたり暮らしを希望する人では希望通りに暮らす予定の人が多いが、子供家族や友人・知人、兄弟・親戚と一緒に暮らしたい人は、予定が立っていない人や希望通りにはならないようである。

③　高齢者共同住宅への期待と不安

高齢者共同住宅の魅力としては、いざという時の安心感があること、個室なのでプライバシーを保てること、などが多くあげられている。

一方、高齢者共同住宅の不安や欠点としては、公的福祉施設などに比べて高そうなことや、将来的に不安があることが多くあげられている。また、詳しい情報が不足していることが大きな不安要素となっている。

（２）高齢者共同住宅における生活への要望

①　設備・施設の内容と規模

人数規模の希望は、５人～10 人未満を望む人が 37.0%、５人未満を望む人が 33.2%と圧倒的に小人数での暮らしを望んでいる人が多い。

ひとりで暮らす場合の居室の広さは、12 畳程度を望む人が 41.3%と最も多くなっているが、６畳＋８畳程度（２部屋）を望む人が 26.0%、６畳程度を望む人が 16.3%と回答が分かれているため、様々な部屋のタイプを計画する必要が重要であるといえる。また、夫婦ふたりで暮らす場合の居室の広さは、６畳＋８畳程度を望む人が 56.1%と最も多く、次いで６畳＋８畳＋12 畳程度が 26.2%であった。

また、60%以上が「トイレ」「収納スペース」が必要としており、「台所」「洗面所」も 50%以上の人が必要としており、居室にはプライバシーを保ちながら不自由なく生活することができる設備や広さが求められている。

②　生活サービスと住居費

生活サービスに対する要望では、医療・福祉機関との連携が 70.5%となっているほか、健康相談・健康診断、食事提供が半数以上の人が希望している。日常的な支援と、いざという時の安心感につながるサービスが求められている。

食費・光熱費を除いた住居費について、健康で自立できている時の部屋代は４万円以下を希望する人が 43.3%、４～６万円未満が 31.3%であった。サービス料は１万円以下が２万円未満を望む人が６割を超えている。病弱で介護が必要になった時の部屋代は４万円以下を希望する人が 37.5%、４～６万円未満が 27.9%であった。サービス料は、２～３万円未満が最も多かったが、回答が分かれた。

③　入居者間の交流

入居者同士のつきあいでは、「食事を一緒にとる」、「誕生日・敬老会などのイベント」、「お花見など季節に応じたイベント」の３つの参加意思率が 60%を超えている。「誕生日・敬老会などのイベント」については、女性より男性のほうに参加意思があり、大きな差がある。また「相互介助」、「趣味・サークル活動」共に参加意思率が 55%を超えており、どちらも男性より女性のほうに参加意思がややある。

「高齢者共同住宅の魅力は何か」というの問いにも、「ひとりではなく淋しくないこと」をあげた人が 64.0%となっており、共同で暮らすことによる人とのつながりや楽しさを求めている人が多いと考えられる。一方で、「買物など一緒に外出する」、「温泉など小旅行す

る」は参加意思率が共に低かった。住居中での交流はしても、住居外までは交流しないということだろうか。

④　選択時に重要視する点

高齢者共同住宅を選ぶ際には、「病院や診療所との連携が取れていること」、「料金が割安であること」が 56.3%と最も多く、次いで「経営者が信頼できること」が 42.8%と他の項目に比べ多くなっている。また、「施設内の設備が整っていること」が 41.3%となっている。料金や施設内の設備だけではなく、今後（老後）の生活に対する安心感をも重視する人が多いと考えられる。

（3）望ましい高齢者共同住宅のあり方

本調査の分析結果から、今後の高齢者共同住宅に求められる要素は、以下のように整理される。

① 日常的・将来的な安心感
② 入居者間のつながり・交流
③ 日常生活や健康を支えるサービス
④ 自立生活が可能なプライバシーの確保された個室
⑤ 利便性のよい周辺環境

これら５つの要素は、高齢者共同住宅の土地を選ばない要素であり、札幌市のような大都市でも室蘭市のような地方中小都市でも共通であると思われる。

Ⅴ　地方中小都市における高齢者共同住宅のあり方

１　高齢者共同住宅基本モデル

前章で記載したアンケート調査結果に基づいて、「高齢者共同住宅基本モデル」を適用し、高齢者共同住宅の成立の可能性を検討する。

（１）モデル導入における諸条件

①　事業方法

事業は以下の方法で行われることを前提とした。

- 個人 A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L の 12 人が共同で用地を全面買収し、建築物を建築して、住宅をそれぞれで賃貸する。（用地買収方式による賃貸の場合）
- 個人 A、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L の 12 人が共同で用地を借地し、建築物を建築して、住宅をそれぞれで賃貸する。（用地借地方式による賃貸の場合）

