

# 高齢者の居住選択

—岐阜市の高齢者向け優良賃貸住宅の事例—

How to choose a housing for the elderly: a case in Gifu

小林 月子

1. はじめに
2. 高齢者向け優良賃貸住宅 ラッシュールメゾン岐阜
3. 入居希望者の属性と意識
4. 入居者の属性と意識
5. おわりに

**キーワード**：住み替え，高齢者住宅，高齢者向け優良賃貸住宅，介護

**Key words**：housing change, housing of the aged, high-quality rented housing for the aged, care

There are many elderly people who decide to change their housing in case they become sick / need care. What is the purpose of their housing change? What are the standards of their deciding new houses? Are they satisfied with their new houses? This paper deals with the background, problems and prospects of high-quality rented housing for the aged.

## 1. はじめに

日本社会の急速な高齢化に伴い、心身が弱って介護や看護の必要な高齢者が増加している。2009年1月における介護保険のサービス受給者（65歳以上）は368万人にのぼっている。介護保険の認定者はこれより多少多く、65歳以上人口のほぼ6人に1人である。日本の高齢者はこれまで家族、とりわけ子どもの家族とともに暮らすのが望ましいと考えられてきた。ところが今日、子どもと同居する高齢者は半数を切った（2007年時点で43.6%）。近年の傾向として高齢者は子どもと同居するよりも別居の形態を望んでいる。子どもや孫との付き合い方についての意識の変化は著しい。『平成21年版 高齢社会白書』によると、「いつも一緒に生活できるのが良い」と考える高齢者は1980年にはおよそ6割（59.4%）見られたが、2005年には34.8%に減少している。これに対して「ときどき会って食事や会話をするのが良い」と考える高齢者の数が増加している。1980年にはおよそ3割（30.1%）の高齢者がそう考えていたが、2005年には42.9%がそう回答している。そのほか、「たまに会話する程度が良い」と考える高齢者も増加している。1980年にはそう回答する高齢者は7.1%にとどまっていたが、2005年には倍増して14.7%を占めている。「ときどき会って食事や会話をするのが良い」と「たまに会話する程度が良い」の二つを足すと、2005年では57.6%にもなる。およそ6割の高齢者が子どもとは一定の距離を置いた付き合い方を選んでいるのである。

といっても、高齢者は子どもとの心の絆を否定しているわけでは決してない。通常は子どもとゆるい連帯を保ちながら、いざとなったときには子どもに助けを求めたい、相談したいと考えている。内閣府の調査（2006年）によれば、自分の「心の支えになっている人」は、1位は「配偶者あるいはパートナー」（64.0%）であり、2位が「子ども」（53.2%）である。この2つが突出している。第3位は「孫」（18.4%）である。第4位になってはじめて家族以外の人が登場する。すなわち「親しい友人知人」（13.1%）である。高齢者は子どもたちとは、普段はつかず離れずの関係を維持しながらも、心

身の衰えが進むにしたがって子どもたちを頼りにするようになると言えるだろう。

加齢に伴い多くの人が病気になったり介護が必要となるのである。このような状態になったときに高齢者はいかなる居住形態を選択しようとするのであろうか。内閣府の調査(2006年)によれば、多くの人が自宅に住み続けたいと考えている。

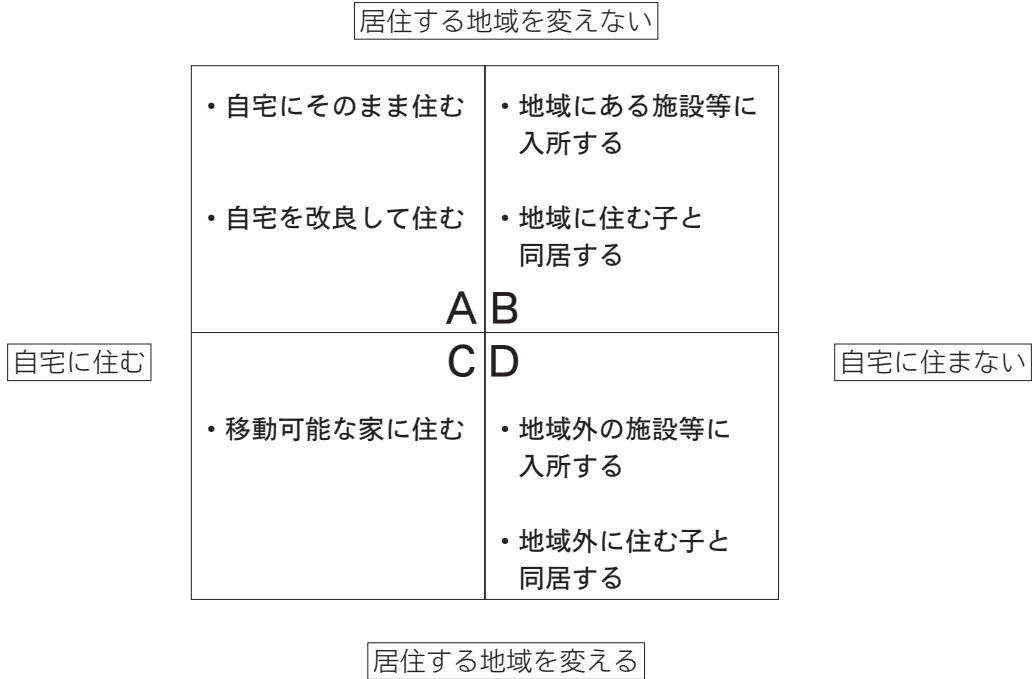
65歳以上の高齢者は、どのような世帯を構成しているのだろうか。2007年では高齢者の世帯構成としては「夫婦のみ世帯」が最も多く29.8%を占める。次に多いのが「単独世帯(一人暮らし)」であり、22.5%を占めている。高齢者のいる世帯の半数以上が夫婦のみ世帯と単独世帯で占められているのである。今後ともこの傾向は続くと思われ、子どもと同居する高齢者の数や割合は減少していくと思われる。

それでは、こうした意識を持ち、現実に独居や夫婦のみで暮らしてきた高齢者が自らの心身の衰えに直面したときに、どのような居住形態を望むのだろうか。2006年の内閣府の調査「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」によると、多くの高齢者は現在の住宅に住むことを望んでいる。

ところで、同調査によると、虚弱化したときに高齢者が望む居住形態は、6割強が自宅である。62.8%が自宅に住み続けたいと回答している。4割弱(34.7%) ケア・介護の受けられる施設に入居したいと答えている。子ども等の家に移り住んで世話をしてもらいたいと答えた人は8%にとどまっている。

すでに見たように、高齢者の介護の受け皿としての家族の形態は、一人暮らしや高齢者のみ世帯に移行しており、今後とも家族だけで介護を担える状況ではない。施設介護を望む4割弱の高齢者も、第一の選択肢としてそれを選んだというよりも、むしろ自宅に住み続けることが困難であると判断して施設を選択したと思われる。高齢者は心身の衰えに応じて自らの居住形態を選択せざるを得ない状況に立たされることになる。ここで注目したいのは、「施設に入居する」を選択する人が、かなりの割合で見られることである。「介護を受けられる公的な施設に入居する」と回答した人が17.9%、「公的なケア付き住宅に入居する」と回答した人が10.8%、計28.7%である。また、「介護を受けられる民間の施設に入居する」と回答した人が6.0%、「民間のケア付き住宅に入居する」と回答した人が2.7%、計8.7%である。この両者を合わせると、37.4%の人が公的であれ民間であれ、ケア付き住宅や施設に入居したいと考えているのである。この調査は複数回答可であるので、全回答者の37.4%が施設入居を考えているとは言えない。そうだとすると、自宅に住み続けることに拘泥しない人たちがかなりの程度出現していることに気づかされる。

高齢者が住み替えを考えるきっかけは、多くの場合「病気」や「介護が必要となったとき」である。そうした状況になっても、自宅で過ごす条件が整っていれば住み替えの必要はない。しかし介護や看護の条件(人的条件・家屋などの構造的条件)が不十分であれば、住み替えを考えざるを得ない。自宅で住み続けるための条件が不十分であれば、自宅を離れて新たな居住地を探さなければならなくなる。居住する家を変えることは、地域を変えることにほぼ等しい。以下に居住の選択をめぐる4つのパターンを挙げてみたい。



4つのパターンを決定する二つの要素は、それぞれ、①自宅に住むかそうでないか、②それまで住んできた地域に住むかどうか、である。この二つの軸を組み合わせれば、4つの居住のパターンが出来上がる。Aを望む人がもっとも多いであろう。住み慣れた地域で住み慣れた自宅にそのまま住み続けるというパターンである。しかし家族の介護力や住宅の条件等により自宅に住み続けられない場合が生じてくる。そうした場合、住み慣れた自宅を離れざるを得ない。パターンBは従来の自宅には住めないが、地域内に留まることの出来る場合である。これには、住み慣れた地域の施設等に入居する場合と、同じく地域に住んでいる子どもたちと同居する場合がある。ところが、入居できる施設や同居可能な子どもたちは、これまで慣れ親しんできた地域の外にあることが多い。そうした場合には、それまで居住してきた地域を出て他の地域に移り住むことになる。これがパターンCである。最後にパターンDが残る。居住する地域は変るが自宅に住み続ける、とうパターンである。一見ありえない選択肢のように思われるが、パターンDは存在しうる。移動可能な自宅を持てば、希望する地域へ移動・移住することが出来る。以上高齢者の住み替えに関しては4つのパターンが存在することを念頭に置こう。

