

都営戸山ハイツにおける高齢者等の生活行為及び住まい方の変化からみた
都営住宅の今後のあり方に関する研究

古 賀 繭 子

論文概要書

都営戸山ハイツにおける高齢者等の生活行為及び住まい方の変化からみた 都営住宅の今後のあり方に関する研究

古賀 繭子

戦後、住宅政策は急増する都市人口に対して住宅の量をまかなうことが第一とされていたものの、現在、少子高齢化が進みまた人口減少社会の到来に伴い、住生活の質が問われ、一人ひとりの生活に沿った「質」が求められている。

公営住宅法が 1951 年に公布され、公営住宅は戦災による住宅難解消を目的に住宅困窮者を対象に供給され、高度経済成長期には急増する都市人口の受け皿として、大量建設が進められた。日本における高齢化率が 15%を超えた 1996 年には公営住宅法の抜本的な改正がなされ、高齢者等への入居基準緩和が規定された。2000 年以降は既存住戸の活用による公営住宅の長期利用が計られている。2007 年には住宅セーフティネット法が公布され、公営住宅は住宅確保困難者に対するセーフティネットとして位置づけられている。

公営住宅の管理戸数は 2014 年時点で約 216 万戸、高齢化率は 49.7%にのぼり、公営住宅の応募倍率は大都市を中心に高水準を推移している。特に東京都は持ち家より借家の割合が多く、都営住宅入居希望者は全国の 4 倍以上にのぼる。都営住宅は 2014 年時点で約 26 万戸と、各都道府県のなかで管理戸数が突出しており、大都市のなかに 1000 戸以上の大規模住宅団地も数多く配置されている。都市内大規模団地は居住者の高齢化が進む一方で、周辺地域よりもゆとりある住棟配置により豊かな広場や自然環境が形成され、周辺地域にとっても貴重な資源と位置づけられる。

そこで本研究では戦後の復興住宅として建設され、その後の 1968 年から 8 年間にわたり建替えられた大規模住宅団地である都営住宅“戸山ハイツ”を対象とし、戦後から現在に至るまでの変化を明らかにし、その多くの特徴を検証することで、戸山ハイツの今後の地域にとっての役割を明らかにすると共に、都営住宅活用のための知見を得ることを目的としている。

第 1 章では「序論」として研究の背景を述べ、既往研究のレビューを通して本研究の位置づけを明らかにした上で、本研究で取り上げる公営住宅及び都営住宅の概要を説明し、本研究の目的について述べている。更に各章の分析に用いた調査概要を示している。その主な調査は、都営戸山ハイツ居住者に対するアンケート調査及び観察・ヒアリング調査などである。

第 2 章では「戸山ハイツの概要」として、文献及びヒアリング調査の結果より、調査対象地である戸山ハイツの戦後からの歴史を住宅計画及び施設計画の変遷、人口構造を把握した。結果、戦後直後に入居した戸山ハイツ居住者は自ら住まいの増改築を行い、施設誘致及び運営にも参画する等、より良い居住環境を形成すべく活動していたことが認められた。さらに 1968 年から 8 年間にわたり実施された建替え事業においても住民参加が行われ、東京都に意見提出する等、積極的な参加が確認された。建替えにより既存施設に加え、入居者構造を想定し保育園や幼稚園等の子ども施設や新規購買店舗等が計画された。その後、少子高齢化及び保育園の待機児童増加を背景に、2000 年には小学校の空き教室を利用した高齢者施設が開設し、2010

年以降には既存施設利用による幼稚園の保育園化等が実施された。また建替え前より営業されていた店舗は住棟 1 階に配置されたものの、次第に営業を停止していることが確認された。

第 3 章では「高齢者の住生活の実態」として、新宿区等より収集した資料より住宅改善に関わる公的制度の変遷を整理した上で、アンケート調査より高齢者の制度利用実態及び住宅改善の実態を把握し、制度内容を考察した。結果、制度内容の重複が明らかとなり、また制度範囲に含まれる改善の、自費での実施が確認された。次に観察・ヒアリング調査から住宅改善の実態を把握した結果、老朽化した浴室設備の改修や介助や動作空間確保のための改善が明らかとなった。高齢者の居室利用実態は観察・ヒアリング調査により把握し、結果、身体の弱体化に伴い就寝時のベッド利用及び食事時の椅子利用が確認されたものの、家族人数の多い世帯は住戸内の収納位置及び増加する生活用品からベッド設置を断念していることを確認した。生活用品増加の要因は生活用品処分に対する抵抗感であり、そのため収納だけでなく一部屋が生活用品で埋まり、増加した生活用品が室内に溢れ出していることが推察された。

第 4 章では「施設利用からみた地域生活の実態」として、収集した資料より戸山ハイツ 1 km 圏の買物及び医療施設の営業数の変遷を整理した上で、アンケート調査より高齢者の施設利用実態を把握し、施設利用変化の要因を考察した。結果、買物施設は戸山ハイツの北部及び東部の食料品店の閉店が相次ぎ、居住地区により買物の利便性に差が生じ、またコンビニエンスストア数は増加しているものの、買物場所の選択肢は減少していることが明らかとなった。医療施設利用はほとんど通院していない身体状態の弱い高齢者の増加が確認され、身体状態の弱い高齢者の交通手段は徒歩が多く、徒歩圏内の医療施設整備の必要性を認識した。一方、戸山ハイツ内外にはスポーツ施設から図書館、公園等の多様な施設が配置され、近年、健康増進を目的とした施設が増加している。スポーツセンターの利用は後期高齢者女性が多く、身体状態の良い者が多いことから、健康・スポーツ活動により健康増進が推進されていると推察される。自治会活動は後期高齢者女性の参加が多いものの、高齢化による役員人材不足等が指摘され、自治会運営の深刻な課題が確認された。緊急時の近隣交流実態は、緊急時に頼りになる人がいないとする高齢者が全体的に増加する一方、緊急時に頼りになる人がいる者は同住棟の戸山ハイツ内友人を頼る傾向が強まっている。さらに緊急時に戸山ハイツ内の友人を頼る者は、頼る人がいない者に比べ、趣味サークル活動や自治会活動の参加率が高く、活動参加は緊急時の相互扶助関係に影響していると推察される。

第 5 章では結論として、第 2 章から第 4 章までに得られた結果をまとめ、以下①～④を提言した。

- ①現在の入居条件は居住者の高齢化及び世帯の縮小化を進行させ、歪んだ人口構造を形成していることから、2, 30 代の若い単身世帯及び子育て世帯の入居を条件付きで可能とする制度改革を実施すること
- ②単身高齢世帯はゆとりある住戸内環境であるものの、3 人以上の家族世帯は最低居住水準を下回る面積で居住していることから、家族人数に合わせた住戸プランに改編すること
- ③戸山ハイツ内に配置されている購買店舗、図書館、公園等は居住者だけでなく、周辺地域住民の更なる活用を目的に、閉鎖が相次ぐ購買店舗の賃貸・転売の仕組みづくり、図書館及び公園の利用環境整備を実施し、周辺地域との一体感を高めること
- ④より良い戸山ハイツ内居住環境形成のために、居住者間の緩やかな交流や生きがいを創出する、植栽の手入れや子どもによる高齢者との交流等の新しい活動を導入すること

目 次

第1章 序論

1-1. 研究の背景	1
1-1-1. 日本の高齢化の状況	1
1-1-2. 家族構成の変化	3
1-1-3. 高齢者の住まい	4
1-2. 公営住宅の歴史	6
1-2-1. 公営住宅制度の歴史	6
1-2-2. 公営住宅の実態	11
1-2-3. 都営住宅の実態	17
1-3. 研究の目的と意義	22
1-3-1. 研究の目的	22
1-3-2. 研究の意義	23
1-4. 既往研究の動向と本研究の位置づけ	24
1-4-1. 公営住宅の高齢居住に関する研究	24
1-4-2. 高齢者の生活環境に関する研究	37
1-4-3. 戸山ハイツに関する研究	39
1-4-4. 本研究の位置づけ	40
1-5. 論文の構成	41
1-5-1. 論文構成	41
1-5-2. 調査概要	43

第2章 戸山ハイツの概要

2-1. 戸山ハイツの住宅建設経緯	47
2-1-1. 平屋住宅期	47
2-1-2. 建替え期	52
2-1-3. 中高層住宅期	55
2-2. 戸山ハイツ内施設の経緯	57
2-2-1. 地域施設の変遷	57
2-2-2. 店舗の変遷	60
2-3. 戸山ハイツの居住者変化	65
2-3-1. 戸山二丁目の人口構成変化	65
2-3-2. 戸山二丁目の世帯構成変化	67
2-4. 本章のまとめ	69
2-4-1. 戸山ハイツの住宅建設経緯	69
2-4-2. 戸山ハイツ内施設の経緯	69
2-4-3. 戸山ハイツ居住者の変化	70

第3章 高齢者の住生活の実態

3-1. 調査方法	73
3-1-1. 調査対象及び調査方法	73
3-1-2. アンケート調査対象者の属性	75
3-1-3. ヒアリング調査対象者の属性	77
3-2. 住宅改善の実態	79
3-2-1. 住宅改善に関わる公的制度の変遷	79
3-2-2. 利用公的制度及び住宅改善内容の変化	84
3-2-3. 住宅改善の実態	87
3-3. 居室の利用状況及び変化	114
3-3-1. 対象住戸の分類	114
3-3-2. 就寝と食事の形態及び空間の利用特性	118
3-3-3. 日中の居場所からみた居住特性	121
3-3-4. 居住者のライフヒストリーからみた居室利用の変化	125
3-3-5. 居住者の高齢化に伴う居室利用の変化	133
3-4. 住宅内の生活用品の状況	135
3-4-1. 分析の方法	135
3-4-2. 住宅内の生活用品の状況	136
3-4-3. 片付け実態	150
3-4-4. 生活用品に対する意識	156
3-5. 住まいに対する評価	165
3-5-1. 住戸に関する評価	165
3-5-2. 水回り設備に対する評価	170
3-5-3. 住棟の階段・エレベーターに対する評価	174
3-6. 本章のまとめ	177
3-6-1. 住宅改善の実態	177
3-6-2. 居室利用の実態	179
3-6-3. 住戸内の生活用品の状況	180
3-6-4. 住まいに対する評価	181

第4章 施設利用からみた地域生活の実態

4-1. 調査概要	184
4-1-1. 調査対象及び調査方法	184
4-1-2. アンケート調査対象者の属性	188
4-2. 高齢者の買物行動変化	189
4-2-1. 買物施設の変化	189
4-2-2. 買物場所からみた買物行動特性	194
4-2-3. 買物頻度からみた買物行動特性	197
4-2-4. 高齢者属性からみた買物行動特性	201
4-2-5. 商店等の利便性に対する評価	206
4-3. 高齢者の外出行動変化	208
4-3-1. 医療施設の経年変化からみた高齢者の外出行動特性変化	208
4-3-2. 地域施設の経年変化からみた高齢者の外出行動特性変化	216
4-3-3. 高齢者の自治会活動の変化	223
4-3-4. 高齢者の交流特性変化	230
4-3-5. 戸山公園の利用実態及び評価	242
4-4. 子ども施設の利用実態	250
4-4-1. 子ども施設の利用者属性	250
4-4-2. 子ども施設による戸山地区の利用実態	253
4-4-3. 子ども施設の地域との関わり	258
4-5. 本章のまとめ	261
4-5-1. 高齢者の買物行動の変化	261
4-5-2. 高齢者の通院行動の変化	262
4-5-3. 地域施設の経年変化からみた高齢者の外出行動特性変化	263
4-5-4. 高齢者の地域生活の変化	263
4-5-5. 高齢者の交流特性の変化	264
4-5-6. 戸山公園の利用実態及び評価	265
4-5-7. 子ども施設の利用実態からみた戸山地区の役割	265

第5章 結論

5-1. 各章の総括	267
5-2. 都営戸山ハイツの実態からみた都営住宅整備の今後に向けて	273

第1章 序論

- 1-1. 研究の背景
- 1-2. 公営住宅の歴史
- 1-3. 研究の目的と意義
- 1-4. 既往研究の動向と本研究の位置づけ
- 1-5. 論文の構成

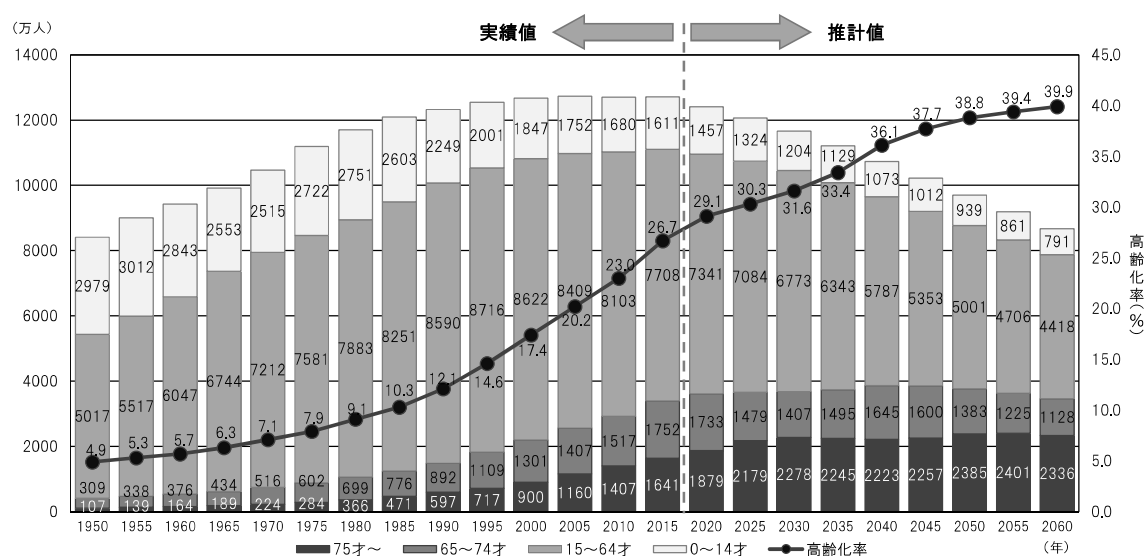
1-1. 研究の背景

1-1-1. 日本の高齢化の状況

日本における65歳以上の高齢者人口は図1-1-1に示すとおり、3,392万人（2015年10月1日現在）と前年度より92万人増加している。65歳以上の高齢者の総人口に占める割合（高齢化率）は1950年には総人口の5%に満たなかったが、1970年に7%を超え高齢化社会に入り、1994年には14%を超えて高齢社会に入り、2005年には20%を超えて超高齢社会に突入した。高齢化率はその後も上昇し、2015年には26.7%に達している。

さらに今後の日本における総人口は人口予測によると2026年に1億2,000万人を下回った後も減少を続け、2048年には9,913万人、2060年には8,674万人までに減少すると推計されている。65～74才人口は2016年に1,761万人とピークを迎え、その後は増減を繰り返し2060年には1,129万人までに減少する一方、75才以上人口は増加を続け、2017年には65～74才人口を上回り、その後も増加傾向が続くと予想され、2055年には2,401万人にまで到達すると推計されている。

高齢化率は増加の一途をたどり、2035年に33.4%と3人に1人が高齢者となり、2060年には39.9%に達し、国民の約2.5人に1人が高齢者となる社会が到来すると推計され、少ない人数で高齢者を支える時代が目前に迫っているといえる。総人口に占める75才以上人口の割合も上昇を続け、2060年には26.9%となり、4人に1人が75才以上の高齢者になると推計され、高齢者が高齢者を支える時代が到来すると予想される。

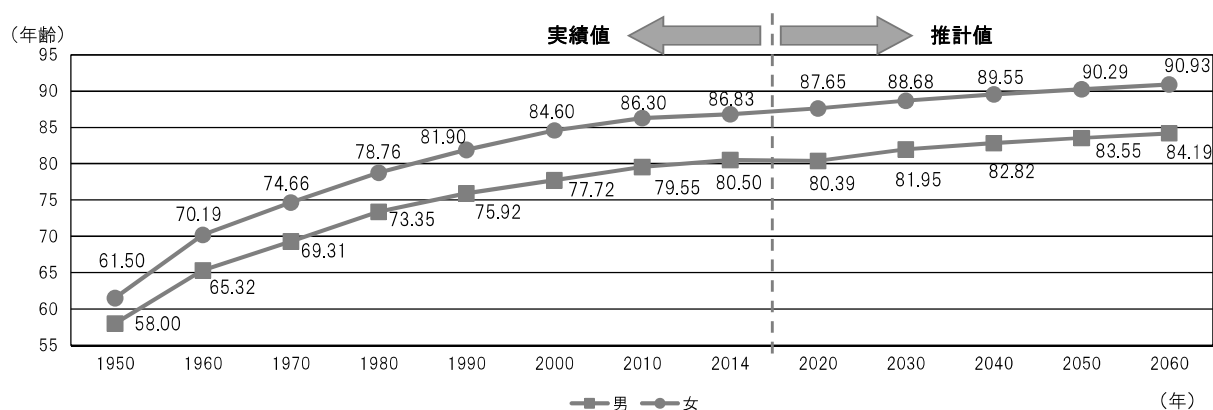


出典：2010年までは総務省「国勢調査」、2015年は総務省「人口推計（平成27年国勢調査人口速報集計による人口を基準とした10月1日現在確定値）、2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）の出生中位・死亡中位仮定による推計結果。

注：1950～2010年の総数は年齢不詳も含む。高齢化率の算出には分母から年齢不詳を除いている。

図1-1-1 高齢化の推移及び将来推計

平均寿命は図 1-1-2 に示すとおり、2014 年現在、男性 80.50 才、女性 86.83 才と前年に比べて男性は 0.29 才、女性は 0.22 才上回り、今後も平均寿命は男女共に延び、2060 年には男性 84.19 才、女性 90.93 才となると推計されている。今後ますます高齢期の期間は長期化し、この期間をできるだけ健康な状態で生活を営めることができるかが、重要になっている。



出典：1950 年及び 2014 年は厚生労働省「簡易生命表」、1960 年から 2010 年までは厚生労働省「完全生命表」、2020 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（平成 24 年 1 月推計）の出生中位・死亡中位仮定による推計結果。

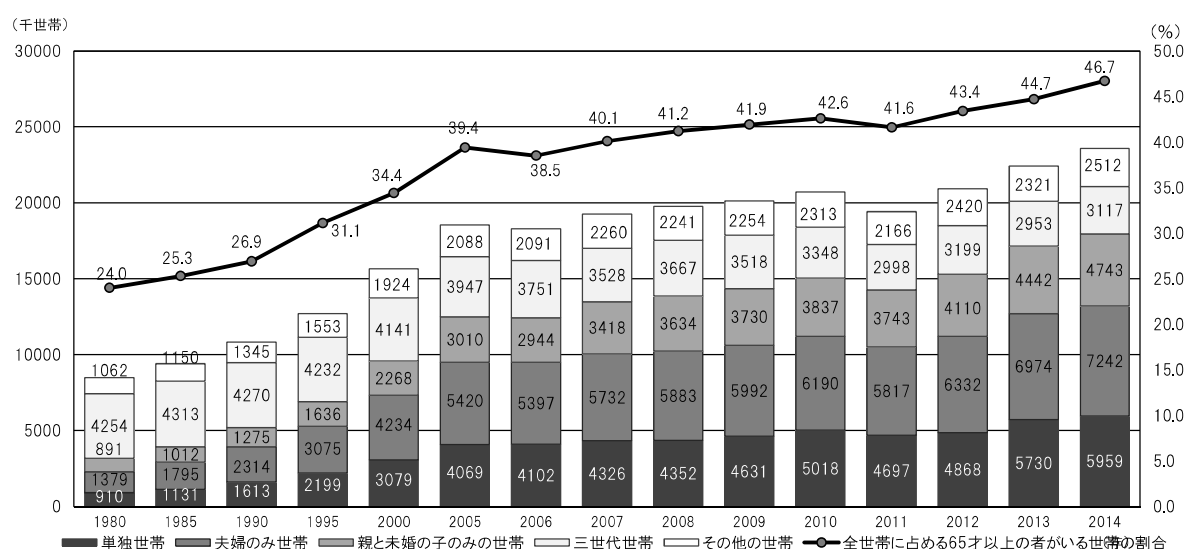
注：1970 年以前は沖縄県を除く値。0 才の平均余命が「平均寿命」。

図 1-1-2 平均寿命の推移及び将来推計

この日本における高齢化の状況は世界でも例をみないほど急速に進行しており、高齢化率が 7%を超えてから 14%に達するまでの所要年数をみると、フランス 126 年、スウェーデン 85 年、イギリス 46 年、ドイツ 40 年であることに対し、日本は 1970 年に 7%と超え、1994 年には 14%に到達し、24 年で高齢化率が 2 倍となり、イギリスの 2 倍、フランスの 5 倍のスピードで高齢化が進行している。高齢化率については 2015 年時点でイタリア 22.4%、ドイツ 21.2%、スウェーデン 19.9%、フランス 19.1%と 20%前後であるが日本は 26.7%にのぼり、この後も世界における高齢化率の第一位を走り続けると推計されている。日本における高齢化に対する取り組みは高齢化率を追従する世界各国から注目されると予想され、高齢化の現状を丁寧に把握していくことが求められるといえる。

1-1-2. 家族構成の変化

65歳以上の高齢者のいる世帯数は図1-1-3に示すとおり2357万世帯（2014年現在）で、全世帯（5,043万世帯）の46.7%を占めており、1980年の約850万世帯の約3倍と、小世帯化が進行している。65歳以上の高齢者のいる世帯について世帯構造別の構成割合をみると、三世帯世帯は減少傾向である一方、親と未婚の子のみの世帯、夫婦のみの世帯、単独世帯は増加傾向にある。1980年では世帯構造の中で三世帯世帯の割合が一番多く、全体の半分程度を占めていたが、2013年では夫婦のみの世帯が一番多く約3割を占め、単独世帯と合わせると半数を超える状況となっており、高齢者のみの世帯が今後も増加することが予想される。



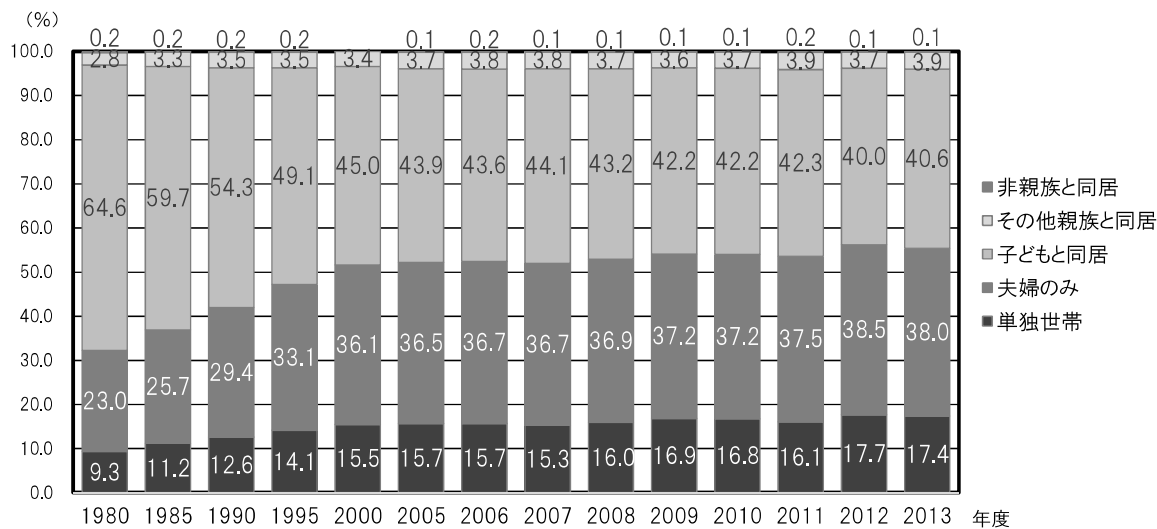
出典：1985年以前は厚生労働省「厚生行政基礎調査」、1990年以降は厚生労働省「国民生活基礎調査」。

注：1995年の数値は兵庫県を除いたもの、2011年の数値は岩手県、宮城県及び福島県を除いたもの、2012年の数値は福島県を除いたもの。

図1-1-3 65歳以上の高齢者のいる世帯数と全世帯に占める65歳以上の者がいる世帯の割合

65歳以上の高齢者について子どもとの同居率をみると、図1-1-4に示すとおり1980年にほぼ7割であったものが、1999年に50%を割り、2014年には40.6%となっており、子どもとの同居の割合は大幅に減少している。一人暮らし又は夫婦のみの世帯は共に大幅に増加しており、1980年には合わせて3割弱であったものが、2004年には過半数を超え、2014年には55.4%まで増加しており、子どもとの同居は減少し続けている。高齢者のみの世帯となった場合、特に単身世帯は日常生活において、健康や病気のこと、身体が不自由になり介護が必要な状態になること、地震や洪水等の自然災害、生活のための収入、頼れる人がいなくなること¹を、不安に感じており、これらの不安要因を軽減し安全で安心な暮らしを営むため、地域活動などを通じた健康状態の確認や災害時の避難対策など各種の支援も必要といえる。

¹ 内閣府「平成27年度高齢社会白書」より



出典：1985 年以前は厚生省「厚生行政基礎調査」、1990 年以降は厚生労働省「国民生活基礎調査」。
注：1995 年の数値は兵庫県を除いたもの、2011 年の数値は岩手県、宮城県及び福島県を除いたもの、2012 年の数値は福島県を除いたもの。

図 1-1-4 65 歳以上の高齢者のいる世帯における家族形態の割合

1-1-3. 高齢者の住まい

65 才以上の高齢者のいる一般世帯を住宅の所有関係別にみると、表 1-1-1 のとおり、持家は 1998 年から 118 万世帯と高齢者のいる主世帯総数の 139 万世帯の約 8 割にのぼり、2013 年においても 172 万世帯と増加している。一方、借家全体についても 1998 年 199 万世帯から 2013 年 351 万世帯に増加し、15 年間の増減倍率は持家 1.46 倍より高い 1.77 倍となっており、高齢者の住まいとして、借家は今後も増加していくものと予想される。更に公営借家においては高齢単身主世帯が 1998 年 22 万世帯から 2013 年 48 万世帯と 2.1 倍と倍増しており、高齢単身世帯の増加推計からも、公営住宅の居住が増加すると推測される。

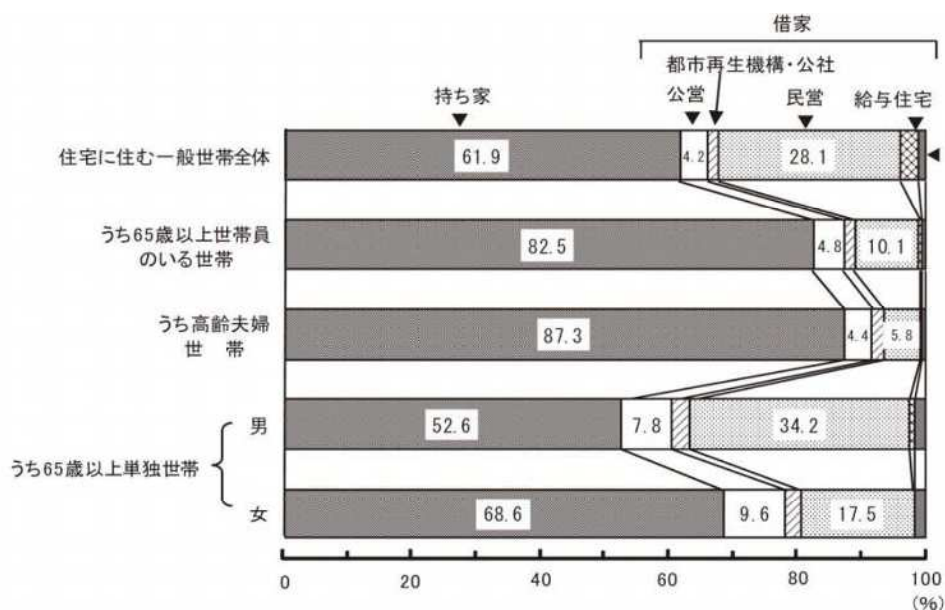
表 1-1-1 高齢者の住宅所有形態の経緯

(千世帯)										
年	持家	借家 全体					UR/公社 借家	民営 借家	給与 住宅	高齢者の いる 主世帯 総数
			公営借 家 全体	公借/ 高齢単身 主世帯	公借/ 高齢者の いる夫婦 主世帯	公借/ 高齢者の いるその 他世帯				
1998年	11,814	1,985	575	224	173	179	164	1,246	51	13,857
2003年	13,786	2,572	762	334	227	202	254	1,556	42	16,411
2008年	15,174	2,880	847	405	229	213	289	1,744	49	18,198
2013年	17,247	3,514	929	480	225	225	356	2,229	47	20,844
15年間の 増減倍率	1.46	1.77	1.62	2.14	1.30	1.26	2.17	1.79	0.92	1.50

出典：1998 年総務省「国勢調査」、2003 年総務省「国勢調査」、2008 年総務省「国勢調査」、2013 年総務省「国勢調査」

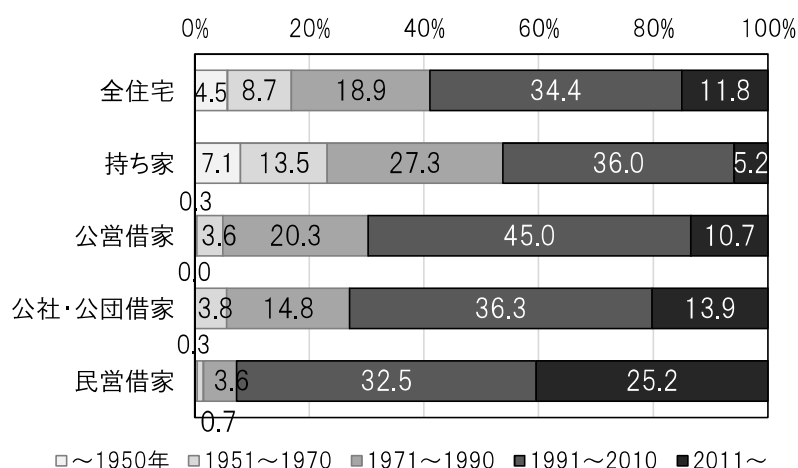
住宅の所有関係を世帯構成別にみると図 1-1-5 のとおり、公営借家は一般世帯全体では 4.2%であるものの、高齢単身世帯においては男性 7.8%、女性 9.6%と一般世帯の 2 倍にのぼり、公営住宅は高齢単身世帯が日常生活を安心して送ることができる配慮が求められるといえる。

また公営借家は図 1-1-6 に示すとおり、居住期間が民営借家と比較して長期化しており、約 25%の居住者が 1990 年以前の入居と 25 年以上住み続けている。公営借家は居住者が長期間居住することで高齢化がますます進行していくものと予想される。



出典：2010 年国勢調査解説シリーズ no.2 「我が国人口、世界の概観」

図 1-1-5 住宅の所有関係別住宅に住む世帯の割合



出典：総務省「2013 年住宅・土地統計調査」

図 1-1-6 住宅の所有関係別居住期間

1-2. 公営住宅の歴史

1-2-1. 公営住宅制度の歴史

(1) 制度創設の背景

第2次世界大戦後、戦災による滅失、海外からの引揚者、戦時中の供給不足等から住宅不足数は420万戸に上り、1945年に「戦災都市応急簡易住宅建設要綱」に基づき国庫補助を受けた越冬用応急簡易住宅（越冬住宅）が建設された。越冬用応急簡易住宅は1946年以降、毎年4万戸程度が建設されたが、1950年に至っても住宅難は解消されず、住宅対策を戦後の応急措置ではなく、恒久性と計画性を持った制度として「公営住宅法」の制定が検討されはじめ、イギリスのシャフツベリー法及びアメリカ合衆国住宅法等の欧米の立法例を参考にして草案が作成され、1951年に「公営住宅法」が公布された。公営住宅法は「国及び地方公共団体が協力して健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」²ことが目的とされ、これにより公営住宅制度は1946年以降、予算措置として建設されてきた「国庫補助庶民住宅」が改められ、「公営住宅法」に基づき、国が交付する補助金を受けて地方公共団体が建設を行う制度として、国の恒久的な政策として確立された。

(2) 創設当初の概要

創設当初の公営住宅制度概要を表1-2-1に示す。公営住宅の対象は住宅に困窮する低額所得者と規定され、住宅困窮要件として、保安上危険または衛生上有害な状態の住宅に居住していること、他の世帯と同居していること、正当な事由による立ち退き要求を受けていること、母子世帯・老人世帯・身体障がい者世帯、多子世帯と同居家族のいる世帯であることとされた。供給方式は直接建設方式で、住宅規格が33～50㎡の第1種公営住宅及び26～40㎡の第2種公営住宅が供給された。入居収入基準については第1種公営住宅が収入分位80%、第2種公営住宅が第1種の下位1/2とされ、当初は多くの国民に入居資格があったと予想される。家賃算定方式は法廷限度額方式とされ、建設費、修繕費、管理事務費、地代相当額等から国庫補助費が差し引かれた金額となり、国庫補助率は第1種公営住宅で1/2、第2種公営住宅で2/3と家賃の違いがみられた。また公営住宅の耐用年限の1/4を経過したものについては、住宅の入居者へ譲渡できるともされ、当時の日本における住宅困窮状況が予想できる内容である。

² 公営住宅法（昭和26年法律第193号）より

表 1-2-1 公営住宅制度の変遷（その1）

年	1950年	1959年	1964年	1969年	1980年
概要	◆公営住宅法成立			◆建替え事業関係規定追加	
入居要件	◆住宅に困窮する低額所得者 ＜住宅困窮要件＞ ・保安上危険または衛生上有害な状態の住宅に居住 ・他の世帯と同居 ・正当な事由による立ち退き要求を受けている ・母子世帯、老人世帯、身体障害者世帯、多子世帯 ◆同居親族がいること		◆第2種選考にあたり、 母子や高齢者等に特別枠設定		◆単身入居可能 ＜条件＞ ・50歳以上 ・身体障害者 ・被生活保護者等
供給方式	直接建設方式				
住宅種別	◆第1種公営住宅(住宅規格33-50㎡) ◆第2種公営住宅(住宅規格26-40㎡)				
家賃算定方式	法定限度額方式 ※建設費-国庫補助金+修繕費+管理事務費+地代相当額等 ・第1種公営住宅 国庫補助率→1/2 ・第2種公営住宅 国庫補助率→2/3				
入居収入基準	◆第1種公営住宅:収入分位80% ◆第2種公営住宅:第1種公営住宅の下位1/2				
収入超過者に対する施策		◆明け渡し努力義務 ＜対象＞ ・入居収入基準額超過者 ・入居後3年以上		◆明け渡し請求 ＜対象＞ ・高額所得者(39.7万円/月) ・入居後5年以上	
入居者への譲渡	◆対象建物 →耐用年限の1/4経過	◆譲渡は特別な事由時のみに限定			
建設規定	◆事業主体の修繕義務の拡大 ◆不燃住宅尊重が明確化			◆用地に対する補助制度の地方債による融資制度への切り替え 家賃収入補助制度	
建替え事業				＜条件＞ ・一定規模以上の団地 ・除却住宅は耐用年限の1/2経過 ・耐火構造 ・居住者対応(説明会、仮住居提供、移転料支払い等) ・建設戸数 →除却戸数の2倍以上 →除却戸数の1.2倍以上	
福祉政策	生活保護法公布		母子保健法公布 公害対策基本法公布 育児休業法公布	育児休業法公布 介護休業法公布	
住宅政策	建築基準法				
社会一般事項	公職選挙法公布 朝鮮戦争 ワルシャワ条約機構発足	皇太子ご成婚 ホームヘルパー制度発足	東京オリンピック	沖縄本土復帰 冬季オリンピック開催(札幌) 冬季オリンピック開催(長野)	男女雇用機会均等法公布 バブル経済崩壊 消費税3%導入 兵庫県南部地震 湾岸戦争勃発 ソ連崩壊

(3) 高度成長期の制度改正

公営住宅は創設当初、戦災による住宅難解消を第一目的に建設が進められ、続く高度経済成長期には都市に大量流入する勤労世帯の受け皿として、その大量建設が進められた。詳細を表 1・2・1 に示す。

1952 年には最初の改正が実施され、建物の長寿命化を目的に事業主体の修繕義務の拡大及び不燃住宅尊重が明確化された。

1959 年になると収入超過者に対する明け渡し努力義務及び割増賃料の規定や譲渡処分規制、地代相当額の概念の導入が実施された。また制定当初は公営住宅を入居者に払い下げる動きもあったが、ここで特別な事由がある時のみに限定された。1960 年には災害の場合の適用範囲が拡大され、1964 年には入居要件として第 2 種選考にあたり、母子や高齢者等に特別枠が設定された。

1969 年には継続する住宅不足を背景に、建替え事業関連規定が追加され、建物構造の耐火構造化や建設戸数を除却戸数の 2 倍とすること等が定められた。また、高額所得者に対する明け渡し請求の規定、用地に対する補助制度を地方債による融資制度の切り替え、用地費補助の廃止に伴う家賃収入補助制度の規定が設定された。

1980 年には 50 才以上、身体障害者等の単身入居制度が投入され、建替え戸数倍率も除却戸数の 2 倍から 1.2 倍に緩和され、公営住宅の建替えが促進された。

(4) 高齢社会期の制度改正

日本における高齢化率は1996年に15%を超え、高齢社会に突入した。この時期以降の公営住宅法の概要を表1-2-2に示す。

1996年には公営住宅法制定以来の抜本的な改正が実施され、供給方式の多様化、入居対象階層の引き下げ、家賃制度の変更、高齢者等への入居収入基準緩和が規定された。供給方式の多様化としては、地価の高騰により用地の取得が困難となったことを背景に、地方公共団体が公営住宅を建設又は供給する直接建設方式のみでは、的確な供給が難しくなり、民間住宅の借り上げ及び買取り方式が導入された。また所得水準や民間賃貸住宅市場の変化などにより、入居者間・非入居者との間の家賃負担に不均衡が生じていたことを背景に、入居対象階層を収入分位25%まで引き下げ、家賃算定方式も入居者の収入や住宅の便益に応じた応能応益家賃制度が導入された。更に収入超過者に対する施策も強化され、割増家賃請求や高額所得者へ近傍同種住宅の家賃徴収が実施された。なお、入居収入基準の変更や家賃算定方式はその後数回見直しが行われた。一方、高齢者や障がい者等は民間賃貸住宅への入居が困難であり住宅需要が不足していることを背景に、高齢者等への収入分位は40%まで引き上げられた。また社会福祉法人による公営住宅のグループホーム使用が許可され、社会福祉施設やその他の公共賃貸住宅等併設の場合は建替えに際し、除却戸数の1倍以上から入居者のいる戸数まで緩和された。

2000年には特定扶養親族控除等の見直しが行われ、一方で既存住戸の活用が開始され、公営住宅ストック総合活用計画制度の創設、トータルリモデル事業による住戸の全面改善及び共用部のバリアフリー化が実施された。公営住宅のストック活用に関する制度は2009年には長寿命化計画作成の支援等、2012年には建替え事業の公営住宅の長寿命化計画の義務化が制定される等、公営住宅を長期的に利用できるよう制度が整備された。

一方で住宅に困窮する者への公営住宅の供給は引き続き精査され、2005年には単身入居条件が60歳以上、精神・知的障がい者、DV被害者まで追加され、2015年には父子世帯も要件に追加された。また公営住宅のグループホーム利用は2009年に対象が高齢者から障がい者まで拡大された。この背景として、住生活基本法及び住宅セーフティネット法が挙げられ、2006年に制定された住生活基本法においては、「住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠であることをかんがみ、低額所得者、高齢者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られること」が基本理念として掲げられ、住宅確保困難者に対する公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築が図られた。これを受けて2007年には住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）が公布され、公営住宅は住宅確保困難者のための住まいとして位置づけられている。

表 1-2-2 公営住宅制度の変遷（その2）

年	1996年	2000年	2004年	2005年	2007年	2009年	2015年
概要	◆供給方式の多様化 ◆入居対象階層の引下げ ◆家賃設定方法の変更				◆入居収入基準等の見直し ◆家賃制度の見直し		
入居要件	◆社会福祉法人の使用許可 ＜対象施設＞ ・高齢者グループホーム			◆単身入居条件変更 ＜変更点＞ ・60歳以上 ・障害者の範囲を精神障害者・知的障害者まで拡大 ・DV被害者追加		＜要件追加＞ ・父子世帯 ◆社会福祉法人の使用許可追加 ＜対象施設＞ ・障害者グループホーム	
供給方式	◆借り上げ・買取り方式						
住宅種別	◆第1種/第2種の種別廃止						
家賃算定方式	◆応能応益方式 ※家賃算定基礎額×市町村立地係数 ×規模係数×経過年数係数×利便性係数 ◆係数見直し ・経過年数係数 ・利便性係数				◆係数見直し ・規模係数：床面積変化を踏まえ見直し ・利便性係数：下限の引下げ ◆家賃算定基礎額：収入区分の見直し ・利便性係数：下限の引下げ ◆家賃算定基礎額：収入区分の見直し		
入居収入基準	◆収入分位25%、基準額20万円/月 ※高齢者等 収入分位40%、基準額26.8万円/月 ◆特定扶養親族 控除額等の見直し ・特定扶養親族控除（上乗せ分） 15万円→20万円 ・特別障害者控除 35万円→40万円 ◆高額所得者の収入基準 ・収入分位60%超、基準額39.7万円/月			◆収入分位25%、基準額15.8万円/月 ※高齢者等 収入分位40% 21.4万円/月 ◆未就学児のいる世帯の入居収入基準緩和 （20万円/月→26.8万円/月まで地方裁量で引上げ可） ◆高額所得者の収入基準 ・収入分位60%超、基準額31.3万円/月			
収入超過者に対する施策	◆割増家賃請求 ＜対象＞ ・収入超過者 ・高額所得者：近傍同種住宅の家賃徴収、 明け渡し請求の期限後に2倍額請求						
建替え事業	・建設戸数－除却戸数の1倍以上 ※社会福祉施設や他の公共賃貸住宅など併設の場合は入居者のいる戸数まで緩和						
ストック活用	◆公営住宅ストック総合活用計画制度 ◆公営住宅ストック総合改善事業の創設 ◆トータルリモデル事業 （住戸の全面改善と共用部のバリアフリー化）の実施				◆公営住宅等長寿命化計画の 作成に対する支援 ◆改善事業に劣化防止、耐久性向上や維持管理の 容易化等の長寿命化型を創設 ◆公的賃貸住宅 長寿命化モデル事業創設 ◆改善事業及び建替事業 の公営住宅等長寿命化 計画の策定義務化		
福祉政策	介護保険法公布 DV防止法施行 健康増進法公布			介護保険法改正 地域密着サービス創設 特別養護老人ホームの国庫補助廃止 改正老人福祉法 有料老人ホーム定義変更		介護保険法改正 療養病床の廃止、 診療報酬改定・介護保険報酬改定	
住宅政策 （高齢者関連）	耐震改修促進法 住宅品質確保法 高齢者の居住の安定確保に			住生活基本法の施行 バリアフリー法 長期優良住宅普及促進法 高齢者専用賃貸住宅の登録制度開始 住宅瑕疵担保履行法		高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正 高齢者の居住の安定確保に関する法律における サービス付き高齢者向け住宅制度の成立	
社会一般事項	特定非営利活動促進法（NPO法）公布 消費税税率5% 個人情報保護法公布 十勝沖地震新潟県中越地震 欧州連合（EU）発足 欧州統一通貨ユーロ誕生 アメリカ同時多発テロ スマトラ島沖地震			愛知万博 JR福知山線脱線事故 新潟県中越沖地震 岩手・宮城内陸地震 ジャワ島中部地震		安全保障関連法成立 消費税税率8% 裁判員制度開始 マイナンバー制度関連法施行 東北地方太平洋沖地震（東日本大震災） 熊本地震 ギリシャ財政危機	

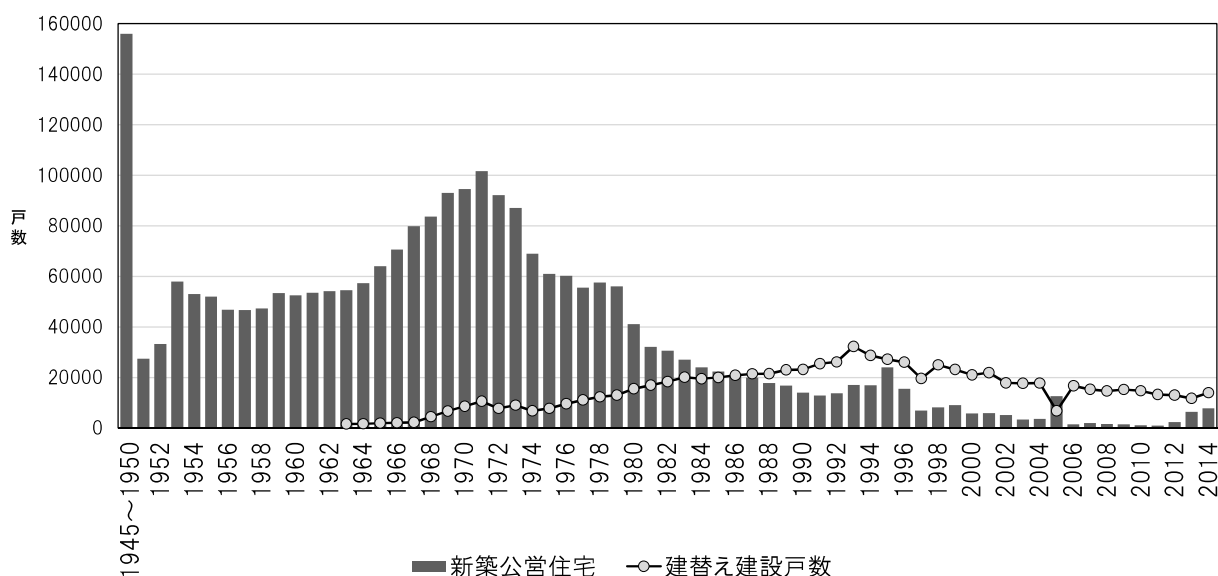
1-2-2. 公営住宅の実態

(1) 新規建設および建替えの経緯

公営住宅建設及び建替えの変遷を図1-2-1に示す。公営住宅建設は、1945年に国庫補助庶民住宅の建設が始まりであり、国庫補助庶民住宅は1946年以降、毎年4万戸程度が建設された。当初は木造及び簡易耐火造の住宅が建設され、1945～1950年の間には木造約14万6千戸、簡易耐火造約1500戸と、簡易的な住宅が建設された。1951年に公営住宅法が公布され、1946年以降に建設されてきた国庫補助庶民住宅が改められ、地方公共団体により公営住宅が建設された。

1950年から1965年頃までは年間約5万戸から6万戸の新築公営住宅が建設され、1965年以降は建設戸数が増加し、1966年には7万戸を超え、1969年には9万3千戸と増加し、1971年には10万2千戸とピークを迎え、その後建設戸数は減少している。1970年代後半には年間5～6万戸が建設され、その後も建設戸数の減少は続き、1982年には3万戸、1986年には2万戸まで減少し、1997年には1万戸を割る7千戸となり、2000年代後半には1000戸代が続いたが2012年以降、東日本大震災による災害公営住宅建設により新築数が増加している。

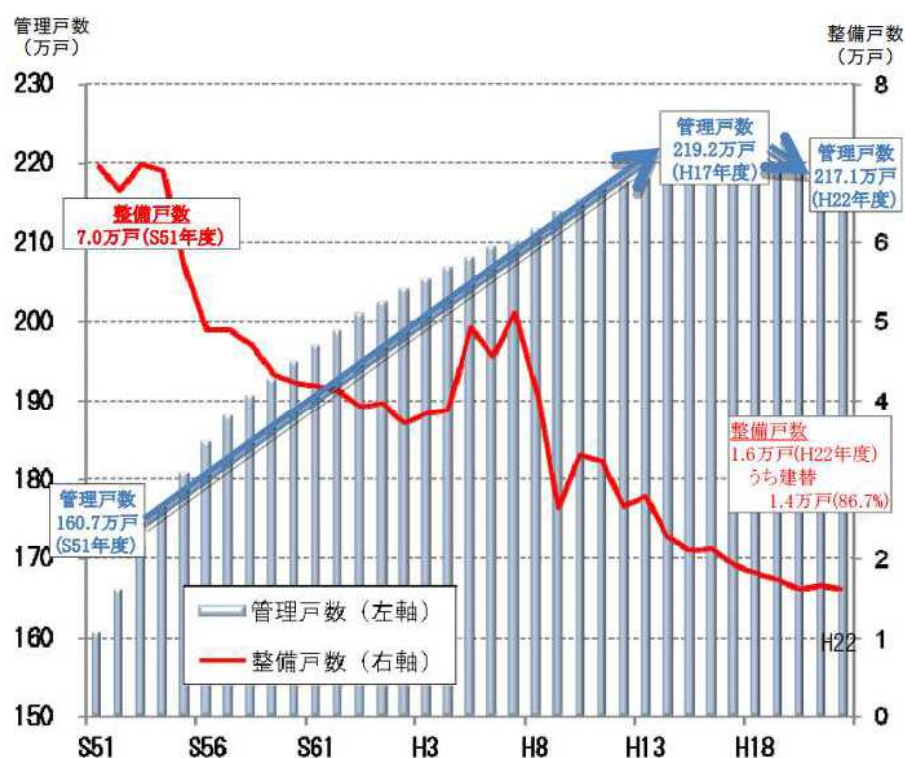
一方建替え建設は図1-2-2のとおり、1963年から開始され、1970年代より建替え建設戸数は年間1万戸弱まで増加し、1980年代になると年間2万戸、1993年には約3万戸とピークを迎え、その後は2万戸台を推移し、2000年代には1万戸台まで減少している。



出典：一般社団法人 日本住宅協会発行 住宅建設研究会編集 「公営住宅の整備 2015年度版」2015年6月発行

図1-2-1 公営住宅の新規建設戸数および建替え建設戸数

将来の人口減少及び世帯減少等を踏まえ、公営住宅の管理戸数は1976年に160.7万戸から2005年に219.2万戸とピークを迎え、その後微減傾向にあり、2014年時点で216.4万戸にのぼっている。

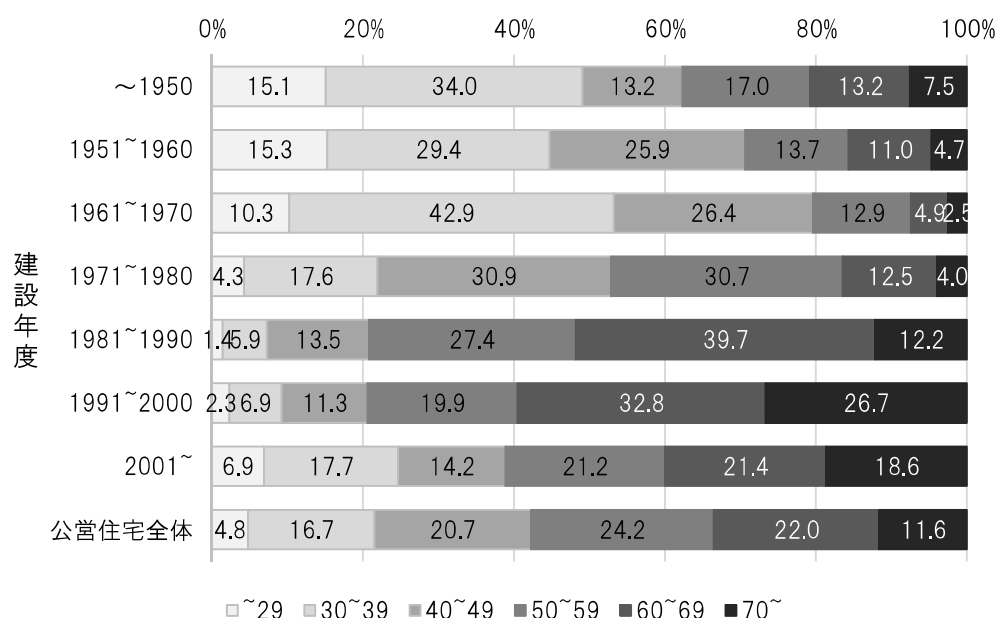


出典：株式会社三菱総合研究所「高齢者等の居室内での死亡事故等に対する賃貸人の不安解消に関する調査報告書」
2013年3月 <http://www.mri.co.jp/gov/uploadfiles/kourei-tintai02.pdf>

図 1-2-2 公営住宅の管理戸数の推移

(2) 住宅規模

公営住宅の建設年代別住宅規模をみると図 1-2-3 のとおり、1970 年までに建設された公営住宅は 39 m²以下が約 5 割にのぼり、建設戸数を多く供給するために一住戸あたりの面積が限定されたと予想される。その後 1971～1980 年に建設された公営住宅は 50～59 m²の割合が 30.7%と増加し、1981～1990 年建設の住宅は 60～69 m²が 39.7%に、1991～2000 年建設の住宅は 70 m²以上が 26.7%に増加し、1980 年以降は規模の大きな公営住宅が建設されたと考えられる。2001 年以降に建設された公営住宅については、40～49 m²、50～59 m²、60～69 m²が約 2 割ずつと、家族人数に合わせた住戸面積が確保される住戸を供給していると予想される。

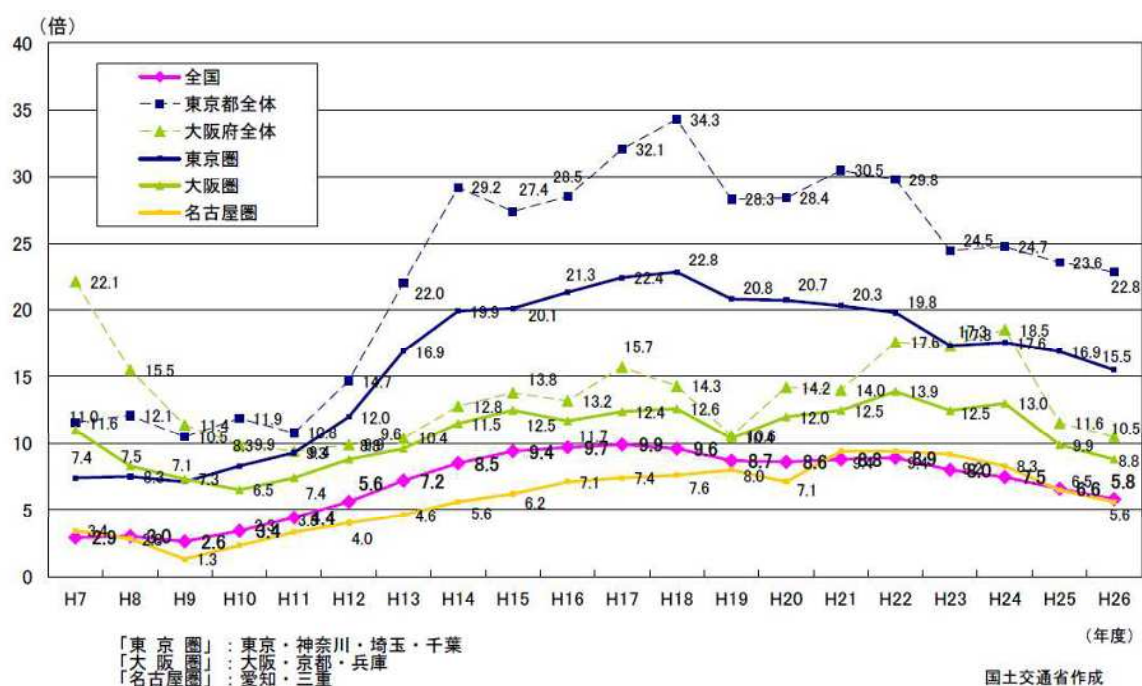


出典：総務省統計局、「2013 年住宅・土地統計調査結果」

図 1-2-3 建設年代別の住宅規模

(3) 応募倍率

東京都における応募倍率の水準は図 1-2-4 のとおり、1995 年が 11.0%と大阪府 22.1%より低水準であったが、2000 年から上昇が進み、2001 年には 22.0 倍、2006 年の 34.3 倍をピークに高水準が続いている。2014 年時点の応募倍率は全国 5.8 倍に対し、東京都は 22.8 倍と圧倒的な水準であり、大阪府は 10.5 倍と比較しても高い水準となり、公営住宅に入居を希望する者が多くいることが認められる。

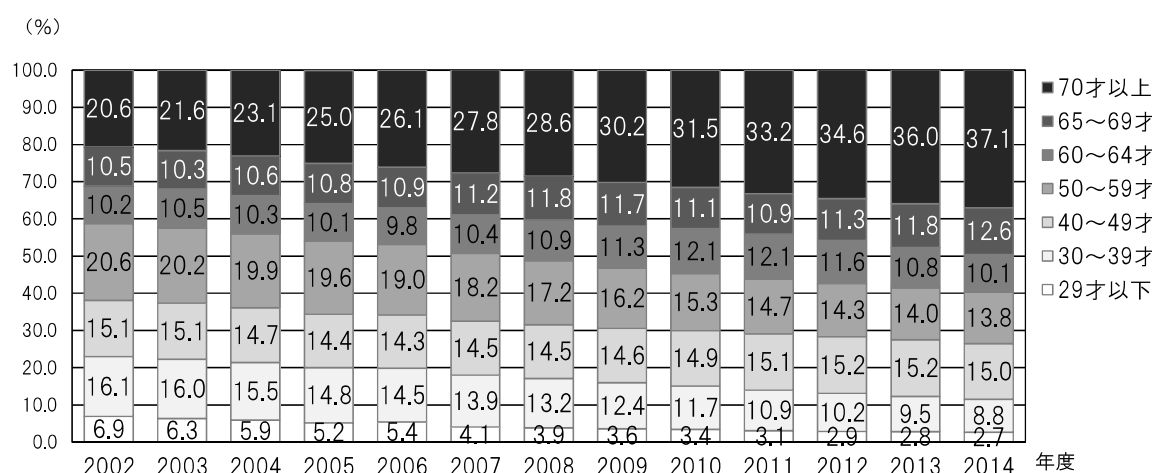


出典：国土交通省住宅局「社会資本整備審議会 住宅地分科会 新たな住宅セーフティネット検討小委員会 参考資料」2016年7月

図 1-2-4 公営住宅の応募倍率推移

(4) 入居者の年代

公営住宅における入居者の年代をみると図1-2-5のとおり、2002年には65才以上の高齢者が31.1%と3人に1人にのぼっており、2014年になると49.7%と2人に1人以上が高齢者となっている。70才以上の入居者をみると2002年20.6%から2014年37.1%と1.8倍に増加し、2014年には3人に1人が70才以上の高齢者の入居である。一方、65～69才の入居者をみると2002年10.5%から2014年12.6%と大きな変化はみられない。よって今後も70才以上の、年齢の高い高齢者が増加していくものと予想される。



出典：衆議院調査局国土交通調査室「高齢者等の安心な住まいについて」2014年2月

図1-2-5 公営住宅における入居者の年代

(5) 都道府県別の住宅所有状況

都道府県別の住宅所有状況は図1-2-6のとおり、持ち家が全体的に多く全国で62.6%に対し、富山県81.2%を筆頭に秋田79.0%、山形県77.9%、群馬県75.5%、福井県77.5%、三重県77.1%、岐阜県77.0%、和歌山県75.1%と地方における持ち家率が高い。反対に持ち家率の低い都道府県は東京都44.6%と持ち家より借家が多く、大都市においては借家がスタンダードな住宅の所有形態になっていると予想される。ただし民営の借家は高齢者向けの居住環境整備が進んでいないことや、保証人の問題より高齢者が入居しづらく、大都市東京に居住する高齢者にとって公営の借家は居住が可能な貴重な住宅であるといえる。東京都における公営の借家の割合は3.8%であるが、世帯数は図1-2-7のとおり、約25万世帯にのぼり、都道府県で最も多い世帯数である。最も世帯数の多い東京都においても特に70才以上の高齢者が多く入居していると予想され、高齢者向け居住環境整備が求められていると予想される。

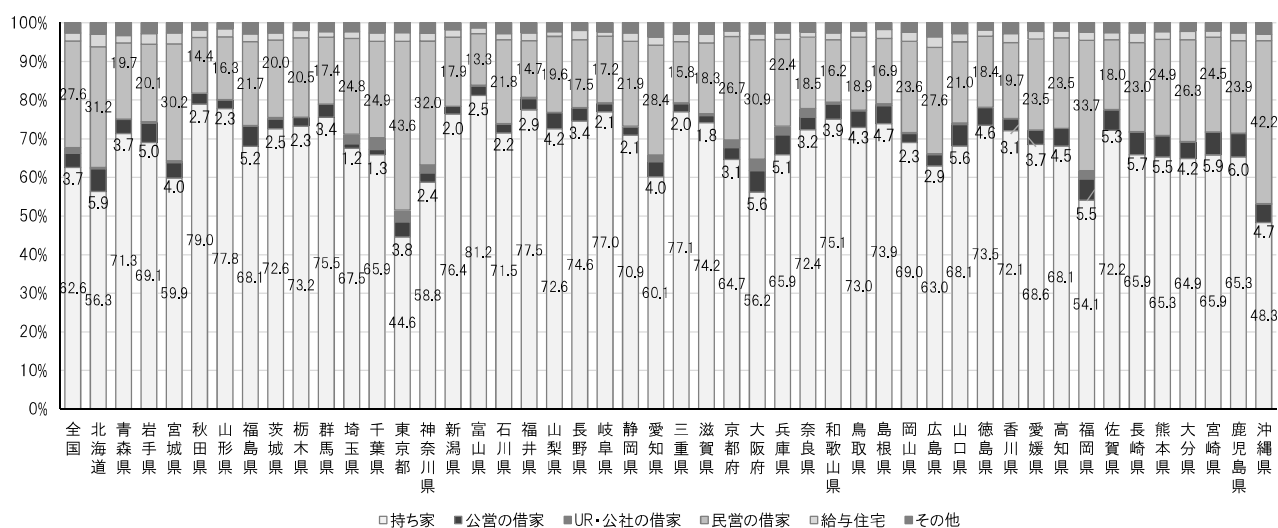


図 1-2-6 都道府県別の住宅所有状況

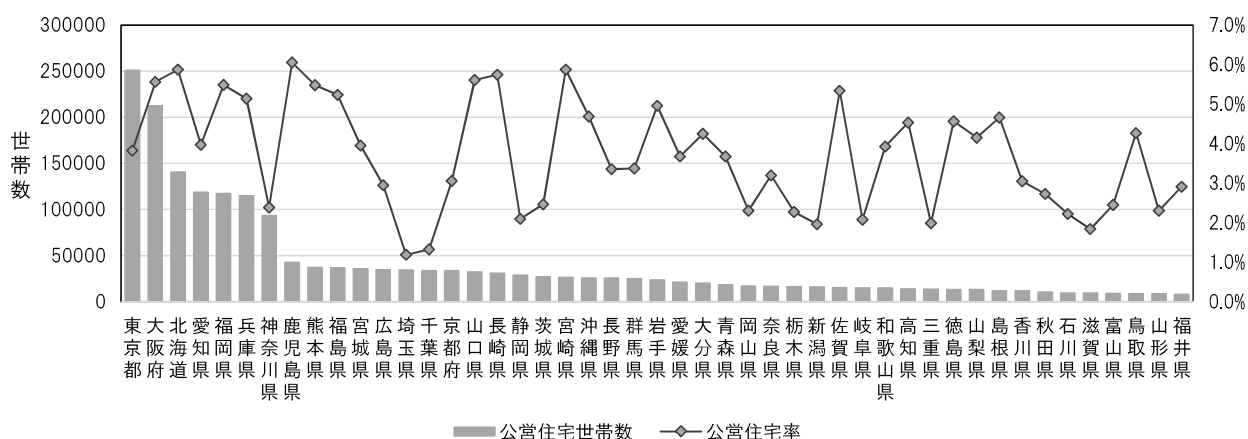


図 1-2-7 都道府県別の公営住宅世帯数及び割合

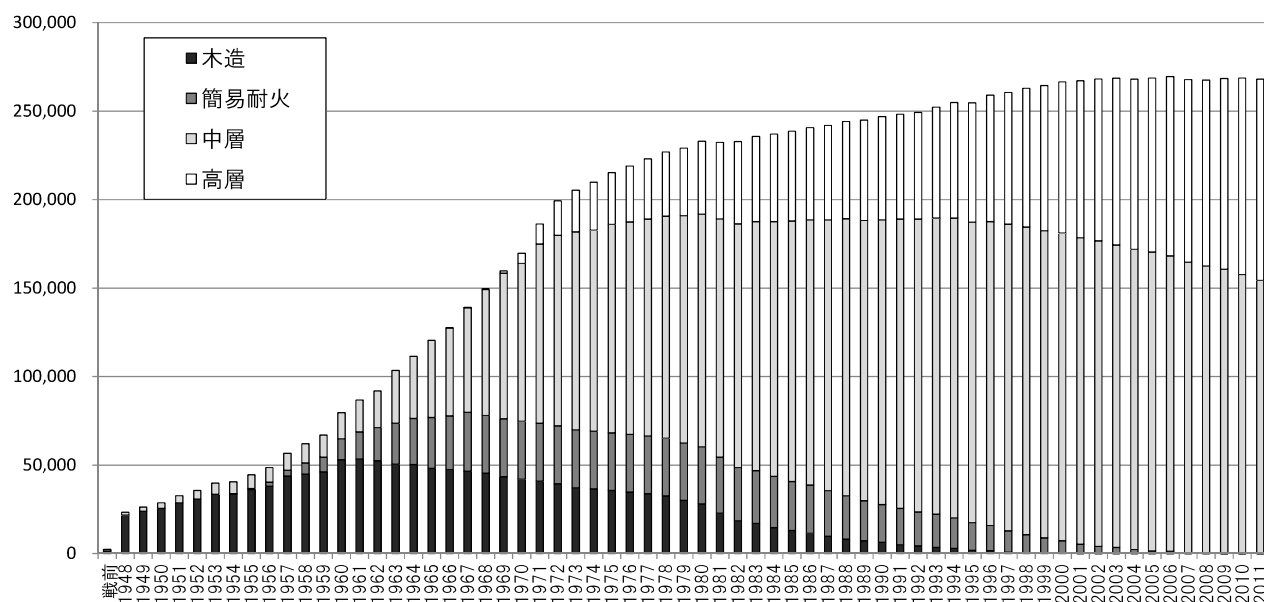
1-2-3. 都営住宅の実態

(1) 都営住宅の年度別管理戸数

東京都では戦後より都営住宅を建設・管理しており、建設年度別管理戸数を図 1-2-8 に示す。戦後直後は住宅不足に対応すべく木造住宅を建設し、管理していった。1960 年代には木造住宅は老朽化を理由に建替えが進み、鉄筋コンクリート構造等の中層住宅が供給されていった。1970 年代には高層住宅が供給され始め、1980 年代には年間約 5 万戸の高層住宅が管理されるようになった。2000 年代に入ると高層住宅の管理戸数は徐々に増加し、2011 年時点では中層住宅戸数 157,513 戸、高層住宅 113,612 戸にのぼっている。

建替えによる除去等により、現在、管理している戸数は約 26 万戸（2014 年 3 月 31 日現在）となっている。1999 年までは住宅規模拡大、関連公共施設の整備等による居住水準の向上と居住環境の改善を目的に、新規住宅の建設及び木造・簡易耐火構造住宅の建替えを実施していた。しかし、深刻な財政難から新規着工は見送られ、既存住宅の建替えやスーパーリフォームを優先させるなど、既存ストックの有効活用に取り組んでいる。

既存住宅の建替えは昭和 40 年代以前に建設されたストックについて順次建替えが進められているが、これ以降に建設された都営住宅は当面、活用される方針にある。

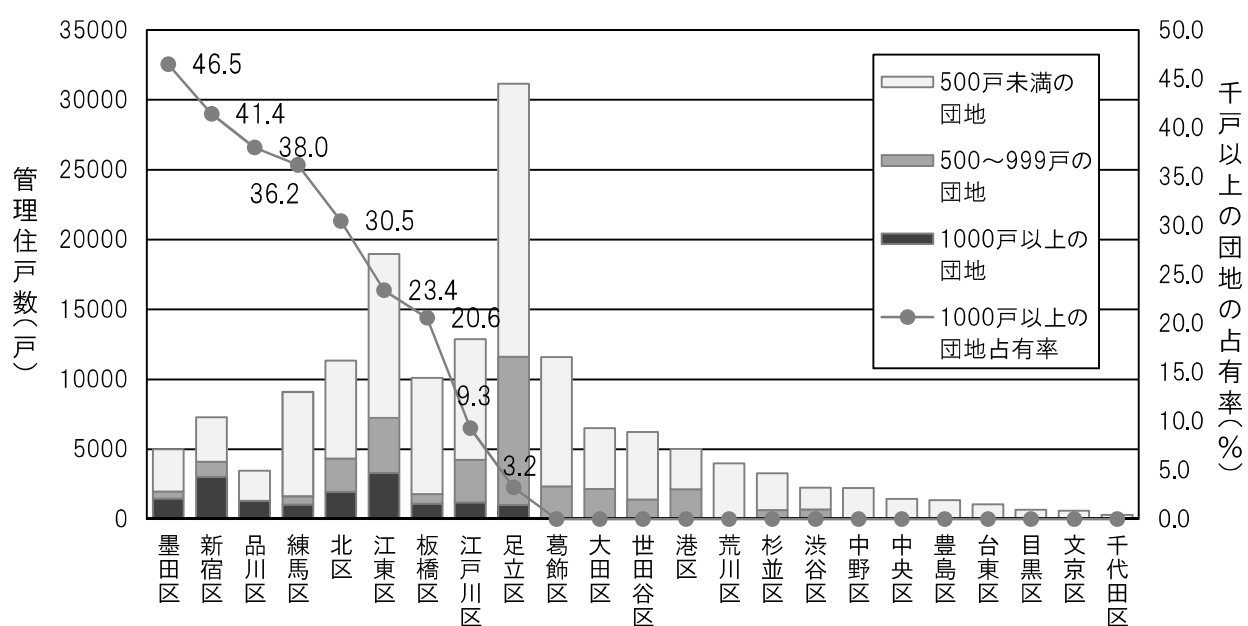


出典：東京都都市整備局都営住宅経営部、東京都営住宅一覧、2012 年 3 月 31 日現在

図 1-2-8 都営住宅の建設年度別管理戸数

(2) 東京 23 区における都営住宅団地の規模の特性

大都市における公営住宅の規模特性をとらえるために都市部である東京 23 区に位置する都営住宅を抽出し、規模別管理住戸数を把握する。図 1-2-9 に 23 区における都営住宅の管理住戸数及び 1000 戸以上の団地占有率を示す。大都市のなかにあっても大規模な住宅団地は複数あり、1000 戸以上の団地は練馬区 3 団地、墨田区、北区、江東区、板橋区には 2 団地ずつ、新宿区、品川区、江戸川区、足立区には 1 団地ずつ配置されている。各区における全管理住戸数に対する 1000 戸以上の団地の占有率をみると、新宿区は総戸数が 7291 戸のうち 41.4%を占めている。都市のなかに大規模団地があるということは、団地が一つの地域を形成しているということとなり、70 才以上の入居者が多い都営住宅が一つの地域になることを意味する。そのため入居制度をこのまま維持すれば、地域における高齢化率は周辺地域よりも高くなり、特別な高齢者向け居住環境整備が必要となるといえる。



出典：東京都都市整備局都営住宅経営部、東京都営住宅一覧、2012 年 3 月 31 日現在

図 1-2-9 23 区における都営住宅の管理住戸数及び 1000 戸以上の団地占有率

(3) 東京 23 区内の 1000 戸以上の大規模団地の実態

都営住宅の建設は 1951 年の「公営住宅法」施行後に開始され、また都市計画法による「一団地の住宅経営基準」が都市の総合的な都市利用計画方針の一つとして基準化され、1954 年には旧陸軍火薬庫跡地を利用した桐ヶ丘団地（5020 戸）が建設された。これが大規模住宅団地の始まりとなる。

桐ヶ丘団地を皮切りに、住宅難を背景に大規模住宅団地が次々と建設され、その後、老朽化に伴い建替えが進められている。表 1-2-3 に 23 区内の 1000 戸以上の大規模住宅団地を示す。桐ヶ丘団地をはじめとした戸数 1000 戸を超える大規模住宅団地は 23 区内において現時点で 15 団地存在している。

表 1-2-3 23 区内の 1000 戸以上の大規模住宅団地の建築概要

団地名	所在地	住戸面積(㎡)	間取り	建築年	管理戸数(戸)
桐が丘	北区	29～75	1DK～4DK	1959～2009	4110
桐が丘		29～57	1DK～4DK	1959～1975	2169
桐が丘一丁目		32～75	1DK～4DK	1998～2009	1941
辰巳一丁目	江東区	33～38	2DK～3DK	1967～1969	3294
戸山ハイツ	新宿区	34～45	1LDK～3DK	1968～1976	3019
東砂二丁目	江東区	33～39	2DK～3DK	1967～1969	1981
東砂二丁目アパート		33 - 38	2DK～3DK	1968	1487
東砂二丁目第2アパート		34 - 37	2DK～3DK	1968	330
東砂二丁目第3アパート		36 - 39	2DK	1969～1970	164
文花一丁目	墨田区	32～69	1DK～4DK	1965～2009	1846
文花一丁目		32～ 57	1DK～3DK	2009	145
文花一丁目		37～69	3DK～4DK	1965～1983	1466
文花一丁目第2		43	3DK	1972	235
光が丘第三	練馬区	48～76	1DK～4DK	1982～1986	1801
南田中	練馬区	25～63	2K～3DK	1966～1984	1753
白髭東	墨田区	50～113	2DK～4DK	1975～1979	1607
八潮五丁目	品川区	60～70	2DK～4DK	1980～1983	1315
新河岸二丁目	板橋区	33～63	2K～4DK	1968～1974	1226
平井一丁目	江戸川区	32～38	2DK～3DK	1965～1969	1196
下馬	世田谷区	30～64	1DK～4DK	1960～1970	1167
下馬アパート		30～64	1DK～4DK	1960～1970	844
下馬二丁目アパート		32～57	1DK～3DK	2008	323
西台	板橋区	35～39	2DK～3DK	1970	1104
上石神井	練馬区	33～68	1DK～4DK	1964～1988	1022
花畑第4	足立区	36～42	2K～3DK	1971	1004

出典：東京都都市整備局都営住宅経営部、東京都営住宅一覧、2012 年 3 月 31 日現在

都営住宅は入居条件として世帯年収に上限を設けていること、単身世帯の場合は年齢の下限を設けていること等により、特殊な人口構造を形成している。1000戸以上の大規模住宅団地の人口構造は、表1-2-4のとおり、どの団地も1世帯当たり人員は1.8～2.5人の約2人と、居住者人数は少ない傾向にある。また65歳以上の世帯員のいる世帯率（高齢世帯率）は桐ヶ丘団地が71.1%と最も高く、最も低い団地でも上石神井団地の27.3%にのぼり、都営住宅の高齢化は全ての団地共通の課題となっている。

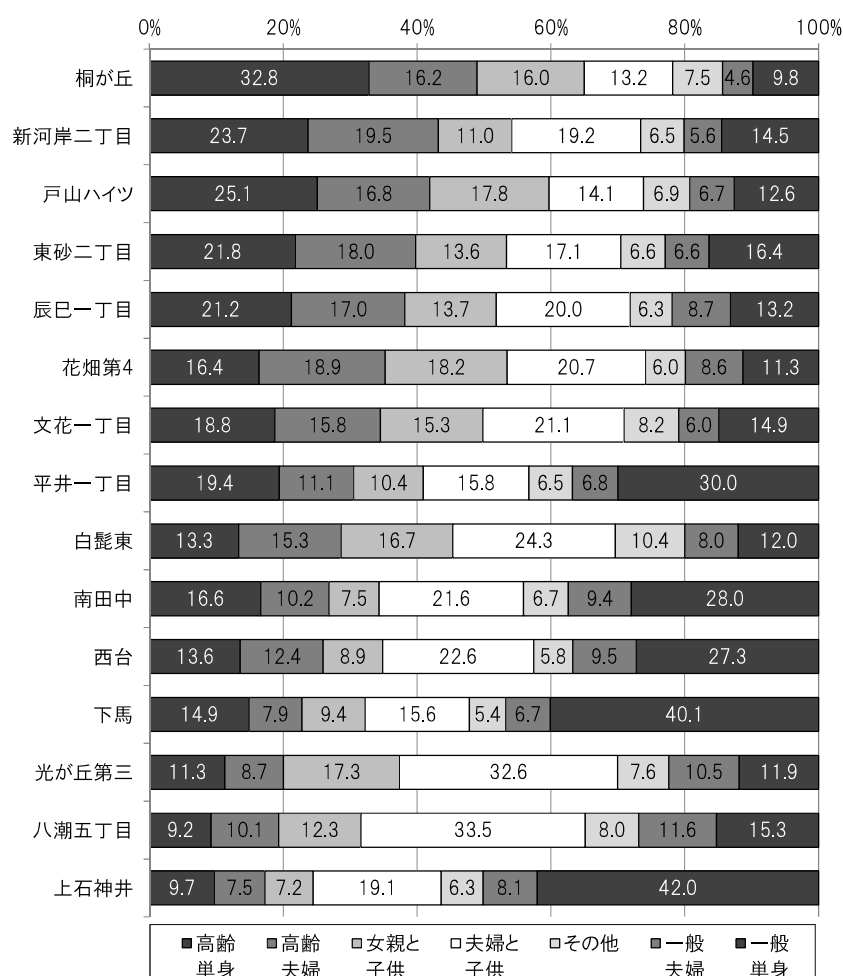
表1-2-4 23区内の1000戸以上の大規模団地における居住世帯実態

団地名	主な所在地	一般世帯数	1世帯当たり人員	65～74歳世帯員のいる一般世帯		75歳以上世帯員のいる一般世帯		65歳以上世帯員のいる一般世帯	高齢世帯率 (65歳以上世帯員のいる割合)
		世帯	人	世帯	%	世帯	%	世帯	%
桐が丘	北区 桐ヶ丘 1	2,402	1.9	724	30.1	983	40.9	1,707	71.1
戸山ハイツ	新宿区 戸山 2	3,184	1.9	918	28.8	1,060	33.3	1,978	62.1
新河岸二丁目	板橋区 新河岸 2	1,529	2.0	465	30.4	440	28.8	905	59.2
東砂二丁目	江東区 東砂 2	2,880	2.0	899	31.2	726	25.2	1,625	56.4
辰巳一丁目	江東区 辰巳 1	4,307	2.0	1,415	32.9	960	22.3	2,375	55.1
花畑第4	足立区 花畑 8-3	1,257	2.2	434	34.5	245	19.5	679	54.0
文花一丁目	墨田区 文花 1	2,698	2.1	695	25.8	750	27.8	1,445	53.6
白髭東	墨田区 堤通 2	2,008	2.3	623	31.0	412	20.5	1,035	51.5
平井一丁目	江戸川区 平井 3	3,177	1.8	767	24.1	652	20.5	1,419	44.7
南田中	練馬区 南田中 3	1,334	2.0	251	18.8	272	20.4	523	39.2
西台	板橋区 高島平 9	3,981	2.0	850	21.4	663	16.7	1,513	38.0
八潮五丁目	品川区 八潮 5	5,314	2.4	1,160	21.8	813	15.3	1,973	37.1
光が丘第三	練馬区 光が丘 2	2,482	2.5	511	20.6	402	16.2	913	36.8
下馬	世田谷区 下馬 2	3,526	1.8	574	16.3	670	19.0	1,244	35.3
上石神井	練馬区 上石神井 4	2,431	1.8	306	12.6	357	14.7	663	27.3