②　政策変数の扱い

共同住宅に入居する高齢者は、本論文では年金生活であり高額所得者ではないことを前提にしている。

- 指定容積率は、室蘭において 200%の土地がほとんどだが、2 階建てに設定するためにすべて 120%とした。
- 補助金は、「高齢者優良賃貸住宅」として北海道庁に申請し（認定に必要な主な条件は資料編）、事務費と建設費に交付を受けることにする。補助がない場合の補助率を 0%とし、20%まで変化させた。本論文では、土地経費と住宅家賃を補助対象として扱わない。
- 地価は、「胆振・日高の地価公示」を参考に、２万円／㎡から 8 万円／㎡まで変化させた。また 1 ㎡当たりの月額家賃と地価の関係を表すために、0 円／㎡から 24 万円／㎡まで変化させた（24 万円／㎡は室蘭市内の最高地価）。
- 利率（年利）は、年金福祉事業団の「年金バリアフリー住宅融資」（資料編）により 3.50%とした。
- 償還年数は、60 歳以上の高齢者が入居することを考慮して 20 年とした。
- 専用面積は、モデル上では個人の専用面積と共用面積を人数で割ったものをあわせた値として 50 ㎡としている。個人住戸専用面積は、6 畳＋8 畳で 38.0 ㎡とした（内法）。
- 事務費は、0 円／年から 360 万円／年まで変化させた。
- 自己資金は、高所得者ではない年金生活者が入居対象なので 0 円とする。
- 建設単価は、12 万円／㎡から 28 万円／㎡まで変化させた。

（２）基本モデルの構造

①　高齢者共同住宅基本モデル１

```
lprint type "DC"
print "高齢者共同住宅基本モデル 1"
gosub *BUNKI
lprint "高齢者共同住宅基本モデル 1"
lprint "土地取得方式で事務費固定"
lprint "補助対象は事務費と建物建設費"
lprint "TM は開発形態で TM=1 なら同一棟複合、TM=2 なら別棟複合";TM
lprint "SS は敷地面積　㎡";SS
lprint "LP は地価　万円／㎡";LP
lprint "AFAR は指定容積率　％";AFAR
lprint "R0 は住宅の土地代の負担割合";R0
lprint "R1 は住宅の延床面積の配分割合";R1
lprint "URSA は戸当り専用面積";URSA
lprint "RBRR は住宅棟のレンタブル比";RBRR
lprint "RBRN は非住宅棟のレンタブル比";RBRN
lprint "KTF は複合棟の建設単価　万円／㎡";KTF
lprint "KTR は住宅棟の建設単価　万円／㎡";KTR
lprint "KTN は非住宅棟建設単価　万円／㎡";KTN
lprint "JK は事務費　万円";JK
lprint "IR は借入金の年利率　％";IR
lprint "JC は自己資金　万円";JC
lprint "HR は補助率　％";HR
lprint "BFR は利益率　％";BFR
lprint "FT1 は借入金の返済期間";FT1
lprint "NN は住宅家賃計算の借入金の償還年数";NN
LD=SS*LP
RLD0=LD*R0/100
N0=100-R0
NLD0=LD*N0/100
N1=100-R1
TFA1=SS*AFAR/100
RFA1=TFA1*R1/100+SS*BFAR/100
NFA1=TFA1*N1/100
TFA1=RFA1+NFA1
if TM<1.5 then gosub *KEISAN1 else gosub *KEISAN2
*KEISAN1
KT=KTF*(RFA1+NFA1)
```

```
UNRF=int(RFA1*RBRF/100/URSA)
HH=(JK+KT)*HR/100
BF=(JK+KT)*BFR/100
FC=(LD+KT+JK+BF-JC-HH)/(1-IR*FT1/100)
PI=FC*IR*FT1/100
TOCO=LD+KT+JK+PI+BF
TRBC=(LD+JK+PI+BF)*R0/100+KT*R1/100-HH
TNBC=(LD+JK+PI+BF)*N0/100+KT*N1/100
URBF=TRBC/UNRF
MYF=URBF*(1/12/NN+(12*NN+1)/2400/12/NN*IR)
goto *OUTPUT
*KEISAN2
KT=KTR*RFA1+KTN*NFA1
UNRR=int(RFA1*RBRR/100/URSA)
HH=(JK+KT)*HR/100
BF=(JK+KT)*BFR/100
FC=(LD+KT+JK+BF-JC-HH)/(1-IR*FT1/100)
PI=FC*IR*FT1/100
TOCO=LD+KT+JK+PI+BF
TRBC=(LD+JK+PI+BF)*R0/100+KTR*RFA1-HH
TNBC=(LD+JK+PI+BF)*N0/100+KTN*NFA1
URBR=TRBC/UNRR
MYR=URBR*(1/12/NN+(12*NN+1)/2400/12/NN*IR)
*OUTPUT
lprint "経費"
lprint "LD は土地代　万円";LD
lprint "KT は建物建設費　万円";KT
lprint "JK は事務費　万円";JK
lprint "PI は支払い利息　万円";PI
lprint "BF は利益　万円";BF
lprint "TOCO は総経費　万円";TOCO
lprint "資金調達"
lprint "JC は自己資金　万円";JC
lprint "FC は借入金　万円";FC
lprint "HH は補助金　万円";HH
lprint "TOCO は総経費　万円";TOCO
lprint "資金回収"
lprint "TRBC は住宅分譲の回収金　万円";TRBC
lprint "TNBC は非住宅分譲の回収金　万円";TNBC
lprint "HH は補助金　万円";HH
```

```
lprint "TOCO は総経費　万円";TOCO
lprint "TFA1 は延床面積　㎡";TFA1
lprint "RFA1 は住宅の延床面積　㎡";RFA1
lprint "NFA1 は非住宅の延床面積　㎡";NFA1
lprint "UNRR は住宅棟の住宅戸数　戸";UNRR
lprint "URBR は住宅棟の戸当り分譲価格　万円";URBR
lprint "MYR は住宅棟の月額家賃　万円";MYR
lprint "UNRF は複合棟の住宅戸数　戸";UNRF
lprint "URBF は複合棟の戸当り分譲価格　万円";URBF
lprint "MYF は複合棟の月額家賃";MYF
lprint "TFA1 は住宅、非住宅ともに分譲の延床面積（ボーナス前）";TFA1
lprint "TFA2 は住宅が分譲、非住宅が賃貸の延床面積（ボーナス前）";TFA2
lprint "TFA3 は住宅が賃貸、非住宅が分譲の延床面積（ボーナス前）";TFA3
lprint "TFA4 は住宅、非住宅ともに賃貸の延床面積（ボーナス前）";TFA4
lprint chr$(12)
end
*BUNKI
input "開発形態で同一棟複合は TM=1、別棟複合は TM=2　TM=";TM
input "SS は敷地面積　㎡";SS
input "LP は地価　万円／㎡";LP
input "AFAR は指定容積率　%";AFAR
input "BFAR はボーナス容積率　%";BFAR
input "R0 は住宅の土地代の負担割合　%";R0
input "R1 は住宅の延床面積の負担割合　%";R1
input "URSA は戸当り専用面積　㎡";URSA
input "RBRF は複合棟のレンタブル比　%";RBRF
input "RBRR は住宅棟のレンタブル比　%";RBRR
input "RBRN は非住宅棟のレンタブル比　%";RBRN
input "KTF は複合棟の建設単価　万円／㎡";KTF
input "KTR は住宅棟の建設単価　万円／㎡";KTR
input "KTN は非住宅棟の建設単価　万円／㎡";KTN
input "JK は事務費　万円";JK
input "IR は借入金の年利率　%";IR
input "JC は自己資金　万円";JC
input "HR は補助率　%";HR
input "BFR は利益率　%";BFR
input "FT1 は短期借入金の償還期間　年";FT1
input "NN は住宅家賃計算の長期借入金の償還期間　年";NN
return
```