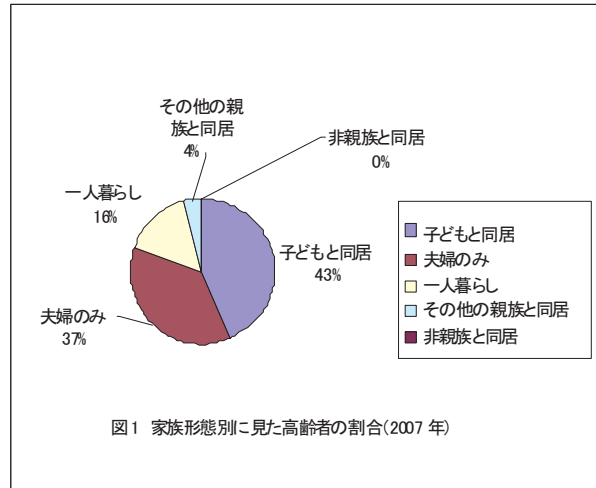
ここで、地域の範囲を特定しておこう。地域にはさまざまな範囲が考えられ得る。国、県、市町村、中学校区、小学校区という4つの範囲の中で、どこを「地域」ととるかは個人によっても大きく異なる。ここでは、とりあえず地域を高齢者の生活圏とほぼ同義としたい。そうなると中学校区あるいは小学校区がひとつの「地域」と考えられる。

このことは、様々な地域における生活支援活動を分析するなかで得られた認識とも合致する。生活支援活動は中学校区をひとつの空間的単位として行われることが多いのである。<sup>1)</sup>

表1 家族形態別にみた高齢者の割合  
(2007年)

子どもと同居	43.6%
夫婦のみ	36.7%
一人暮らし	15.7%
その他の親族と同居	3.8%
非親族と同居	0.2%

出典：『平成21年版 高齢社会白書』



## 2. 高齢者向け優良賃貸住宅 ラッシュールメゾン

### 1) 高齢者の居住

介護が必要になったときのことを考えて、住み替えを検討している高齢者が増えている。ここで住み替え先となる施設や住宅にはどのようなものがあるかを概観しよう。

#### (1) 要介護になったら利用できる施設等

まず、すでに要介護状態にあり、自宅では生活を続けることが困難になった場合に利用できる施設や住居を考えよう。ここには、①特別養護老人ホーム、②介護老人保険施設、③グループホーム等がある。また、一部の介護付きの優良老人ホームもここに分類される。

#### (2) 要介護になったときに備えて、比較的元気なうちから住み替えられる住宅等

ここにはたくさんの種類の住宅や老人ホーム等が属する。自立度がある程度なければ住めないところもあり、要介護度が高くなっても住める施設・住宅もある。月当たりの費用もさまざまである。比較的安く済むものには、養護老人ホームや軽費老人ホーム等がある。これに対して最近急増しているのが高齢者向けの賃貸住宅である。厚生労働省管轄下の有料老人ホームは、数的にも種類のにも多い。ここには介護付きのものもあれば、要介護状態になったら退去を求められるところまで様々である。また、国土交通省管轄下の「高齢者向け優良賃貸住宅」(高優賃)や「高齢者専用賃貸住宅」(高専賃)、「高齢者円滑入居賃貸住宅」(高円賃)などがある。厚生労働省であれ、国土交通省であれ、今後虚弱化した高齢者の住み替えや居住選択のニーズが高まることを想定して、その受け皿の整備に力を注いでいるのである。厚生労働省管轄下の各種老人ホーム等は、虚弱化した高齢者の住まいの受け皿として長く機能してきたし、人々にも知られている。それに対して、国土交通省管轄下の「高齢者向け優良賃貸住宅」(高優賃)や「高齢者専用賃貸住宅」(高専賃)、「高齢者円滑入居賃貸住宅」(高円賃)は、あまり知られていない。その歴史が短いことがその最大の理由であろう。ところが、こうした住宅は、近年、高齢者が近い将来の介護問題を考えたときに、住み替え先として選択されることが多くなっている。住み替え先としてのさまざまな住宅の種類や形態が登場してきたのである。<sup>2)</sup>

ここでは、最近注目されている国土交通省管轄の「高齢者向け優良賃貸住宅」を取り上げたい。なぜならば、「高齢者向け優良賃貸住宅」は、その建築認定基準や運営基準が最も厳格であり、高齢者のあるべき居住条件が明確に示されているからである。財団法人高齢者住宅財団のホームページ([http://www.koujuuzai.or.jp/pdf/page07\\_02\\_02.pdf](http://www.koujuuzai.or.jp/pdf/page07_02_02.pdf))によれば、高齢者向け優良賃貸住宅とは、高齢者が安全に安心して居住できるように、「バリアフリー化」され、「緊急時対応サービス」の利用が可能な賃貸住宅である。高齢者向け優良賃貸住宅には、国土交通省による決まりがある。主な認定

基準について簡単に述べると、以下のようになる。

基準	内容
入居者資格	入居者本人または同居の配偶者等が60歳以上であること
一戸あたりの床面積	原則として25㎡以上であること
設備	各戸に台所・水洗便所・収納設備・洗面設備および浴室が備わっていること
家屋の構造	バリアフリー構造
サービス	緊急時対応

このような基準に合致したものが高齢者向け優良賃貸住宅である。こうしてみると、高齢者向け優良賃貸住宅はかなり厳密な認定基準に基づいて作られており、それらの基準が確実に満たされれば、高齢者用の賃貸住宅としてはかなり良質なものになると考えられる。緊急時の対応や安否確認にあたる職員（生活援助員）をおいている場合もある。

一方、高齢者専用賃貸住宅は面積やサービス内容だけでなく、バリアフリーについての規定がない。そこで、良質なものからそうでないものまで質が一定しないと考えられる。

本稿では、上で取り上げた高齢者向け優良賃貸住宅への住み替えを検討し、さらには住み替えを実際に行った人たちの分析を行うことにしたい。住み替えを検討する際のきっかけ、住み替えの目的、住み替えをした後の満足／不満足度、課題や問題はどのようなものであるか、を考察したい。

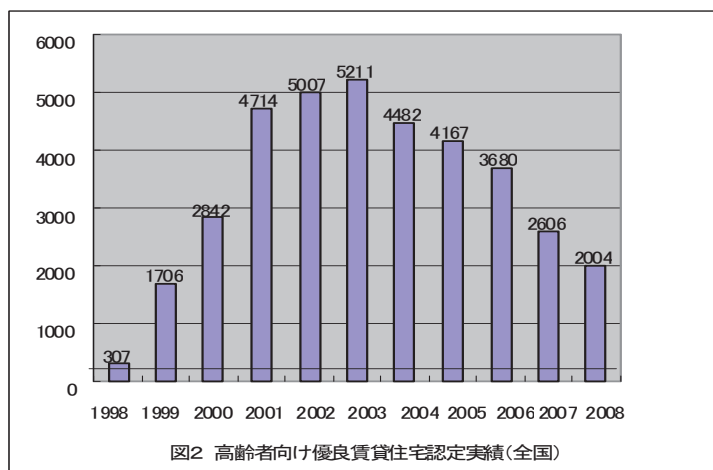
## 2) 高齢者向け優良賃貸住宅 ラシュールメゾン岐阜（岐阜市）

(1) 高齢者向け優良賃貸住宅は、介護保険スタートとともに急速に増加している。1998年時点では全国で5団地、戸数にして307戸が認定されたに過ぎなかったが、2008年には238団地2004戸が認定された。2009年3月末現在では全国で807団地、30,726戸が認定済みとなっている。各年度に、どれだけの戸数が認定されたかを示したのが表2および図2である。

岐阜県の状況を見てみよう。岐阜県でこれまで認定を受けた団地は3である。2003年に1団地6戸、2004年には2団地が認定を受けた。この2団地のうち一つは18戸であり、もう一つは108戸である。ここで取り上げるのは2004年に認定を受けた108戸の団地「ラシュールメゾン岐阜」（岐阜市）である。先述したとおり、高齢者向け優良賃貸住宅は国土交通省の厳密な認定基準を充足しているため、住宅・建物に関しても、安心・安全管理に関しても、一定の水準を保っている。そのため、入居者には一定以上の収入等のある人が多いと推測される。

表2 高齢者向け優良賃貸住宅認定実績（全国）

認定年度（年）	戸数
1998	307
1999	1,706
2000	2,842
2001	4,714
2002	5,007
2003	5,211
2004	4,482
2005	4,167
2006	3,680
2007	2,606
2008	2,004
合計 (2009年3月末)	36,726



([http://www.koujuuzai.or.jp/excel/page07\\_02\\_02\\_01.xls](http://www.koujuuzai.or.jp/excel/page07_02_02_01.xls))