出典：国勢調査 2010年 東京都区市町村町丁別報告 第3表 世帯の家族類型（13区分）別一般世帯数

都営住宅居住者の世帯構造についても人口構造と同様に、その入居条件によって特殊な構造を形成している。1000戸以上の大規模住宅団地における家族構成を図1-2-10に示す。大規模住宅団地のほとんどは、「高齢単身世帯」と「高齢夫婦のみ世帯」の合計が2割を超えており、特に桐ヶ丘団地は49.0%と2世帯に1世帯が該当している。「高齢単身世帯」は桐ヶ丘団地が32.8%と突出して高く、戸山ハイツ25.1%と4世帯に1世帯が単身高齢世帯となっている。

このように都営住宅の世帯縮小化、単身化は進行しており、ゆえにその地域が一体的に高齢化していることが明らかとなった。



出典：国勢調査 2010年 東京都区市町村町丁目別報告 第3表 世帯の家族類型（13区分）別一般世帯数

図1-2-10 1000戸以上の大規模住宅団地における家族構成

1-3. 研究の目的と意義

1-3-1. 研究の目的

日本は高齢化率 26.7%の超高齢社会に突入し、今後も高齢化は進行すると推計されている。一方、人口は減少するが 75 才以上人口は増加を続け、少ない人数で高齢者を支える時代が目前に迫っている。高齢化に伴い、高齢者のいる世帯数も増加し、単身や夫婦のみの高齢者のみの世帯も増加が予想されている。一方、高齢者の住まいは持ち家が 8 割と多くしめるものの、借家に居住する高齢者は 1998 年約 199 万世帯から 2013 年約 350 万世帯と、約 160 万世帯が増加している。なかでも公営の借家である公営住宅に居住する単身高齢世帯は 1998 年約 22 万世帯から 2013 年約 48 万世帯と 2 倍以上に増加し、今後も日本における高齢単身世帯が増加するとの推計より、公営住宅に居住する単身高齢世帯は増加すると予想される。

公営住宅は戦後、住宅に困窮する低額所得者を対象に国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に建設され、2014 年時点で 216 万戸に達している。高度経済成長期までは住宅不足を解消すべく、特に 1960 年代後半から 1970 年代にかけて大量の住宅が供給され、また建替え事業も推進されるなどしていたが、2000 年よりストック活用に重点がおかれ、老朽化に対する建物の全面改善や高齢化に対する共用部のバリアフリー化等が実施され、公営住宅の長寿命化が計られている。近年では住宅確保困難者に対するセーフティネットとして公営住宅が位置づけられている。公営住宅の応募倍率は大都市を中心に高水準を推移しており、特に東京都は持ち家より借家の割合が多く、入居希望者は全国の 4 倍以上にのぼる。都営住宅は 2014 年時点で約 26 万戸と、各都道府県のなかで管理戸数が突出しており、大都市のなかに 1000 戸以上の大規模住宅団地が数多く配置されている。特に新宿区は約 9000 戸のうち 1000 戸以上の大規模住宅団地で約 5000 戸を占めている。このように 1960～1970 年代に建設された都市内大規模団地は居住者の高齢化が進む一方で、周辺地域よりもゆとりある住棟配置により豊かな広場や自然環境が形成され、周辺地域にとっても貴重な資源と位置づけられる。

本研究は、戸山ハイツの戦後から現在に至るまでの変化を明らかにし、その多くの特徴を検証することで、戸山ハイツの今後の地域にとっての役割を明らかにすると共に、都営住宅活用のための知見を得ることを目的とする。研究の具体的課題は以下の 3 点である。

- ① 公営住宅制度の経緯を明らかにすることで、現在の居住者構造となった原因を探る
- ② 戸山ハイツに長期間、居住する者の住宅改善実態及び居室の利用状況変化を把握することで、今後も長く住宅を活用するために必要な要件を整理する。
- ③ 戸山ハイツ居住者の買物行動、通院行動、公共施設の利用実態、社会的活動実態を把握することで、大都市中心部に位置する戸山ハイツが地域に貢献できる要素を抽出し、有効的な活用方法を提示する。

1-3-2. 研究の意義

住宅・土地統計調査によると 2013 年における全国の空き家数は 819.6 万戸にのぼり、住宅総数（6,062.9 万戸）の 13.5%となり、住宅ストックの有効活用の視点より、新しく公営住宅の建設は見込まれないことから、セーフティネットとなる公営住宅の有効利用のあり方が模索されている。ただし公営住宅は特に大都市における応募倍率が高く、住宅確保困難者に対する需要が不足していることから、公営住宅以外の公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅の活用が進められている。住宅確保困難者の入居にあたり、民間賃貸住宅はバリアフリー化整備の住宅が持ち家に比べ少なく、住宅確保困難者の多くをしめる高齢者が安心して居住するためには住宅改善が望まれる。また、高齢者の生活は住戸内外に及び、住戸外における地域生活が円滑に送ることができる居住環境整備も重要となる。

そこで公営住宅に居住する高齢者の住戸内外の生活実態を明らかにし、安全に安心して生活することができる要因を把握することで、今後、拡大していく公営住宅以外の住環境に求められる要因も、導き出すことができるといえる。

公営住宅は「健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備」することが挙げられており、生活水準の向上により健康で文化的な生活の概念も変化し、公営住宅に求められる設備水準も上昇していることから、公営住宅における生活環境の実態把握は必要である。また、公営住宅は住宅に困窮する者が居住の対象であり、住宅に困窮する者は多様化していることから、多様化する家族に適した規模の住宅が供給できるよう、居住者の実態把握も必要といえる。

更に公営住宅の中でも大規模住宅団地は地域が一体的に高齢化した状況にあるため、住戸計画だけでなく施設計画をも考慮し、居住環境整備を進める必要があるため、公営住宅における大規模住宅団地の実態把握の研究は意義あるものと考えられる。また大都市は住宅や施設が密集し、必要となる施設を新たに計画することが難しいものの、豊かな自然環境及びゆとりのある空間を要する公営住宅団地の存在は地域にとって貴重な財産であり、地域の拠点として有効活用可能なポテンシャルを秘めている。よって施設計画は周辺地域と一体的にとらえ、公営住宅団地が地域の拠点となる可能性を明らかにすることは重要といえる。

1-4. 既往研究の動向と本研究の位置づけ

1-4-1. 公営住宅の高齢居住に関する研究

公営住宅の高齢居住に関する研究は1984年から研究がみられ、1990年代から2000年代にかけて非常に活発化し、多岐にわたる分野で研究が進められている。公営住宅における高齢居住に関する論文は国立情報学研究所によるCiNii（NII 学術情報ナビゲータ）を使用し、「高齢」、「公営住宅」をキーワードとして抽出された結果を表1-4-1に示す。研究テーマは居住者特性や居住者の生活実態や住宅改善の実態を捉えた研究が30件以上と多く、災害復興住宅に関する者が続く。また高齢化に伴い必要となる在宅支援や相互扶助に関する研究も約20件確認できた。更に建物の老朽化に伴う建替えに関する研究や空き住戸の問題解決のための住戸の用途外利用等の施設計画や、シルバーハウジング

表 1-4-1 公営住宅の高齢居住に関する研究の経緯

テーマ	居住者特性	単身高齢者	生活実態・生活行為・地域活動	住戸改善・改修	近隣交流・相互扶助	在宅支援・サービス	共同の住まい			施設計画・利用	災害復興	建て替え	その他							計
							シルバーハウジング	コレクティブハウジング	シェア居住				住み替え	住宅需要算定	親子居住	全国的な住宅特性	地域特性	街なか居住	冬季居住性	
1984			1																	1
1986	1		2	2																5
1987			4																	4
1988	5		1			1						5			1					13
1989	5				1															6
1990												1								1
1991	1				1									1						3
1992	1		1																	2
1993	1		2				1													4
1994	4		1		2		1		1											9
1995	8		1		1															10
1996	1	4	1																	6
1997	2		1		2												1			6
1998	1	3					1					1								6
1999			2		2					4	2									10
2000	1				1				1	3	1									7
2001					2			1				1								4
2002			1		2	1				4	3									11
2003	1		5		3	1	1			2	5	1								20
2004			3		4		1	1		2	1							1		13
2005	1		3		4					2	1									11
2006			4		3	3		1												11
2007			1	2	1					1							1		1	7
2008			1		2	1														4
2009					2	5	4	1		3					1					16
2010			2		4		1	1		4			2							14
2011						1	5		1											7
2012		1			2		1	1	1	1	1					1				9
2013	1		1			3				2										7
2014			1			1				1										3
2015										2										2
全体	34	8	39	4	30	18	21	7	4	2	11	27	17	2	1	2	1	2	1	232

やコレクティブハウジング、シェア居住等、集合住宅の単一的な利用から複合的な利用手法を検証する研究が行われている。以下に各テーマ別の研究の動向及び内容について明らかにする。

(1) 居住者特性に関する既往研究

居住者特性に関する研究は1980年代後半に多く実施され、1990年代も引き続き多くの研究がみられたが、2000年代以降はわずかな数の研究にとどまっている。研究内容は表1-4-2に示すとおり、1980年代後半は公営住宅における居住者の単身高齢化、孤立化の構造を明らかにしている三村らの研究があげられる。1990年代は公営住宅における高齢化率を人口構成や世帯構成から把握し、高齢化の現状を明らかにしようとする碓田らの研究が行われている。2000年代以降は深刻化する公営住宅における高齢化の実態把握が行われ、公営住宅居住高齢者の社会関連性を周辺地域と比較することで特性を明らかにする仁科らの研究が進められている。

(2) 高齢者の生活実態に関する既往研究

公営住宅の高齢居住に関する研究は、様々な領域で既往研究が行われており、当初は高齢者の生活実態の把握や公営住宅居住者層の実態把握が主なテーマであった。その後も生活実態に関する研究は継続的に実施されている。高齢者の生活実態に関する既往研究は表1-4-3に示すとおり、住居内の拠点となる居場所に関する研究や、都市と農村との比較研究、都市内の異なる二地区において環境行動の側面から一人暮らし高齢者の研究がされている。また住居内の居場所と就寝形態、食事形態の三つの視点から高齢者の生活実態を捉えた研究も行われており、これらの研究は身体状態が弱体化した高齢者の安全な居住を可能にするための考察が行われている。

(3) 住戸改善及び改修に関する既往研究

住戸改善及び改修に関する研究は1980年代後半から実施され始め、2000年代前半より多くの研究が進められるようになった。研究内容は表1-4-4に示すとおり、住戸改善前後の住まい方の特徴から住戸改善手法の評価及び課題を検討した中園、大庭らの一連の研究が長期間によって行われている。また住宅型式別の住み方と平面構成との適合性についての大庭らの一連の研究も行われ、公営住宅における今後の供給すべき住戸プラン改善計画が示されている。

(4) 近隣交流・相互扶助に関する既往研究

居住者間の近隣交流及び相互扶助に関する研究は 1990 年代中盤から 2000 年代後半に実施されている。研究内容を表 1-4-5 に示す。

公営住宅における異世代間交流をテーマとした研究は、高齢世帯と学生の住戸の組み合わせ方および交流を中心とする居住実態を明らかにした野口らの一連の研究や、一般世帯と高齢世帯が同等に分散居住する一般公営住宅とシルバーハウジングと一般住戸をミックスした公営住宅の計画方法を検討した横山らの研究が行われている。建替え前後のコミュニティ維持のための研究としては、建替えに際し、円滑な環境意向をなし得るための計画課題を検討した横山らの研究や居住者参加型の建替え計画において親しい居住者同士がユニットを組んで陣取りを行うコミュニティユニットの効果を検証し、建替え後のコミュニティ維持に有効な計画手法の知見を得る横山らの研究が行われている。その他、高齢者の事故経験実態と自治会長等とへの事故の伝わり方から共同住宅の管理運営方策のヒントを得ようとする馬場らの研究や住環境満足度及び自治会活動評価と共に相互扶助を目的としたボランティアに対する居住者意識を把握し、コミュニティ再生の方法を模索する建部らの研究が行われている。

(5) 在宅支援サービスに関する既往研究

在宅支援や生活サービスに関する研究は 2000 年代中盤より本格的に行われ、現在までも多くの研究が実施されている。研究内容を表 1-4-6 に示す。2000 年以前の研究としては、居住者の単身化・孤立化の構造と団地運営の安定化のための在宅福祉サービスの有用性を分析した三村らの一連の研究がある。2000 年以降は高齢期グループリビングの公的供給における支援方策のあり方を考察した佐々木らの研究やシルバーハウジングの実態把握および現在の課題を整理し、高齢者福祉サービスと連携した公営住宅整備方策を考察した松岡らの研究があり、これまで建設されてきた高齢者向け住宅の今後の展開が模索されている。

また阪神大震災後に高齢者の自立支援を目的とした場の検証研究が実施され、誰もが気軽に出入り可能なふれあいリビングが地域に果たした成果を明らかにし、今後の運営や新設のための課題を明らかにした藤田らの一連の研究や、空き住戸を活用した高齢者の自立支援拠点であるあんしんすこやかルームの使用実態及び運営団体の役割・活動内容等から、今後の新設のための課題を明らかにした藤田らの一連の研究が行われた。また公営住宅の空き住戸を活用した高齢者自立支援拠点が担う役割および住戸活用の利点・欠点を整理し、今後の拠点整備への課題を明らかにした室崎の研究や都営住宅における住民の孤立予防や生きがいづくり、見守り等を目的として運営されるサロンの実態及び課題からサロン活動のより良い展開のあり方を検討した福島の研究なども行われている。

さらに高齢者の支援について地域性を考慮した研究として、立地状況に着目した支援サービス提供により高齢者の生活環境および施設立地の問題点を把握した本間らの研究や北海道の公営住宅に住む

高齢者の居住支援につながる福祉サービスの提供方法に関する課題を考察した長谷川らの研究が行われている。

(6) 施設計画・利用に関する既往研究

団地内の施設計画や施設利用に関する研究は 2000 年頃及び 2010 年頃を実施されている。研究内容は表 1-4-7 のとおり、雪国における公営住宅内地域施設の圏域を検証した鳥山らの研究や、住戸の住居用途以外への転用の実態や有用性から公営住宅の今後のあり方を考察した山田、久保園らの研究が近年実施されている。

表 1-4-2 公営住宅における居住者特性に関する既往研究

発表年	分類	論文題名	著者	出典
1986	居住者特性	公営住宅ストックにおける高齢 貧困層の集中現象-名古屋市中営住宅における調査分析	田中勝	都市計画論文集[21]
1988	居住者特性	高齢者集住地区における家族類型別ニーズに対応した高齢者向け公営住宅供給の在り方	Lim Bon [他]	都市計画論文集[23]
1988	居住者特性	農村地域における高齢者福祉の施設計画に関する基礎的研究：その3 鷹栖町公営住宅の高齢者入居実態	柴田 満幸，上田 陽三，村本 徹，橋本 弥古武，安土 潤吉	日本建築学会北海道支部研究報告集. 計画系[61]
1988	居住者特性	高齢者の地域福祉における公営住宅の役割に関する研究：(その1)応募時点でみる応募者の特性	三村 浩史，リム ボン，坂東 亜希子，山本 善積	日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系[28]
1988	居住者特性	高齢者の地域福祉における公営住宅の役割に関する研究：(その2)居住過程における居住者の高齢化・孤立化の分析	三村 浩史，坂東 亜希子，リム ボン，山本 善積	日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系[28]
1988	居住者特性	高齢者の地域福祉における公営住宅の役割に関する研究：(その1) 応募時点でみる応募者の特性	三村 浩史，リム ボン，坂東 亜希子，山本 善積	学術講演梗概集[F]
1989	居住者特性	農村地域における高齢者福祉の施設計画に関する基礎的研究：その4.北海道農村の公営住宅入居高齢者の階層性と建築利用動作能力	安土 潤吉，上田 陽三，村本 徹，松崎 美樹	日本建築学会北海道支部研究報告集. 計画系[62]
1989	居住者特性	高齢者居住階層からみた公営住宅の改善計画に関する研究：その1 高齢者家族の類型とその特性	寛 和夫，湯田 善郎，須田 岳志	日本建築学会東北支部研究報告集[52]
1989	居住者特性	高齢者居住階層からみた公営住宅の改善計画に関する研究：その2 高齢者家族の定住・転居志向	寛 和夫，湯田 善郎，須田 岳志	日本建築学会東北支部研究報告集[52]
1989	居住者特性	高齢者居住階層からみた公営住宅の改善計画に関する研究：その1 高齢者世帯の特性	湯田 善郎，寛 和夫，須田 岳志	学術講演梗概集[E]
1989	居住者特性	高齢者居住階層からみた公営住宅の改善計画に関する研究：その2 高齢者世帯の定住・転居志向	須田 岳志，寛 和夫，湯田 善郎	学術講演梗概集[E]
1991	居住者特性	公営住宅居住者の高齢化	由井義通	地理科学[46]
1992	居住者特性	在宅福祉の推進と住環境整備について：都営住宅と既成市街地の高齢者の居住状況	松本 暢子	学術講演梗概集[F]
1993	居住者特性	公営住宅の入居者特性と高齢化の状況に関する考察：呉市中営住宅の入居者特性	藤岡 憲三，増重 雄治	日本建築学会研究報告. 中国・九州支部. 3, 計画系[9]
1994	居住者特性	公営住宅団地における高齢化の動向:大阪府営住宅団地の場合	碓田 智子，住田 昌二	都市住宅学 1994[7]
1994	居住者特性	鹿児島県における公営住宅入居者の実態把握(日吉町、吾平町の事例)：人口減少高齢化地域における公営住宅に関する研究 その1	長崎 大典，友清 貴和，山下 剛	日本建築学会研究報告. 九州支部. 3, 計画系 [34]
1994	居住者特性	鹿児島県における公営住宅入居者の実態把握(日吉町、吾平町の事例)：人口減少高齢化地域における公営住宅に関する研究 その1	長崎 大典，友清 貴和，山下 剛	学術講演梗概集[E]
1994	居住者特性	公営住宅団地における高齢化の動向:大阪府営住宅団地の場合	碓田 智子，住田 昌二	都市住宅学[1994(7)]
1995	居住者特性	公営住宅入居世帯の入退居における実態に関する研究：人口減少高齢化地域における公営住宅に関する研究 その2	長崎 大典，友清 貴和，山下 剛	日本建築学会研究報告. 九州支部. 3, 計画系[35]
1995	居住者特性	大阪府営住宅団地の特性からみた高齢化の進行予測	碓田 智子，住田 昌二	都市住宅学[1995(11)]
1995	居住者特性	大阪府営住宅団地における高齢者世帯の特性と居住ニーズに関する研究：その2.高齢者世帯の居住ニーズ	水野 佳恵，鎗山 善理子，碓田 智子，住田 昌二，馬場 昌子	日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系[35]
1995	居住者特性	大阪府営住宅団地における高齢者世帯の特性と居住ニーズに関する研究：その1.高齢者世帯の家族型とその変容	鎗山 善理子，水野 佳恵，碓田 智子，住田 昌二，馬場 昌子	日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系[35]
1995	居住者特性	大阪府営住宅団地における高齢化の進行過程	碓田 智子，住田 昌二，馬場 昌子	日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系[35]
1995	居住者特性	大阪府営住宅団地における高齢化の進行過程：その1.高齢化の現状	澤谷 真紀子，碓田 智子，住田 昌二	学術講演梗概集[F-1]
1995	居住者特性	大阪府営住宅団地における高齢化の進行過程：その2.高齢化の予測	碓田 智子，住田 昌二，澤谷 真紀子	学術講演梗概集[F-1]
1995	居住者特性	高齢者世帯の継続居住について：福岡県営住宅・平成4年10月調査	最勝寺 恵，神品 恭二，野田 千春	日本建築学会研究報告. 九州支部. 3, 計画系[35]
1996	居住者特性	東京都江東区における都営住宅居住者の年齢別人口構成の変化	由井 義通	季刊地理学[48]
1997	居住者特性	中京大都市圏における世帯構成の類型化. 移動要因. 居住水準の変化. 住居移動による世帯構成の変化と高齢者の住生活課題 (第 1 報)	鈴木 博志，宮崎 幸恵	日本家政学会誌[48(5)]
1997	居住者特性	公営住宅の再整備計画に関する研究 その2：入居者の特性(建築計画系)	松井 壽則	日本建築学会東北支部研究報告集[60]
1998	居住者特性	大阪市における公営住宅居住者の年齢別人口構成の変化	由井 義通	人文地理[50(1)]
2000	居住者特性	公営住宅団地における高齢化の進行状況：公営住宅法の改正による影響について	二村 信弘，馬場 昌子	日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系[40]
2003	居住者特性	高陽ニュータウンの県営住宅における高齢化に対応した住環境の構築に関する研究	橋本 政明，石丸 紀興	日本建築学会中国支部研究報告集[26]
2005	居住者特性	公営住宅における高齢化問題と対策の動向：全国自治体郵送アンケート調査より	佐々木 伸子，松本 宏幸	学術講演梗概集[F-1]
2013	居住者特性	大都市郊外の公営住宅団地に居住する高齢者の社会関連性の特性と課題についての研究：周辺地域との比較において	仁科 伸子，呉 世雄	社会福祉学[54(1)]

表 1-4-3 公営住宅における高齢者の生活行為・生活実態に関する既往研究

発表年	分類	論文題名	著者	出典
1984	生活行為・生活実態	公営住宅における高齢者の住まいかたに関する研究	河野 真澄, 足立 啓, 荒水 兵一郎	日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系[24]
1986	生活行為・生活実態	公営住宅高齢居住者の生活行為と生活不安について: 名古屋市営住宅居住者調査分析 その2	新田 浩二, 三宅 醇, 小川 正光	東海支部研究報告集[24]
1986	生活行為・生活実態	高齢者の高層集合住宅居住について: 都営住宅における高齢者の生活に関する研究(その1)	小川 信子, 玉井 由美子	学術講演梗概集[E]
1987	生活行為・生活実態	農村地域における高齢者福祉の施設計画に関する基礎的研究: その2 公営住宅入居高齢者の生活実態と福祉要望	安土 潤吉, 上田 陽三, 村本 徹	日本建築学会北海道支部研究報告集. 計画系[60]
1987	生活行為・生活実態	公営住宅における高齢者対応住宅の検討: その2 建替え対象団地居住者の居住実態と建替え住宅に対する意向	安土 潤吉, 上田 陽三, 村本 徹	学術講演梗概集[E]
1987	生活行為・生活実態	高齢化社会に向けての住宅・生活環境整備に関する研究: 広島市における公営住宅居住老人の場合	西川 加禰	日本建築学会研究報告. 中国・九州支部. 3, 計画系[7]
1987	生活行為・生活実態	公営住宅における高齢者対応住宅の検討: その1 既設高齢者対応住宅居住者の居住実態と改善要求	広沢 真佐子, 馬場 昌子, 上野 勝代	日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系[27]
1988	生活行為・生活実態	老人室について: 都営住宅における高齢者の生活に関する研究 (その2)	小川 信子, 玉井 由美子	学術講演梗概集[E]
1992	生活行為・生活実態	高齢者を含む世帯の居住実態と住戸計画の提案: 愛知県営牛久保住宅の場合	小川 正光	東海支部研究報告集[30]
1993	生活行為・生活実態	高齢者を含む世帯の居住実態と住戸計画の提案: 愛知県営赤松住宅の場合	小川 正光	東海支部研究報告集[31]
1994	生活行為・生活実態	高齢者を含む世帯の居住実態と住戸計画の提案: 愛知県営赤松住宅の場合	小川 正光	東海支部研究報告集[32]
1995	生活行為・生活実態	高齢者向け公営住宅における居住性評価: 室内環境と住棟配置・住戸配置・間取りとの関係	山口 雅子, 奥山 佳世, 青野 香織, 菊澤 康子	大阪城南女子短期大学研究紀要[30]
1996	生活行為・生活実態	高齢者混在型公営集合住宅の計画に関する研究: 「富久山ふれあいタウン」と郡山市の市営住宅における住民意識の比較	松井 壽則, 矢田 裕行	日本建築学会東北支部研究報告集 [59]
1997	生活行為・生活実態	公営住宅の再整備計画に関する研究 その3: 高齢者の居住実態と意向調査報告	松井 壽則, 太田 勝	日本建築学会東北支部研究報告集[60]
1999	生活行為・生活実態	高齢者の環境移行に着目した建替後の住まい方の考察: 居住者参加型の公営住宅更新計画に関する研究(3)	福田 由美子	学術講演梗概集[E-2]
1999	生活行為・生活実態	福島県内の公営住宅の住まいと生活に関する調査研究 その6: 高齢化仕様の評価及び評価の差の要因について	須田 要介, 松井 壽則	学術講演梗概集[E-2]
2002	生活行為・生活実態	高齢者福祉型住宅の居住評価に関する基礎的研究 その1: 神戸市市営住宅における居住者アンケートを通して	志賀 咲穂, 田中 玲子	日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系[42]
2003	生活行為・生活実態	住み手参加型改良住宅と従来型改良住宅におけるコミュニティの特性に関する研究-北九州市北方地区において建設された改良住宅の住まい方比較-	小野寺 一成	都市計画論文集[38(0)]
2003	生活行為・生活実態	高齢者向け共同住宅の生活実態と居住者意識に関する研究: 設立から約10年を経過した音更・赤平・滝川の公営住宅を事例として	水上 誉大, 野口 孝博	日本建築学会北海道支部研究報告集 [76]
2003	生活行為・生活実態	独居高齢者の住まいにおける開放性に関する研究: 高齢社会における公団賃貸住宅団地の再生計画に関する研究(その3)	渡辺 志保, 延藤 安弘, 小林 秀樹, 森永 良丙, 新井 信幸, 石井 祥一	学術講演梗概集[E-2]
2003	生活行為・生活実態	住み手参加型改良住宅と従来型改良住宅におけるコミュニティの特性に関する研究: 北九州市北方地区において建設された改良住宅の住まい方比較	小野寺 一成	都市計画. 別冊, 都市計画論文集[38(3)]
2004	生活行為・生活実態	介護に配慮した公営住宅のユーティリティ空間動作実験	長谷川 雅浩, 松岡 佳秀, 林 昌宏	日本建築学会北海道支部研究報告集 [77]
2004	生活行為・生活実態	介護に配慮した公営住宅設計に関する研究	長谷川 雅浩, 松岡 佳秀, 林 昌宏	学術講演梗概集[E-2]
2004	生活行為・生活実態	半世紀を経た低層型公営集合住宅の庭利用の実態と居住者の暮らし: 岩内栄団地を事例に	計 文浩, 岡本 浩一, 野口 孝博	日本建築学会北海道支部研究報告集 [77]
2005	生活行為・生活実態	高齢者世帯における寝室の使われ方に関する研究	花崎 由季, 馬場 昌子	日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系[45]
2005	生活行為・生活実態	高齢者向け集合住宅の生活実態と居住者意識に関する研究: 設立から約10年を経過した音更・赤平・滝川の公営住宅を事例として	水上 誉大, 野口 孝博	日本建築学会技術報告集[21]
2005	生活行為・生活実態	公営住宅における介助に配慮したユーティリティ空間の使いやすさの検証	長谷川 雅浩, 松岡 佳秀, 林 昌宏[他], 大柳 佳紀, 山崎 正弘	日本建築学会技術報告集[22]
2006	生活行為・生活実態	ストック総合活用事業を踏まえた公営住宅団地の再生に関する研究: その3 居住者の意識から見た団地内の治安と高齢者の生活環境の現状について	山上 新司, 高木 佳子, 笠井 理絵, デワンカーバート, 依田 浩敏	日本建築学会研究報告. 九州支部. 3, 計画系[45]
2006	生活行為・生活実態	公営住宅ストックの設備改善に関する研究-その2-: EV付き住戸内設備改善団地における事業評価と高齢世帯の住まい方	西村 天皓, 中國 真人, 大庭 知子, 松本 和子	日本建築学会中国支部研究報告集[29]
2006	生活行為・生活実態	新潟市営住宅に住む高齢者の椅子とベッドの使用による住まい方の特徴: 都市在宅高齢者の住空間計画に関する研究	林 文潔, 西村 伸也, 高橋 百寿[他], 黒野 弘靖	日本建築学会技術報告集[24]
2007	生活行為・生活実態	豊橋市営協働居住型高齢者住宅の入居後調査による生活実態と居住者意識の考察: 設立から約5年を経過した旭本町住宅を事例として	島本 寛之, 加藤 彰一	東海支部研究報告集[45]
2008	生活行為・生活実態	宇部市シルバーリフォーム事業による高齢世帯の住み替え行動と住まい方	大庭 知子, 中國 真人, 佐々木 俊寿	学術講演梗概集.[F-1]
2010	生活行為・生活実態	住戸開放性と住意識の関係性に関する研究: 築20年を越える茨城県営西妻アパートを事例として	富田 雄也, 熊谷 実佐子, 丁 志映, 小林 秀樹	学術講演梗概集[E-2]
2013	生活行為・生活実態	公営住宅における高齢者共同居住の課題: 名古屋市長住宅A団地を事例として	彦坂 百合子, 小松 尚	学術講演梗概集2013
2014	生活行為・生活実態	多摩ニュータウン都営諏訪団地の居住実態と住環境評価に関する調査	津田 祥子, 高松 玲, 松本 真澄, 上野 淳	学術講演梗概集2014

表 1-4-4 公営住宅における高齢者の住戸改善・改修に関する既往研究

発表年	分類	論文題名	著者	出典
1989	住戸改善・改修	北海道農村における公営住宅の建築計画に関する研究：その2、高齢者対象公営住宅のバリア・フリー設計の実施概況	野木 淳，安土 潤吉，上田 陽三，松本 徹，松崎 美樹	学術講演梗概集[E]
1991	住戸改善・改修	高齢者のライフスタイルと住空間について：ペア型公営住宅の住み方を通じて	江崎 陽一郎	日本建築学会東北支部研究報告集[54]
2000	住戸改善・改修	建替・改善を行った公営住宅団地における高齢者世帯の居住環境と居住意識：金沢市平和町団地のケーススタディ	北島 しなこ，川上 光彦，小林 史彦，佐藤 幸子	日本建築学会北陸支部研究報告集[43]
2002	住戸改善・改修	公営住宅ストック総合活用計画に関する基礎的研究 宇部市営住宅を事例として：その4 改善対象団地における典型事例の分析	野々部 裕美，佐々木 俊寿，中國 真人，高須賀 よしえ	日本建築学会中国支部研究報告集[25]
2002	住戸改善・改修	高齢者の環境移行における「間取りづくりの会」の意味の考察：居住者参加型の公営住宅更新計画に関する研究(5)	西元 咲子，福田 由美子，嶋渡 克顕	学術講演梗概集[E-2]
2003	住戸改善・改修	公営住宅ストックの住戸改善に関する研究-その1-：宇部市の住戸改善対象団地の特性	中國 真人，高須賀 由枝，大庭 知子	日本建築学会中国支部研究報告集[26]
2003	住戸改善・改修	公営住宅ストックの住戸改善に関する研究-その2-：住戸改善対象団地における高齢者の住まい方	高須賀 由枝，中國 真人，大庭 知子	日本建築学会中国支部研究報告集[26]
2003	住戸改善・改修	公営住宅ストックの住戸改善に関する研究-その3-：住戸改善対象団地における高齢者の住まい方	大庭 知子，高須賀 由枝，中國 真人	日本建築学会中国支部研究報告集[26]
2004	住戸改善・改修	公営住宅ストックの住戸改善に関する研究-その4-：住戸改善対象団地における高齢者の住まい方	大庭 知子，高須賀 由枝，中國 真人	日本建築学会中国支部研究報告集[27]
2004	住戸改善・改修	公営住宅ストックの住戸改善に関する研究-その5-：住戸改善対象団地における高齢者の住まい方	大庭 知子，高須賀 由枝，中國 真人	日本建築学会中国支部研究報告集[27]
2004	住戸改善・改修	公営住宅ストックの住戸改善に関する研究：住戸改善対象団地における高齢者の住まい方	大庭 知子，中國 真人，高須賀 由枝	学術講演梗概集[F-1]
2004	住戸改善・改修	公営住宅ストックの改善手法選定のための支援システムに関する研究-その2-：改善対象団地における計画課題	高須賀 よしえ，中國 真人，佐々木 俊寿，大庭 知子	日本建築学会中国支部研究報告集[27]
2005	住戸改善・改修	公営住宅ストックの住戸改善に関する研究 その6：住戸改善前後の高齢者の住まい方比較	大庭 知子，中國 真人	日本建築学会中国支部研究報告集[28]
2005	住戸改善・改修	公営住宅ストックの住戸改善に関する研究 その7：住戸改善前後の高齢者の住まい方比較	大庭 知子，中國 真人	日本建築学会中国支部研究報告集[28]
2005	住戸改善・改修	公営住宅ストックの住戸改善に関する研究 その2：住戸改善前後の高齢者の住まい方比較(1)	松本 和子，中國 真人，大庭 知子	学術講演梗概集[F-1]
2005	住戸改善・改修	公営住宅ストックの住戸改善に関する研究 その3：住戸改善前後の高齢者の住まい方比較(2)	大庭 知子，中國 真人，松本 和子	学術講演梗概集[F-1]
2006	住戸改善・改修	公営住宅ストックの住戸改善に関する研究-その8-：宇部市HS団地第2棟における住戸改善後の高齢者の住まい方その1	大庭 知子，中國 真人，松本 和子	日本建築学会中国支部研究報告集[29]
2006	住戸改善・改修	公営住宅ストックの住戸改善に関する研究-その9-：宇部市HS団地第2棟における住戸改善後の高齢者の住まい方その2	中國 真人，大庭 知子，松本 和子	日本建築学会中国支部研究報告集[29]
2006	住戸改善・改修	RC造2K型住戸における住戸改善前の高齢世帯の住まい方：公営住宅ストックの高齢世帯向け住戸改善に関する研究 その1	中國 真人，大庭 知子，佐々木 俊寿	日本建築学会計画系論文集[609]
2007	住戸改善・改修	公営住宅ストックの住戸改善に関する研究 その4：住戸改善前後の高齢者の住まい方比較(3)	大庭 知子，中國 真人	学術講演梗概集[F-1]
2008	住戸改善・改修	公営住宅ストックの住戸改善に関する研究-その11-：宇部市HS団地第3棟における住戸改善後の高齢者の住まい方その2	大庭 知子，中國 真人	日本建築学会中国支部研究報告集[31]
2008	住戸改善・改修	公営住宅ストックの住戸改善に関する研究-その10-：宇部市HS団地第3棟における住戸改善後の高齢者の住まい方その1	大庭 知子，中國 真人	日本建築学会中国支部研究報告集[31]
2009	住戸改善・改修	宇部市におけるRC造2K型住戸の1DKへの改修による高齢単身世帯の住まい方の変化：一公営住宅ストックの高齢世帯向け住戸改善に関する研究 その2	中國 真人，大庭 知子，佐々木 俊寿	日本建築学会計画系論文集[74(639)]
2009	住戸改善・改修	2DK型シルバーリフォーム住戸における高齢世帯の住まい方：一宇部市における公営住宅シルバーリフォーム事業の事例研究	大庭 知子，中國 真人，佐々木 俊寿	日本建築学会計画系論文集 [74(645)]
2010	住戸改善・改修	3DK型住戸における高齢世帯の住まい方と平面構成との適合性 一山口県営住宅の設備改善住戸を対象として	大庭 知子，中國 真人	日本建築学会技術報告集[16(34)]
2010	住戸改善・改修	宇部市におけるRC造2K型住戸の1DKへの改修による中高齢夫婦世帯の住まい方の変化：一公営住宅ストックの高齢世帯向け住戸改善に関する研究 その3	大庭 知子，中國 真人，佐々木 俊寿	日本建築学会計画系論文集 [75(649)]
2010	住戸改善・改修	3DK型住戸における高齢世帯の住まい方と平面構成との適合性 一山口県営住宅の設備改善住戸を対象として	大庭 知子，中國 真人	日本建築学会技術報告集[16(34)]
2010	住戸改善・改修	3DK型住戸における高齢世帯の住まい方と平面構成との適合性 一山口県営住宅の設備改善住戸を対象として	大庭 知子，中國 真人	日本建築学会技術報告集[16(34)]
2012	住戸改善・改修	公営・改良住宅の実態調査にもとづく類型特性に関する研究	石井 政雄，山田 悟史，大内 宏友	日本建築学会計画系論文集[77(680)]
2012	住戸改善・改修	小規模公営住宅のストック改善における高齢者の住まい方に配慮した住戸平面計画	大庭 知子，中國 真人	都市住宅学[76]

表 1-4-5 公営住宅における高齢者の近隣交流及び相互扶助に関する既往研究

発表年	分類	論文題名	著者	出典
1994	近隣交流 相互扶助	多世代混住型高齢者向け公営住宅の居住様式に関する研究：その1 居住形態と交流空間の形	野口 孝博，足達 富士夫， 船橋 拓寿	学術講演梗概集[E]
1994	近隣交流 相互扶助	多世代混住型高齢者向け公営住宅の居住様式に関する研究：その2 交流の生活と居住者意識	船橋 拓寿，足達 富士夫， 野口 孝博	学術講演梗概集[E]
1995	近隣交流 相互扶助	大阪府営住宅団地の高齢者の事故経験とコミュニティケアの可能性	馬場 昌子，住田 昌二， 碓田 智子	学術講演梗概集[F-1]
1997	近隣交流 相互扶助	高齢者向け集合住宅における居住者の交流生活と交流空間：道内シルバーハウジング事業による公営住宅の場合(高齢者(1))	沢 登茂美，野口 孝博， 眞嶋 二郎	日本建築学会北海道支部研究報告集 [70]
1997	近隣交流 相互扶助	高齢者向け集合住宅における居住者の交流生活と交流空間：北海道内シルバーハウジング事業による公営住宅の場合	松本 渉，野口 孝博，眞 嶋 二郎	学術講演梗概集[E-2]
1999	近隣交流 相互扶助	公営住宅の建て替えにともなう近隣関係の変化：高齢者ための豊かな集住環境に関する研究(6)	厳 平，横山 俊祐，海辺 真一郎	学術講演梗概集[E-2]
1999	近隣交流 相互扶助	異世代間交流からみた混在型シルバーハウジングと一般公営住宅の比較：高齢者のための豊かな集住環境に関する研究(7)	海辺 真一郎，横山 俊祐， 厳 平	学術講演梗概集[E-2]
2001	近隣交流 相互扶助	公営住宅の居住者構成とコミュニティ意識に関する研究：豊橋市営住宅3団地をケーススタディとして	横尾 忠信，三宅 醇，谷 武	学術講演梗概集[F-1]
2001	近隣交流 相互扶助	都営住宅における高齢化とコミュニティの維持・形成について	東京都住宅局開発調整部 住宅計画課	住宅[50(3)]
2002	近隣交流 相互扶助	公営住宅居住者の相互扶助活動及び清掃活動に対する意識の研究：平成11年名古屋市営住宅居住者調査結果による分析	谷 武，三宅 醇	都市計画. 別冊. 都市計画論文集[37]
2003	近隣交流 相互扶助	団地建替えプロセスにおけるコミュニティ・マネジメントの発展に関する考察：高齢社会における公団賃貸住宅団地の再生計画に関する研究(その2)	石井 祥一，延藤 安弘， 小林 秀樹，森永 良丙， 新井 信幸，渡辺 志保	学術講演梗概集[E-2]
2008	近隣交流 相互扶助	公営住宅居住者の相互扶助に対する意識調査	山本 泰弘，建部 謙治	学術講演梗概集[E-2]
2009	近隣交流 相互扶助	積雪地域の公営住宅における居住環境整備に関する研究：コミュニティ施設からみた公営住宅の冬の様子と使いやすさ	鳥山 香織，月館 敏栄	日本建築学会東北支部研究報告集. 計画 系[72]
2009	近隣交流 相互扶助	従前コミュニティの継続に向けた仕組みづくりの評価：市営H住宅建替事業にみる持続型コミュニティに関する実践的研究(その2)	黒木 宏一，寺川 政司， 横山 俊祐	学術講演梗概集[E-2]
2009	近隣交流 相互扶助	コミュニティ再生を目指した公営住宅建替の提案およびその方法	渡邊 健志，松島 史朗	学術講演梗概集[F-1]
2009	近隣交流 相互扶助	人口減少が進む公営住宅地区の居住者やコミュニティの変化：ニュータウンの公営住宅居住者の居住実態	佐藤 由美	都市計画. 別冊. 都市計画論文集 [44(3)]
2009	近隣交流 相互扶助	従前コミュニティの継続に向けた仕組みづくりの評価：市営H住宅建替事業にみる持続型コミュニティに関する実践的研究(その2)	黒木 宏一，寺川 政司， 横山 俊祐	学術講演梗概集[E-2]
2011	近隣交流 相互扶助	釧路町遺矢コレクティブハウジングに関する研究：居住者同士の交流状況の分析	前田 光也，大垣 直明	学術講演梗概集[F-1]

表 1-4-6 公営住宅の高齢者の在宅支援及びサービスに関する既往研究

発表年	分類	論文題名	著者	出典
1988	在宅支援・サービス	高齢者の地域福祉における公営住宅の役割に関する研究：(その2) 居住過程における居住者の高齢化・単身化と在宅福祉サービスの有用性	三村 浩史, 坂東 亜希子, リム ボン, 山本 善積	学術講演梗概集[F]
2003	在宅支援・サービス	公営住宅における高齢期グループリビングの支援方策：大阪府営門真御堂ふれあいハウジングを通しての考察	佐々木 伸子, 上野 勝代, 阿部 匡章	日本建築学会技術報告集[17]
2004	在宅支援・サービス	公営住宅における高齢者福祉サービスの連携に関する研究：シルバーハウジングの現状と今後の展開について	松岡 佳秀, 長谷川 雅浩	日本建築学会北海道支部研究報告集[77]
2006	在宅支援・サービス	大阪府営住宅における「ふれあいリビング」に関する研究	藤田 忍, 広沢 真佐子	日本建築学会近畿支部研究報告集, 計画系[46]
2006	在宅支援・サービス	大阪府営住宅における「ふれあいリビング」に関する研究：その2 利用者の評価	藤田 忍, 広沢 真佐子	学術講演梗概集[F-1]
2006	在宅支援・サービス	団地周辺の施設から提供される福祉サービスに関する研究	建部 謙治, 柘植 美孝	学術講演梗概集[F-1]
2009	在宅支援・サービス	住宅政策からみた高齢者居住支援	谷山 拓也	保健医療科学[58(2)]
2009	在宅支援・サービス	熊本市営住宅の立地状況に着目した高齢者支援サービスに関する研究	高瀬 貴大, 位寄 和久, 本間 里見	日本建築学会研究報告, 九州支部, 3, 計画系[48]
2009	在宅支援・サービス	熊本市営住宅の立地状況に着目した高齢者支援サービスに関する研究	高瀬 貴大, 位寄 和久, 本間 里見	学術講演梗概集[F-1]
2009	在宅支援・サービス	住宅政策からみた高齢者居住支援	谷山 拓也	保健医療科学[58(2)]
2010	在宅支援・サービス	都市内公営住宅の空き住戸を活用した高齢者の生活支援拠点に関する研究：神戸市における高齢者自立支援ひろばの取り組みを事例として	室崎 千重	学術講演梗概集[E-2]
2011	在宅支援・サービス	北海道の公営住宅における高齢者居住支援施策に関する調査研究	長谷川 雅浩, 松岡 佳秀, 黒澤 和隆	日本建築学会計画系論文集[76(659),]
2011	在宅支援・サービス	神戸市におけるあんしんすこやかルームに関する研究 その1：運営団体による評価について	下山 大樹, 藤田 忍, 山田 信博	日本建築学会近畿支部研究報告集, 計画系[51]
2011	在宅支援・サービス	神戸市におけるあんしんすこやかルームに関する研究 その2：運営団体による評価について	山田 信博, 藤田 忍, 下山 大樹	日本建築学会近畿支部研究報告集, 計画系[51]
2011	在宅支援・サービス	神戸市におけるあんしんすこやかルームに関する研究：-運営団体による評価について- その1	下山 大樹, 藤田 忍, 山田 信博	学術講演梗概集[F-1]
2011	在宅支援・サービス	神戸市におけるあんしんすこやかルームに関する研究 その2：運営団体による評価について	山田 信博, 藤田 忍, 下山 大樹	学術講演梗概集[F-1]
2012	在宅支援・サービス	高齢者向け公営住宅内の地域活動拠点および周辺地域における地域活動の活性化に関する研究：熊本県営健康団地とその周辺地域を対象として	早瀬 悠真, 川島 和彦, 吉野 祐太	学術講演梗概集2012
2013	在宅支援・サービス	公営住宅を活用した高齢者自立支援拠点に関する研究：兵庫県神戸市における「あんしんすこやかルーム」を中心として	山田 信博, 藤田 忍, 辻 壽一 [他], 下山 大樹	日本建築学会計画系論文集[78(687)]
2013	在宅支援・サービス	公営住宅を活用した地域支援活動拠点に関する研究：明舞団地における地域再生計画内の使用について	山田 信博, 藤田 忍	学術講演梗概集2013[]
2013	在宅支援・サービス	都営住宅における高齢者の孤立予防に向けた取り組みと他の組織との連携に関する研究	福島 忍	目白大学総合科学研究[9]
2014	在宅支援・サービス	都営住宅で展開されている高齢者サロンの運営の現状と課題	福島 忍	目白大学総合科学研究[10]

表 1-4-7 公営住宅における高齢者の施設計画・利用に関する既往研究

発表年	分類	論文題名	著者	出典
2000	施設計画・利用	室蘭市における高齢者対応施設の配置と市営住宅団地再整備の統合の提案	大坂谷 吉行, 斉藤 正輝	日本建築学会技術報告集[11]
2003	施設計画・利用	福祉施設を併設する公営住宅団地に関する研究 その1: 道内の高齢者福祉施設を併設する公営住宅団地の併設実態	松岡 佳秀, 福井 淳一, 長谷川 雅浩	日本建築学会北海道支部研究報告集[76]
2003	施設計画・利用	福祉施設を併設する公営住宅団地に関する研究 その1: 北海道における高齢者福祉施設を併設する公営住宅団地を事例として	松岡 佳秀, 長谷川 雅浩	学術講演梗概集[E-2]
2009	施設計画・利用	雪国の公営住宅における集会施設の雪対策に関する研究-北海道、青森県、新潟県の公営住宅を事例として	鳥山 香織, 月舘 敏栄	雪氷研究大会講演要旨集 [2009(0)]
2009	施設計画・利用	積雪地域の公営住宅における居住環境整備に関する研究: 冬季における集会施設の実態	鳥山 香織, 月舘 敏栄	学術講演梗概集[E-2]
2009	施設計画・利用	公営住宅における福祉的コンバージョンの研究: 公営住宅のグループホーム等の使用について	山田 信博, 藤田 忍, 辻 壽一	学術講演梗概集[F-1]
2010	施設計画・利用	雪国の公営住宅における集会施設の冬期利用実態: 北海道、青森県、新潟県の公営住宅を事例に	鳥山 香織, 月舘 敏栄	日本建築学会東北支部研究報告集, 計画系[73]
2010	施設計画・利用	福祉施設併設型公営住宅団地の空間構成と運用に関する研究	亀田 学, 神吉 紀世子, 高田 光雄, 安枝 英俊	学術講演梗概集[E-1]
2010	施設計画・利用	公営住宅の集会施設の使い方からみた雪対策の課題 その1: 雪国の公営住宅における集会施設の冬期利用実態に関する研究	鳥山 香織, 石鉢 幸子, 月舘 敏栄	学術講演梗概集[E-2]
2010	施設計画・利用	公営住宅の集会施設の使い方からみた雪対策の課題 その2: 雪国の公営住宅における集会施設の冬期利用実態に関する研究	石鉢 幸子, 鳥山 香織, 月舘 敏栄	学術講演梗概集[E-2]
2012	施設計画・利用	人口減少・高齢化期における公営住宅の活用に関する研究-地域再生計画に基づく公営住宅の目的外使用に着目して-	久保園 洋一, 瀬田 史彦	日本建築学会計画系論文集[77(682)]

表 1-4-8 公営住宅における高齢者向け住宅及びシェア居住に関する既往研究

発表年	分類	論文題名	著者	出典
1993	シルバーハウジング	“高齢者住宅”に関する研究(第3報): 愛知県営シルバーハウジング入居者の生活サポートシステムと生活関連施設	藤城 栄一, 加藤 まみ	金城学院大学論集, 家政学編[8]
1994	シルバーハウジング	高齢者向け公営住宅における夏期の温熱対応と居住性評価: シルバーハウジング「サンボエムひらかた」の場合	山口 雅子, 奥山 佳世	大阪城南女子短期大学研究紀要[28]
1998	シルバーハウジング	“高齢者住宅”に関する研究(第2報): 愛知県営シルバーハウジング入居者の階層特性と住宅評価	藤城 栄一, 加藤 まみ	金城学院大学論集, 家政学編[37]
2003	シルバーハウジング	コレクティブ居住が入居者のQOLに与える影響に関する研究--シルバーハウジングとの比較を通して	佐々木 伸子	住宅総合研究財団研究年報[30]
2004	シルバーハウジング	北海道内のシルバーハウジングの現状と課題	松岡 佳秀, 長谷川 雅浩	学術講演梗概集[E-2]
2010	シルバーハウジング	沖縄県那覇市安謝市営住宅におけるシルバーハウジングの実態と高齢者居住支援に関する研究	小柴 晃, 池田 孝之, 清水 肇	都市計画報告集[9-1(0)]
2009	シルバーハウジング	シルバーハウジングにおける高齢者の多様な支援の仕組みに関する研究-沖縄県那覇市安謝市営住宅を事例として-	小柴 晃, 池田 孝之, 清水 肇	日本建築学会計画系論文集[74(643)]
2001	コレクティブハウジング	コレクティブハウジング入居者の入居前意識に関する考察: 豊橋市営旭本町住宅入居予定者を事例として	藤根 六平, 加藤 彰一	学術講演梗概集[E-2]
2006	コレクティブハウジング	高齢者集合住宅に関する研究: コレクティブハウジングの事例を通して	関川 千尋, 櫻井 真由美, 末 美玉	京都教育大学紀要[109]
2011	コレクティブハウジング	釧路町遠矢コレクティブハウジングに関する研究: 釧路町都市建設課と居住者へのヒアリング調査の分析	前田 光也, 大垣 直明	藤女子大学QOL研究所紀要[6(1)]
2012	コレクティブハウジング	公営コレクティブハウジングにおける運営実態からみた高齢者の居住継続性に関する研究: 釧路町公営住宅遠矢団地の事例から	山本 梨加, 加藤 彰一, 毛利 志保	東海支部研究報告集[50]
1994	シェア居住	多世代混住型高齢者向け公営住宅の居住様式に関する研究: 音更・滝川・江別大森の公営住宅を事例として	松橋 拓寿, 足達 富士夫, 野口 孝博, 工藤 永穂	日本建築学会北海道支部研究報告集[67]
2012	シェア居住	進む高齢化と県営住宅の学生シェアハウス: 兵庫県型団地再生、明舞団地での取り組み	久保園 洋一	地域開発[576]

表 1-4-9 災害復興公営住宅における高齢者の生活環境に関する既往研究

分類	論文題名	著者	出典
災害復興	南芦屋浜災害復興公営住宅入居高齢者の住生活実態：災害復興公営住宅における高齢者の住生活に関する研究 その1	児玉 善郎，中山 布美子	日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系[39]
災害復興	南芦屋浜災害復興公営住宅入居高齢者に対する生活援助の実態とニーズ：災害復興公営住宅における高齢者の住生活に関する研究 その2	中山 布美子，児玉 善郎	日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系[39]
災害復興	災害復興公営住宅における高齢者の住生活に関する研究：#1 南芦屋浜復興公営住宅団地の入居者特性と入居に至る経緯	中山 布美子，児玉 善郎，塩崎 賢明	学術講演梗概集[F-1]
災害復興	災害復興公営住宅における高齢者の住生活に関する研究：#2 南芦屋浜復興公営住宅団地入居者の住生活実態	児玉 善郎，塩崎 賢明，中山 布美子	学術講演梗概集[F-1]
災害復興	パーソナル・ネットワークと地域コミュニティ-南芦屋浜震災復興公営団地におけるコミュニティ調査より	秋月 裕子，小浦 久子	都市住宅学[31]
災害復興	公営住宅におけるコレクティブハウジングのコミュニティ形成に関する研究 - ひょうご災害復興型住宅の入居後一年半の変化より -	大江 七恵，上野 勝代，佐々木 伸子	都市計画. 別冊. 都市計画論文集[35]
災害復興	パーソナル・ネットワークと地域コミュニティ-南芦屋浜震災復興公営団地におけるコミュニティ調査より	秋月 裕子，小浦 久子	都市住宅学 [2000(31)]
災害復興	復興住宅における高齢者支援システムの構築とその意味	一井 里映，平山 洋介	学術講演梗概集[F-1]
災害復興	災害復興公営住宅の居住者属性と居住実態に関する研究（その1）	塩崎 賢明，富谷 康	学術講演梗概集[F-1]
災害復興	災害復興公営住宅の居住者属性と居住実態に関する研究（その2）	富谷 康，塩崎 賢明	学術講演梗概集[F-1]
災害復興	復興住宅における高齢者支援システムの構築とその意味	一井 里映，平山 洋介	学術講演梗概集[F-1]
災害復興	阪神大震災復興公営住宅に暮らす高齢者の日常生活-神戸市郊外の復興住宅調査から	本岡 拓哉	人文地理学会大会 研究発表要旨 [2003(0)]
災害復興	高齢者向け公営コレクティブ住宅における住まい方の経年変化に関する研究: ひょうご復興コレクティブハウジング入居後4年半の継続調査より	佐々木 伸子，上野 勝代	都市住宅学[43]
災害復興	災害復興公営住宅団地における高齢者のコミュニティ形成に関する研究	榎原 佳代子，北後 明彦，室崎 益輝	日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系[43]
災害復興	災害復興公営住宅の立地条件に関する分析	越山 健治	学術講演梗概集[F-1]
災害復興	高齢者向け公営コレクティブ住宅における住まい方の経年変化に関する研究: ひょうご復興コレクティブハウジング入居後4年半の継続調査より	佐々木 伸子，上野 勝代	都市住宅学[2003(43)]
災害復興	復興公営住宅の類型と高齢者支援システム	一井 里映，平山 洋介	日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系[44]
災害復興	復興公営住宅の類型と高齢者支援システム	一井 里映，平山 洋介	学術講演梗概集[F-1]
災害復興	経年変化に見る災害復興公営住宅の居住者の属性と生活実態に関する研究	目黒 悦子，塩崎 賢明，堀田 祐三子	学術講演梗概集[F-1]
災害復興	豪雪・過疎・少子高齢の中での動向と問題点の考察：新潟県中越地震被災地の住宅再建に関する研究-I	深沢 大輔	学術講演梗概集[E-2]
災害復興	復興公営住宅の入居者の暮らしの変化(災害後プロセス(2))	上米良 洋介，平山 洋介	学術講演梗概集[F-1]
災害復興	石川県能登半島地震における被災者生活問題の実態把握と生活保障への課題：金沢大学能登半島地震学術調査部会(生活・住居・福祉班)による被災者への継続的な聴き取り調査から	井口 克郎	社会政策 [4(1)]
災害復興	災害復興公営住宅における世帯構成を考慮した住戸配置について：災害後の生きがいあるコミュニティ作りに向けて	岩本 裕史，真鍋 雅史，沼田 龍介，永野 康行	日本建築学会近畿支部研究報告集. 計画系[53]
災害復興	災害復興公営住宅における世帯構成を考慮した住戸配置について：災害後の生きがいあるコミュニティ作りに向けて	岩本 裕史，真鍋 雅史，沼田 龍介，永野 康行	学術講演梗概集 2013[]
災害復興	大槌町大ヶ口地区災害復興公営住宅における福祉住環境整備の状況と課題に関する研究	本間 大介，山田 義文	学術講演梗概集2014[]
災害復興	いわき市の災害公営住宅と周辺地区での聞き取り調査に基づくコミュニティの再建に向けた提案	千葉 亜希子，小増山 雅之	日本建築学会関東支部研究報告集 [85(Ⅱ)]
災害復興	地域施設との連携からみた大船渡市の災害公営住宅における集会所と支援員の役割に関する研究：大船渡市の5つの災害公営住宅に着目して	中島 美登子，奥平 早紀子，楠 鷹人，小沢 拓也，平尾 卓也，明神 優貴	日本建築学会四国支部研究報告集[15]

表 1-4-10 公営住宅の建て替えにおける高齢者の生活環境に関する既往研究

分類	論文題名	著者	出典
建て替え	高齢化社会に対応する公営住宅建替計画の事例研究：その1 県営M団地における地域社会資源との関わり方	石田 道孝，木下 茂徳， 関沢 勝一，宇杉 和夫， 柳沢 良一	学術講演梗概集[E]
建て替え	高齢化社会に対応する公営住宅建替計画の事例研究：その2 県営M団地・周辺地区住民の高齢化に対するニーズ	水内 誠，木下 茂徳， 関沢 勝一，石田 道孝，宇 杉 和夫	学術講演梗概集[E]
建て替え	都営住宅の建て替えに関わる高齢居住者の生活に関する考察	長田 裕子，大原 一興， 寺門 敏人	学術講演梗概集[E]
建て替え	高齢化社会に対応する公営住宅建替計画の事例研究：その1 県営M団地における地域社会資源との関わり方	石田 道孝，木下 茂徳， 関沢 勝一，宇杉 和夫， 柳沢 良一	学術講演梗概集[E]
建て替え	高齢化社会に対応する公営住宅建替計画の事例研究：その2 県営M団地・周辺地区住民の高齢化に対するニーズ	水内 誠，木下 茂徳， 関沢 勝一，石田 道孝，宇 杉 和夫	学術講演梗概集[E]
建て替え	都営住宅の建て替えによる高齢者の生活変化と諸問題	大原 一興，寺門 敏人	総合都市研究[39]
建て替え	建て替え予定公営住宅居住者の住要求：その4 高齢世帯の住要求	藤城 栄一，櫻井 のり子， 谷本 道子，杉山 尚美， 今村 敏雄	学術講演梗概集[E-2]
建て替え	建て替え公営住宅(県営東浦住宅)の高齢世帯の住要求	桜井 のり子，藤城 栄一， 谷本 道子[他]，今村 敏 雄，杉山 尚美	城学院大学論集. 家政学編[38]
建て替え	建て替え公営住宅(県営東浦住宅)の高齢世帯の住要求	桜井 のり子，藤城 栄一， 谷本 道子[他]，今村 敏 雄，杉山 尚美	金城学院大学論集. 家政学編[38]
建て替え	住民参加のワークショップによる高齢者住宅づくりの実践：市営旭町住宅建替計画を事例として	藤根 六平，加藤 彰一	学術講演梗概集[E-2]
建て替え	協同居住型高齢者住宅づくりのための住民参加ワークショップの考察：市営旭本町住宅建替計画を事例として	藤根 六平，加藤 彰一	東海支部研究報告集[39]
建て替え	高齢者の環境移行に関する研究：熊本市営H団地建替事例の考察	嶋渡 克顕，福田 由美子	日本建築学会中国支部研究報告集[25]
建て替え	連鎖的観点からみる高齢者の環境移行の考察：居住者参加型の公営住宅更新計画に関する研究(4)	嶋渡 克顕，福田 由美子， 西元 咲子	学術講演梗概集[E-2]
建て替え	高齢者の環境移行に関する研究：熊本市営H団地建替事例の考察	嶋渡 克顕，福田 由美子	日本建築学会中国支部研究報告集[25]
建て替え	郊外大規模団地の建替えがもたらす地域社会への影響：高齢社会における公団賃貸住宅団地の再生計画に関する研究(その1)	新井 信幸，延藤 安弘， 小林 秀樹，森永 良丙， 渡辺 志保，石井 祥一	学術講演梗概集[E-2]
建て替え	コレクティブ方式による市営住宅建替え計画に対する住民評価：豊橋市池上住宅を事例として	島本 寛之，加藤 彰一	学術講演梗概集[E-2]
建て替え	コレクティブ方式による市営住宅建替え計画に対する住民評価：豊橋市池上住宅を事例として その2	島本 寛之，加藤 彰一	学術講演梗概集[E-2]

表 1-4-11 公営住宅におけるその他分野に関する既往研究

分類	論文題名	著者	出典
単身高齢者	公営住宅団地における単身高齢者の居住実態：大阪府営住宅団地を対象として	碓田 智子，馬場 昌子，住田 昌二	日本建築学会北陸支部研究報告集[39]
単身高齢者	大阪府営住宅団地における高齢者の単身化と居住ニーズに関する研究	馬場 昌子，碓田 智子，住田 昌二	日本建築学会近畿支部研究報告集，計画系[36]
単身高齢者	公営住宅団地における単身高齢者の居住実態：大阪府営住宅団地を対象として	碓田 智子，馬場 昌子，住田 昌二	日本建築学会近畿支部研究報告集，計画系[39]
単身高齢者	大阪府営住宅団地における単身高齢者の居住ニーズに関する研究	馬場 昌子，碓田 智子，住田 昌二	学術講演梗概集[F-2]
単身高齢者	福井市及び大野市の公営住宅における高齢者を含む世帯の属性：公営住宅における高齢者単身世帯の発生過程に関する考察 その1	表野 聖子，玉置 伸二，山田 英代	学術講演梗概集[F-1]
単身高齢者	福井市及び大野市の公営住宅における高齢者単身世帯の発生過程：公営住宅における高齢者単身世帯の発生過程に関する考察 その2	山田 英代，玉置 伸二，表野 聖子	学術講演梗概集[F-1]
単身高齢者	公営住宅における高齢者単身世帯の発生過程について：福井市及び大野市におけるケース・スタディ	玉置 伸二，山田 英代，表野 聖子	日本建築学会北陸支部研究報告集[41]
単身高齢者	単身高齢者の地域活動・ボランティア活動への参加の促進に関する研究	福島 忍	目白大学総合科学研究[8]
地域活動	都営西台アパート団地における外出・通行の意識調査：高齢者・身障者の移動に関する建築計画的研究(1)	吉田 あこ，橋本 公克	学術講演梗概集[E]
地域活動	都営西台アパート団地における外出・通行の意識調査：高齢者・身障者の移動に関する建築計画的研究(2)	橋本 公克，吉田 あこ	学術講演梗概集[E]
地域活動	愛知県営住宅の自治会活動について	柘植 美孝，建部 謙治	東海支部研究報告集[45]
地域活動	愛知県営住宅の自治会活動について	柘植 美孝，建部 謙治	東海支部研究報告集[45]
親子居住	公営住宅世帯の親・子との居住形態：豊橋市における高齢者調査の分析(2)	河辺 伸浩，田中 勝，三宅 醇	学術講演梗概集[F]
親子居住	少子高齢化時代における親子近接別居，一千里ニュータウンの公営住宅と分譲マンションを題材として一	香川 貴志	人文地理学会大会 研究発表要旨[2009(0)]
住み替え	大空団地における住み替え実態と公営住宅の役割に関する考察	松村 博文，福井 淳一	日本建築学会北海道支部研究報告集[83]
住み替え	大空団地における住み替え実態と公営住宅の役割に関する考察	松村 博文，福井 淳一	学術講演梗概集[F-1]
地域特性	公営住宅の再整備計画に関する研究 その1：3都市の住宅事情(建築計画系)	松井 壽則，遠山 奈津子	日本建築学会東北支部研究報告集[60]
地域特性	豊橋市南栄町における住宅地形成の変遷と開発の方向性に関する研究	石田 匡一，松島 史朗	学術講演梗概集[F-1]
住宅需要算定	高齢者用公営住宅需要算定に関する一考察：豊川市におけるケーススタディ	三宅 醇	学術講演梗概集[F]
冬季居住性	青森市の公営住宅における雪対策と居住性に関する研究	鳥山 香織，月館 敏栄	日本建築学会東北支部研究報告集，計画系[70]
街なか居住	東北の地方都市における街なか居住の実態からみた政策課題(地方都市の中心市街地再編と「街なか居住」)	上村 康之，北原 啓司，福岡 優太	学術講演梗概集[F-1]
全国的な住宅特性	公営・改良住宅の実態調査にもとづく類型特性に関する研究	石井 政雄，山田 悟史，大内 宏友	日本建築学会計画系論文集[77(680)]

1-4-2. 高齢者の生活環境に関する研究

高齢者の生活環境に関する既往研究を表 1-4-12 に示す。高齢者の外出行動に関する研究は転居による居住地移動の視点から地域や施設の居住環境の違いを探り、外出行動及び人的交流の実態を比較し、在宅高齢者と施設居住者の地域環境との関わりの違いを明らかにした斎藤らの研究や、座りスペースを高齢者の外出行動をしやすくし、外出行動を促進するための一条件であることをあきらかにした大島らの研究等がある。

高齢者の施設利用に関する研究としては、高齢者を中心とした買物意識と行動特性を交通手段別に買物施設までの距離と満足率との関係性を分析した丁らの研究、高齢者の属性と利用店舗の規模・頻度等との関係性を踏まえた自宅・店舗間の距離に対する満足度と高齢者の食生活との関連性を把握した桶野の研究、過疎地における高齢者の買物行動及び利用施設から立地状況の関係性を把握した出口らの研究がある。また都市居住の高齢者のための住環境整備という視点から医療施設及び余暇関連施設を対象に施設利用構造を明らかにした浅沼らの一連の研究がある。

生活圏に関する研究としては、自立高齢者の生活利便性による住環境評価方法とその評価を見える化する方法の提案及び生活環境の現状や課題を明らかにした山岸らの研究や地方中核都市における福祉行政単位としての日常生活圏と高齢者の行動実態の日常生活圏を比較し、一中学校区を目安とする日常生活圏域設定の妥当性を明らかにした西野らの研究がある。

高齢者の地域生活に関する研究は住民主導によるまちづくりを通して活動への参加と高齢期の地域生活との関連性を捉えた井内らの一連の研究や、大都市、地方都市、農村地域に居住する高齢者の生活状況より、居住地区の特色を考慮しつつ高齢者の居住地区に対応した生活情報及び情報要求の特性を明らかにした井原の研究等がある。

表 1-4-12 高齢者の生活環境に関する既往研究

発表年	分類	論文題名	著者	出典
2000	外出行動	居住地域における高齢者の外出行動と人的交流に関する考察：在宅高齢者と施設居住者の比較研究	齋藤 芳徳，外山 義，鈴木 浩	日本建築学会計画系論文集[532]
2000	外出行動	居住地域における高齢者の外出行動と人的交流に関する考察：在宅高齢者と施設居住者の比較研究	齋藤 芳徳，外山 義，鈴木 浩	日本建築学会計画系論文集[532]
2001	外出行動	熊本市における高齢者の外出行動に関する研究：1984年PT調査原データを用いた分析	室永 芳久，両角 光男	日本建築学会計画系論文集[547]
2002	外出行動	熊本市における高齢者の外出行動の変化に関する研究：1984年及び1997年PT調査原データを用いた分析	室永 芳久，両角 光男	日本建築学会計画系論文集[553]
2003	外出行動	地区環境に応じた高齢者の外出行動の相違に関する事例研究：熊本市における外出活発地区・非活発地区の比較分析	室永 芳久，両角 光男	日本建築学会計画系論文集[566]
2003	外出行動	グループホーム居住痴呆性高齢者の地域生活の構造に関する研究：都市型グループホーム入居者の外出行動による事例的考察	絹川 麻里，外山 義，三浦 研	日本建築学会計画系論文集[564]
2003	外出行動	高齢者の外出行動と座りスペース利用に関する研究：品川区の場合	大島 秀明，天野 克也，浅沼 由紀，谷口 汎邦	日本建築学会計画系論文集[563]
2004	外出行動	高齢者の生活環境と外出行動の促進・抑制要因に関する研究：熊本市6事例の比較分析による考察	室永 芳久，両角 光男	日本建築学会計画系論文集[584]
2004	外出行動	2つの異なる地域環境における高齢者の散歩行動の比較分析：既成市街地と新興住宅地におけるケーススタディ	森 一彦，井上 昌子，奥田 夏子	日本建築学会計画系論文集[583]
2004	外出行動	高齢者の生活環境と外出行動の促進・抑制要因に関する研究：熊本市6事例の比較分析による考察	室永 芳久，両角 光男	日本建築学会計画系論文集[584]
2005	外出行動	外出行動が施設居住認知症高齢者の精神面に与える影響	絹川 麻里，濱田 泰子，三浦 研，高田 光雄	日本建築学会計画系論文集[592]
2006	外出行動	高齢者の外出行動と屋外での座りスペースに関する研究：長野県長野市の場合	柳瀬 亮太，服部 真依	日本建築学会計画系論文集[603]
2007	外出行動	高齢者のための歩行環境整備に関する研究：バリアの序列と日常的な外出行動での対処方法	竹嶋 祥夫	日本建築学会計画系論文集[611]
1996	施設利用	都市居住高齢者のかかりつけ医療施設の利用特性について：都市居住高齢者の地域施設利用構造に関する研究 その1	浅沼 由紀，谷口 汎邦，天野 克也	日本建築学会計画系論文集[488]
1997	施設利用	都市居住高齢者の生活特性と余暇関連施設の利用特性について：都市居住高齢者の地域施設利用構造に関する研究 その2	浅沼 由紀，谷口 汎邦，天野 克也	日本建築学会計画系論文集[492]
1998	施設利用	都市居住高齢者の余暇関連施設利用に影響を及ぼす施設特性について：都市居住高齢者の地域施設利用構造に関する研究 その3	浅沼 由紀，谷口 汎邦，天野 克也	日本建築学会計画系論文集[507]
2002	施設利用	買物不便が高齢者の食生活に与える影響とその対策：板橋地域における高齢者買物行動調査の結果分析	樋野 公宏	日本建築学会計画系論文集[556]
2009	施設利用	地方都市における消費者の買物意識と行動の分析	丁 育華，近藤 光男，渡辺 公次郎	日本建築学会計画系論文集[636]
2015	施設利用	高齢化率の高い過疎地における住民の外出行動調査に基づく買い物弱者の日常生活支援策の検討課題の抽出—三重県津市美杉町を対象に	出口 寛子，吉村 英裕	日本建築学会計画系論文集[711]
2001	生活圏	在宅療養高齢者の生活領域に関する考察：高齢者の閉じこもり現象について	王 青，寛 淳夫，長澤 泰	日本建築学会計画系論文集[546]
2013	生活圏	住宅地の生活利便性の評価による高齢者の暮らしの比較研究 ライフエリア法を用いた建築的市街地整備手法の基礎的研究（2）	山岸 輝樹，鈴木 雅之，広田 直行，服部 岑生	日本建築学会計画系論文集[686]
2014	生活圏	中学校区を基本とする日常生活圏域設定の妥当性検討—地方中核都市における高齢者福祉行政単位と高齢者の行動実態との比較考察—	西野 辰哉，大森 数馬	日本建築学会計画系論文集[699]
2001	地域生活	まちづくり活動への参加と高齢期の地域生活に関する考察：高齢期における地域生活に関する研究 その1	井上 由起子，大原 一興，小滝 一正	日本建築学会計画系論文集[547]
2002	地域生活	地域高齢者の日常生活における生活要求と情報要求の特性：地域を考慮した高齢者の生活情報環境の形成のための基礎的研究	井原 徹	日本建築学会計画系論文集[558]
2003	地域生活	まちづくり活動への参加と地域生活の変容に関する考察：高齢期における地域生活に関する研究 その2	井上 由起子，大原 一興，小滝 一正	日本建築学会計画系論文集[565]
2005	地域生活	住民によるケアサービスと住宅の地域への開放化に関する考察：高齢期における地域生活に関する研究 その3	大原 一興	日本建築学会計画系論文集[587]

1-4-3. 戸山ハイツに関する研究

戸山ハイツに関する既往研究を表 1-4-13 に示す。戸山ハイツに関する研究は、1970 年代に行われた建替え事業に関する研究より始まった。この建替え事業は世間でも大々的に取り上げられており、日経アーキテクチャーや住宅などの雑誌により、その事業概要が伝えられた。研究については、事業の側面から分析した片方他による研究と有賀他による建替え前後における居住者構造の変化と近隣関係の変化についての研究が行われている。当時から居住者の高齢化は著しく、近隣関係についても住棟形式によりつきあいの差がみられ、また建替えにより居住地間の距離が広がった場合のつきあいの変化を明らかにされている。

建替えから約 10 年が経過した時点で、佐藤によるその居住実態、特に高齢者の居室内での住まい方の研究がなされた。高齢者の健康状態が悪いと独立性の高い部屋を確保する必要があり、来客時にも高齢者専用の逃げ場となる部屋の重要性が提示されている。

1990 年代後半からは亀山による戸山ハイツの土地性を空間と歴史からみた研究が行われている。

表 1-4-13 戸山ハイツに関する既往研究

発表年	分類	論文題名	著者	出典
1974	戸山ハイツ	住民の町づくり組織と要求に関する研究—戸山ハイツ建替え事業の場合—その1 住民組織について—	片方 信也, 高田 覚, 入江田 吉仁	日本建築学会大会学術講演梗概集[49]
1974	戸山ハイツ	住民の町づくり組織と要求に関する研究—戸山ハイツ建替え事業の場合—その2 問題別住民要求の分析—	片方 信也, 高田 覚, 入江田 吉仁	日本建築学会大会学術講演梗概集[49]
1974	戸山ハイツ	住民の町づくり組織と要求に関する研究—戸山ハイツ建替え事業の場合—その3 建替後の住民の評価—	片方 信也, 高田 覚, 入江田 吉仁	日本建築学会大会学術講演梗概集[49]
1979	戸山ハイツ	建て替え事業を経た老人の近隣関係—戸山ハイツにおける実態とその考察—	有賀幸子 窪田史子	日本女子大学家政学部住居学科 昭和54年度 卒業論文
1987	戸山ハイツ	高齢者の住まい方—戸山ハイツにおける居住実態—	佐藤実佐子	日本女子大学家政学部住居学科 昭和62年度 卒業論文
1998	戸山ハイツ	戸山における歴史的空間要素の継承と変容に関する考察	亀山直央	東京理科大学工学部建築学科 平成10年度 卒業論文
2000	戸山ハイツ	戸山ハイツにおける高齢者居住の消費行動に関する研究	上田佳子	2000年度 大妻女子大学 家政学部被服学科 卒業論文
2000	戸山ハイツ	戸山ハイツにおける高齢者のコミュニティ活動に関する研究	根本裕子	2000年度 大妻女子大学 家政学部被服学科 卒業論文
2000	戸山ハイツ	高齢居住に対するバリアフリーの実態調査 —ケーススタディ: 戸山ハイツ—	仙北谷恵	2000年度 大妻女子大学 家政学部被服学科 卒業論文
2000	戸山ハイツ	戸山ハイツにおける世帯構成から見た高齢者の近隣生活の実態と課題について	瀧本早苗	2000年度 日本女子大学 家政学部住居学科 卒業論文
2000	戸山ハイツ	都営住宅の歴史的考察からみた“戸山ハイツ”の課題について	土屋陽子	2000年度 日本女子大学 家政学部住居学科 卒業論文

1-4-4. 本研究の位置づけ

公営住宅に関する既往研究は、全国的な問題把握や住戸の改善、用途転用による活用手法、外国人居住実態に関するものであり、居住者の住まい及び生活を周辺地域含めて包括的に把握し、公営住宅の居住環境整備につなげているものは見当たらない。また高齢者の生活環境という視点でみても、地域における施設環境の変化と共に利用実態を多角的な視点から分析している研究事例は見当たらない。

本研究は住宅改修や継続居住実態を把握している点は、既往研究と共通する点もあるが、一つの公営住宅を対象を絞り、その地域性を含め包括的に高齢者の居住環境について生活行為及び住まいを把握し、ハード及びソフト両面から実態を明らかにしていることが特色である。特に継続的に高齢者の居住実態を調査し、高齢者の身体状態や家族構成、生活行為、住まい方の経年変化を把握し、長期居住に必要な要件を抽出している点は独創的で大きな特色といえる。

生活は表 1-4-14 のとおり、総務省における社会生活基本調査において、一次活動、二次活動、三次活動に分類され、NHK 生活時間調査において、必需行動、拘束行動、自由行動に分類されている。本研究においては高齢者の生活を包括的に把握するために、これら二つの基準を統合し、住まいにおける行為と外出や交流を伴う住戸外の行為を取り上げ、分析を行う。さらにアンケート調査および対面による聞き取り調査を実施し、高齢者の生活実態の傾向を把握すると共に、より具体的な事例も把握している点は、大きな特徴といえる。

表 1-4-14 生活行為に関する分類

NHK生活時間調査			総務省 社会生活基本調査		本研究	
大分類	中分類	小分類	分類	内容	内容	外出
必需行動	睡眠	睡眠	1 次活動	睡眠	睡眠	
	食事	食事		食事	食事	
	身のまわりの用事	身のまわりの用事		身の回りの用事	身のまわりの用事	
拘束行動	療養・静養	療養・静養	2 次活動		医者に行く、治療を受ける	通院
	仕事関連	仕事		仕事(収入を伴う仕事)	仕事	※
		仕事のつきあい			仕事のつきあい	※
	学業	授業・学内の活動		学業(学生が学校の授業やそれに関連して行う学習活動)	授業・学内の活動	
		学校外の学習			学校外の学習	
	家事	炊事・掃除・洗濯		家事	炊事・掃除・洗濯	
		買い物		買い物	買い物	買い物
		子どもの世話		育児	子どもの世話	
		家庭雑事(整理・片付け、銀行・役所に行く、子ども以外の家族の世話・介護・看病)		介護・看護 (入浴・屋内の移動・食事等の手助け)	整理・片付け、銀行・役所に行く、子ども以外の家族の世話・介護・看病	銀行・役所
	通院	通勤		通勤・通学	通勤	※
	通学	通学			通学	※
	社会参加	社会参加			PTA、地域の行事・会合への参加、冠婚葬祭、ボランティア活動	社会活動
自由行動	会話・交際	会話・交際	3 次活動	交際・付き合い	会話・交際	会話・交際
	スポーツ	スポーツ		スポーツ	スポーツ	スポーツ
	レジャー活動	行楽・散策		趣味・娯楽	行楽・散策	散歩
		趣味・娯楽・教養			趣味・娯楽・教養・学習・研究(「学業」以外)	趣味
		趣味・娯楽・教養のインターネット				
	マスメディア接触	テレビ		テレビ・ラジオ・新聞・雑誌	テレビ・ラジオ・新聞・雑誌・本	
		ビデオ・HDD・DVD				
		ラジオ				
		新聞				
		雑誌・マンガ・本				
		CD・テープ			CD・テープ	
	休息	休息		休養・くつろぎ	休息	
				移動(「通勤・通学」を除く)	移動(「通勤・通学」を除く)	
				受診・療養		
				社会的活動		
				学習・研究(「学業」以外)		
その他	その他・不明	その他・不明		その他		