② 高齢者共同住宅基本モデル５

```
lprint type "DC"
print "高齢者共同住宅基本モデル 5"
gosub *BUNKI
lprint "高齢者共同住宅基本モデル 5"
lprint "借地方式で借地料＝土地代×0.032"
lprint "補助対象は事務費と建物建設費"
lprint "TM は開発形態で TM=1 なら同一棟複合、TM=2 なら別棟複合";TM
lprint "SS は敷地面積　㎡";SS
lprint "LP は地価　万円／㎡";LP
lprint "AFAR は指定容積率　％";AFAR
lprint "R0 は住宅の土地代の負担割合";R0
lprint "R1 は住宅の延床面積の配分割合";R1
lprint "URSA は戸当り専用面積";URSA
lprint "RBRR は住宅棟のレンタブル比";RBRR
lprint "RBRN は非住宅棟のレンタブル比";RBRN
lprint "KTF は複合棟の建設単価　万円／㎡";KTF
lprint "KTR は住宅棟の建設単価　万円／㎡";KTR
lprint "KTN は非住宅棟建設単価　万円／㎡";KTN
lprint "JK は事務費　万円";JK
lprint "IR は借入金の年利率　％";IR
lprint "JC は自己資金　万円";JC
lprint "HR は補助率　％";HR
lprint "BFR は利益率　％";BFR
lprint "FT1 は借入金の返済期間";FT1
lprint "NN は住宅家賃計算の借入金の償還年数";NN
LD=SS*LP
RLD0=LD*R0/100
N0=100-R0
NLD0=LD*N0/100
N1=100-R1
TFA1=SS*AFAR/100
RFA1=TFA1*R1/100+SS*BFAR/100
NFA1=TFA1*N1/100
TFA1=RFA1+NFA1
if TM<1.5 then gosub *KEISAN1 else gosub *KEISAN2
*KEISAN1
KT=KTF*(RFA1+NFA1)
UNRF=int(RFA1*RBRF/100/URSA)
```

```
HH=(JK+KT)*HR/100
BF=(JK+KT)*BFR/100
FC=(LD+KT+JK+BF-JC-HH)/(1-IR*FT1/100)
PI=FC*IR*FT1/100
TOCO=+KT+JK+PI+BF
TRBC=(JK+PI+BF)*RO/100+KT*R1/100-HH
TNBC=(JK+PI+BF)*NO/100+KT*N1/100
URBF=TRBC/UNRF
MTF=URBF*(1/12/NN+(12*NN+1)/2400/12/NN*IR)
MLF=RLDO*0.032/12/UNRF
MYF=MTF+MLF
goto *OUTPUT
*KEISAN2
KT=KTR*RFA1+KTN*NFA1
UNRR=int(RFA1*RBRR/100/URSA)
HH=(JK+KT)*HR/100
BF=(JK+KT)*BFR/100
FC=(KT+JK+BF-JC-HH)/(1-IR*FT1/100)
PI=FC*IR*FT1/100
TOCO=KT+JK+PI+BF
TRBC=(JK+PI+BF)*RO/100+KTR*RFA1-HH
TNBC=(JK+PI+BF)*NO/100+KTN*NFA1
URBR=TRBC/UNRR
MTR=URBR*(1/12/NN+(12*NN+1)/2400/12/NN*IR)
MLR=RLDO*0.032/12/UNRR
MYR=MTR+MLR
*OUTPUT
lprint "経費（地代を除く）"
lprint "KT は建物建設費　万円";KT
lprint "JK は事務費　万円";JK
lprint "PI は支払い利息　万円";PI
lprint "BF は利益　万円";BF
lprint "TOCO は地代を除く総経費　万円";TOCO
lprint "資金調達"
lprint "JC は自己資金　万円";JC
lprint "FC は借入金　万円";FC
lprint "HH は補助金　万円";HH
lprint "TOCO は地代を除く総経費　万円";TOCO
lprint "資金回収"
lprint "TRBC は住宅分譲の回収金　万円";TRBC
```

```
lprint "TNBC は非住宅分譲の回収金　万円";TNBC
lprint "HH は補助金　万円";HH
lprint "TOCO は地代を除く総経費　万円";TOCO
lprint "TFA1 は延床面積　㎡";TFA1
lprint "RFA1 は住宅の延床面積　㎡";RFA1
lprint "NFA1 は非住宅の延床面積　㎡";NFA1
lprint "UNRR は住宅棟の住宅戸数　戸";UNRR
lprint "URBR は住宅棟の地代を除く分譲価格　万円";URBR
lprint "MTR は住宅棟の地代を除く戸当り家賃　万円";MTR
lprint "MLR は住宅棟の戸当り月額地代　万円";MLR
lprint "MYR は住宅棟の月額家賃　万円";MYR
lprint "UNRF は複合棟の住宅戸数　戸";UNRF
lprint "URBF は複合棟の地代を除く分譲価格　万円";URBF
lprint "MTF は複合棟の地代を除く戸当り月額家賃　万円";MTF
lprint "MLF は複合棟の戸当り月額地代　万円";MLF
lprint "MYF は複合棟の戸当り月額家賃　万円";MYF
lprint "TFA1 は住宅、非住宅ともに分譲の延床面積（ボーナス前）"
lprint "TFA2 は住宅が分譲、非住宅が賃貸の延床面積（ボーナス前）"
lprint "TFA3 は住宅が賃貸、非住宅が分譲の述床面積（ボーナス前）"
lprint "TFA4 は住宅、非住宅ともに賃貸の述床面積（ボーナス前）"
lprint chr$(12)
end
*BUNKI
input "開発形態で同一棟複合は TM=1、別棟複合は TM=2　TM=";TM
input "SS は敷地面積　㎡";SS
input "LP は地価　万円／㎡";LP
input "AFAR は指定容積率　%";AFAR
input "BFAR はボーナス容積率　%";BFAR
input "R0 は住宅の土地代の負担割合　%";R0
input "R1 は住宅の延床面積の負担割合　%";R1
input "URSA は戸当り専用面積　㎡";URSA
input "RBRF は複合棟のレンタブル比　%";RBRF
input "RBRR は住宅棟のレンタブル比　%";RBRR
input "RBRN は非住宅棟のレンタブル比　%";RBRN
input "KTF は複合棟の建設単価　万円／㎡";KTF
input "KTR は住宅棟の建設単価　万円／㎡";KTR
input "KTN は非住宅棟の建設単価　万円／㎡";KTN
input "JK は事務費　万円";JK
input "IR は借入金の年利率　%";IR
input "JC は自己資金　万円";JC
```

```
input "HR は補助率　%";HR
input "BFR は利益率　%";BFR
input "FT1 は短期借入金の償還期間　年";FT1
input "NN は住宅家賃計算の長期借入金の償還期間　年";NN
return
```