建物と施設の概要

「ラッシュールメゾン岐阜」は、JR岐阜駅から徒歩3分という交通至便の場所に立地している。建物全体は43階建てであり、高齢者向け優良賃貸住宅はそのうち6階から14階までを占めている。ちなみに15階から42階は分譲マンション（243戸）である。岐阜県住宅供給公社が管理・運営するこの高齢者向け優良賃貸住宅には108戸がある。間取りは2LDKから1LDKまで6タイプがあり、住宅面積は44㎡から57㎡である（平均49㎡）。

住戸の仕様・設備の概要

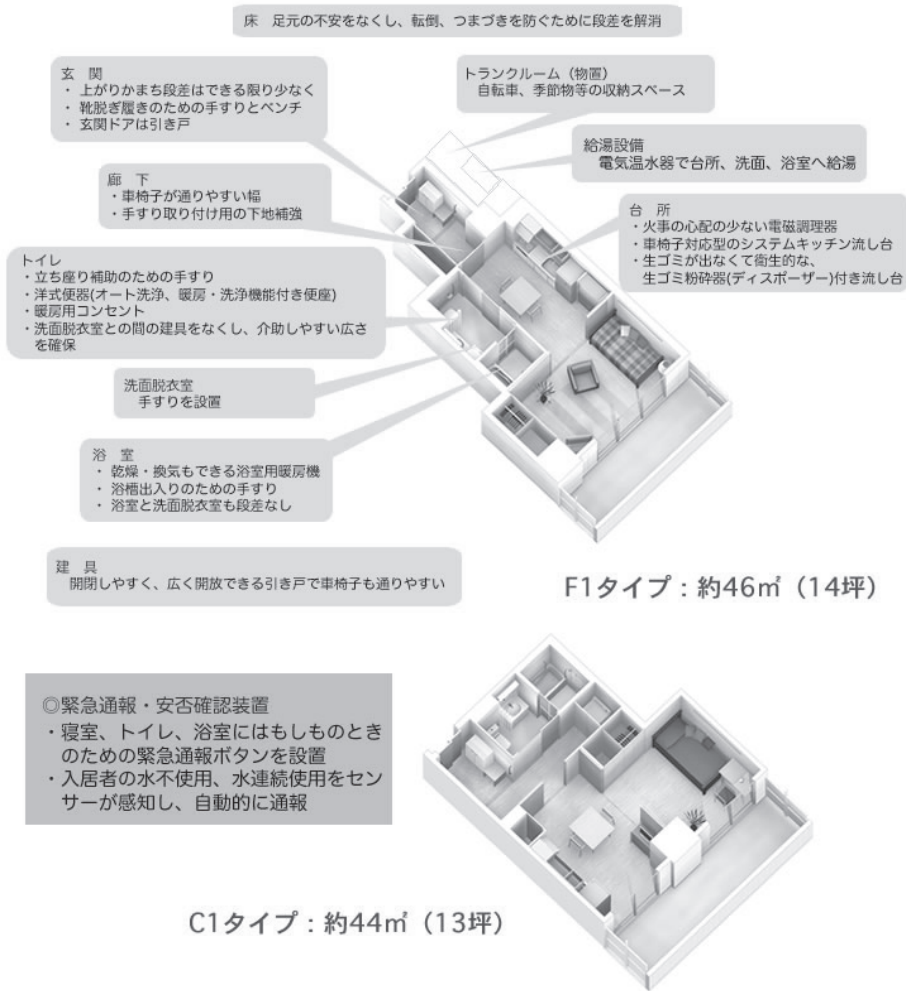


図3 「ラッシュールメゾン岐阜」の間取りの例 岐阜県住宅供給公社ホームページ  
 (<http://juko.gifu-djr.or.jp/kourei/gaiyo.htm>)

家賃は住宅の広さによって異なるが、月額95,000円から135,000円の間である。この他、共益費が月額12,000円、また支援管理費（生活援助員等による生活支援に必要な経費）が月額およそ10,000円である。

交通に関しては、JR岐阜駅から極めて近く、徒歩3分。また私鉄である名古屋鉄道「名鉄岐阜」駅からも徒歩7分の距離にある。同じく徒歩3分のところにバスターミナルがある。交通至便の場所に立地している。

最大の特徴は、建物の3階に福祉・医療ゾーンがあることである。3階には、次のような介護・医療施設が整っている。デイサービスセンター、ヘルパーステーション、訪問看護ステーション、有料

老人ホーム、診療所、歯科診療所、調剤薬局、託児所、配食可能なレストラン等である。そのほかに、3階の中央部にひろびろとした空間が設置されており、「多世代地域交流コーナー」と名づけられている。この明るく広い空間には、グランドピアノが置かれ、カラフルなイスやソファーが配置されている。入居者に限らず外部からの訪問者も自由に談笑を楽しむことが出来る。

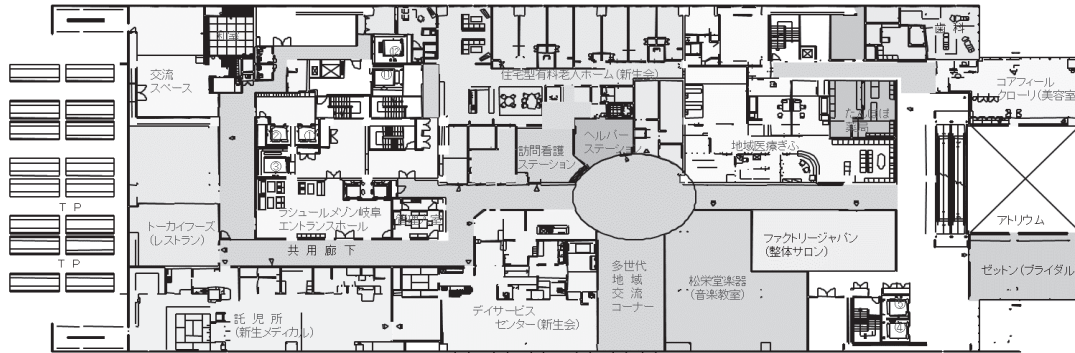


図4 3階 福祉・医療ゾーン 出典：岐阜県住宅供給公社ホームページ  
(<http://juko.gifu-djr.or.jp/kourei/floor3.htm>)



写真1 岐阜シティータワー43  
(筆者撮影2009年9月)



写真2 岐阜シティータワー43  
(筆者撮影2009年9月)



写真3 3階福祉・医療ゾーンの中心を占める多世代地域交流コーナー  
(筆者撮影2009年9月)

「高齢者向け優良賃貸住宅 ラシュールメゾン岐阜」をその一部とする「岐阜シティータワー43」の建築にはおよそ20年の歴史がある。岐阜駅前の再開発事業計画が紆余曲折を繰り返した結果、駅前に分譲マンションと賃貸住宅と医療福祉施設および商業施設を合体した建物を建てることになった。岐阜県と岐阜市および地権者、それに岐阜県住宅供給公社が加わり、官民共同事業として2002年から建設のための事業が始まった。2007年10月に竣工した。管理は住宅供給公社が行っている。

「岐阜シティータワー43」はタテに伸びたひとつの地域社会を形成している。分譲住宅あり、高齢者用の賃貸住宅あり、福祉・医療施設あり、商業施設もある。大規模な高層ビルが、このような構成によって、しかも官民共同事業として建設・運営されるのは、全国的にもあまり例がない。

高齢者の住み替えにとって、このような特徴を持つ「ラシュールメゾン岐阜」という高齢者向け優良賃貸住宅がどのような人々に選好されるのか、さらには実際に入居した高齢者はどのような生活を始めることになるのだろうか。本論文では、こうした点を中心に、入居者の生活の実態や意識に関する調査結果を参照しながら明らかにしたい。<sup>3)</sup>

### 3. 入居希望者の属性

「岐阜シティータワー43」は、すでに2007年10月に竣工している。竣工と同時に、分譲住宅と高齢者向け優良賃貸住宅への入居も開始された。高齢者向け優良賃貸住宅「ラシュールメゾン岐阜」108戸への入居は、2007年度中にほぼ完了した。本論文では、高齢者向け優良賃貸住宅「ラシュールメゾン岐阜」への入居希望者と、実際に入居した人々の双方についての考察を進めたい。

高齢者向け優良賃貸住宅「ラシュールメゾン岐阜」は高齢者の居住形態としていかなる役割を担い、また果たすことが出来るのだろうか。著者は、このことに関する厚生労働省の「老人保健健康増進等事業」に係るプロジェクト「ターミナル期も視野に入れた高齢者のあるべき街づくりに関する調査研究」に参加し、調査研究の一端を担った。本研究はその調査研究の過程で生み出された成果の一部である。(平成18～20年度 社会福祉法人新生会 老人保健健康増進事業～未来志向健康プロジェクト～「ターミナル期も視野に入れた高齢者のあるべき街づくりに関する調査研究」)。調査は、上記のプロジェクトチームによって2006年12月1日から2007年2月2日の間に行われた。調査の結果を踏まえた報告書をもとに、以下で、住み替えに関する人々の意識の概要を垣間見たい。