※ 仕事、仕事のつきあいは外出を伴うが高齢者は未就業が多いため対象外とする

1-5. 論文の構成

1-5-1. 論文構成

本研究は5章で構成され、論文構成は図1-5-1に示すとおりである。

第1章では研究の背景を述べ、既往研究のレビューを通して本研究の位置づけを明らかにした上で、本研究で取り上げる公営住宅及び都営住宅の概要を説明し、本研究の目的について述べている。更に各章の分析に用いた調査概要を示す。

第2章では、調査対象地である戸山ハイツについて、戦後からの歴史を住宅計画及び施設計画の視点より明らかにし、現在の戸山ハイツにおける原点を探り、同時に居住者構造の変化を追うことで、人口構造に関する課題点を明らかにする。

第3章では高齢者の住宅改善の実態として、住宅改善に関わる公的制度の変遷を高齢者の利用実態と共に明らかにし、公的制度利用上の課題を抽出する。さらに高齢者の住宅改善の実態について、改善場所及び理由より把握し、制度内容を検証する。また高齢者の住まい方の実態として、都営住宅における高齢者の就寝、食事、日中の居場所について、高齢者のライフヒストリー及び身体状態の弱体化より明らかにする。また住宅内の生活用品の状況、高齢者の清掃や整理片付けの実態、生活用品に対する意識を把握することで、住宅内居住環境整備に必要な要件を考察する。

第4章では施設利用の実態として、地域環境の変化とともに、高齢者の食生活及び外出行動の変化を明らかにする。外出行動としては買物や通院、趣味等のサークル活動状況を把握する。また社会活動としての自治会活動状況や団地内に配置された子ども向け施設の利用状況を把握し、更に戸山ハイツ内には都市計画公園や地域施設が配置されていることから、これら利用状況についても把握し、戸山ハイツが都市における公営住宅団地として求められる要件を周辺地域環境も含めて考察する。

第5章では結論として、第2章から第4章までに得られた結果をまとめ、公営住宅整備の今後に向けた提言とする。

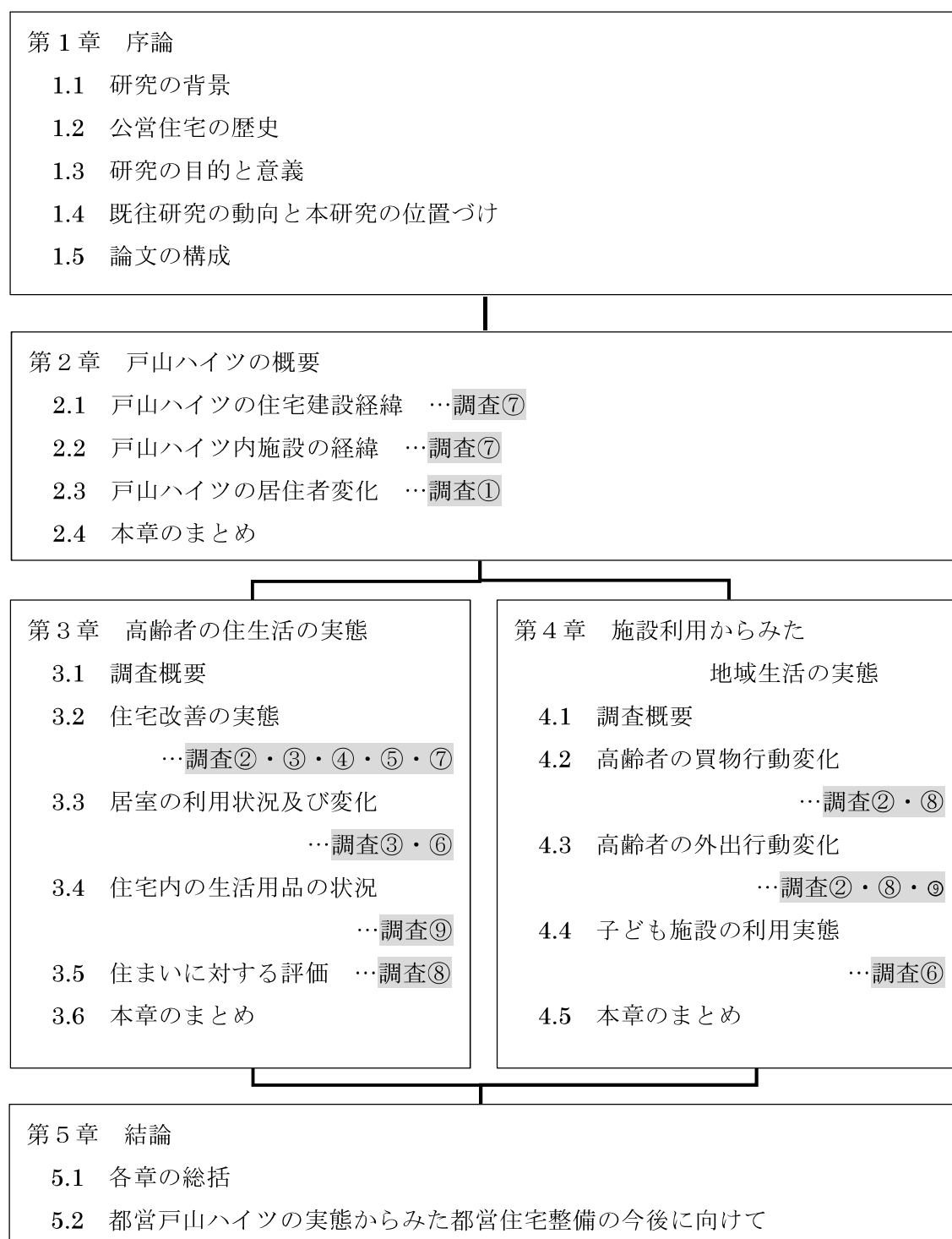


図 1-5-1 本研究の論文構成

1-5-2. 調査概要

調査対象は東京都新宿区戸山2丁目の戸山ハイツの1、2号棟の公務員住宅を除く3号棟から35号棟である。調査は戸山ハイツに居住する高齢者を対象に2000年から2014年にかけて合計7回行った。詳細を表1-5-1に示す。

住民基本台帳調査（調査①）は戸山ハイツ居住者の人口構造及び世帯構成を把握することを目的に2000年5月下旬から6月中旬にかけて実施した。新宿区役所において戸山ハイツ3号棟から35号棟を対象に居住者の性別、生年月日を調査した。

第1回アンケート調査（調査②）は都営戸山ハイツに居住する高齢者の食生活、近隣関係、地域活動状況、介護保険利用状況等を把握することを目的に2000年8月に実施した。対象者は調査①で明らかになった3102世帯6863名から抽出した65歳以上の居住者のいる1565世帯2052名とし、配布は直接訪問及び留置き、回収は直接訪問及び郵送とした。対象者2052名のうち1230名（78.6%）にアンケートを配布することができ、このうち683名（55.5%）の回収が得られた。

第1回ヒアリング・観察調査（調査③）は住戸内の住まい方及び住宅改修状況を把握することを目的に2001年8月下旬から9月上旬に実施した。調査②時に同意が得られた高齢者37名を対象に、事前に調査主旨の説明と調査日時設定のため電話によるアポイントを行った結果、了解を得られた17名を対象とした。

第2回アンケート調査（調査④）は住宅改修の実態及び利用公的制度を把握することを目的に2003年10月下旬から11月下旬にかけて実施した。対象者は住民基本台帳から抽出した75歳以上の高齢者577名、配布は直接訪問及び留置き、回収は直接訪問及び郵送とした。調査票は484名に配布、153名（回収率31.6%）の回収が得られた。

第2回ヒアリング・観察調査（調査⑤）は調査③の継続調査として、住まい方及び住宅改修の変化を把握することを目的に2013年4月下旬に実施した。調査③の回答者17名のうち了解の得られた3名を対象とすることができた。

第3回ヒアリング・観察調査（調査⑥）は子ども施設の利用実態を把握することを目的に2013年8月から2014年1月下旬に実施した。対象は戸山ハイツ内に位置する5つのこども園、幼稚園、保育園のうち、調査の了承が得られた戸山第一こども園及び戸山第二保育園とした。

第4回ヒアリング調査（調査⑦）は戸山ハイツにおける平屋期の住まい方及び住宅改修状況、店舗状況を把握することを目的に2013年8月から10月に実施した。対象は平屋期からの戸山ハイツ居住者4名である。

第3回アンケート調査（調査⑧）は食生活、近隣関係、地域活動状況、介護保険利用状況、住宅改善状況等を把握することを目的に2013年12月から2014年1月に実施した。対象者は自治会の了解が得られた都営戸山ハイツ11～18号棟に居住する高齢者とし、配布は直接訪問及び留置き、回収は直接訪問及び郵送、調査票は279名（回収率47.0%）の回収が得られた。

第4回アンケート調査（調査⑨）は地域活動状況、住宅内の生活用品の状況、住宅改修及び利用公

的制度の実態を把握することを目的に2014年7月から8月に実施した。対象者は自治会の了解の得られた19～26,34,35号棟に居住する高齢者とし、配布は直接訪問及び留置き、回収は直接訪問及び郵送、調査票は259名（回収率36.7%）の回収が得られた。

表 1-5-1 調査方法の概要

調査① 住民基本台帳調査			
目的	戸山ハイツ居住者の人口構造、世帯構成の把握		
対象	東京都新宿区戸山二丁目 3 番地から 35 番地までの居住者 6863 名		
方法	新宿区役所において住民基本台帳を転記		
期間	2000 年 5 月下旬から 6 月中旬		
内容	性別・生年月日		
調査② 第1回アンケート調査			
目的	戸山ハイツに居住する高齢者の生活実態の把握		
対象	調査①の結果より抽出した 65 才以上の居住者のいる 1565 世帯 2052 名		
方法	直接訪問によるアンケート配布及び回収、留守宅は留置き配布、郵送回収		
期間	2000 年 8 月上旬から 8 月下旬	配布・回収	配布 1230 名、回収 683 名、回収率 55.5%
内容	基本属性(年齢、性別、身体状態、外出時の歩行状況、要介護度、家族構成、入居年、就業状況)、介護認定(申請意向、結果、利用サービス)、食生活(買物場所、買物頻度、食料等の調達方法、食事の用意方法)、外出頻度及び利用交通手段(通院、高齢者施設、公園等)状況、近隣関係(緊急時に頼れる人の有無及び属性)、福祉サービス利用状況、介護認定(申請意向、結果、利用サービス)、地域活動状況(自治会活動、老人クラブ、セミナー、趣味グループ、健康・スポーツの参加状況)、住まいに対する評価、戸山ハイツの好きな点及び不満点		
調査③ 第1回ヒアリング・観察調査			
目的	戸山ハイツに居住する高齢者の住まい方、住宅改修の把握		
対象	調査②時に調査の同意の得られた高齢者 17 名		
方法	対象者の自宅にてヒアリング及び観察、写真撮影を調査員 2 名 1 組で実施(2 時間)		
期間	2001 年 8 月下旬から 9 月上旬		
内容	ヒアリング(基本属性、歩行状況、居住歴、1 日の生活の流れ、改修状況、生活圏) 観察(家具・家電の配置、食事・就寝・休息・日中の居場所)		
調査④ 第2回アンケート調査			
目的	戸山ハイツに居住する後期高齢者の身体状況、住宅改修状況、利用公的制度の把握		
対象	住民基本台帳より抽出した戸山ハイツ居住後期高齢者のいる 484 世帯		
方法	直接訪問し、聞き取りによりアンケートを回答		
期間	2003 年 10 月下旬から 11 月下旬	回収状況	対象:460 名、回収 153 名、回収率 33.3%
内容	基本属性(年齢、性別、身体状態等)、住宅改修状況(改修箇所、利用制度)、要介護認定及び介護保険サービス利用状況		
調査⑤ 第2回ヒアリング・観察調査			
目的	戸山ハイツに居住する高齢者の住まい方、住宅改修の変化を把握		
対象	調査③回答者のうち、連絡のとれた 3 名		
方法	対象者の自宅にてヒアリング及び観察、写真撮影を調査員 1 名で実施(2 時間)		
期間	2013 年 4 月下旬		
内容	ヒアリング(基本属性、歩行状況、居住歴、1 日の生活の流れ、改修状況、生活圏) 観察(家具・家電の配置、食事・就寝・休息・日中の居場所)		

表 1-5-1 調査方法の概要（続き）

調査⑥ 第3回ヒアリング・観察調査			
目的	戸山ハイツ内にあるこども施設の利用実態の把握		
対象	戸山ハイツ内に位置するこども園、保育園、幼稚園合計 5 園のうち、了解の得られた戸山第一こども園及び戸山第二保育園		
方法	園長及び各クラス担任の保育士へのヒアリング調査を実施するとともに、各園において子どもの遊び行為についての観察調査を実施		
期間	【戸山第一こども園】 ・ヒアリング:2013 年 8 月 2 日、12 月 11 日 ・観察:2013 年 10 月 16 日、10 月 17 日、11 月 20 日、12 月 11 日 【戸山第二保育園】 ・ヒアリング:2013 年 8 月 23 日、12 月 5 日 ・観察:2013 年 11 月 6 日、11 月 13 日、12 月 5 日、2014 年 1 月 9 日		
内容	ヒアリング(利用者属性、戸山地区における園外保育(目的、利用状況、保育への影響)、戸山地区と地域施設・地域住民との関わり(現状、保育への影響)) 観察(園外保育における子どもの遊び行為、園内における子どもの遊び行為(園外保育との違い))		
調査⑦ 第4回ヒアリング・観察調査			
目的	平屋期における戸山ハイツの住まい方、住宅改修の変化、店舗状況を把握		
対象	戸山ハイツに居住する 4 名		
方法	対象者の自宅にてヒアリングを調査員 1 名で実施(1 時間)		
期間	2013 年 8 月 5 日、10 月 16 日、10 月 23 日		
内容	ヒアリング(平屋住宅の生活環境及び住まい方、住宅の増改築の状況、平屋住宅期の店舗営業の経緯)		
調査⑧ 第3回アンケート調査			
目的	戸山ハイツに居住する高齢者の生活実態の把握		
対象	戸山ハイツ 11～18 号棟に居住する高齢者(65 才以上の居住者を特定できなかったため、全 601 世帯を対象とし、65 才以上の居住者がいる場合のみ回答)		
方法	直接訪問によるアンケート配布及び回収、留守宅は留置き配布、郵送回収		
期間	2013 年 12 月上旬から 2014 年 1 月下旬	配布・回収	配布 594 名、回収 279 名、回収率 47.0%
内容	基本属性(年齢、性別、身体状態、外出時の歩行状況、要介護度、家族構成、入居年、就業状況)、介護認定(申請意向、結果、利用サービス)、食生活(買物場所、買物頻度、食料等の調達方法)、通院頻度及び利用交通手段、地域施設の利用状況、近隣関係(緊急時に頼れる人の有無及び属性)、福祉サービス利用状況、介護認定(申請意向、結果、利用サービス)、地域活動状況(自治会活動、高齢者クラブ、セミナー、趣味グループ、健康・スポーツの参加状況)、生活環境の変化(買物利便性、自然環境、近隣関係、自治活動、安全性)、住戸の改善状況(トイレ、浴室、台所、居室の床・壁・収納)、住戸に対する評価、周辺環境に対する評価、戸山ハイツへの要望、戸山ハイツの好きな点及び不満点		
調査⑨ 第4回アンケート調査			
目的	戸山ハイツに居住する高齢者の身体状況、住宅改修状況、利用公的制度の把握		
対象	戸山ハイツ 19～26,34,35 号棟に居住する高齢者(65 才以上の居住者を特定できなかったため、全 807 世帯を対象とし、65 才以上の居住者がいる場合のみ回答)		
方法	直接訪問によるアンケート配布及び回収、留守宅は留置き配布、郵送回収		
期間	2014 年 7 月下旬から 8 月下旬	配布・回収	配布 706 名、回収 259 名、回収率 36.7%
内容	基本属性(年齢、性別、身体状態、外出時の歩行状況、自宅内の移動状況、要介護度、家族構成、入居年、就業状況)、介護認定(申請意向、結果、利用サービス)、食生活(買物頻度、食料等の調達方法、買物時の交通手段)、通院状況(頻度、通院エリア、利用交通手段)、近隣関係(緊急時に頼れる人の有無及び属性)、介護認定(申請意向、結果、申請のきっかけ)、地域活動状況、住戸の改善状況(玄関、トイレ、浴室、台所、居室、収納)、改善時の利用公的サービス、改善時の相談相手、改善により良くなった点及び不具合、改善希望、住宅内の生活用品の状況(困っていること、家の中の生活用品の状態、生活用品が出しっぱなしの理由、出しっぱなしになっている生活用品、片づけで困っていること)、生活用品に対する習慣、衣類の衣替え及び処分頻度、整理希望及び整理方法希望、暮らしの中で困っていること及び改善したいこと		

第2章 戸山ハイツの概要

- 2-1. 戸山ハイツの住宅建設経緯
- 2-2. 戸山ハイツ内施設の経緯
- 2-3. 戸山ハイツの居住者変化
- 2-4. 本章のまとめ

2-1. 戸山ハイツの住宅建設経緯

当時の状況について概観する上で、文献 1～4 を参照し、また当時を知る居住者へのヒアリング（調査⑤）を参考にした。

2-1-1. 平屋住宅期

(1) 住宅の建設状況

戸山ハイツは現在の東京都新宿区戸山 2 丁目している。この土地は江戸時代、尾張徳川家の下屋敷で、明治に入り陸軍の各種学校用地となっており、第 2 次世界大戦中に都市計画公園の決定がなされていたが、GHQ の提唱により米軍の野戦兵舎用の払下げ資材を主建材とし、越冬応急住宅が建設された。文献 1 によると都市計画公園として計画されていた敷地は 246,922.5 m²あり、この敷地の約 4 割にあたる 109,520 m²に平屋建て住宅が 1,052 戸建設された（図 2-1-1）。1,052 戸から構成されていた住戸は 8 つにグルーピングされ、それぞれ「○号地」と呼ばれ、それぞれ管理人がおかれ管理されていた。



図 2-1-1 平屋住宅期の戸山ハイツ 住宅配置および地区構成

文献 1 によると住宅は 3 種類が建設され、9 坪の 2 戸建て住宅（2P 型）が 469 棟 938 戸、13.5 坪の 2 戸建て住宅（2S 型）が 29 棟 58 戸、13.5 坪の 1 戸建て住宅（1S 型）が 56 棟 56 戸建設された（表 2-1-1）。全ての住戸は米軍の野戦兵舎資材であったため、単位がフィートであった。そのため、1 戸あたりの寸法は 2P 型で 16×20 フィート（4.8768×6.096 メートル）、1S 型及び 2S 型で 24×20 フィート（7.3152×6.096 メートル）と、元来の日本の住宅様式とは異なる規格となっていた（図 2-1-2）。

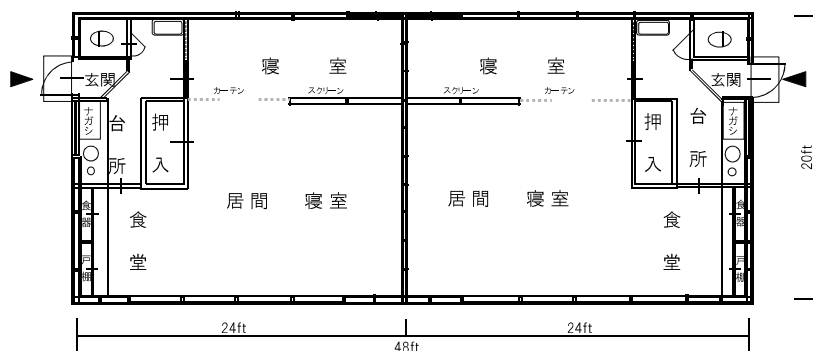
構造は木造で、石綿・鉄板・スレート葺きであり、各住戸には水洗便所が 1 個、水洗 1 個、電気 4 灯、ガス 2 口が設けられた。ヒアリングによると住宅内にはガラスの窓はなく、また床も張られておらず、「根太が剥き出しになっていたので、穴がボコボコと開いていた」状態であったため、入居後、居住者自らが床板を張り、適宜、畳を張り、内装を整えたそうである。ただし寸法がフィート単位であったため、「畳を切ったり、畳が足りない部分は板張りとは組み合わせる」など、工夫して室内をつくりあげていった。家賃は 2P 型が 750 円、1S 型及び 2S 型は 1080 円に設定された（1948 年の国家公務員大卒初任給は 2990 円）。ヒアリングによると、居住者は大学教授や国家公務員など高給の居住者が多かったようである。

表 2-1-1 平屋建て住宅の建築概要

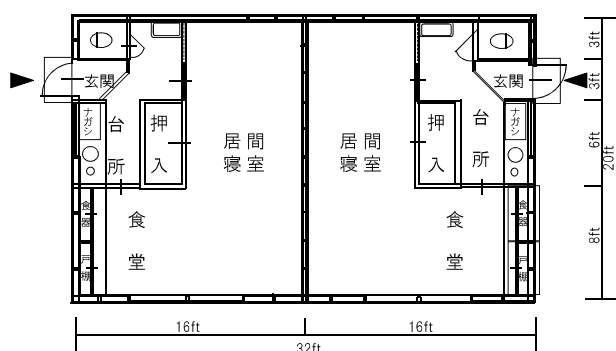
型	戸数 (戸)	棟数 (棟)	面積		家賃 (円)	構造	洋風・木造平屋建・石綿・鉄板・スレート葺き	
			(㎡)	(坪)		設備	水道	水洗 2個/戸
2P型	938	469	29.7	9.0	750		電気	4灯/戸
2S型	58	29	44.6	13.5	1080		ガス	2口/戸
1S型	56	56	44.6	13.5	1080		便所	水洗 1穴/戸
計	1052	554	-	-	-			

出典：放出（戸山ハイツ）工事概要 1949.5 東京都建築局

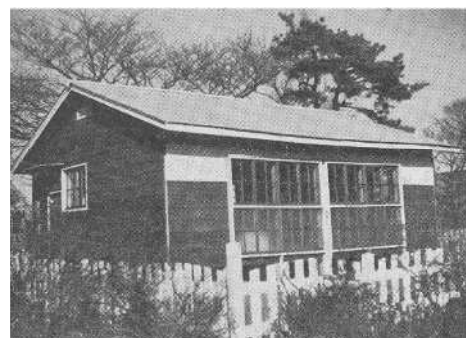
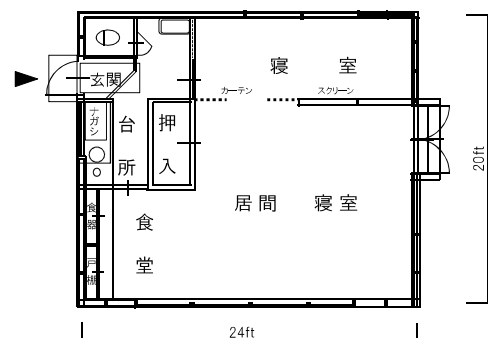
■ 2 S 型



■ 2 P 型



■ 1 S 型



出典：新建築 1949 年 6 月号、新建築社

図 2-1-2 平屋建て期の住宅プランおよび外観写真

(2) 入居状況

資料 1 によると住宅は 1,052 戸建設され、入居は抽選によって決定された。第一回の抽選は表 2-1-2 のとおり、1948 年 12 月に実施され、受付戸数 1,000 戸に対し、34,999 世帯（倍率 35 倍）が申し込んだ。抽選は全部で 3 回行われ、抽選の対象者とは別枠で管理人用住戸は 8 戸あった。ヒアリングによると管理人は東京都建築局の職員が選ばれ、入居していたようである。

住宅の申し込み及び入居世帯数を表 2-1-3 に示す。申し込んだ世帯の家族人数としては 3 人家族が最も多く、ついで 4 人家族、2 人家族と続いた。6 人以上家族も 4,927 人（申込者 34,999 人の 14.1%）もあり、家族人数の多い世帯も少なくはなかった。実際に入居できた世帯は 3 人家族 287 世帯、2 人家族 208 世帯、4 人家族 202 世帯が中心であった。申込世帯に家族人数が多いものがいたように、入居世帯についても 6 人以上は 168 世帯にのぼり、10 人家族や 12 人家族まで存在していた。家族人数により、住宅種別が割り当てられ、小さめの P 型には 2～5 人家族及び 6 人家族の 55 名が、S 型には 6 人家族の 28 名及び 7 から 12 人家族が入居した。入居後数年を経過して各入居者の家族構成は大きく変わり、殆どの子供の世帯では 2,3 人の子どもが生まれ、入居当時は 9 坪の家で間に合っていたものが狭くて暮し難くなっていたようである。ヒアリングによると、P 型住宅においても、子どもが 5～6 人いる家族が暮らしており、9 坪の住宅では手狭であったと予想される。

表 2-1-2 平屋住宅の申込状況

抽選 年月日	申込 受付 戸数	申込 総数	当選 倍率	備考
1948年 12月2日	1000	34999	35	他に補助管理人用 として7戸
1949年 4月8日	44	約 13000	295	他に管理人用 として1戸
1949年 5月2日	33	9150	277	第1回入居決定者中の 辞退者によって生じた 空家の再抽選

表 2-1-3 平屋住宅の申込・入居世帯数

(世帯)							
家族 人数	2人	3人	4人	5人	6人	7人 以上	計
申込 者数	7276	9912	7887	4997	2687	2240	34999
入居者 世帯数	208	287	202	135	83	85	1000
住宅 種別 割当	P型				S型		
	208	287	202	135	55	28	85

出典：放出（戸山ハイツ）工事概要 1949.5 東京都建築局

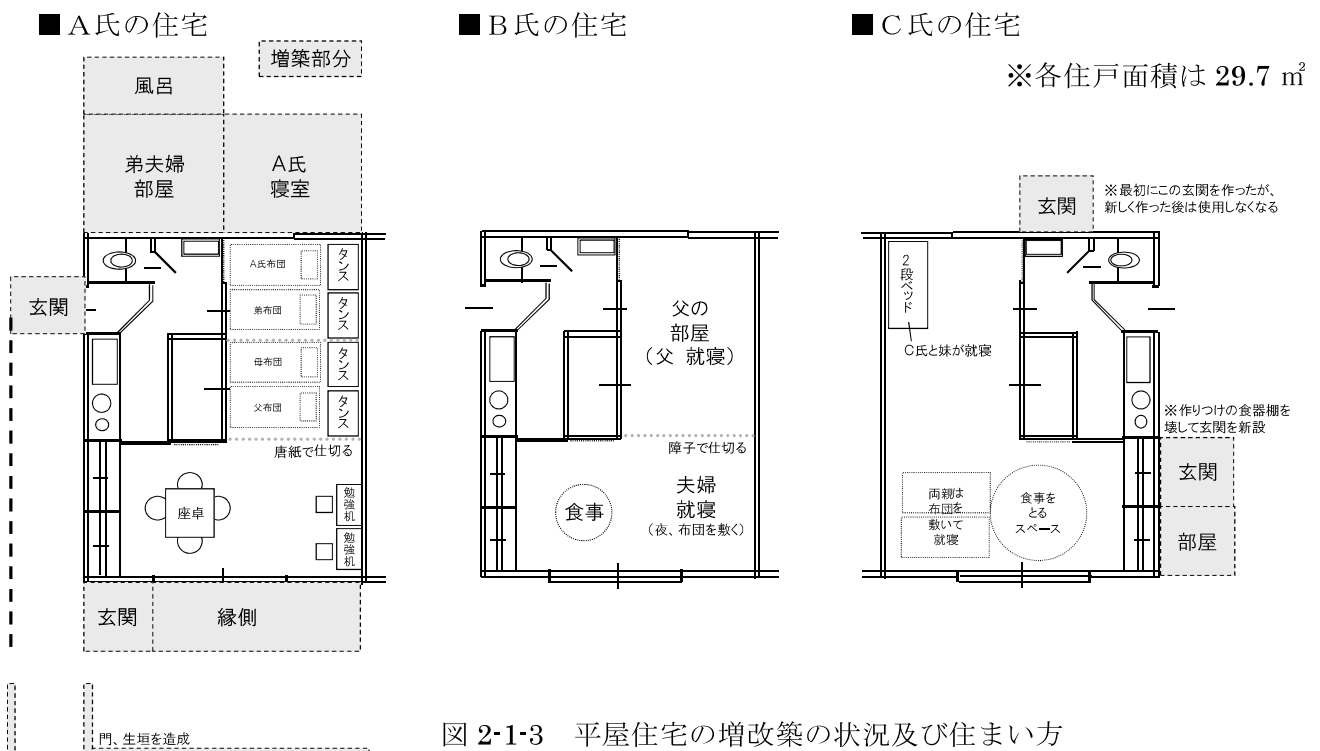
(3) 住まい方

平屋住宅期の住まい方について、3名へのヒアリング調査（調査⑤）を行い、入居後からの住まい方及び改修実態を明らかにした。改修実態を図2-1-3に示す。

A氏は1949年に戸山ハイツ完成時に7号地の2P型住宅に13才で入居した。父と母の3人で入居し、しばらくしてから疎開していた弟も同居を始め、4人で暮らし始めた。最初に、トイレ横の玄関を増築し、トイレ奥に風呂場を増築した。その後、食堂横の玄関及び広縁も増築し、広縁にはガラス戸を入れた。A氏は中学3年の頃病気を嫌い、病状が悪化した24才頃に部屋を寝室奥に増築し、病室として使用していた。30才頃、風呂場があった部分に数奇屋風の部屋を増築し、結婚した弟夫婦の部屋として同居していた。また、玄関先も生垣や門を造成し、その後自動車を購入したため、車庫にする等、ライフスタイルに合わせて自身で整備していった。

B氏は1954年に戸山ハイツに入居した。既に夫とその父は1949年に戸山ハイツの4号地に入居していたため、B氏が入居した時には父が内装を整えており、床は畳が敷かれていた。ただしフィート単位の住宅であったため、畳の寸法が住宅に合わず、板の間と組み合わせたものだった。父の部屋と夫婦の部屋は障子で仕切り、夫婦の部屋では昼間、食事を摂り、夜は夫婦の寝室としていた。

C氏は1949年、16才で両親、妹と共に1号地に入居した。既存の玄関が小さいため、トイレ側に玄関を新設し、設置されていた流しは出入りのため撤去した。その後、食堂側にも作りつけの食器棚を撤去して、新たに玄関と部屋を新設した。そのため、トイレ側の玄関は使用しなくなった。姉妹と両親の就寝場所は分かれており、姉妹はトイレ側の部屋で二段ベッドに、両親はその反対側で布団を敷いて就寝していた。食事は両親の就寝スペースと同空間で摂っていた。



2-1-2. 建替え期

1960 年、老朽化した木造 2 戸建て平屋住宅を 3 階から 6 階建ての中層耐火建築 1800 戸のアパートに建替えて立体集約化を図るとともに、戸山公園などの公共施設を整備すべく一団地住宅経営の都市計画がされた。ところが、払い下げ要望や意見の食い違いなど、居住者からの反対により、実施には至らなかった。

その後、住宅需要の増加や市街地開発の必要性の認識を背景に表 2-1-4 に示すとおり、1960 年の計画である中層住宅への建替えから、高層住宅が含まれた計画に変更され、1968 年より 8 年間にわたり、再開発事業が実施された。戸数は 554 棟 1,052 戸から約 3 倍の 3,354 戸となり、図 2-1-4 及び表 2-1-5 に示すとおり、階段型中層住宅 11 棟、片廊下型中層住宅 11 棟、片廊下型高層住宅 6 棟、中廊下型高層住宅 4 棟が建設された。各住戸は図 2-1-5 のとおり、1LDK、2DK、3K、3DK の住戸プランであり、面積規模は約 32～60 m²である。

表 2-1-4 戸山ハイツ 住宅の建替え計画経緯

区分		当初状況 1948 年	当初計画 1960 年 8 月計画決定	現在の計画 1970 年 5 月計画変更
区域面積		242,156 m ²	約 200,836 m ²	約 242,156 m ²
都営 住宅	戸数	1,052 戸	1,800 戸	3,354 戸*
	構造	木造平屋建て	中層耐火構造	中高層耐火構造
民間住宅		木造 1,2 階建て 21 戸	-	-
寮・寄宿舎		5 棟	-	-

*1,2 号棟の公務員住宅を含んだ戸数



図 2-1-4 戸山ハイツ 中高層住棟 配置図

表 2-1-5 戸山ハイツ 建築概要

号棟	階高	構造	形態	建設 年度	EV 台数	EV 設置年	用途	間取り	面積 (㎡)	浴室 有無	併設施設	戸数
3	10	鉄骨	片廊下	1970	1	1970	第一種	3DK	43.4	有	店舗22	90
4	5	鉄筋	片廊下	1971	1	1998	第一種	3DK	38.3	有	保育園(閉園)	40
5	5	鉄筋	階段	1969	0	-	第一種	3DK	38.2	有		49
6	5	鉄骨	片廊下	1968・1969	1	1995	第一種	3DK	38.3	有	集会室	84
7	5	鉄筋	階段	1968	0	-	第一種	3DK	38.2	有		60
8	5	鉄筋	階段	1968・1969	0	-	第一種	3DK	38.2	有		48
9	5	鉄筋	階段	1969	0	-	第一種	3DK	38.2	有		70
10	12	鉄骨	片廊下	1970・1971	2	1970	第一種	3DK	43.4	有	店舗15	187
11	14	鉄骨	中廊下	1976	2	1976	第一種	3DK	40.2	有	集会室・生涯学習 館・図書館	168
12	5	鉄骨	片廊下	1969	1	1995	第二種	2DK	32.9	有		40
13	5	鉄骨	片廊下	1969	0	-	第二種	2DK	32.9	有	集会室	40
14	5	鉄骨	階段	1969	0	-	第一種	3DK	38.2	有		77
15	5	鉄骨	階段	1969	0	-	第一種	3DK	38.2	有		68
16	5	鉄筋	片廊下	1968・1976	1	1997	第一種	3K/3DK	41.5/ 38.3	一部 無し		55
17	5	鉄筋	片廊下	1969	1	1996	第一種	3DK	38.3	有		50
18	10	鉄骨	片廊下	1970	1	1970	第二種	2DK	36.2	有	保育園	99
19	5	鉄筋	片廊下	1968	1	1998	第二種	2DK	32.9	有		45
20	5	鉄筋	片廊下	1969・1972	1	1996	第一種	3DK	38.3	有	集会室	69
21	5	鉄筋	階段	1969・1971	0	-	第一種	3DK	38.2	有		70
22	5	鉄筋	階段	1969・1971	0	-	第一種	3DK	38.2	有		88
23	5	鉄筋	階段	1971	0	-	第一種	3DK	38.2	有		30
24	5	鉄筋	片廊下	1972	1	1996	第二種 改良住宅	1LDK /2DK	60.8 /38.1	有	車椅子住宅6	30
25	8	鉄骨	片廊下	1971・1972	1	1971	第一種	3DK	41.3	有	集会室・店舗16	70
26	5	鉄筋	片廊下	1969	1	1997	第二種	2DK	32.9	有	子ども園	40
27	14	-	中庭	-	2	-	-	-	-	有		215
28	14	鉄骨	片廊下	1973	2	1973	第一種	3DK	41.3	有	車椅子住宅12	168
29	5	鉄筋	階段	1970	0	-	第一種	3DK	38.2	有	集会室	49
30	14	鉄骨	中廊下	1970	2	1970	第一種	3DK	40.2	有	集会室	177
31	5	鉄筋	階段	1969	0	-	第一種	3DK	38.2	有		78
32	5	鉄筋	片廊下	1968・1969	1	1998	第一種	3DK	38.3	有		60
33	14	鉄骨	中廊下	1970・1971	3	1970	第一種	3DK	40.2	有	店舗34	455
34	12	鉄骨	片廊下	1969	1	1969	第一種	3DK	41.3	有	子ども園	66
35	14	鉄骨	中廊下	1972	2	1972	第一種	3DK	40.2	有	集会室	299
計									39.4			3234

注 1) 27 号棟は公社分譲住宅

注 2) 16 号棟の風呂無し住宅は建設当初のもの

注 3) 都営住宅種別は建設当初、現在は第 1 種および第 2 種は一般に統合

出典：東京都営住宅一覧

プラン A 3DK／38.2 m ²		プラン B 3DK／38.2 m ²		プラン C 2DK／32.9 m ²	
住棟形態	中層階段室	住棟形態	中層階段室	住棟形態	中層片廊下型
号棟	8,9,14,15,21,22,23,29	号棟	5,7,15,21,31	号棟	12,13,19,26
					
プラン D 3DK／38.3 m ²		プラン E 3DK／43.4 m ²		プラン F 3DK／41.3 m ²	
住棟形態	中層片廊下型	住棟形態	高層片廊下	住棟形態	高層片廊下
号棟	4,6,16,17,20,32	号棟	3,10	号棟	25,28,34
					
プラン G 3DK／40.2 m ²		プラン H 3DK／41.5 m ²		プラン I 1LDK／60.8 m ²	
住棟形態	高層中廊下	住棟形態	中層片廊下	住棟形態	中層片廊下
号棟	11,30,33,35	号棟	16	号棟	24 (車椅子住宅)
					

図 2-1-5 都営戸山ハイツ 主な平面プラン

2-1-3. 中高層住宅期

(1) エレベーター設置

住棟へのエレベーター設置は表 2-1-6 のとおり、階高が 8 階以上の高層棟に関しては建設当初から設置されていた。5 階建ての中層住棟へは 1995 年より片廊下型住棟に順次設置されたが、階段型住棟へは未設置のままであり、片廊下型住棟も 1 棟は居住者の管理費上昇を理由とした反対があり、エレベーターは未設置となっている。

(2) 改修工事

各住棟は竣工より約 45 年が経過しているが、今後も使用し続けることから、外壁や窓枠等の改修工事が表 2-1-6 のとおり実施されている。東京都より確認できた範囲では竣工から約 25～30 年が経過した 1994 年から 2000 年にかけて第一期が実施され、その後約 10 年が経過した 2015 年前後に第二期工事が実施されている。

(3) 耐震工事実施状況

耐震診断は表 2-1-6 のとおり 2007 年から実施され、東日本大震災後に急ピッチで実施された。耐震診断の結果、耐震性を有すると診断された棟は 11 号棟および 16 号棟の一部で、それ以外の棟は大規模な地震により倒壊や崩壊の危険性があると診断され、2012 年より随時耐震改修が実施されている。ただし、1 階部分が店舗となっている 3 号棟、10 号棟、25 号棟、33 号棟は耐震診断結果が公表されていない。

引用文献

- 1) 東京都建築局：放出（戸山ハイツ）工事概要、1949.5
- 2) 住宅、6、(1957)
- 3) 住宅、23、(1974)
- 4) 新建築、新建築社、1949.6 月号、(1949)
- 5) 大高真紀子、定行まり子：ネイバフッド・センターに関する考察：昭和 20 年代の東京の児童館に関する一考察、生活學論叢(9)、61-73 (2004)

表 2-1-6 戸山ハイツ 維持管理の状況

号棟	階高	形態	建設 年度	EV 設置年	外壁 調査	外壁 補修	外壁 塗装	鉄部 塗装	窓枠 改修	手摺 改修	耐震 調査	耐震 改修
3	10	片廊下	1970	1970	1994	1994	1994	1994	-	-	-	-
4	5	片廊下	1971	1998	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2009	2015
5	5	階段	1969	-	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2012	2015
6	5	片廊下	1968・1969	1995	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2012	2015
7	5	階段	1968	-	1999	1999	1999	1999	1998	1999	2012	済
8	5	階段	1968・1969	-	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2012	2012
9	5	階段	1969	-	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2012	2014
10	12	片廊下	1970・1971	1970	1993	1993	1993	1993	-	-	-	-
11	14	中廊下	1976	1976	1984	1984	1985	1985	-	-	2007	※
12	5	片廊下	1969	1995	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2012	2015
13	5	片廊下	1969	-	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2012	2015
14	5	階段	1969	-	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2012	2012
15	5	階段	1969	-	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2012	2012
16	5	片廊下	1968・1976	1997	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2012	済※
17	5	片廊下	1969	1996	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2012	済
18	10	片廊下	1970	1970	1997	1997	1997	1997	-	-	2012	済
19	5	片廊下	1968	1998	1999	1999	1999	1999	1998	1999	2012	2015
20	5	片廊下	1969・1972	1996	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2012	2012
21	5	階段	1969・1971	-	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2012	2012
22	5	階段	1969・1971	-	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2012	2014
23	5	階段	1971	-	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2012	2014
24	5	片廊下	1972	1996	1996	1996	1997	1994	-	2000	2012	2012
25	8	片廊下	1971・1972	1971	1998	1998	1998	1998	-	-	-	-
26	5	片廊下	1969	1997	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2012	済
28	14	片廊下	1973	1973	2000	2000	2000	2000	-	-	2012	
29	5	階段	1970	-	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2012	
30	14	中廊下	1970	1970	1984	1990	1990	1990	-	-	2012	2012
31	5	階段	1969	-	1999	1999	1999	1999	1999	1999	2012	2013
32	5	片廊下	1968・1969	1998	1996	1999	1999	1999	1999	1999	2012	済
33	14	中廊下	1970・1971	1970	1996	1996	1996	1996	-	-	-	-
34	12	片廊下	1969	1969	1996	1996	1996	1996	-	-	2007	2012
35	14	中廊下	1972	1972	1983	1997	1997	1997	-	-	2007	2012 2013

※：耐震診断の結果、耐震性を有するため工事は未実施

2-2. 戸山ハイツ内施設の経緯

2-2-1. 地域施設の変遷

(1) 平屋住宅期

戦後、1,000 戸以上の住宅が建設された戸山ハイツ内には図 2-2-1 のとおり、地域施設の建設がすすめられた。まずは 1949 年に交番、小学校、管理施設の建設は進められ、その他施設は民営に委ねられる方針であった。最初にまず、住宅には浴室がなかったため、居住者の切実な要望により浴場が誘致され 1949 年秋に公衆浴場が建設された。同年、アメリカ・フレンズ奉仕団により戸山ハイツ・ネイバフッド・センターが開設され、物資の配給が行われた。

子ども施設は幼稚園および保育園が同年より次々と設立した。幼稚園は平屋住宅期に三か所設立され、一つ目は 1949 年 9 月にネイバフッド・センターにて幼稚園運営が開始された。その後 1955 年 4 月にはキリスト教会により戸山幼稚園が設立された。戸山幼稚園は戸山公園内箱根山の山腹にあり、旧陸軍戸山学校、将校集会所の焼け跡に旧基礎、壁などを利用して建てられた。最後の 1 園は区立東戸山幼稚園で 1965 年 4 月に東戸山小学校に併設され、開園した。

保育園は平屋住宅期に一か所のみの設立で、1951 年に都立東戸山保育園が開園し、公衆浴場に隣接して建物が建設された。建物は木造であったため、老朽化が著しかったようである。

またネイバフッド・センターは幼稚園機能のみならず、児童館や成人の集会やサークルを行う場所として、いわば隣保館としての性格を有し、運営には居住者が携わるなど、プログラムには居住者の要望が反映されたものだった。



図 2-2-1 平屋住宅期の施設配置

(2) 建替え期

平屋住宅期に運営されていた地域施設は、建替え後も存続できるよう調整が行われ、1960年に中層住宅への建替え計画を経て、高層住宅が含まれた計画となり、1968年より8年間にわたり、再開発事業が実施され、図2-2-2のとおり施設が配置された。公共施設は引き続き小学校、2つの幼稚園、3つの保育園、警官派出所、管理事務所が建替え・移転等を経て運営され、区民センター、集会室3室、都市計画公園、郵便局、福祉会館（1階ことぶき館、2階児童館・学童クラブ）が敷地内に新設された。

子ども施設として幼稚園は平屋住宅期に三か所運営されていた。ネイバフッド・センターと称するキリスト教無教会派が経営していた幼稚園は、都が代替施設を隣接の住宅棟に計画し、教会に提示して経営継続の意向を打診したが、結果的に新団地内での経営は諦め併存店舗内に児童館を設けて活動を存続した。箱根山の山腹に建設された戸山幼稚園は、公園内であり地形にも合っていて景観的にも美しく、住宅団地経営上も移転や建て替えの必要がないためそのまま当分の間は使用され必要に応じて公園事業として対処されることになった。その後建替えは行われたものの、現在も同所に戸山幼稚園として存続している。東戸山幼稚園は団地建て替えに合わせて小学校に隣接する34、35号棟に住宅との複合建物という形で移転することとなり、1971年に開園された。保育園については1972年に戸山第二保育園が、1973年に戸山第三保育園が新設された。いずれも新宿区によって運営される公立の保育園である。東戸山保育園は他の2園の開園に合わせて戸山第一保育園と名称が変更された。

建替え期に初めて高齢者施設であることぶき館が新設され、60歳以上の高齢者が利用でき、サークルでの和室の利用や入浴（個人利用可能）施設が整備された。

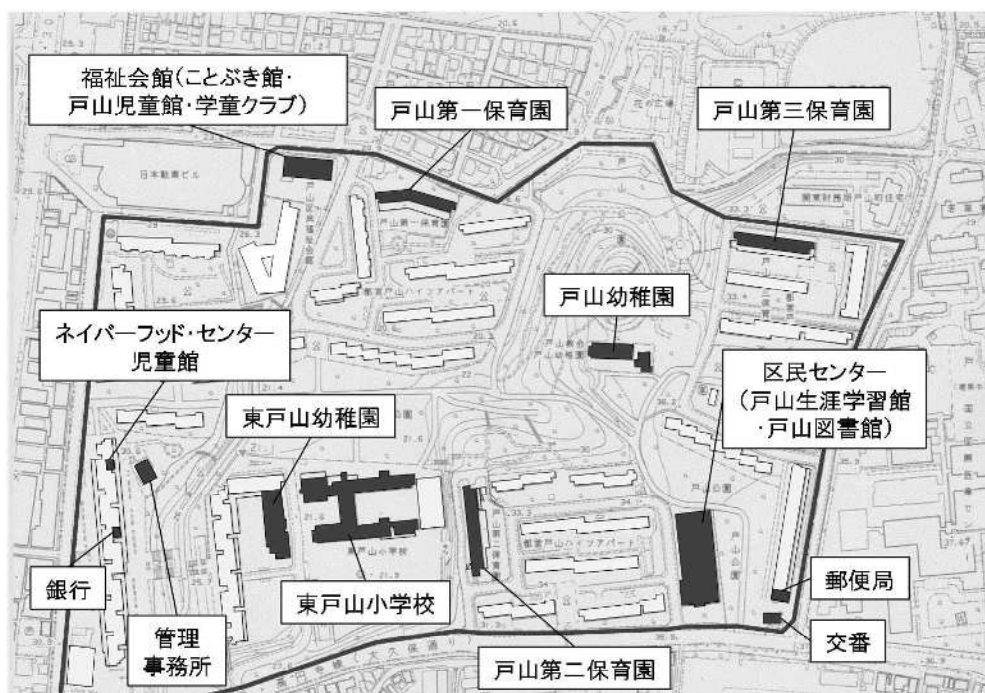


図 2-2-2 建替え期の施設配置

(3) 中高層住宅期

建替え期以降、地域施設のしばらくの間は大きな変化はなかったが、表 2-2-1 のとおり 2000 年以降、新設や改修、廃園など、地域施設の改編が進められている。

介護保険制度が開始された 2000 年に小学校の空き教室を利用した東戸山デイサービスセンターが社会福祉法人により新設され、介護保険認定者による利用が開始された。小学校に隣接して建設された東戸山幼稚園は 2014 年にはこども園へと運営形態が変更され、運営も区営から民営へと移行した。保育園は戸山第一保育園が 2013 年に戸山第一こども園へと運営形態が変更され、また東戸山幼稚園のこども園への移行を理由に、戸山第三保育園は 2013 年に廃園となり、現在、小規模多機能型居宅介護事業所等の整備事業者が公募され、2017 年 10 月開設を目指している。

福祉会館は平成 21 年度からことぶき館の機能を拡大し、シニア活動館・地域交流館に転換され、これに伴い、戸山児童館・学童クラブは閉館した。子ども施設の閉館に伴い、東戸山小学校内に学童クラブが、戸山ハイツ南側道路の反対側に子ども総合センターが平成 23 年 2011 年に新設され、ここに児童館機能が移行している。

表 2-2-1 戸山ハイツ内施設の経緯

年代 時期	1970年	1980年	1990年	2000年	2010年
	平屋	建替え期	中高層住宅期		
高齢者		■福祉会館(ことぶき館)			■戸山シニア活動館 ■若松町高齢者総合相談センター ■東戸山高齢者在宅サービスセンター
子ども		■福祉会館(戸山児童館・学童クラブ)			
	東戸山小学校 ◆新校舎				戸山小学校内学童クラブ
	新宿区立東戸山第一保育園 ◆移転	◆[名変]新宿区立戸山第一保育園			◆[形変]新宿区立戸山第一子ども園
	■新宿区立戸山第二保育園				
	■新宿区立戸山第三保育園				▲廃園
	東戸山幼稚園 ◆移転				◆[形変]新宿区立東戸山子ども園
	私立戸山幼稚園				
	ネイバーフッド・センター内幼稚園 ※新団地内の併存店舗内の児童館へ				
その他	公衆 浴場				
	交番	■交番			
	キリスト教会				
		■郵便局			
		■銀行			
		■区民センター	戸山社会教育会館	福祉教育会館	戸山生涯学習館
		■図書館			
		■図書館			

■:開設 ◆:変更 ▲:閉鎖

2-2-2. 店舗の変遷

(1) 平屋住宅期

① 生活共同組合

戸山ハイツは米軍により純粋な住宅地という位置づけを求められたため、公共施設は計画されたが、購買施設の計画は無く、またこうした購買施設の建設は禁止されていた。しかし非常に生活が不便であることから、居住者と東京都が進駐軍に交渉し、**1949年12月**に生活共同組合を建設、営業を開始した。開設にあたり、一世帯当たり**200円**を出資し、約**700人**の組合員で構成された。ところが、経営に不慣れであったこと、経済激変当時の資金の涸渇等の原因でしばしば運営が行き詰まったようである。そのため、表**2-2-2**に示す各業種別の委託形式の営業となり、独立採算制による営業が続けられていた。

② 個人営業店舗

生活協同組合の運営行き詰まりもあり、個人による店舗営業も始められた。店舗は戸山ハイツの敷地内に店舗用の建物を建設し営業する独立施設営業と、都営住宅内に店舗を設ける都営住宅内営業が存在していた。このうち確認できた店舗を表**2-2-2**及び図**2-2-3**に示す。

独立施設営業の店舗は米穀店、クリーニング店、そして前述したネイバフッド・センター（児童館・幼稚園）である。都営住宅内営業は食品等の購買や機械製造業、洋服仕立、教室、個人タクシー等、**1966年**時点の東京都による調査では**66件**の営業が確認された。

(2) 建替え期

1960年の一団地の住宅経営の計画決定を期に、居住者による土地・建物の払下げ運動が再開し、ハイツ内で営業・事業を行っていた居住者も建替事業反対、土地建物払い下げ運動に参加していた。東京都は**1970年**に商業経営コンサルタントに委託し、居住者の意識、購買状況、周辺購買施設を把握し、これをもとに約**41**店舗及び生協を団地内に**2ヶ所**計画することとした。

表 2-2-2 営業施設・店舗の詳細

種類	確認できた施設	小分類
生活共同組合	食品	鮮魚・青果・菓子・精肉・食品・惣菜、酒類
	電気	
	美容	
	クリーニング	
独立施設営業	食品	米穀、パン・菓子2
	クリーニング	
	ネイバフッドセンター	
	幼稚園	
	飲食	スナック・喫茶
	工場	いす修理
個人営業	食品	パン・菓子、乾物卸売、煙草・菓子・小売
	服飾等	洋服仕立3、洋裁、シャツ類卸売、カソラ・バッグ卸売
	日用品	電気器具、表具、カメラ部品・刻印、製本取次
	工場	製本手抜き、タイプ・転写、名刺等手動印刷、飾熊手縦立、装飾・箔押、糸物手加工、ポリエチレン袋とじ、露出計等修理
	取引業	電気工事請負、電気工事設計、塗装請負、簿記会計、冷暖房請負、充電電池販売
	設計	建築設計
	タクシー運転手	個人タクシー7
	医者	医院
	サービス	薬局、理容、クリーニング2
	教室	華道・茶道、編物、珠算

出典：財団法人日本住宅協会、住宅、1974年10月号を元に作成



図 2-2-3 平屋住宅期の店舗配置

■ 1970 年の移転計画

- ・ 団地人口からみた不可欠な施設、業種の店舗のうち、団地内で現に営業しているものは、積極的に移転収容し、団地内に存在しないものは新宿区と協議し、新たに他地域から誘致
- ・ 団地内には不可欠でないが、利便業種としての営業者は成立可能業種として併存店舗内に収容
- ・ 移転場所は西南部店舗 32 店相当 2,115 m²及び東南部店舗 10 店舗相当 661 m²
- ・ 非利便施設営業者は極力、団地外用地のあっせん、他団地への収容を勧誘したが、戸山ハイツに残ることが生活上の絶対条件となる営業者に対し、移転基準、方針を策定し、団地内 2 ヶ所 約 9.5 店舗相当約 627 m²及び約 6.75 店舗相当約 445 m²を計画

1969,70 年と住宅建設が進むにつれて、平屋住宅はまとまって或いは歯抜け的に移転し始めたため、団地内に散在していた営業・事業者は不安を感じ、居住者による住宅対策会議において店舗・営業所の移転計画、具体化の話し合いを始めた。その後住宅対策会議とは別組織として経営者で組織する商工振興会（後の商栄会）を結成し、話し合いを進めた。

1971 年 7 月、東京都による団地東北部 3 号棟に非利便施設の収容計画発表を受け、3 号棟周辺の

5,6 号棟入居者は東京都に対し、その計画反対を申請した。これは平屋住宅期に営業を行っていた非利便性施設のうち、周辺住民に騒音、振動、臭気、交通公害を及ぼしていた店舗等が存在していたためである。非利便施設業者に対する居住者の団地外追放等の声もあったが、東京都は平屋住宅期に営業が始まった店舗・事業者については、建設当時の社会情勢及び入居者の事情等を考慮し、可能な限り団地内に残す方針とし、新しい団地内店舗に優先的に有利な条件で割当を行うこととしていた。このような優遇措置がとられることに対する居住者の反感は強まり、1971 年 7 月、居住者代表による店舗対策委員会が発足され、住民参加による検討が開始された。店舗対策委員会は住民団体より 12 名が選出・構成された。店舗対策委員会は 1971 年 7 月から 12 月までの 4 か月間、全 7 回にわたり討議を重ね、営業時期、所得制限、公害非発生の業種、非利便施設の条件、従業員数、割当規模等の基準を東京都に提出した。1972 年、東京都は店舗対策委員会の答申と、数年前からの営業者実態調査を踏まえ、5 月に全戸山ハイツ住民に対し、店舗、事務所割当結果を発表した。居住者から 2～3 件の意義申し立てがあり、再度事情調査、調整を行い 7 月に再度図 2・2・4 のとおり公表となった。

店舗、営業者は1972年9月から1973年12月にかけて入居し、3号棟、10号棟、25号棟、33号棟にて営業が行われることとなった。

最終的な店舗配置は図 2-2-4 のとおり、既存営業者の多い住棟と新しく外部誘致の多い住棟に特徴が分かれた。既存都営住宅内営業者が多い住棟は北東角地の 3 号棟および北西角地の 25 号棟、公募等による外部誘致の多い住棟は南東角地の 10 号棟および南西角地の 33 号棟であった。



図 2-2-4 最終的な店舗配置

(3) 中高層住宅期

1973 年の入居後の店舗営業状況について、1972 年の計画時より 2013 年まで、どのように業種が変化していったか、分析を行った。資料としてはゼンリン住宅地図から 3 号棟、10 号棟、25 号棟、33 号棟の店舗名を抽出し、店舗名から業種を設定した。2013 年についてはゼンリン住宅地図及び店舗観察及び関係者へのヒアリング調査により、営業状況の把握も行った。店舗の経年変化を図 2-2-5 及び図 2-2-6 に示す。

戸山ハイツ内には住棟から独立した店舗である生協の他、住棟 1 階に設置された店舗（以後、ハイツ内店舗という）が配置された。生協は戸山ハイツ内の南西の角地に位置し、ハイツ内店舗は団地の外周に隣接する高層棟の 1 階に計 4 箇所位置している。ハイツ内店舗の業種は小売業、理美容院やクリーニングなどのサービス業、工場等と、建替え前から営業していた店舗を含め、1970 年前後の建替え時に計画・配置され、現在に至っている。店舗は住棟の 1 階部分に位置するが、建替え時にそれぞれ分譲されており、都営住宅内にありながら、東京都の管理外におかれている。

建替え当時の店舗業種は入居する棟により傾向が分かれ、北側の 3 号棟及び 25 号棟は買物施設以外の業種が半数を超え、特に 3 号棟は 22 店舗中 9 店舗が工場、3 店舗が建設関係、3 店舗が事務所と約 7 割が買物施設以外の業種であった。一方、南側の 10 号棟や 33 号棟は食料品店や日用品店が多く、10 号棟は 16 店舗中 8 店舗、33 号棟では 34 店舗中 8 店舗が食料等の買物施設であった。その後、これら店舗は業種変更、閉店が相次ぎ、88 店舗から 46 店舗と半減した。特に買物施設以外の業種が半数を超えていた 3 号棟及び 25 号棟の閉店が顕著で、特に 3 号棟は 22 店舗中 5 店舗のみの営業となり、買物施設は 2002 年から 2013 年の間に 0 店舗となった。10 号棟や 33 号棟も閉店が相次ぎ、特に生鮮食品店や食料品店が閉店し、代わりに高齢者施設や医療施設、事務所が増加している。増加した高齢者施設及び医療施設は NPO 法人によるデイサービスや訪問看護事業をメインとする会社による健康や生活に関する相談のできる「暮らしの保健室」が開設され、戸山ハイツ居住者のみならず、地域住民が利用できる施設となっている。

25 号棟（2001 年）



25 号棟（2014 年）



図 2-2-5 中高層住宅期の住棟 1 階店舗の様子



図 2-2-6 中高層住宅期の住棟 1 階店舗の変化

2-3. 都営戸山ハイツの居住者変化

戸山ハイツは現在、都営住宅 32 棟、分譲住宅 1 棟、公務員住宅 1 棟、民間賃貸住宅 1 棟の、合計 35 棟からなる集合住宅団地である。戸山ハイツが位置する東京都新宿区戸山二丁目は平成 22 年時点で 3184 世帯であり、これに対し都営戸山ハイツ 3021 世帯と、都営戸山ハイツは戸山二丁目の約 95% を占めている。そこでここでは戸山二丁目の居住者について人口構造および世帯構造の変化をそれぞれ把握する。

2-3-1. 戸山二丁目の人口構成変化

戸山二丁目の人口構成は図 2-3-1 のとおり 65 歳以上の高齢者が男性 31.5%、女性 32.7%（2010 年時点）と 3 人に 1 人が高齢者であり、この高齢化率は全国、東京都、新宿区の 15% 前後の 2 倍と非常に高い値である。戸山二丁目の人口構成は当初より高齢化率が高い状態だったわけではなく、図 2-3-2 のとおり、高齢化率は 1985 年 12.0% と 2010 年時点の全国の値より低い状態であったが、次第に上昇し 1995 年には 20.8% と 5 人に 1 人を超え、2005 年には 35.6% と 3 人に 1 人、そして 2015 年には 54.4% と 2 人に 1 人が高齢者である。この急激な高齢化の原因の一つとして考えられることは総人口の減少といえる。図 2-3-2 のとおり、戸山二丁目の総人口は 1985 年で 1 万人弱であったが、次第に減少し、2000 年には 7000 人を切り、2015 年には約 5500 人と半数近くまで減少している。この減少は 64 歳以下の人口が大幅に減少したためで、1985 年と 2015 年を比較すると 0~14 歳は 8 分の 1 に、15~64 歳は 3 分の 1 まで減少し、反対に 65 歳以上は総人口が減少しているにもかかわらず、3 倍まで増加し、結果人口の半数以上が高齢者という歪んだ人口構成を形成している。

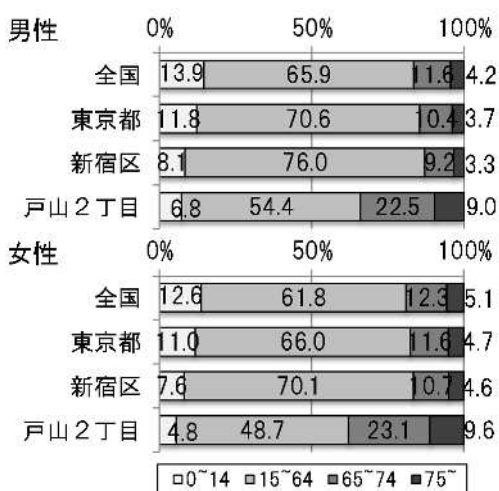


図 2-3-1 男女別人口構成
(平成 22 年)

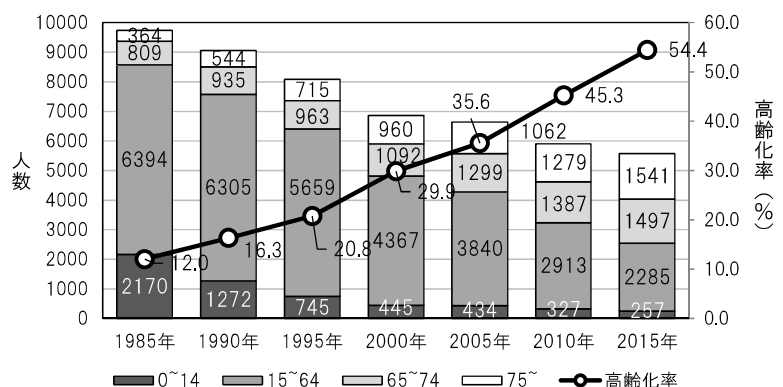


図 2-3-2 戸山二丁目の年代別人口
および高齢化率の推移

戸山二丁目の人口構成の推移を男女別にみると、図 2-3-3 のとおり、年代より突出している年代に変化があることが明らかである。建替え直後の 1985 年は 2 つの突出した年代があり、一つは 10～14 歳の年代、もう一つはその親世代と考えられる 35～39 歳の年代である。10～14 歳の子どもは男女各 500 名以上おり、この山は経年と共に年齢が上昇しているが、1995 年から人数が減少し、2000 年には男女各約 250 名と約半数に減少している。この要因として、高齢世帯の新入居が大きな要因と予想され、また若い世代の就職による独立等も要因と考えられるが、親世帯と同居したいと思っても、収入制限のために転居せざる負えない状況にあったことが予想される。35～39 歳の年代は男性 500 名弱、女性 600 名弱であり、この突出部はこの世代の子ども世代と同様に経年と共に上昇しつつ減少している。減少割合は子ども世代に比べると小さく、親世代のみが継続して居住していると予想される。

このように 65 歳未満の年代は男女差がほとんどなく、建替え直後のボリュームゾーンは経年により減少しているが、65 歳以上の年代は、女性が男性より全体的に人数が特に多いことが明らかである。女性は経年と共に 65 歳以上の全ての年代において人数増加が著しく、1985 年に約 200 名であった 65～69 歳及び 70～74 歳は 2015 年には約 450 名と倍増している。特に増加が著しい年代は 80 歳以上で 1985 年に約 100 名であったが、2000 年には 75～79 歳の人数を抜き、2005 年には約 450 名、そして 2015 年には約 600 名と 30 年間で 6 倍と急激に増加している。75～79 歳の増加率も 80 歳以上に続き高く、1985 年約 100 名から 2015 年約 400 名と 4 倍の増加率であり、75 歳以上の後期高齢者の増加は今後、ますます急速に進行していくと考えられる。後期高齢者の増加は女性のみならず、男性も同様で 1985 年には 75～79 歳、80 歳以上共に 100 名弱であったが、2015 年には 300 名弱と 3 倍にも増加し、男性の後期高齢者の増加も今後ますます進行していくと考えられる。

後期高齢者の増加の一方、図 2-3-4 のとおり外国人人口も増加しており、住民基本台帳法の改正により公表が開始された 2012 年は約 330 名、そして 2016 年には約 380 名と少しずつであるが増加している。

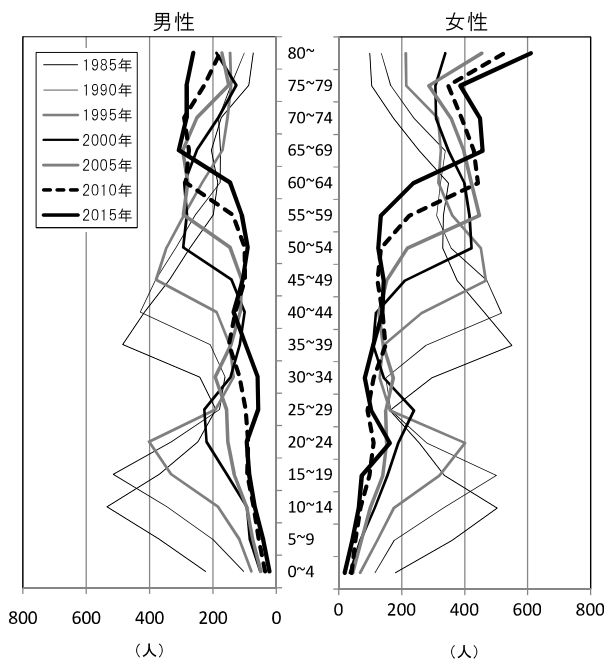


図 2-3-3 戸山二丁目の男女別人口の推移

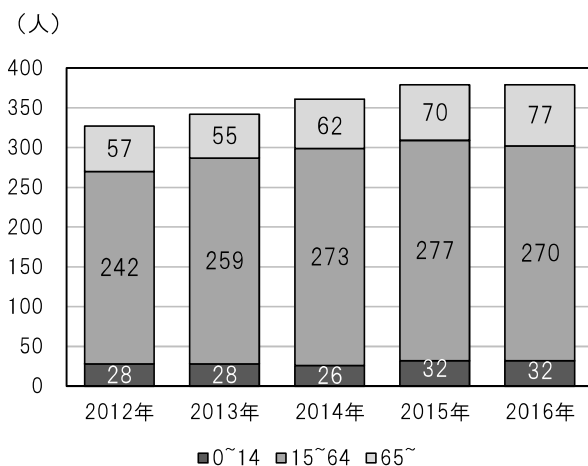


図 2-3-4 戸山二丁目の外国人人口の推移

2-3-2. 戸山二丁目の世帯構成変化

(1) 世帯人員の変化

戸山二丁目の世帯人員は図 2-3-5 のとおり、1 人および 2 人が約 4 割ずつと大半をしめている。新宿区および東京都は 1 人がそれぞれ約 6 割、4.5 割と世帯人員が 1 人の割合が多く、戸山二丁目は世帯人員 2 人が多いといえる。全国は 1 人および 2 人は約 3 割ずつであることから、戸山二丁目は世帯人員の少ない世帯が多いといえる。

戸山二丁目の世帯人員は図 2-3-6 より、経年により 1 人および 2 人が増加していることが明らかである。1995 年には 2 人 34.5%と最も多く、1 人、3 人が約 2 割と続き、4 人も 16.1%にのぼっていた。ところが 3 人および 4 人は次第に減少していき、反対に 1 人が 1985 年約 2 割から 2005 年には 3 割を超え、2010 年には約 4 割と急増している。1980 年に単身入居が可能となり、2005 年に単身入居条件が変更になったことからますます世帯人員 1 名の増加が進行したと考えられる。

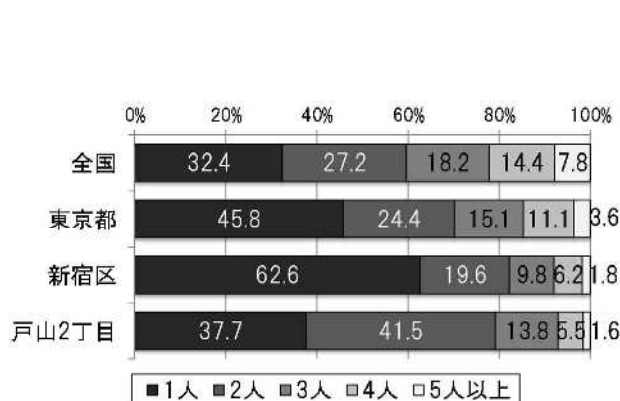


図 2-3-5 全国・東京都・新宿区・戸山二丁目の世帯人員（平成 22 年時点）

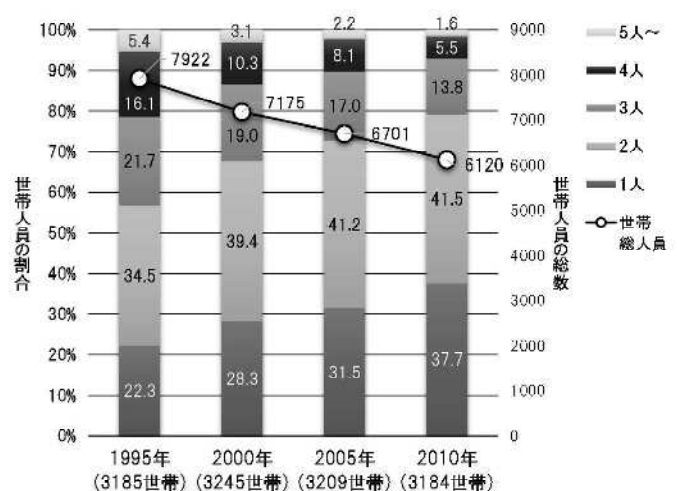


図 2-3-6 戸山二丁目の世帯人員の推移

(2) 世帯構成の変化

戸山二丁目は極度に高齢化が進行しており、世帯においても図 2-3-7 のとおり高齢者のいる世帯は約 6 割と全国約 4 割の 1.5 倍にのぼり、世帯人員の 1 人が多い東京都および新宿区は高齢世帯率が約 3 割、約 2 割にとどまっている。65 歳以上の高齢者がいる世帯の家族構成は図 2-3-8 のとおり、戸山二丁目は単身が約 4 割と、全国約 2.5 割の 1.5 倍と高いことが明らかである。新宿区も単身 4.5 割と高いが、夫婦のみが約 2 割強と戸山二丁目約 3 割とやや低く、共に世帯人員の少ない世帯構成を形成している。

高齢世帯率が 62.1%と半数以上の世帯に高齢者のいる戸山二丁目は、建替え直後は図 2-3-9 のとおり、1995 年 40.3%と半数に満たない状態であり、単身世帯も 3 割強にとどまり、母子世帯や 3 世代世帯等のその他世帯が約 3 割と多くをしめていた。その後 15 年が経過し、2010 年には単身世帯が約 4 割に増加、その他世帯が約 2 割に減少し、戸山二丁目は高齢単身世帯の特に多い世帯構成となり、今後も高齢単身世帯の増加進行が予想される。

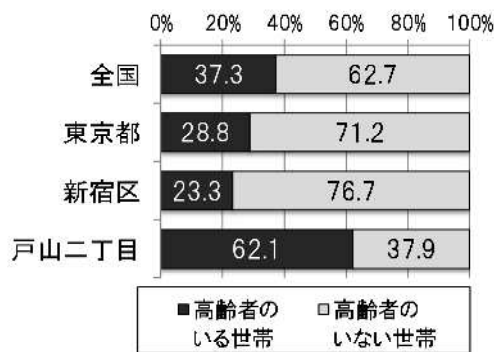


図 2-3-7 全国・東京都・新宿区・戸山二丁目の高齢世帯率（平成 22 年時点）

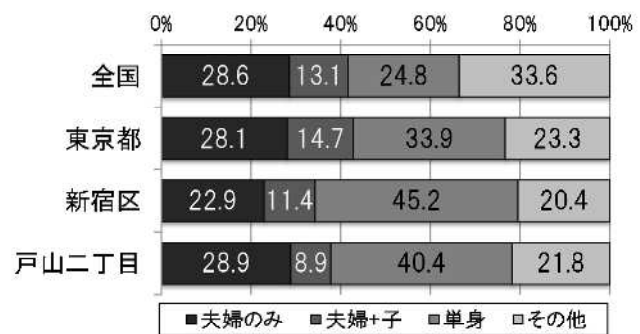


図 2-3-8 全国・東京都・新宿区・戸山二丁目の高齢世帯構成（平成 22 年時点）

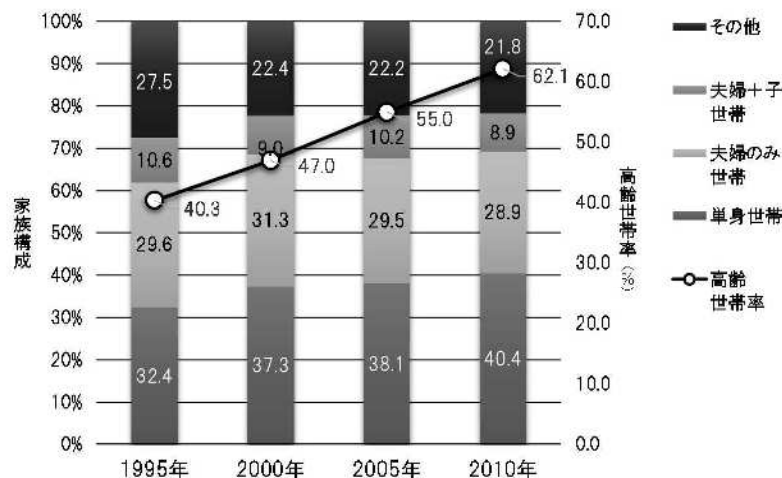


図 2-3-9 戸山二丁目の世帯構成の推移

2-4. 本章のまとめ

2-4-1. 戸山ハイツの住宅建設経緯

都営戸山ハイツは戸数が 3000 戸を超える大規模住宅団地であり、その歴史は戦後に遡る。GHQ の提唱により、旧陸軍の各種学校跡地に平屋住宅が 1052 戸建設された。建屋の主建材は米軍の野戦兵舎用の払下げ資材で、単位はフィートであり、住宅の内装は居住者にまかされていたため、居住者は苦勞して内装仕上げを行っていた。また平屋住宅の規模は家族人数に比べて小さいこと、また生活しづらい間取りであったことから、居住者は増築や改築を行い、豊かな居住環境を自らでつくりあげていた。

1960 年代に入ると平屋住宅から中高層住宅への建替えが決定し、1968 年より 8 年間にわたり、住宅の量を確保することを目的に、約 3000 戸の 3 倍の規模となって建替え工事が実施された。

その後約 30 年が経過し、建物や住戸内の設備などの老朽化が進み、建替え若しくは改修および修繕の必要性が高まったが、東京都ではストック有効利用の推進の方針や東京都における財政難の現状から、1964 年度以前に建設された都営住宅を建替え、1960 年代後半以降に大量に建設されたストック 10 万 8 千戸のうち、半数程度をスーパーリフォームの対象団地と限定し、戸山ハイツにおいては 1994 年より外壁補修や塗布、手摺りや窓の柵の改修や鉄部塗布、窓枠の改修など、修繕を主とした建物の整備行われている・その後、約 10 年が経過した 2015 年前後にも外壁や窓枠等の改修工事が実施され始めている。

また住棟へのエレベーター設置も進められ、1995 年より片廊下型住棟への設置が開始された。ただしエレベーター設置は階段型住棟へは未実施の状態であり、片廊下型住棟も 1 棟は居住者の反対によりエレベーターは未実施である。高齢居住者は階段の上り下りが負担となるため、エレベーター未設置住棟に居住する高齢者の、エレベーター設置住棟への住み替えが求められるといえる。

住棟への耐震診断は 2007 年から実施され、東日本大震災後に急ピッチで実施された。耐震診断の結果、ほとんどの住棟において大規模な地震により倒壊や崩壊の危険性があると診断され、2012 年より随時耐震改修が進められている。

2-4-2. 戸山ハイツ内施設の経緯

平屋住宅期における戸山ハイツ内施設は、交番、小学校、管理施設が建設されたのみで生活利便施設の建設は実現していなかった。そのため、居住者の強い要望により浴場が誘致され、その後都立保育園 1 ヶ所、幼稚園 3 ヶ所が開園した。戸山ハイツは住宅地という位置づけで開発されていたため、生活利便施設の建設が許可されていなかったが、居住者と東京都が進駐軍に交渉し、生活共同組合を建設、営業が開始された。ところが生活協同組合の運営の行き詰まりもあり、個人による店舗営業も始められ、購買や機械製造業、洋服仕立、教室、個人タクシー等、66 件の営業が確認された。個人営

業のなかには居住者の隣保的機能を持つ施設、ネイバフッド・センターも運営され、ネイバフッド・センターは子どもから大人までが幼稚園やダンスの場等として利用できる施設であった。運営は居住者が深くかかわり、民間経営である故か、運営に地域住民の要望を反映させるためのしくみを独自につくることが可能であった。これらの施設は建替え後も戸山ハイツ内で営業できるよう計画され、居住者参加による店舗対策委員会にてその移転基準が検討・策定され、東京都に提出されるなど、移転計画において住民参加が行われた。建替え後の施設は小学校、幼稚園 2 ヶ所、保育園 3 ヶ所、併存店舗 96 店舗、スーパーマーケット、区民センター、警官派出所、集会室 3 室、管理事務所、都市計画公園、郵便局、福祉会館が敷地内に建設された。住棟 1 階に配置された店舗は営業者に払い下げられ、営業が行われていたが、次第に空き店舗が増加し、特に平屋住宅期から営業していたと思われる非利便施設の非営業化が著しい。営業している店舗も業種が変化し、この 10 年でも生鮮食品等の店舗は減少し、反対に医療関係や事務所がやや増加の傾向にある。なお、平屋住宅期は居住者の隣保的機能を果たしていたネイバフッド・センターも建替え後には児童館として子どものための施設となったが、少子化の影響などから、1988 年に閉館となった。

2-4-3. 戸山ハイツ居住者の変化

戸山ハイツの総人口は建替え直後の約 1 万人弱から減少を重ね、2015 年現在、約 5500 人と約半数の規模となっている。ところが高齢化率は約 55%と半数以上が 65 歳となり、若い一般世帯が極端に少ない、歪な人口構成を形成している。高齢化が急速に進んでいる理由として、単身者の入居条件が 60 才以上であることや世帯収入の制限、居住者の居住の長期化があげられる。入居時に 65 歳未満の高齢者予備軍と捉えられる年代であった居住者が長期間居住し、高齢者となり、更に後期高齢者となることで、後期高齢者が前期高齢者を上回る、深刻な高齢状態が形成されると推測される。後期高齢者の増加は 2010 年までは女性に強い傾向が示されていたが、2015 年より男性においても増加傾向がみられるようになったことから、男性女性共に、後期高齢者の増加による歪な人口構成が自治会活動等の地域社会に与える影響を検討していく必要があるといえる。