（３）高齢者共同住宅基本モデルによる１㎡当たり住宅家賃の検討

①　地価と１㎡当たり住宅家賃の関係

図５－１－１は用地買収方式の場合と借地方式の場合における地価と１㎡当たりの住宅家賃の関係を示している。１㎡当たり住宅家賃をＹ、地価をＸとすれば、いずれの場合も次式で表せる。

$$Y = a + b X$$

ａは、地価が０（ゼロ）の場合の１㎡当たりの住宅家賃であり、用地買収方式と借地方式の値が一致する。（同一棟複合で 763 円／㎡）

地価が上昇すると、直線的に（傾きｂで）家賃も上昇する。用地買収方式の住宅家賃の上がり方は、借地方式の上がり方よりも大きいことがわかる。

用地買収方式の場合、同一棟複合の複合棟では、地価が３万円上がると１㎡当たり住宅家賃が 151 円高くなっている。

借地方式の場合、同一棟複合の複合棟では、地価が３万円上がると１㎡当たり住宅家賃が 144 円高くなっている。

下の図５－１－１は、事務費を０円／年、建設単価を 12 万円／㎡とし、補助率を０％とした場合に地価を０万円／㎡から 24 万円／㎡まで変化させ、地価と１㎡当たり住宅家賃の関係を表した。