#### 1) 調査の概要

1. 調査対象：高齢者向け優良賃貸住宅「ラシュールメゾン岐阜」申込者  
(対象者は、この時点ではあくまで「申込者」であり、入居が決定された人ではない。)
2. 標本数：750人に配布し、345標本を回収(回収率46.0%)
3. 調査方法：郵送調査(岐阜県住宅供給公社より申込者に対して郵送。回答者は返信用封筒にて調査票を郵送する)
4. 調査エリア：岐阜市近郊
5. 主な調査項目
  - A 定住や住み替えに関して
    - ・高齢期に期待する住まい像
    - ・住み替えのきっかけ
    - ・身体や生活の不便を感じたときに住み替えたいかどうか
    - ・現在の住まいに住み続ける条件
    - ・希望の住み替え先
    - ・住み替え先の住居の面積
  - B 自分自身の将来の暮らし方について
    - ・定年後または現役引退後にどう暮らしたいか
    - ・自分の終末期を考える状況はどんなときか
    - ・介護が必要になったときに最期を迎えたい場所

実際に使われた調査票は以下のとおりである。



高齢期に期待する住まいに関する意識調査

(アンケート調査票)

初冬の候、貴方様におかれましては、益々ご健勝のこととお慶び申し上げます。  
 この度は、当社がJR岐阜駅前の「岐阜シティ・タワー43」にて建設しております、高齢者向け優良賃貸住宅「ラシュールメゾン岐阜」にお問い合わせいただき有難うございました。今後とも、皆様にご後の安全と安心を提供でき、満足いただける内容を備えたモデル住宅として取組んでいきたいと考えております。

そこで今回、「ラシュールメゾン岐阜」にお問い合わせいただいた方々を対象に、今後の高齢者住宅を検討するにあたってのお考えをお聞きするとともに、合わせて、厚生労働省が実施する「老人保健健康増進等事業」での「ターミナル期に期待する住宅を取り巻く環境に関する意識調査・Ⅲ、ご自身の将来について」についてもお聞きするために、アンケート調査を実施することとなりました。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、調査の趣旨をご理解いただき、ご協力下さいますようお願い申し上げます。いただいたご回答は、調査目的以外には使用するものではなく、個人のご意見やお考えが他に漏れることは一切ございません。よろしくお願い申し上げます。

平成18年12月

岐阜県住宅供給公社

老人保健健康増進等事業  
 未来志向研究プロジェクト事業事務局

◇ 記入上のご注意

- お答えは、封筒の宛名の方ご本人がお答え下さい。ご夫婦の場合は、ご相談のうえお答え下さい。ただし、宛名の方がお答えできない状態の場合は、ご家族の方のご協力をお願いします。
- お答えは、設問を熟読のうえ、番号に○印を付けていただき、一部の設問は直接記入して下さい。
- 「その他」を選んだ場合は、( ) に具体的な内容をご記入下さい。

◇ 調査票の回収について

ご記入いただいた調査票は、同封した返信用封筒に折りたたんで入れ、平成19年1月12日(金)までに郵便ポストにご投函下さい。(切手は不要です。)

◇ 本調査の問い合わせ先

ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせ下さい。

・岐阜県住宅供給公社 開発課 TEL: 058(277)1051  
 担当: 鷲見・高橋 FAX: 058(278)0688

45

Ⅰ. 現在のお住まい、ご家族状況等について

- Q1 あなたの年齢と性別
1. 男 2. 女  歳
- Q2 現在、同居家族はいますか  
 (本人を除き当てはまる方、全てに○印を付けて下さい。)
1. 父 2. 母 3. 配偶者 4. 息子 5. 息子の嫁 6. 娘  
 7. 娘婿 8. その他 ( ) 計  名
- Q3 あなたのお住まいの地域
1. 県内 岐阜市・大垣市・各務原市・その他 ( )  
 2. 県外 ( )
- Q4 住宅の種類は
1. 一戸建て待家  
 2. 分譲マンション  
 3. 民間賃貸住宅  
 4. 公営住宅  
 5. 都市機構・公社の賃貸住宅  
 6. その他 ( )
- Q5 あなたの健康状態は
1. 健康  
 2. たまには病院に行く程度  
 3. 寝込んではいないが介護が必要  
 要支援Ⅰ・Ⅱ 要介護Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ・Ⅳ・Ⅴ  
 4. 寝込んでいる  
 要介護Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ・Ⅳ・Ⅴ

※Q5の3、4に回答された方におたずねします。

- Q6 主たる介護者は誰ですか
1. 配偶者  
 2. 子供  
 3. 子供の配偶者  
 4. ホームヘルパー  
 5. 介護施設職員  
 6. その他 ( )

46

Ⅱ. 今後の定住・住み替え意向について

- Q7 高齢期に期待する住まいは、どのようにお考えですか  
 (重要と思われるもの3つまで○印を付けて下さい。)
- 市街地中心部で買い物、公共施設、交通機関等の利便性が良いこと
  - 郊外で自然環境に恵まれ、静かでユッタリと過ごせること
  - 家族・親類の住まいになるべく近いこと
  - 現在の生活圏域(住み慣れた地域)になるべく近いこと
  - 福祉や医療サービスが整っていること
  - バリアフリーや住まいの設備機器が整っていること
  - 人生の最後まで住み続けられること
  - 先祖代々の土地や墓が守られる状況にあること
  - 趣味・ボランティア活動など、社会参加ができる環境があること
  - 高齢者だけでなく、多世代が交流できる環境があること
  - 気候が温暖なこと
  - その他 ( )
- Q8 身体が不自由になったり、住宅や日々の生活に不便を感じるようになったときに、現在の住まいに住み続けますか
- 住み続けたいと思っている (Q9にお答え下さい。)
  - 出来る限り住み続けたいが、住み替えも考えなければと思っている (Q10、11、12にお答え下さい。)
  - 期待する住まいがあれば、すぐにも住み替えたいと思っている (Q10、11、12にお答え下さい。)

※Q8の1に回答された方におたずねします。

Q9 現在の住まいに住み続ける場合、何が必要ですか

- バリアフリー化や設備の整備等の住宅改築
- 福祉や医療機関の整備
- 買い物等における交通機関
- 周辺地域のお互いの助け合い(世帯ボランティア等)
- その他 ( )

※Q8の2、3に回答された方におたずねします。

Q10 住み替える場合、どのような住宅や施設を希望されますか

- ケア付きで身近なところで福祉・医療等のサービスが受けられる賃貸住宅 (例: 公社「ラシュールメゾン岐阜」)
- バリアフリーで緊急通報・安否確認程度のサービスが受けられる賃貸住宅
- 入居にあたり利用権を取得する(権利金) 障害者型有料老人ホーム
- 介護専門施設 (例: 特別介護老人ホーム、グループホーム等)
- 子供の家に同居
- その他 ( )

47

※Q8の2、3に回答された方におたずねします。

Q11 住み替える場合、最低でもどの程度の面積を希望されますか

1. 6坪(約20㎡)～9坪(約30㎡)
2. 9坪(約30㎡)～12坪(約40㎡)
3. 12坪(約40㎡)～15坪(約50㎡)
4. 15坪(約50㎡)～18坪(約60㎡)
5. 18坪(約60㎡)～21坪(約70㎡)
6. 21坪(約70㎡)以上

※Q8の2、3に回答された方におたずねします。

Q12 住み替えのきっかけは、何になると思われますか

1. 現住居が使い難くなったり、老朽化したとき
2. 身体が弱くなったり、病気がちになったとき
3. 介護が必要となったとき
4. 家族構成が変わったとき(子供との世帯分離、配偶者の死亡等)
5. 現役生活から引退したとき
6. その他( )

Ⅲ. ご自身の将来について

Q13 定年後、あるいは現役引退後をどのように暮らしたいと思えますか

- (特に意識しているものを2つまで○印を付けて下さい。)
1. 今まで培ってきた能力を生かして、新たな仕事に就きたい
  2. 60の手習いで、かねてより興味を持っていた事にチャレンジしたい
  3. 地域のために貢献したい
  4. 趣味を楽しみたい
  5. 家庭菜園を楽しみたい
  6. 旅行を楽しみたい
  7. 子や孫と家庭で楽しく暮らしたい
  8. その他( )

Q14 ご自身の人生の最期(終末期)を考えたことはありますか

1. ある (Q15にお答え下さい)
2. 多少はある (Q15にお答え下さい)
3. ない

※Q14の1、2に回答された方におたずねします。

Q15 ご自身の終末期を考えるのは、どのような時ですか

1. 要介護状態になったとき
2. 病気をしたとき
3. 配偶者が亡くなったとき
4. 両親が亡くなったとき
5. 友人が亡くなったとき
6. その他( )

Q16 介護が必要となった場合、最期はどこで迎えるのが一番良いと思われますか

1. 自宅
2. 高齢者賃貸住宅
3. 有料老人ホーム
4. 介護施設(ケアハウス、介護老人保健施設、特別介護老人ホーム等)
5. 病院
6. ホスピス(緩和ケア病棟)
7. その他( )

Q17 ご自身の最期は、どのようにお考えですか

1. 高度な治療を受けて、少しでも長く生きていたい
2. 延命のための治療ではなく、身体的苦痛や死への恐怖をやわらげる治療を望み
4. 積極的な医療は望まず、自然体でいきたい
5. その他( )