戸山ハイツの総人口減少と同じくして、1 人および 2 人が約 8 割と世帯人員も小規模化の傾向が強い。世帯人員 2 人の割合はやや増加傾向にあるが、1 人の増加が著しく、単身者の入居条件は年齢条件が 50 歳から 60 歳に上昇したが、障がい者や DV 被害者等の条件が追加されたことから、今後も世帯人員 1 人の増加が強まると推測される。世帯構成は高齢者のいる世帯が約 6 割にのぼり、このうち高齢単身世帯が 4 割と、全体として世帯は縮小化に向かっており、高齢単身世帯の増加進行が予想される。

第3章 高齢者の住生活の実態

- 3-1. 調査方法
- 3-2. 住宅改善の実態
- 3-3. 居室の利用状況及び変化
- 3-4. 住宅内の生活用品の状況
- 3-5. 住まいに対する評価
- 3-6. 本章のまとめ

本章の目的

公営住宅において、居住者の少子高齢化が急速に進展し、高齢者が安心して生活できる居住環境整備の必要性が求められ、整備が進められつつある。都営住宅は昭和 40 年代の大量供給を経て約 26 万戸のストックが現存している。このストックのうち、昭和 40 年代以前に建設されたものは 2010 年時点で約 12 万戸にのぼり、2000 年度に創設された「公営住宅ストック総合活用計画制度」のもと、順次建替えが進められ、これ以降に建設されたストックは活用される方向である。

公営住宅は 1980 年の公営住宅法改正により、高齢者の単身居住が可能となり、居住者の高齢化及び世帯の縮小化が進んでいる。高齢者は公営住宅に長期的に居住しており、入居者条件の「一定の収入以下であること」、「単身者は 60 才以上であること」を鑑みると、今後、ますます高齢化が進行していくものと考えられる。ストック活用にあたり居住者の高齢化・入居期間の継続化に合わせ、住宅のバリアフリー化や生活支援が求められているといえる。

高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率は住生活基本計画において、2008 年で 37%に過ぎず、高齢者が安心して安全にそして快適な住生活を営むことができるよう住宅のバリアフリー化の促進は基本的な施策として位置づけられている。高齢化が進む都営住宅においても住宅内部を抜本的に改善することにより、新築とほぼ同水準の良質ストックとして再生するスーパーリフォームが 1998 年度より本格的に開始され、ストックのバリアフリー化を推進している。スーパーリフォーム事業は居住者が他の都営住宅の空き家に一時的に移転し、住棟を基本単位として工事を進めることを基本としているため、居住者の移転に伴う負担が大きいことが課題である。また居住する高齢者の身体状態は刻一刻と変化し、スーパーリフォームの実施を待つことは難しい。そのため高齢者が生活を営みながら自身の身体機能の状態に合わせた住宅を改修していくことが求められている。また、公営住宅居住者の大多数を占める高齢者は、長時間、家の中で過ごす者が多いことから、住戸内は安全で安心できる環境であることが求められる。安全で安心できる環境とは高齢者が居心地良く、一日を過ごすことのできる居場所が確保され、夜にはゆっくりと就寝できる場が必要となる。

そこで本章は、第一に都営住宅における高齢者向けの居住環境整備に関する公的制度の経緯を整理すると共に、都営住宅改修の実態を把握し、公的制度と改修実施の利用制度の関係性を時系列から分析することで、制度の有効性と今後の課題を抽出すること、第二に高齢者の住戸内居住環境を明らかにするために、居室の利用状況を把握すると共に、住宅内の生活用品の状況を把握することを目的とする。居室の利用状況については、まずに生活の基盤となる就寝と食事の位置関係を分析し、身体状態との関連性を踏まえ、居室利用状況を把握する。次に日中の居場所と食事形態の関係性を分析し、高齢者に日中の住まい方を把握する。最後に戸山ハイツに居住し始めてから現在に至るまでのライフヒストリーから居室利用変化を把握し、家族構成の変化による居室利用の変化を把握する。以上の実態把握により、高齢者が長期間、不安なく居住するための要因を明らかにする。住戸内の生活用品の状況については、住戸内には生活に必要なベッドや机、椅子等の家具の配置の他、細々とした生活用品が多数あり、的確で使いやすい位置に生活用品が配置されていることも重要となる。生活用品は使用に伴い収納位置や設置位置が変化するため、家具のように常に同じ場所に留まり続けているこ

とは困難であるといえる。そのため、生活用品の日常的な収納・設置状況や整理方法を把握する必要があると予想される。特に都営住宅は住戸面積に限りがあり、衛生的で健康的な居住環境維持のためには生活用品の整理が特に必要となると予想される。そこでは高齢居住者の生活用品に対する意識や習慣を把握し、住戸内における生活用品の実態を明らかにすることで住戸内居住環境整備に必要な要件を抽出する。

3-1. 調査方法

3-1-1. 調査対象及び調査方法

調査対象は東京都新宿区戸山2丁目の戸山ハイツの1、2号棟の公務員住宅を除く3号棟から35号棟である。調査は戸山ハイツに居住する高齢者を対象に2000年から2014年にかけて合計6回行った。詳細を表3-1-1に示す。

住民基本台帳調査（調査①）は戸山ハイツ居住者の人口構造及び世帯構成を把握することを目的に2000年5月下旬から6月中旬にかけて実施した。新宿区役所において戸山ハイツ3号棟から35号棟を対象に居住者の性別、生年月日を調査した。

第1回アンケート調査（調査②）は戸山ハイツに居住する高齢者の介護保険利用状況を把握することを目的に2000年8月に実施した。対象者は調査①で明らかになった3102世帯6863名から抽出した65歳以上の居住者のいる1565世帯2052名とし、配布は直接訪問及び留置き、回収は直接訪問及び郵送とした。対象者2052名のうち1230名（78.6%）にアンケートを配布することができ、このうち683名（55.5%）の回収が得られた。

第1回ヒアリング・観察調査（調査③）は住戸内の住まい方及び住宅改修状況を把握することを目的に2001年8月下旬から9月上旬に実施した。調査Ⅱ時に同意が得られた高齢者37名を抽出し、事前に調査主旨の説明と調査日時設定のため電話によるアポイントを行った結果、了解を得られた17名を対象とした。

第2回アンケート調査（調査④）は住宅改修の実態及び利用公的制度を把握することを目的に2003年10月下旬から11月下旬にかけて実施した。対象者は住民基本台帳から抽出した75歳以上の高齢者577名、配布は直接訪問及び留置き、回収は直接訪問及び郵送とした。調査票は484名に配布、153名（回収率31.6%）の回収が得られた。

第2回ヒアリング・観察調査（調査⑤）は調査Ⅲの継続調査として、住まい方及び住宅改修の変化を把握することを目的に2013年4月下旬に実施した。調査Ⅲ回答者17名のうち了解の得られた3名を対象とすることができた。本研究は主として2回のヒアリング・観察調査の各事例について、住戸内の住まい方及び改修実態の変化から都営住宅における高齢者の住戸内居住環境を見出すことを目的にしている。生活状況をヒアリングした上、家具や電化製品等の住宅内のしつらえの様子及び改修箇所の観察を1事例に対し約2時間ずつ実施した。

第3回アンケート調査（調査⑥）は住宅改修及び利用公的制度の実態を把握することを目的に2013年12月から2014年1月に実施した。対象者は11～18号棟に居住する高齢者とし、配布は直接訪問及び留置き、回収は直接訪問及び郵送、調査票は279名（回収率47.0%）の回収が得られた。

第4回アンケート調査（調査⑦）は地域活動状況、住宅内の生活用品の状況、住宅改修及び利用公的制度の実態を把握することを目的に2014年7月から8月に実施した。対象者は自治会の了解の得られた19～26,34,35号棟に居住する高齢者とし、配布は直接訪問及び留置き、回収は直接訪問及び郵送、調査票は259名（回収率36.7%）の回収が得られた。

表 3-1-1 調査方法の概要

調査① 住民基本台帳調査			
目的	戸山ハイツ居住者の人口構造、世帯構成の把握		
対象	東京都新宿区戸山二丁目 3 番地から 35 番地までの居住者 6863 名		
方法	新宿区役所において住民基本台帳を転記		
期間	2000 年 5 月下旬から 6 月中旬		
内容	性別・生年月日		
調査② 第1回アンケート調査			
目的	戸山ハイツに居住する高齢者の生活実態の把握		
対象	調査①の結果より抽出した 65 才以上の居住者のいる 1565 世帯 2052 名		
方法	直接訪問によるアンケート配布及び回収、留守宅は留置き配布、郵送回収		
期間	2000 年 8 月上旬から 8 月下旬	配布・回収	配布 1230 名、回収 683 名、回収率 55.5%
内容	基本属性(年齢、性別、身体状態、外出時の歩行状況、要介護度、家族構成、入居年、就業状況)、介護認定(申請意向、結果、利用サービス)、食生活(買物場所、買物頻度、食料等の調達方法、食事の用意方法)、外出頻度及び利用交通手段(通院、高齢者施設、公園等)状況、近隣関係(緊急時に頼れる人の有無及び属性)、福祉サービス利用状況、介護認定(申請意向、結果、利用サービス)、地域活動状況(自治会活動、老人クラブ、セミナー、趣味グループ、健康・スポーツの参加状況)、住まいに対する評価、戸山ハイツの好きな点及び不満点		
調査③ 第1回ヒアリング・観察調査			
目的	戸山ハイツに居住する高齢者の住まい方、住宅改修の把握		
対象	調査②時に調査の同意の得られた高齢者 17 名		
方法	対象者の自宅にてヒアリング及び観察、写真撮影を調査員 2 名 1 組で実施(2 時間)		
期間	2001 年 8 月下旬から 9 月上旬		
内容	ヒアリング(基本属性、歩行状況、居住歴、1 日の生活の流れ、改修状況、生活圏) 観察(家具・家電の配置、食事・就寝・休息・日中の居場所)		
調査④ 第2回アンケート調査			
目的	戸山ハイツに居住する後期高齢者の身体状況、住宅改修状況、利用公的制度の把握		
対象	住民基本台帳より抽出した戸山ハイツ居住後期高齢者のいる 484 世帯		
方法	直接訪問し、聞き取りによりアンケートを回答		
期間	2003 年 10 月下旬から 11 月下旬	回収状況	対象:460 名、回収 153 名、回収率 33.3%
内容	基本属性(年齢、性別、身体状態等)、住宅改修状況(改修箇所、利用制度)、要介護認定及び介護保険サービス利用状況		
調査⑤ 第2回ヒアリング・観察調査			
目的	戸山ハイツに居住する高齢者の住まい方、住宅改修の変化を把握		
対象	調査③回答者のうち、連絡のとれた 3 名		
方法	対象者の自宅にてヒアリング及び観察、写真撮影を調査員 1 名で実施(2 時間)		
期間	2013 年 4 月下旬		
内容	ヒアリング(基本属性、歩行状況、居住歴、1 日の生活の流れ、改修状況、生活圏) 観察(家具・家電の配置、食事・就寝・休息・日中の居場所)		
調査⑧ 第3回アンケート調査			
目的	戸山ハイツに居住する高齢者の生活実態の把握		
対象	戸山ハイツ 11～18 号棟に居住する高齢者(65 才以上の居住者を特定できなかったため、全 601 世帯を対象とし、65 才以上の居住者がいる場合のみ回答)		
方法	直接訪問によるアンケート配布及び回収、留守宅は留置き配布、郵送回収		
期間	2013 年 12 月上旬から 2014 年 1 月下旬	配布・回収	配布 594 名、回収 279 名、回収率 47.0%
内容	基本属性(年齢、性別、身体状態、外出時の歩行状況、要介護度、家族構成、入居年、就業状況)、介護認定(申請意向、結果、利用サービス)、食生活(買物場所、買物頻度、食料等の調達方法)、通院頻度及び利用交通手段、地域施設の利用状況、近隣関係(緊急時に頼れる人の有無及び属性)、福祉サービス利用状況、介護認定(申請意向、結果、利用サービス)、地域活動状況(自治会活動、高齢者クラブ、セミナー、趣味グループ、健康・スポーツの参加状況)、生活環境の変化(買物利便性、自然環境、近隣関係、自治活動、安全性)、住戸の改善状況(トイレ、浴室、台所、居室の床・壁・収納)、住戸に対する評価、周辺環境に対する評価、戸山ハイツへの要望、戸山ハイツの好きな点及び不満点		

表 3-1-1 調査方法の概要（つづき）

調査⑨ 第4回アンケート調査			
目的	戸山ハイツに居住する高齢者の身体状況、住宅改修状況、利用公的制度の把握		
対象	戸山ハイツ 19～26,34,35 号棟に居住する高齢者(65 才以上の居住者を特定できなかったため、全 807 世帯を対象とし、65 才以上の居住者がいる場合のみ回答)		
方法	直接訪問によるアンケート配布及び回収、留守宅は留置き配布、郵送回収		
期間	2014 年 7 月下旬から 8 月下旬	配布・回収	配布 706 名、回収 259 名、回収率 36.7%
内容	基本属性(年齢、性別、身体状態、外出時の歩行状況、自宅内の移動状況、要介護度、家族構成、入居年、就業状況)、介護認定(申請意向、結果、利用サービス)、食生活(買物頻度、食料等の調達方法、買物時の交通手段)、通院状況(頻度、通院エリア、利用交通手段)、近隣関係(緊急時に頼れる人の有無及び属性)、介護認定(申請意向、結果、申請のきっかけ)、地域活動状況、住戸の改善状況(玄関、トイレ、浴室、台所、居室、収納)、改善時の利用公的サービス、改善時の相談相手、改善により良くなった点及び不具合、改善希望、住宅内の生活用品の状況(困っていること、家の中の生活用品の状態、生活用品が出しっぱなしの理由、出しっぱなしになっている生活用品、片づけで困っていること)、生活用品に対する習慣、衣類の衣替え及び処分頻度、整理希望及び整理方法希望、暮らしの中で困っていること及び改善したいこと		

3-1-2. アンケート調査対象者の属性

アンケート調査対象者の年代、性別、身体状態、家族構成を表 3-1-2 に示す。調査②及び調査⑧は 65 才以上の高齢者を対象としたため、65～79 才の前期高齢者がほぼ半数を占めている。性別や身体状態、家族構成は全調査共通で女性の割合が 6 割前後と高く、健康状態は普通が 6 割弱、家族構成は単身または夫婦のみ世帯が 8 割弱である。入居者の入れ替わりは 2013 年時点で 218 名（78.1%）にのぼり、親の入院や死亡が 55 名と最も多い。

介護認定制度の申請意向を表 3-1-3 に示す。2000 年と 2013 年で比較すると、2000 年は「当分受けるつもりはない」が全体で 77.2%と高く、後期高齢者においても半数以上が「当分受けるつもりはない」としている。ところが 2013 年になると、「当分受けるつもりはない」は前期高齢者に多いが、80 才以上となると「申請した」の方が多くなっている。制度開始から 10 年以上が経過し、介護保険制度は後期高齢者の利用が増加しているといえる。介護認定の審査結果は表 3-1-4 のとおり、2000 年は「非該当」が 19.4%と 2013 年 6.6%の約 3 倍にのぼっていたが、申請して非該当になる割合は減少し、申請時点に介護が必要となる高齢者が多く申請していると考えられる。一方、「要支援」の割合は 2000 年 24.5%、2013 年 52.4%と認定結果の低い高齢者が増加しており、認定基準の変更の影響がみられる。歩行状況別の介護認定審査結果は表 3-1-4 のとおり、2003 年において要支援は「不自由しない」83.3%と一人歩行できる高齢者が多いが、2013 年は要支援 1 の「不自由しない」が 41.2%となり、代わりに「杖などを使う」が 41.2%と増加している。要支援 2 になると「誰かにつきそってもらう」が 18.2%と誰かの助けを必要とする割合が高まっているといえる。

表 3-1-2 アンケート調査対象者の属性

		調査② 2000年		調査④ 2003年		調査⑧ 2013年		調査⑨ 2014年				調査② 2000年		調査④ 2003年		調査⑧ 2013年		調査⑨ 2014年	
		N	%	N	%	N	%	N	%			N	%	N	%	N	%	N	%
年齢	65～69	217	27.1	—	—	66	23.8	35	16.6	身体 状態	良い	148	15.6	7	5.0	43	15.9	—	—
	70～74	215	26.7	—	—	81	29.2	57	27.0		普通	560	59.2	83	58.9	154	57.0	—	—
	75～79	181	22.5	51	36.2	73	26.4	64	30.3		弱い	238	25.2	51	36.2	73	27.0	—	—
	80～84	109	13.6	41	29.1	31	11.2	28	13.3		単身	350	39.9	48	34.0	67	30.6	115	54.8
	85～89	66	8.2	38	27.0	17	6.1	17	8.1		夫婦のみ	325	37.0	56	39.7	104	47.5	55	26.2
	90～	13	1.6	11	7.8	9	3.2	10	4.7		その他	203	23.1	37	26.2	48	21.9	40	19.0
性別	男性	336	34.9	64	45.4	103	37.2	87	41.2										
	女性	628	65.1	77	54.6	174	62.8	124	58.8										

表 3-1-3 アンケート調査対象者の介護認定制度申請意向及び審査結果

		調査② 2000年		調査⑧ 2013年		調査⑨ 2014年				調査② 2000年		調査⑧ 2013年		調査⑨ 2014年	
		申請 した	これから 受けた い	申請 した	これから 受けた い	申請 した	これから 受けた い			N	%	N	%	N	%
年代	65～69	5.1	9.7	14.6	8.3	9.7	3.2	要支援	要支援1 要支援2	24	24.5	19	31.1	14	28.0
	70～74	4.7	12.6	24.6	1.5	13.0	7.4	要介護1		24	24.5	4	6.6	2	4.0
	75～79	10.5	12.2	27.9	9.8	28.3	20.8	要介護2		13	13.3	11	18.0	6	12.0
	80～84	22.0	11.9	47.8	17.4	40.0	0.0	要介護3		10	10.2	4	6.6	6	12.0
	85～89	36.4	6.1	57.6	0.0	21.4	68.8	要介護4		5	5.1	4	6.6	0	0.0
	90～	53.8	7.7	87.5	0.0	12.5	88.9	要介護5		3	3.1	2	3.3	1	2.0
	全体	11.9	11.0	31.5	6.8	28.7	10.1	非該当		19	19.4	4	6.6	10	20.0
								全体		98	100.0	61	100.0	50	100.0

表 3-1-4 アンケート調査対象者の歩行状況別の介護認定審査結果

		調査④ 2003年					調査⑧ 2013年					調査⑨ 2014年				
		不自由 しない	杖など を使う	杖など を使う	車椅子 を使う	外出 しない	不自由 しない	杖など を使う	杖など を使う	車椅子 を使う	外出 しない	不自由 しない	杖など を使う	杖など を使う	車椅子 を使う	外出 しない
認定結果	要支援	5	1	0	0	0	7	7	2	1	0	5	5	0	1	0
	要支援2	5	1	0	0	0	5	3	2	1	0	1	6	1	2	1
要介護1		8	5	1	0	0	1	0	0	2	0	0	0	2	0	0
要介護2		3	3	0	2	0	1	3	2	2	2	0	2	3	1	0
要介護3		2	1	1	0	0	0	0	0	2	2	2	0	0	3	0
要介護4		0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	0	0	0	0	0
要介護5		1	0	1	2	1	0	0	0	1	1	0	0	0	1	0
全体		19	10	3	4	1	14	13	7	10	7	8	13	6	8	1

<参考>

2006年改正による要介護認定区分の変更

改正前	改正後
要支援	→ 要支援1
要介護1	→ 要支援2 要介護1
要介護2	→ 要介護2
要介護3	→ 要介護3
要介護4	→ 要介護4
要介護5	→ 要介護5

3-1-3. ヒアリング調査対象者の属性

ヒアリング調査対象者の年代、性別、身体状態、家族構成、居住歴、住戸概要を表 3-1-5 に示す。対象者は 17 名の高齢者であり、家族構成は単身者 12 名、高齢夫婦 3 名、その他 2 名で、年齢は 2001 年当時で 65～74 歳が 5 名、75 歳以上は 12 名であった。身体状態は腰痛や膝痛をかかえている者が多く、後期高齢者は疾患等が多くみられた。入居年数は長い者が多く、50 年超（平屋から）は 8 名、30 年超（建替え時）は 7 名、10 年超は 2 名であった。対象者の多くは現在、単身でも入居時は家族と同居しており、居住過程で配偶者の死別や子どもの独立等により、結果として単身になった者が多い。

第 1 回ヒアリング調査（調査③）は以上の全 17 名が対象であり、第 2 回ヒアリング調査（調査⑤）はこの 17 名のうち、連絡のとれた A、G、P の 3 名である。3 名ともに、2013 年においても家族構成は変化ないが、年齢が 67～71 才の前期高齢者から 79～82 才の後期高齢者となり、怪我や病気など身体状態の弱化がみられ、歩行も負担となってきた。

表 3-1-5 ヒアリング調査対象者の概要（2001 年時点）

No.	年齢 性別	戸山ハイツ 入居年	入居時 世帯構成	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	調査時 世帯構成	身体状態	住棟形式 居住階/階数	住戸形式 専有面積
A	67 女	1945年 (平屋から)	娘(本人) 母 父・弟 長男								単身	膝関節痛	高層 5階/10階	2DK 35.9㎡
B	87 女	1948年 (平屋から)	妻(本人) 夫 長男 長男嫁 次男								本人+ 長男 夫婦	要支援 術後の腹痛	高層 8階/10階	2DK 43.4㎡
C	81 女	1972年 (建替え時)	妻(本人) 夫 次女								単身	神経痛、膝痛 血管・内臓疾患	EVあり中層 3階/5階	3DK 38.4㎡
E	81 女	1949年 (平屋から)	妻(本人) 夫 長男・長女 三男・次女								単身	目の病気 膝痛	EVなし中層 2階/5階	3DK 33.9㎡
F	76 女	1949年 (平屋から)	妻(本人) 夫 妹夫婦								単身	肩痛	EVなし中層 4階/5階	3DK 33.9㎡
G	68 男	1995年 (近年)	夫(本人) 妻 長男								高齢 夫婦 +長男	血管疾患 足元不安	高層 5階/14階	3DK 40.2㎡
H	81 男	1949年 (平屋から)	夫(本人) 妻 長男 次男・三男								高齢 夫婦	心臓・血管疾患	高層 10階/14階	3DK 40.2㎡
I	88 女	1972年 (建替え時)	妻(本人) 夫								単身	要支援 高血圧	高層 5階/14階	3DK 40.2㎡
J	81 女	1970年 (建替え時)	母(本人) 長男夫婦 孫 次男								単身	要支援・白内 障・肺気腫・心 筋梗塞	EVあり中層 2階/5階	3DK 38.3㎡
K	79 女	1948年 (平屋から)	妻(本人) 夫 長女								単身	要支援 膝関節痛	高層 3階/10階	2DK 43.4㎡
L	66 男	1972年 (建替え時)	夫(本人) 妻 長男・長女								高齢 夫婦	肩痛	高層 8階/10階	2DK 35.9㎡
N	77 女	1972年 (建替え時)	嫁(本人) 姑 長男 長男嫁 孫								単身	問題なし	EVなし中層 1階/5階	3DK 38.3㎡
O	77 女	1953年 (平屋から)	妻(本人) 夫 長男・長女								単身	腰痛	高層 11階/14階	3DK 40.2㎡
P	71 女	1980年 (建替え直後)	妻(本人) 夫								単身	精神疾患	EVなし中層 1階/5階	3DK 42.4㎡
Q	76 女	1992年 (近年)	妻(本人) 夫								高齢 夫婦	耳神経障害・狭心 症・白内障・膝痛	EVなし中層 1階/5階	3DK 33.9㎡
R	79 女	1949年 (平屋から)	妻(本人) 夫 長男・次男								単身	腰痛	EVなし中層 4階/5階	3DK 38.3㎡
S	67 男	1974年 (建替え時)	夫(本人) 妻								単身	問題なし	高層 7階/14階	3DK 40.2㎡

凡例)

凡例) アルファベットの塗りつぶし: 調査④対象者 年代塗りつぶし: 居住期間

3-2. 住宅改善の実態

3-2-1. 住宅改善に関わる公的制度の変遷

都営戸山ハイツに居住する高齢者を対象とした住宅改修に関わる支援制度は国、都、区の3つの行政レベルのものが存在し、国レベルは介護保険制度、都レベルは公営住宅を管理する東京都住宅供給公社による制度、区レベルは新宿区による制度である。それぞれの制度は対象者が異なり、また数年ごとの内容の見直しが実施されており、本節においては、高齢者の利用状況を把握する前提として、まずそれぞれ制度の経緯を整理し、変遷を明らかにしていく。

(1) 介護保険制度

介護保険制度は2000年4月にスタートし、3年に一度の軽微な改正、5年に一度の大改正と、見直しが行われている。介護保険制度における居住環境整備に係る内容は、福祉用具販売、福祉用具・介護予防福祉用具の貸与、住宅改修費およびその付帯工事費の補助がある。これまでの経緯を表3-2-1に示す。2006年4月の改正では予防重視型システム確立が焦点となり、介護予防給付が創設され、要介護認定区分が変更された。居住環境整備に係る内容も福祉用具貸与（または介護予防福祉用具購入費）における車椅子、車椅子付属品、特殊寝台、特殊寝台付属品、移動用リフト、床ずれ予防用具、体位変換器、認知症徘徊感知機器が要介護2以上に引き上げられるなど、内容が見直されている。一方、住宅改修における「引き戸等の新設」や福祉用具販売の腰掛便座のうち、「和式便器の上に腰掛式を設置する際に高さを補うもの」や住宅改修の「傾斜の解消」「扉を交換する際に必要となる扉の撤去」が追加され、実際の工事内容に合わせ項目が追加されるなど、内容の精査が進められている。

表 3-2-1 介護保険制度における居住環境整備に関する内容

介護保険サービス			2000年	2006年	2009年	2012年
福祉用具販売	腰掛便座	和式便器の上に腰掛式を設置	●	●	●	●
		和式便器の上に腰掛式を設置する際に高さを補うもの				●
		洋式便器の上に置き高さを補うもの	●	●	●	●
		便器から立ち上がる際に補助する電動式・スプリング式	●	●	●	●
		便座、パケツ等からなり、移動可能な便器	●	●	●	●
	自動排泄処理装置の交換可能部品					●
	入浴補助用具	入浴用いす	●	●	●	●
		浴槽用手すり	●	●	●	●
		浴槽内いす	●	●	●	●
		入浴台	●	●	●	●
		浴室内すのこ	●	●	●	●
		浴槽内すのこ	●	●	●	●
		入浴用介助ベルト			●	要介護者のみ
	簡易浴槽		●	●	●	●
	特殊尿器		●	●	●	
	自動排泄処理装置					●
	移動用リフトの釣り具の部分		●	●	●	●
	歩行器		●	●	●	●
福祉用具、介護予防福祉用具の貸与	歩行補助つえ		●	●	●	●
	リ手す	床設置	●	●	●	●
		便器又はポータブルトイレ囲み型	●	●	●	●
	スロープ		●	●	●	●
	車椅子	自走用標準型車いす	●	要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
		普通型電動車いす	●	要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
		介助用標準型車いす	●	要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
	付車属椅子	クッション又はパッド	●	要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
		電動補助装置	●	要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
		テーブル	●	要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
		ブレーキ	●	要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
	特殊寝台		●	要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
	付属寝台	サイドレール	●	要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
		マットレス	●	要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
		ベッド用手すり	●	要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
		テーブル	●	要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
		スライディングボード・マット		要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
		介助用ベルト				要介護2以上
	リ移動用	床走行式	●	要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
		固定式	●	要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
		据置式	●	要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
	用予れず床具防	空気マット	●	要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
		水・エア等からなる全身用マット	●	要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
	体位変換器		●	要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
	認知症老人徘徊感知機器		●	要介護2以上	要介護2以上	要介護2以上
住宅改修	手すりの取付け		●	●	●	●
	段差の解消		●	●	●	●
	傾斜の解消					●
	便器の洋式化		●	●	●	●
	引き戸等への取替え	扉全体の取替え	●	●	●	●
		引き戸等の新設			●	●
		扉の撤去				●
		ドアノブの変更	●	●	●	●
		戸車の設置	●	●	●	●
	床または通路面の材料の変更		●	●	●	●
住宅改修付帯工事	手すり取付のための壁の下地補強		●	●	●	●
	浴室の床の段差解消に伴う給排水設備工事		●	●	●	●
	スロープ設置に伴う転落や脱輪防止を目的とする柵や立ちあがりの設置					●
	床材変更のための下地の補修や根太の補強		●	●	●	●
	通路面の材料変更のための路盤整備				●	●
	扉取替えに伴う壁、柱の改修		●	●	●	●
	便器取替えに伴う給排水設備工事、便器取替えに伴う床材の変更		●	●	●	●

※●：要支援以上が対象 ※グレー塗潰しは変更があったサービス

(2) 東京都

東京都住宅供給公社では都営住宅に居住する身体障害者や高齢者に対し、1993 年より住宅設備改善のための施策を実施している。詳細を表 3-2-2 に示す。費用は公社全負担である。改善内容は当初より手すりの設置、浴室戸を中折れ戸等に変更、和風便器から簡易洋風便器への変更、玄関の照明器具増設、トイレのコンセント増設、火災報知機の設置、緊急用点滅ランプの設置が実施されていた。その後、2001 年より緊急連絡用装置付きのインターホン設置が開始され、これに伴い、緊急用点滅ランプの設置が終了している。その後、ガス漏れ警報機の設置、玄関のドアノブ等のレバーハンドル等への変更、洗面所入口の段差解消が追加され、現在に至っている。

表 3-2-2 東京都住宅供給公社による住宅設備改善の内容

改善内容	対象	1993	2001	2014
手すり設置	65歳以上の高齢者 身体障がい者	●	●	●
浴室戸を中折れ戸等に変更		●	●	●
和風便器から簡易洋風便器への変更		●	●	●
洗面所入口の段差解消				●
玄関のドアノブ等をレバーハンドル等に交換				●
玄関の照明器具増設	※収入の基準 及び家賃滞納 無しの条件あり ※身体障がい 者は等級および 内容による	●	●	●
トイレのコンセント増設		●	●	●
火災報知機の設置		●	●	
ガス漏れ警報機の設置				●
緊急用点滅ランプの設置		●	●	
インターホン設置(緊急連絡用装置つき)			●	●

※グレー塗潰しは新宿区の制度でも対象の内容

(3) 新宿区

新宿区において高齢者のための居住環境整備に係る施策として、1971 年より「杖の支給」、1988 年より「高齢者緊急通報システム」、2000 年より「住宅設備改修」「自立支援住宅改修」「自立支援日常生活用具の支給」「火災安全システム」が実施されている。詳細を表 3-2-3 に示す。

「杖の支給」は 65 才以上の歩行に不安のある高齢者であれば無料で支給を受けられるが、その他の内容は対象者が限定されている。「自立支援日常生活用具の支給」および「自立支援住宅改修」は介護保険認定結果が「非該当」の高齢者、「住宅設備改修」は「要支援以上」や「車椅子利用者」、「火災安全システム」および「高齢者緊急通報システム」は「単身高齢者又は高齢者のみ世帯」に限定されている。なお、「住宅設備改修」の対象者は 2003 年時点で介護保険の非該当者も対象となっていたが、2014 年時点では浴槽の取替え及び便器の取替えについて、要支援以上に限定している。負担費用については「杖の支給」のみ無料、これ以外は限度額や設置額の 1 割であり、これまで費用の変更はない。

表 3-2-3 新宿区による居住環境整備に関する内容

内容		2003時点		2014時点		負担費用 ※これまで変更なし
		対象		対象		
		年齢	要介護度など	年齢	要介護度など	
杖の支給		65才以上	—	65才以上	—	無料
自立支援 日常生活 用具の支給	腰掛け便座	65才以上	非該当	65才以上	非該当	区補助限度額51500円の1割
	スロープ					区補助限度額50500円の1割
	歩行支援用具					区補助限度額53600円の1割
	入浴補助用具					区補助限度額90000円の1割
自立支援 住宅改修	手すり設置	65才以上	非該当	65才以上	非該当	区補助限度額20万円のうち 1割自己負担
	床段差の解消					
	滑り防止					
	扉の交換					
	便器の洋式化					
住宅設備 改修	浴槽の取替え	65才以上	非該当/要支援以上	65才以上	要支援以上	区補助限度額379000円の1割
	流し台・洗面台の取替え		車椅子利用者		要支援以上・車椅子利用	区補助限度額156000円の1割
	便器(和式→洋式)取替え		非該当/要支援以上		要支援以上	区補助限度額106000円の1割
火災安全 システム	火災自動通報、自動消火装置	65才以上	単身又は高齢者のみ世帯	65才以上	単身又は高齢者のみ世帯	機器及び設置費用の1割
	火災警報器					機器及び設置費用の1割
	ガス安全システム					機器及び設置費用の1割
	電磁調理器					機器及び設置費用の1割
高齢者緊急通報システム		65才以上	単身又は高齢者のみ世帯	65才以上	単身又は高齢者のみ世帯	設置費用の1割

※グレー塗潰しは変更箇所

※グレー塗潰しは変更箇所

(4) 公的制度利用上の課題

各制度の利用について、介護保険制度は要支援、要介護認定を受けた高齢者のみが対象となり、他制度との重複は確認できないが、東京都住宅供給公社と新宿区による制度には重複がみられた。高齢者の介護保険状況別の利用可能制度を表 3-2-4 に示す。

新宿区と東京都住宅供給公社の内容で重複しているものは「手すり設置」「便器変更」「段差の解消」「扉の取替え」である。新宿区では対象を介護保険認定結果が「非該当」の高齢者としているため、「非該当」の高齢者は二つの制度を利用することが可能である。ただし、東京都住宅供給公社の制度において、「扉の取替え」は浴室戸に限定、「段差の解消」も洗面所入口に限定しており、例えば玄関の段差解消は新宿区の制度を利用しなければならない等、改修箇所によって利用できる制度が異なり、複雑な体系であるといえる。

それぞれの制度において、対象となる場所や改善内容の説明はなされているが、改善が必要になった場合、どの制度が利用できるか高齢者が多くの情報のなかから探し出すことは、負担の大きいことといえる。特に都営住宅においては住宅を管理する東京都住宅供給公社による改善のための制度もあるため、より複雑な体系となっており、制度を横断した内容の整理や、情報伝達、更には改善必要時の相談窓口などが求められるといえる。また介護保険におけるケアマネージャーへの横断した制度内容の提供も重要である。

表 3-2-4 高齢者の介護保険状況別の利用可能制度

場所	内容	対象					
		介護保険の状況					
		未申請	非該当者	要支援1	要支援2	要介護1	要介護2～
寝室	特殊寝台						介護保険
	移動用リフト						介護保険
	床ずれ予防用具						介護保険
	体位変換器						介護保険
トイレ	腰掛便座		新宿区	介護保険			
	便器の洋式化			介護保険			
			新宿区				
	手すり			介護保険			
	自動排泄処理装置			介護保険			
	トイレのコンセント増設	東京都					
浴室	入浴補助用具		新宿区	介護保険 ※1			
	簡易浴槽			介護保険			
	浴槽の取替え			新宿区			
その他水回り	流し台・洗面台の取替え			新宿区			
玄関	玄関の照明器具増設	東京都					
床	段差の解消		新宿区	介護保険			
	洗面所入口の段差解消	東京都					
	傾斜の解消			介護保険			
	床・通路面の材料変更		新宿区	介護保険			
壁	手すり		新宿区	介護保険			
		東京都					
扉	扉全体の取替え		新宿区	介護保険			
		東京都					
	引き戸等の新設			介護保険			
	扉の撤去			介護保険			
	ドアノブの変更			介護保険			
		東京都 ※2					
移動	戸車の設置			介護保険			
	歩行器			介護保険			
	歩行補助つえ			介護保険			
		新宿区					
	手すり			介護保険			
	スロープ		新宿区	介護保険			
連絡	車椅子						介護保険
	認知症老人徘徊感知機器						介護保険
	火災報知機の設置	東京都					
	住宅用火災警報器	新宿区 ※3					
	ガス安全システム/ ガス漏れ警報機	新宿区 ※3					
		東京都 ※4					
	電磁調理器	新宿区 ※3					
	高齢者緊急通報システム	新宿区 ※3					
	インターホン設置 (緊急連絡用装置付)	東京都					

※1 入浴用介助ベルトは要介護以上

※2 玄関のドアノブ限定

※3 単身又は高齢者のみ世帯限定

※4 台所のみ

3-2-2 利用公的制度及び住宅改善内容の変化

(1) 住宅改善の実施状況及び利用制度の変化

住宅改善の実施状況の経緯を介護認定状況別にみると表 3-2-5 のとおり、2003 年の認定者合計は「住宅改善あり」が多い一方、自立高齢者は半数以下にとどまっている。2013 年には自立高齢者の住宅改善実施が多く、認定者については約半数にとどまっている。

高齢者の居住環境整備に係る制度の利用状況について、2003 年、2013 年を比較した。比較する制度は東京都新宿区の高齢者が利用でき自費負担が必要となる以下の制度とする。

- ①介護保険 : 福祉用具販売、福祉用具、介護予防福祉用具の貸与、住宅改修および付帯工事
- ②新宿区 : 自立支援日常生活用具の支給、自立支援住宅改修、住宅設備改修、
火災安全システム、高齢者緊急通報システム

認定者のうち、居住環境整備に係る制度利用は 2003 年に「新宿区」が 48.3%と最も多く、「介護保険」は計 20.7%にとどまった。2013 年には「介護保険」と「新宿区」の併用が 34.1%と最も多くなり、「自費」22.7%が続く。「新宿区」や「新宿区、介護保険、自費」も多くなり、多くの制度が活用されているといえる。自立高齢者は 2003 年に「新宿区」と「自費」が約半数ずつであるが、2013 年は「自費」が 81.3%にのぼり、「自費」での改善が増加しているといえる。

「自費」による改修内容は表 3-2-6 のとおり、「襖の張替え」等の老朽化に対するものが多いが、「浴室へのスノコの設置」や「手すり設置」の身体機能低下に対するものも見られた。「手すり設置」は東京都住宅供給公社で行う住宅設備改善にある内容であり、また、「浴室へのスノコの設置」は新宿区福祉サービスの「床段差の解消」に該当する内容で介護保険が非該当であればサービスを受けることが可能となる。複数の公的制度を高齢者が一人で認知・選択することは難しく、まずは制度情報を利用者視点でまとめ、伝達することが求められるといえる。

(2) 公的制度利用内容の変化

2003 年および 2013 年の利用サービス内容の変化を表 3-2-7 および表 3-2-8 に示す。介護保険サービス利用について、2003 年は開始されてもないことから全体として利用は少ないが、その中では「入浴補助用具」および「段差の解消」の利用が多い。2013 年になると「手すり設置」が「住宅改修」および「福祉用具の貸与」共に多くなっている。2003 年に多くみられた「入浴補助用具」も変わらず多くの利用が見られる。新宿区福祉サービス利用の変化については、2003 年は「手すり設置」がほとんどをしめていたが、2013 年になると「火災警報器の設置」が多くなり、「手すり設置」は 2003 年

表 3-2-5 居住環境整備に係る制度の利用状況

(人)

認定結果		住宅 改善 なし	住宅 改善 あり	介護 保険	介護 保険、 新宿区	介護 保険、 自費	新宿区、 介護保 険、自費	新宿区	新宿区 、自費	制度利用 なし (自費)
2003年	要支援	2	4	1	0	0	0	1	0	2
	要介護1	4	12	1	1	0	0	7	2	1
	要介護2	2	6	0	0	0	0	5	1	0
	要介護3	0	4	0	2	0	0	0	1	1
	要介護4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	要介護5	2	3	0	1	0	0	1	1	0
	認定者 (N)	10	29	2	4	0	0	14	5	4
	合計 (%)	-	100.0	6.9	13.8	0.0	0.0	48.3	17.2	13.8
2013年	自立 (N)	55	42	0	0	0	0	21	3	18
	合計 (%)	-	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	7.1	42.9
	要支援1	1	14	1	1	1	1	4	1	5
	要支援2	2	8	1	3	0	1	1	0	2
	要介護1	1	3	0	3	0	0	0	0	0
	要介護2	1	9	0	4	0	1	1	1	2
	要介護3	0	4	0	2	1	0	1	0	0
	要介護4	0	4	0	2	0	1	1	0	0
	要介護5	0	2	0	0	0	1	0	0	1
	認定者 (N)	49	44	2	15	2	5	8	2	10
	合計 (%)	-	100.0	4.5	34.1	4.5	11.4	18.2	4.5	22.7
	自立 (N)	44	91	0	0	0	0	8	9	74
	合計 (%)	-	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	8.8	9.9	81.3

表 3-2-6 介護保険未申請者の自費による改修内容 (2013 年)

老 朽 化	内容	人	機 能 低 下	内容	人
	襖の張替え	8		浴室へのスノコの設置	7
	トイレのウォシュレット設置	7		手すりの設置(トイレ)	5
	台所設備(シンクやガス台)の交換	6		手すりの設置(浴室)	3
	床の張替え	6			
	畳からフローリング	5			
	畳の張替え	5			

表 3-2-7 介護保険サービス利用内容

(%)

介護保険サービス内容		2003 (N=29)	2013 (N=44)	介護保険サービス内容		2003 (N=29)	2013 (N=44)
具 福 販 社 売 用	腰掛便座	0.0	6.8	福 祉 用 具 等 の 貸 与	歩行器	6.9	4.5
	入浴補助用具	24.1	22.7		歩行補助つえ	0.0	9.1
	簡易浴槽	0.0	4.5		手すりの取付け	10.3	31.8
住 宅 改 修	手すり設置	0.0	50.0		スロープ	0.0	2.3
	段差の解消	24.1	11.4		車椅子	3.4	29.5
	便器の洋式化	0.0	2.3		特殊寝台	17.2	13.6
	引き戸等への扉の取替え	0.0	2.3		エアーマット	3.4	4.5
	滑りの防止	0.0	6.8				

より減少したが、利用は多い。手すり設置について、利用した公的制度別にみると表 3-2-9 のとおり、2003 年は「要支援～支援～要介護 5」も「自立」も「新宿区」が多いが、2013 年には「要支援～要介護 5」は「介護保険、新宿区」が増えている。介護保険が次第に浸透し、介護保険認定者は新宿区福祉サービスに加え介護保険サービスも利用するようになったと考えられる。「自立」の高齢者をみると、2003 年は「新宿区」が約 8 割を占めていたが、2013 年には「自費」が約 8 割をしめている。介護保険には該当しない高齢者が今後も安全に安心して生活するためには、介護が必要になる前段階での予防策が重要であり、自立時に将来を予測し、対策を講じることができるよう、原状復帰が原則ではあるが高齢化に対応した居住環境整備を推進し許可していくことは重要といえる。

表 3-2-8 新宿区福祉サービス利用内容

新宿区福祉サービス		2003 (N=139)	2013 (N=214)	新宿区福祉サービス		2003 (N=139)	2013 (N=214)
日常 生活 用具 の 支給	腰掛便座	0.0	1.4	住 改 宅 修 設 備	浴槽	0.0	12.6
	スロープ	0.0	0.9		流し台	0.7	3.7
	歩行支援用具	0.0	2.3		洗面台	0.0	0.9
	入浴支援用具	0.0	2.3		便器の洋式化	0.0	1.4
住 宅 改 修 支 援	手すり設置	69.8	21.5	シ 火 ス 災 テ 安 ム 全	電磁調理器	0.0	0.9
	床段差の解消	0.0	4.7		火災警報器	0.0	27.6
	滑り防止	0.0	1.9		屋外プザー	0.0	5.1
	扉の取替え	5.8	3.3		ガス安全システム	0.0	5.1
	便器の洋式化	0.0	2.8	高齢者緊急通報システム		0.0	3.3
つえの支給		0.0	5.1				

表 3-2-9 手すり設置者の利用公的制度

認定結果		人	介護保険	介護保険、 新宿区	新宿区	新宿区、 自費	自費	総計
2 0 3	要支援～要介護5	28	10.7	0.0	78.6	3.6	7.1	100.0
	自立	27	0.0	0.0	81.5	0.0	18.5	100.0
	合計	59	5.1	0.0	81.4	1.7	11.9	100.0
2 0 1 3	要支援1～要介護5	43	11.6	46.5	18.6	0.0	23.3	100.0
	自立	88	0.0	0.0	11.4	4.5	84.1	100.0
	合計	161	5.0	13.0	15.5	3.7	62.7	100.0

3-2-3 住宅改善の実態

(1) 改善場所からみた住宅改善の実態

① 分析の方法

調査⑧のアンケート調査から住宅における改善場所の実態を把握、整理した。本項では改善場所別に住宅改善の実態を明らかにし、どの場所にどのような改善が必要となっているか、把握することで、都営住宅内の居住環境整備につなげるものである。

調査対象の住宅形式は2DKおよび3DKであり、改善場所は玄関、台所、浴室・洗面所、便所、居室・その他の計5箇所に分類し、それぞれの改善実態を捉え、改善傾向把握を把握する。

② 改善場所

箇所別の改善実施状況を図3-2-1に示す。最も多い改善箇所は洗面・浴室で51.9%、玄関が51.4%と続き、半数以上の世帯が何かしらの改善を行っていることが明らかとなった。さらにトイレは47.7%と半数に近い世帯が改善を実施していることが確認された。また台所や居室はそれぞれ35.4%、34.6%と3世帯に1世帯以上が改善を実施している。その他はベランダ及び網戸等が挙げられた。

なお、改善はしていない世帯も33.3%と3世帯に1世帯は改善せずに生活していることが明らかとなった。入居年代別の改善していない世帯割合は図3-2-2のとおり、建替え以前や建替え直後が2割強に対し、1991年以降が34.7%と多く、入居年数が25年以上を経過した世帯は改善を実施する割合が多いといえる。

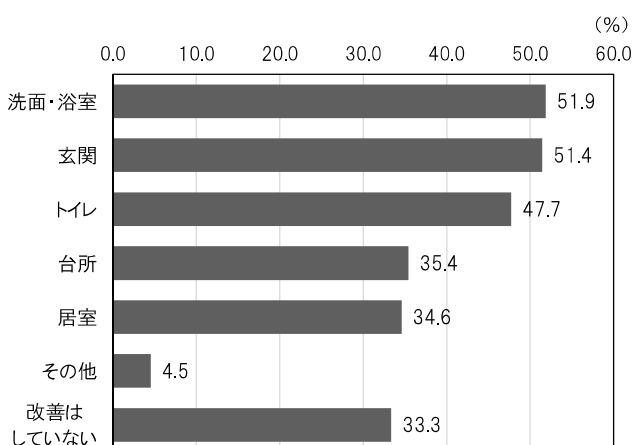


図3-2-1 改善している箇所

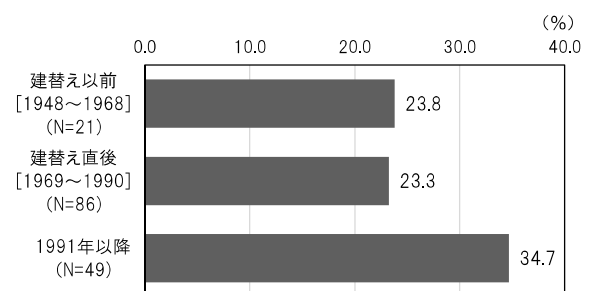


図3-2-2 入居年代別の改善していない世帯の割合

③ 玄関

玄関にて実施された住宅改善の内容を図 3-2-3 に示す。玄関では「インターホン設置」が 56.3%にのぼり、「手すり設置」が 32.4%、「玄関扉の取っ手交換」19.7%と続く。これら 3 つの改善は公的制度利用可能な内容であるため多く挙げられたといえるが、同じ公的制度利用可能な「玄関照明の増設」は 5.6%にとどまった。

公的制度にはない「げた箱の撤去」も 10.6%にのぼり、玄関スペースが広くないことから靴の着脱スペースの確保や傘や杖等の靴以外のものを置いておくスペースの確保が課題と考えられる。「外廊下と玄関のたたきの段差解消」や「上りカマチの段差解消」は共に 0.7%と少ないが、段差が約 5 cm と大きく、居住者の高齢化に伴い、対応が必要と考えられる。

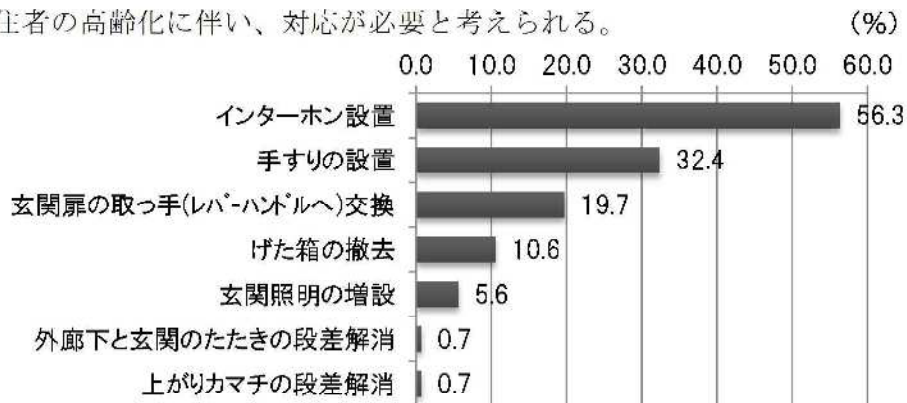


図 3-2-3 玄関にて実施された住宅改善の内容 (N=142)

④ 台所

台所にて実施された住宅改善の内容図 3-2-4 に示す。台所では安全装置の設置割合が高く、「火災報知機設置」36.9%、「ガス安全システム設置」22.7%が上位となった。これは東京都において平成 22 年 4 月より設置義務化されたと共に、公的制度にて自己負担なく設置可能になったため、実施が高いと考えられる。続いて「壁の塗替え・張替え」16.3%、「床の張替え」11.3%、「台所設備の交換」10.6%、「天井の張替え」5.0%と続き、居住期間の長期化に伴い住宅内部の老朽化が進行しているものと考えられる。

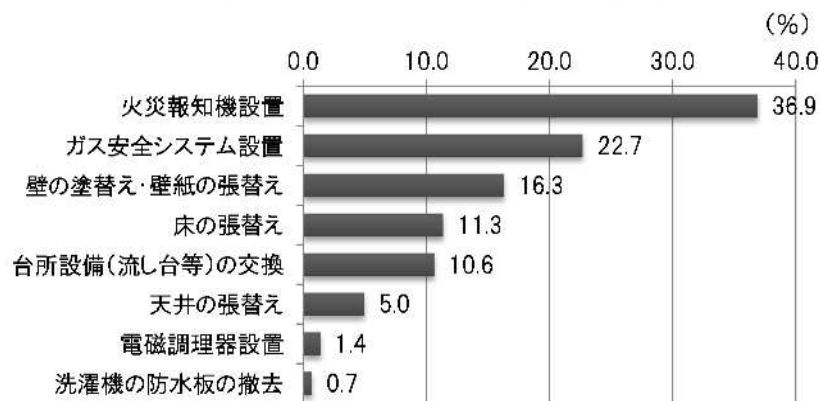


図 3-2-4 台所にて実施された住宅改善の内容 (N=141)

⑤ 浴室・洗面所

浴室・洗面所にて実施された住宅改善の内容を図 3-2-5 に示す。「浴槽の交換」が 39.2%と最も高く、「浴室への手すりの設置」が 34.3%と続く。続いて「壁の塗替え・張替え」19.6%、「浴室へのスノコ設置」18.9%と 5 世帯に 1 世帯が実施している。「天井の塗替え・張替え」も 12.6%と台所の 5.0%の倍と値となり、湿気から老朽化が早まっているといえる。

「床の張替え」「浴槽内へのスノコ設置」「扉の取替え」は約 9%、「洗面台の撤去」「洗面台の交換」は 7%、「浴槽内へのイス設置」「洗面台の移動」4.9%と実施割合は高いとはいえないが改善ニーズがあり、設備の老朽化や居住者の高齢化等の理由から改善が必要になると考えられる。

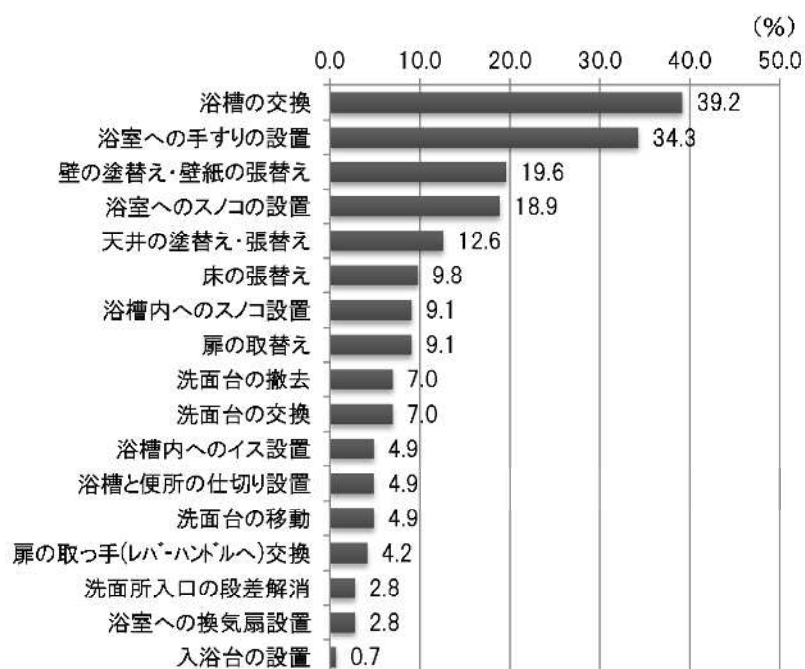


図 3-2-5 浴室・洗面所にて実施された住宅改善の内容 (N=143)

⑥ 便所

便所にて実施された住宅改善の内容を図 3-2-6 に示す。「トイレへの手すりの設置」が 36.9%と最も多く、「トイレの温水洗浄便座設置」が 33.3%と続き、この二つの改善は 3 世帯に 1 世帯が実施している。「便器の交換・変更」も 11.3%にのぼり、設備の老朽化や居住者の高齢化により使用しづらいケースにより改善が実施されたと予想される。

また「壁の塗替え・張替え」は 13.5%、「天井の塗替え・張替え」は 8.5%と約 1 割が実施しており、便所は浴室に隣接しているケースもあることから湿気が上昇し天井が痛みやすく、老朽化が進みやすいと考えられる。

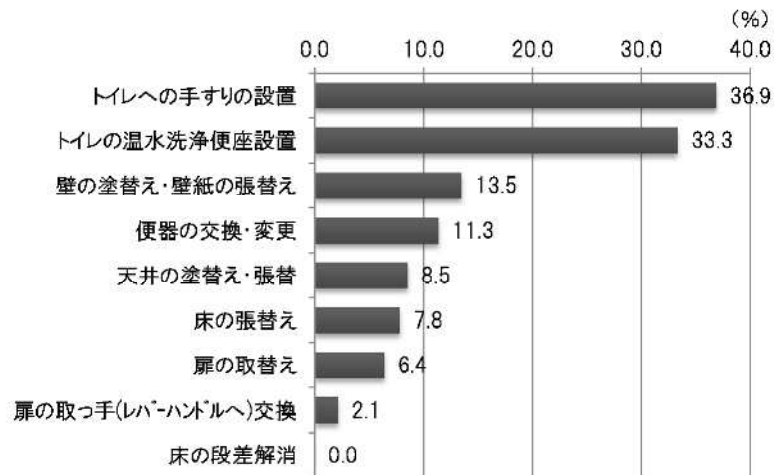


図 3-2-6 便所にて実施された住宅改善の内容 (N=141)

⑦ 居室・その他

居室およびその他の場所にて実施された住宅改善の内容を図 3-2-7 に示す。最も多い改善は「火災報知器設置」35.9%であり、これは平成 22 年 4 月に寝室への火災報知機設置が義務付けられたためと考えられる。その他、内装の改善が多く実施され「畳の張替え」28.9%、「襖の張替え」27.5%、「壁の塗替え・張替え」20.4%と 4 人に 1 人以上が実施している。床の張替えも 9.9%と少なくなく、内装の老朽化が進んでいると予想される。

また「収納・押入れの撤去」もわずかながら実施され、賃貸住宅であるため退去時は原状復帰が必要となるが、長期居住することを念頭に大きな改善を実施している人もいることが明らかである。

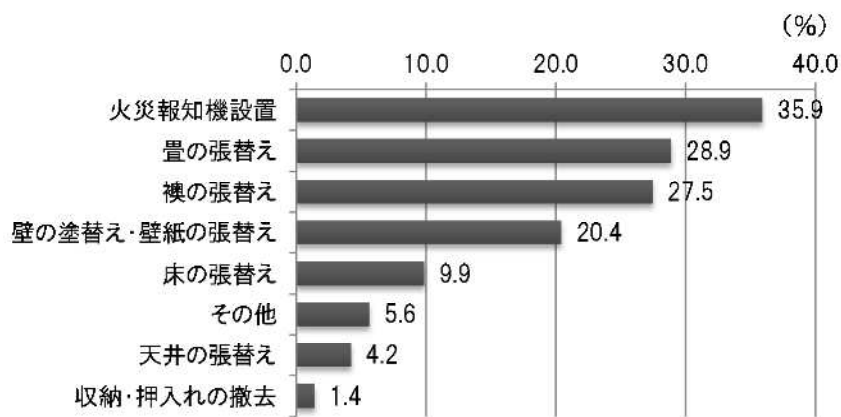


図 3-2-7 居室・その他にて実施された住宅改善の内容 (N=142)

(2) 改善理由からみた住宅改善の実態

① 分析の方法

調査③の第1回ヒアリング及び観察調査から住宅における改善場所、改善理由、改善時期、費用負担状況、利用公的制度的実態を把握、整理した。

改善理由から改善内容を用途別に分類し、その傾向を把握していく。居室の改善実態は改善理由より大きく三つに分類することができる。第一に、居住者の高齢化に伴い、手摺などの補助器具等が必要となるもの、第二に設備や建具などの老朽化による器具の交換によるもの、第三に長期間住まうことで得られた工夫である。特に三つ目の工夫は三つに分類でき、設備の水準が低く、より快適に住まうために改善するもの、住宅が狭いことから既存器具の移動や撤去、新設が必要なもの、居住者の趣味や好みによるものの三つに分類できる。

調査③の第1回ヒアリング及び観察調査で得られた各居室の改善状態は、以上の五つの視点から表3-2-10のとおり分類し、実施数の傾向を把握した上で、改善時期、実施時の年代の傾向を把握する。

表 3-2-10 住宅改善の分類事例

分類	内容	分類	内容
a 高齢化対応 ～居住者の高齢化に伴う改善	段差解消(すのこ設置)	d 空間確保 ～動作空間を確保する改善	カーテン設置
	手摺の設置		ガラス戸撤去
	段差解消		洗濯機台の撤去
b 老朽化対応 ～設備や建具等の老朽化のための改善	シンクの交換		押入れ撤去
	扉の交換		下駄箱の撤去
	壁の張替え		収納扉の交換
	浴槽の交換		仕切り板設置
c 快適性向上 ～設備や建具等の快適性を向上させる改善	ウォシュレットの設置		仕切りのカーテン設置
	すのこ設置		収納用地下室の新設
	床材変更		洗濯機台の撤去
	蓋付便座に交換		洗面台の移動
	換気扇設置		洗面台の撤去
	畳設置		壁の撤去
	棚の設置	e 趣味好み ～動作空間を確保する改善 居住者の趣味や好みによる改	カーテンの設置
			襖の交換
			床に板を敷きテラス風に
			床の間の設置
			天井の張替え
			壁のシート張り
			網戸設置

② 全体的な特徴

①の分類にもとづく各事例の改善箇所数および改善世帯数とその割合を表 3-2-11 に示す。17 世帯のうち、【快適性向上】は 14 世帯で 1 箇所以上の改善が確認でき、次いで【老朽化対応】および【空間確保】が 10 世帯で実施されていた。一方、【趣味好み】において、1 箇所も改善していない世帯が半数以上みられた。

改善場所と分類の関係をみると図 3-2-8 のとおり、改善箇所が最も多い場所は「浴室・洗面所」であり、次いで「食堂・台所」「便所」と設備関係の改善が多い。「浴室・洗面所」は【高齢化対応】が 8 箇所、【老朽化対応】が 8 箇所、【空間確保】が 8 箇所と、多岐にわたる問題点の解決が図られている。「台所・食堂」においては【快適性向上】9 箇所と【空間確保】7 箇所が多く、「便所」は【快適性向上】が 10 箇所と改善が多い。

改善分類と支出状況は表 3-2-12 のとおり、自費が 88 箇所中 73 箇所と 8 割強が自費にて改善を実施していることが明らかとなった。特に【快適性向上】【空間確保】【趣味好み】は全て自費で実施されている。費用の補助があるものは【高齢化対応】及び【老朽化対応】で公社による自己負担なく改善できるものがほとんどである。

入居後からの改善実施年数は図 3-2-9 のとおり、【空間確保】は 9 年以内が 14 箇所全てと、入居後すぐに実施されていることが明らかである。【快適性向上】は 10～19 年が約半数と入居後しばらくしてから実施することが多いといえる。【高齢化対応】は 10 箇所中 8 箇所が入居後 20 年以降と最も遅い時期に改善が実施され、【老朽化対応】も 9 箇所中 6 箇所が 20 年以降に改善が実施されている。改善実施年代は図 3-2-10 のとおり、【高齢化対応】は 75 才以上が半数以上を占め、居住者の高齢化に合わせて改善が実施されているといえる。一方、【空間確保】は改善実施年が早かったが実施年代は 64 才以下が 14 箇所中 8 箇所、75 歳以上も 5 箇所と、実施時期が二極化していることが明らかである。

表 3-2-11 各事例の住宅改善状況

ケース	修繕箇所数						対象者の属性					
	a 高齢化 対応	b 老朽化 対応	c 快適性 向上	d 空間 確保	e 趣味好 み	計	健康	歩 行	入 居 時 期	居 住 者 変 遷	家 族 構 成	年 齢
A		1	1	4		6	普通	不自由なし	平屋	他家族居住	単身	前期
B	2	2		1		5	弱い	付き添い	平屋	子同居	子夫婦同居	後期
C	4	1				5	弱い	杖	建替え	家族減少	単身	後期
E		1	1			2	良い	不自由なし	平屋	家族減少	単身	後期
F	4		1			5	普通	不自由なし	平屋	家族減少	単身	後期
G			2	4	3	9	普通	不自由なし	10年以内	変化なし	高齢夫婦＋子	前期
H	1		2	5		8	普通	不自由なし	平屋	変化なし	高齢夫婦	後期
I			2	3		5	普通	不自由なし	建替え	家族減少	単身	後期
J	2	1	2			5	弱い	不自由なし	建替え	他家族居住	単身	後期
K	1	1	3	1	1	7	弱い	外出しない	平屋	家族減少	単身	後期
L		1	4	3		8	普通	不自由なし	建替え	家族減少	夫婦	前期
N		1	2	3		6	普通	不自由なし	建替え	他家族居住	単身	前期
O			2		4	6	普通	不自由なし	平屋	家族減少	単身	後期
P	1		2	1		4	普通	不自由なし	建替え	家族減少	単身	前期
Q	2		2	1		5	弱い	付き添い	10年以内	変化なし	高齢夫婦	後期
R		1	1			2	良い	不自由なし	平屋	家族減少	単身	後期
S		2				2	普通	不自由なし	建替え	家族減少	単身	前期
改善世帯数	8	10	14	10	3	17						
%	47.1	58.8	82.4	58.8	17.6	100.0						
改善箇所数	17	12	27	26	8	90						

表 3-2-12 改善分類と支出状況

改善分類		a 高齢化 対応	b 老朽化 対応	c 快適性 向上	d 空間 確保	e 趣味好 み	計
費用	自費	5	7	27	26	8	73
	新宿区 (一部 自己 負担)	1	1	0	0	0	2
	公社 (自己 負担 なし)	9	4	0	0	0	13
全体		15	12	27	26	8	88

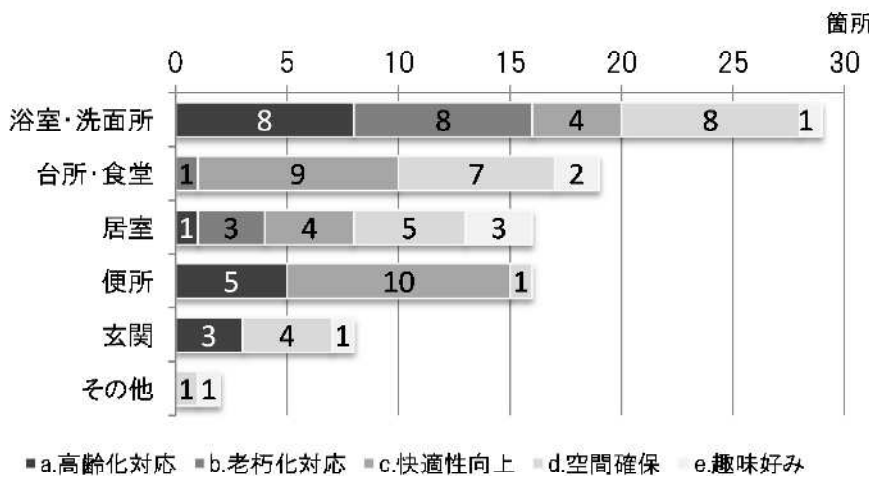


図 3-2-8 改善場所と分類の関係

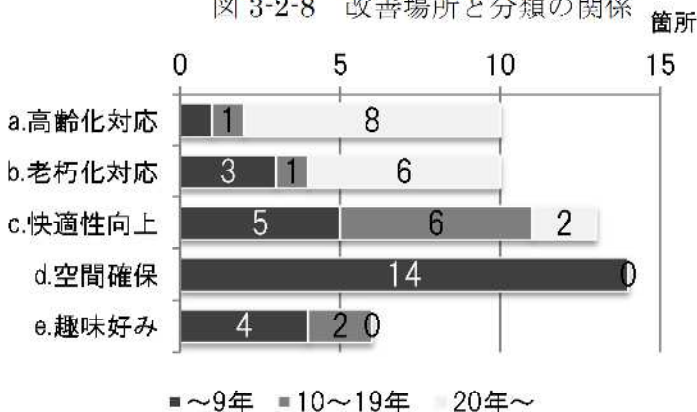


図 3-2-9 改善実施時期（入居後からの年数）

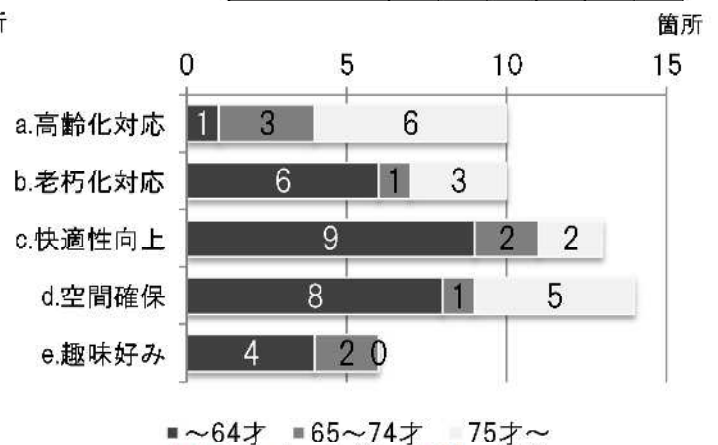


図 3-2-10 改善実施時の年代

③ 高齢化対応

【高齢化対応】に分類された箇所一覧を表 3-2-13、高齢化対応の内容と設置場所及び費用の関係を表 3-2-14、代表的な事例を図 3-2-11 に示す。改善内容で最も多いものは「手摺りの設置」であり、A、B、C、F、J、Q の 6 世帯において設置されている。次いで「段差の解消」は B、F、H、P の 4 世帯で実施されている。手摺が設置された場所は便所が 5 箇所と最も多く、次いで浴室・洗面所 4 箇所、玄関 3 箇所、居室 1 箇所である。居室に手摺を設置しない理由として、「狭くて設置すると通れなくなる」や「家具をつかまれば十分だから」があげられた。

費用について、手摺は 13 箇所中 9 箇所、公社全負担で設置されているが、無料サービスが導入された後もケース J において「自費」で設置されている。「自費」で設置した理由として「手続きをしてもすぐには付けてくれない」ことがあげられている。必要な時に必要なサポートが得られるように、手摺などの設置手続きを簡易化し、高齢者のニーズに早急にこたえられるようなシステムを構築する必要があるといえる。

【高齢化対応】は公社による手摺の無料設置サービスにより、手摺設置が大半を占められたと考えられる。手摺は高齢者の椅子座姿勢から立ち上がるといった上下運動に有効であるといえるが、ケース J では「住宅内で少しの段差により転倒し、足元が不安だ」という声もあり、安全で安心できる住宅の整備として、住宅内移動のための段差解消も重要であるといえる。

表 3-2-13 高齢化対応の改善箇所一覧

ケース	内容	場所	実施時期	実施年齢	入居からの実施年数	費用
B	手摺の設置	浴室・洗面所	1991	77	21	区
B	段差解消(すのこ設置)	浴室・洗面所	不明	不明	不明	不明
C	手摺の設置	便所	2001	81	29	公社
C	手摺の設置	浴室・洗面所	2001	81	29	公社
C	手摺の設置	居室	2001	81	29	公社
C	手摺の設置	玄関	2001	81	29	公社
F	段差解消(すのこ設置)	浴室・洗面所	不明	不明	不明	不明
F	手摺の設置	浴室・洗面所	1998	73	29	自費
F	手摺の設置	玄関	1998	73	29	公社
F	手摺の設置	便所	1998	73	29	公社
H	段差解消(すのこ設置)	浴室・洗面所	2001	81	3	自費
J	手摺の設置	便所	不明	不明	不明	自費
J	手摺の設置	玄関	不明	不明	不明	自費
K	手摺の設置	便所	不明	不明	不明	公社
P	段差解消	浴室・洗面所	1990	60	10	自費
Q	手摺の設置	浴室・洗面所	不明	不明	不明	公社
Q	手摺の設置	便所	不明	不明	不明	公社

表 3-2-14 高齢化対応の内容と設置場所・費用・実施時期の関係

内容	改善場所						費用状況			実施時期		
	玄関	居室	台所・食堂	便所	浴室・洗面所	その他	自費	区(一部負担)	公社(負担なし)	～9年	10～19年	20年～
手摺の設置	3	1	0	5	4	0	3	1	9	0	0	8
段差解消(すのこ設置)	0	0	0	0	3	0	1	0	0	1	0	0
段差解消	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0

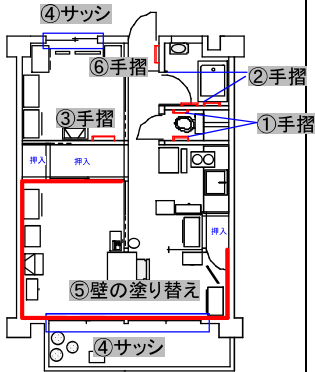



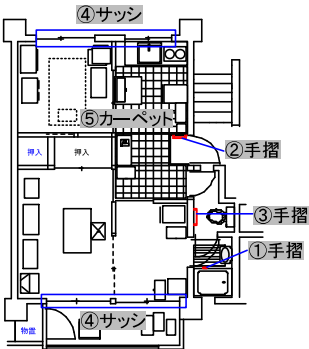


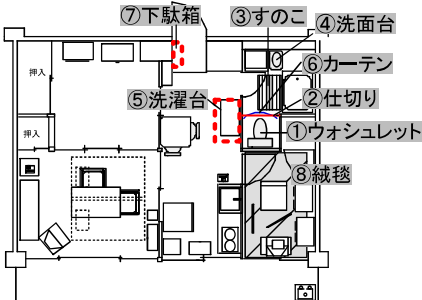

ケースC		
	①トイレへの手摺設置	③居室への手摺設置
		
		⑤玄関への手摺設置
		
ケースF		
	①浴槽への手摺設置	②玄関への手摺設置
		
ケースH		
	③段差解消（すのこ設置）	
		

図 3-2-11 高齢化対応の事例

④ 老朽化対応

【老朽化対応】に分類された箇所一覧を表 3-2-15、老朽化対応の内容と設置場所及び費用の関係を表 3-2-16、代表的な事例を図 3-2-12 に示す。【老朽化対応】のうち最も多いものは「扉の交換」で、特に浴室等の入口の木製扉を金属製扉に公社が無償で交換している事例としてE、K、R、Sの4事例があげられた。

「壁の張替え」がC、J、Lの3事例あり、「壁がボロボロ落ちてきたので塗り替えた」といったように扉だけでなく壁の老朽化も進んでいることから、扉とは異なり「自費」で修繕しなければならない状況である。

設備の老朽化も進んでおり、「自費」での改善も多く、B、N、Sの3事例で浴槽交換が、またAにおいては台所のシンクの交換も「自費」で行われた。シンクなどの台所設備は入居前から設置されているが、浴槽については自費で設置しなければならない。安全で快適な生活には、特に給排水衛生設備の適確な維持管理が重要である。高齢者一人で衛生的で快適な生活空間を保つことは非常に難しく、特に身体状態が弱くなった場合は住宅の維持管理が行き届かなくなると予想される。今後単身高齢者の増加が予想されることから、定期的に設備からサッシや壁等を管理し修繕の手配等のサポートが必要と考えられる。

表 3-2-15 老朽化対応の改善箇所一覧

ケース	内容	場所	実施時期	実施年齢	入居からの実施年数	費用
A	シンクの交換	台所・食堂	1980	46	10	自費
B	浴槽の交換	浴室・洗面所	1970	56	0	自費
B	扉の交換	浴室・洗面所	1998	84	28	区
C	壁の張替え	居室	1980	60	8	自費
E	扉の交換	浴室・洗面所	2000	80	31	公社
J	壁の張替え	居室	不明	不明	不明	自費
K	扉の交換	浴室・洗面所	1996	74	26	公社
L	壁の張替え	居室	不明	不明	不明	自費
N	浴槽の交換	浴室・洗面所	1980	56	8	自費
R	扉の交換	浴室・洗面所	1999	77	30	公社
S	浴槽の交換	浴室・洗面所	1995	61	21	自費
S	扉の交換	浴室・洗面所	1995	61	21	公社

表 3-2-16 老朽化対応の内容と設置場所・費用・実施時期の関係

内容	改善場所						費用状況			実施時期		
	玄関	居室	台所・食堂	便所	浴室・洗面所	その他	自費	区 (一部負担)	公社 (負担なし)	～9年	10～19年	20年～
扉の交換	0	0	0	0	5	0	0	1	4	0	0	5
壁の張替え	0	3	0	0	0	0	3	0	0	1	0	0
浴槽の交換	0	0	0	0	3	0	3	0	0	2	0	1
シンクの交換	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	1	0

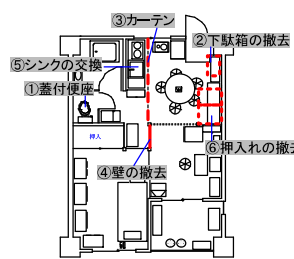

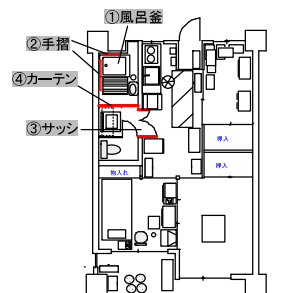

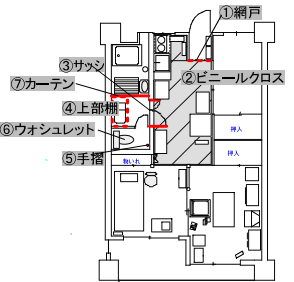

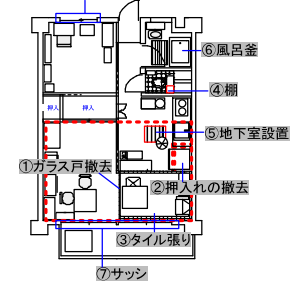
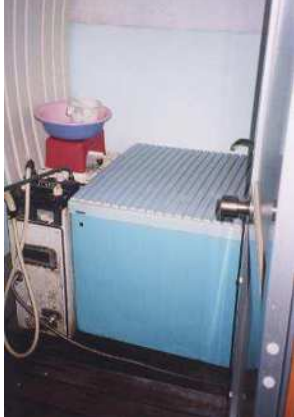
<p>ケース K</p> 	<p>③浴室入口扉の交換</p> 	<p>ケース B</p> 	<p>②浴槽の交換</p> 
<p>ケース A</p> 	<p>⑤シンクの交換</p> 	<p>ケース N</p> 	<p>⑥浴槽の交換</p> 

図 3-2-12 老朽化対応の事例

⑤ 快適性向上

【快適性向上】に分類された箇所一覧を表 3-2-17、快適性向上の内容と設置場所及び費用の関係を表 3-2-18、代表的な事例を図 3-2-13 に示す。【快適性向上】のうち最も多くみられたものは「床材変更」で 11 箇所あげられ、場所は台所・食堂が最も多く 5 箇所、居室 4 箇所が続いた。台所・食堂の床が入居当時は板張りであったが、E は「畳風の莫菴」を、F、G、I は「絨毯」、K は「ビニールクロス」を張り、ケース L はビニールクロス張りの上に絨毯を敷く等、高齢者がそれぞれ好みに合わせた快適性を追求している。台所・食堂スペースだけではなく、和室であった居室も H、Q、R が「絨毯」に、N は「孫が小さかったから物をこぼしてもすぐふけるように」、「ビニールクロス張り」にその時の居住者の生活に合わせ、内装を変更している。便所の床にケース N、I は「ビニールクロス」

を、ケースQは「すのこ」を敷き、居住者の使い勝手に合わせ素材が選択されている。

便所に関するウォシュレットの設置がJ、K、L、P、Hの5事例でみられた。ケースAでは「臭いが気になる」との理由から「蓋付の便座」に交換している。

また、収納が足りないことから、ケースNは便所に、ケースOは便所と台所に、ケースKは浴室横の洗濯機上部に、Jは台所に、Lは洗面所と台所に棚を設置している。

浴室は入居時にはコンクリートが剥き出しの状態であるが、ケースPはタイルをはり、快適に浴室に入ることができるよう工夫がみられた。また浴室には入居時に換気扇が設置されていないがケースGは換気扇を新設置するなどの快適に生活するために自身が検討し改善している。