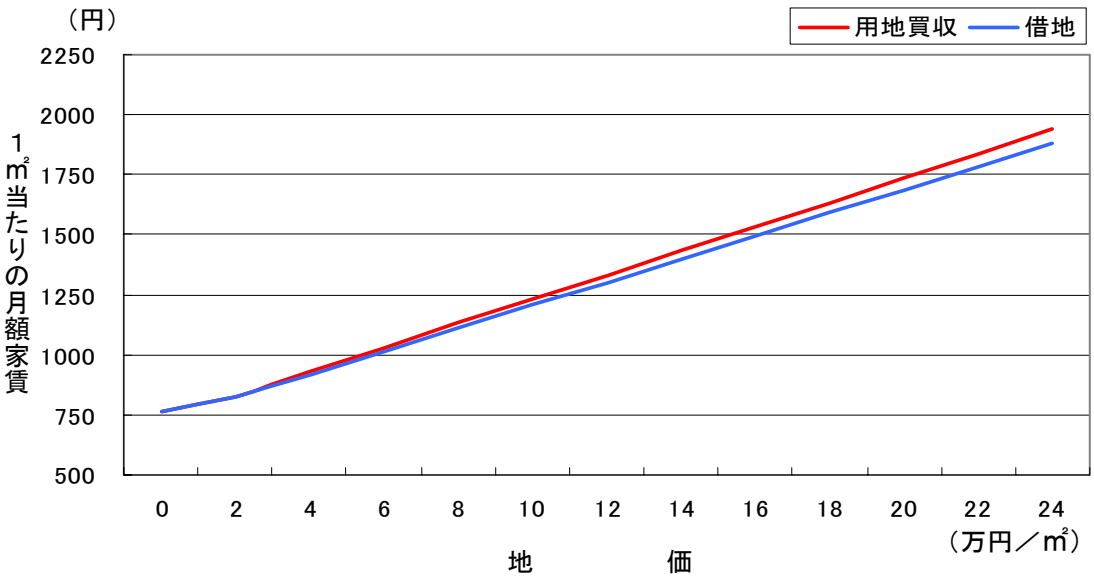


図５－１－１　地価と１㎡当たりの住宅家賃の関係

表５－１－２は、用地買収方式と借地方式について、建設単価を 12 万円／㎡から 28 万円／㎡、事務費を０万円／年から 360 万円／年、地価を２万円／㎡から８万円／㎡とそれぞれ変化させた結果を表している。

表５－１－２　地価と１㎡当たりの住宅家賃の関係　　（単位：円）

土地保有	建設単価	事務費	地価（万円／㎡）			土地保有	建設単価	事務費	地価（万円／㎡）		
			2	5	8				2	5	8
用地買収	12万円	0万円	8280	979151	1130302	借地	12万円	0万円	8230	966143	1110287
		120万円	8400	991151	1142302			120万円	8350	979144	1122287
		240万円	8520	1003151	1154302			240万円	8470	991144	1135288
		360万円	8640	1015151	1167303			360万円	8590	1003144	1147288
	16万円	0万円	10700	1221151	1372302		16万円	0万円	10650	1209144	1353288
		120万円	10820	1233151	1385303			120万円	10770	1221144	1365288
		240万円	10940	1245151	1397303			240万円	10890	1233144	1377288
		360万円	11060	1257151	1409303			360万円	11010	1245144	1389288
	20万円	0万円	13120	1463151	1615303		20万円	0万円	13070	1451144	1595288
		120万円	13240	1475151	1627303			120万円	13190	1463144	1607288
		240万円	13360	1487151	1639303			240万円	13310	1475144	1619288
		360万円	13480	1500152	1651303			360万円	13430	1487144	1631288
	24万円	0万円	15540	1705151	1857303		24万円	0万円	15490	1693144	1837288
		120万円	15660	1718152	1869303			120万円	15610	1705144	1849288
		240万円	15780	1730152	1881303			240万円	15730	1717144	1861288
		360万円	15900	1742152	1893303			360万円	15850	1729144	1873288
	28万円	0万円	17960	1948152	2099303		28万円	0万円	17910	1935144	2079288
		120万円	18080	1960152	2111303			120万円	18030	1947144	2091288
		240万円	18210	1972151	2123302			240万円	18160	1959143	2103287
		360万円	18330	1984151	2135302			360万円	18280	1972144	2116288

上段：１㎡当たりの住宅家賃　下段：上昇額

② 補助金による低減効果

ここでは、高齢者共同住宅の建設費と事務費を補助対象とした場合の補助金による住宅家賃の低減効果をみるため、住宅の土地代の負担割合延べ床面積の配分割合をともに50%に固定し、すなわち、ボーナス容積率、クロス・サブシディ効果がない条件下で高齢者共同住宅基本モデルを適用した。

図５－１－３は、用地買収方式と借地買収方式の両方における住宅部分の建設費と事務費を補助対象とした場合の補助率と１㎡当たりの住宅家賃の関係を示している。いずれも地価が５万円／㎡で容積率が 120%、事務費を 360 万円／年、建設単価を 20 万円／㎡とした共同住宅を建設した場合を想定している。

補助率は、０から最大 20%まで５％ごとに変化させた。用地買収方式、借地方式の土地所有に関係なく補助率が高くなると、１㎡当たりの住宅家賃は直線を描いて低減していることがわかる。