※ご自身の将来を考え、住宅と福祉・医療などのサービスを整備する高齢社会の街づくり、ご意見がありましたらご記入下さい。

---



---



---



---



---



---

ご協力ありがとうございました。

## 2) 入居希望者の属性と意識

「ラッシュールメゾン岐阜」に申し込んだ人のなかで、岐阜市近郊に居住する750人に調査表が郵送された。以下では、345人からの郵送での回答をもとに分析を進めることにしたい。

### (1) 入居希望者の属性

#### ① 男女比

男性 57.7%  
 女性 40.6%  
 無回答 1.7%

#### ② 年齢

もっとも多いのが「70歳代」の45.5%，次に多いのが「60歳代」で30.7%である。「80歳以上」も14.2%ある。

#### ③ 現在の同居家族（複数回答）

「配偶者」59.1%が最も多く、つぎに「息子」10.7%、「娘」7.5%と続く。「本人のみ」は20.0%である。

#### ④ 同居人数

「本人のみ」は20.0%である。最も多いのは「2名」49.0%であり、3名は7.2%、4名は3.2%である。約半数の人が二人でくらしている。5人に1人が一人暮らしである。

#### ⑤ 現在住んでいる住宅の種類

1位は「一戸建て持ち家」で74.5%，2位は「民間賃貸住宅」10.7%，3位は「分譲マンション」6.4%である。

#### ⑥ 健康状態

1位は「たまに病院に行く程度」55.7%，2位は「健康」35.1%である。この両者を足すと80.8%が健康あるいはまあまあ健康という状態である。これに対して「寝込んでいないが介護が必要」7.8%，「寝込んでいる」0.9%という人もいる。

⑦ 要介護者の要介護度

⑥で「寝込んでいないが介護が必要」と回答した人の状態を要介護度別に見ると、要支援から要介護Ⅱの間に集中している（要支援Ⅰ25.9%，要支援Ⅱ7.4%，要介護Ⅰ25.9%，要介護Ⅱ18.5%）。介護が必要であっても軽度のものが多い。8割弱が要支援Ⅰから要介護Ⅱである。

⑧ 主たる介護者

主たる介護者は「配偶者」が40.0%で1位、次に「ホームヘルパー」が33.3%で2位。（子どもは6.7%にすぎない。）

おおまかに言えば、入居希望者は、60代から70代の比較的健康な人であり、現在は一戸建て持ち家、配偶者または子どもと二人暮らしをしている。一人暮らしも5人に1人ある。

(2) 入居希望者の意識

入居希望者は、住み替えについてどのように考えているのだろうか。また住み替えを考えるきっかけはどのようなものであろうか。住み替え先にはどのような居住が考えられているのだろうか。このような点について入居希望者の意識を、以下の図6から図9に表した。

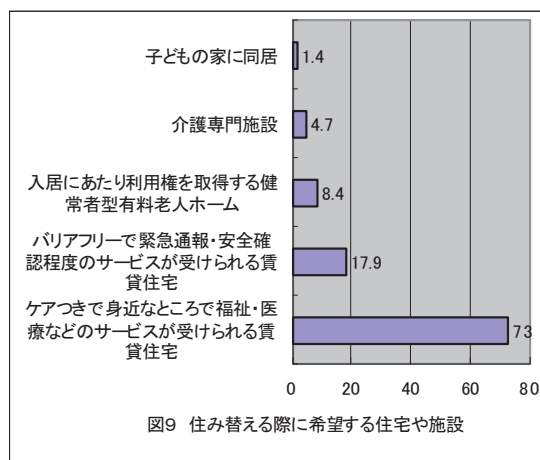
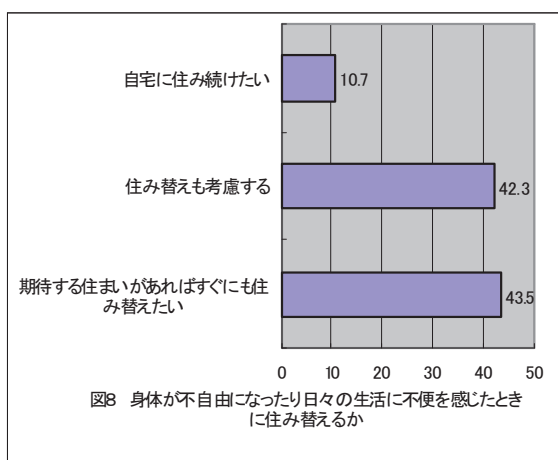
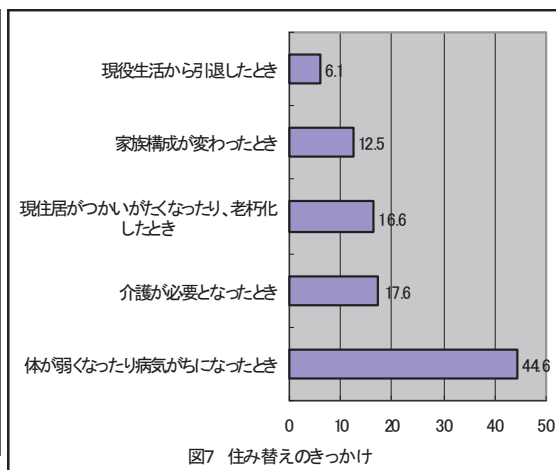
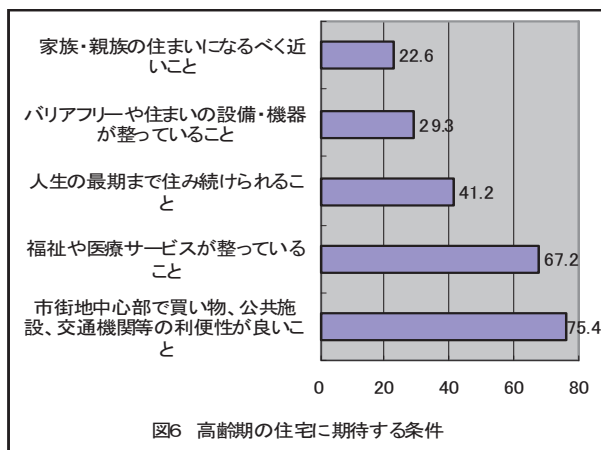


図6から図9に示される入居希望者の住み替えに関する意識は以下のように表現することができるだろう。

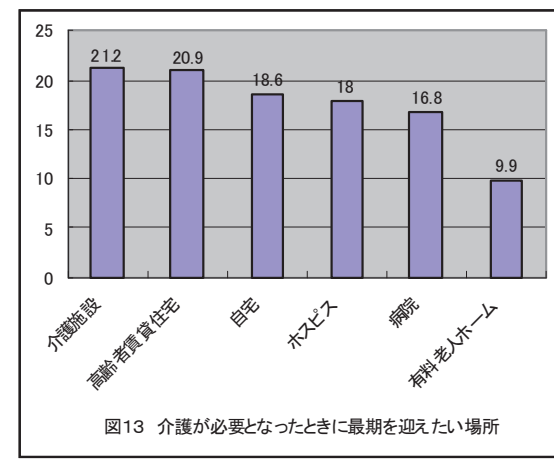
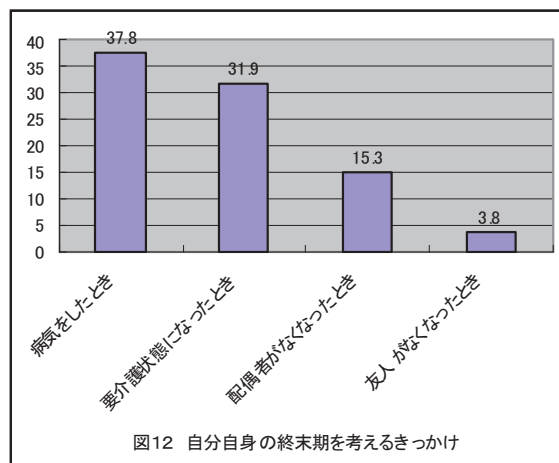
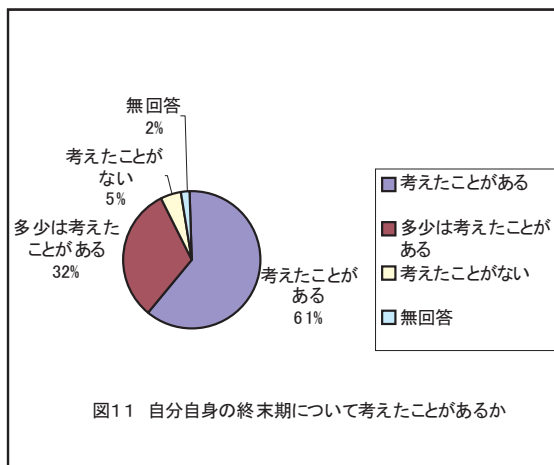
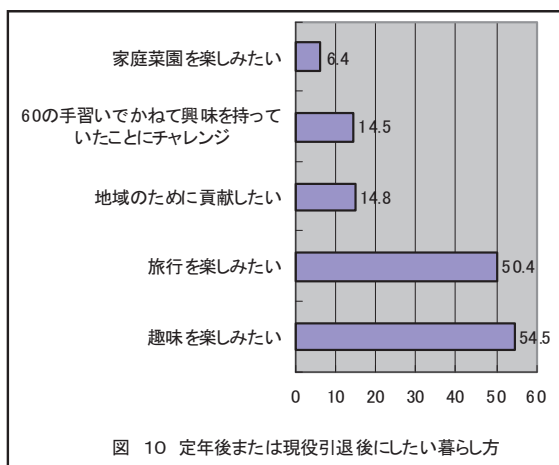
回答者が期待する住まいは、まず「市街地中心で買い物や交通機関の利便性が良いこと」、次に「福祉や医療サービスが整っていること」である。第三には、「人生の最期まで住み続けられること」が挙げられている。住み替えを考えるきっかけとなったのは、「身体が弱くなったり病気がちになったとき」や「介護が必要となったとき」であり、このようなときに、将来ともに安心して住める住宅を考慮し、選択する必要に迫られるのだろう。