表 3-2-17 快適性向上の改善箇所一覧

ケース	内容	場所	実施時期	実施年齢	入居からの実施年数	費用
A	蓋付便座に交換	便所	1986	52	16	自費
E	畳設置	台所・食堂	不明	不明	不明	自費
F	床材変更	台所・食堂	不明	不明	不明	自費
G	換気扇設置	浴室・洗面所	1995	62	0	自費
G	床材変更	台所・食堂	不明	不明	不明	自費
H	ウォシュレットの設置	便所	2001	81	3	自費
H	床材変更	居室	不明	不明	不明	自費
I	床材変更	台所・食堂	不明	不明	不明	自費
I	床材変更	便所	不明	不明	不明	自費
J	ウォシュレットの設置	便所	1999	79	29	自費
J	棚の設置	台所・食堂	不明	不明	不明	自費
K	床材変更	台所・食堂	1988	66	18	自費
K	棚の設置	浴室・洗面所	不明	不明	不明	自費
K	ウォシュレットの設置	便所	不明	不明	不明	自費
L	ウォシュレットの設置	便所	1998	63	26	自費
L	棚の設置	浴室・洗面所	不明	不明	不明	自費
L	床材変更	台所・食堂	不明	不明	不明	自費
L	棚の設置	台所・食堂	不明	不明	不明	自費
N	床材変更	居室	1980	56	8	自費
N	棚の設置	便所	1980	56	8	自費
O	棚の設置	台所・食堂	1985	61	12	自費
O	棚の設置	便所	1985	61	12	自費
P	床材変更	浴室・洗面所	1990	60	10	自費
P	ウォシュレットの設置	便所	1993	63	13	自費
Q	床材変更	居室	不明	不明	不明	自費
Q	すのこ設置	便所	1993	68	1	自費
R	床材変更	居室	不明	不明	不明	自費

表 3-2-18 快適性向上の内容と設置場所・費用・実施時期の関係

内容	改善場所						費用状況			実施時期		
	玄関	居室	台所・食堂	便所	浴室・洗面所	その他	自費	区 (一部負担)	公社 (負担なし)	～9年	10～19年	20年～
床材変更	0	4	5	1	1	0	11	0	0	1	2	0
棚の設置	0	0	3	2	2	0	7	0	0	1	2	0
ウォシュレットの設置	0	0	0	5	0	0	5	0	0	1	1	2
すのこ設置	0	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0
蓋付便座に交換	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0
換気扇設置	0	0	0	0	1	0	1	0	0	1	0	0
畳設置	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0

<p>ケース K</p> 	<p>④棚の設置</p> 	<p>⑥ウォシュレット設置</p> 	<p>ケース A</p> <p>①蓋付便座に交換</p> 
<p>ケース N</p> 	<p>③床材変更</p> 	<p>ケース P</p> 	<p>①床材変更</p> 

図 3-2-13 快適性向上の事例

⑥ 空間確保

【空間確保】に分類された箇所一覧を表 3-2-19、空間確保の内容と設置場所及び費用の関係を表 3-2-20、代表的な事例を図 3-2-14 に示す。

対象の住宅は 40 m²前後とゆとりのある大きさではないことから、既存の建具や設備の撤去や移動することで、使いやすい空間を確保している事例が多く、すべてが自費により実施されている。

最も多いものは「仕切りのカーテン設置」であり、B、H、Kは浴室と便所が同じ空間にあることからカーテンや自作の仕切りで水が跳ねても便器が濡れない工夫がされている。また、Lは玄関と食堂をカーテンで、Aは台所と食堂を、Iは食堂の一部にカーテンレールを張り、脱衣スペースとしている。

既存の造作物の撤去事例については、A、G、Hでは玄関に設置されていた下駄箱を撤去し、玄関の出入りが行いやすいように工夫されている。A、L、Nは台所と居室を仕切っていた押入れを撤去し、空間を一体化させたり、広い面積の食堂を確保したりしている。押入れのほか、A、Lは壁を壊し、Nは仕切りを外し、広い空間を確保している。また、H、I、Pは浴室に設置された洗面台を撤去して洗い場を確保し、G、Qは邪魔にならない空間に移動させて使用している。またG、H、Iは食堂に設置されていた洗濯機を置くための台を撤去している。「給水するためにホースを伸ばすのが大変だ」や「洗濯機より食器棚があるほうが便利」という理由から洗濯機は全て浴室に置かれており、代わりに食器棚が置かれている。

その他、Gは3畳の居室にベッドを配置してしまったため、開き戸であった押入れが開かなくなり、引き戸にして利用し、Nは新しく地下室を増設しており、住戸が1階で地下に適当なスペースがあり、湿度などの環境が物置として悪くなかったことなどの要因が重なってできた、稀な事例である。

表 3-2-19 空間確保の改善箇所一覧

ケース	内容	場所	実施時期	実施年齢	入居からの実施年数	費用
A	下駄箱の撤去	玄関	1970	36	0	自費
A	仕切りのカーテン設置	台所・食堂	不明	不明	不明	自費
A	壁の撤去	居室	不明	不明	不明	自費
A	押入れ撤去	台所・食堂	不明	不明	不明	自費
B	仕切りのカーテン設置	浴室・洗面所	不明	不明	不明	自費
G	洗面台の移動	浴室・洗面所	1995	62	0	自費
G	収納扉の交換	居室	1996	63	1	自費
G	洗濯機台の撤去	台所・食堂	1995	62	0	自費
G	下駄箱の撤去	玄関	不明	不明	不明	自費
H	仕切り板設置	浴室・洗面所	2001	81	3	自費
H	洗面台の撤去	浴室・洗面所	1998	78	0	自費
H	洗濯機台の撤去	台所・食堂	1998	78	0	自費
H	カーテン設置	便所	1998	78	0	自費
H	下駄箱の撤去	玄関	1998	78	0	自費
I	仕切りのカーテン設置	台所・食堂	不明	不明	不明	自費
I	洗面台の撤去	浴室・洗面所	不明	不明	不明	自費
I	洗濯機台の撤去	台所・食堂	不明	不明	不明	自費
K	仕切りのカーテン設置	浴室・洗面所	不明	不明	不明	自費
L	押入れ撤去	台所・食堂	1980	45	8	自費
L	仕切りのカーテン設置	玄関	不明	不明	不明	自費
L	壁の撤去	居室	不明	不明	不明	自費
N	ガラス戸撤去	居室	1980	56	8	自費
N	押入れ撤去	居室	1980	56	8	自費
N	収納用地下室の新設	その他	1980	56	8	自費
P	洗面台の撤去	浴室・洗面所	不明	不明	不明	自費
Q	洗面台の移動	浴室・洗面所	1993	68	1	自費

表 3-2-20 空間確保の内容と設置場所・費用・実施時期の関係

内容	改善場所						費用状況			実施時期		
	玄関	居室	台所・食堂	便所	浴室・洗面所	その他	自費	区 (一部負担)	公社 (負担なし)	～9年	10～19年	20年～
仕切りのカーテン設置	1	0	2	0	2	0	5	0	0	0	0	0
押入れ撤去	0	1	2	0	0	0	3	0	0	2	0	0
下駄箱の撤去	3	0	0	0	0	0	3	0	0	2	0	0
洗濯機台の撤去	0	0	3	0	0	0	3	0	0	2	0	0
洗面台の撤去	0	0	0	0	3	0	3	0	0	1	0	0
洗面台の移動	0	0	0	0	2	0	2	0	0	2	0	0
壁の撤去	0	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0
カーテン設置	0	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0
ガラス戸撤去	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0
仕切り板設置	0	0	0	0	1	0	1	0	0	1	0	0
収納扉の交換	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0
収納用地下室の新設	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0

ケース G	ケース P	ケース A
洗面台の移動 	④洗面台の撤去 	③仕切りカーテン設置 
ケース H		
②仕切り板の設置 	⑤洗濯機台の撤去 	
ケース I	ケース N	
①仕切りカーテン設置 	⑤収納用地下室の新設 	

図 3-2-14 空間確保の事例

⑦ 趣味好み

【趣味好み】に分類された箇所一覧を表 3-2-21、趣味好みの内容と設置場所及び費用の関係を表 3-2-22、代表的な事例を図 3-2-15 に示す。

「趣味好み」はK、G、Oの3事例のみしかみられなかったが、Gでは3箇所、Oでは4箇所改善が行われており、1事例あたりの修繕箇所数が高いといえる。

Kは「入居当時猫がいて、夏場開けっ放しにしておくと逃げるから、平屋の時からあった網戸を持ってきて付けた」と言っており、現在は猫がいないが「習慣だからある方がといい」そうである。

Gは「壁に綺麗にしたい」という理由から台所や浴室にタイル柄のシートを貼り、「居室のように使いたい」という理由からベランダに板を敷き、椅子を置いてテラス風に利用している。

Oは「前の家にあったから」という理由から居室の一部に床の間を設置している。またそれとあわせて天井を和風のつくり、襖の柄や大きさを変更するなど、居住者の好みが反映された改善が行われている。

表 3-2-21 趣味好みの改善箇所一覧

ケース	内容	場所	実施時期	実施年齢	入居からの実施年数	費用
G	壁のシート張り	台所・食堂	2001	68	6	自費
G	壁のシート張り	浴室・洗面所	2001	68	6	自費
G	床に板を敷きテラス風に	その他	1996	63	1	自費
K	網戸設置	玄関	1970	48	0	自費
O	天井の張替え	居室	1985	61	12	自費
O	床の間の設置	居室	1985	61	12	自費
O	襖の交換	居室	不明	不明	不明	自費
O	カーテンの設置	台所・食堂	不明	不明	不明	自費

表 3-2-22 趣味好みの内容と設置場所・費用・実施時期の関係

内容	改善場所						費用状況			実施時期		
	玄関	居室	台所・食堂	便所	浴室・洗面所	その他	自費	区 (一部負担)	公社 (負担なし)	～9年	10～19年	20年～
壁のシート張り	0	0	1	0	1	0	2	0	0	2	0	0
カーテンの設置	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
襖の交換	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
床に板を敷きテラス風に	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0
床の間の設置	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0
天井の張替え	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0
網戸設置	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0

ケースK	ケースG	
①網戸設置	⑤テラス風ベランダ	③壁のシート張り
		
ケースO		
	②床の間の設置	⑤襖の交換
		
①天井の張替え	⑥カーテンの設置	
		

図 3-2-15 趣味好みの事例

(3) 高齢者の身体状態変化に伴う住宅改善状況

① 分析の方法

高齢者の身体状態の変化に伴う住宅改善状況を把握するために、前項で把握した住宅改善状況からの変化を追った。改善状況の変化が把握できたのはケースA、G、Pの3名であり、図3-2-16～3-2-18に示す。

改善実態は前節と同様に、【高齢化対策】【老朽化対策】【快適向上】【広さ確保】【趣味好み】の5分類とし、さらに改善場所、改善理由、改善時期、費用負担額、利用公的制度的実態を把握した。

② 改善内容及び理由

居室の改善は入居時から近年に至るまで、その時々暮らし方に合わせて行われている。入居時は「使い勝手が悪い」「物がおけない」を理由に浴室に設置された洗面台の撤去・移動や洗濯機置き防水板の撤去・収納の撤去等、動作や生活行為をスムーズにするための改善が行われている（ケースA、G、P）。また靴の着脱空間を確保するために、玄関横の下足箱を撤去している（ケースA）。

入居後しばらくしてからは、より快適に生活するための改修が行われており、便器交換やウォシュレット設置（ケースA、P）や、キッチンを目隠しするためのカーテン設置（ケースA）、襖・畳の張替え（ケースP）が自費で行われている。

高齢期に入ると、住戸内環境の老朽化や居住者の高齢化に合わせた改善が区の助成により実施されている。立ち座りや跨ぎ動作が難しくなったことから介護保険を活用して跨ぎやすい浴槽へ交換し、区の助成を活用してトイレの座り立ちをサポートする手すりも設置している（ケースG）。またケースAは老朽化のために床がたわみ、都の全負担でフローリングに張替えている（ケースA）。

③ 費用の負担状況

改修費用のうち、自己負担額が高いものは水まわり設備の改修で、費用は20～40万円（ケースA、P）である。また既存収納の撤去のための負担額も約30万円（ケースA）と高額になっている。事例Gは居住者自らが施工しているため、費用負担は高くないが、身体の弱い高齢者自らが施工することは難しいことから、居住者の高額負担が求められる改修になると考えられる。

住宅設備の改修は行政サポートにより少しずつではあるが着々と実施されているが、今後、更なるストック活用のためには、高齢者の動作や生活行為がスムーズとなるための改修にも対応した制度の整備が求められる。

A		5階／10階・2DK・35.9㎡・1945年入居		入居当時の間取り	
		2001年	2013年		
本人状況	家族構成	本人(67)	本人(79)		
	性別	女性	女性		
	収入源	年金	年金		
	要介護	自立	自立		
	身体状況	問題ないが膝痛あり	膝痛の悪化		
歩行状況	不自由ないが正座不可	正座不可、長時間歩行負担			
	家族居住	板橋(長男)			板橋(長男)
食生活	買い物	週3日、野菜等はスーパー、特別な物は新宿	週3日、野菜等はスーパー、特別な物は新宿		
	食事づくり	自分で毎食づくり、お裾分け	自分で毎食づくり、お裾分け		
	食べる人	1人	1人		

改善内容					
用途凡例[a:高齢化 b:老朽化 c:快適向上 d:広さ確保 e:趣味好み]					
改修箇所	時期	内容	用途	助成	居住者負担額
① 下駄箱	1970	下駄箱の撤去	d	無	負担なし
② キッチン	1980	ステンレス製に交換	b	無	約30万円
③ 便所	1986	蓋つきの便座に交換	c	無	約10万円
④ 台所	1993	目隠しカーテン設置	d	無	約30万円
⑤ 4.5畳・食堂	1993	押入の撤去	d	無	
⑥ 食堂	1993	収納の撤去	d	無	
⑦ 食堂	2012	フローリングに張替え	d	有	負担なし

① 下駄箱の撤去

④ 目隠しカーテン設置

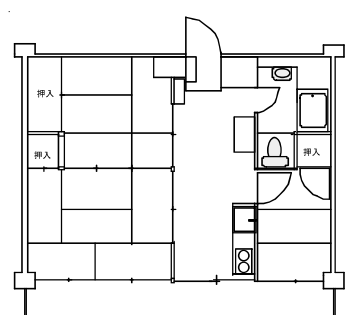
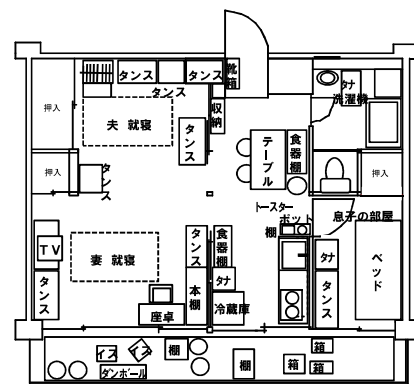
⑤ 押入の撤去

⑦ フローリングに張替え

2001 年

2013 年

図 3-2-16 ケースAの住宅改善経緯


G		5階／14階・3DK・40.2㎡・1995年入居		入居当時の間取り	
		2001年	2013年		
本人状況	家族構成	本人(68)、妻(68)、長男(35)	本人(80)、妻(80)、長男(47)		
	性別	男性	男性		
	収入源	フルタイム(非常勤)	年金		
	要介護	自立	要支援1		
	身体状況	血管の持病あり	心筋梗塞の術後		
	歩行状況	階段昇降に難あり	長時間歩行が困難、杖必要		
	家族居住	長女一家(若松町)	長女一家(戸山ハイツ35号棟)		
食生活	買い物	妻が週3日スーパー(月2, 3回付き合う)	妻が週3日スーパー		
	食事づくり	妻が毎食つくる	妻が毎食つくる		
	食べる人	妻と、夕食は息子も共に	妻と、夕食は息子も共に		

改善内容


用途凡例[a:高齢化 b:老朽化 c:快適向上 d:広さ確保 e:趣味好み]

改修箇所	時期	内容	用途	助成	居住者負担額
① 浴室	1995	洗面台の移動	d	無	約2万円
② 洗濯機置場	1995	防水板を外し食器棚を設置	d	無	不明(自身で施工)
③ 浴室	1995	換気扇の設置	c	無	不明(自身で施工)
④ 台所・食堂	1995	絨毯に張替え	e	無	不明(自身で施工)
⑤ 3畳収納	1995	開き戸から引き戸に変更	d	無	不明(自身で施工)
⑥ 下駄箱	1995	下駄箱の設置	d	無	不明(自身で施工)
⑦ バルコニー	1996	床に板を敷きテラス風に	e	無	不明(自身で施工)
⑧ 台所・浴室	2001	壁のシート張り	e	無	不明(自身で施工)
⑨ トイレ	2006	手すり・すのこ設置	a	有	約8千円(介護保険)
⑩ 浴室	2011	浴槽を交換	a	有	約3万円(介護保険)

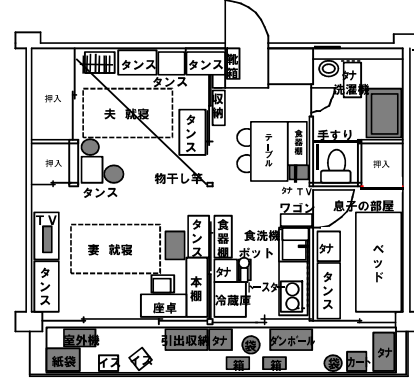
⑨手摺設置




⑩浴槽の交換



2013年



①洗面台の移動



⑧台所壁面にシート貼り付け





図 3-2-17 ケースGの住宅改善経緯


P		1階／5階・3DK・42.4㎡・1980年入居		入居当時の間取り	
		2001年		2013年	
本人状況	家族構成	本人(71)		本人(82)	
	性別	女性		女性	
	収入源	年金		年金	
	要介護	自立		自立(圧迫骨折時要介護2)	
	身体状況	不自由ないがうつ病		不自由ないが、6年前に圧迫骨折、5年前に内臓疾患	
	歩行状況	問題ない		問題ない	
食生活	家族居住	青山・山形(従兄弟)		青山・尾山台(従兄弟)福岡(姪家族)	
	買い物	週1回スーパー		週1回スーパー	
	食事づくり	自分で毎食つくり、お裾分け		自分で毎食つくり、お裾分け	
	食べる人	1人		1人	

改善内容					
用途凡例[a:高齢化 b:老朽化 c:快適向上 d:広さ確保 e:趣味好み]					
改修箇所	時期	内容	用途	助成	居住者負担額
① 浴室	1980	すのこ設置	a	無	不明
② 台所	1980	ビニール張りに変更	c	無	不明
③ 浴室	1992	タイル張りに変更	e	有	約20万円
④ 便所	1992	ウォシュレット設置	c	有	
⑤ 浴室	1992	洗面台の撤去	d	有	
⑥ 浴室	1992	浴槽の交換	a	有	約40万円
⑦ 6畳	2008	襖の張替え	c	無	
⑧ 6畳	2008	畳の張替え	c	無	
⑨ 6畳・3畳	2008	壁紙張替え	c	無	
⑩ 便所	2008	トイレ扉交換	b	無	


③床材変更 ⑤洗面台撤去




②床材変更



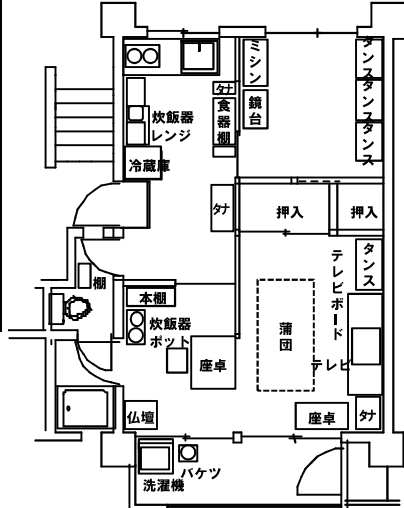
⑦襖の張替え



⑩トイレ扉の交換



2001年



2013年

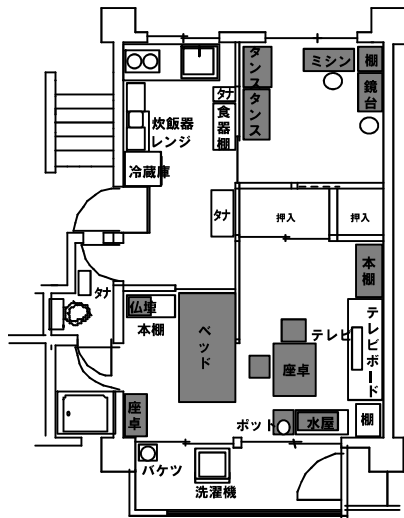


図 3-2-18 ケース P の住宅改善経緯

(4) 住宅改善時の相談相手

住宅改善実施時に相談した相手は図 3-2-19 のとおり、高齢者全体で管理を担当する東京都住宅供給公社が 32.4%と最も多く、同居家族・親族が 21.3%と続いたものの、誰にも相談しなかった者が 27.8%にのぼっている。

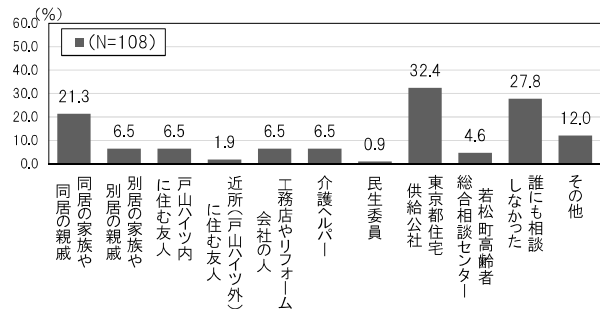


図 3-2-19 住宅改善時の相談相手

性別年代別でみると図 3-2-20 のとおり、誰にも相談しなかった者は前期高齢者女性が 45.8%と半数近くとなり、後期高齢者女性は同居の家族 37.5%、別居の家族 16.7%と家族に相談する傾向ととらえられる。また後期高齢者男性は戸山ハイツ内の友人に相談する者が 12.9%にのぼり、家族よりも相談しやすい友人が近くにいととらえられる。

家族構成別でみると子のいる世帯の多い「その他世帯」は同居の家族・親族が 52.9%にのぼり、同居の子が頼りになっていることがうかがえる。また東京都住宅供給公社は高齢夫婦世帯が 38.6%と高く、管理会社に事前相談するという判断ができていと考えられ、高齢単身世帯も東京都住宅供給公社が 29.8%と約 3 割が事前相談しているものの、誰にも相談しなかった者も 29.8%にのぼり、同居家族がいないことにより、公社等の相談すべき場所への相談がしにくいことがうかがえる。

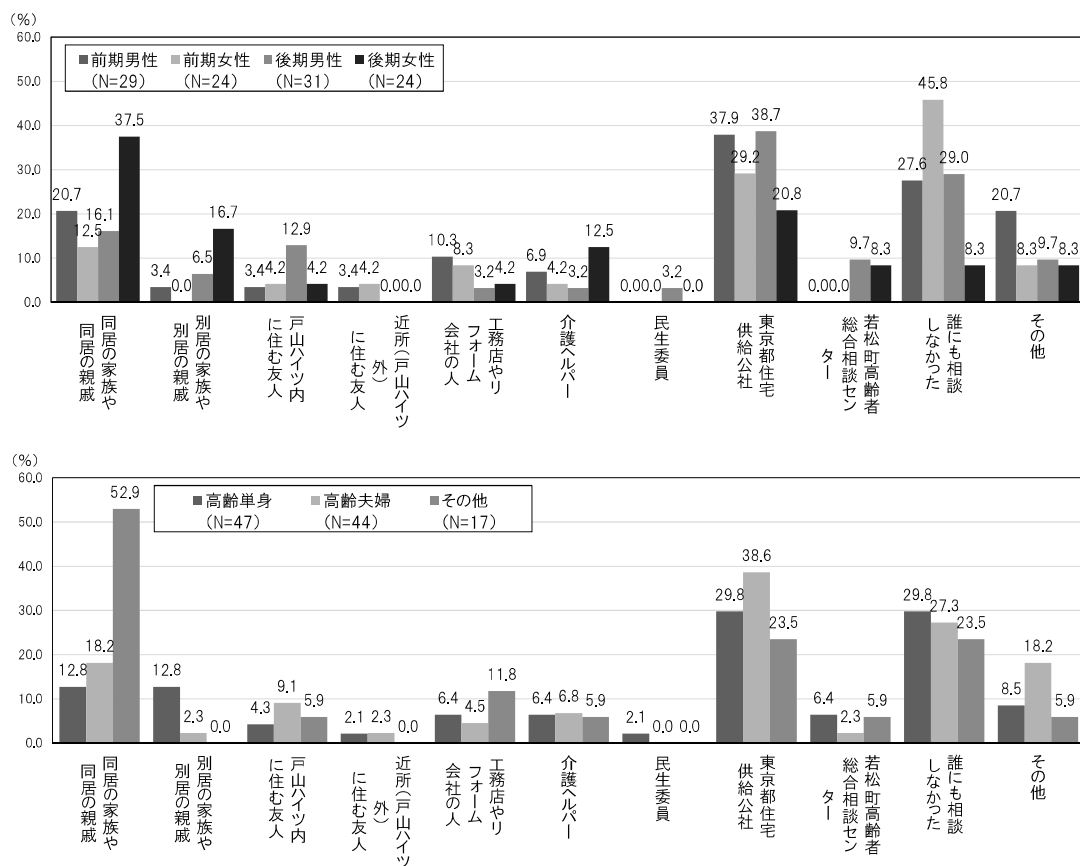


図 3-2-20 属性別の住宅改善をする時の相談相手

(5) 住宅改善の実施者

住宅改善の実施者は図 3-2-21 のとおり、高齢者全体で管理を担当する東京都住宅供給公社が 36.6%と最も多く、工務店やリフォーム会社の人 が 29.7%と続いているものの、同居家族・親族が 21.8%と 4 人に 1 人は自己流で工事を実施している。

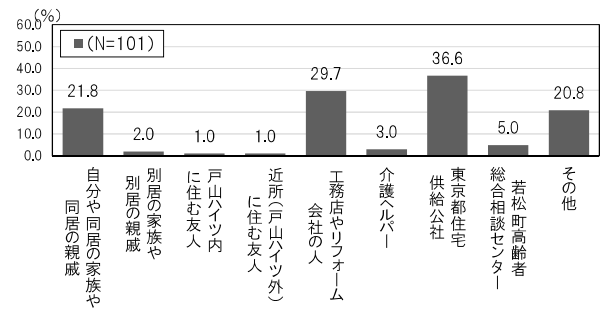


図 3-2-21 住宅改善の実施者

性別年代別でみると図 3-2-22 のとおり、東京都住宅供給公社が 3~4 割と多いものの、工務店やリフォーム会社は前期高齢者女性が 45.5%と半数近い。

家族構成別でみると子のいる世帯の多い「その他世帯」は家族・親族が工事を行った回答が 31.3%と「高齢者のみ世帯」よりも多く、子が頼りになっていることがうかがえる。また工務店やリフォーム会社が 37.5%と、専門的な工事は専門家へ依頼していると考えられる。高齢単身世帯も工務店やリフォーム会社が 38.1%と多く、家族に工事を相談しても専門家に工事を依頼することが多いといえる。

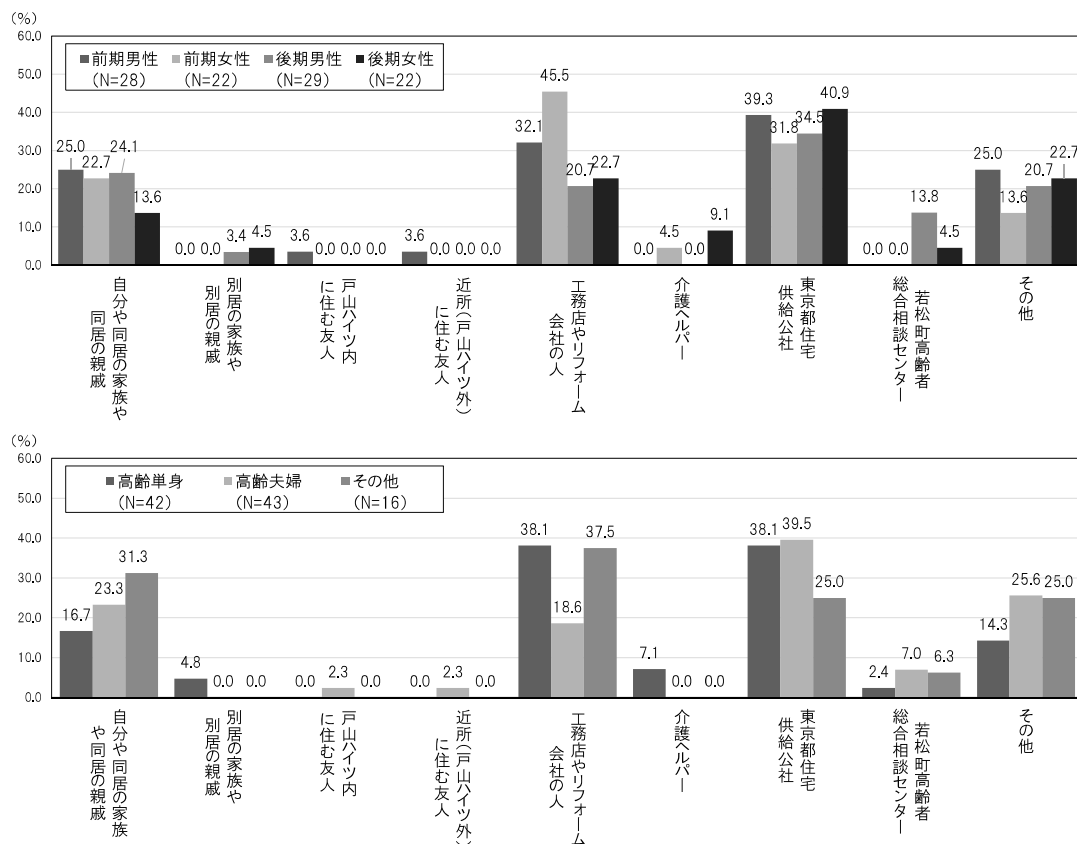


図 3-2-22 属性別の住宅改善作業の実施者

(6) 住宅改善の良かった点及び不満点

① 良かった点

住宅改善で良かった点は表 3-2-23 のとおり、手すり設置により、トイレの立ち座りや浴槽跨ぎ、浴槽内の移動が楽になったという効果が得られている。また設置をただけでも安心感につながっていることがうかがえる。浴室内の改善も良かったとあげる者が多く、浴室の壁の改善や浴槽交換、浴槽扉の交換が挙げられている。壁の改善はカビ防止になるほか、室内が明るくなる効果も得られ、浴槽の交換により風呂が入りやすくなるなど安全に生活することが可能になっていることがうかがえる。また浴室にある洗面台の撤去・移動・交換も実施されており、浴室に洗面台があることで洗い場が狭く、そのため小さいものへ交換するなどの改善がみられた。またトイレについてはトイレの温水洗浄便座設置から蓋の取り付けなどが挙げられている。

表 3-2-23 改善して良かった点

手すりの設置
トイレの立ち座りが楽になる。浴槽のマタギが楽になる(66 才、高齢母＋子、1969～1990 年入居)
玄関の手すり、照明、浴槽、浴室への扉、手すり、トイレの手すりを付けたことで、不便、不安(足元等)が解消された。(71 才、前期高齢単身女性、入居時期不明)
手すりを付けたことで安心感がある(71 才、前期高齢単身女性、1969～1990 年入居)
入浴時、体の移動が楽になった(74 才、前期高齢夫婦、1969～1990 年入居)
腰が悪くて手すりをつけていただいたので、本当に助かっている(77 才、後期高齢単身女性、1991 年以降入居)
両膝が悪いのでお風呂、トイレに手すりを付けてもらったら、助かった(78 才、後期高齢単身女性、1991 年以降入居)
手すり設置で移動時の転倒が無くなった(85 才、後期高齢単身男性、1969～1990 年入居)
トイレの手すりを設置する事によって、立ちあがり楽になったが、今はポータブルトイレを使用している(91 才、高齢母＋子、1969～1990 年入居)
浴室の壁
風呂場の壁(タイル貼り)、床のタイル貼りはカビが生えなくて快適(73 才、前期高齢単身女性、1969～1990 年入居)
風呂場が明るくなった。(71 才、前期高齢夫婦、1969～1990 年入居)
浴室扉の交換
浴室の折り戸も広く開けられる。(71 才、前期高齢単身女性、入居時期不明)
浴槽交換
浴槽の交換(自費)でゆったり入れるようになった(66 才、前期高齢夫婦＋子、1969～1990 年入居)
浴槽に入りやすくなった。高さが低くなったから。(75 才、後期高齢単身女性、入居時期不明)
浴槽に入りやすくなった。(78 才、高齢母＋子、入居時期不明)
洗面台の撤去・移動・交換
洗濯機が大きくなったので洗面台を移動(82 才、高齢兄弟姉妹、1969～1990 年入居)
風呂場は洗面台の交換、小さく。(75 才、後期高齢単身女性、1969～1990 年入居)
浴室の洗面台を外して広くなった。(75 才、後期高齢単身女性、入居時期不明)
トイレの改善
トイレの水槽の水漏れが止まった(72 才、前期高齢夫婦、1991 年以降入居)
用を後にした折り、洗浄が出来てふたが出来ること(74 才、前期高齢単身女性、入居時期不明)
トイレのウォシュレット(肩が痛いので)(71 才、前期高齢夫婦、1969～1990 年入居)

その他、扉のドアノブをレバーハンドルへ交換し、握力が弱くなった高齢者が滑らずスムーズに開け閉めできるようになっていることがうかがえる。その他、壁面の改善や結露防止対策、玄関の照明設置など、身体の弱体化や建物の老朽化に対応した改善が実施され、生活しやすい環境となっていることがうかがえる。

表 3-2-23 改善して良かった点（続き）

扉のドアノブをレバーハンドルに交換
ドアノブがとにかくスムーズになった(71 才、前期高齢夫婦＋子、1969～1990 年入居)
握力が弱くなり、レバーハンドルになり良かった(72 才、高齢母＋子、1969～1990 年入居)
ドアをレバーハンドルにし、滑りがなく助かっている(73 才、前期高齢単身女性、1969～1990 年入居)
壁面の改善
天井からの土の落下が防げた(76 才、後期高齢単身女性、1969～1990 年入居)
部屋内の塗装(白)等は気分も明るくなった(75 才、後期高齢単身女性、入居時期不明)
部屋が明るくなった(75 才、後期高齢単身女性、1969～1990 年入居)
結露防止対策
結露防止対策工事(79 才、後期高齢単身男性、1969～1990 年入居)
北側の部屋はカビと結露に悩まされなくなった(71 才、前期高齢夫婦、1969～1990 年入居)
その他
風呂場はペンキの塗替えと、地面がコンクリでしたので、子どもが風呂に入らないため、タイルに張替えました。トイレも一緒にウォシュレットに致しました(75 才、後期高齢単身女性、1969～1990 年入居)
特に目が悪いため、玄関の照明は良かった。(71 才、前期高齢単身女性、入居時期不明)
火災警報器が設置され、火の不始末に対する備えができた(74 才、前期高齢単身男性、1969～1990 年入居)
玄関上の自動扉をかけて音がよくなった(71 才、前期高齢夫婦、1969～1990 年入居)
浴室とトイレをベニヤ板で囲む、孫が来た時トイレや入浴ができないため(76 才、後期高齢単身女性、入居時期不明)

② 不満点

工事をしたが不満な点は表 3-2-24 のとおり、浴室に多くあがり、自費で塗り替えた壁はすぐ浮いてしまうことやトイレとお風呂が同空間にあるため、改善しても段差を跨ぎつつ方向を変えることが困難であることがあげられている。更に浴室の入り口は段差があるため、不便を感じている高齢者も存在している。その他、床の軋みやトイレに温水洗浄便座設置を設置したがサイズが合わないこと、手すりを設置したくても構造上難しい場所がある、フローリングによる下階への騒音の心配があげられている。

表 3-2-24 工事をしたが不満な点

浴室
浴室の段差はすのこを敷いて解消したのだが、敷居を跨ぐので、見えない者にとって注意がいる。(71 才、前期高齢単身女性、入居時期不明)
洗面台が小さくなったこと(82 才、高齢兄弟姉妹、1969～1990 年入居)
浴室の壁はまあまあだったが、床の塗替えは2度、自費でやったが、うまくなく、すぐ浮いてきてはがれ、汚い(75 才、後期高齢単身女性、入居時期不明)
トイレとお風呂が一緒なので、どんな改善しても(手すり・床等)不便である。段差をまたいで入り、なおかつ方向を変えるのは困難です(91 才、高齢母＋子、1969～1990 年入居)
浴槽は代えられましたが、浴室の入り口の段差が直らないので不便を感じております(80 才、後期高齢夫婦、1991 年以降入居)
台所に関する不満点
流しの下の方の床の張り替えがギシギシいう(71 才、前期高齢単身女性、1948～1968 年入居)
トイレに関する不満点
ウォシュレットのサイズが合わず、不便と言えば不便(57 才、～64 夫婦＋子、1991 年以降入居)
その他
家の構造上、手すりの設置が希望したところへ付けられない(71 才、前期高齢単身女性、入居時期不明)
住宅供給公社に相談しても対応してくれなかったため、仕方なく自費でやった。(72 才、前期高齢単身女性、1969～1990 年入居)
床の「きしみ」音で行政に修繕を依頼したが 1 カ月もしないうち、また「きしみ」音の発生(73 才、前期高齢夫婦、1948～1968 年入居)
フローリングにしたので、下の部屋に音が迷惑になった(71 才、前期高齢夫婦＋子、1969～1990 年入居)

3-3. 居室の利用状況及び変化

3-3-1. 対象住戸の分類

(1) 対象住戸の概要

対象住戸のプランおよび家具配置を図 3-3-1 に示す。対象とした住戸は 2DK が 2 事例、3DK は 15 事例の合計 17 事例である。家族構成別でみると、2DK は単身世帯 1 事例、家族のいる世帯が 1 事例、3DK は単身世帯 11 事例、家族のいる世帯は 4 事例となっている。入居年数は長い者が多く、50 年超（平屋期から）が 8 名、30 年超（建替え時）が 7 名、10 年超が 2 名である。

居住階は低層階（1、2 階）が 5 事例、中層階（3～5 階）が 7 事例、高層階（6 階以上）が 5 事例であり、高層住棟にはエレベーターが設置されているため外出に支障はないが、階段室型のエレベーターなし住棟が 4 事例でこのうち 1 事例は 4 階に居住しており、外出への負担が懸念される。

住戸プランは 2DK および 3DK で住戸面積は 33.9 m²から 43.4 m²で、プランの特徴を表 3-3-1 に示す。調査を行った住戸において、玄関の入り方、南向き居室数及び居室と居室の関係型、北向き居室数及び居室と居室の関係型、台所の位置及び窓の有無、便所と浴室の配置型から特徴を明らかにした。結果、7 種類の住戸プランに分類できた。

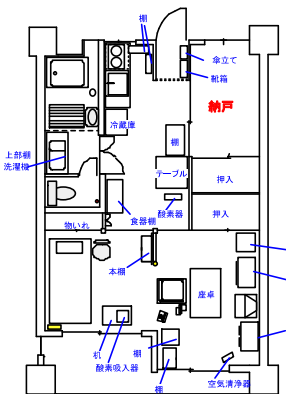
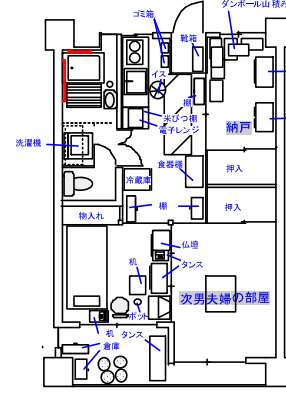
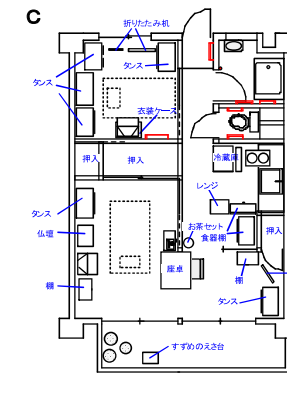
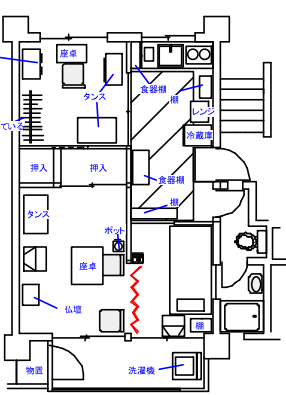
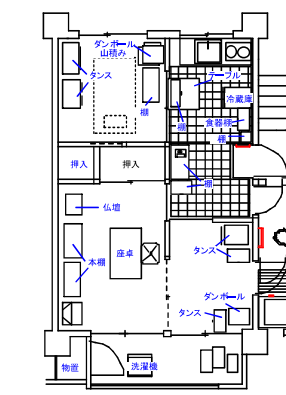
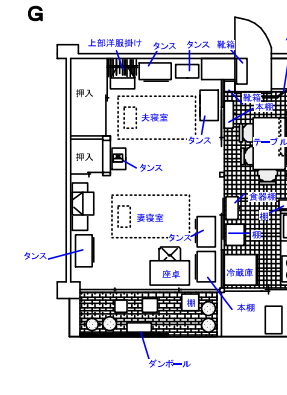
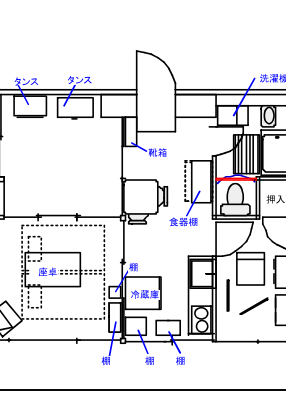
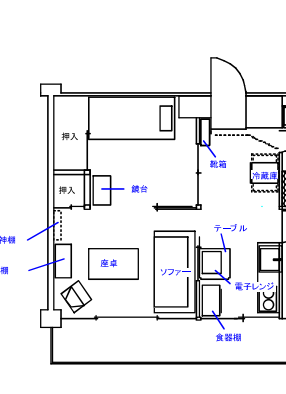
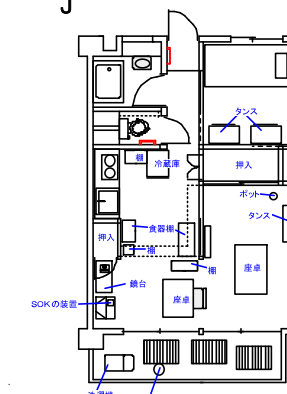
A		B		C	
79 才女性	3 階(10 階建)	87 才女性	8 階(10 階建)	81 才女性	3 階(5 階建)
単身	EV あり	本人+長男夫婦	EV あり	単身	EV あり
1948 年入居	2DK・43.4 m ²	1948 年入居	2DK・43.4 m ²	1972 年入居	3DK・38.4 m ²
					
E		F		G	
81 才女性	2 階(5 階建)	76 才女性	4 階(5 階建)	68 才男性	5 階(14 階建)
単身	EV なし	単身	EV なし	高齢夫婦+長男	EV あり
1949 年入居	3DK・33.9 m ²	1949 年入居	3DK・33.9 m ²	1995 年入居	3DK・40.2 m ²
					
H		I		J	
81 才男性	10 階(14 階建)	88 才女性	5 階(14 階建)	81 才女性	2 階(5 階建)
高齢夫婦	EV あり	単身	EV あり	単身	EV あり
1949 年入居	3DK・40.2 m ²	1972 年入居	3DK・40.2 m ²	1970 年入居	3DK・38.3 m ²
					

図 3-3-1 対象住戸のプラン及び家具配置

K	L	N
67才女性 单身 1945年入居	66才男性 高齢夫婦 1972年入居	77才女性 单身 1972年入居
5階(10階建) EVあり 2DK・35.9㎡	8階(10階建) EVあり 2DK・35.9㎡	1階(5階建) EVあり 3DK・38.3㎡
O	P	Q
77才女性 单身 1953年入居	71才女性 单身 1980年入居	76才女性 高齢夫婦 1992年入居
11階(14階建) EVあり 3DK・40.2㎡	1階(5階建) EVなし 3DK・42.4㎡	1階(5階建) EVなし 3DK・33.9㎡
R	S	
79才女性 单身 1949年入居	67才男性 单身 1974年入居	
4階(5階建) EVあり 3DK・38.3㎡	7階(14階建) EVあり 3DK・40.2㎡	

図 3-3-1 対象住戸のプラン及び家具配置 (続き)

(2) プラン分類及び使用居室

対象住戸の居室は全て和室であり、襖で仕切られている。調査の結果、襖を常に開けている状態や取り外している事例が多くみられた。このように二室を一つの空間として使用しているものを「続き間」と呼び、襖を閉めて独立して使用しているものを「個室」とし、更に「続き間」および「個室」において、居室の大きさ及び窓の方向より図 3-3-2 に示すとおり分類した。以後、呼称欄に示す言葉を用いる。

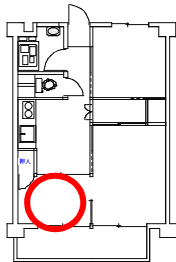
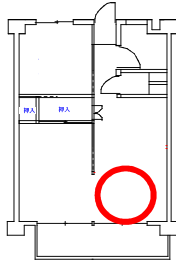
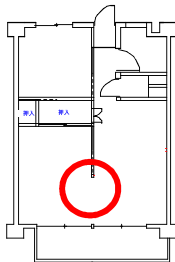
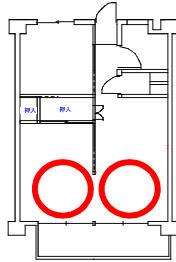
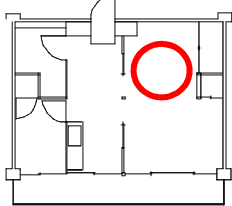
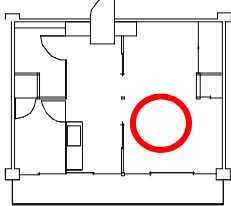
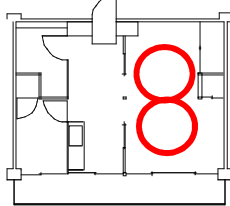
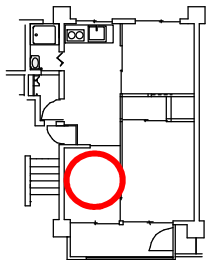
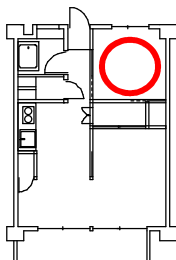
呼称	南向き続き間小	南向き続き間大	南向き続き間中心	南向き続き間の両室
プラン例				
独立状態	続き間	続き間	続き間	続き間
配置方角	南	南	南	南
使用居室	小	大	中心	両室
呼称	南北続き間北側	南北続き間南側	南北続き間の両室	
プラン例				
独立状態	続き間	続き間	続き間	
配置方角	南北	南北	南北	
使用居室	北側	南側	両室	
呼称	南向き個室	北向き個室		
プラン例				
独立状態	個室	個室		
配置方角	南	北		
使用居室	—	—		

図 3-3-2 使用居室の概要

3-3-2. 就寝と食事の形態及び空間の利用特性

(1) 就寝形態と食事時の座位の特性

対象者の就寝及び食事時の形態を表 3-3-1 に示す。就寝形態は、「蒲団」9 名と「ベッド」8 名とほぼ半数であった。食事時の座位は、就寝が「蒲団」の者は「床座」5 名、「椅子座」4 名であり、就寝が「ベッド」の者は「椅子座」3 名、「座椅子」2 名、「床座」2 名、「床座及び椅子座」が 1 名と 4 分類であった。

座位と足腰の疾患の有無をみると、「蒲団」利用で食事を「床座」で摂る 5 名のうち、1 名に足腰の疾患がみられた。「蒲団」利用で食事が「椅子座」は 4 名のうち 1 名に足腰の疾患がみられた。

「ベッド」利用では食事を「椅子座」で摂る 3 名中 2 名に足腰の疾患がみられ、「座椅子」は 2 名共に足腰の疾患がみられた。「床座」は 2 名とも足腰の疾患はなく、「床座」と「椅子座」を併用している者 1 名に足腰の疾患がみられた。

足腰に疾患がみられない者は合計 9 名で、就寝は 6 名が蒲団、食事形態は床座 5 名と多いといえるものの、足腰に疾患がみられる者は合計 6 名でベッド利用が 4 名と多い。食事形態も椅子または座椅子が 5 名であり、年代は後期高齢者が 5 名にのぼることから、住戸内にベッドや椅子が配置できるよう、住戸内を整備する必要があるといえる。

表 3-3-1 就寝形態及び食事時の座位の形態

就寝形態	食事形態	健康状態	年齢・性別・家族構成	No.
蒲団 (9)	床座 (5)	問題なし(2)	67・男・単身	S
			77・女・単身	N
		精神不安定	71・女・単身	P
		肩痛	76・女・単身	F
		足腰・心肺・内臓疾患	81・女・単身	C
	椅子座 (4)	足腰疾患	79・女・単身	R
		肩痛	66・男・高齢夫婦	L
		血管疾患	68・男・高齢夫婦＋子	G
		心臓内臓疾患	81・男・高齢夫婦	H
ベッド (8) ※うち1事例は ソファベッド 及びベッド	椅子座 (3)	足腰疾患	67・女・単身	K
		視力・足腰・神経疾患	76・女・高齢夫婦	Q
		昔の術後の腹痛	87・女・本人＋子夫婦	B
	座椅子 (2)	足腰疾患	79・女・単身	A
		(2)	81・女・単身	E
	床座 (2)	要支援 高血圧	88・女・単身	I
		心肺疾患	81・女・単身	J
	床座 椅子座	足腰疾患	77・女・単身	O

(2) 就寝及び食事場所の特性

就寝及び食事場所の形態を表 3-3-2 に示す。就寝場所は大きく「続き間」と「個室」の二つに分類した。「続き間」は「南向き続き間」6 事例、「南北続き間」3 事例となり、「個室」は「南向き個室」4 名、「北向き個室」2 事例であった。季節により就寝場所を変えている者が 2 名おり、通常は「南向き続き間」で就寝し、真夏は「北向き個室」で就寝している。「続き間」で就寝している事例では続き間のなかの位置がそれぞれ異なり、「南向き続き間」では 6 畳の大きい居室で就寝が 3 名、3 畳または 4.5 畳の小さい居室が 2 名、両室 1 名であった。「南北続き間」では北側の居室で就寝が 2 名、北側と南側の両室が 2 名である。

就寝場所と食事場所の関係から食寝分離の状況を以下のとおり 3 分類した。

別：就寝する居室と食事をする居室が異なっている場合

同：就寝する居室と食事をする居室が同じ場合

半別：「続き間」の中で就寝する空間と食事をする空間が異なっている場合

結果、「別」が 6 名、「同」が 3 名、「半別」が 5 名、場合により「別」と「半別」を使い分けている 3 名であった。「同」の 3 名の家族構成は高齢夫婦の世帯及び高齢者本人+子夫婦の世帯と、家族のいる世帯であった。事例 B は 1 室を同居の長男夫婦が占有しており、残りの「北向き個室」は物置として使用しているため、高齢者本人が利用できる居室は「南向き個室」の 1 室であり、そこが食事及び就寝場所となっている。事例 H は高齢夫婦の世帯であり、事例 B と同様に「北向き個室」を物置として使用し、もう一つの南側居室を趣味の「アトリエ」として利用しているため、食事場所と就寝場所が分離されていない状況である。

「別」と「半別」を使い分けている 3 名については、事例 C 及び N は夏と冬で就寝する場所を変えており、事例 C は「冬は寒いので風の入らない小さい部屋で寝る」ため「北向き個室」で就寝している。事例 N は反対に「夏は暑いので涼しい北側の部屋で寝る」ため「北向き個室」で就寝している。いずれの事例においても建物の断熱性能が高くないため、真冬及び真夏は居室内は高齢者にとって負担の大きい温熱環境になることが推察される。

「半別」の 5 名については、家族構成が全て単身世帯 2 名である。使用居室は全て「続き間」であり、襖を開け放して「続き間」という大きな空間をつくり、一つの空間内に就寝と食事をするゾーンを分け、一体的に使用しているといえる。

「別」の 6 名については、家族構成が単身世帯 4 名、家族のいる世帯 2 名である。家族のいる世帯では食事を食堂で摂っているために就寝場所をすべての居室とすることが可能となり、食寝分離が可能となったと考えられる。

食事場所は「食堂」「個室」「続き間」の三つに分類でき、「食堂」は 4 名、「南向き個室」3 名であり、「続き間」は「南向き続き間」7 名、「南北続き間」2 名、「食堂」と「南向き続き間」の併用が 1

名であった。家族構成別にみると、単身世帯は「続き間」9名、「食堂」2名と「続き間」を利用する事例が非常に多く、家族のいる世帯は「食堂」2名、「個室」3名である。

間取りは2DK及び3DKであるが、「食堂」を利用している世帯は17名中5名にとどまっている。どの事例においてもDK部分に食器棚や冷蔵庫などが設置されており、食卓を置くスペースが確保しづらく、事例G、K、L、Rでは食卓を置いているものの、「食堂」を通過することが困難な状態である。また、ケースG、H、I、S以外は「食堂」は外気に面していないため窓が無く、非常に暗い空間となっており、食事をする空間としては好ましいとはいえない。よって、食事をする空間は日が当たり、明るく広い部屋が高齢者に好まれ、選択されていると推察される。

表 3-3-2 就寝及び食事場所の形態

就寝		食事		食寝分離	No.	年齢・性別・家族形態	健康状態
居室	居室内位置	居室	居室内位置				
南向き続き間(6)	大	食堂	食堂	別	R	79・女・単身	足腰疾患
		食堂・南向き続き間	小	別 半別	O	77・女・単身	足腰疾患
		南向き続き間	中心	半別	P	71・女・単身	精神不安定
	小	南向き続き間	大	半別	A	79・女・単身	足腰疾患
				半別	E	81・女・単身	足腰疾患
	両室	食堂	食堂	別	L	66・男・高齢夫婦	肩痛
南北続き間(3)	北と南	食堂	食堂	別	G	68・男・高齢夫婦＋子	血管疾患
	北側	南北続き間	南側	半別	I	88・女・単身	要支援 高血圧
				半別	S	67・男・単身	問題なし
南向き続き間 北向き個室	大	南向き続き間	中心	別 半別	N	77・女・単身	問題なし
				別 半別	C	81・女・単身	足腰・心肺・内臓疾患
南向き個室(4)	一	食堂	食堂	別	K	67・女・単身	足腰疾患
		南向き個室	一	同	H	81・男・高齢夫婦	心臓内臓疾患
				同	B	87・女・本人＋子夫婦	昔の術後の腹痛
	両室	南向き個室	一	同*	Q	76・女・高齢夫婦	視力・足腰・神経疾患
北向き個室(2)	一	南向き続き間	大	別	F	76・女・単身	肩痛
			中心	別	J	81・女・単身	心肺疾患

*本人は食寝分離できているが、同居の夫の寝室で食事

3-3-3. 日中の居場所からみた居住特性

(1) 日中の居場所と食事形態の関係性

日中過ごす形態及び食事形態を表 3-3-3 に示す。日中の居場所と食事場所の関係から分離状況を以下のとおり 3 分類した。

別：日中いる居室と食事をする居室が異なっている場合

同：日中いる居室と食事をする居室が同じ場合

半別：「続き間」の中で日中いる空間と食事をする空間が異なっている場合

結果、「別」が 2 名、「同」が 13 名、「半別」が 1 名、「別」と「同」の併用が 1 名であった。食事場所と日中の居場所の分離状態を家族構成別にみると、単身世帯は「別」が 1 名、「同」が 9 名、「半別」が 1 名、「別」と「同」の併用が 1 名であり、家族のいる世帯は「別」が 1 名、「同」が 4 名であった。単身世帯と家族世帯は共に、食事場所で日中を過ごしている割合が多いことがうかがえる。

座位についてみてみると、日中の座位は、「床座」9 名、「椅子座」5 名、「座椅子」と 2 名、「床座」とベッドの上に座る「ベッド座」が 1 名である。食事時の座位との関係性をみると、「椅子座 5 名」及び「座椅子」2 名は食事時も同じ座位となっている。

足腰疾患の有無から日中の居場所の座位と食事時の座位をみると、食事場所と日中の居場所が同じ場合は、5 名全て足腰疾患があり、足腰疾患のない者は 8 名中 7 名が同じ座位であった。食事時と日中の居場所が移動する者は 4 名のみであるが、足腰に疾患がある 1 名、ない 1 名は同じ座位であった。座位が異なる事例 O は食事時の座位が「椅子座」と「床座」、日中の座位が「床座」とベッドの上に横たわる「ベッド座」であり、座位が一定していない。

表 3-3-3 日中の過ごす形態及び食事の形態

日中座位	食事座位	日中の居場所	食事場所	分離状況	健康状態	年齢・性別・家族	No.
椅子座 (5)	椅子座 (5)	食堂 (2)	食堂 (2)	同	足腰疾患	67・女・単身	K
		南向き続き間小	食堂 (2)	同	肩痛	66・男・高齢夫婦	L
		南向き個室 (2)	南向き個室 (2)	別	足腰疾患	79・女・単身	R
		南向き個室 (2)	南向き個室 (2)	同	視力・足腰・神経疾患	76・女・高齢夫婦	Q
座椅子 (2)	座椅子 (2)	南向き続き間大 (2)	南向き続き間大 (2)	同	昔の術後の腹痛	87・女・本人＋子夫婦	B
		南向き続き間大 (2)	南向き続き間大 (2)	同	足腰疾患	79・女・単身	A
床座 (9)	床座 (7)	南向き続き間大 (2)	南向き続き間大 (2)	同	足腰疾患	81・女・単身	E
		南向き続き間大 (2)	南向き続き間中心	同	肩痛	76・女・単身	F
		南向き続き間中心 (3)	南向き続き間中心 (3)	半別	心肺疾患	81・女・単身	J
		南向き続き間中心 (3)	南向き続き間中心 (3)	同	足腰・心肺・内臓疾患	81・女・単身	C
		南向き続き間中心 (3)	南向き続き間中心 (3)	同	精神不安定	71・女・単身	P
		南向き続き間中心 (3)	南向き続き間中心 (3)	同	問題なし	77・女・単身	N
	椅子座 (2)	南北続き間南側 (2)	南北続き間南側 (2)	同	要支援 高血圧	88・女・単身	I
		南向き続き間大 (2)	食堂 (2)	同	問題なし	67・男・単身	S
床座ベッド座	椅子座 床座	南向き個室 (2)	南向き個室 (2)	別	血管疾患	68・男・高齢夫婦＋子	G
		南向き個室 (2)	南向き個室 (2)	同	心臓内臓疾患	81・男・高齢夫婦	H
		南向き続き間小	南向き続き間小/食堂	同 別	足腰疾患	77・女・単身	O

(2) 日中の居場所の実態及び想定される理由

日中の居場所は居室の窓が面する方角からみると、北側に窓のある食堂に居る事例が2名、南側に窓のある居室に居る事例が15名であった。詳細を図3-3-3に示す。

日中、日がほとんど差し込まない北側の食堂にいる事例は事例K及び事例Lである。事例Kは2DKの間取りで、2室しかない居室の「南向き個室」を寝室及び仏間に用途を限定して利用しており、日中の居場所は残りの北向きの食堂となっている。事例Lも同じく間取りが2DKであり、「南向き続き間小」を就寝場所に、「南向き続き間大」を夫の趣味のアトリエに用途を限定して使用しているため、日中の居場所は残りの北向きの食堂となっている。また、事例K及び事例Lは日中、外出する頻度が高い生活を送っているため、他の事例に比べて日中に家に居る時間が短いと考えられる。事例K及びLが北側の食堂を日中居る場所として選んでいる理由として他の居室の用途を限定していることと、日中自宅に居る時間が短いことが推察される。

南側の居室に居る事例をさらに詳しくみると、

- ① 日中の居場所でない居室を寝室として使っている場合
- ② 日中の居場所でない居室が物置状態となっている場合
- ③ 季節により就寝空間が異なる場合
- ④ 二つの居室が占有されており昼夜問わず一つの居室にいる場合
- ⑤ 上記分類には該当しない場合

に分類できる。②をさらに詳しくみると以下のとおり二分類された。

- ②-1 日中居る場所が「続き間」で同じ空間で食事をする場合
- ②-2 日中居る場所が「続き間」だが食事を摂る空間は食堂の場合

①は事例F及び事例Jであり、事例Jは「不眠症で静かなところでないと絶対に眠れない」ため、食事や日中にいる空間を分けている。事例Fは夫の生前、「北向き個室」を寝室としていたため、夫の死後もそのまま寝室として使っている。

②-1は事例A、E、P、I、Sであり、全てが単身世帯である。事例A、Eは「南向き続き間大」を、事例Pは「南向き続き間小」を、事例I及びSは「南北続き間南側」を日中居る場所としている。事例Pは就寝形態が蒲団であるものの「南向き続き間大」にのみ収納できる押入れがあることから、「南向き続き間小」を日中居る場所としている。また、事例A及びEの就寝形態はベッドであり、狭い「南向き続き間小」は就寝の空間に、広い「南向き続き間大」を日中居る場所として使用していると考えられる。

○ 日中の居場所



図 3-3-3 日中の居場所

②－2は事例O、Rの単身世帯である。事例Rは食事を取る空間は食堂に限定しており、一方、事例Oは場合により食堂や「南向き続き間小」を使用している。事例Rは外出頻度も高く、食事を手早く済ませて外出する場合や、高齢者クラブの友人と家の行き来があることから、食事をする空間が場合により変化し、日中居る場所と分離されていると推察される。

③は単身世帯である事例C、Nである。季節により就寝空間が異なるため、事例Cは夏に、事例Nは冬に日中居る空間と就寝する空間が「南向き続き間」と重なっている。

④は家族のいる世帯の事例B、Hである。事例Bは一つの「南向き個室」を長男夫婦が占有し、「北向き個室」は物置状態となっているため、対象者本人が使用できる個室が残りの「南向き個室」だけとなり、就寝、食事、日中いる場所が全て同じ空間となっている。そのため、事例Bは「友人を家に招くことは無く、玄関先で立ち話をするか、友人の家に行く」と述べている。事例Hは高齢夫婦世帯であり、「南側個室」をアトリエ、「南北続き間北側」を物置として占有しているため、夫婦が使用できる居室は「南北軸続き間南側」のみとなり、就寝、食事、日中いる場所が全て同じ空間となっている。事例Hの生活は外出頻度も少なく、住戸内中心の生活を送っているため、終日、同じ居室で生活している。

⑤は事例Q、Gの2事例である。事例Qは間取りが3DKの高齢夫婦世帯であり、「南向き続き間小」が病気の夫の個室となっている。「夫は目が見えないため、夫の部屋で面倒見ながら」食事を「南向き続き間小」で摂っている。妻の日中の居場所は唯一残った「南向き続き間大」であり、夜は妻の就寝空間にもなっている。事例Gは高齢夫婦と未婚子の世帯であり、未婚子が「南向き個室」を占有していることから、高齢夫婦は「南北軸続き間南側」で日中を過ごしている。この未婚子は障害を持っているため、今後もこのような住まい方が続くと推察される。

3-3-4. 居住者のライフヒストリーからみた居室利用の変化

(1) 分析の方法

対象世帯において、入居時から調査年までの家族構成の変化および家族それぞれの就寝、食事、接客の3つの生活行為が行われる場所より居室利用の変化を明らかにした。さらに就寝、食事、接客を行っていない居室の有無と利用用途も明らかにした。以上から居室利用方法を分類したものを表 3-3-4 に示す。居室利用状況は寝室移動型 2 事例、寝室移動 1 室物置型 1 事例、家族退去 1 室物置型 4 事例、住戸移動型 1 事例、家族入替型 1 事例で居室の利用に変更がない事例は 4 事例であった。それぞれの定義を以下に述べる。

- 寝室移動型 : 家族のうち誰かが退去すると、退去した家族の就寝場所を別の家族が利用する型
- 寝室移動 1 室物置型 : 居室のうち 1 室は入居時より物置として利用し、その他の居室で家族が生活し、家族のうち誰かが退去すると、退去した家族の就寝場所を別の家族が利用する型
- 家族退去 1 室物置型 : 家族のうち誰かが退去すると、退去した家族の就寝場所を物置として利用する型
- 住戸移動型 : 住戸を別の住棟に引っ越す型
- 家族入替型 : 最初に入居した家族は途中で全員退去していき、代わりに別の親族が居住し、また当初入居していた者が再入居している事例

次に家族構成の変化および生活行為別の居室利用に変化のあった 5 事例についてみていく。

表 3-3-4 家族構成および生活行為別の居室利用状況分類

型	事例	住棟形態 住戸形式	中高層住宅 入居時期	中高層住宅入居時 家族構成(年齢)	退去者(年)	現在(2001年) 家族構成(年齢)
寝室移動型	K	高層棟 5/10 階 2DK・35.9 m ²	1970 年	本人(38) 父、母、長男(0)	父(1982) 母(1987) 長男(1997)	本人(67)
	L	高層棟 8/10 階 2DK・35.9 m ²	1972 年	本人(37)、妻 (32)、長男(6)、長 女(2)	長男(1997) 長女(1993)	本人(66) 妻(61)
寝室移動 1 室物置型	B	高層棟 8/10 階 3DK・43.4 m ²	1971 年	本人(57)、夫(60 代)、次男(30)	次男(1976) 夫(1985)	本人(87) 長男夫婦(67)
	O	高層棟 11/14 階 3DK・40.2 m ²	1977 年	本人(53)、夫(50 代)	夫(1991)	本人(77)
	P	EV 無中層棟 1/5 階 3DK・42.4 m ²	1980 年	本人(50)、夫(50 代)	夫(1994)	本人(71)
家族退去 1 室物置型	A	高層棟 3/10 階 3DK・43.4 m ²	1975 年	本人(53)夫(53)	長女(1980) 夫(1994)	本人(79)
	E	EV 無中層棟 2/5 階 3DK・33.9 m ²	1971 年	本人(51)、次女 (16)	次女(1975 頃)	本人(81)
	S	高層棟 7/14 階 3DK・40.2 m ²	1974 年	本人(40)、妻(33)	妻(1993)	本人(67)
	C	EV 有中層棟 3/5 階 3DK・38.4 m ²	1972 年	本人(52)、夫(50 代)、次女(23)	夫(1987) 次女(1975 頃)	本人(81) ※冬は物置就寝
住戸移動型	H	EV 無中層棟 3DK・38.2 m ² ↓ 高層棟 10/14 階 3DK・40.2 m ²	1971 年 ↓ 1998 年	本人(51)、妻 (46)、次男(20)、 三男(15)	次男(1984) 三男(1996)	本人(81) 妻(75)
家族入替型	N	EV 無中層棟 1/5 階 3DK・38.3 m ²	1972 年	本人(48)、義母 (79)、長男(19)	義母(1977) 長男家族(1991) 孫(1995) 孫(1997)	本人(77)
変更なし	F	EV 無中層棟 4/5 階 3DK・33.9 m ²	1971 年	本人(47)、 夫(54)	夫(1998)	本人(76)
	G	高層棟 5/14 階 3DK・40.2 m ²	1995 年	本人(62)、妻 (62)、長男(29)	—	本人(68)、妻 (68)、長男(35)
	I	高層棟 5/14 階 3DK・40.2 m ²	1972 年	本人(59)、夫(60 代)	夫(1984)	本人(88)
	Q	EV 無中層棟 1/5 階 3DK・33.9 m ²	1992 年	本人(70)、夫(67)	—	本人(79)、夫 (76)

(2) 寝室移動型

寝室移動型はKおよびLの2事例みられ、ここではLを取り上げ、住戸内の住まい方をみていく。
Lのライフヒストリー及び居室利用状況を図3-3-4に示す。

事例Lは1972年に高層棟8階の2DK住戸に本人、妻、長男、長女の4名で入居した。入居当初は子どもが長男6才、長女2才と幼かったため、夫婦は4.5畳で、子どもたちは6畳の居室で就寝しており、夜は夫婦の寝室となる4.5畳で食事及び接客を行っていた。入居から約15年が経過した1990年頃には子どもたちも成長し、同室が難しくなったため、4.5畳は長女の部屋、6畳は長男の部屋となった。一方、両親の就寝場所は日中に食事及び接客を行う北側所及び食堂となり、食卓を壁際に寄せ、僅かな隙間を作り就寝していた。その後、長女は1993年に23才で結婚のため独立し、長男は1997年に31才で亡くなり、その後は夫婦二人となり、4.5畳で妻が就寝し、6畳で夫が就寝するようになった。接客や食事はこれまでの名残で北側の台所及び食堂にて行われている。

事例L	住棟形態	高層棟	居住階	8/10階	住戸形式	2DK	住戸面積	35.9㎡
年代	1970		1980		1990		2000	
出来事	1972年入居				1993年長女結婚	1997年長男死去		
本人	(37)						(66)	
妻	(32)						(61)	
長男	(6)					死去(31)		
長女	(2)				独立(23)			
図面	①		②		③			

※カッコ書きは年齢

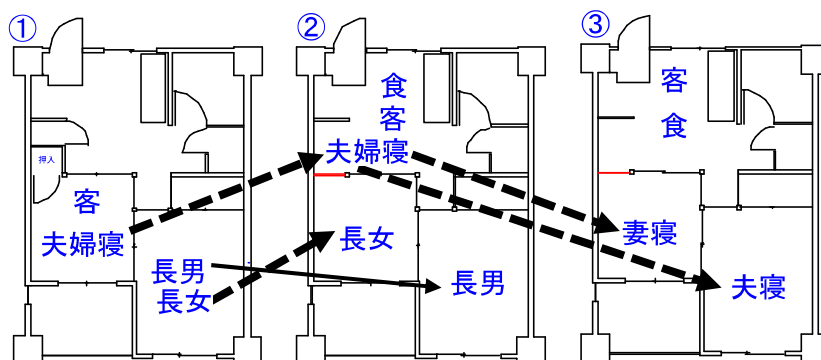


図3-3-4 Lのライフヒストリー及び居室利用状況

(3) 寝室移動 1 室物置型

寝室移動 1 室物置型はB、O、Pの3事例みられ、ここではBを取り上げ、住戸内の住まい方をみていく。Bのライフヒストリー及び居室利用状況を図3-3-5に示す。

事例Bが戸山ハイツに入居した時期は1948年建替えが実施される平屋住宅期で1948年に34歳で入居した。平屋住宅には本人、夫、長男、次男の4名で入居し、その後長男は1966年32歳の時に独立した。1971年に本人、夫、次男の3名で高層棟8階の3DKに入居した。入居当初は4.5畳を次男の個室とし、隣接する6畳を夜は夫婦の寝室、日中は食事及び接客に利用した。入居から約5年が経過した1976年に次男も独立することとなり、その後4.5畳は夫の寝室、6畳は食事及び接客、本人の寝室として利用するようになった。その後、1985年に夫が74歳で亡くなり4.5畳が本人の寝室となり、6畳は食事と接客の場と食寝分離が可能となった。ところが1996年になると長男夫婦が同居し始め、6畳は長男夫婦の個室となったため、本人は4.5畳が食事、接客、就寝の場となっている。対象住戸は北側に3畳ほどの居室があるものの、入居当初より物置として利用し続けているため、家族人数が変更されても南側の二部屋での生活を選択している。

事例B		住棟形態	高層棟	居住階	8/10階	住戸形式	3DK	住戸面積	43.4㎡			
年代		1950		1960		1970		1980		1990	2000	
出来事	1948年平屋住宅入居			1966年長男独立		1971年入居 1976年次男独立		1985年夫死去		1996年長男夫婦入居		
本人	(34)					入 居	(57)				(87)	
夫	(37)						(60)		死去(74)			
長男	(14)			独立(32)							入居(62)	(67)
次男	(7)						(30)	独立(35)				
長男妻											入居	
図面						①		②	③		④	

※カッコ書きは年齢

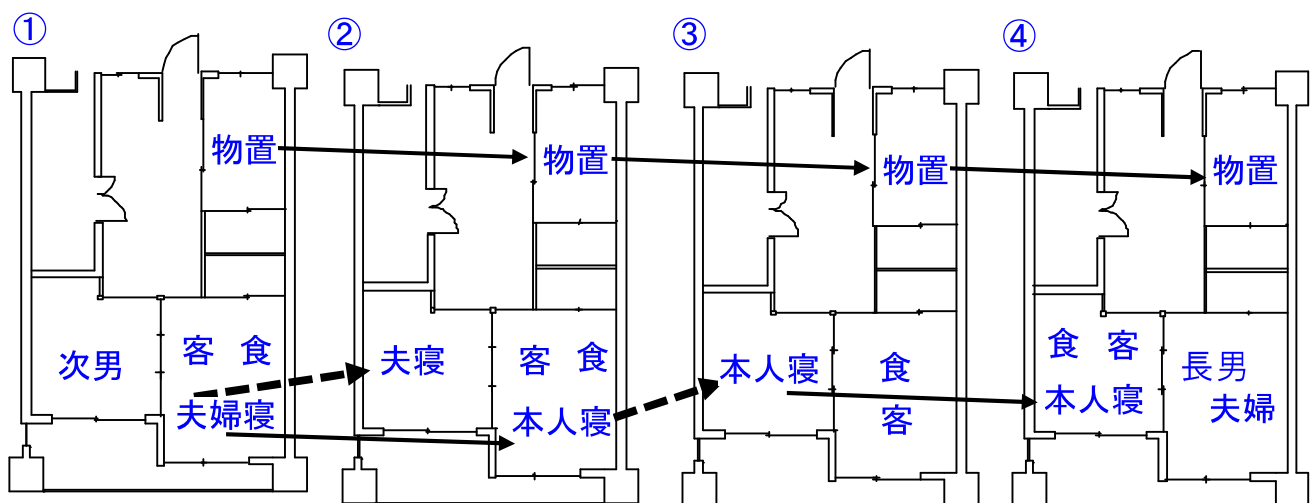


図 3-3-5 Bのライフヒストリー及び居室利用状況

(4) 家族退去 1 室物置型

家族退去 1 室物置型はA、E、S、Oの4事例みられ、ここではAを取り上げ、住戸内の住まい方をみていく。Aのライフヒストリー及び居室利用状況を図 3-3-6 に示す。

事例Aが戸山ハイツに入居した時期は平屋住宅期で 1948 年に 26 歳で、26 歳の夫と共に入居した。その後 1957 年に長女が誕生し、1975 年に現在の高層棟 3 階の 3DK に家族 3 名で入居した。入居当初は北側の 3 畳ほどの居室が長女の個室、を次男の個室とし、隣接する 6 畳を夜は夫婦の寝室、日中は食事及び接客に利用した。入居から約 5 年が経過した 1976 年に次男も独立することとなり、その後 4.5 畳は夫の寝室、6 畳は食事及び接客、本人の寝室として利用するようになった。その後、1985 年に夫が 74 歳で亡くなり 4.5 畳が本人の寝室となり、6 畳は食事と接客の場と食寝分離が可能となった。ところが 1996 年になると長男夫婦が同居し始め、6 畳は長男夫婦の個室となったため、本人は 4.5 畳が食事、接客、就寝の場となっている。

事例A		住棟形態	高層棟	居住階	3/10階	住戸形式	3DK	住戸面積	43.4㎡				
年代		1950		1960		1970		1980		1990		2000	
出来事	1948年平屋住宅入居			1957年長女誕生			1975年入居			1980年長女独立		1994年夫死去	
本人	(26)					入 居	(53)					(79)	
夫	(26)						(53)			死去(72)			
長女			誕生				(18)	独立(23)					
図面						①		②				③	

※カッコ書きは年齢

※カッコ書きは年齢

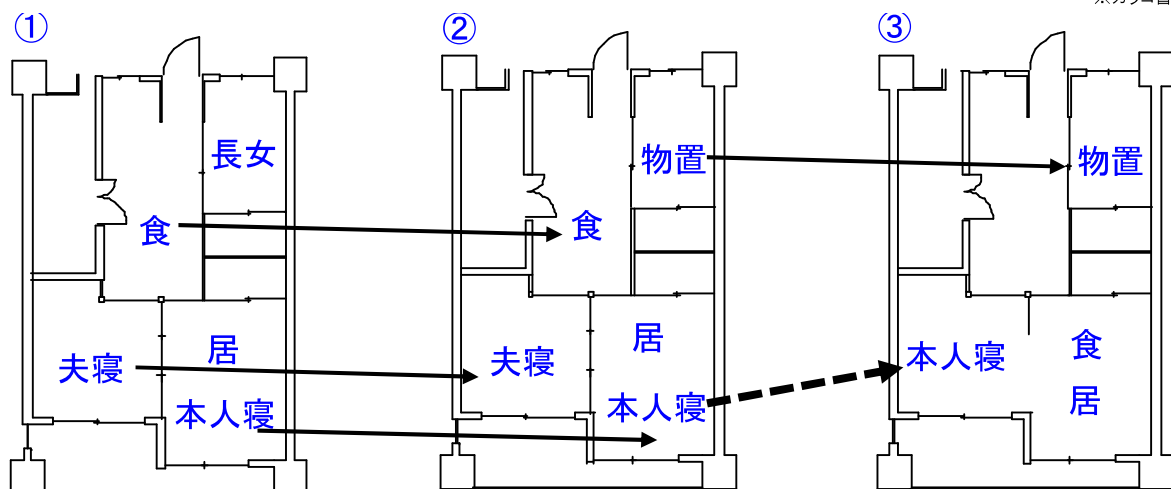


図 3-3-6 Aのライフヒストリー及び居室利用状況

(5) 住居移動型

住居移動型はHの1事例のみであり、住戸内の住まい方をみていく。Hのライフヒストリー及び居室利用状況を図3-3-7に示す。

事例Hが戸山ハイツに入居した時期は平屋住宅期で1949年に29歳で、24歳の妻と2歳の長男と共に入居した。1951年に次男が誕生したが、翌1952年に長男が事故で死亡し、1956年に三男が誕生した。1971年にエレベーター無し中層棟に家族4名で入居し、入居当初は北側の4.5畳が次男及び三男の個室とし、南側の3畳は本人の趣味である油絵を描くためのアトリエとしていたため、南側の6畳を夫婦の寝室と接客の場とし、食事は食堂で摂っていた。その後、次男は1984年33歳で独立し、三男は1996年に40歳で独立し、その後夫婦二人となり、次男および三男の部屋は物置として利用するようになった。またその後、妻が脳梗塞を患い、エレベーター無しの住棟での階段の上り下りが負担になっていたため1998年高層棟に転居した。高層棟の住戸形式は3DKであるが、4.5畳は物置に、南側の3畳はアトリエとそれぞれ専用室としており、残りの6畳が食事、接客、夫婦の寝室として利用している。