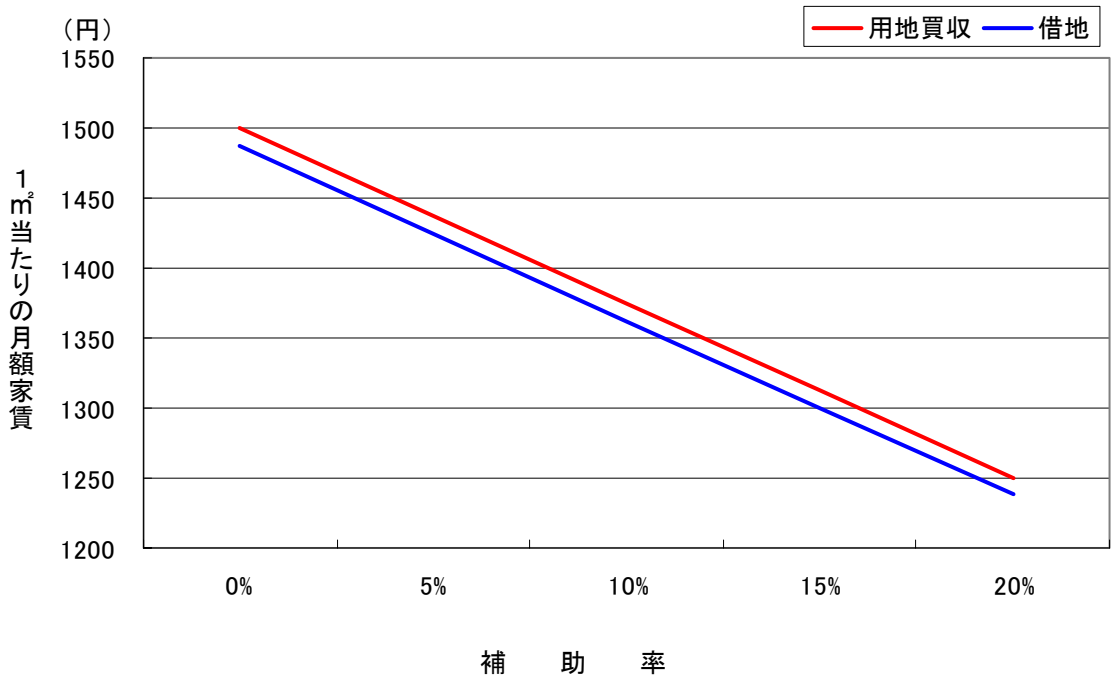


図５－１－３　補助金による家賃低減効果
土地代への補助なし（用地買収方式）
毎年の地代への補助なし（借地方式）

表５－１－４において、上段は１㎡当たりの住宅家賃、下段は補助率が０の場合の１㎡当たり住宅家賃との差額、すなわち補助金による家賃低減効果を示している。表５－１－４では、補助対象が住宅部分の建設費と事務費であり、土地経費に対する補助を含まないので、四捨五入の関係で１円の差があるが、用地買収方式も借地方式も低減効果は同じとなる。

表５－１－４　補助金による１㎡当たり家賃低減効果　　地価：５万円／㎡

（単位：円）

土地保有	建設単価	事務費	補助率				
			0%	5%	10%	15%	20%
用地買収	12万円	0万円	9790	943 36	906 73	870 109	834 145
		120万円	9910	954 37	917 74	880 111	843 148
		240万円	10030	966 37	928 75	890 113	853 150
		360万円	10150	977 38	939 76	901 114	863 152
	16万円	0万円	12210	1173 48	1124 97	1076 145	1027 194
		120万円	12330	1184 49	1135 98	1086 147	1037 196
		240万円	12450	1196 49	1146 99	1096 149	1047 198
		360万円	12570	1207 50	1157 100	1107 150	1056 201
	20万円	0万円	14630	1403 60	1342 121	1282 181	1221 242
		120万円	14750	1414 61	1353 122	1292 183	1231 244
		240万円	14870	1426 61	1364 123	1302 185	1240 247
		360万円	15000	1437 63	1375 125	1313 187	1250 250
	24万円	0万円	17050	1633 72	1560 145	1487 218	1415 290
		120万円	17180	1644 74	1571 147	1498 220	1425 293
		240万円	17300	1656 74	1582 148	1508 222	1434 296
		360万円	17420	1667 75	1593 149	1518 224	1444 298
	28万円	0万円	19480	1863 85	1778 170	1693 255	1609 339
		120万円	19600	1874 86	1789 171	1704 256	1618 342
		240万円	19720	1886 86	1800 172	1714 258	1628 344
		360万円	19840	1897 87	1811 173	1724 260	1638 346

土地保有	補助率				
	0%	5%	10%	15%	20%
借地	9660	930 36	894 72	857 109	821 145
	9790	942 37	905 74	868 111	831 148
	9910	953 38	916 75	878 113	841 150
	10030	965 38	927 76	888 115	850 153
	12090	1160 49	1112 97	1063 146	1015 194
	12210	1172 49	1123 98	1074 147	1025 196
	12330	1183 50	1134 99	1084 149	1034 199
	12450	1195 50	1144 101	1094 151	1044 201
	14510	1390 61	1330 121	1269 182	1209 242
	14630	1402 61	1341 122	1280 183	1218 245
	14750	1413 62	1352 123	1290 185	1228 247
	14870	1425 62	1362 125	1300 187	1238 249
	16930	1620 73	1548 145	1475 218	1402 291
	17050	1632 73	1559 146	1485 220	1412 293
	17170	1643 74	1570 147	1496 221	1422 295
	17290	1655 74	1580 149	1506 223	1431 298
	19350	1850 85	1766 169	1681 254	1596 339
	19470	1862 85	1777 170	1691 256	1606 341
	19590	1873 86	1788 171	1702 257	1616 343
	19720	1885 87	1798 174	1712 260	1625 347

上段：１㎡当たりの家賃　下段：低減効果

２　高齢者共同住宅の費用の検討

室蘭市における高齢者共同住宅の費用を検討する。算出方法は室蘭市民へのアンケート調査結果を基に、A、B、C、３タイプの高齢者共同住宅を想定し、財団法人日本住宅総合センター発行の既存資料「複合型住宅開発モデル」を参考に作成した高齢者共同住宅モデルを適用し、家賃を検討した。

（１）地区の選定

室蘭市において、以下のような立地条件が異なるＡからＫの 11 地区を抽出した。

Ａ：戸建住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域
Ｂ：一般住宅、寮等が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域
Ｃ：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
Ｄ：一般住宅、アパート等が密集する既成住宅地域
Ｅ：一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域
Ｆ：一般住宅、アパート等が建ち並ぶ山手の住宅地域
Ｇ：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
Ｈ：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
Ｉ：小規模一般住宅が多い高台の既成住宅地域
Ｊ：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域
Ｋ：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