そのような状況、すなわち身体の不自由を感じたり、介護が必要になったとき、あるいは住宅・生活の不便さを感じたときに、住み替えを選択するかどうかには個人差がある。高齢者向け優良賃貸住宅「ラッシュールメゾン岐阜」に入居申し込みをした人の85.3%が住み替えに肯定的な回答をしている。参考であるが、岐阜県内の3つの老人クラブ（池田町、神戸町、大垣市）のメンバー425人に同様の意識調査を行ったところ、住み替えに肯定的な回答をした人は23.5%にすぎなかった。両者には極めて大きな差がある。ちなみに老人クラブのメンバーの65.6%は自分の家に住み続けたいと回答している。

ではどのような条件を満たす住宅や施設を入居希望者は選ぶのだろうか。群を抜いて多いのが「ケアつきで身近なところで福祉・医療等のサービスが受けられる賃貸住宅」である。身体が弱り、病気がちになることを予測する高齢者の選択基準としては当然といえるかもしれない。

### (3) 自分自身の将来像

入居希望者は自分自身の今後の生き方、最期の迎え方についてどのような考えを有しているのだろうか。図10から図13を手がかりに、考察したい。



入居希望者は、多くが定年を迎えたり現役を引退した人たちである。これらの人々がもっともやってみたいことは、「趣味や旅行を楽しむこと」である。その二つには及ばないが、「地域のために貢献したい」や「新たなことにチャレンジしたい」という希望を持つ人も存在している。

年をとると自らの終末について考える機会が増える。入居希望者の9割以上(92.8%)が自らの終末期について考えたことがあると回答している。

考えるきっかけとなったのは、「自分が要介護状態になったり病気をしたとき」である。また「配偶者が亡くなったとき」も考えるきっかけとなっている。

では、入居希望者はどのようなところで最期を迎えたいと考えているのか。高齢者賃貸住宅、介護施設、自宅、病院、ホスピス、この5つがほぼ同じ割合である。入居希望者は、自分の最期を迎える場所として自宅に拘泥していない。換言すれば、状況に応じて、自宅でも、自宅以外のどの選択肢でも、受け入れるつもりがある。このことが最大の特徴である。参考までに、同時期に岐阜県内の3つの老人クラブ(池田町、神戸町、大垣市)で行われた、同じ質問に対する回答を紹介しよう(n=423)。3つの老人クラブの会員は、断然「自宅」で最期を迎えたいと答えている(53.9%)。2位が介護施設(20.2%)、3位が病院(12.7%)であり、「高齢者賃貸住宅」と回答した人は0.9%に過ぎなかった。

おしなべて、入居希望者は、自らの最期や人生の終末期に関して深い思いをはせており、最期を迎える場所を決定するに際し、きわめて柔軟な発想をしている。すなわち、「自宅」に拘泥せず、状況次第で、最も良い人生の最期のステージをおくる場所を決めようとしている。そのうちの一つが高齢者向け優良賃貸住宅「ラシュールメゾン岐阜」なのである。最期を迎えるまでは人生を出来るだけ楽しみたいとする余裕も見える。それが「趣味」や「旅行」であったり、「新たなことへのチャレンジ」であったり、「地域のための貢献」であったりもする。

#### 4. 入居者の属性と意識

高齢者向け優良賃貸住宅「ラシュールメゾン岐阜」には108戸の住宅があり、建物が竣工した2007年10月から入居が始まった。入居は一挙に行われたわけではなく、2期に分けて行われた。2008年3月までにはほぼ全戸の入居が完了した。

ここでは、実際に入居した人たちの、入居後の生活と意識の概要を垣間見ることにはしたい。入居者に対する調査は、入居時期に応じて2回に分けて行われた。一回目は2007年11月11日から24日までの2週間、二回目は2008年2月26日から3月1日までである。いずれも聞き取り調査である。調査担当者は生活援助員(LSA: life support assistant)である。回収率は103戸中68戸(66.0%)であった。以下では、1期、2期を通した全体の調査結果を示すことにしたい。

調査項目は入居者の属性から始まり、入居の動機や入居前の住まいに関するものから、入居後の生活について幅広く及んでいる。食事をどうしているか、介護・福祉ゾーンの緒サービスの認知度や利用度、また現在の困りごとや将来介護が必要になったときのすごし方などに及んでいる。

##### 1) 入居者の属性

図14から図18は、入居者の基本的属性を示している。

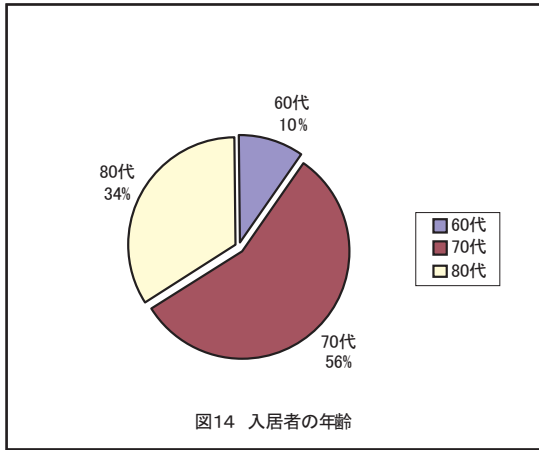


図14 入居者の年齢

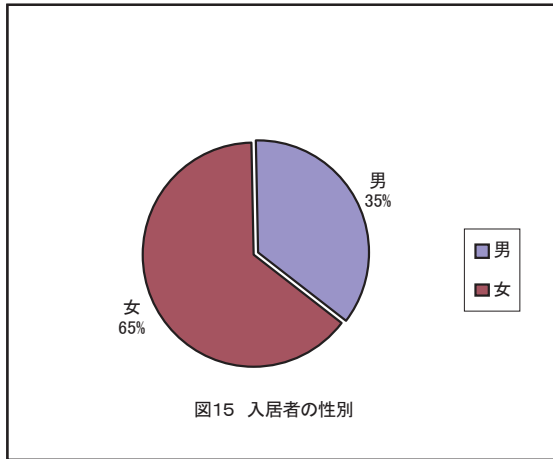


図15 入居者の性別

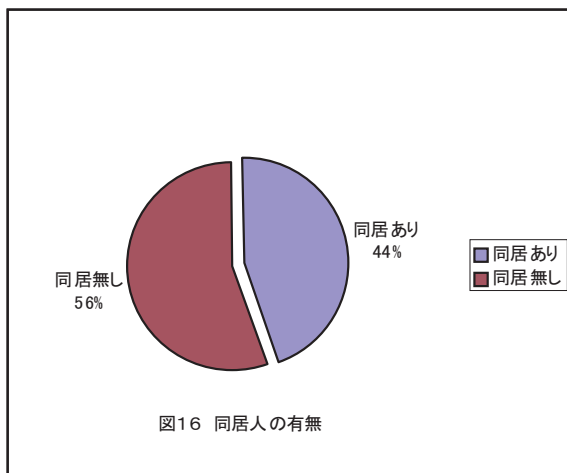


図16 同居人の有無

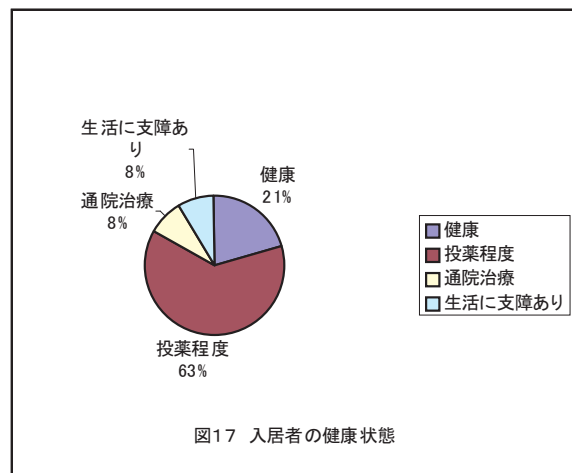


図17 入居者の健康状態

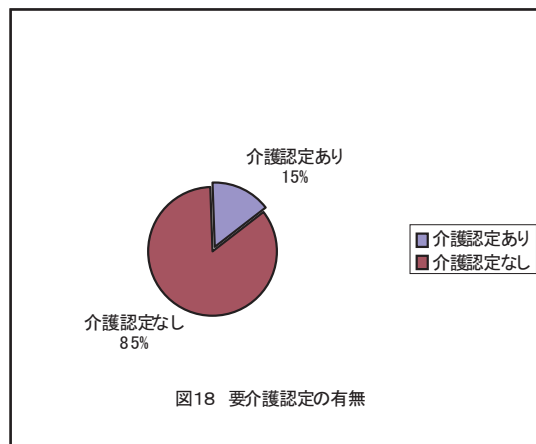


図18 要介護認定の有無

入居者の年齢層で最も多いのが70代で56%を占めている。次に多いのが80代であり、34%を占めている。平均年齢は72.98歳である。

入居者の性に関して言えば、およそ3分の2（64.5%）が女性である。男性はおよそ3分の1（35.5%）にとどまっている。

入居者には同居人がいるのだろうか。「同居人無し」が過半数（56%）を占めている。入居希望者の段階では、「一人暮らし」は20%に留まっていたが、実際の入居者では「一人暮らし」が多くなっている。