事例H	住棟形態	高層棟	居住階	10/14階	住戸形式	3DK	住戸面積	40.2㎡	
年代	1950	1960		1970		1980	1990	2000	
出来事	1949年平屋住宅入居 1956年三男誕生 1951年次男誕生 1952年長男死亡			1971年入居(階段室型中層棟)		1984年次男独立	1996年三男独立 1998年 高層棟転居		
本人	(29)			(51)				(81)	
妻	(24)			(46)				(75)	
長男	(2)死亡(5)								
次男	誕生			(20)		独立(33)			
三男		誕生		(15)			独立(40)		
図面				①				②	

※カッコ書きは年齢

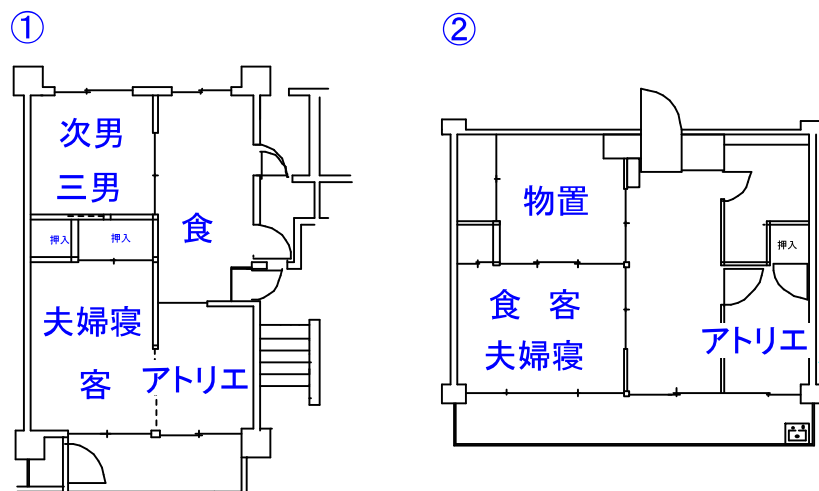


図3-3-7 Hのライフヒストリー及び居室利用状況

(6) 家族入替型

家族入替型はNの1事例のみであり、住戸内の住まい方をみていく。Nのライフヒストリー及び居室利用状況を図3-3-8に示す。

事例Nは1972年にエレベーター無し中層棟1階の3DKに本人、姑、長男の3名で入居した。入居当初は長男が既に19歳であったため、北側の4.5畳を個室として利用し、また姑も79歳と高齢であったため南側の3畳を個室として利用していた。そのため、残った南側6畳は日中には家族の食事及び接客に使用し、夜は本人が就寝に利用していた。その後、1977年に姑は亡くなり、1979年には長男が結婚し、この住戸は長男夫婦の住まいとなり、本人は千葉に住む娘の家へ転居した。

1991年、長男夫婦は近くのマンションへ引っ越すこととなり、代わりに本人が再入居した。同時に男孫が大学進学のために同居することとなり、北側の4.5畳は男孫の個室とし、本人は南側6畳で就寝していた。食事及び接客は南側の3畳にて行われていたが、長男夫婦居住時に食堂と3畳の間仕切り及び押入れが撤去されており、台所空間と一体的に使用されていた。1993年になると女孫も大学進学のため入居し、4.5畳が女孫の個室、南側6畳が男孫の個室に変更され、台所空間と3畳が一体的になった居室が食事及び接客、本人の就寝場所となった。その後、男孫は大学卒業のため退居し、4.5畳が女孫の個室となり、南側6畳は日中には接客に、夜は本人の就寝場所に利用し、食事は南側3畳が利用された。1997年には女孫も大学卒業に伴い退居し、本人一人の単身世帯となった。接客および食事は南側の6畳及び3畳の襖を取り外して一体的にした空間で行われ、就寝場所については、夏は少しでも涼しい場所という理由から北側4.5畳を、反対に冬は暖かい場所という理由から6畳を利用している。

事例N	住棟形態	EV無中層棟	居住階	1/5階	住戸形式	3DK	住戸面積	38.3㎡
年代	1970	1980	1990	2000				
出来事	1972年入居 1977年姑死去 1979年長男結婚(長男嫁入居)し、本人は娘宅へ				1991年本人、再入居 1991年孫(男)入居、'95退居 1993年孫(女)入居、'97退居			
本人	入居(48)			再入居(67)	(77)			
姑	(79) 死去(84)							
長男	(19)		退居(37)					
長男嫁		入居	退居					
孫(男)				入居(18) 退居(23)				
孫(女)				入居(18) 退居(22)				
図面	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	

※カッコ書きは年齢

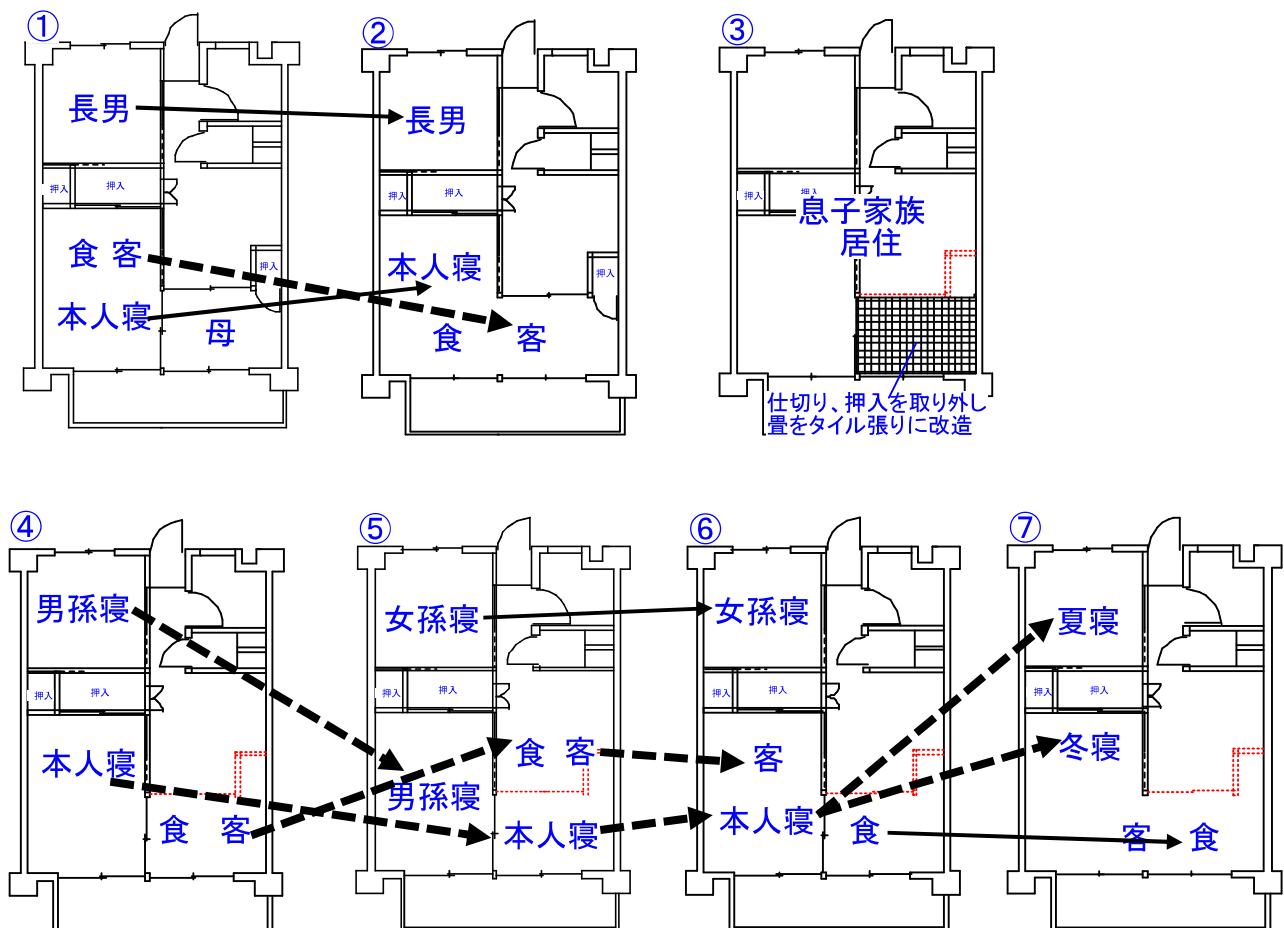


図 3-3-8 Nのライフヒストリー及び居室利用状況

3-3-5. 居住者の高齢化に伴う居室利用の変化

居室の利用状況変化が把握できたのは事例 G、K、P の 3 名である（図 3-3-9）。2001 年から 12 年が経過しており、最も大きな変化としては事例 P の就寝形態の変化がある。P は 2001 年に 6 畳に布団を敷いて就寝していたが、2012 年より「布団の上げ下げが負担になった」ことが理由で 3 畳にベッドを設置した。これに伴い日中の居場所も少し移動したが、3 畳と 6 畳を続き間として利用していることに変わりはない。P は「これまで畳の上に座る生活をしてきたため、変えたくない」という理由から食事は変わらず座卓で摂っている。これまでの習慣を変えたくないという要望が強く、就寝形態も「布団からベッドに変更することは抵抗があった」ようである。

事例 K は 2001 年より膝痛があったが、12 年が経過して膝の状態が悪化し、また「疲れやすくなった」ため、仏間としている 4.5 畳の片隅にソファを設置した。ソファ設置に伴いレイアウト変更も行い、「ゆったり座ってテレビを見る」ことができるスペースを確保している。

事例 G は歩行に杖が必要な状態であるが、「畳の上で寝る方が身体が安定」するという理由から、布団での就寝を継続している。ただし、G の妻は「布団の上げ下ろしがだんだん負担になってきたので、ベッドにしたい」という要望を持っている。ところが G は夫婦と息子の 3 人で居住しているため、「ベッドを設置すると収納が使えなくなる」ため、ベッド設置を諦めている。G の住戸面積は 40.2 m²と住生活基本計画における最低居住面積水準の 3 人世帯の 40 m²ぎりぎりの規模である。高齢者は身体状態の弱化に伴い、移動に必要な通路幅が健常者より広い必要となり、またこれまでの思い出の品や日用品等の生活用品が増加する傾向にある。住戸内は増加する生活用品の溢れ出により通路が塞がれる等、危険が乗じる可能性が高く、最低居住面積水準を満たしていても、安全に生活することが難しいと考えられる。

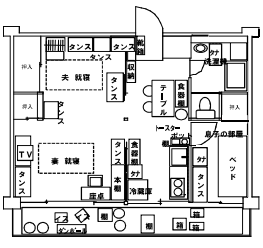
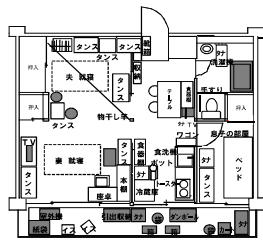
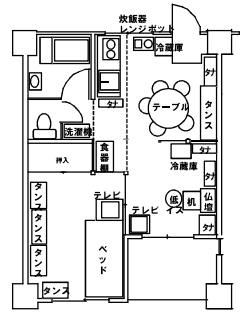
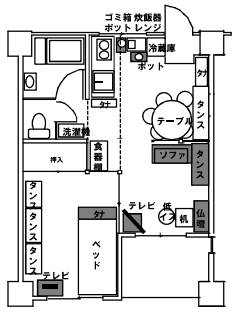
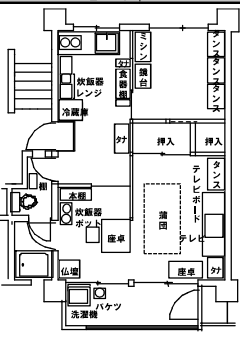
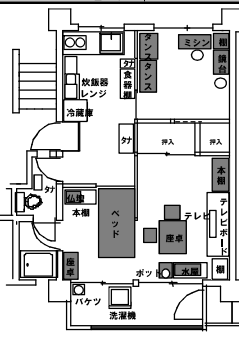
事例G			住まい方変化	
5階／14階・3DK・40.2㎡・1995年入居			2001年	2013年
本人状況	家族構成	本人(68)、妻(68)、長男(35)	本人(80)、妻(80)、長男(47)	 
	性別	男性	男性	
	収入源	フルタイム(非常勤)	年金	
	要介護	自立	要支援1	
	身体状況	血管の持病あり	心筋梗塞の術後	
	歩行状況	階段昇降に難あり	長時間歩行が困難、杖必要	
	家族居住	長女一家(若松町)	長女一家(戸山ハイツ35号棟)	
	買い物	妻が週3日スーパー(月2、3回)	妻が週3日スーパー	
	食事づくり	妻が毎食つくる	妻が毎食つくる	
	食べる人	妻と、夕食は息子も共に	妻と、夕食は息子も共に	
外出行動	生活圏	霞ヶ関(仕事)	上野(3ヶ月に1回)、戸山ハイツ周辺	住まい方変化・理由 ・2011年に心筋梗塞を発症し体調も優れなくなり、介護保険の要支援1の認定を受けた。膝の状態も悪化し杖をつけて歩くようになったが、寝るのは腰がしっかりと安定する布団が良い。(参考:同居の妻は布団の上げ下げが負担でベッドにしたいが、部屋が狭くて置けないので、我慢している。) ・2006年にトイレの手すりを設置し、当初は不要と思ったが今はとても助かっている。
	利用施設	図書館、病院(飯田橋)	図書館、病院(飯田橋、曙橋)、元気館	
	移動手段	電車	バス、電車	
	趣味	読書	手紙、読書	
	サークル	なし	体操	
交流関係	地域活動	なし	なし	
	家族・親戚	新宿在住の長女宅への訪問	長女一家が毎週末、訪問	
	ハイツ内・自治会	挨拶をする程度	挨拶をする程度	
事例K	5階／10階・2DK・35.9㎡・1945年入居		2001年	2013年
本人状況	家族構成	本人(67)	本人(79)	 
	性別	女性	女性	
	収入源	年金	年金	
	要介護	自立	自立	
	身体状況	問題ないが膝痛あり	膝痛の悪化	
	歩行状況	不自由ないが正座不可	正座不可、長時間歩行負担	
	家族居住	板橋(長男)	板橋(長男)	
	買い物	週3日、野菜等はスーパー、特別な物は新宿	週3日、野菜等はスーパー、特別な物は新宿	
	食事づくり	自分で毎食つくり、お裾分け	自分で毎食つくり、お裾分け	
	食べる人	1人	1人	
外出行動	生活圏	新宿区	新宿区内(毎日)、霞ヶ関や春日(年数回)	住まい方変化・理由 ・大きな怪我等は無いが、持病の膝痛が悪化したり、疲れやすくなっているため、新しくソファを置いて、横になって休みながらゆっくりテレビが見られるようにした。 ・ベッドの置いてある6畳の部屋にもテレビを買い替えて、ベッドの上でもテレビが見られるようにしている。
	利用施設	病院(若松町等)、区立施設、集会室	病院(若松町等)、区立施設、集会室	
	移動手段	大江戸線、バス	大江戸線、バス	
	趣味	老人クラブの作業	老人クラブの作業	
	サークル	水泳	なし	
交流関係	地域活動	老人クラブ(会長)	老人クラブ(会長)	
	家族・親戚	週1回、長男が訪問	週1回、長男が訪問	
	ハイツ内・自治会	老人クラブの友人、同棟内友人と家を訪問し合う	老人クラブの友人、同棟内友人と家を訪問し合う	
事例P	1階／5階・3DK・42.4㎡・1980年入居		2001年	2013年
本人状況	家族構成	本人(71)	本人(82)	 
	性別	女性	女性	
	収入源	年金	年金	
	要介護	自立	自立(圧迫骨折時要介護2)	
	身体状況	不自由ないがうつ病	不自由ないが、6年前に圧迫骨折、5年前に内臓疾患	
	歩行状況	問題ない	問題ない	
	家族居住	青山・山形(従兄弟)	青山・尾山台(従兄弟)福岡(姪家族)	
	買い物	週1回スーパー	週1回スーパー	
	食事づくり	自分で毎食つくり、お裾分け	自分で毎食つくり、お裾分け	
	食べる人	1人	1人	
外出行動	生活圏	新宿(月数回)、銀座(毎月)、上野(年数回)	河田町(月1回)、中野(月1回)、銀座や中野(年1回)、九州(年1回)	住まい方変化・理由 ・2007年に圧迫骨折となり2〜3ヶ月は寝て過ごしていたが、これまでの寝方でないとゆっくり寝ることができないので、布団のままだった。 ・2012年には布団の上げ下げも負担だし、80歳になったら今後の介護のことも考えてベッドにしようと思っていたので代えた。最初は寝た状態が変な感じだったが、起き上がるのが楽になった。ベッドは代えたけれど、座るのは畳の上がやっぱり良い。
	利用施設	病院(河田町)	病院(河田町、中野)	
	移動手段	バス	バス	
	趣味	なし	テレビや読書、庭の草むしり	
	サークル	水泳	合唱	
交流関係	地域活動	なし	なし	
	家族・親戚	青山在住の従兄弟と買物・訪問	青山の従兄弟と外出(月1回)、尾山台の従兄弟と外出(年2回)、福岡の姪家族を訪問(年に1回)	
	ハイツ内・自治会	共に外出(月1回)	おすそ分け、困った時に助けてもらう	
事例P	その他	-	合唱の仲間とサークルの後にお茶・ランチ、水泳時の友人と外出	

図 3-3-9 居住者の高齢化に伴う居室利用の変化状況

3-4. 住宅内の生活用品の状況

前節において、家族で入居後、家族の独立や死亡により単身で生活している場合は一室を物置として利用する事例や、高齢化に伴い、生活用品を収納せずにいる状態が確認できた。本節においては、生活用品の状態を把握すると共に、高齢者の生活用品に対する意識を明らかにすることで、住戸内居住環境整備に必要となる要件を抽出していく。

3-4-1. 分析の方法

高齢者の住宅内の生活用品の状態について、高齢者全体の傾向を把握した上で、属性別の特徴を明らかにする。更に高齢者の生活に大きく影響があると予想される生活習慣別に特徴を把握する。

① 高齢者の属性

高齢者の属性は性別および年代とする。年代については 65 歳から 74 歳までの前期高齢者と、75 歳以上の後期高齢者の二世帯別の特徴を明らかにする。

② 高齢者の生活習慣

本研究においては、生活用品に対する 7 つの習慣を聴取した。図 3-4-1 のとおり男女別にみると差のない習慣が多くみられたものの、「しばらく使わないモノ」及び「日用品などの在庫数」は 10 ポイント以上の差が確認できた。そこで差の大きな「しばらく使わないモノ」を分析の軸とし、それぞれの特徴を把握する。

しばらく使わないモノについて、「とりあえず残している」を選択した人は【残す派】、「処分する」を選択した人を【処分派】とし、住戸内における生活用品の状況を把握していく。

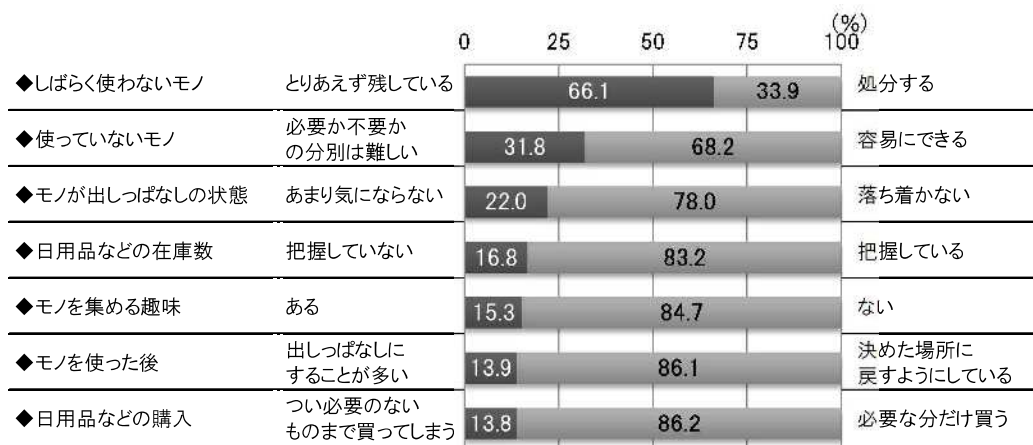


図 3-4-1 生活用品に対する 7 つの習慣

3-4-2. 住宅内の生活用品の状況

(1) 住戸内の生活用品で困っていること

① 高齢者全体の特徴

住戸内の生活用品で困っていることの高齢者全体の特徴は図 3-4-2 のとおり、「モノを取り出しにくい場所に収納している」が最も多く 26.5%と 4 人に 1 人が収納の位置に問題を感じていることが明らかとなった。続いて「使いたいモノがどこにあるかわからない」が 15.2%あがり、7 人に 1 人が住戸内で必要な生活用品を探すことがあるといえる。更に「持っていることを忘れて、新たに同じモノを購入する」が 9.0%と、およそ 10 人に 1 人が住戸内にある生活用品を把握していないために同じ生活用品を購入してしまい、困っていることが確認された。

② 性別および年代別の特徴

住戸内の生活用品で困っていることについて性別および年代別の特徴をみると、図 3-4-3 のとおり、「モノを取り出しにくい場所に収納している」は女性が前期高齢者 36.5%、後期高齢者 30.6%と非常に高い。一方、男性は「使いたいモノがどこにあるかわからない」が前期高齢者 22.5%と「モノを取り出しにくい場所に収納している」よりも高い。また「持っていることを忘れて、新たに同じモノを購入する」も男性より女性に多く、前期高齢者女性 13.5%、後期高齢者 12.5%にのぼっている。生活用品を購入し、収納する行為は女性が多く、男性は自身が収納に携わらないことから使用時にある場所がわからず、日常生活を送りにくいと推察される。

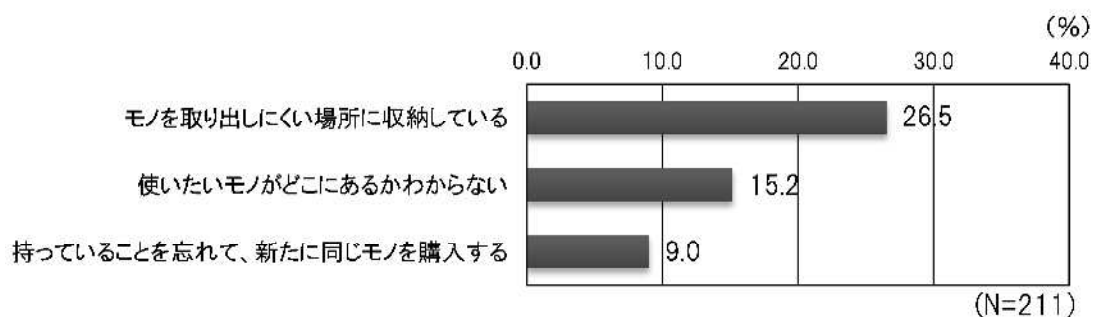


図 3-4-2 住戸内の生活用品で困っていること

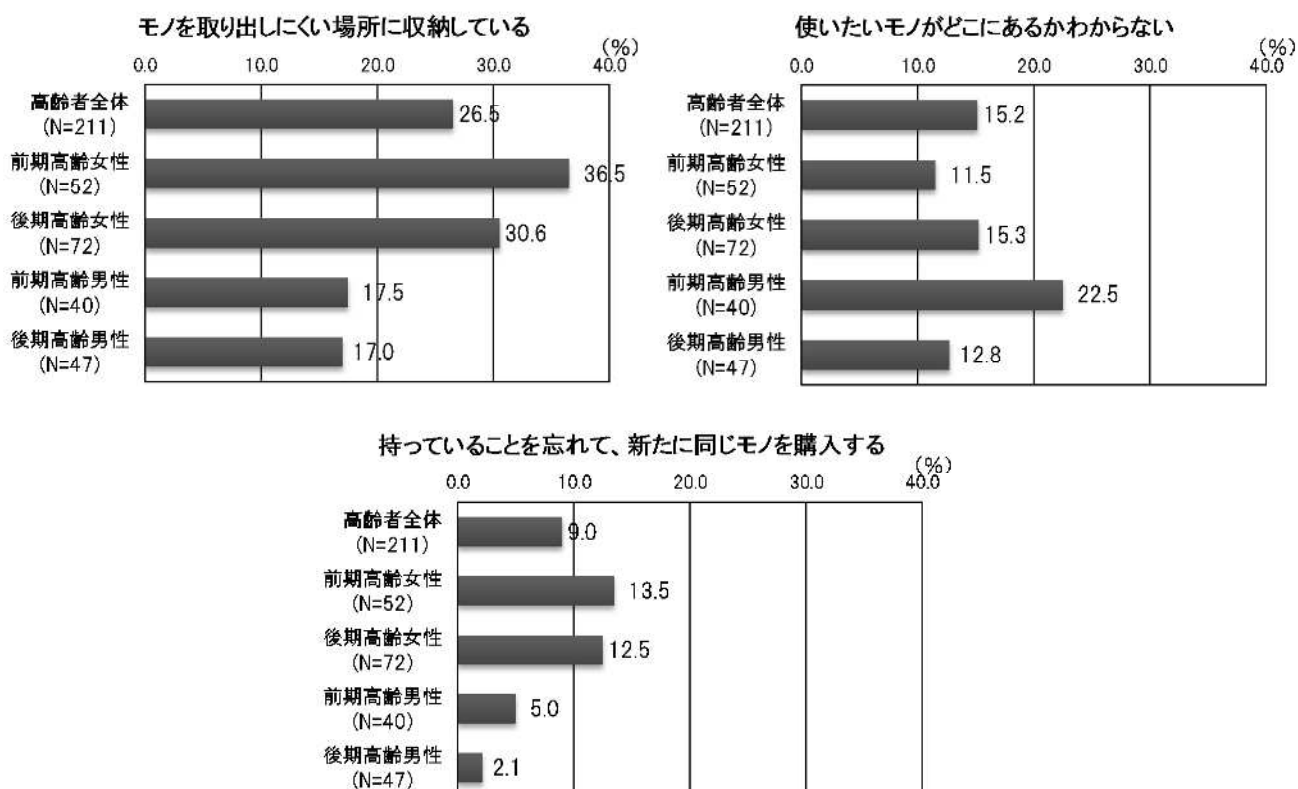


図 3-4-3 性別年代別の住戸内の生活用品で困っていること

③ 生活習慣別の特徴

住戸内の生活用品で困っていることについて生活習慣別の特徴をみると、図 3-4-4 のとおり、「モノを取り出しにくい場所に収納している」は残す派女性が 50.7%と 2 人に 1 人が生活用品を取り出す際に支障があるといえる。反対に処分派は男性 16.7%、女性 11.6%と生活用品を取り出す時に支障のある人が残す派に比べ少ない。「使いたいモノがどこにあるかわからない」は男性女性共に残す派に多く、男性 23.1%、女性 19.4%と男性女性共に 5 人に 1 人がモノの場所が把握できていないことがあることがうかがえる。「持っていることを忘れて、新たに同じモノを購入する」は生活習慣別に大きな差異はなく、男性より女性に多いことが明らかとなった。

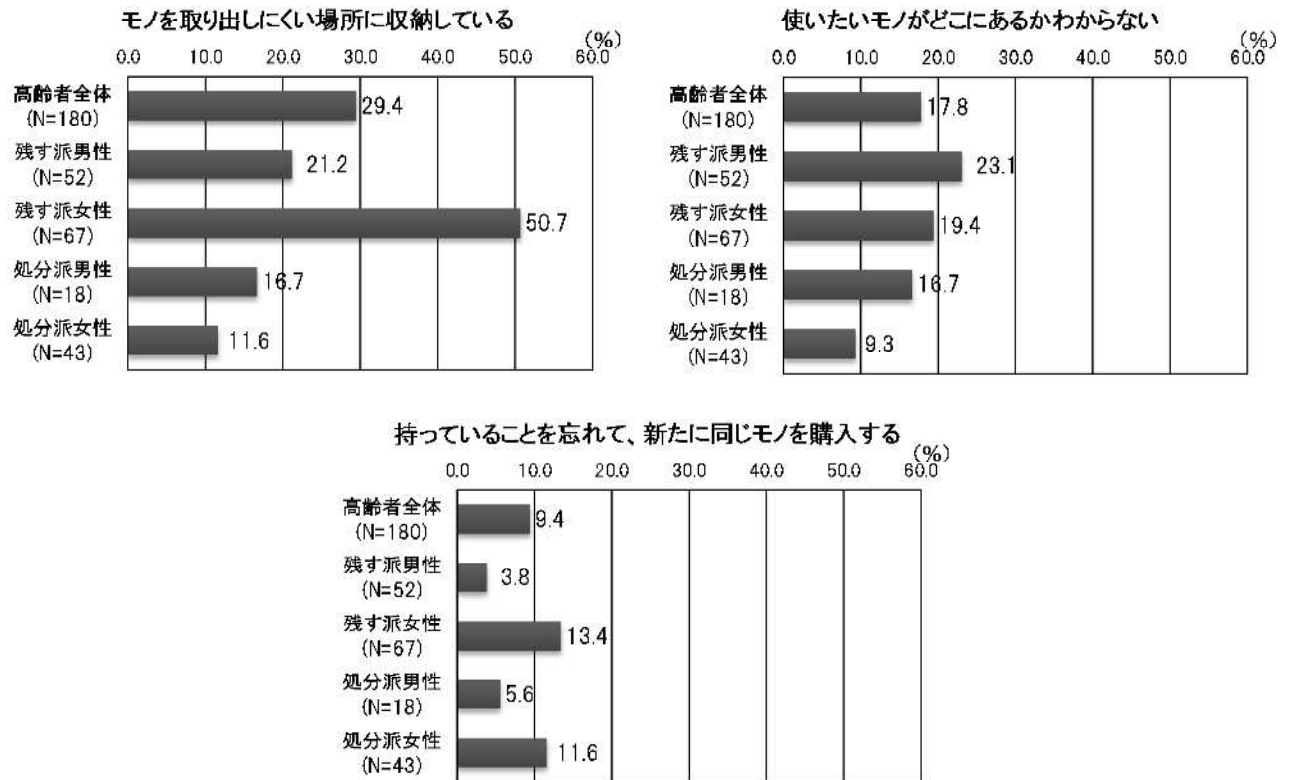


図 3-4-4 生活習慣別の住戸内の生活用品で困っていること

(2) 生活用品が取り出しにくい場所

① 高齢者全体の特徴

住戸内の生活用品で困っていることで最も多くあげられた「モノを取り出しにくい場所に収納している」について、高齢者全体の「取り出しにくい場所」を図 3-4-5 に示す。最も多いものは「手が届かない高いところ」22.7%であり、「棚や押入れの奥」が 19.8%と続いた。高いところに生活用品をしまおうと、踏み台を利用しなければならないが、踏み台を持ってくる行為や踏み台に乗り生活用品を取り、持ったまま下りるといった行為が負担になることがうかがえる。「しゃがんで取り出さなければならない低いところ」は 7.6%と「高いところ」の 3 分の 1 ではあるが、「低いところ」も生活用品の出し入れに支障が出ているといえる。

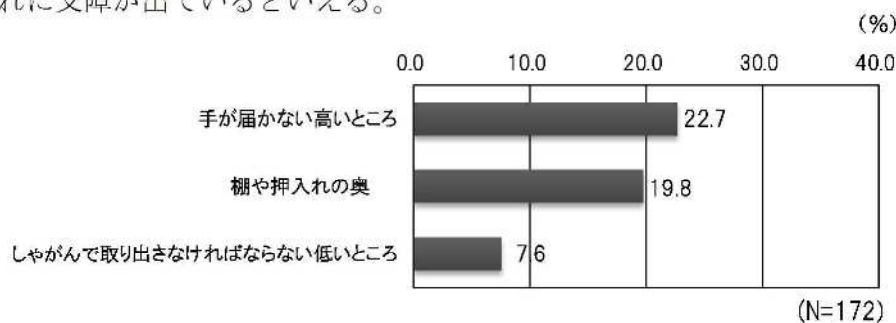


図 3-4-5 生活用品が取り出しにくい場所

② 性別および年代別の特徴

取り出しにくい場所について性別および年代別の特徴をみると、図 3-4-6 のとおり、女性は「手の届かない高いところ」が前期高齢者 28.9%、後期高齢者 33.3%と、男性の前期高齢者 14.3%、後期高齢者 7.1%に比べて高く、性別による差異がみられた。女性は男性に比べて低身長であることが大きな要因といえる。また「棚や押入れの奥」は女性も前期高齢者 24.4%、後期高齢者 21.1%と 4 人から 5 人に 1 人が取り出しにくいと感じており、男性は前期高齢者が 21.4%、後期高齢者 11.9%と、後期高齢者より前期高齢者の方がより取り出しにくいと感じていることがうかがえる。

「しゃがまなければならない低いところ」は全体的に値が多くないが、前期高齢者が女性 13.3%、男性 10.7%と後期高齢者に比べて高く、年代による差異がみられた。

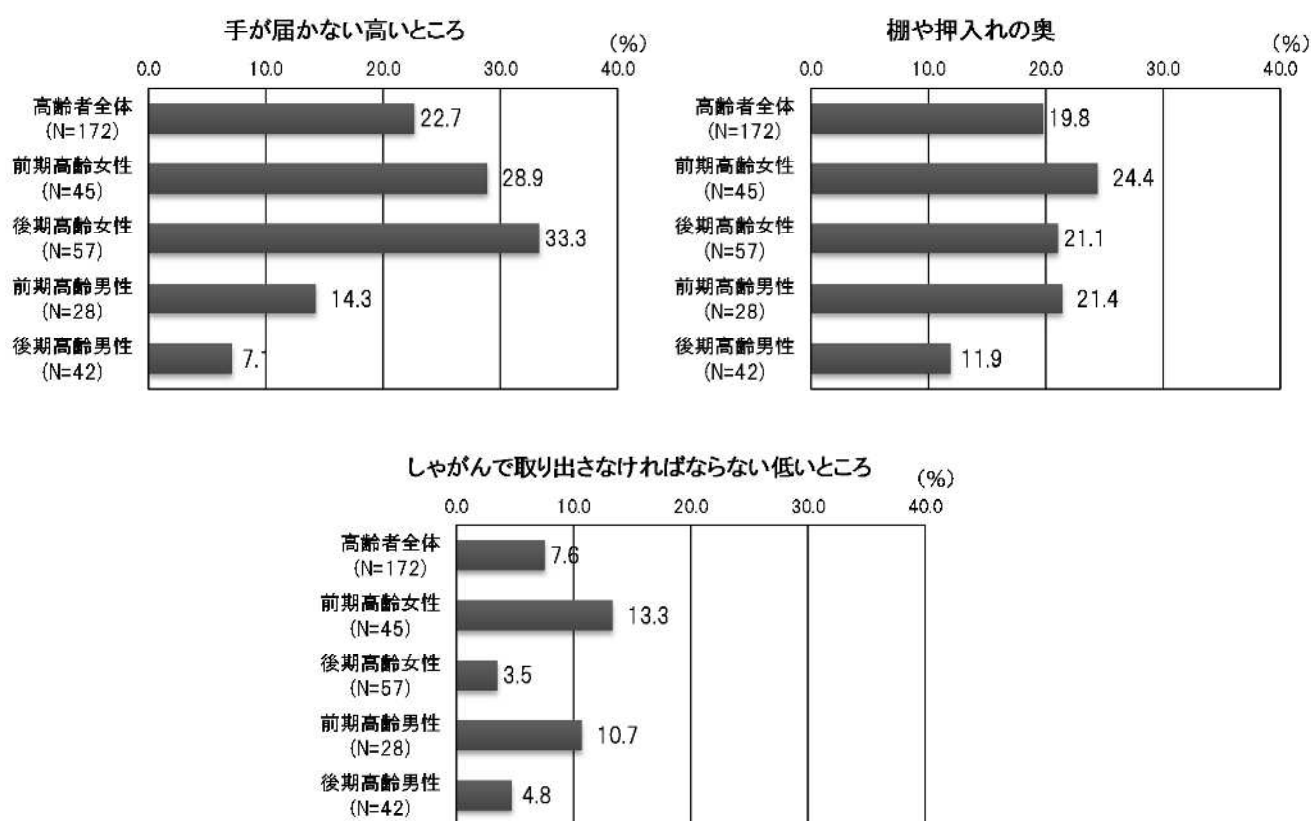


図 3-4-6 性別年代別の生活用品が取り出しにくい場所

③ 生活習慣別の特徴

取り出しにくい場所について生活習慣別の特徴をみると、図 3-4-7 のとおり、「手が届かない高いところ」は残す派が男性 11.5%、女性 40.3%と処分派に比べて高く、特に残す派女性は 5 人に 2 人が取り出しにくいと感じている。「棚や押入れの奥」も残す派が男性 15.4%、女性 28.4%と処分派に比べ高く、残す派女性の 4 人に 1 人は取り出しにくいと感じている。「しゃがんで取り出さなければなら

ない低いところ」は全体的に値が低いが残す派女性 10.4%、処分派男性 11.1%が高い傾向にある。

残す派女性は高いところや収納の奥などの、踏み台が必要な場所や取り出すためにその他のモノを移動させなければならない場所に生活用品があると、取り出しにくいと感じ、最終的には取り出しにくい場所に置いてある生活用品を使用しなくなると推察される。

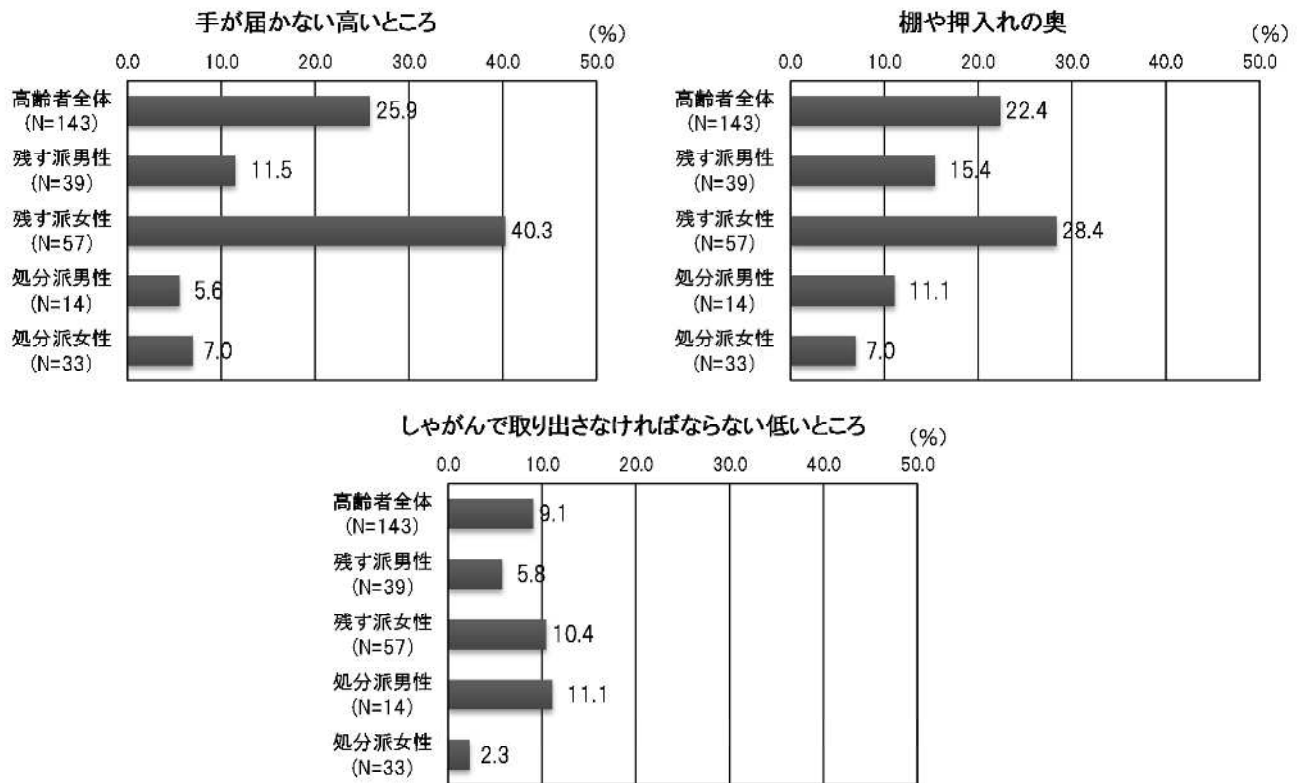


図 3-4-7 生活習慣別の生活用品が取り出しにくい場所

(3) 住戸内の生活用品状態

① 高齢者全体の特徴

住戸内の生活用品の状態の、高齢者全体の特徴は図 3-4-8 のとおり、「しまいっぱなしで、ほとんど使わないモノがある」が高齢者全体で 46.9%と突出して高く、およそ 2 人に 1 人は収納が使わない生活用品で埋まってしまっていると認識しているといえる。続いて「モノがよく出しっぱなしになっている」16.6%、「出しっぱなしのモノが、どんどん増えている」11.4%と、10 人に 1 人以上は生活用品が収納できず、出しっぱなしの生活用品が増加していると認識しているといえる。また、「つめこみすぎて、引き出しや蓋がしめづらい」が 10.4%と続く、ほとんど使わない生活用品が増加し、収納が使用しづらい状態になっていることがうかがえる。「モノが邪魔で室内を移動しづらい」は 6.2%にとどまっているが、室内移動時に店頭の恐れがあることから対応が必要と考えられる。

② 性別および年代別の特徴

住戸内の生活用品の状態の、性別および年代別の特徴は図 3-4-9 のとおり、「しまいっぱなしで、ほとんど使わないモノがある」が総じて高く、後期高齢者女性および前期高齢者男性が 50.1%、前期高齢者女性 46.2%と 2 人に 1 人が、後期高齢者男性は 40.1%と 2.5 人に 1 人は収納が使用していない生活用品で埋まってしまっていると認識しているといえる。「モノがよく出しっぱなしになっている」は前期高齢者女性 25.0%、男性 20.0%と、後期高齢者女性 8.3%、男性 17.0%と、前期高齢者に多い傾向にある。「出しっぱなしのモノが、どんどん増えている」も前期高齢女性 15.4%、男性 15.0%と、後期高齢者女性 6.3%、男性 6.5%と、前期高齢者に多い傾向で、前期高齢者は生活用品を出しっぱなしにして、これが次第に増加していく様子が予想される。「モノが邪魔で移動しづらい」は高齢者全体で値は高くないものの、前期高齢者男性は 17.5%と突出して高く、通路への生活用品の溢れ出しの対応が必要と考えられる。

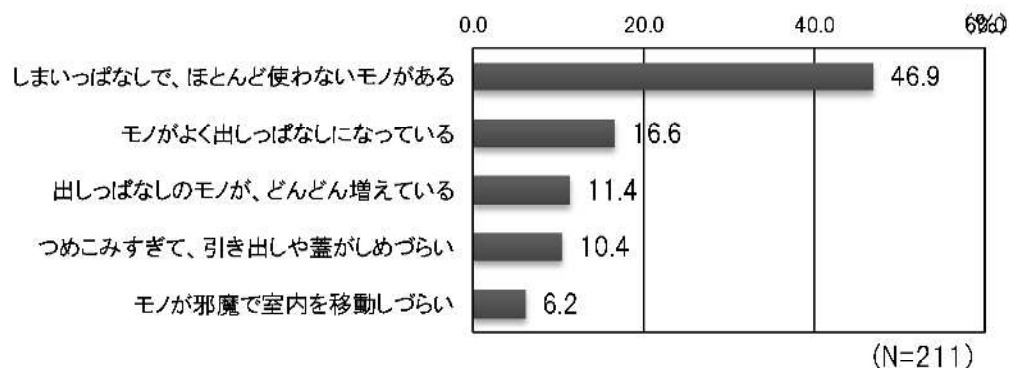


図 3-4-8 住戸内の生活用品の状態

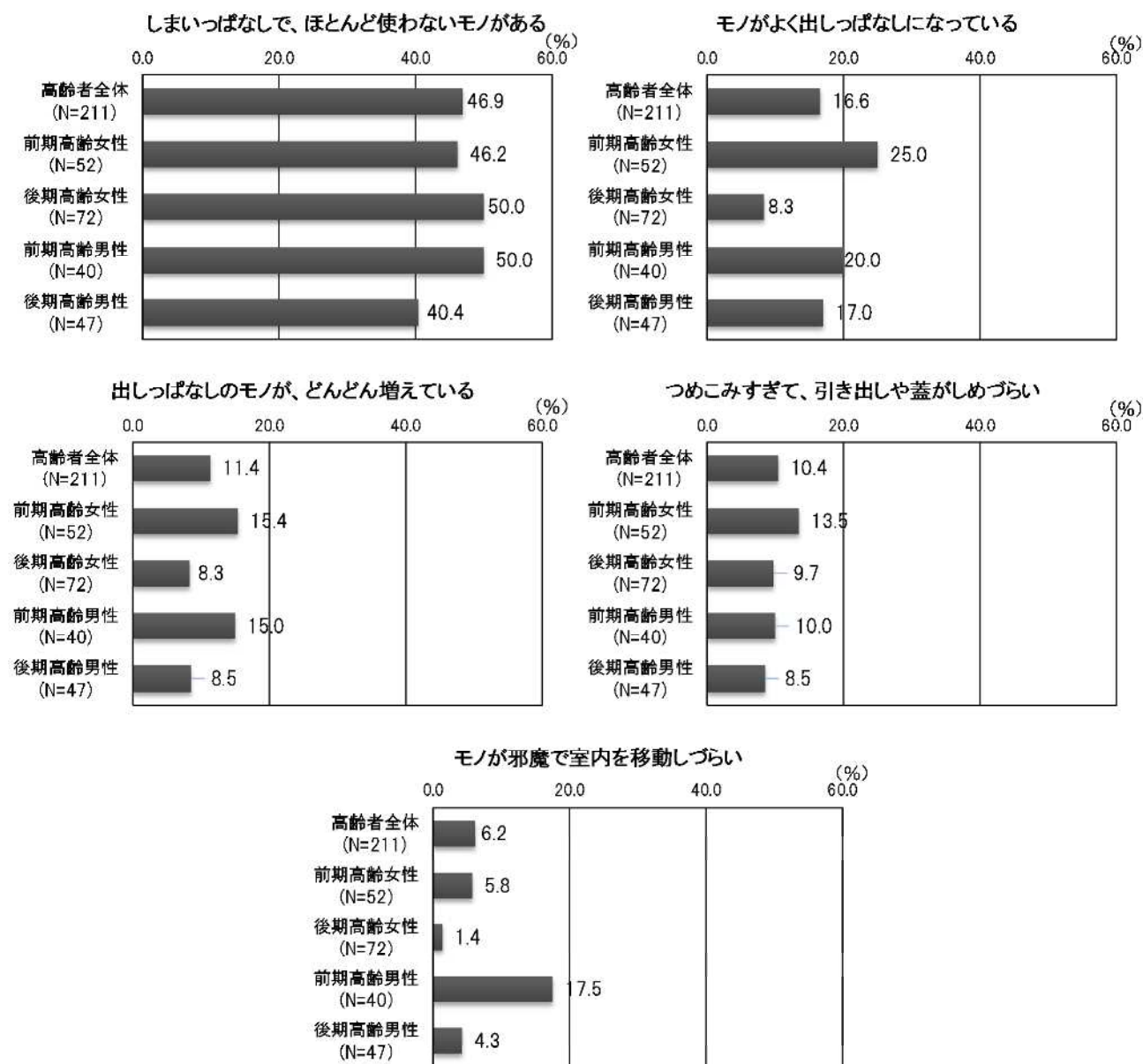


図 3-4-9 性別年代別の住戸内の生活用品の状態

③ 生活習慣別の特徴

住戸内の生活用品の状態の、生活習慣別の特徴は図 3-4-10 のとおり、「残す派」「処分派」共通して「しまえばなしで、ほとんど使わないモノがある」が高い。「残す派」は「モノがよく出しっぱなしになっている」が男性 25.0%、女性 25.4%、「出しっぱなしのモノがどんどん増えている」が男性 17.3%、女性 17.9%、「モノをつめこみすぎ」が男性 13.5%、女性 16.4%と「処分派」に比べて高い。住戸内のモノの状態は「残す派」の住戸内には出しっぱなしになっているモノが多くあり、それが増加していると推察される。「モノが邪魔で室内を移動しづらい」は前期高齢者男性に多くみられたものの、生活習慣別では「残す派男性」が 15.4%と突出して高く、前期高齢者の「残す派男性」への対応の必要性がうかがえる。

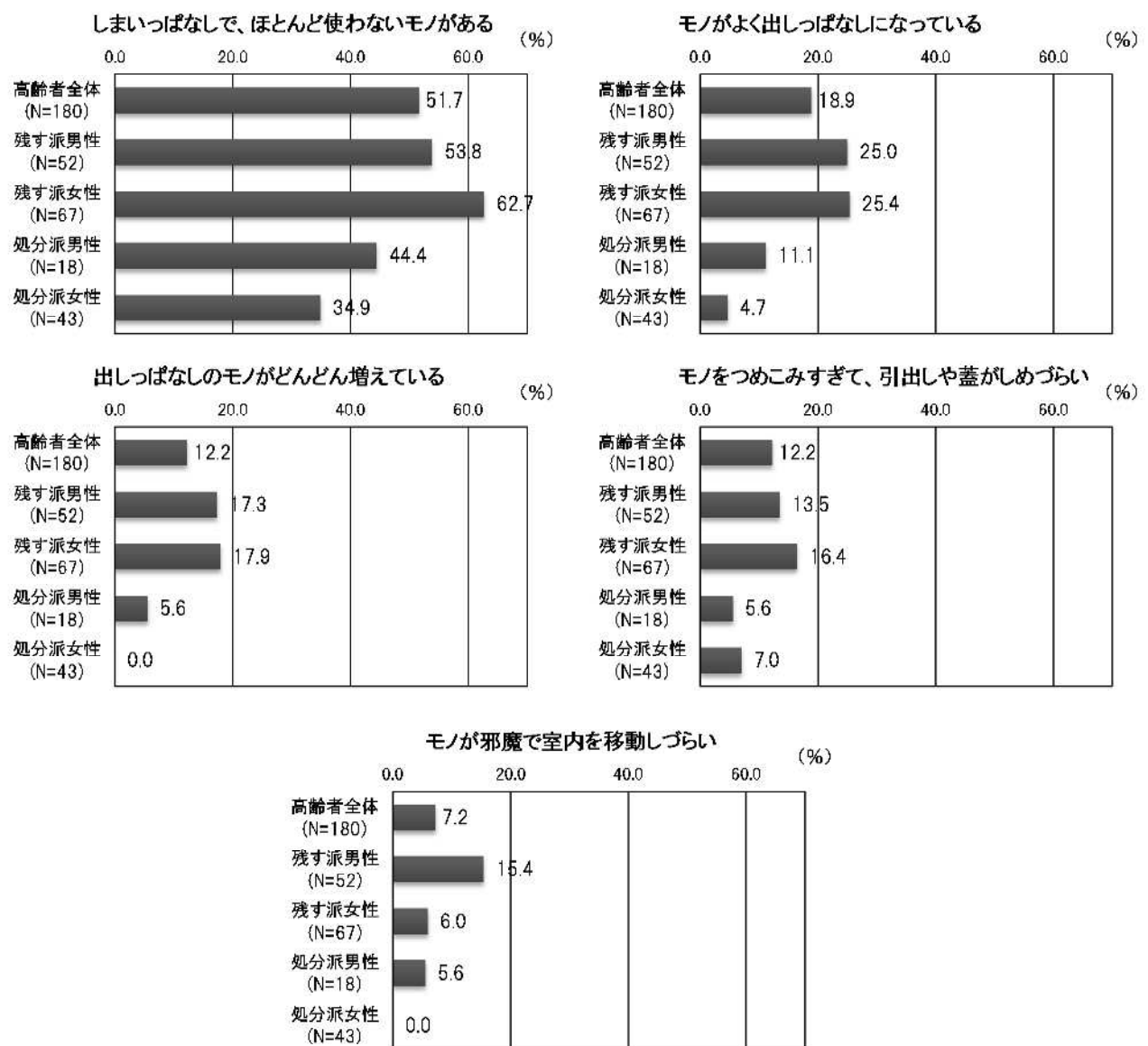


図 3-4-10 生活習慣別の住戸内の生活用品の状態

(4) 生活用品が出しっぱなしになる理由

① 高齢者全体の特徴

生活用品が出しっぱなしになる理由の高齢者全体の特徴は図 3-4-11 に示すとおり、「収納スペースが足りていない」が 21.8%と最も高く、「また使うからモノを収納場所に戻さないことが多い」15.6%、「仮置きしたまま、片付けることを忘れてしまう」12.3%と続く。「収納場所が決まっていない」5.5%、「使う場所の近くにモノを収納していない」2.4%、「収納場所が自分ではわからない」1.9%と収納場所に問題のあるケースは多くないことから、生活用品が出しっぱなしになる理由は高齢者の習慣によるものが多いと考えられる。

なお、「収納スペースが足りていない」を選択した者のうち住戸内のモノの状態について「しまいっぱなしで、ほとんどほとんど使わないモノがある」割合は図 3-4-12 のとおり 78.3%にのぼることから、ほとんど使わないモノのために収納が埋まり、使用中のモノが出しっぱなしになっていると推察される。

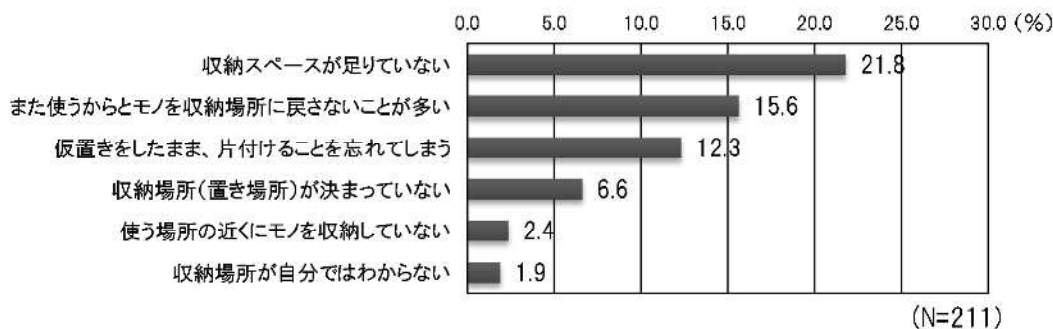


図 3-4-11 生活用品が出しっぱなしになる理由

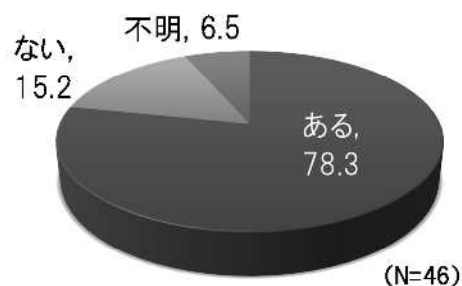


図 3-4-12 「収納スペースが足りていない」者の
「しまいっぱなしで、ほとんどほとんど使わないモノがある」割合

② 性別および年代別の特徴

生活用品が出しっぱなしになる理由の性別および年代別の特徴は図 3-4-13 に示す。「収納スペースが足りていない」は前期高齢者が高く、女性 25.0%、男性 27.5%と 4 人に 1 人が収納不足を指摘している。「また使うからモノを収納場所に回さないことが多い」も前期高齢者が高く、女性 19.2%、男性 25.0%にのぼり、特に前期高齢者男性は「収納場所が決まっていない」が 22.5%と突出して高いことから、使用・収納のルールが定まっていないことと考えられる。一方、女性は「仮置きしたまま、片付けることを忘れてしまう」が男性に比べ高い傾向にあり、後期高齢者は女性 13.9%、男性 6.4%と片付けようという意思はあるが、忘れてしまうと考えられる。

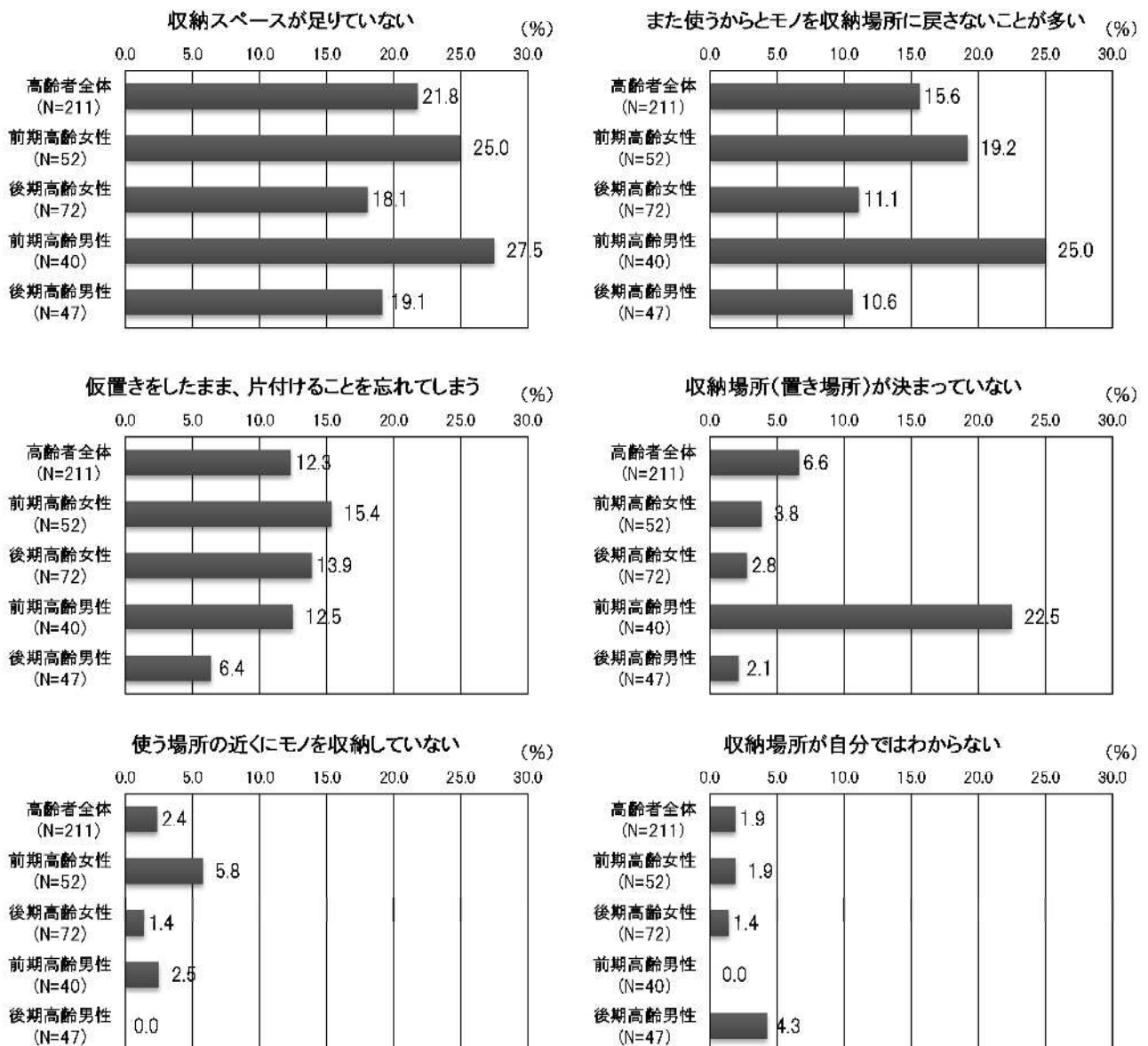


図 3-4-13 性別年代別の生活用品が出しっぱなしになる理由

③ 生活習慣別の特徴

モノが出しっぱなしになる理由の生活習慣別の特徴は図 3-4-14 のとおり、「残す派」は男女共に「収納スペースが足りていない」が男性 28.8%、女性 32.8%と特に高く、「また使うからとモノを収納場所に戻さないことが多い」も男性 23.1%、女性 20.9%と高い。「収納場所が決まっていない」は特に「残す派男性」が 19.2%と突出しており、「残す派女性」は「仮置きしたまま、片付けることを忘れてしまう」が 22.4%と突出していることから、男性は収納場所の決定、女性は仮置きせずすぐに片付けることが必要と考えられる。「使う場所の近くにモノを収納していない」および「収納場所が自分ではわからない」は「処分派」は 0%と、処分派は使用・収納のルールが徹底しており、このルールの徹底により生活用品の出しっぱなしを防ぐことができていると推察される。

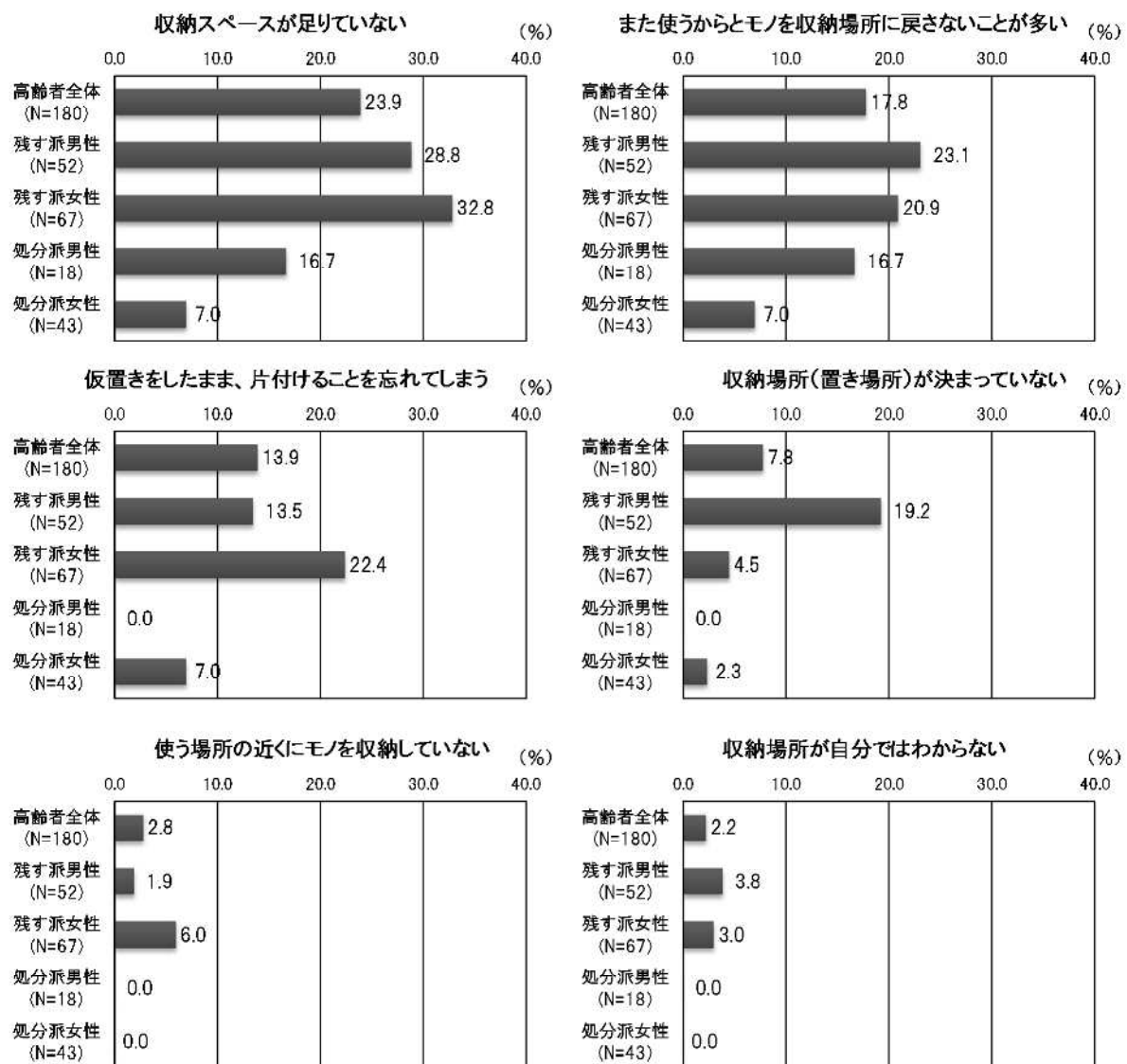


図 3-4-14 生活習慣別の生活用品が出しっぱなしになる理由

(5) 出っぱなしになる生活用品

① 高齢者全体の特徴

出っぱなしになる生活用品で多いものの高齢者全体の特徴は表 3-4-1 に示すとおり、衣類では洋服 36.2%、めがね 21.8%、かばん類 20.7%、靴類 20.7%、医薬品では薬 30.9%、日用品・生活雑貨では布団・座布団 22.3%、新聞・チラシ 21.8%、掃除機・掃除道具 21.8%である。毎日使用する衣類や薬は使用后、仮置きしてそのままになってしまい、布団・座布団や掃除機・掃除道具はそのものが大きい、収納スペースに入れることが難しく、出っぱなしになっていると推察される。

表 3-4-1 高齢者全体及び性別年代別の出っぱなしになる生活用品

◆衣類

	高齢者 全体 (N=188)	前期高 齢女性 (N=46)	後期高 齢女性 (N=60)	前期高 齢男性 (N=38)	後期高 齢男性 (N=44)
1 洋服	36.2	34.8	38.3	47.4	25.0
2 めがね	21.8	30.4	23.3	18.4	13.6
3 かばん・バッグ	20.7	26.1	21.7	21.1	13.6
4 靴・ブーツ・サンダル	20.7	19.6	28.3	13.2	18.2
5 帽子	16.0	13.0	20.0	18.4	11.4
6 下着	5.9	2.2	0.0	23.7	2.3
7 靴下・タイツ・ストッキング	3.7	2.2	0.0	10.5	4.5
8 ハンカチ	3.7	6.5	1.7	5.3	2.3
9 スカーフ・ネクタイ	2.1	2.2	3.3	2.6	0.0
10 着物(和服)	1.6	2.2	1.7	2.6	0.0
11 アクセサリー	1.6	6.5	0.0	0.0	0.0

◆食品・キッチン用品

	高齢者 全体 (N=188)	前期高 齢女性 (N=46)	後期高 齢女性 (N=60)	前期高 齢男性 (N=38)	後期高 齢男性 (N=44)
1 台所用掃除道具	15.4	23.9	11.7	15.8	11.4
2 調理器具	12.8	15.2	13.3	21.1	2.3
3 コップ	11.2	8.7	10.0	18.4	9.1
4 ラップ・アルミホイル	11.2	8.7	10.0	18.4	9.1
5 食器	9.6	4.3	11.7	18.4	4.5
6 保存容器	9.6	10.9	3.3	18.4	9.1
7 ふきん・キッチンペーパー	9.6	8.7	8.3	18.4	4.5
8 保存食品	7.4	13.0	3.3	13.2	2.3
9 ゴミ袋	6.9	8.7	5.0	10.5	4.5
10 調味料	5.9	6.5	0.0	15.8	4.5
11 空き箱	5.3	10.9	3.3	2.6	4.5
12 カトラリー	4.3	0.0	3.3	15.8	0.0
13 カゴ・バスケット	3.2	0.0	1.7	10.5	2.3
14 空き缶・飲み終わったペットボトル	3.2	2.2	3.3	2.6	4.5
15 食品	3.2	6.5	1.7	2.6	2.3
16 飲料	3.2	4.3	0.0	7.9	2.3

◆医薬品

	高齢者 全体 (N=188)	前期高 齢女性 (N=46)	後期高 齢女性 (N=60)	前期高 齢男性 (N=38)	後期高 齢男性 (N=44)
1 薬	30.9	28.3	23.3	39.5	36.4
2 応急用具	16.0	8.7	16.7	21.1	18.2
3 体温計・血圧計	15.4	13.0	15.0	15.8	18.2
4 衛生用品	7.4	6.5	8.3	5.3	9.1
5 薬の説明書	4.3	4.3	0.0	13.2	2.3
6 サポーター	2.7	4.3	1.7	2.6	2.3

◆日用品・生活雑貨

	高齢者 全体 (N=188)	前期高 齢女性 (N=46)	後期高 齢女性 (N=60)	前期高 齢男性 (N=38)	後期高 齢男性 (N=44)
1 布団・座布団	22.3	23.9	13.3	28.9	27.3
2 新聞・チラシ	21.8	28.3	15.0	26.3	20.5
3 掃除機・掃除道具	21.8	19.6	25.0	23.7	18.2
4 タオル	17.6	8.7	16.7	21.1	25.0
5 洗濯用品	14.4	17.4	10.0	21.1	11.4
6 文具・事務用品	11.7	17.4	5.0	18.4	9.1
7 手紙・郵便物	9.0	17.4	3.3	15.8	2.3
8 電気コード・延長コード	9.0	10.9	6.7	13.2	6.8
9 化粧品	7.4	13.0	5.0	10.5	2.3
10 パンフレット	7.4	10.9	0.0	15.8	6.8
11 領収書・レシート	4.8	4.3	0.0	7.9	9.1
12 乾電池	4.8	6.5	1.7	5.3	6.8
13 裁縫道具	3.7	4.3	1.7	0.0	9.1
14 保証書・取扱説明書	3.2	2.2	0.0	7.9	4.5
15 アイロン・アイロン台	2.7	2.2	3.3	5.3	0.0

◆趣味・レジャー用品

	高齢者 全体 (N=188)	前期高 齢女性 (N=46)	後期高 齢女性 (N=60)	前期高 齢男性 (N=38)	後期高 齢男性 (N=44)
1 雑誌	16.0	26.1	8.3	23.7	9.1
2 書籍	14.9	21.7	8.3	21.1	11.4
3 写真・アルバム	12.8	13.0	16.7	7.9	11.4
4 レコード・カセット・CD・DVD	6.4	6.5	8.3	10.5	0.0
5 ガーデン用品	6.4	8.7	8.3	5.3	2.3
6 人形・ぬいぐるみ	4.8	8.7	3.3	2.6	4.5
7 花瓶	4.8	6.5	6.7	2.6	2.3
8 絵画・額・ポスター	4.8	6.5	1.7	7.9	4.5
9 子どものモノ	2.7	4.3	0.0	2.6	4.5
10 釣り用品	1.6	0.0	0.0	7.9	0.0
11 おもちゃ	1.1	4.3	0.0	0.0	0.0
12 レジャー用品	1.1	2.2	0.0	2.6	0.0

② 性別および年代別の特徴

出しっぱなしになる生活用品で多いものの性別および年代別の特徴は表 3-4-1 に示す。衣類では洋服が共通して高く、特に前期高齢者男性が 47.4%と突出し、後期高齢者男性は 25.0%と低い。

性別による特徴があるものはめがね、かばん類、薬、布団・座布団、タオルである。めがねは前期高齢者女性 30.4%、後期高齢者女性 23.3%と、女性が高い傾向にあり、かばん類も女性が高い傾向にあり、前期高齢者 26.1%、後期高齢者 21.7%にのぼる。一方、男性が高い生活用品はまず薬であり、前期高齢者 39.5%、後期高齢者 36.4%と、女性よりそれぞれ 10 ポイント以上高い。また座布団・布団も前期高齢者 28.9%、後期高齢者 27.3%、タオルは前期高齢者 21.1%、後期高齢者 25.0%と 5 人に 1 人以上が出しっぱなしの状況である。

年代により特徴があるものは靴類、新聞・チラシ、雑誌、書籍である。靴類は後期高齢者が高い傾向にあり、女性 28.3%、男性 18.2%と前期高齢者より 5 から 10 ポイント高く、外出頻度との関係性が懸念される。前期高齢者が高い傾向にあるものはまず、新聞・チラシであり、女性 28.3%、男性 26.3%と後期高齢者より 5 から 10 ポイント高く、同様に趣味・レジャー用品の雑誌および書籍も前期高齢者が高い傾向で、女性はそれぞれ 26.1%、21.7%、男性は 23.7%、21.1%と、前期高齢者は日常的に読む物が出しっぱなしになる傾向にあるといえる。

③ 生活習慣別の特徴

出しっぱなしになる生活用品で多いものの生活習慣別の特徴を表 3-4-2 に示す。

生活習慣別に特徴のあるものは、「残す派」の男女共通で多いものは、かばん類、調理器具、新聞・チラシである。新聞・チラシは特に差が大きく、「残す派」男性 45.9%、女性 37.3%と「処分派」に比べ 20 から 30 ポイント高い傾向にあり、かばん類は「残す派」男性 35.1%、女性 37.3%と「処分派」に比べ 10 から 30 ポイント高く、調理器具も男性 21.6%、女性 23.5%と「処分派」に比べ 10 から 20 ポイント高い傾向にある。

タオルは男性 35.1%、女性 23.5%、雑誌は男性 32.4%、女性 23.5%と、男性は応急用具や洗濯用品など、女性は写真・アルバム 23.5%が多い傾向である。

一方、「処分派」も男性は靴類 45.5%、タオル 36.4%、女性は掃除機・掃除用具 33.3%、応急用具 23.8%が「残す派」より高く、出しっぱなしになると意識している生活用品があると考えられる。

表 3-4-2 生活習慣別の出しっぱなしになる生活用品

◆衣類

	高齢者 全体 (N=132)	残す派		処分派	
		男性 (N=37)	女性 (N=51)	男性 (N=11)	女性 (N=21)
1 洋服	51.7	54.1	60.8	45.5	28.6
2 めがね	32.5	18.9	39.2	45.5	33.3
3 かばん・バッグ	31.7	35.1	37.3	9.1	23.8
4 靴・ブーツ・サンダル	30.8	18.9	39.2	45.5	23.8
5 帽子	23.3	24.3	23.5	18.2	23.8
6 下着	9.2	24.3	2.0	9.1	0.0
7 アクセサリー	6.7	10.8	5.9	9.1	0.0
8 靴下・タイツ・ストッキング	5.8	13.5	2.0	9.1	0.0
9 ハンカチ	5.0	5.4	5.9	9.1	0.0
10 スカーフ・ネクタイ	3.3	2.7	3.9	0.0	4.8
11 着物(和服)	2.5	2.7	3.9	0.0	0.0

◆食品・キッチン用品

	高齢者 全体 (N=132)	残す派		処分派	
		男性 (N=37)	女性 (N=51)	男性 (N=11)	女性 (N=21)
1 台所用掃除道具	24.2	24.3	25.5	18.2	23.8
2 調理器具	18.3	21.6	23.5	0.0	9.5
3 コップ	17.5	24.3	15.7	18.2	9.5
4 ラップ・アルミホイル	15.8	27.0	15.7	0.0	4.8
5 保存容器	15.0	27.0	11.8	9.1	4.8
6 ふきん・キッチンペーパー	15.0	24.3	9.8	0.0	19.0
7 食器	13.3	21.6	13.7	0.0	4.8
8 保存食品	10.8	16.2	11.8	0.0	4.8
9 ゴミ袋	10.8	13.5	11.8	9.1	4.8
10 調味料	9.2	21.6	5.9	0.0	0.0
11 空き箱	8.3	8.1	11.8	0.0	4.8
12 カトラリー	6.7	16.2	2.0	0.0	4.8
13 カゴ・バスケット	5.0	13.5	2.0	0.0	0.0
14 空き缶・飲み終わったペットボトル	5.0	8.1	5.9	0.0	0.0
15 食品	5.0	5.4	5.9	0.0	4.8
16 飲料	5.0	10.8	2.0	0.0	4.8

◆医薬品

	高齢者 全体 (N=132)	残す派		処分派	
		男性 (N=37)	女性 (N=51)	男性 (N=11)	女性 (N=21)
1 薬	44.2	59.5	35.3	45.5	38.1
2 応急用具	22.5	37.8	15.7	0.0	23.8
3 体温計・血圧計	21.7	24.3	25.5	18.2	9.5
4 衛生用品	11.7	16.2	11.8	0.0	9.5
5 薬の説明書	6.7	16.2	3.9	0.0	0.0
6 サポーター	4.2	5.4	3.9	0.0	4.8

◆日用品・生活雑貨

	高齢者 全体 (N=132)	残す派		処分派	
		男性 (N=37)	女性 (N=51)	男性 (N=11)	女性 (N=21)
1 布団・座布団	33.3	45.9	27.5	36.4	23.8
2 新聞・チラシ	33.3	45.9	37.3	18.2	9.5
3 掃除機・掃除道具	31.7	35.1	31.4	18.2	33.3
4 タオル	25.8	35.1	23.5	36.4	9.5
5 洗濯用品	19.2	27.0	15.7	0.0	23.8
6 文具・事務用品	16.7	21.6	13.7	9.1	19.0
7 手紙・郵便物	14.2	18.9	13.7	0.0	14.3
8 電気コード・延長コード	13.3	16.2	13.7	9.1	9.5
9 バンフレット	11.7	24.3	5.9	0.0	9.5
10 化粧品	10.8	10.8	15.7	0.0	4.8
11 乾電池	7.5	13.5	7.8	0.0	0.0
12 領収書・レシート	6.7	13.5	3.9	9.1	0.0
13 裁縫道具	5.0	8.1	5.9	0.0	0.0
14 保証書・取扱説明書	4.2	10.8	2.0	0.0	0.0
15 アイロン・アイロン台	4.2	5.4	3.9	0.0	4.8

◆趣味・レジャー用品

	高齢者 全体 (N=132)	残す派		処分派	
		男性 (N=37)	女性 (N=51)	男性 (N=11)	女性 (N=21)
1 雑誌	24.2	32.4	23.5	0.0	23.8
2 書籍	20.8	24.3	23.5	9.1	14.3
3 写真・アルバム	18.3	16.2	23.5	0.0	19.0
4 レコード・カセット・CD・DVD	10.0	10.8	13.7	0.0	4.8
5 ガーデン用品	9.2	5.4	13.7	0.0	9.5
6 人形・ぬいぐるみ	7.5	5.4	7.8	9.1	9.5
7 花瓶	7.5	2.7	13.7	9.1	0.0
8 絵画・額・ポスター	7.5	10.8	3.9	9.1	9.5
9 子どものモノ	4.2	8.1	3.9	0.0	0.0
10 釣り用品	2.5	8.1	0.0	0.0	0.0
11 おもちゃ	1.7	0.0	2.0	0.0	4.8
12 レジャー用品	1.7	2.7	2.0	0.0	0.0

3-4-3. 片付け実態

出しっぱなしになる生活用品のうち、「洋服」が最も多くあげられた。この「洋服」をいかに整理整頓できるかが、住戸内居住環境整備に重要な要素となると考え、「洋服」の片づけ実態を明らかにしていく。洋服は毎日、着ては脱ぎ、洗濯し干し、たたんで収納するという日々のサイクルと、季節に合わせて夏物や冬物をそれぞれ出し入れする年間のサイクルが存在する。そこで本節においては「洋服」については年間のサイクルに焦点をあて、高齢者の衣替えの実態を明らかにし、日々のサイクルについては住戸内の掃除の実施方法を明らかにすることで、高齢者の片づけの実態を把握する。

(1) 衣替えの方法

① 高齢者全体の特徴

衣替えの方法について高齢者全体の特徴を図 3-4-15 に示す。「気候に合わせて少しずつ、入れ替え」が 45.9%、続いて「毎年、衣替えの時期にまとめて入れ替え」39.7%とこの二つの方法が大半を占めている。「衣替えが必要ない」は 11.3%と 10 人に 1 人がどの衣類もすぐに取り出せるよう整理された状態と考えられる一方、「衣替えはほとんどしていない」が 2.6%と僅かではあるがあげられている。