（２）モデル導入における基本条件

①　基本条件

・一棟の高齢者共同住宅は 12 世帯で構成される。
・12 世帯が共同で土地を購入又は借上げ、住宅を建設する。
・各世帯住戸専用面積は、各世帯あたり 50 ㎡とする。
・容積率は、200％の土地がほとんどだが、2 階建てに設定するためにすべて 120％とした。
・本論文においては、年金生活者が共同住宅に入居することを考え、自己資金は 0 円とし、経費は全て借上げとする。
・事務費は介護時に一人あたり月 5 万円のサービス料を受けることを仮定し、720 万円／年と固定する。
・地価は、それぞれの地区ごとに値を変化させる。
・利率（年利）は、年金福祉事業団の「年金バリアフリー住宅融資」により 3.50％とする。
・償還年数は、60 歳以上の高齢者が入居することを考慮して 20 年とする。
・建設単価は 15 万円／㎡と 20 万円／㎡と 25 万円／㎡の３通りの場合を考える。
・本論文において補助金は、「高齢者優良賃貸住宅」として北海道庁に申請し、事務費と建設費に交付を受けると想定する。但し土地経費と住宅家賃を補助対象としては扱わない。

② ３タイプの設定

Aタイプ

各世帯専用個室を６畳１部屋（16.5 ㎡）とし、共用スペースを各世帯あたり 33.5 ㎡とする。専用居室の設備は収納のみで、他は全て共用となり、下宿タイプである。このタイプは共用スペースが広く、補助率を 44.67%で固定させる。

Bタイプ

各世帯専用個室を 12 畳１部屋（33.0 ㎡）とし、共用スペースを各世帯あたり 17 ㎡とする。専用居室の設備は収納のほかにトイレ、洗面台、ミニキッチン等が考えられ、標準なタイプである。補助率は 22.67%で固定させる。

Cタイプ

各世帯専用個室を６畳＋８畳の２部屋（38.0 ㎡）とし、共用スペースを各世帯あたり 12 ㎡とする。専用居室の設備はＢタイプに加え、浴室等も可能になり個室の設備が充実するタイプである。補助率は 16%で固定させる。

（３）ケーススタディ結果

室蘭市内の 11 地区それぞれにおける３つのタイプの家賃を算出した結果が、表５－２－１、表５－２－２、表５－２－３である。

地区別にみると、地価の影響で J 地区の中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域（例：室蘭市大沢町３丁目）が最も割安である。反対に最も高額な地区は、Ｂ地区の一般住宅、寮等が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域（例：室蘭市高砂町１丁目）である。

土地買収方式と借地方式を比較すると、相対的に借地方式の場合の方が安くなっている。今回のケーススタディでは大きな差が感じられないが、買収方式と借地方式の差は地価が高ければ高いほど、大きい。B 地区では 605 円／㎡、J 地区では 211 円／㎡の差がある。

３つのタイプ別に比較すると、各世帯専用個室が広ければ広いほど家賃が高い。「高齢者向け優良賃貸住宅に対する助成措置」として補助金は、共同施設（共用通行部分、高齢者向け設備の設置等）に関して、国から３／１、市町村から１／３の交付を受けるものとする。したがって、A、B、C、それぞれのタイプの建築面積が同じでも、専用部分と共用部分の割合によって大きな差が出る。

表５－２－１　Ａタイプ（個室６畳、共有スペース充実型）

（単位:円）

地区	地価(円)	用地買収方式			借地方式		
		①	②	③	①	②	③
A地区	39,500	37,102	45,477	53,853	36,612	44,987	53,363
B地区	48,800	39,448	47,824	56,199	38,843	47,218	55,597
C地区	47,700	39,471	47,546	55,922	38,579	46,954	55,330
D地区	48,200	39,297	47,672	56,048	38,699	47,074	55,450
E地区	38,000	36,724	45,099	53,474	36,252	44,628	53,003
F地区	21,500	32,561	40,936	49,312	32,294	40,669	49,045
G地区	34,300	35,790	44,166	52,541	35,365	43,740	52,115
H地区	45,500	38,616	46,991	55,367	38,051	46,427	54,802
I地区	18,500	31,804	40,179	48,555	31,574	39,950	48,325
J地区	17,000	31,425	39,801	48,176	31,214	39,590	47,965
K地区	30,000	34,705	43,081	51,456	34,333	42,708	51,084

建設単価:①15万円／㎡　②20万円／㎡　③25万円／㎡

表５－２－２　Ｂタイプ（個室 12 畳、標準型）

（単位:円）

地区	地価(円)	用地買収方式			借地方式		
		①	②	③	①	②	③
A地区	39,500	47,892	59,598	71,303	47,402	59,107	70,813
B地区	48,800	50,238	61,944	73,649	49,633	61,338	73,044
C地区	47,700	49,961	61,667	73,372	49,369	61,075	72,780
D地区	48,200	50,087	61,792	73,498	49,489	61,194	72,900
E地区	38,000	47,513	59,219	70,925	47,042	58,748	70,453
F地区	21,500	43,351	55,056	66,762	43,084	54,789	66,495
G地区	34,300	46,580	58,286	69,991	46,154	57,860	69,566
H地区	45,500	49,406	61,111	72,817	48,841	60,547	69,252
I地区	18,500	42,594	54,299	66,005	42,364	54,070	65,776
J地区	17,000	42,215	53,921	65,627	42,004	53,710	65,416
K地区	30,000	45,495	57,201	68,911	45,123	56,829	68,534