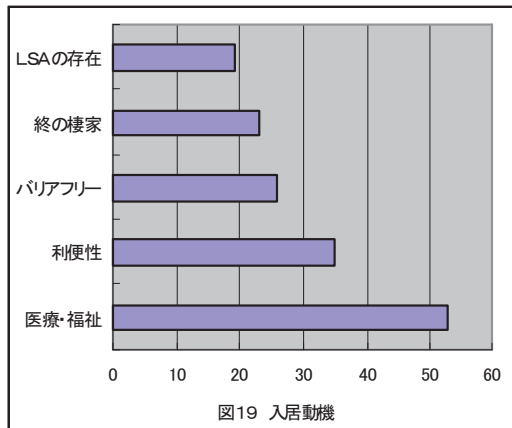
入居者の健康状態は「投薬程度」が最も多く、63%を占めている。次に多いのが「健康」であり、

21%である。この2つを合わせると84%にのぼる。「生活に支障あり」「通院治療」はそれぞれ8%に留まっている。

入居者は要介護認定を受けているのだろうか。85%の人が「要介護認定」無しである。認定を受けている人は15%に過ぎない。要介護状態の入居者はすべて同居者と暮らしている。

### 2) 入居の動機と以前の住まい

入居者は、「ラッシュールメゾン岐阜」の何に惹かれて入居を決定したのだろうか。設問では、入居の動機を1位から3位まで選んでもらっている。1位から3位までを合計し、数の多い項目順に上位5項目を示したものが図19である。それによると、入居の動機の1位が「医療・福祉」、第2位が「利便性」、第3位が「バリアフリー」、第4位が「終の棲家」、第5位が「L S Aの存在」である。やはり「医療・福祉」が整っていることが最大のメリットととられていることが分かる。



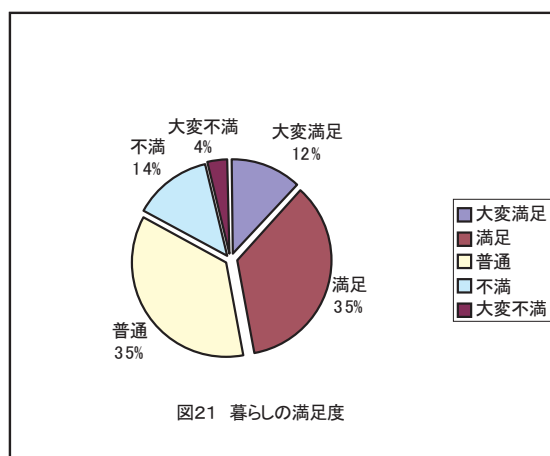
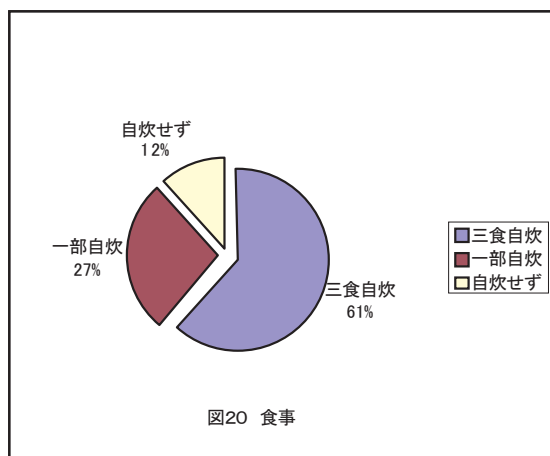
次に入居者は、入居前にどこに住んでいたのだろうか。大多数(84%)が岐阜県内に居住していた。とりわけ岐阜市に居住していた人は61%にのぼる。岐阜県外では、愛知県(10%)、神奈川県(4%)、東京都(2%)である。

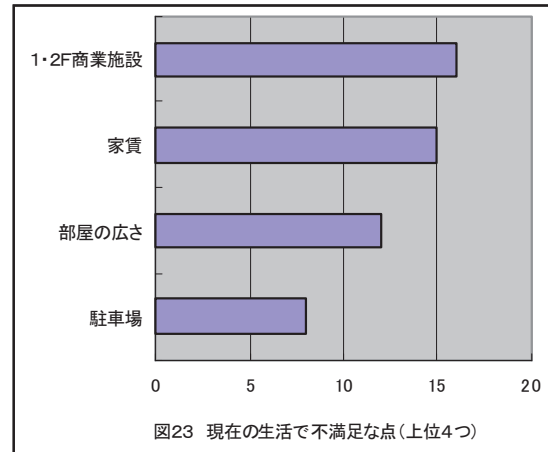
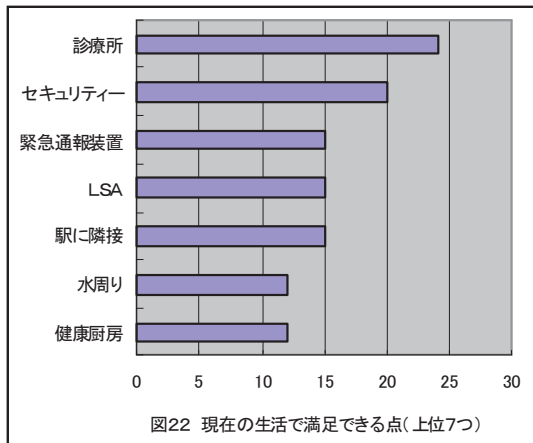
さらに、入居者は、どのような住居に住んでいたのだろうか。およそ8割(77%)が「一戸建て」に住んでいた。「民間賃貸し住宅」(10%)、「公営住宅」(7%)がそれに続く。

それでは、入居後に以前の住まいをどう処分したのだろうか。3分の2(67%)の入居者が、以前の住宅を「そのまま保有」している。売却した人は23%に留まり、「譲渡」(3%)、「賃貸」(3%)がそれに続く。

こうしてみると、入居者の多くは、岐阜県内の一戸建て住宅に住んでおり、「医療・福祉」や「利便性」の高さや「終の棲家」としての魅力を感じて「ラッシュールメゾン岐阜」に入居した。入居後も多くの人が以前の住まいをそのまま保有している。

### 3) 入居後の生活





入居してわずか3ヶ月しかたっていないが、入居者はどのように新しい生活に対応しているのだろうか。例えば食事に関して言えば、6割強が3食とも自炊をしている。自炊をしていないときには、3階の「医療・福祉ゾーン」にある健康厨房「だんらん」を利用する人が半数に上っている。

暮らしの満足度については、ほぼ半数の人(47%)が「大変満足」あるいは「満足」と答えている。これに対して「大変不満」あるいは「不満」と答えた人は合わせて18%である。

では、現在の生活において、満足できる点はどんなところにあるだろう。複数回答ではあるが、上位7つを挙げたものが図22である。これによると、第1位が「診療所」、第2位が「セキュリティー」、第3位が同位で「緊急通報装置」、「LSA」、「駅に隣接」である。