② 性別および年代別の特徴

衣替えの方法の性別および年代別の特徴を図 3-4-15 に示す。前期高齢者は「気候に合わせて少しずつ、入れ替え」が女性 46.0%、男性 63.2%と最も高く、特に男性が突出している。後期高齢者は性別により特徴が異なり、女性は「毎年、衣替えの時期にまとめて入れ替え」が 54.5%と最も高く、前期高齢者女性に多かった「気候に合わせて」が減少している。後期高齢者男性は「気候に合わせて少し

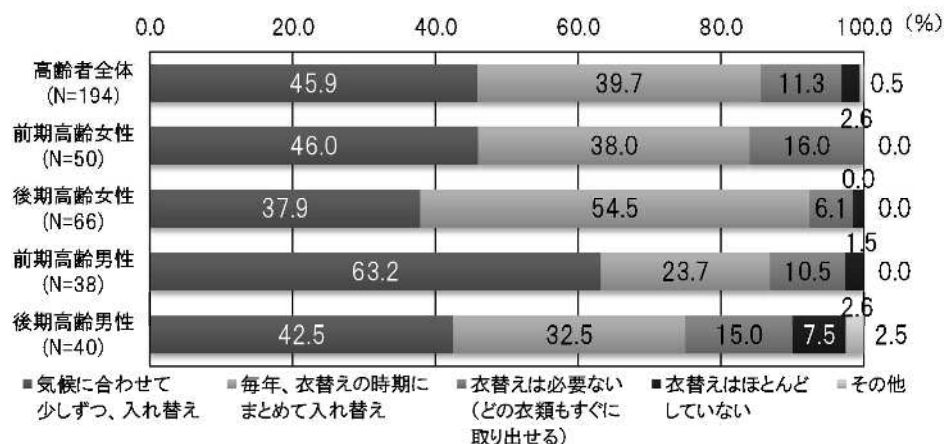


図 3-4-15 高齢者全体および性別年代別の衣替えの方法

ずつ、入れ替え」が 42.5%と最も高いが、「衣替えはほとんどしていない」7.5%が他より高く、衣替えが必要なく整頓された状態か、衣替えができない状態かを明らかにする必要がある。

③ 生活習慣別の特徴

衣替えの方法の生活習慣別の特徴を図 3-4-16 に示す。男性は「残す派」「処分派」共に「気候に合わせて少しずつ、入れ替え」が「残す派」57.7%、「処分派」55.6%と最も高く、続いて「残す派」は「毎年、衣替えの時期にまとめて入れ替え」28.8%、「処分派」は「衣替えは必要ない」22.2%と続いている。女性は「残す派」は「毎年、衣替えの時期にまとめて入れ替え」が 51.5%と最も高い一方、「処分派」は「気候に合わせて少しずつ、入れ替え」が 45.2%と最も高い。また「処分派女性」は「衣替えは必要ない」が 14.3%と「処分派男性」に続いて高いことから、どの衣類もすぐに取り出せる状態の者が多いと推察される。

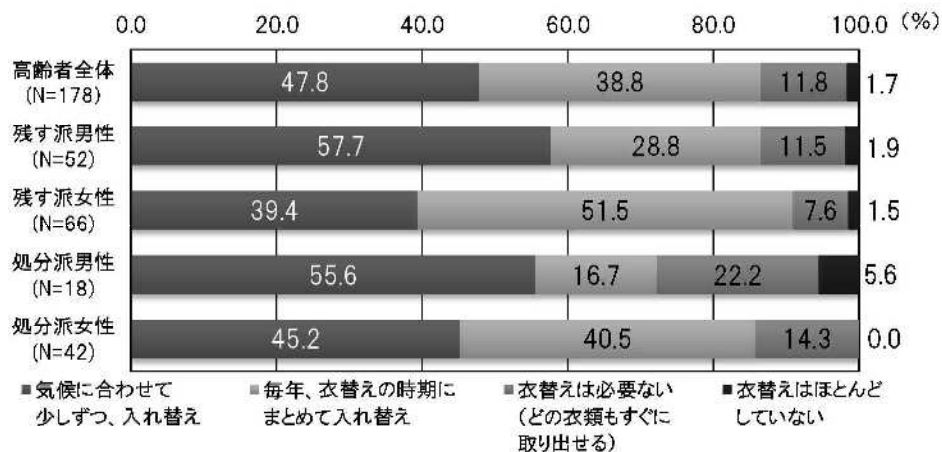


図 3-4-16 生活習慣別の衣替えの方法

(2) 衣類の処分頻度

① 高齢者全体の特徴

衣類の処分頻度について高齢者全体の特徴を図 3-4-17 に示す。「1年に1回くらい」が 33.0%と最も高く、続いて「年に数回」26.7%、「2～3年に1回くらい」25.1%と続いている。定期的に衣類を処分している者がいる一方で「この5年以上、処分していない」が 15.2%と、7人に1人は衣類を処分せず、そのため衣類が増加していると考えられる。

② 性別および年代別の特徴

衣類の処分頻度について性別年代別の特徴は図 3-4-17 のとおり、男性よりも女性が、後期高齢者よりも前期高齢者の頻度が高い。前期高齢者女性は「年に数回」および「1 年に 1 回くらい」がそれぞれ 38.0%と、4 人中 3 人が 1 年に 1 回以上処分をしている。後期高齢者女性になると、「年に数回」が 27.7%と前期高齢者女性より 10 ポイント減少し、代わりに「5 年以上処分していない」が 15.4%と 10 ポイント増加しており、高齢化により衣類処分頻度低下が推察される。

男性は前期高齢者では「2～3 年に 1 回くらい」が 34.2%と最も高く、女性に比べて処分頻度が低い。後期高齢者では「1 年に 1 回くらい」が 31.6%、「2～3 年に 1 回くらい」が 28.9%と多くを占めるものの、「この 5 年以上、処分していない」が 26.3%にのぼり、女性同様、加齢に伴う衣類処分頻度低下が推察される。

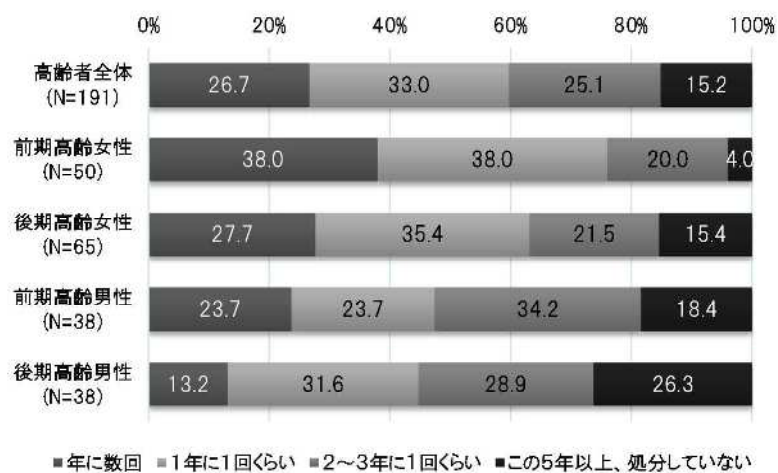


図 3-4-17 全体および性別年代別の衣類の処分頻度

③ 生活習慣別の特徴

衣類の処分頻度の、生活習慣別の特徴を図 3-4-18 に示す。「処分派」は「年に数回」が男性 27.8%、女性 46.5%と、「残す派」に比べて圧倒的に多く、特に「処分派」女性は「1 年に 1 回くらい」が 41.9%と、約 9 割が 1 年に 1 回以上処分をしている。ただし「処分派」でも男性は「5 年以上処分していない」が 22.2%存在することから、衣類の状態把握が課題といえる。

「残す派」は「2～3 年に 1 回」男性 35.3%、女性 32.3%と最も高く、女性は「1 年に 1 回くらい」も 32.3%にのぼり、定期的に衣類を処分しているといえる。更に女性は「年に数回」が 21.5%にも及んでいるものの、男性は 15.7%にとどまり、反対に「5 年以上処分していない」が 23.5%と高い。「残す派」についても「処分派」同様、男性は衣類の状態把握が課題と考えられる。

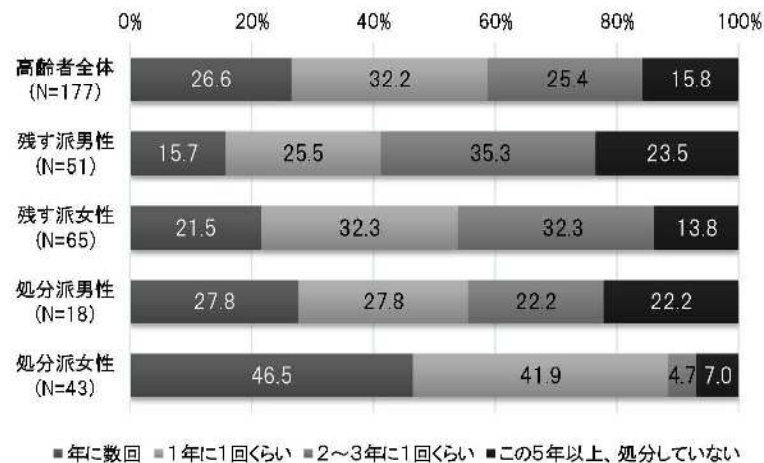


図 3-4-18 生活習慣別の衣替えの頻度

(3) 掃除の実施状況

① 高齢者全体の特徴

高齢者全体の掃除の実施状況は図 3-4-19 のとおり、「自分が行う」が 81.6%と突出しており、「同居の家族や親戚が行う」18.9%と、高齢者本人や同居家族が掃除をしている。「介護保険によるヘルパーに頼む」6.6%、「別居の家族や親戚に頼む」3.6%、「友人（戸山ハイツ以外に住んでいる）に頼む」0.5%、と外部サービスや別居の家族・友人は少数派であるといえる。

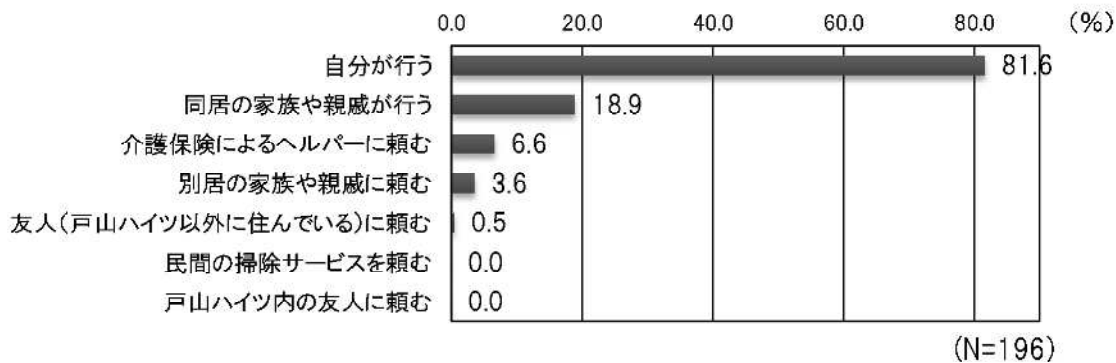


図 3-4-19 掃除の実施状況

② 性別および年代別の特徴

掃除の実施状況の性別および年代別の特徴は図 3-4-20 のとおり、「自分が行う」は前期高齢者女性 94.1%、後期高齢者女性 86.8%と、それぞれ男性よりも 20 ポイント高い。反対に「同居の家族や親

戚が行う」は前期高齢者男性 40.5%、後期高齢者男性 27.5%とそれぞれ女性よりも 15 から 30 ポイント高く、男性は女性に比べて本人が掃除をする割合が低く、同居の家族や親族が掃除をしているといえる。また「介護保険によるヘルパーに頼む」は後期高齢者女性 10.3%、後期高齢者男性 12.5%であり、「別居の家族や親戚に頼む」は後期高齢者女性 5.9%、後期高齢者男性 5.0%と前期高齢者から倍増していることから、後期高齢者になると掃除のサポートが必要になると推察される。

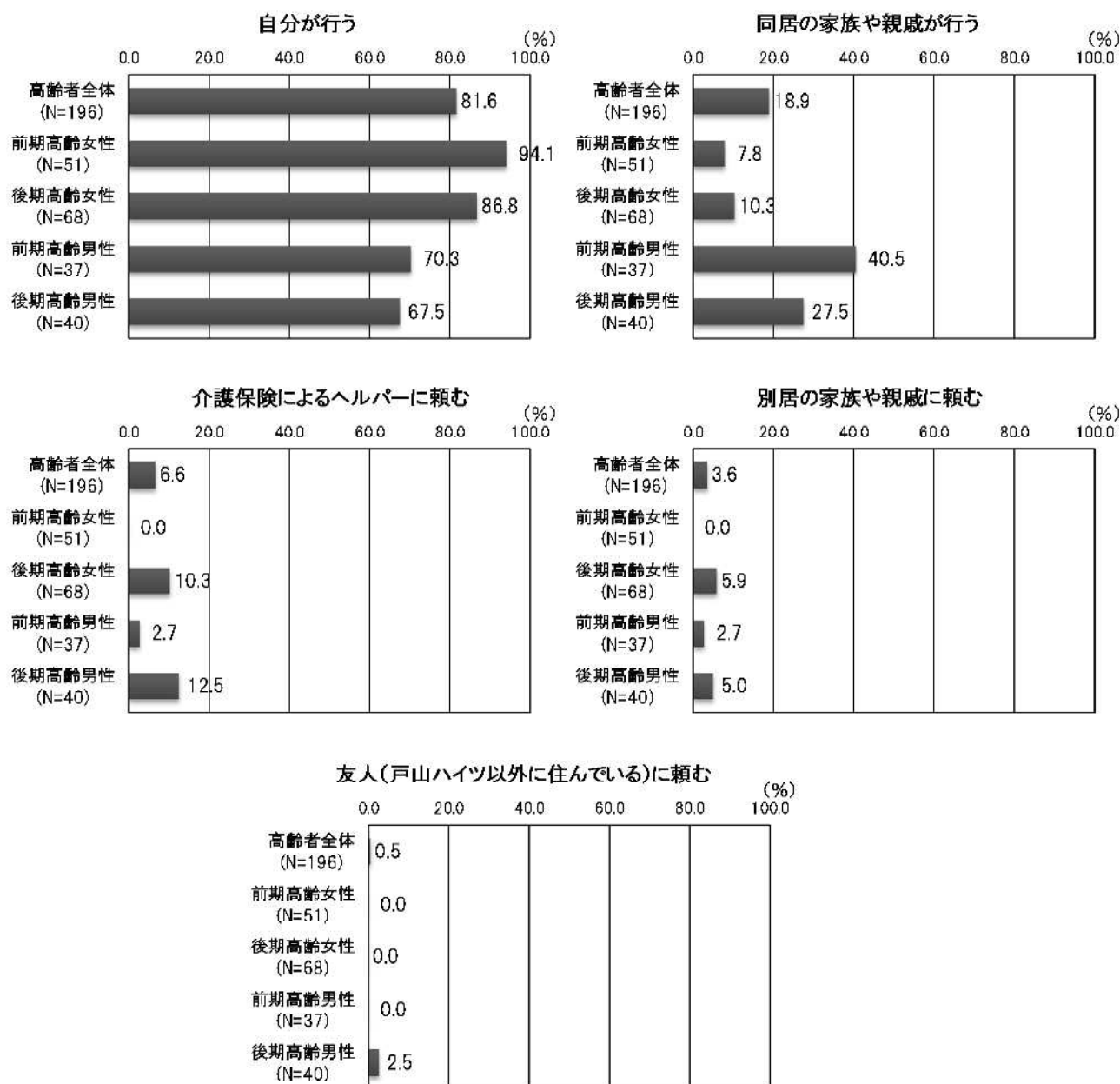


図 3-4-20 性別年代別の掃除の実施状況

③ 生活習慣別の特徴

掃除の実施状況の生活習慣別の特徴を図 3-4-21 に示す。「自分が行う」は「残す派女性」89.6%、「処分派女性」90.7%と、それぞれ男性よりも 20 ポイント高い。また「同居の家族や親戚が行う」は「残す派男性」35.3%、「処分派男性」27.8%とそれぞれ女性よりも 15 から 20 ポイント高い。清掃の実施は生活習慣による差はあまりなく、性別による差が大きいといえる。

ところが「介護保険によるヘルパーに頼む」は「処分派」は男性 22.2%、女性 11.6%と「残す派」の男性 2.0%、女性 3.0%と 10 から 20 ポイントの差があり、「別居の家族や親戚に頼む」も「処分派」は男性 11.1%と「残す派男性」2.0%と約 10 ポイント差があることから、「処分派」は高齢者本人が掃除できない場合は外部サポートを利用して掃除を行っているといえる。

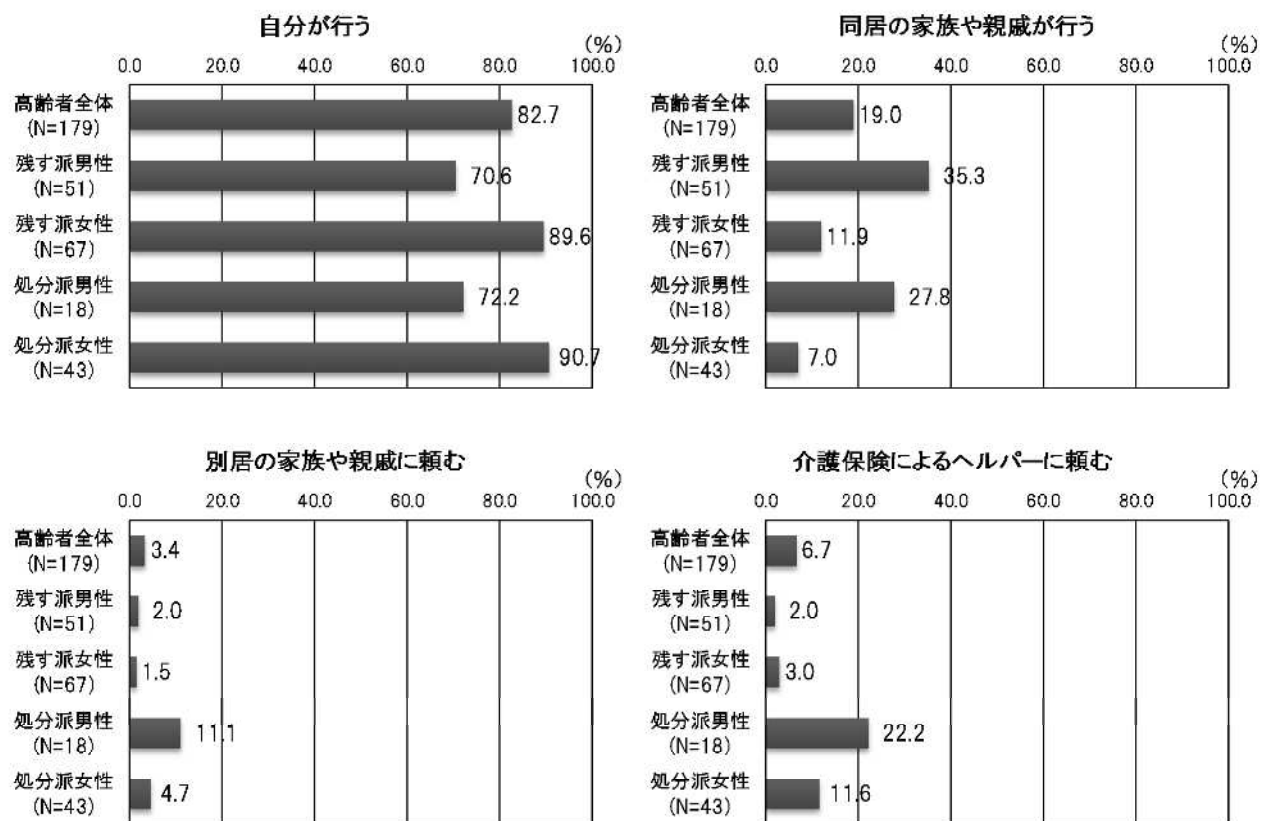


図 3-4-21 生活習慣別の掃除の実施状況

3-4-4. 生活用品に対する意識

(1) 生活用品の片付けにおける意識

① 高齢者全体の特徴

生活用品の片づけで困っていることの、高齢者全体の特徴を図 3-4-22 に示す。「まだ使えるモノなので、処分しづらい」30.3%、「捨てると後悔しそうなので、処分しづらい」28.4%と、3人に1人が生活用品を処分することに対する抵抗感が強いと推察される。また「モノが多くて、何から手につけたらよいか、わからない」10.4%、「身体の調子が良くなく、片づけにとりかかれない」9.0%、「片づけの時間がとれない」7.1%、「処分したいモノが重くて、ごみ置き場などに持っていけない」6.2%と、高い値ではないものの、片づけをしたいという希望はある一方で、何かしらの理由で片づけることができない状態であると考えられる。

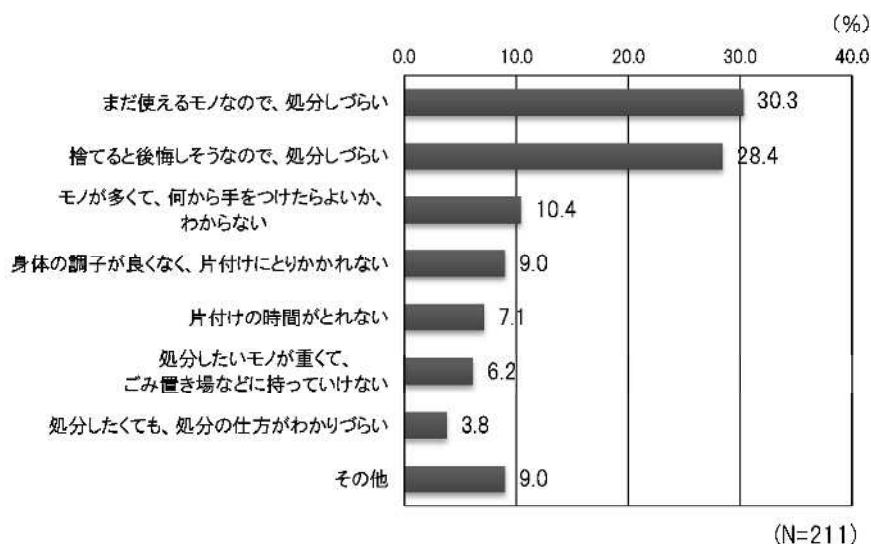


図 3-4-22 生活用品の片づけで困っていること

② 性別および年代別の特徴

生活用品の片づけで困っていることの、性別および年代別の特徴を図 3-4-23 に示す。「まだ使えるモノなので、処分しづらい」は男性女性、前期高齢者、後期高齢者も約 3 割であるものの、「捨てると後悔しそうなので、処分しづらい」は前期高齢者女性 36.5%、前期高齢者男性 37.5%と、男性女性共に後期高齢者より前期高齢者が 10 ポイント以上高く、年代による差が確認できた。

「片づけの時間がとれない」は前期高齢者女性が 15.4%と後期高齢者女性や前期高齢者男性より 10 ポイント高く、外出状況との関連性が推察される。

「モノが多くて、何から手をつけたらよいか、わからない」「身体の調子が良くなく、片づけにとりかかれない」「処分したいモノが重くて、ごみ置き場などに持っていけない」「処分したくても、処分の仕方がわかりづらい」は性別および年代による大きさ差はみられなかった。

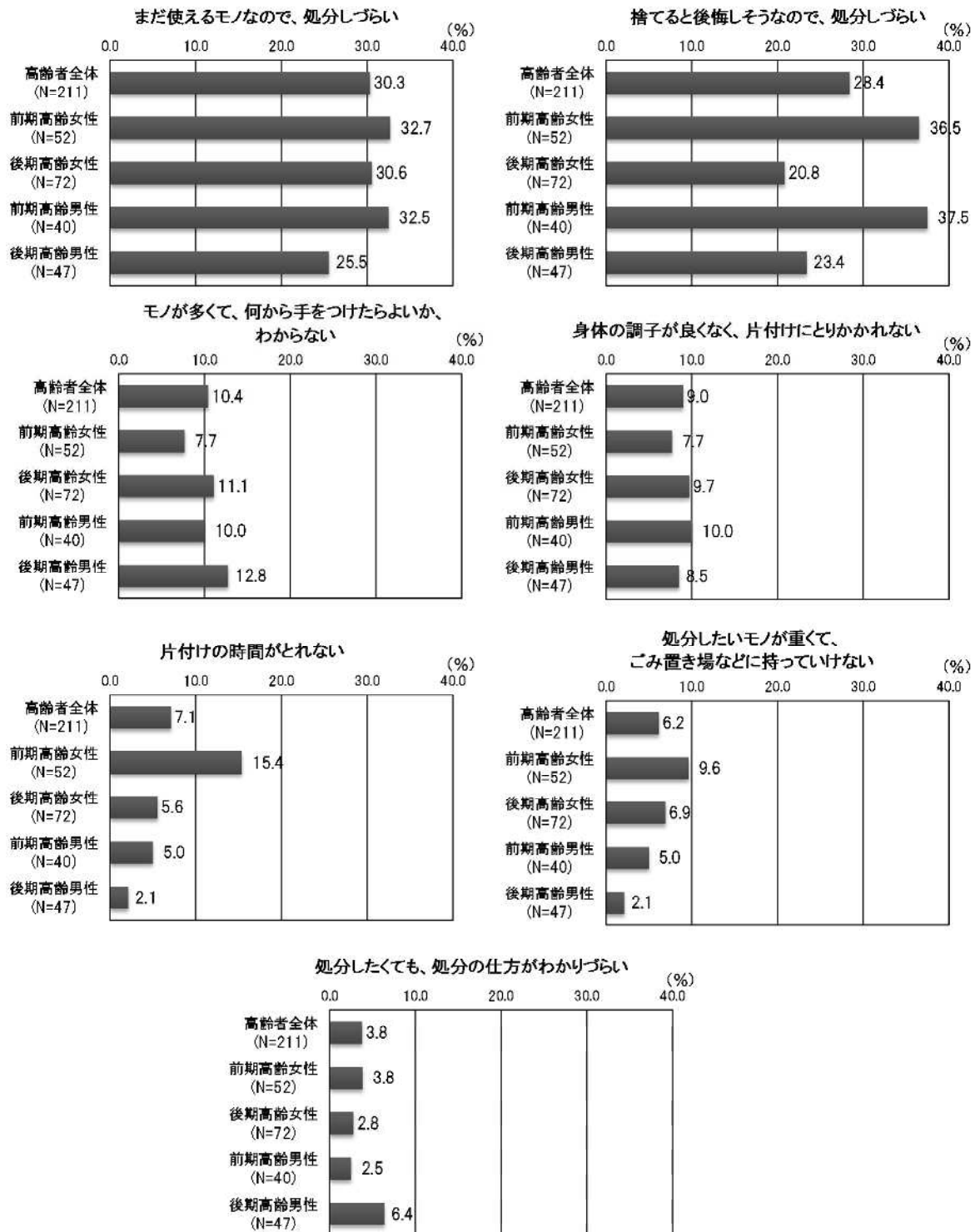


図 3-4-23 性別年代別の生活用品の片づけで困っていること

③ 生活習慣別の特徴

生活用品の片づけで困っていることの、生活習慣別の特徴を図 3-4-24 に示す。「残す派」は男性女性共に「まだ使えるモノなので、処分しづらい」「捨てる後悔しそうなので、処分しづらい」が 40 から 50%と「処分派」より 30 から 40 ポイント高く、モノを処分することに対する抵抗感が高いと考えられる。また「モノが多くて、何から手をつけたらよいか、わからない」「身体の調子が良くなく、片付けにとりかかれない」も 10 から 15%と男性女性共に処分派よりも 5 から 10 ポイント高く、片

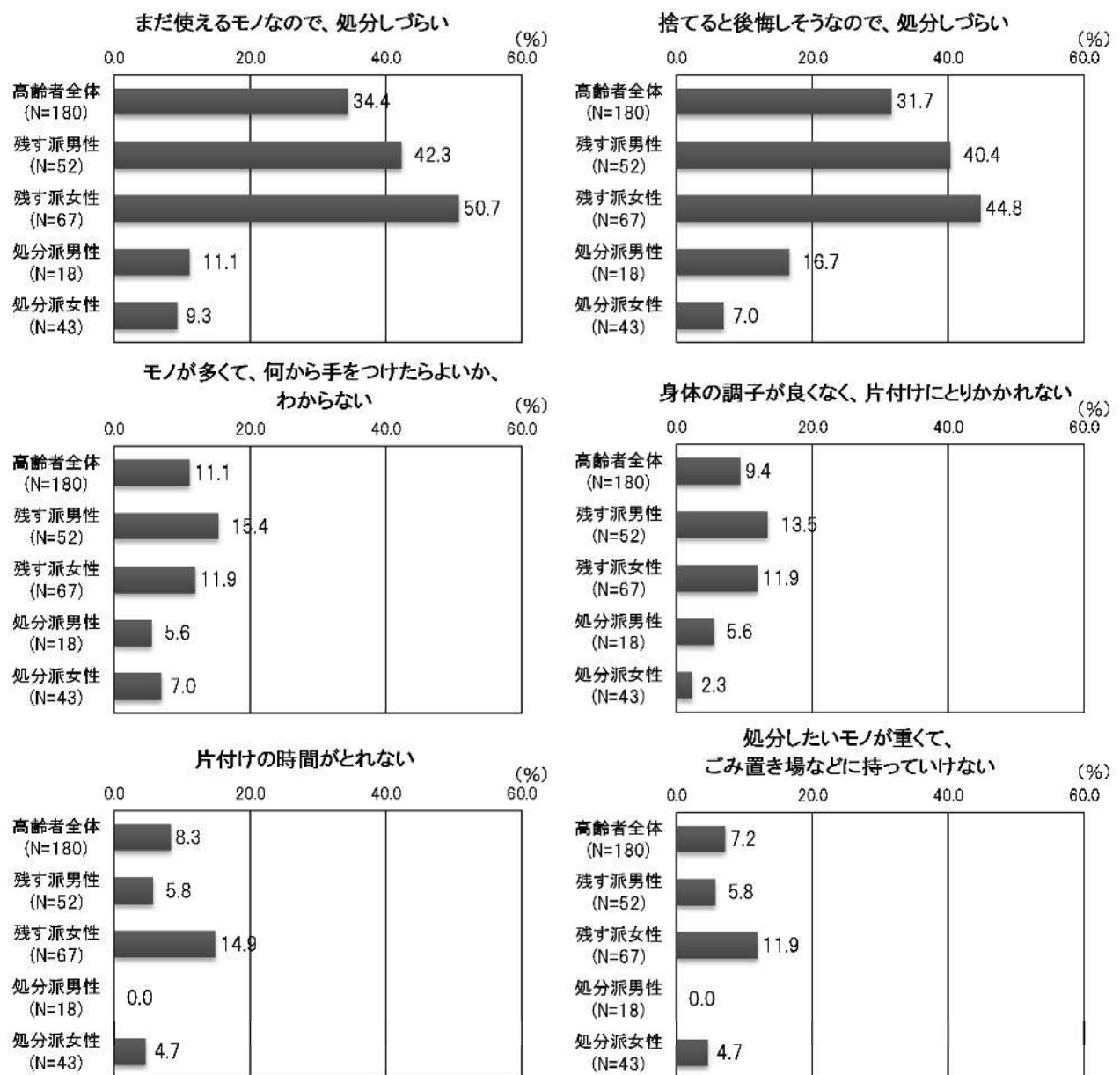


図 3-4-24 生活習慣別の生活用品の片づけで困っていること

片づけたいという希望はあっても何かしらの理由により片づけられないと推察される。「片付けの時間がとれない」「処分したいモノが重くて、ごみ置き場などに持っていけない」は「残す派女性」が14.9%、11.9%と「残す派男性」「処分派女性」より5から10ポイント高く、「残す派女性」は多くの理由から片づけることが難しいと考えられる。

(2) 使用していない生活用品に対する意識

使用していない生活用品に対する意識について、「しばらく使わないモノはとりあえず残している」及び「使っていないモノを必要か不要かの分別が難しい」の2項目を取り上げみると、図3-4-25のとおり、「しばらく使わないモノはとりあえず残している」が高齢者全体で66.1%と半数以上となった。

「使っていないモノを必要か不要かの分別は難しい」も高齢者全体で31.3%と3人に1人が該当し、こうした意識は生活用品をいつか使うかもしれないので処分せず、収納にしまいこみ、モノが増加している原因と考えられる。

性別年代別の特徴については「しばらく使わないモノはとりあえず残している」が前期高齢者男性89.2%と突出しており、「使っていないモノを必要か不要かの分別が難しい」も38.2%とやや高いことから、前期高齢者男性に対する使用していない生活用品の取り扱い方についてのサポートが重要になると考えられる。

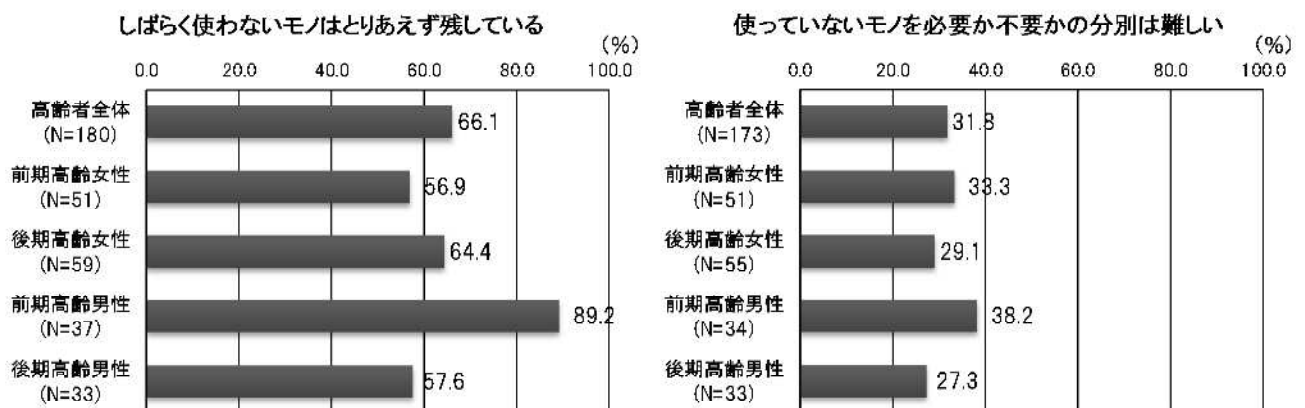


図 3-4-25 性別年代別の使用していない生活用品に対する意識

(3) 生活用品買物時の生活用品に対する意識

生活用品買物時の生活用品に対する意識について、「日用品などはいったい必要のないものまで買ってしまう」「日用品などの在庫数を把握していない」「モノを集める趣味がある」の3項目を取り上げみると、図3-4-26のとおり、高齢者全体では「日用品などの在庫数を把握していない」16.8%、「モノ

ノを集める趣味がある」15.3%「日用品などはいらないものまで買ってしまう」13.2%と、衝動買いや在庫数の未把握、収集の趣味があることから、買物により生活用品が増加する要素を持ち合わせていると考えられる。趣味で収集するモノは男性では本や雑誌、資料などの紙類が、女性は植木、日用品や絵葉書などの雑貨があげられている。

性別年代別の特徴について、「日用品などはいらないものまで買ってしまう」は前期高齢者女性が21.3%と後期高齢者女性及び前期高齢者男性より10ポイント高く、衝動買いの傾向が強いといえる。「日用品などの在庫数を把握していない」は前期高齢者男性25.0%、後期高齢者男性22.6%と女性より高く、同様に「モノを集める趣味がある」も前期高齢者男性18.9%、後期高齢者男性18.8%と、男性は在庫の未把握により住戸内の日用品数が増加し、収集の趣味により日用品以外の生活用品も増加傾向にあるといえる。

女性、男性それぞれ理由は異なるものの、日用品などの在庫数を把握していない人やモノを集める趣味、必要のないものまで買ってしまう人は多くないことから、次々と生活用品が増加していくと考えられる。

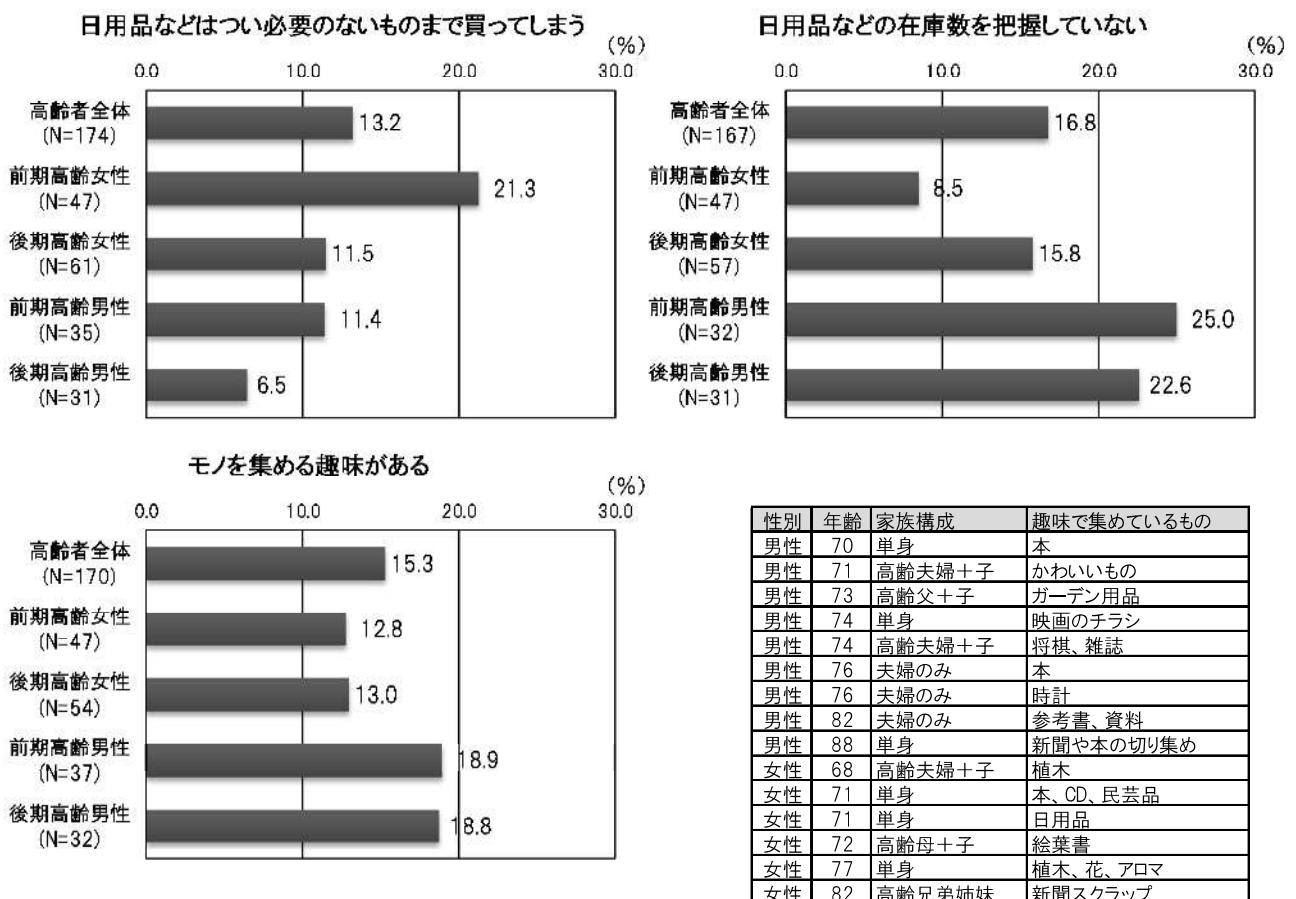


図 3-4-26 生活用品買物時の生活用品に対する意識

(4) 使用している生活用品に対する意識

使用している生活用品に対する意識について、「モノを使った後は出しっぱなしにすることが多い」、「モノが出しっぱなしの状態はあまり気にならない」の2項目を取り上げみると、図 3-4-27 のとおり、高齢者全体では「モノを使った後は出しっぱなしにすることが多い」は 13.9%であるものの、「モノが出しっぱなしの状態はあまり気にならない」は 22.0%と約 10 ポイント高い。出しっぱなしにすることが多くない人でも、生活用品が出しっぱなしの状態に抵抗感のない人がいると推察される。

性別年代別では「モノを使った後は出しっぱなしにすることが多い」は性別年代別に大きな差はみられないが、「モノが出しっぱなしの状態はあまり気にならない」は前期高齢者男性が 37.8%と突出しており、前期高齢者男性への生活用品の使用・収納に関するサポートが必要と考えられる。

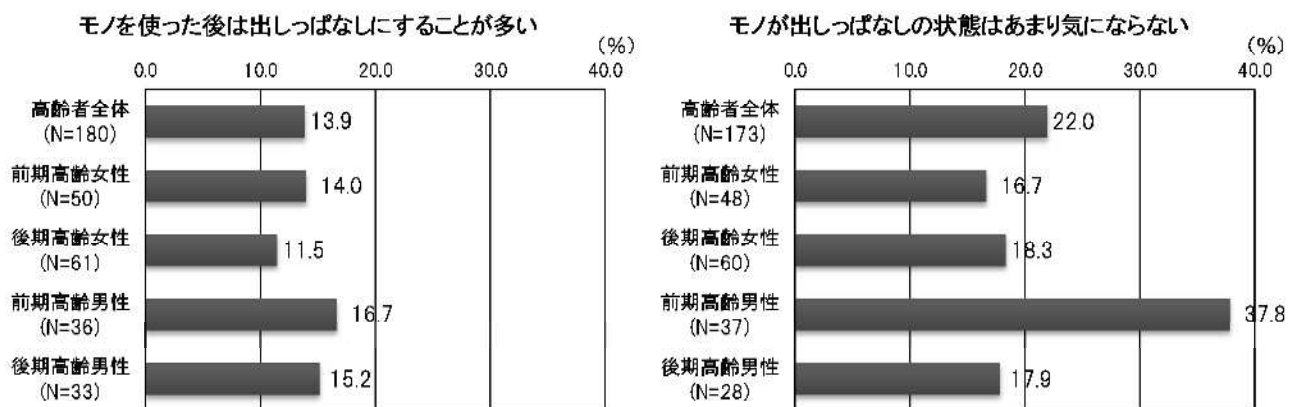


図 3-4-27 使用している生活用品に対する意識

(5) 生活用品整理に対する希望

① 生活用品の整理実施に対する希望

生活用品整理実施に対する希望は図 3-4-28 のとおり、「できれば、モノを整理して暮らしたい」が高齢者全体で 53.4%にのぼる。この「整理して暮らしたい」という希望は前期高齢者女性 60.9%、前期高齢者男性 55.6%と後期高齢者よりおよそ 10 ポイント高く、年齢の若い高齢者ほど、整理に対する負担感が少ないことがうかがえる。生活習慣別では「整理して暮らしたい」が「残す派男性」54.2%、「残す派女性」64.9%と「処分派」より 10 から 20 ポイント高く、生活用品が増加し出しっぱなしになっているものの、そのような現状を解決したいという希望があると考えられる。

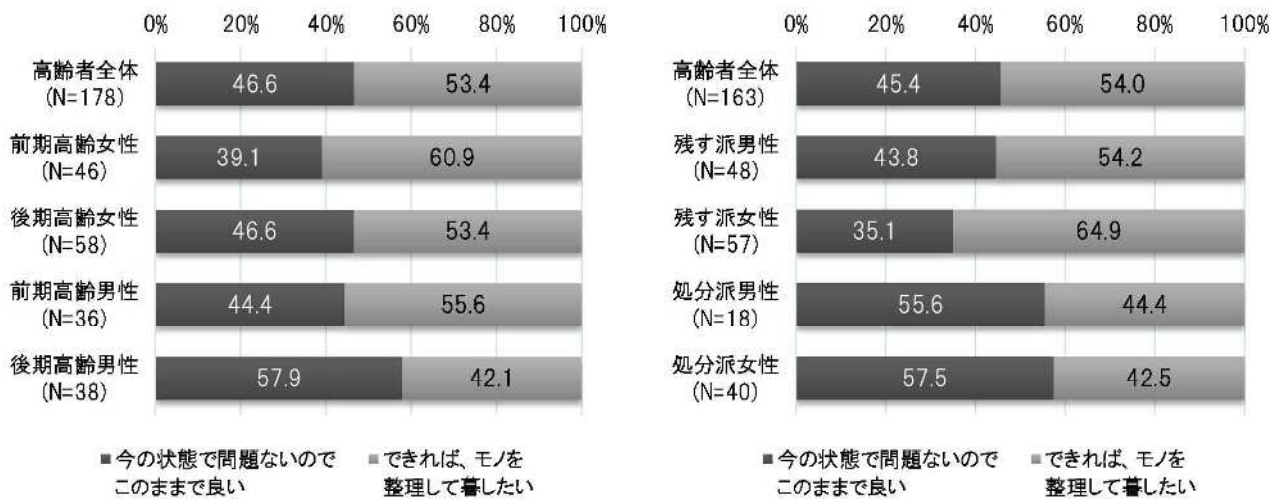


図 3-4-28 生活用品整理に対する希望

② 生活用品を整理する人についての希望

生活用品を整理する人についての希望の、高齢者全体の特徴は図 3-4-29 のとおり、「自分でしたい」が 52.7%と突出している。「家族にお願いしたい」は 35.2%と 3 人に 1 人が希望している一方、「顔見知りでない整理専門の人をお願いしたい」5.5%、「友人や知人をお願いしたい」2.4%、「ヘルパーをお願いしたい」0.6%と、家族以外の人に依頼することへの抵抗感が強く、生活用品の整理はできるだけ高齢者本人が整理できるよう、しまいこんだモノを整理するためのサポートが必要と考えられる。

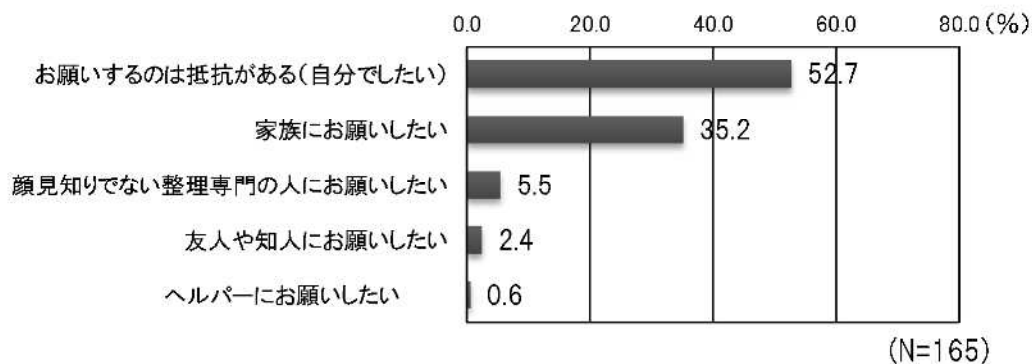


図 3-4-29 生活用品整理方法に対する希望

生活用品を整理する人に対する希望の性別年代別の特徴を図 3-4-30 に示す。「自分でしたい」は前期高齢者男性が 66.7%と突出しているものの、後期高齢者男性は 39.2%と最も低い。代わりに後期高

高齢者男性は「家族にお願いしたい」41.2%、「整理専門の人をお願いしたい」11.6%と高いことから、生活用品の整理作業サポートまでが必要といえる。

後期高齢者女性は「自分でしたい」が58.9%と高いものの、「家族にお願いしたい」は28.6%と最も低く、「整理専門の人をお願いしたい」が7.1%と後期高齢者男性に続いて高い。家族にはお願いできない理由があり、専門家への依頼を希望していると考えられ、後期高齢者女性へも整理作業サポートが必要であるといえる。

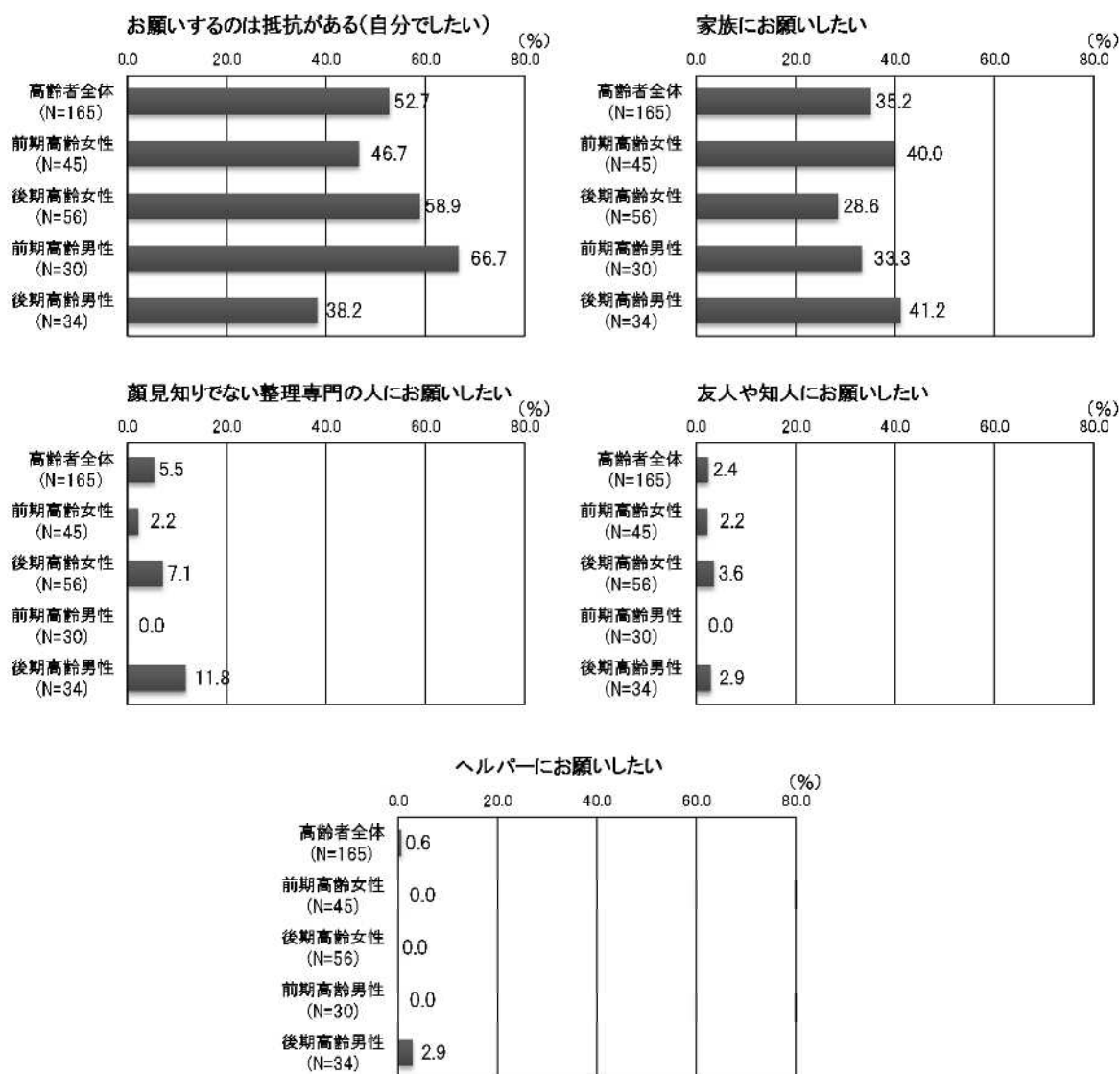


図 3-4-30 性別年代別の生活用品整理方法に対する希望

生活用品を整理する人についての希望の、生活習慣別の特徴を図 3-4-31 に示す。「自分でしたい」は生活習慣別に大きな差はみられず 50～55%であり、「家族にお願いしたい」は「残す派男性」38.1%、「処分派男性 42.9%」と女性より 6 から 8 ポイント高い。また「専門の人をお願いしたい」は「残す派女性」9.6%と、生活用品を残すことの多い高齢者のうち女性は専門家に整理をお願いしたいという要望があると推察される。また「処分派男性」については日頃から生活用品の処分を心掛けているが、実際の作業は家族が専門家にお願いできたらという希望を持っていると考えられる。

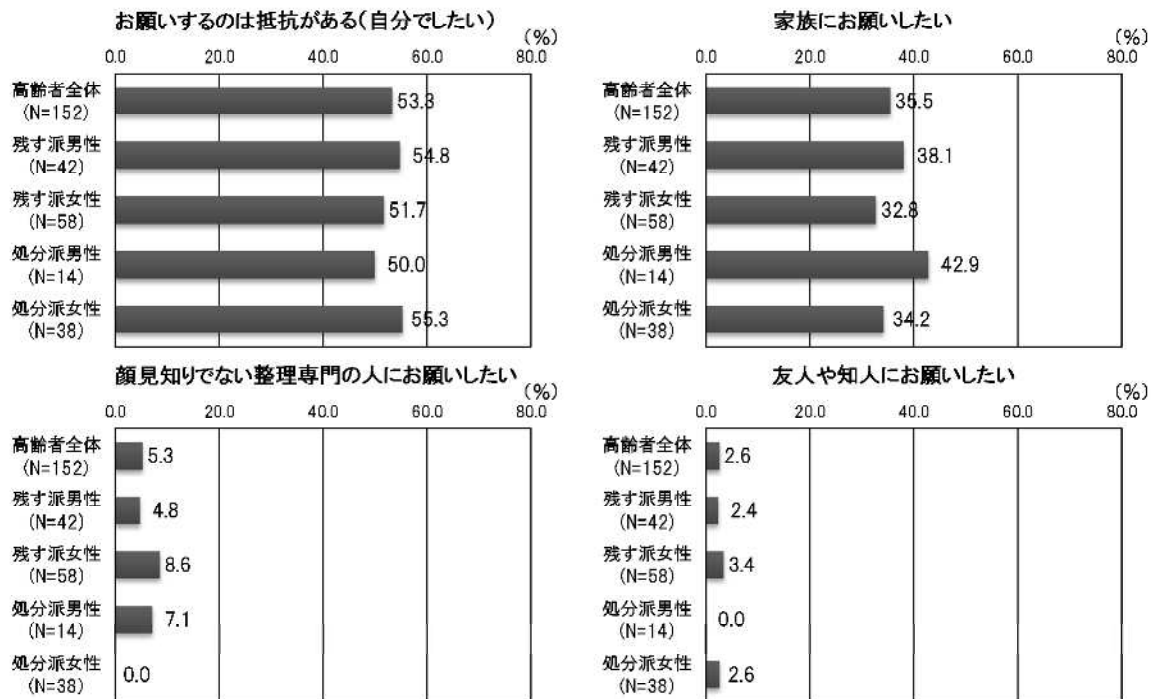


図 3-4-31 生活習慣別の生活用品整理方法に対する希望

3-5. 住まいに対する評価

3-5-1. 住戸に関する評価

(1) 間取りに対する評価

住戸の間取りについての満足度は図 3-5-1 のとおり、全体で「とても満足」と「満足」の合計が 44.8%、「不満」と「とても不満」の合計は 29.9%と総じて満足している人が多い。

性別年代別にみると図 3-5-2 のとおり「とても満足」と「満足」の合計は後期高齢者女性が 62.1%と高く、前期高齢者女性が 32.2%と少なく、女性は年齢が高いほど満足している者が多いことがうかがえる。一方、「不満」と「とても不満」は前期高齢者女性が 35.5%と高い一方、後期高齢者女性が 24.1%と少なく、年齢が低いほど不満の者が多いといえる。

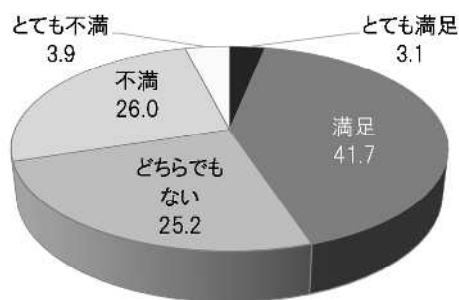


図 3-5-1 住戸の間取り満足度評価

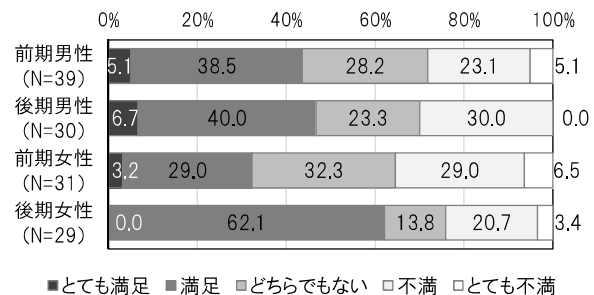


図 3-5-2 家族構成別住戸の間取り満足度評価

家族構成別にみると、図 3-5-3 のとおり、「とても満足」と「満足」の合計は高齢単身世帯が 49.2%と高く、世帯人数の少ない世帯は満足していると考えられる。一方、「不満」と「とても不満」は「高齢夫婦」32.6%と高く、世帯人数の多い世帯には十分ではない間取りであると推察される。

入居年代別にみると、図 3-5-4 のとおり、「とても満足」と「満足」の合計は 1991 年以降入居した高齢者が 51.0%と半数以上となり、1969～1990 年入居の高齢者が 46.5%と続き、新しく入居した者の方が満足度は高いといえる。一方「とても不満」と「不満」の合計は 1969～1990 年入居の高齢者が 34.0%と最も多い。

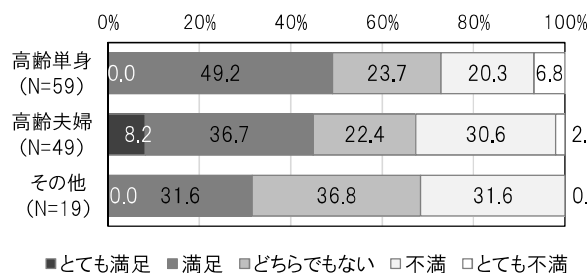


図 3-5-3 家族構成別住戸の間取り満足度評価

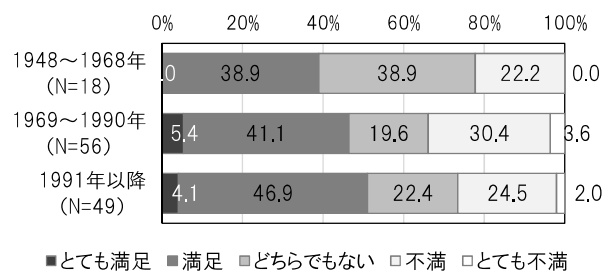


図 3-5-4 入居年代別住戸の間取り満足度評価

(2) 広さに対する評価

住居の広さについての満足度は全体で図 3-5-5 のとおり「とても満足」と「満足」の合計が 49.6%と、「不満」と「とても不満」の合計 28.3%よりも高く、総じて満足している高齢者が多い。

性別年代別にみると、図 3-5-6 のとおり、住戸の間取りと同じ傾向があり、「とても満足」と「満足」の合計は後期高齢者女性が 75.0%と、前期高齢者女性の 48.4%に比べ高く、女性は年齢が高い方が広さに対して満足している者が多い。一方、男性には年代による大きな差異はみられなかった。

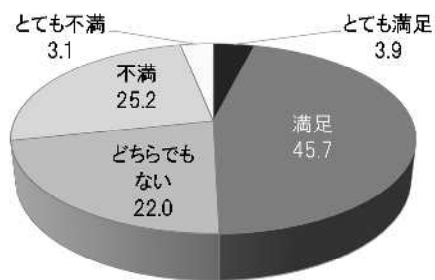


図 3-5-5 住戸の広さ満足度評価

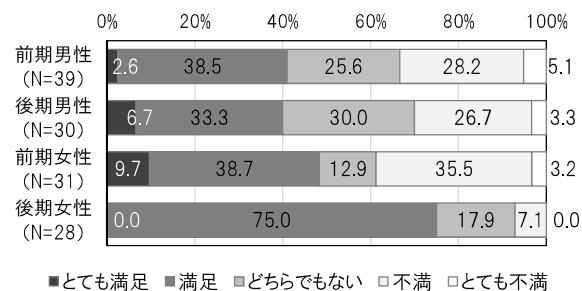


図 3-5-6 家族構成別住戸の広さ満足度評価

家族構成別にみると、図 3-5-7 のとおり、住戸の間取りと同じ傾向があり、「とても満足」と「満足」の合計は高齢単身世帯が 61.4%と家族人数の少ない世帯の満足度は高い。一方、「不満」と「とても不満」の合計は高齢夫婦世帯が 36.0%と高く、世帯人数の多い世帯には十分ではない面積といえる。

入居年代別にみると、図 3-5-8 のとおり、「とても満足」と「満足」の合計は 1991 年以降入居した高齢者が 57.2%と半数以上となり、1969～1990 年入居の高齢者が 45.4%と続き、新しく入居した者の方が満足度は高い。一方「とても不満」と「不満」の合計は 1969～1990 年入居の高齢者が 32.7%と最も多い。

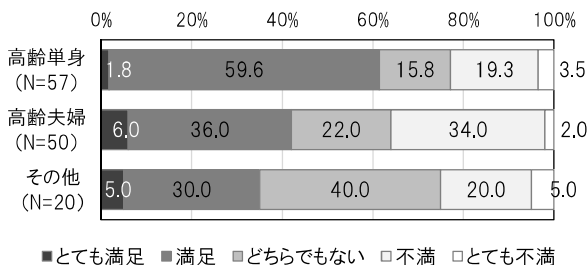


図 3-5-7 家族構成別住戸の広さ満足度評価

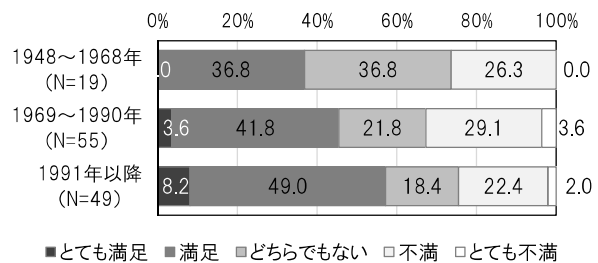


図 3-5-8 入居年代別住戸の広さ満足度評価

(3) 収納の大きさに対する評価

収納の大きさについての満足度は全体では図 3-5-9 のとおり、「とても満足」と「満足」の合計が 36.8%と、「とても不満」と「不満」の合計 33.6%とほぼ同値となった。

性別年代別にみると、図 3-5-10 のとおり「とても満足」と「満足」の合計は後期高齢者女性 53.8%に対し、前期高齢者女性 31.2%と年齢が高いほど満足度が高いものの、前期高齢者男性 39.4%、後期高齢者男性 25.6%と年齢が高いほど満足度が低い結果となった。

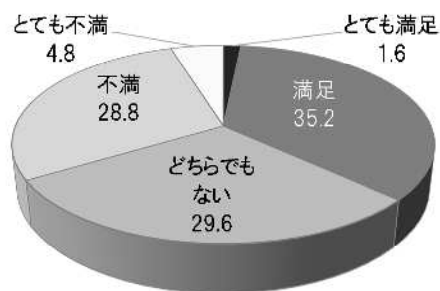


図 3-5-9 収納の大きさ満足度評価

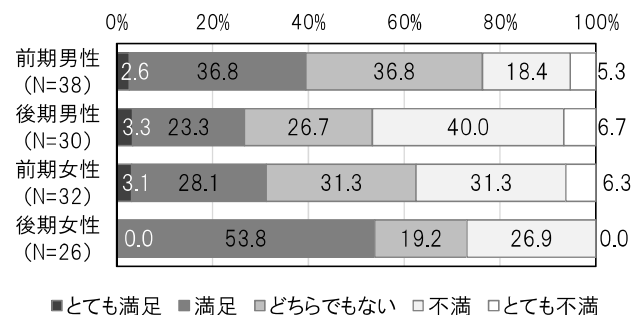


図 3-5-10 家族構成別収納の大きさ満足度評価

家族構成別にみると、「とても満足」と「満足」の合計は図 3-5-11 のとおり、高齢単身世帯が 42.1%と、世帯人数の少ない世帯は満足していると推察される。一方、高齢夫婦世帯は「不満」と「とても不満」の合計が 38.8%と高齢単身世帯 31.6%より高く、世帯人数の多い世帯の収納の大きさは特に課題といえる。

入居年代別にみると図 3-5-12 のとおり、「とても満足」と「満足」の合計は 1991 年以降入居の高齢者が 48.0%と約半数にのぼり、1969～1990 年入居の高齢者が 31.6%と続き、入居年代が新しいほど満足度が高い。

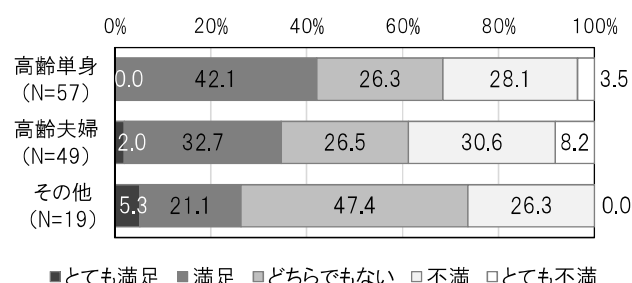


図 3-5-11 家族高齢別収納の大きさ満足度評価

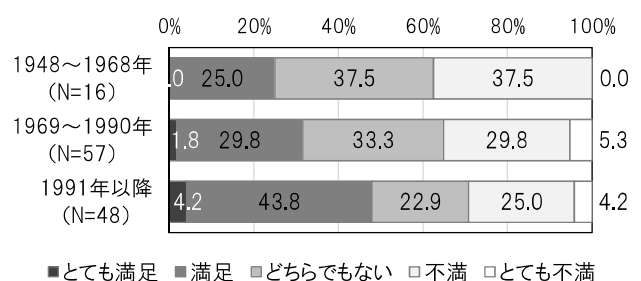


図 3-5-12 入居年代別収納の大きさ満足度評価

(4) 住戸に対する要望

自由記述のうち、住戸に対する要望を図 3-5-13 に示す。間取りについては布団の上げ下ろしがつらいためにベッドを設置したいが、置く場所がないことや、3畳の和室の使いづらいこと等が指摘されている。室内の老朽化も深刻で、上階からの水漏れや襖がしまらない等の床の傾き、カビやダニ等の汚れへの対策が挙げられている。

また上階からの騒音問題や玄関の段差解消、フローリングへの張替えや網戸の設置等、改善希望は多岐にわたっている。また入居時は原状復帰しなければならないことから改造しづらいという声や、修繕についての点検・指導の希望もあり、入居規約の改善が求められているといえる。

<p>間取りに対する不満</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢となり布団の上げ下ろしが大変になって来たのでベットを使いたいがせまくて置く場所がなく困っている。いずれは日中の生活が不便になってもベットを入れざるを得ないと思っています。(後期女性,不自由しない,夫婦+子) ・ベッドがおけない。(前期女性,不自由しない,高齢母+子) ・もう少し広い部屋が欲しい。(後期女性,不自由しない,高齢単身) ・狭くて不便だがずっと住みたいと思っています。(後期男性,杖など使用,要支援1,夫婦+子) ・間取りのリフォーム(3畳は使えない)電源コンセントのある場所がおかしい。(前期女性,不自由しない,高齢母+子) ・トイレが家のまん中でにおいが台所へ匂ってくる。(前期女性,付き添い必要,要支援1,高齢夫婦) 	<p>室内が老朽化している</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床が曲がっている(ビー玉が転がる)。(前期女性,不自由しない,高齢母+子) ・建てつけが悪くて、きちんと襖がしまらない。玄関の床がぬけた。(後期女性,不自由しない,高齢単身) ・畳のダニ等対策。何か良い案があれば。(前期男性,不自由しない,高齢夫婦+子) ・タタミがボロボロなので替えたい。上階から水が漏れて天井に黒いカビが。(前期男性,不自由しない,高齢単身) ・襖がボロボロだが高すぎて変えられない。壁を塗り替えてほしい。天井をかえてほしい。(前期女性,不自由しない,高齢母+子) ・建物内部の壁の汚れが気になる。(前期女性,不自由しない,高齢単身)
<p>音が響く</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上階の音が響く(前期男性,その他,不明) ・上の階の音が部屋に響くことです。お若い方は自己中心で静かにとお願いすることをためらっております。階段もしかりです。(後期女性,不自由しない,高齢単身) ・玄関ドアが鉄なので、とにかくすごく響く、うるさい。(前期男性,不自由しない,高齢単身) 	<p>その他の改修希望</p> <ul style="list-style-type: none"> ・フローリングにしてふすま等を取り除いてほしい。(後期女性,付き添い必要,高齢母+子+孫) ・網戸のレール、網戸取付。(前期女性,不自由しない,高齢母+子) ・玄関の扉が汚いので、自分で塗ったのですが、綺麗にならない。(後期女性,不自由しない,高齢夫婦) ・ベランダの防水工事とひび割れが気になる。(前期女性,不自由しない,高齢母+子) ・古い建物の為、修理が必要だが、個人での修理が多すぎる。住宅局がやるべき所も個人へ移行しているが、もう少し公でやってほしい。(前期女性,不自由しない,高齢夫婦) ・入居時の状態で返さなければならないので、改造しずらく不便。(後期女性,付き添い必要,高齢母+子+孫)
<p>段差を解消したい</p> <ul style="list-style-type: none"> ・玄関に段差があり、敷物を3重に敷いているが、それでも足が引っ掛かるので直したい。トイレの便器を後ろに移し、前を広く段差をなくしたい。今、敷物を3重に敷いていても足がひっかかるので。(後期女性,不自由しない,高齢夫婦) 	<p>凡例：年代性別,歩行状況,介護保険認定結果,家族構成</p>
<p>点検・指導の希望</p> <ul style="list-style-type: none"> ・時折、都営の管理する側が見回りにきて修理・修繕の有無など点検し、指導してもらいたい。(後期男性,不自由しない,高齢単身) 	

図 3-5-13 住戸に対する要望

住戸内の生活用品及び収納に対する要望は図 3-5-14 のとおり、生活用品が処分しづらい記述が多く、家族が捨てさせてくれないというものや、愛着があつて処分しづらい、処分方法が分からない、持ち出しが負担、処分費用が捻出できないことが挙げられている。また収納については小さいことや使いづらいことが挙げられる一方で、着なくなった服や使わない食器が収納されている実態も確認された。さらに生活用品が室内に出しっぱなしになる理由として、身体状態の弱い後期高齢者女性は片づけるとどこにしまったか、忘れてしまうので、手の届く範囲に置いておくとし、健康状態に問題のない後期高齢者女性はすぐに散らかってしまうとしている。また、片づけへのサポート希望も挙げられ、片づけに関する手引書を希望している前期高齢者男性も確認できた。

生活用品の処分

- ・自分はいらないから捨てようと思っても**家族が捨てさせない**ので、なかなかすっきりしない。(前期女性,不自由しない,高齢夫婦)
- ・一人暮らしになったので、物が多く、**どう処理していいかわからない**。自分も体力がなくなり、全部、他の人で処理するようになってしまうでしょう。やむ追えないですね。(後期男性,要支援1,杖など使用,高齢単身)
- ・食器棚を買い替えたいが、**重くてゴミが出せない**。家具などを捨てる時、人手が欲しい。(前期女性,不自由しない,高齢母+子)
- ・整理した品物(粗大ゴミ)の代金が高い。**持ち出すのに大変**(タンス、本棚等)。(前期男性,不自由しない,高齢夫婦)
- ・リサイクル法施行依頼、電化製品、**粗大ゴミ等処分しづらく**なっています(特に高齢者)。自治会が窓口となって信用できる業者など、システムを考えて下さい。(後期女性,要支援1,杖など使用,高齢母+子)
- ・**ベランダの物置**の中が**処分したい物ばかりで困っている**。(後期女性,不自由しない,高齢単身)
- ・古いデスクトップパソコンを処分したいが、**処分費用が捻出できない**。資格取得等の為勉強した参考書や懐かしい曲の入ったCDなどに**愛着があつて、なかなか捨てられない**。(前期男性,不自由しない,高齢単身)

収納が小さい・使いづらい

- ・押入れが**使い辛い**。(前期女性,不自由しない,高齢母+子)
- ・押入れが各部屋**広いと使い良い**と思っています。(後期女性,不自由しない,高齢夫婦)
- ・和式の部屋が基本なので、掃除・**収納が不便**。(後期女性,付き添い必要,高齢母+子+孫)

収納が使わない生活用品で埋まっている

- ・**着なくなった和服や洋服の処理に悩んでいます**。ゴミの中に混ぜて捨てるのももったいないと思いますし、断捨離という言葉にも納得できるのですが、残して息子夫婦に迷惑をかけたくないと思いますし、他には**使わない食器類もたくさん**あつて、無用の長物になりそうです。**全部それなりにしまつてあるので**、日常生活に邪魔になることはないのですが、私たち夫婦が亡き後の処分が大変だと思います。終活も考え、実行しなければならないかと。(後期男性,その他,高齢夫婦)

片づけのサポートをお願いしたい

- ・高齢者の身辺処理の仕方について手引書などがあれば良いと思う。(前期男性,不自由しない,高齢単身)

生活用品が出しっぱなしになる理由

- ・部屋の汚れるのは**年をとると片付けてしまうとどこへしまったか忘れてしまいますので、ベタに並べて一目でわかるようにおくので**、所狭しと思つても並べておいてしまいます。そして**重要なもの**とか普段使う物(手帳、メガネ、財布、携帯など)は**手の届く60cm以内におきますので**、込み合っております。(後期女性,要支援1,車椅子使用,高齢単身)
- ・**整理・整頓がだめです**。片付けても**すぐ散らかす**、身内以外、友達は家に入れない。(後期女性,不自由しない,高齢単身)

凡例:年代性別,歩行状況,介護保険認定結果,家族構成

図 3-5-14 住戸内の生活用品及び収納に関する要望

3-5-2. 水回り設備に対する評価

(1) 浴室に対する評価

浴室の満足度は図 3-5-15 のとおり、全体で「とても満足」と「満足」の合計が 32.1%と、「とても不満」と「不満」の合計 37.8%が上回り、不満度がやや高いといえる。

性別年代別にみると図 3-5-16 のとおり、「とても満足」と「満足」の合計は後期高齢者女性 48.1%と約半数にのぼる。男性全体も約 35%と高いものの、前期高齢者女性は「とても不満」と「不満」の合計が 59.4%と半数以上となり、不満度の高い傾向にある。

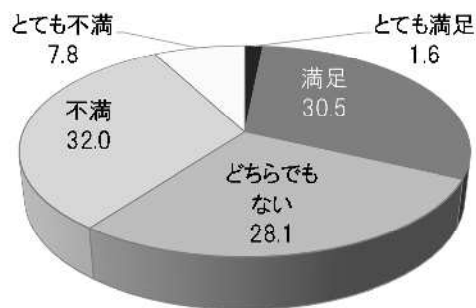


図 3-5-15 浴室の満足度評価

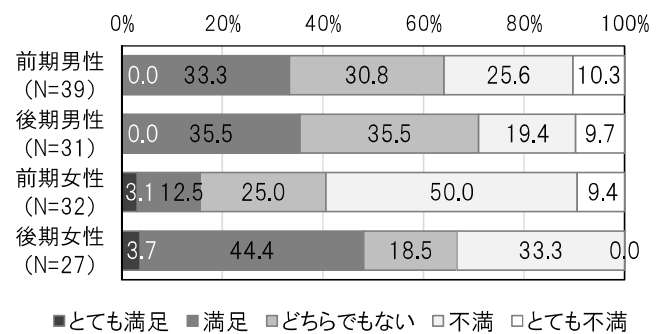


図 3-5-16 性別年代別浴室の満足度評価

家族構成別にみると図 3-5-17 のとおり、「とても満足」と「満足」の合計は「単身高齢世帯」32.2%、「高齢夫婦世帯」36.0%と、その他の世帯より若干ではあるが満足度は高い傾向にある。

入居年代別にみると図 3-5-18 のとおり、「とても満足」と「満足」の合計は 1969～1990 年入居の高齢者が 36.8%と高く、建替え後しばらくしてから入居した世帯の不満が高いといえる。

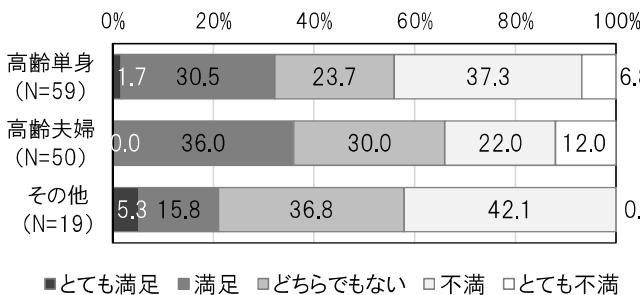


図 3-5-17 家族構成別の満足度評価

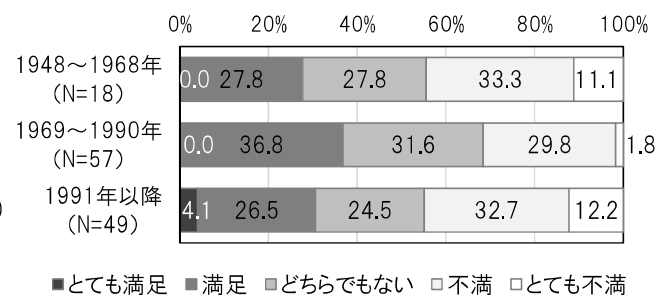


図 3-5-18 入居年代別浴室の満足度評価

(2) トイレに対する評価

トイレについての満足度は図 3-5-19 のとおり、全体で「とても満足」と「満足」の合計が 31.8%と、「とても不満」と「不満」の合計 41.3%が上回り、不満度がやや高いといえる。

性別年代別にみると図 3-5-20 のとおり後期高齢者女性は「とても満足」と「満足」の合計が 46.5%と男性や前期高齢者女性に比べ高く、浴室と同様の傾向となっている。

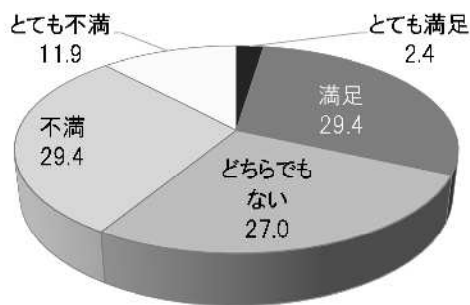


図 3-5-19 トイレの満足度評価

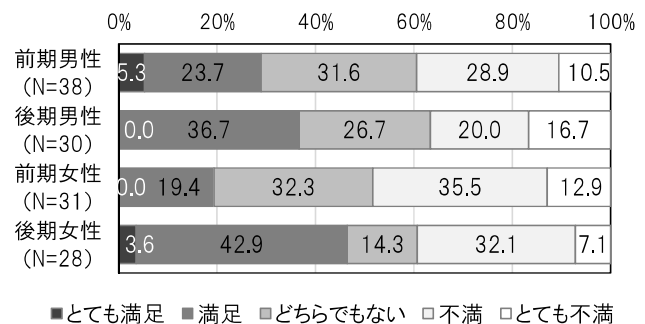


図 3-5-20 性別年代別トイレの満足度評価

家族構成別にみると図 3-5-21 のとおり、「とても満足」と「満足」の合計は「高齢単身世帯」30.5%、「高齢夫婦世帯」35.5%と、その他の世帯より満足度は高い傾向にある。