建設単価:①15万円／㎡　②20万円／㎡　③25万円／㎡

表５－２－３　Ｃタイプ（個室６＋８畳、個室充実型）

（単位:円）

地区	地価(円)	用地買収方式			借地方式		
		①	②	③	①	②	③
A地区	39,500	51,163	63,878	76,594	50,673	63,388	76,104
B地区	48,800	53,509	66,225	78,940	52,904	65,619	78,335
C地区	47,700	53,232	65,947	78,663	52,640	65,355	78,071
D地区	48,200	53,358	66,073	78,789	52,760	65,475	78,191
E地区	38,000	50,785	63,500	76,215	50,313	63,029	75,744
F地区	21,500	46,622	59,337	72,053	46,355	59,070	71,786
G地区	34,300	49,851	62,567	75,282	49,426	62,141	74,856
H地区	45,500	52,677	65,392	78,108	52,112	64,828	77,543
I地区	18,500	45,865	58,580	71,296	45,636	58,348	71,066
J地区	17,000	45,487	58,202	70,917	45,276	57,991	70,706
K地区	30,000	48,766	61,419	74,197	48,394	61,110	73,825

建設単価:①15万円／㎡　②20万円／㎡　③25万円／㎡

３　まとめ

これからの社会における高齢者の住まいを考える時、まず高齢者本人が「どこに住みたいのか」ということに目を向ける必要がある。平成 13 年度の「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査（内閣府）」では、虚弱したときに望む居住形態として『現在の家にそのまま住み続けたい』と答えた人が 60 歳以上の者の約 57%もおり、80～84 歳では約 72%に上っている。実際のところ、現在もほとんどの高齢者が施設や医療機関ではなく、自宅に暮らしており、今後もこうした傾向は強まるであろうと推測される。

札幌市内の高齢者共同住宅の現状をみると、形態が単なる貸間的なものや食事提供を行う下宿方式のもの、また、食事に加えて生活支援や介護等の各種サービスを提供するものに大別される。バリアフリーの対応や緊急通報装置の設置等は常識化しつつあるが、画一的なサービスや形態に統一されていない共同住宅は、運営主体によって個性が違い、入居をする側からすれば選択肢が広がりつつある。しかし、運営主体が民間であるゆえに経営が上手くいかず、入居者の生活にも影響を与え、一部を除き定員に達していない共同住宅があるのも実情であり、今後の課題となっている。

本研究では、室蘭市民を対象にして「高齢者共同住宅に関するアンケート調査」を実施した。その結果の分析から、①日常的・将来的な安心感、②入居者間のつながり、③日常生活や健康を支えるサービス、④自立生活が可能なプライバシーの確保された個室、⑤利便性のよい周辺環境、の５つの要素が「高齢者共同住宅」に求められていることがわかった。これらの要素は、高齢者共同住宅が建設される土地を選ばない要素であり、札幌市のような大都市でも室蘭市のような地方中小都市でも共通していると考えられる。

室蘭市のような地方中小都市では、住宅地における地価に大きな差はなく、建設単価の方が家賃に効いており、どの地区に配置しても、それほど家賃に大きな差が出てこない。

従って、アンケート調査で希望が多かった「医療・福祉施設が充実しているところ」、「公共交通の利便性が良いところ」、「日常の買物の利便性が良いところ」を満たす『まちなか』に高齢者共同住宅を配置すれば、大半の入居者が住宅だけでなく、その立地条件や周辺環境についても満足できると考えられる。まちなかの地価や遊休地等の存在から考えても、高齢者共同住宅を中心に「まちなか居住」が十分に成立する。

具体的には、「医療・福祉を中心とした支援の情報が迅速に入手でき、活用へと導かれる安心感のある環境」において、「それぞれの個別的な生活は独立し、食事等の一定の軽易な支援は同様のニーズを持つ者が平等に享受でき」、「孤独ではない」住まい方が高齢者共同住宅の利点であり特徴である。個別化された生活が自分らしく展開可能される環境であり、かつ他者との融合や他者からの支援を両立させる環境が、これからの老後の住まいを考える基本的な方向性であり、高齢化社会の共同住宅に求められる。

参考文献及び参考資料

１）内閣府編　平成 14 年度版高齢者白書　平成 14 年６月
２）高齢者住宅財団　高齢社会の住まいと福祉のデータブック　平成 10 年４月
３）北海道高齢者協働住宅事業所協議会　高齢者協働住宅ガイドブック
平成 13 年 12 月
４）社会福祉法人札幌市社会福祉協議会　高齢者住宅入居情報　平成 14 年３月
５）社会福祉法人札幌市社会福祉協議会　高齢者共同住宅のあり方に関する調査研究報告書　平成 13 年１月
６）北海道長寿社会振興財団　「生きがいと健康づくりを保障する生活基盤としての高齢者向け共同住宅の現状と今後の課題に関する調査研究事業」報告書
平成 13 年３月
７）室蘭市　室蘭市地域高齢者住宅計画報告書　平成４年３月
８）室蘭市　室蘭市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画　平成 12 年度～平成 16 年度
９）室蘭市　平成 14 年度高齢者実態調査結果　平成 15 年
10）斉藤正輝　室蘭市における高齢者対応施設の配置計画に関する研究
平成 10 年度室蘭工業大学修士学位論文　平成 11 年１月
11）財団法人日本住宅総合センター　都心居住のための複合型住宅開発
平成６年７月
12）国土交通省　都道府県地価調査　2002 年