不満な点について、第1位は「1・2F商業施設」、第2位が「家賃」、第3位が「部屋の広さ」、第4位が「駐車場」である。

#### 4) 医療・福祉資源の利用等について

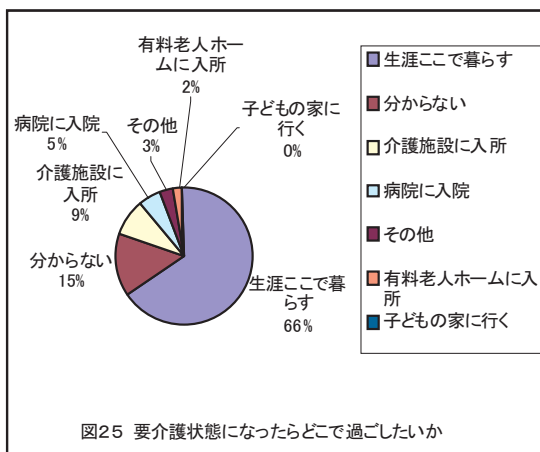
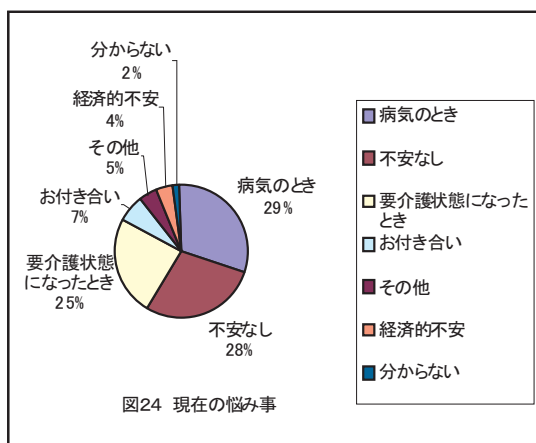
3階にはさまざまな医療・福祉資源が集中している。その主なものを列挙すると、①診療所、②歯科診療所、③薬局、④訪問介護、⑤訪問看護、⑥デイサービス、⑦介護付き施設、⑧健康厨房「だんらん」である。これらの資源に惹かれて入居を決めた人も多い。それではこれらの資源を入居者はどのように理解し、利用し、また今後利用したいと思っているのだろうか。

まず、サービスの認知度・理解度について述べよう。認知度・理解度の高い順に挙げてみよう。そのサービスを「良く知っている」と答えた人が最も多いのは、「健康厨房」であり、第2位が「診療所」、第3位が「薬局」である。これらはいずれも60%~70%の認知度を得ている。これに対して、介護系のサービスは認知度が低い。「訪問介護」、「訪問看護」、「デイサービス」等を「良く知っている」と答えた人は、20%~30%に留まっている。しかし、これらの介護系のサービスについて「存在は知っている」と答えた人は極めて多く、70%に上る。

今後こうしたサービスの利用を希望するかどうかについて触れておこう。「希望あり」が最も多かったのは、「薬局」と「診療所」であり、いずれも8割を越えている。「健康厨房」と「歯科診療所」も利用希望者が多く、およそ7割が「今後利用したい」と答えている。「介護系サービス」の利用希望者は40%~50%である。現在介護を必要としていない人には、介護系サービス利用の切迫感がないためだと思われる。



5) 現在の悩み事と将来の暮らしについて



入居者は現時点でどのようなことに悩みを感じているのだろうか。図24によると、「不安なし」(28%)と答える人もいるが、「病気のとき」(29%)が最も多い。次に「要介護状態になったとき」(25%)である。いずれにせよ、心身ともに弱ったときにどうするか、明確な手立てが見えてこないであろう。

図25は、「介護が必要となったときどこに住むか」を聞いている。最も多いのは「生涯ここで暮らす」(66%)である。入居者の決意がしのばれる。第2位が「介護施設に入所」(9%)である。ちなみに「子どもの家に行く」は0%である。

入居者は、病気や要介護状態になったときの、自分の生活に不安や悩みを持ちながらも、出来れば「生涯ここで暮らしたい」と考えているのである。この期待をどのように現実のものにするかが、今後の入居者と高齢者向け優良賃貸住宅「ラシュールメゾン岐阜」の共通の課題であろう。

5. おわりに

高齢になり、病気や要介護状態になったときに、自分がどこで安心して最期まで暮らすことができるのか。これは、定年退職または現役を引退しようとする大方の人々の頭をよぎる問題である。通常はあまり考えないとしても、自らの心身状態が悪化したり、親や配偶者という身近な人々の介護や看病に遭遇するとき、あらためて考えざるを得なくなる。そうした場合に家族の力をかりながら、自宅に住み続けることが出来る人はそう多くない。家族の介護力は弱化してきている。一人暮らしの高齢者あるいは老夫婦だけの世帯が増加している。「住み替え」を考える人たちが急増している。とはいえ、どのような居住が最も自らにとってふさわしい住処となるのか、このことは自明ではない。先に述べたように、近年、様々な高齢者用の住宅や施設が登場してきた。そのどれを選ぶかは、自らの終末期を含めた人生の設計図と無関係ではない。介護や看護、医療という条件を重視しながらも生活の利便性(交通の便利、買い物や娯楽へのアクセス)を同時に追及するのか、支払える経費はどれほどのものか、介護や看護・医療の質はどの程度のものか、こうしたことは、ある意味で入居しなければ分からないことである。ここでは、岐阜市の高齢者向け優良賃貸住宅の入居希望者と入居後の入居者の属性と意識を考察した。双方において住み替えを検討する人々は、その第一の条件に介護や医療・看護の条件が整っていることを挙げている。やはり心身の虚弱化に備えて、このような条件は欠くことが出来ないのである。ところが入居者は、それに加えて自らが今後地域貢献や新たな趣味に従事したいとも答えている。すなわち入居者としてはいざというときの安心や安全を確保しながらも、今後の人生を前向きに楽しみたいとも考えている。換言すれば、入居者にとっては二つの課題が見えてきたということになる。一つは、入居者は自らが入居した高齢者向け優良賃貸住宅「ラシュールメゾン

岐阜」でいかに人生の最期まで安心・安全に暮らすことが出来るのかを知るという課題である。3階にある福祉・医療ゾーンには必要な施設がそろっている。実際にそれらの施設を利用した経験のある入居者は多数にのぼっている。今のところ、診療所の利用者が最も多いが、今後介護の必要になる入居者が増えるにしたがって、介護に関する様々な施設（デイサービスセンターや訪問看護ステーション等）の利用者も増えると見込まれる。利用者の課題としては、こうした介護・医療資源をいかに効果的に使いこなすことが出来るか、ということになる。資源を十分に理解し、適切に利用する力を養うことが急務であろう。二つ目は入居者が自分らしい生活を楽しむ方法を見出すことである。入居者はそれまで自分が長く暮らした地域社会から移住してきた。植物で言えば、根っこを抜かれて街中の見知らぬ高層集合住宅に移植された状態である。この植物がそこに根付くかどうかは新しい居住環境で新たな友人・知人を見つけたり、新たな集団への関わりを始めたたりすることが必要であろう。言うまでもなく、それまで継続してきた趣味や友人・知人とのつながりはきわめて重要である。にもかかわらず、やはり居住地の変更に伴って、新たな環境に慣れ、新たな友人・知人とのコミュニケーションをとることが火急的な課題であることには変りがない。年齢が高いだけ、こうした新たな状態への適応は困難であることが十分予想される。しかし、すでに住み替えにより新しい居住地での新しい生活が始まっている。本人および高齢者向け優良賃貸住宅「ラッシュメゾン岐阜」を管理する団体がこの問題にいかに適切に対応し得るかが問われている。この問いは入居者一人ひとりの人生にとってきわめて大きな意味を持つだけでなく、現代日本において高齢者向け優良賃貸住宅等に住み替えた人、これから住み替えを検討している人全てにとっても大きな意味を持っているといえるだろう。今後の展開に注目したい。

#### 参考文献および注

- ・社会福祉法人新生会 未来志向研究プロジェクト事業委員会 2007年『平成18年度 老人保健健康増進事業～未来志向健康プロジェクト～「ターミナル期も視野に入れた高齢者のあるべき街づくりに関する調査研究」報告書』
- ・社会福祉法人新生会 未来志向研究プロジェクト事業委員会 2008年『平成19年度 老人保健健康増進事業～未来志向健康プロジェクト～「ターミナル期も視野に入れた高齢者のあるべき街づくりに関する調査研究」報告書』
- ・社会福祉法人新生会 未来志向研究プロジェクト事業委員会 2009年『平成20年度 老人保健健康増進事業～未来志向健康プロジェクト～「ターミナル期も視野に入れた高齢者のあるべき街づくりに関する調査研究」報告書』
- ・上野千鶴子他 2008年『ケアを实践するしかけ』岩波書店
- ・浅川澄一 2007年『高齢者介護を変える 高専賃＋小規模型介護 登場！ケア付き住宅の本命』筒井書房
- ・「シニアコミュニティ」編集部 2007年『よくわかる新しい高齢者住宅 2007』ヒューマンヘルスケアシステム
- ・浅川澄一 2006年『これこそ欲しい介護サービス！安心できるケア付き住宅を求めて』日本経済新聞社
- ・外山義 1990年『クリッパンの老人たち スウェーデンの高齢者ケア』ドメス出版

#### 注)

- 1 たとえば千葉県流山市のNPO「地域助け合いネット」においては、活動は中学校区をめぐりに行われている。
- 2 「シニアコミュニティ」編集部 2007年『よくわかる新しい高齢者住宅 2007』ヒューマンヘルスケアシステム 28-31ページ  
週刊東洋経済 2009年9月5日号 54-55ページ
- 3 社会福祉法人新生会 未来志向研究プロジェクト事業委員会 2007年 『平成18年度 老人保健健康増進事業～未来志向健康プロジェクト～「ターミナル期も視野に入れた高齢者のあるべき街づくりに関する調査研究」報告書』  
社会福祉法人新生会 未来志向研究プロジェクト事業委員会 2008年『平成19年度 老人保健健康増進事業～未来志向健康プロジェクト～「ターミナル期も視野に入れた高齢者のあるべき街づくりに関する調査研究」報告書』