入居年代別にみると図 3-5-22 のとおり、「とても不満」と「不満」の合計は 1991 年以降入居の高齢者が 47.9%、1969～1990 年入居の高齢者が 38.6%と入居期間が短いほど不満度が高い。

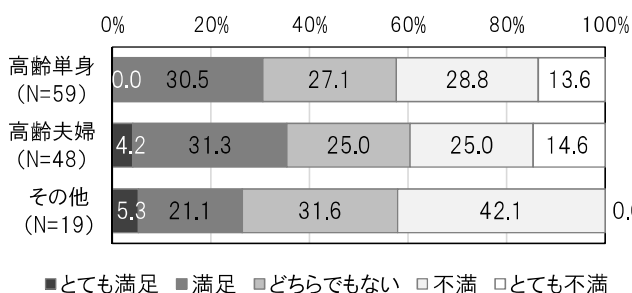


図 3-5-21 家族構成別トイレの満足度評価

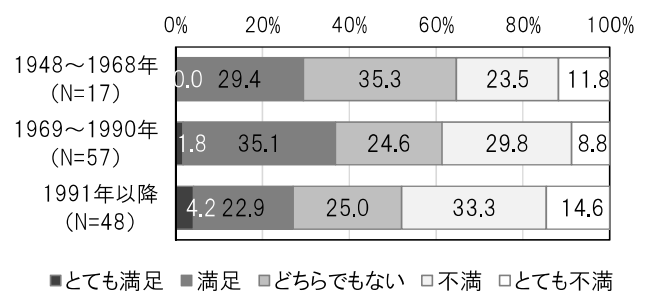


図 3-5-22 入居年代別トイレの満足度評価

(3) 台所に対する評価

台所についての満足度は図 3-5-23 のとおり、全体で「とても満足」と「満足」の合計が 33.3%と、「とても不満」と「不満」の合計 34.2%とほぼ同値となり、意見が二分している。

性別年代別にみると図 3-5-24 のとおり、「とても満足」と「満足」の合計は後期高齢者女性が 53.6%と満足度が高いものの、特に前期高齢者女性は 15.6%と圧倒的に満足率が低い。反対に「不満」と「とても不満」の合計が 43.8%と半数の前期高齢者女性が不満を感じているといえる。

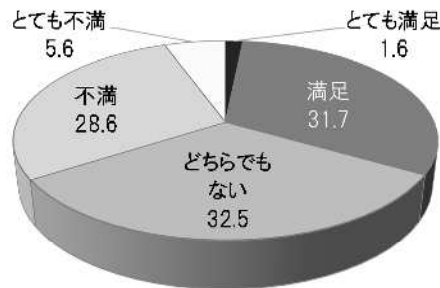
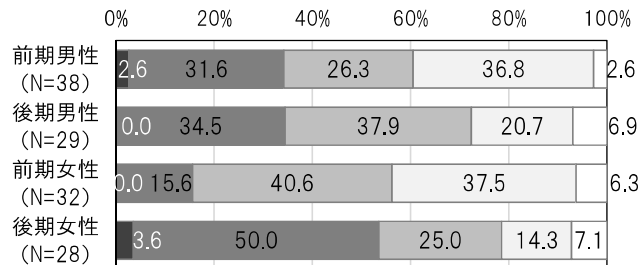


図 3-5-23 台所の満足度評価

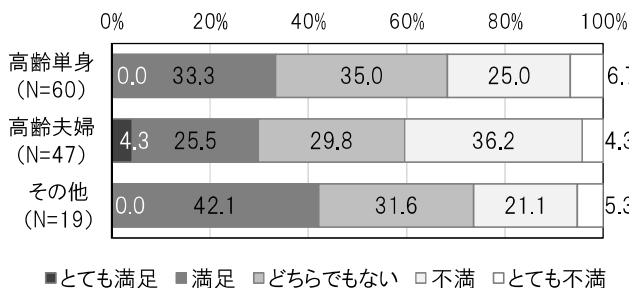


■とても満足 ■満足 ■どちらでもない □不満 □とても不満

図 3-5-24 性別年代別台所の満足度評価

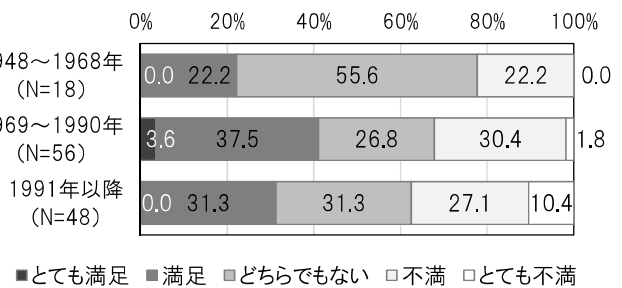
家族構成別にみると図 3-5-25 のとおり、「不満」と「とても不満」の合計は高齢夫婦世帯が 40.5%と高齢単身世帯と比較して多く、家族人数の多い世帯は不満の傾向がある。

入居年代別にみると図 3-5-26 のとおり、「とても不満」と「不満」の合計はトイレ設備と同様の傾向で 1991 年以降入居の高齢者が 37.5%、1969～1990 年入居の高齢者が 32.2%と入居期間が短いほど不満度が高い。



■とても満足 ■満足 ■どちらでもない □不満 □とても不満

図 3-5-25 家族構成別台所の満足度評価



■とても満足 ■満足 ■どちらでもない □不満 □とても不満

図 3-5-26 入居年代別台所の満足度評価

(4) 住宅設備に対する要望

住戸に対する自由記述のうち、住宅設備の改善希望を図 3-5-27 に示す。浴室に関する要望は浴槽への手すり設置や浴槽の交換の他、床や壁、天井の老朽化対策、段差解消が挙げられている。また風呂とトイレが同空間にあるプランについては分離希望が多く、同時に脱衣所が無いと困るとの記述も明らかとなった。また台所については規模の小ささや明るさへの指摘、設備の作業台の高さや水栓、換気扇等の使いやすさ、電球交換など維持管理のしやすさに対する要望も挙げられている。

洗濯機設置場所についての要望も多く、ベランダへの設置希望がある一方で、屋外にあることへの負担なども挙げられている。

浴槽への手摺設置

- ・浴槽内に入る時の**手すり設置**。(前期女性,不自由しない,高齢母+子)
- ・風呂が深いので、出入りが大変で**手すり**を付けたい。(後期女性,不自由しない,高齢夫婦)

浴槽へのその他意見

- ・浴槽は**浅いものに取り換えたい**が高くて今のところ無理。新しく入る方はお風呂を新しく入れてもらえるが、始めから入った人にも安く入れられたら嬉しい。(前期女性,その他,高齢単身)
- ・浴槽が大きすぎる(**高さがあり、跨げない**し、床が不安定で椅子もおけない)浴槽に入る**手すり**が必要。(前期女性,不自由しない,高齢母+子)
- ・**浴槽を取り付けるのに限定がある事**。浴室(洗面)の**水の流れが一定していない**。(前期女性,不自由しない,高齢単身)

段差の解消

- ・お風呂とトイレに**20cm位の段差**があって、だんだんと大変になってきた。(後期男性,不自由しない,高齢単身)
- ・年齢と共に足元が不安定になり、**つまずきやすくなってきた**ので、キッチンから**トイレ、風呂に行く段差が高く不自由**。(前期女性,杖など使用,高齢単身)
- ・**お風呂とトイレの段差**がお年寄りにほどんなに大変なことか。実際、父はこの段差で足を骨折し、寝たきりになりました。(後期女性,要介護5,車椅子使用,高齢母+子)
- ・**お風呂場に入る時**、段差が高すぎ、これからは困難になると思う。(後期女性,杖など使用,高齢母+子+孫)

台所

- ・キッチンの前に冷蔵庫が有ると一人でいっぱい、誰かに手伝ってもらうのは困難。(前期女性,不自由しない,高齢単身)
- ・台所をもう少し**広く明るくなるとよい**と思います。(後期女性,不自由しない,高齢夫婦)
- ・台所が**低い、配管が出ていて使いにくい**。(後期女性,不自由しない,要支援1,片親+未婚子)
- ・台所の**蛇口の高さと長さ**がおかしい。**レバーが良い**。換気扇が小さい。(前期女性,非該当,不自由しない,高齢母+子)
- ・**換気扇から換気フード**に変えると良い。(前期男性,不自由しない,高齢単身)
- ・特殊な換気扇用なのかフィットせず、**現市場の一般サイズは取り付け不可能**。(前期女性,不自由しない,高齢単身)
- ・キッチンの排水口をとりかえて大きくなり、とても**掃除が面倒**だし、55cmのシンクにあの大きな排水口は使いにくい。排水口にゴミを捨てる事は環境に良くない。(後期女性,要介護5,車椅子使用,高齢母+子)
- ・台所の手元**蛍光灯が替えにくい**。(前期女性,不自由しない,高齢単身)
- ・**台所の壁紙**を必ず改装して欲しい。(前期女性,不自由しない,高齢単身)

浴室の老朽化

- ・浴室の**床のひび割れ**が心配。**天井の汚れ**、上の階からの**水漏れ**、床の板の**ギシギシ音**。(前期男性,不自由しない,高齢父+子)
- ・風呂の**床、壁のカビ対策**。何か良い案があれば。(前期男性,不自由しない,高齢夫婦+子)
- ・風呂の**天井のカビ**がひどいので、掃除をしてほしい。まわりのペンキを白く塗り替えたい。(後期女性,不自由しない,高齢夫婦)
- ・浴槽の件、30年以上も使用している**風呂場内カベ等一度も修繕されていない**。カビ取りなどに転倒してから、掃除中止、せめて**拭けば、サッと取れるような壁面**にして頂きたいと願う。外壁も大切ですが、年数たってるお宅を抜粋し修繕をお願いしたいものです。(前期女性,不自由しない,不明)
- ・浴室の**水はけが悪い**。塗装が原因で**カビ**。(前期女性,不自由しない,高齢母+子)
- ・**風呂場とトイレの防水加工**がほしいと思う。(前期女性,杖など使用,夫婦+子)
- ・**掃除がしにくいので**浴槽外・洗濯機置き場・トイレはコンクリート以外(タイルか何か)が良い。(前期男性,不自由しない,高齢夫婦)

浴室とトイレの分離

- ・**どちらかを使っていると他の人が片方を使えない**ので、別々が良い。(後期高齢者女性,不自由しない,高齢母+子)
- ・**風呂場とトイレがつながっているため風呂に入るとトイレが水浸し**になる。(前期男性,不自由しない,高齢夫婦)
- ・**お湯が出るのは風呂場の洗面だけなのに、すぐどいと言われる**。気を遣わなくて済むように風呂とトイレを別にしてほしい。(前期男性,不自由しない,高齢夫婦)
- ・お風呂も外国のようにバスタブの中で身体を洗うわけではないので、**トイレと一緒に日本ではむいていない**。(後期女性,要介護5,車椅子使用,高齢母+子)

脱衣所

- ・**脱衣所がないので困る**。(前期女性,不自由しない,高齢単身)

洗濯機置き場

- ・洗濯機用の**防水板もない**。(後期女性,要介護5,車椅子使用,高齢母+子)
- ・**玄関入ってすぐにあるので**見た目と、使用時の音が下の階の人にうるさいから。**ベランダで使用できるのが一番良い**と思う。(前期男性,不自由しない,高齢夫婦)
- ・洗濯機置き場が**ベランダ**は老体にはきついです。(前期女性,不自由しない,高齢単身)
- ・ベランダに水道があれば洗濯機がおける。洗面と浴槽の排水が同じ。下水道管はどうなっているのか。水質検査は毎年行っているのか。(前期女性,不自由しない,高齢母+子)

凡例：年代性別,歩行状況,介護保険認定結果,家族構成

図 3-5-27 住宅設備に対する要望

3-5-3. 住棟の階段・エレベーターに対する評価

(1) 階段・エレベーターの使いやすさに対する満足度

住棟の階段・エレベーターの使いやすさについての満足度は図 3-5-28 のとおり、全体で「とても満足」と「満足」の合計が 47.9%、「とても不満」と「不満」の合計は 14.3%であり、全体的に満足の傾向にある。性別年代別にみると図 3-5-29 のとおり、「とても満足」と「満足」の合計は後期高齢者男性 65.5%、後期高齢者女性 61.5%と高いものの、前期高齢者は男性 39.5%、女性 29.6%と低く、後期高齢者へはエレベーター有住棟への転居が実施されていることが背景にあると推測される。

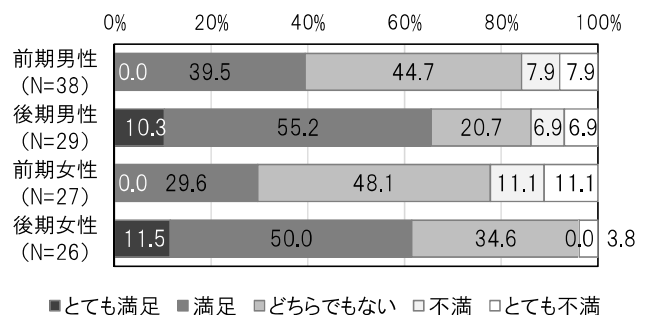
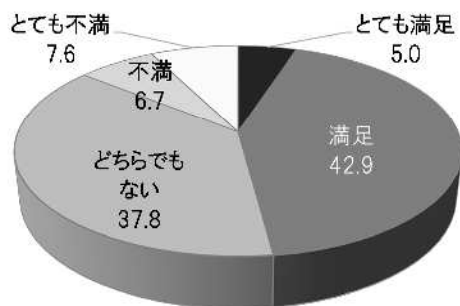


図 3-5-28 階段及びエレベーター満足度の評価

図 3-5-29 性別年代別階段及びエレベーターの満足度評価

家族構成別にみると図 3-5-30 のとおり、「とても満足」と「満足」の合計はどの世帯においても 4～5 割と満足率が高いものの、「とても不満」と「不満」の合計は高齢単身世帯 18.2%、高齢夫婦世帯 15.2%とその他の世帯より高い傾向にある。

入居年代別にみると図 3-5-31 のとおり、「とても不満」と「不満」の合計は 1991 年以降入居の高齢者が 18.1%、1969～1990 年入居の高齢者が 12.5%と入居期間が短いほど不満度が高い。

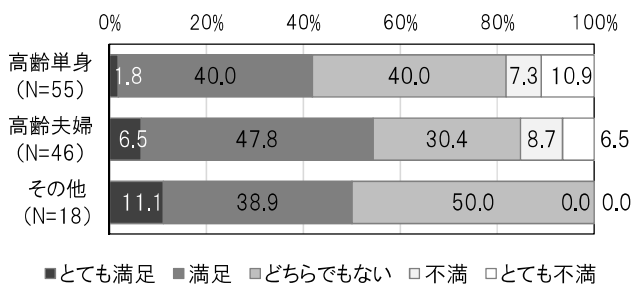


図 3-5-30 家族構成別階段及びエレベーター満足度の評価

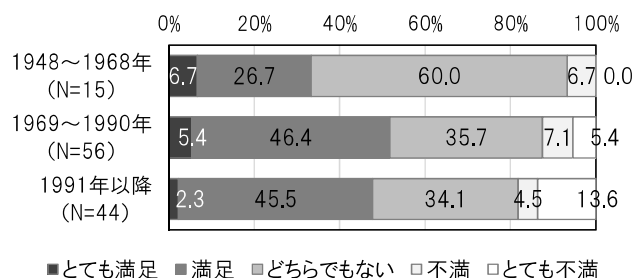


図 3-5-31 入居年代別階段及びエレベーターの満足度評価

住棟形式別にみると図 3-5-32 のとおり、「階段型」の「不満」と「とても不満」の合計が 43.4%と半数弱の高齢者が不満とし、階段の上り下りを負担に感じていると考えられる。

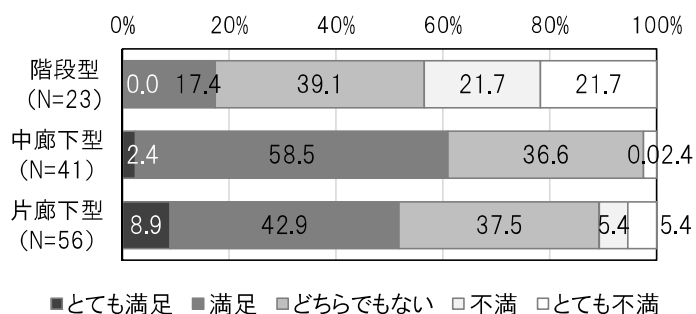


図 3-5-32 住棟形式別の階段及びエレベーターの満足度評価

(2) 住棟に対する要望

住棟に対する自由記述のうち改善希望を図 3-5-33 に示す。エレベーターの設置も要望が最も多く、前期高齢者でも今後足腰が弱くなった場合にエレベーターがないことを不安視している記述もみられた。また最上階は日射及び断熱性能不足により、厳しい室内環境となっていることや居住階や位置による日当たりに差が生じている点などが挙げられている。さらに老朽化による歓談のひび割れや廊下の塗装希望、耐震補強の希望のほか、臨時駐車場や駐輪場に対する要望があげられた。

エレベーターが欲しい

- ・5階の階段式の為エレベーターが無い事。(後期女性,不自由しない,要支援2,高齢夫婦)
- ・部屋までの階段が何ともつらいです。最上階なんです。(前期女性,不自由しない,高齢単身)
- ・今は脚腰が丈夫、住居が2階なのでよいが、エレベーターのない棟なので上の階の人や**車椅子になったら「どうしよう」**と思う。高低差(土地)があるのでたいへんだと思う。(前期女性,不自由しない,高齢単身)
- ・エレベーターがないのが不満です。(後期男性,付き添い必要,要介護2,高齢夫婦)
- ・エレベーターがないので**エレベーター付に変えてほしい**(前期女性,不自由しない,要支援1,高齢単身)
- ・エレベーターが必要。(後期女性,杖など使用,高齢単身)

日当たりが良い／良くない

- ・**日あたりがよい**。表の様子がわかる。(前期男性,車椅子使用,要介護4,高齢夫婦)
- ・5階建ての1階に住んでいます。前の棟との間がせまいので**日照が少ない**こと。朝10:30にでて、午後2時にはかげってきます。冬至前は11時すぎ、それなのに葉が落ちない、楠の木が大きく茂ってきて困ります。(後期女性,不自由しない,要支援2,高齢夫婦)

凡例:年代性別,歩行状況,介護保険認定結果,家族構成

断熱性・日射

- ・**西向きで夏の暑さは悲惨**。戸山ハイツは土地が広いのだから、南向きに建てられると思う。(後期女性,要介護5,車椅子使用,高齢母子)
- ・**天井の上が屋上のため、大変暑い**ので、屋上に植物を置けばよい。(後期男性,不自由しない,高齢夫婦)
- ・低層最上階**5階に居住**。**寒気熱気は苛酷**で天井近くはエヤコンも役に立ちません。(前期女性,不自由しない,高齢単身)
- ・**1階は床から風が入る**事。(後期女性,不自由しない,要支援2,高齢夫婦)

老朽化

- 棟へ行く**時階段にひび**が入っているのでもちょっとこわいのでそこを直してほしいです。(前期女性,付き添い必要,要支援1,高齢単身)
- ・建物内**廊下の塗装**をして頂きたいです。(前期男性,不自由しない,高齢夫婦)
- ・現在住んでいる建物は**かなり老朽化している**ため建て替えを希望します。(後期男性,不自由しない,高齢夫婦)

その他

- ・**耐震補強**ができてるのが心配。(前期男性,不自由しない,高齢単身)
- ・各号棟内において高齢化しているので**随時に駐車を許可**してもらえるとうれしい。(後期男性,不自由しない,高齢単身)
- ・**使いやすい駐輪場**がなくて。41年以上にわたり困っている北側の駐輪場は日中、保育園の方々が(2013年春頃から)使い始めている。(前期男性,不自由しない,不明)
- ・**客用の駐車場**が有ると大変に助かる。急用などで来宅した時一般の駐車料が高い為、悩んでいる。(後期男性,不自由しない,高齢夫婦)

図 3-5-33 住棟形式別の階段及びエレベーターの満足度評価

3-6. 本章のまとめ

3-6-1. 住宅改善の実態

(1) 利用公的制度及び住宅改善内容の経緯

本節は都営戸山ハイツを対象に、高齢者向けの居住環境整備に関する公的制度の経緯を整理し、住宅改善の実態を利用制度の側面から明らかにした。

介護保険制度をはじめとする居住環境整備に係る公的制度は、不足している内容の追加や変更と共に、対象者の見直しなど、定期的な精査が進められている。介護保険制度が開始された当初は高齢者への浸透が弱く、制度申請の意思のない高齢者が大半を占め、代わりに新宿区の福祉サービス利用が多く占めていた。10年が経過して後期高齢者の申請率は上昇し、介護保険制度は身体機能の弱い人の多い後期高齢者にとって重要な制度になっているといえる。一方、「要支援1」や「要支援2」などの認定結果の低い高齢者が増加しているが、歩行状況は「誰かにつきそってもらう」などサポートを必要とする人が増加していることから、認定結果が低い高齢者への的確な配慮が求められるといえる。

住宅改善のための居住環境整備に係るサービスの利用状況は、介護保険開始当初には介護保険認定者の新宿区福祉サービス利用が多く見られ、2013年になると介護保険利用も増加し、的確に制度を選択し、サービスを利用していると考えられる。

介護保険が導入されて10年以上が経過し、介護保険認定者は介護保険制度および新宿区福祉サービスを活用できるようになっている。これはケアマネジャーのケアプラン作成等のサポート結果と考えられる。一方、自立高齢者は、自費での住宅改修が約8割にのぼり、自主的な居住環境整備が進められているといえるものの、この住宅改修内容には公的制度にある内容も確認された。自立高齢者が今後も安心して安全に生活を継続できるよう、住宅改善のきっかけとなる公的制度の充実と共に、複数ある公的制度情報を利用者視点でまとめ、まとめた情報のわかりやすい伝達が求められる。さらに、情報提供は身体状態や住戸プランに適した住宅改善提案と共に、今後の身体の弱体化を考慮した、高齢者一人一人の状況に合わせたサポートが必要と考えられる。

(2) 住宅改善の実態

住宅の改善実態は、対象の高齢者の多くが数十年戸山ハイツに居住し続けており、そのため住宅内部の老朽化や自身の高齢化により、安全に生活できるよう、居住者自身が多くの箇所の改善を実施している。居住の長期化もあり、より快適に生活するために壊れた場所を修理する等の最低限の改善だけでなく、快適にライフスタイルに合った生活をおくることができるような改善も確認することができた。

住宅の改善は「インターホン設置」や「手すり設置」、「火災報知機設置」など公的制度利用可能な改善が多くあげられている。一方、「浴槽の交換」や「ウォシュレット設置」、「台所設備の交換」などの実施も少なくなく、設備の老朽化に伴い改善の必要性が高いと考えられる。設備以外の老朽化も深刻で「壁の塗替え・張替え」や「床の張替え」、「天井の張替え」も実施され、居住期間の長期化に伴い住宅内部の老朽化が進行しているものと考えられる。特に都営住宅ならではの特徴である便所が浴室に隣接しているプランにおいては、湿気が上昇し天井が痛みやすく、老朽化が進みやすいため、十分な対策が必要であると考えられる。

また改善実施割合は多くないものの、「洗面台の撤去」や「洗面台の交換」、「洗面台の移動」は改善ニーズがあり、設備の老朽化や居住者の介護の必要性等の理由から改善が必要になると考えられる。

「収納・押入れの撤去」もわずかながら実施され、賃貸住宅であるため、退去の際は原状復帰が必要となるものの、長期居住することを念頭に大きな改善を実施している人もいることが明らかである。

住宅改善は住宅内の老朽化だけが理由ではなく、より快適に暮らしたいという高齢者の居住ニーズが反映されており、高齢者は長く快適に生活できるよう便器の改善やスノコや畳設置などによる床面の改善など自費により工夫していることが明らかとなった。また都営住宅の住戸面積は約 40 m²と広さに限りがあるため、動作空間を確保する改善も多く、入居直後にライフスタイルに合わせてカーテン設置や収納撤去を実施している。さらに高齢期に入り、介助空間確保のために浴室内の洗面台撤去や玄関の靴箱撤去などが自費で実施されている。高齢化に伴い、居住者の移動や入浴動作が確保しにくい間取りも存在していることから、今後、高齢者の動作や生活行為に合わせた改善が求められると考えられる。

利用制度については全ての対象世帯において住戸の改修が行われており、介護保険による改修も確認できたが、多くは自費による改修であった。住宅ストック活用のためには現状制度に加え、高齢者が引き続き安心安全に継続して居住できるよう、スムーズな動作や生活行為を促すための改修等の幅広い改修内容にも対応した制度の整備が必要といえる。

3-6-2. 居室利用の実態

(1) 就寝形態及び食事時座位の特性

高齢者の就寝形態についてみると、「蒲団」利用、食事形態は「床座」と「椅子座」に二分されている。就寝及び食事形態は、比較的、足腰に疾患のない健康な高齢者は「蒲団」就寝、「床座」での食事が多いものの、疾患症状が現れてくると「ベッド」就寝、「椅子座」や「座椅子」での食事が好まれていることが明らかとなった。後期高齢者の増加に伴い、今後は住戸内にベッドや椅子が配置できるよう整備が求められる。

就寝場所は「続き間」と「個室」に二分され、家族構成別にみると単身世帯は「続き間」を利用する事例が若干多く、家族のいる世帯は「個室」の割合が多い。食事場所は単身世帯では「続き間」の利用が非常に多く、家族のいる世帯は「個室」の割合が若干多い。単身世帯は「続き間」という大きな空間をつくり、同じ空間の中で就寝エリアと食事エリアに分け、1日を過ごしているといえる。

間取りの多くは2DK及び3DKとダイニングが設定されているものの、「食堂」はほとんど食堂として機能していないことが明らかとなった。その理由として「食堂」は台所と同じ空間に、ごく小さい規模で設定されていること、空間に窓が無く、昼間でも電気を必要とするほど暗いことがあげられる。ごく小さい規模であることから、「食堂」として設定された空間にも家電や食器棚、食材等が設置され、食事を摂る空間が確保できないと考えられる。また、窓の無いプランにおいては昼間でも非常に暗いことから、「食堂」として利用している世帯が少ないと考えられる。よって高齢者が食事をする空間は日が当たり、明るく食卓が設置可能な広さが望ましいといえる。

(2) 日中の居場所からみた居住特性

食事場所及び日中の居場所については、単身世帯も家族世帯も共に食事場所が日中の居場所である割合が多い。食事場所と日中の居場所が同位置の場合、ほとんどが座位も同じであり、食事場所と日中の居場所が異なる者でも半数は同座位と、好まれる座位は食事時もそれ以外の日中も同じ者が多いことが確認された。

単身世帯は連続した個室の間仕切りを取り去り「続き間」をつくり、その一つの空間の中で生活行為を行っている者が多く、家族のいる世帯は生活行為が一つの場所に限定される傾向にある。特に公営住宅は、高齢者の入居が多く、高齢者は入居後に身体状態が次第に弱体化することで、1室を占有するようになる。そのような状況となっても、家族のための生活空間を考慮できるよう、家族人数規模に見合った住戸計画にすることが望ましい。

(3) ライフヒストリーからみた居室利用の変化

入居時からの家族構成の変化及び就寝、食事、接客の場所より居室利用の変化をみると、ほとんどの世帯において家族構成が変化しており、これに伴い就寝、食事、接客の場所も変化している。退去した家族の個室は残った家族の個室となり、食寝分離がはかられるようになる事例も確認された。一方、退去した家族の個室が物置化する事例や入居当初より居室の一室の特に北側居室を物置とする事例も多い。居住者は物置以外の居室で就寝、食事、接客を行うこととなり、家族人数が多い場合は食寝分離がなされず、衛生的な居住環境が維持の検証が課題といえる。

(4) 居住者の高齢化に伴う居室利用の変化

身体状態の弱体化に伴い、就寝形態を蒲団からベッドにする事例が高齢単身世帯において確認できた。一方、3人家族世帯においては、既存の収納が使用できなくなるからという理由からベッド設置を断念しており、住戸内の収納配置や多すぎる生活用品の整理が課題である。

ベッド設置が可能となった高齢単身世帯においてはベッド設置に伴い日中の居場所が少し移動したものの、変わりなく続き間が日中の居場所となっている。就寝形態は蒲団からベッドに変更したもの、食事時の座位は変わらず床座であり、これまでの生活習慣が継続されている。ただし足腰の疾患が悪化した場合は床座から椅子座となり、高齢化に伴い日中自宅で過ごす時間も増加すると推察されることから、快適に過ごすためのレイアウト変更が可能な居住空間確保が必要となると考えられる。

3-6-3. 住戸内の生活用品の状況

家の中の生活用品の状態は、ほとんど使わない生活用品のために収納が埋まり、使用中の生活用品の収納場所が確保できず、出しっぱなしになっているケースが多い。出しっぱなしになる理由として男性は「収納場所が決まっていない」と使用・収納のルールが定まっていない者が見られる。出しっぱなしになる生活用品は洋服が最も多く、定期的な衣替えが実施されているものの、男性は女性に比べて衣類処分頻度が低い傾向である。生活習慣別では、しばらく使わないモノをとりあえず残す「残す派」は出しっぱなしになっている生活用品が多くあり、特に洋服、布団、薬等、日常的に使用するものが収納されない状態であることが多い。また「処分派」より「残す派」は洋服処分頻度が低く、洋服の処分頻度が出しっぱなしのモノの増加と関係があると考えられる。生活用品が出しっぱなしになる理由は「収納スペースが足りない」が多いものの、収納スペースには限度があることから、定期的な処分が有効であると考えられる。

生活用品に対する意識は、不要品でも処分しづらいという意識や、しばらく使わないものでもとりあえず残す習慣の者が多く、新たに生活用品を沢山購入するために生活用品が増加するというより、これまでの入手により次第に生活用品が増加していると推察される。

一方で生活用品の整理希望については、できれば生活用品を整理して暮らしたいという希望が高齢

者にあり、その片付けは自分で行いたいという意思があるため、高齢者本人が生活用品を整理できるようなサポートが今後、必要と考えられる。身体の弱い高齢者は片付けに取り掛かれない者が多く、また生活用品が重いために処分したくてもできない女性高齢者の存在が確認できたことから、室内の移動に問題のある高齢者に対するサポートが必要と考えられる。男性の後期高齢者は生活用品の状態を「このままで良い」という意識の者が多く、また家族や専門家に整理を頼みたいと希望する者が多いことから整理作業サポートまでが必要といえる。

また生活習慣別では「残す派」でも今後、モノを整理して暮らしたいという要望があり、身体状態の弱さだけではなく、生活用品に対する気持ちからのサポートが有効と考えられ、片付けの機会や収納場所の設定に加え、モノの処分の抵抗感を和らげるための心のサポートが重要といえる。片づけの機会については、出しっぱなしの生活用品が多くない「処分派」は年1回以上衣類を処分する機会があり、そのため収納スペース不足が解消されていると考えられる。つまり、生活用品を処分して収納スペースを空けることが重要であり、特に出しっぱなしになる生活用品の一位である洋服の処分が重要といえる。収納場所の設定については、「処分派」は収納場所が決まっている人が多いことから、生活用品が出しっぱなしになることが軽減されていると考えられ、収納場所の設定により生活用品を戻しやすくすることが重要といえる。モノの処分の抵抗感を和らげることについては、処分できない理由は「まだ使えるかも」、「後悔しそう」という気持ちであり、こうした抵抗感を和らげていく必要があるといえる。高齢者は自分で整理したいという要望があるものの、一人だけで処分作業をする場合はこうした気持ちを和らげることは難しいため、家族や友人、その他サポーターと生活用品の話をする等の気持ちのサポートが求められるといえる。

3-6-4. 住まいに対する評価

住まいに対する評価は高齢者全体で住戸の広さや間取りに対する満足度が高いものの、収納や浴室及びトイレ、台所に対する満足度は低い傾向にある。

単身高齢世帯で間取りや広さ、収納に対する満足度が高いものの、高齢夫婦世帯やその他の家族のいる世帯において間取りや広さに対する不満が高い。自由記述からも夫婦と子のいる3人家族では狭くて不便であることや、ベッドを置きたくても置き場所がないとの意見もあり、家族人数が多い世帯の不満が高い傾向にあることが確認された。

また前期高齢者女性は後期高齢者女性と比較して浴室、トイレ、台所に対する不満が大きく、浴槽への手すり設置や浴槽交換希望、入り口部分の段差、台所の使い勝手の悪さ等の不満の記述も多く、自立して生活し続けるための住戸内環境整備も重要といえる。

入居期間が比較的短い高齢者は間取りや広さ、収納に対して満足しているものの、トイレや台所設備に対する不満が高く、1970年代の建設された当初の設備は社会的劣化が著しいことから不満とする者が多いと推察される。特に浴室とトイレが同一空間にあるプランは分離希望の記述が多く、抜本的な改善が求められる。一方、平屋期より居住している高齢者及び建替え期に入居した高齢者は収納に対する不満が多く、自由記述からも建替え期入居した女性後期高齢者は処分したい物がベランダの

物置に積み込まれていることから、長期間居住により、住戸内の荷物が増加し、収納が不足しているものと予想される。長期間居住により室内の床、壁、天井は老朽化しているものの、居住者自らの塗装では上手く修繕できないとの記述もあることから、管理しやすい材料への改善が求められる。

また住棟全体においてはエレベーターのない階段室型住棟へのエレベーター設置要望も多い。また、最上階の室温上昇が特に著しく、断熱性能の向上も課題といえる。

第4章 施設利用からみた地域生活の実態

- 4-1. 調査概要
- 4-2. 高齢者の買物行動変化
- 4-3. 高齢者の外出行動変化
- 4-4. 子ども施設の利用実態
- 4-5. 本章のまとめ

本章の目的

2006 年施行の住生活基本法では高齢者等の安心な居住について、「国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保のために、公営住宅の供給の促進等の施策を講ずる」ことが規定されている。さらに 2011 年に見直しがなされた住生活基本計画では「住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備」が掲げられ、基本的な施策として、「公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進」があげられている。特に 100 戸以上の公的賃貸住宅団地における生活支援施設併設割合は 2009 年度 16%から 2020 年度 25%と増加目標がたてられている。さらに生活支援事業として保健医療サービスの他、家事や食事の提供等の生活支援サービスの提供が掲げられている。これら生活支援を高齢者が受ける状態になる前段階として、できる限り自立して生活することが求められるわけであるが、安定した日常生活を確保するためには、買物や通院、余暇、地域活動のために不安なく外出できる地域環境整備が重要といえる。特に高齢者は次第に身体機能が弱体化するため、外出が負担となり、安定した日常生活確保のためには負担を最大限軽減する地域生活を整備する必要がある。

一方で 1970 年前後に大量供給された戸山ハイツでは、当初の産業構造や人口構造に適合した施設計画がなされ、それから 50 年が経過し、地域施設の再編整備が実施されているものの、民間の生活利便施設は各営業者の手腕に任せられ、公的な計画変革はなされていない。そこで本研究は戸山ハイツ内及び周辺地域の各施設の営業状況変化を把握すると共に、戸山ハイツに居住する高齢者の施設利用実態及び変化を把握し、高齢者が自立して居住するために必要な地域生活の要件を明らかにしていく。また戸山ハイツ内に位置する子ども施設についてもその利用実態を明らかにし、少子高齢化が進行する住宅団地のあり方を見出すことを目的とする。

4-1. 調査概要

4-1-1. 調査対象及び調査方法

(1) 買物施設実態及び医療施設実態の調査方法

調査対象地である戸山ハイツの高齢居住者の生活圏を徒歩 1km 圏内と設定し、図 4-1-1 に示す新宿区戸山 2 丁目を中心とした全 32 地区を調査対象エリアとした。新宿区戸山 2 丁目を中心とした全 32 地区は百人町 1～3 丁目、高田馬場 1～2 丁目、大久保 1～3 丁目、歌舞伎町 2 丁目、西早稲田 1～3 丁目、戸山 1～3 丁目、新宿 5～7 丁目、若松町、余丁町、富久町、市谷台町、河田町、喜久井町、馬場下町、早稲田鶴巻町、早稲田町、住吉町、早稲田南町、原町 1～3 丁目であり、このエリアに位置する買物施設をNTT東日本「デリータウンページ」^{1,2}より抽出した。

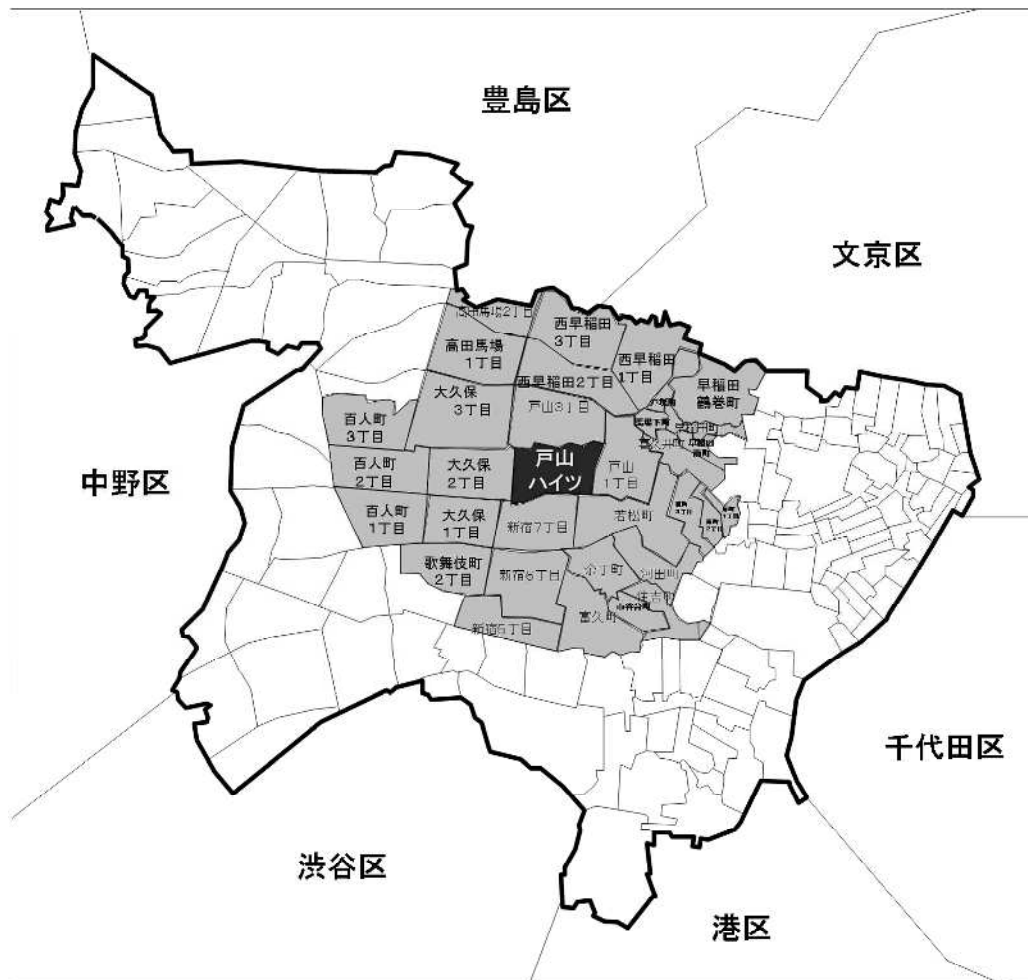


図 4-1-1 戸山ハイツ周辺の調査対象エリア

¹ NTT 東日本：タウンページ新宿・渋谷・世田谷・中野・杉並区版' 01.3 (2000.11.10 現在)

² NTT 東日本：デリータウンページ 渋谷・新宿区版' 13.3 (2012.11.15 現在)

施設の抽出は施設の業種変化を把握するため、アンケート調査実施時期に最も近い 2001 年版及び 2013 年版とし、施設数の変化率を把握する。買物施設の抽出分類は表 4-1-1 のとおり、経済産業省の商業統計調査における産業分類表及び商品分類表の、小売業部門飲食料品小売業及びスーパーに該当する施設とした。更に小売店の集合体である商店街の変化把握のため「新宿区商業名鑑」³及び「新宿区商店会連合会会員名簿」⁴より買物施設を抽出した。商店街の店舗数は 2001 年及び 2011 年のデータとアンケート調査時期と数年の時差があるが小売店とのデータ比較から大きな差が確認されなかったため、店舗数の実態データとして使用している。医療施設の抽出分類は表 4-1-2 のとおり、「デイリータウンページ」に掲載された医療施設分類のうち、小児科及び美容外科を除いた病院及び医院を対象とし、抽出した。複数掲載されている医療施設については一つの施設とし、重複しているものは対象外とした。

また戸山ハイツ内に立地する店舗については敷地内立地を詳細に把握するため、全店舗を「ゼンリン住宅地図」の 2002 年版及び 2013 年版より抽出し、店舗業種の変化を把握した^{5,6}。

表 4-1-1 対象とした買物施設

商業統計		買物施設の分類
産業分類	商品分類	
各種食料品小売業	—	スーパーストア・マーケット、生活協同組合、食料品店
酒小売業	酒	酒店
食肉小売業	食肉	食肉店
鮮魚小売業	鮮魚	鮮魚店
野菜・果実小売業	野菜、果実	青果物店、果実店
菓子・パン小売業	菓子、パン	菓子店、パン店
米穀類小売業	米穀類	米店
コンビニエンスストア	コンビニエンスストア	コンビニエンスストア
茶類小売業	茶類	茶販売
料理品小売業	料理品	惣菜店
豆腐・かまぼこ等加工食品小売業	豆腐・かまぼこ等加工食品	豆腐

表 4-1-2 対象とした医療施設

2000年	2013年
総合病院	総合病院
病院・療養所	病院・療養所
医院・診療所	医院・診療所
胃腸消化器内科・胃腸消化器外科	胃腸消化器内科・胃腸消化器外科
整形外科	整形外科
外科	外科
形成外科	形成外科
眼科	眼科
産婦人科	産婦人科
耳鼻咽喉科	耳鼻咽喉科
神経科・精神科	精神科
内科	心療内科
泌尿器科	内科
皮膚科	泌尿器科
麻酔科	皮膚科
肛門科	性感染症内科・性感染症外科
—	肛門内科・肛門外科
	リハビリテーション科

³新宿区商店会連合会：2001 新宿区商業名鑑，2001.10

⁴新宿区商店会連合会：60 周年新宿区商店会連合会会員名簿，2011.7

⁵ゼンリン：ゼンリン住宅地図 2002 新宿区，2001.10

⁶ゼンリン：ゼンリン住宅地図東京都新宿区，2012.10

(2) 高齢者の施設利用実態の調査方法

調査対象は東京都新宿区戸山2丁目の戸山ハイツの1、2号棟の公務員住宅を除く3号棟から35号棟である。調査は戸山ハイツに居住する高齢者を対象に2000年から2014年にかけて計3回行った。詳細を表4-1-3に示す。

第1回アンケート調査（調査②）は高齢者の買物施設及び医療施設の利用状況、地域行動特性を把握することを目的に2000年8月に実施した。対象者は都営戸山ハイツに居住する65歳以上の居住者のいる1565世帯2052名とし、配布は直接訪問及び留置き、回収は直接訪問及び郵送とした。対象者2052名のうち1230名（78.6%）にアンケートを配布することができ、このうち683名（55.5%）の回収が得られた。

第2回アンケート調査（調査⑦）は第1回アンケート調査同様に、高齢者の買物施設及び医療施設の利用状況、地域行動特性を把握することを目的に2013年12月から2014年1月に実施した。対象者は都営戸山ハイツ11～18号棟に居住する高齢者とし、配布は直接訪問及び留置き、回収は直接訪問及び郵送、調査票は279名（回収率47.0%）の回収が得られた。

第3回アンケート調査（調査⑧）は戸山ハイツに居住する高齢者の医療施設の利用状況について、居住地区別の通院エリアの差異を把握することを目的に2014年7月から8月に実施した。対象者は19～26,34,35号棟に居住する高齢者とし、配布は直接訪問及び留置き、回収は直接訪問及び郵送、調査票は259名（回収率36.7%）の回収が得られた。

表4-1-3 調査の概要

調査② 第1回アンケート調査			
目的	戸山ハイツに居住する高齢者の生活実態の把握		
対象	調査①の結果より抽出した 65 才以上の居住者のいる 1565 世帯 2052 名		
方法	直接訪問によるアンケート配布及び回収、留守宅は留置き配布、郵送回収		
期間	2000 年 8 月上旬から 8 月下旬	配布・回収	配布 1230 名、回収 683 名、回収率 55.5%
内容	基本属性（年齢、性別、身体状態、外出時の歩行状況、要介護度、家族構成、入居年、就業状況）、介護認定（申請意向、結果、利用サービス）、食生活（買物場所、買物頻度、食料等の調達方法、食事の用意方法）、外出頻度及び利用交通手段（通院、高齢者施設、公園等）状況、近隣関係（緊急時に頼れる人の有無及び属性）、福祉サービス利用状況、介護認定（申請意向、結果、利用サービス）、地域活動状況（自治会活動、老人クラブ、セミナー、趣味グループ、健康・スポーツの参加状況）		
調査⑧ 第3回アンケート調査			
目的	戸山ハイツに居住する高齢者の生活実態の把握		
対象	戸山ハイツ 11～18 号棟に居住する高齢者（65 才以上の居住者を特定できなかったため、全 601 世帯を対象とし、65 才以上の居住者がいる場合のみ回答）		
方法	直接訪問によるアンケート配布及び回収、留守宅は留置き配布、郵送回収		
期間	2013 年 12 月上旬から 2014 年 1 月下旬	配布・回収	配布 594 名、回収 279 名、回収率 47.0%
内容	基本属性（年齢、性別、身体状態、外出時の歩行状況、要介護度、家族構成、入居年、就業状況）、介護認定（申請意向、結果、利用サービス）、食生活（買物場所、買物頻度、食料等の調達方法）、通院頻度及び利用交通手段、地域施設の利用状況、近隣関係（緊急時に頼れる人の有無及び属性）、福祉サービス利用状況、介護認定（申請意向、結果、利用サービス）、地域活動状況（自治会活動、高齢者クラブ、セミナー、趣味グループ、健康・スポーツの参加状況）、生活環境の変化（買物利便性、自然環境、近隣関係、自治活動、安全性）、周辺環境に対する評価、戸山ハイツへの要望、戸山ハイツの好きな点及び不満点		

調査⑨ 第4回アンケート調査			
目的	戸山ハイツに居住する高齢者の身体状況、住宅改修状況、利用公的制度の把握		
対象	戸山ハイツ 19～26,34,35 号棟に居住する高齢者(65 才以上の居住者を特定できなかったため、全 807 世帯を対象とし、65 才以上の居住者がいる場合のみ回答)		
方法	直接訪問によるアンケート配布及び回収、留守宅は留置き配布、郵送回収		
期間	2014 年 7 月下旬から 8 月下旬	配布・回収	配布 706 名、回収 259 名、回収率 36.7%
内容	基本属性(年齢、性別、身体状態、外出時の歩行状況、自宅内の移動状況、要介護度、家族構成、入居年、就業状況)、介護認定(申請意向、結果、利用サービス)、通院状況(頻度、通院エリア、利用交通手段)		

(3) 子ども施設利用実態の調査方法

調査対象は戸山ハイツ内にある 5 つのこども園、幼稚園、保育園のうち、調査の了承が得られた戸山第一こども園および戸山第二保育園である。調査は 2013 年 8 月から 2014 年 1 月にかけて、園長および各クラス担任の保育士へのヒアリング調査を実施するとともに、各園において子どもの遊び行為についての観察調査を実施した。詳細を表 4-1-4 に示す。調査内容は、ヒアリング調査については利用者属性、戸山地区における園外保育の目的、園外保育のでの戸山地区の利用状況、戸山地区と地域施設及び地域住民との関わりを確認した。観察調査においては、園外保育における子どもの遊び行為及び園内における子どもの遊び行為より園外保育との違いを把握した。

表 4-1-4 調査の概要

調査⑥ 第3回ヒアリング・観察調査	
目的	戸山ハイツ内にあるこども施設の利用実態の把握
対象	戸山ハイツ内に位置するこども園、保育園、幼稚園合計 5 園のうち、了解の得られた戸山第一こども園及び戸山第二保育園
方法	園長及び各クラス担任の保育士へのヒアリング調査を実施するとともに、各園において子どもの遊び行為についての観察調査を実施
期間	<p>【戸山第一こども園】 ・ヒアリング:2013 年 8 月 2 日、12 月 11 日 ・観察:2013 年 10 月 16 日、10 月 17 日、11 月 20 日、12 月 11 日</p> <p>【戸山第二保育園】 ・ヒアリング:2013 年 8 月 23 日、12 月 5 日 ・観察:2013 年 11 月 6 日、11 月 13 日、12 月 5 日、2014 年 1 月 9 日</p>
内容	<p>ヒアリング(利用者属性、戸山地区における園外保育(目的、利用状況、保育への影響)、戸山地区と地域施設・地域住民との関わり(現状、保育への影響))</p> <p>観察(園外保育における子どもの遊び行為、園内における子どもの遊び行為(園外保育との違い))</p>

4-1-2. アンケート調査対象者の属性

アンケート調査対象者の属性を表 4-1-5 に示す。回答者の年代は 2000 年及び 2013 年共に大きな変化はなく、前期高齢者と後期高齢者は約半数ずつである。2014 年は後期高齢者が 56.4%とやや増加傾向にある。性別も大きな変化はなく、男性が 3～4 割、女性が 6～7 割と女性が多い。家族構成は単身者と夫婦のみ世帯が多く、2014 年は単身者が 54.2%、2013 年は夫婦のみ世帯が 47.5%とそれぞれ約半数にのぼった。

身体状態は大きな変化はなく、普通が約 6 割であり、外出時の歩行状態も「不自由しない」が 2000 年、2013 年、2014 年全てで約 7 割強と大半を占めたものの、「誰かの付き添い」は 2013 年 5.1%、2014 年 5.0%と増加し、サポートを必要とする高齢者が増加している。就業状況は 2000 年及び 2013 年は約 75%が「仕事をしていない」と大半をしめる一方、2014 年は 50.0%と就業している人が多い。

入居年は建替え期の「1969～1980」が 2000 年 49.5%、2013 年 31.8%、2014 年 46.0%と多く、2「2001～2014」は 2013 年 30.8%、2014 年 21.5%と建替え期に続いて多く、居住者の入れ替えが進んでいると考えられる。

表 4-1-5 調査対象者の概要

(%)

属性		00年	13年	14年	属性			00年	13年	14年	属性			00年	13年	14年	（%）		
年 齢	65～69	26.2	23.8	16.6	身 体 状 態	良い	14.8	15.9	-	入 居 年	1948～1957	15.9	7.1	11.0	住 宅 形 式	中層(EV有)	18.7	28.4	60.7
	70～74	27.6	29.2	27.0		普通	59.1	57.0	-		1958～1968	5.2	6.2	2.5		中層(EV無)	29.8	21.6	24.5
	75～79	22.9	26.4	30.3		弱い	26.1	27.0	-		1969～1980	49.5	31.8	46.0		高層(EV有)	51.6	50.0	45.4
	80～84	13.9	11.2	13.3	不自由しない	76.5	76.0	72.9	1981～1990		15.5	11.8	9.8	～2階		26.5	21.8	24.9	
	85～	9.4	9.4	12.8	杖など使う	15.5	11.4	9.5	1991～2000		13.9	12.3	9.2	3～5階		41.3	44.4	40.4	
性 別	男性	34.4	38.1	41.2	歩 行 状 態	誰かの付き添い	2.7	5.1	5.0	就 業 状 況	2001～2014	-	30.8	21.5	居 住 階				
	女性	65.6	61.9	58.8		車椅子を使う	3.5	4.3	5.0										
家 族 構 成	高齢単身	39.1	30.6	54.2	就 業 状 況	外出しない	1.8	3.1	0.5										
	高齢夫婦	36.4	47.5	25.9		週5～	13.7	13.7	24.4										
	高齢夫婦＋未婚子	10.0	8.2	7.1		週2～3	6.7	9.8	23.3										
	片親＋未婚子	9.1	7.3	9.9		週1	2.5	1.6	2.3										
	その他	5.3	6.4	2.8		してない	77.1	74.9	50.0										

4-2. 高齢者の買物行動変化

4-2-1. 買物施設の変化

(1) 戸山ハイツの周辺エリアの実態

戸山ハイツから徒歩 1km 圏内の買物施設数は減少傾向にあり、表 4-2-1 のとおり特に小売店は 2000 年 271 店から 2013 年 135 店と 50.2%減少している。同様にスーパー・生協（店舗）も 29 店から 27 店と微減しているが、コンビニエンスストアは 26 店（38.8%増）増加している。小売店で特に減少率が高い業種は鮮魚店(78.6%減)、食肉店(77.8%減)、食料品店(77.3%減)と生鮮食品店が多い。

買物施設の地区別増減数を図 4-2-1 及び表 4-2-2 に示す。スーパー・生協は戸山ハイツが位置する戸山二丁目を中心に「変化なし」が多く占める一方、小売店はほとんどの地区で減少し、反対にコンビニエンスストアは増加傾向にある。ただし、コンビニエンスストアは戸山ハイツの北側（大学等が集まるエリア）や東側は減少傾向にあり、戸山ハイツ内の居住地区により買物のしやすさに違いがあると考えられる。

小売店が集合して形成される商店街の変化をみると図 4-2-2 のとおり、戸山ハイツ 1km 圏の商店街数は道路拡張や再開発により 3 商店街がなくなっている。食料品店減少の商店街は 21 商店街にのぼり、業種は鮮魚店(88.9%減)、果実店(66.7%減)、食料品店(64.3%減)、青果物店(57.7%減)と生鮮食品店が多い。戸山ハイツ西側の商店街は食料等の店舗数が増加しているが、1 店舗から 3 店舗の増加と増加数は少なく、その他の店舗でも増加数は若干であり、全体的に商店街における食料品等の店舗数は減少傾向にある。

表 4-2-1 戸山ハイツ周辺エリアの買物施設の増減数及び%（全地区の合計）

店舗種類	店舗数		増減	
	2000	2013	数	%
スーパー・生協(店舗)	29	27	▲ 2	-6.9
コンビニエンスストア	67	93	▲ 26	38.8
小売店	271	135	▲ 136	-50.2
合計	366	252	▲ 114	-31.1

小売店 【詳細】	店舗数		増減	
	2000	2013	数	%
鮮魚店	14	3	▲ 11	-78.6
食肉店	27	6	▲ 21	-77.8
食料品店	22	5	▲ 17	-77.3
果実店	4	1	▲ 3	-75.0
茶販売	13	4	▲ 9	-69.2
豆腐	9	3	▲ 6	-66.7
青果物店	41	23	▲ 18	-43.9
米店	39	22	▲ 17	-43.6
菓子店	29	19	▲ 10	-34.5
酒店	53	35	▲ 18	-34.0
パン店	15	10	▲ 5	-33.3
惣菜店	5	4	▲ 1	-20.0

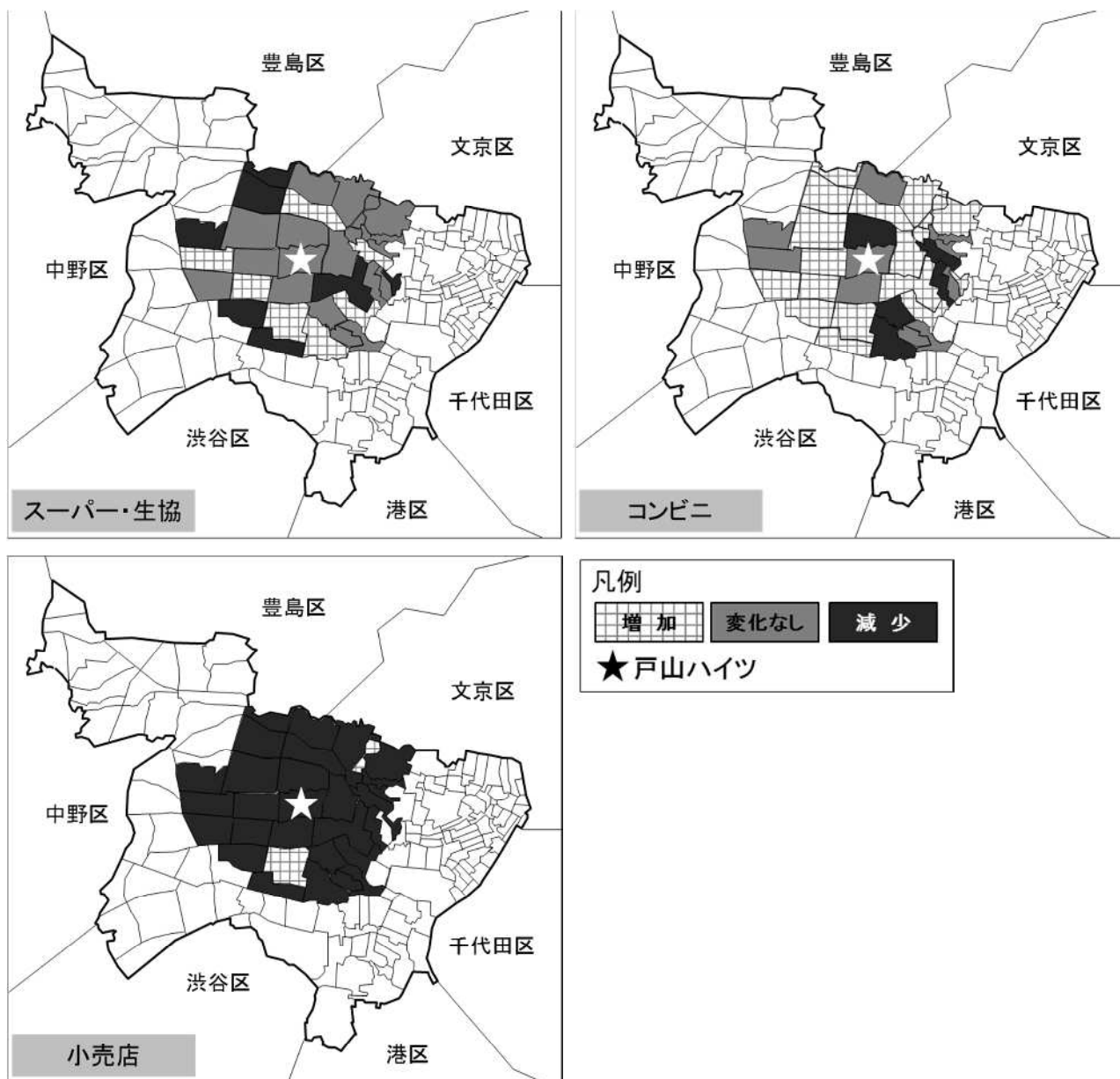
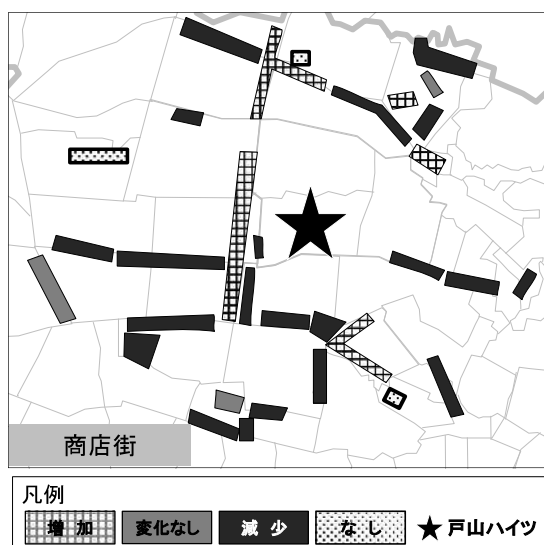


図 4-2-1 戸山ハイツ周辺エリアの地区別買物施設増減数

表 4-2-2 戸山ハイツ周辺エリア別の買物施設の増減数及び%

エリア	店舗数 町名	スーパー・生協			コンビニエンスストア			小売店計		
		00	13	増減	00	13	増減	00	13	増減
-	戸山2	1	1	0			0	8	3	▲5
西	百人1	2	2	0	3	7	4	20	10	▲10
西	百人2	1	2	1	4	4	0	16	7	▲9
西	百人3	2	0	▲2			0	8	1	▲7
西	歌舞伎2	2	1	▲1	6	11	5	13	6	▲7
西	大久保1	1	3	2	4	5	1	9	8	▲1
西	大久保2	1	1	0	3	6	3	9	7	▲2
西	大久保3	1	1	0		1	1	5	3	▲2
西	高田馬場1	2	1	▲1	3	6	3	13	9	▲4
西	高田馬場2	1	0	▲1	3	4	1	11	5	▲6
南	新宿5	2	0	▲2	5	6	1	16	4	▲12
南	新宿6	0	1	1	3	4	1	7	8	1
南	新宿7	1	1	0	1	1	0	11	4	▲7
南	富久	0	1	1	2	1	▲1	10	6	▲4
南	余丁	1	1	0	2	1	▲1	6	5	▲1
南	若松	3	1	▲2	3	4	1	18	11	▲7
南	河田	0	1	1	1	2	1	3	0	▲3
南	市谷台	0	0	0			0	4	3	▲1
南	住吉	2	2	0	5	5	0	8	4	▲4
東	戸山1	0	0	0		1	1	5	0	▲5
東	原町1	2	1	▲1	1	2	1	3	2	▲1
東	原町2	0	0	0			0	1	2	1
東	原町3	0	0	0	1		▲1	4	0	▲4
東	喜久井	0	1	1	3	1	▲2	6	2	▲4
東	早稲田南	0	0	0	1	1	0	2	1	▲1
北	戸山3	0	0	0	1		▲1	1	0	▲1
北	西早稲田1	1	1	0	2	4	2	9	4	▲5
北	西早稲田2	0	1	1	3	4	1	5	2	▲3
北	西早稲田3	1	1	0	3	3	0	12	5	▲7
北	早稲田	0	0	0	1	1	0	2	0	▲2
北	早稲田鶴巻	1	1	0	1	3	2	23	11	▲12
北	馬場下	1	1	0	1	3	2	3	1	▲2
北	戸塚	0	0	0	1	2	1	0	1	1
-	全体	29	27	▲2	67	93	26	271	134	▲137



商店街 【詳細】	店舗数		増減数	
	2001	2011	増減	%
商店街数	32	29	▲3	-9.4
鮮魚店	9	1	▲8	-88.9
果実店	3	1	▲2	-66.7
食料品店	14	5	▲9	-64.3
青果物店	26	11	▲15	-57.7
豆腐店	7	3	▲4	-57.1
茶販売店	8	4	▲4	-50.0
米店	16	10	▲6	-37.5
酒店	30	19	▲11	-36.7
食肉店	17	11	▲6	-35.3
パン店	15	11	▲4	-26.7
惣菜店	21	19	▲2	-9.5
菓子店	20	19	▲1	-5.0

図 4-2-2 戸山ハイツ 1km 圏の商店街内店舗増減数数

(2) 戸山ハイツ内の店舗変化

戸山ハイツ内には住棟から独立した店舗である生協の他、住棟 1 階に設置された店舗（以後、ハイツ内店舗という）が図 4-2-3 のとおり配置されている。生協は戸山ハイツ内の南西の角地に位置し、ハイツ内店舗は団地の外周に隣接する高層棟の 1 階に計 4 箇所位置している。ハイツ内店舗の業種は小売業、理美容院やクリーニングなどのサービス業、工場等と、建替え前から営業していた店舗を含め、1970 年前後の建替え時に計画・配置され、現在に至っている。店舗は住棟の 1 階部分に位置するが、建替え時にそれぞれ分譲されており、都営住宅内にありながら、東京都の管理外におかれている。

建替え当時の店舗業種は入居する棟により傾向が分かれ、北側の 3 号棟及び 25 号棟は買物施設以外の業種が半数を超え、特に 3 号棟は 22 店舗中 9 店舗が工場、3 店舗が建設関係、3 店舗が事務所と約 7 割が買物施設以外の業種であった。一方、南側の 10 号棟や 33 号棟は食料品店や日用品店が多く、10 号棟は 16 店舗中 8 店舗、33 号棟では 34 店舗中 8 店舗が食料等の買物施設であった。その後、これら店舗は業種変更、閉店が相次ぎ、88 店舗から 46 店舗と半減した。特に買物施設以外の業種が半数を超えていた 3 号棟及び 25 号棟の閉店が顕著で、特に 3 号棟は 22 店舗中 5 店舗のみの営業となり、買物施設は 2002 年から 2013 年の間に 0 店舗となった。10 号棟や 33 号棟も閉店が相次ぎ、特に生鮮食品店や食料品店が閉店し、代わりに高齢者施設や事務所が増加している。

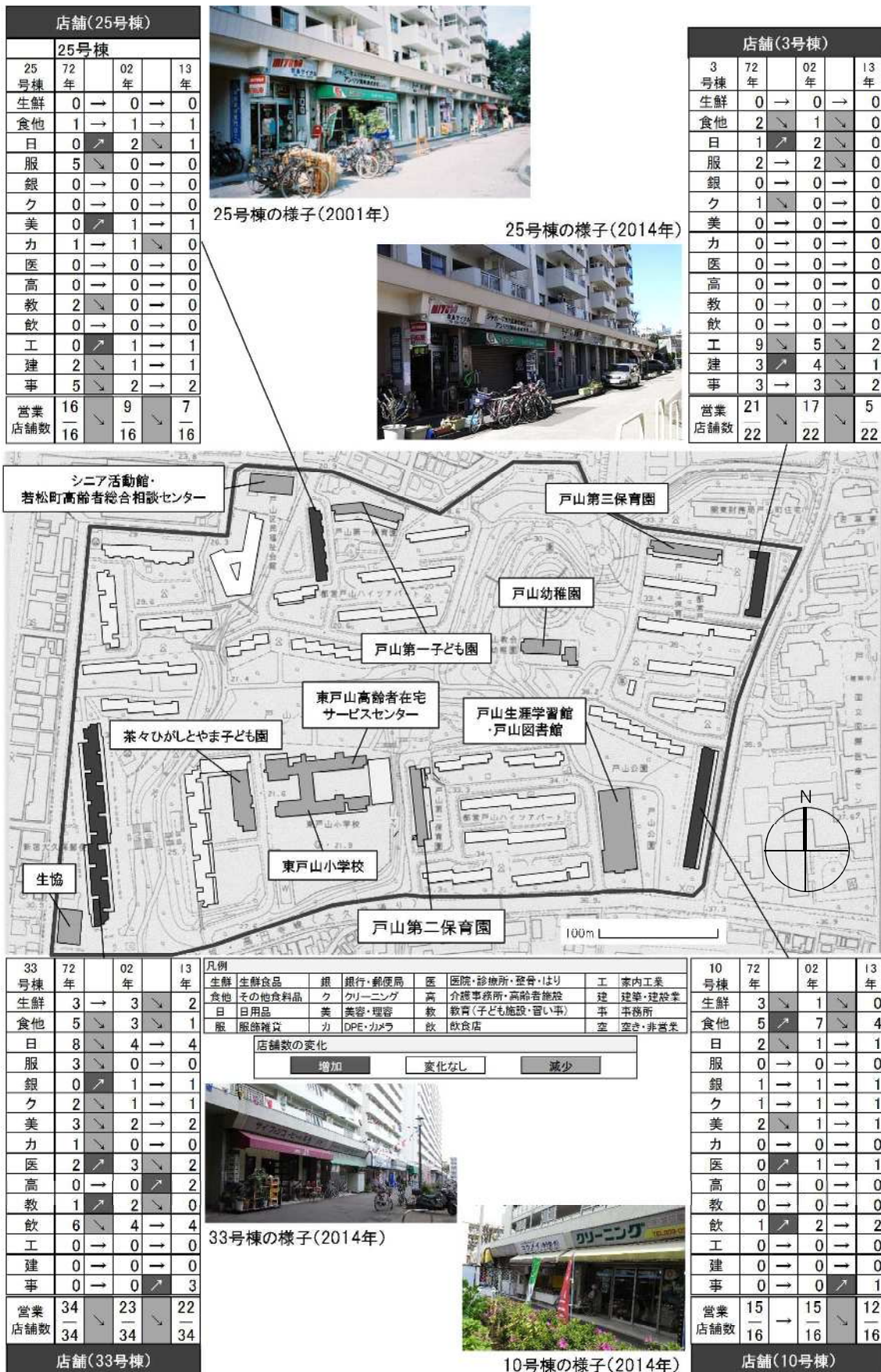


図 4・2・3 戸山ハイツ内の施設配置図及び施設数変化

4-2-2. 買物場所からみた買物行動特性

(1) 買物施設の経年変化からみた買物場所の変化

2000年から2013年の間で、ハイツ内店舗の営業店舗数は88店舗から46店舗へと半減したことが明らかとなった。戸山ハイツに居住する高齢者の買物場所の変化は図4-2-4のとおり、ハイツ内店舗が22.5%から14.3%と減少し、代わりにスーパーが74.9%から87.3%と大きな増加がみられる。戸山ハイツから1km圏のコンビニエンスストアは26店舗（38.8%増）の増加があったものの、利用高齢者は11.6%から14.3%と微増にとどまっている。商店街は小売店が集合するものといえるが、小売店舗数は136店舗減（50.2%減）にもかかわらず、利用高齢者は5.9%から11.2%と、その利用者は多いとはいえないが、増加傾向にある。

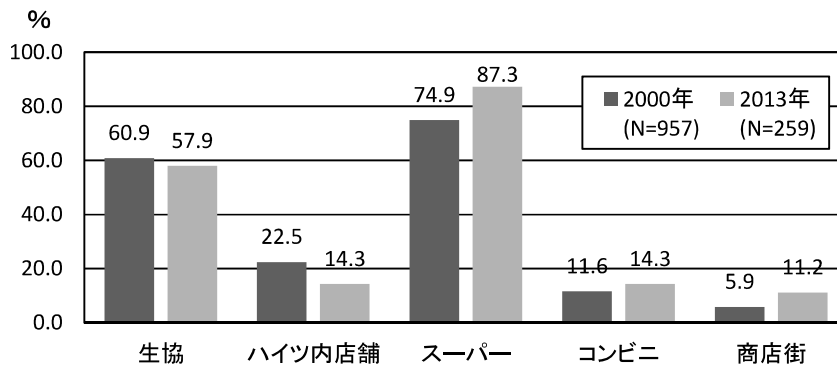


図 4-2-4 高齢者の買物場所の変化

買物についての2013年における自由記述は図4-2-5のとおり、店舗に対し「近くに商店が欲しい」といった要望があり、その業種も食料品店やコンビニエンスストア、日用品など、日常生活を支える業種が望まれている。また既存のハイツ内店舗においても営業継続を願い、また、ハイツ内店舗は戸山ハイツの外周部に立地していることから、ハイツ中央部への店舗要望がみられた。これは外出環境に対する要望にもあるとおり、高齢者にとって1kmという距離は徒歩圏であるとされるが、戸山ハイツ内の高低差は約25mと起伏に富んでいるため、より遠く負担に感じていると考えられる。また道に街灯が少なく暗い点や道路の傷みが指摘され、高齢者が安全に買物できる外出環境とは言い難い状況も外出を制限させる要因といえる。

店舗に対する要望	近くに商店が欲しい	既存のハイツ内店舗
	最寄りのスーパーまで遠いため 号棟内 に商店があると大変たすかる[男,80-84,夫婦のみ,不自由なし]	10号棟に もっと食料品店、スーパー 等があると助かります。生協、丸正等往復するには一寸辛い距離[女,85-,夫婦のみ,車椅子利用]
	あると良い店舗	10号棟の店は、やはり大事、 近くで買物 や できる から[女,65-69,夫婦のみ,不自由なし]
	すぐそばに コンビニ があれば便利だと思ふ[男,70-74,夫婦のみ,不自由なし] 10号棟に 日用品の店 が入居してほしい[女,65-69,単身,不自由なし] 年寄りが 話しが出来る場所 が近くに沢山ほしい[女,75-79,夫婦のみ,不自由なし]	ハイツ中央部にスーパー欲しい 中央部 附近 にスーパーがほしい[男,65-69,夫婦+子,不自由なし] 箱根山の 登り口あたり にミニスーパークラスの買物出来る所がほしいですね[女,70-74,不明,不自由なし]
外出環境に対する要望	商店までが遠い	高低差がある
	買物が 遠く で大変です[女,70-74,単身,不自由なし]	坂が多くある のもっと近くに商店があると良い[女,75-79,夫婦のみ,不自由なし]
	高齢者にとって買物する所が 少し遠い のでバスで行くようにしてます[女,80-84,不明]	車椅子生活は 山-坂が多くて 、家から出たくない。車いす生活でボールが多く、車いすが通れません[女,70-74,単身,車椅子利用]
	もう少しベンチ等、休息する所がほしい(長い距離歩けないので)[女,65-69,夫婦のみ,付添い必要]	暗い 街灯もなく暗くなると危険[女,75-79,夫婦のみ,不自由なし]
道が痛んでいる	箱根山近辺の道が 段々痛んでいます [男,75-79,夫婦のみ,不自由なし]	
凡例	[性別, 年代, 家族構成, 歩行状況] 身体状態 <input type="checkbox"/> 良い・普通 <input type="checkbox"/> 弱い	

図 4-2-5 買物場所に関する自由記述 (2013 年)

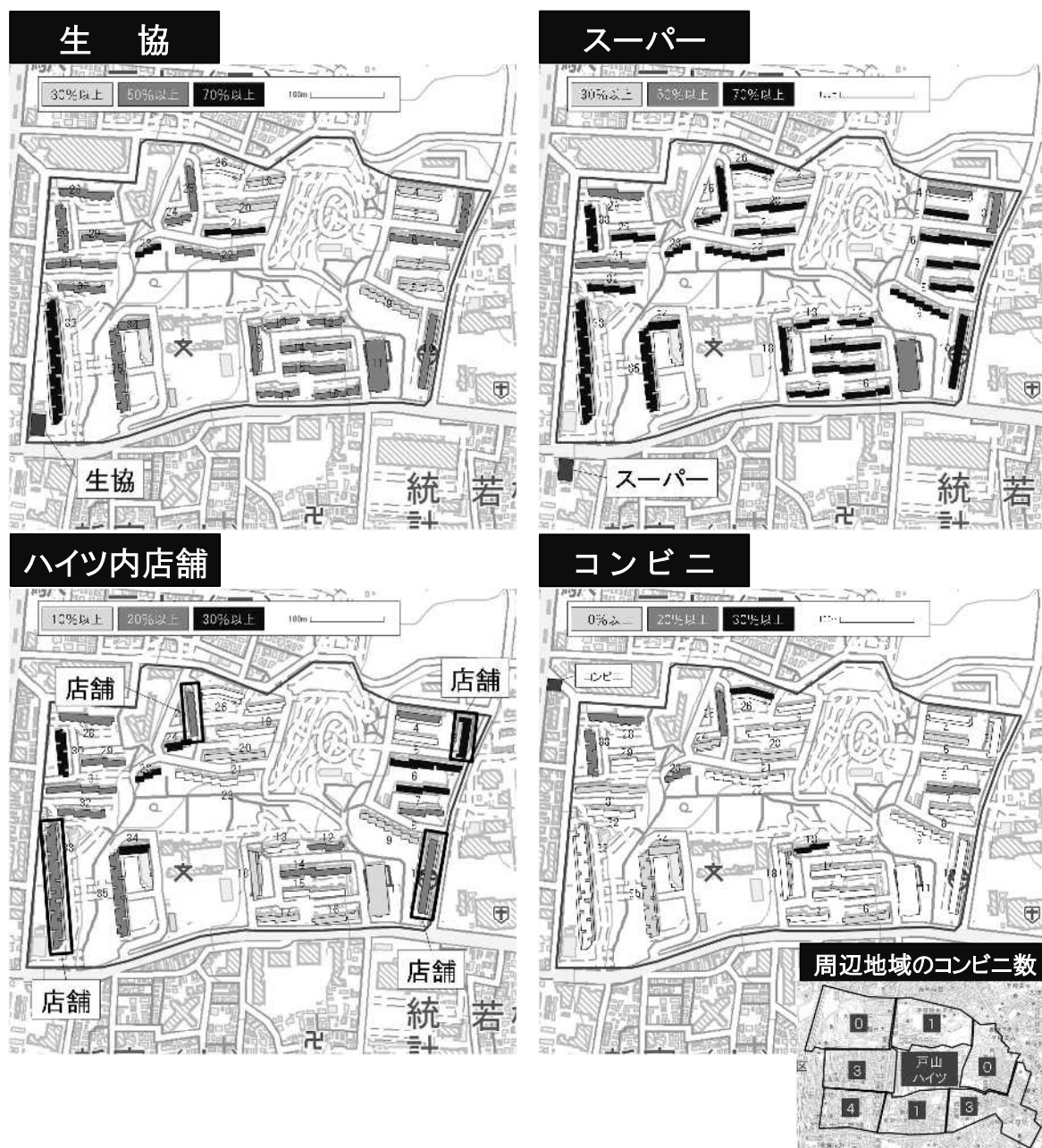
(2) 居住する住棟別の買物場所の実態

居住する住棟別の買物場所をみると図 4-2-6 のとおり、戸山ハイツの南西端に位置する生協は、南西に位置する住棟の利用が特に多く、目の前に位置する 33 号棟は 73.9%にのぼる。一方、北東に位置する住棟の利用は少なく、4 号棟 41.2%にとどまっている。4 号棟から生協まではおよそ 1km の距離があり、また起伏の大きなハイツ内⁷を通過するため、身体状態が弱体化する高齢者には負担が大きく利用率が低いと予想される。

スーパーについても生協と同様の傾向がみられ、スーパーは生協の通り向かいに位置し、戸山ハイツの南西先に位置する。そのため 4 号棟 52.9%、3 号棟 69.2%と北東に位置する住棟の利用が少なく、スーパーまで行く負担が大きいと考えられる。

戸山ハイツ内店舗の利用は店舗のある周辺住棟の利用が多く、特に 7 号棟 62.5%、6 号棟 43.5%の利用が多い。これら住棟は食料品販売店が 8 店舗ある 10 号棟に近く、利用が高いと予想される。同様に 30 号棟 40.0%、34 号棟 34.6%の利用が多く、これら住棟は食品販売店が 6 店舗ある 33 号棟に

⁷ 4 号棟の標高は約 33m であり、最短距離で生協まで行く場合、10m 下り 10m のぼり、標高約 32m の生協にたどり着く



号棟	3号棟 (N=26)	4号棟 (N=17)	5号棟 (N=8)	6号棟 (N=23)	7号棟 (N=24)	8号棟 (N=18)	9号棟 (N=30)	10号棟 (N=44)	11号棟 (N=31)	12号棟 (N=5)	13号棟 (N=12)	14号棟 (N=14)	15号棟 (N=17)	16号棟 (N=18)	17号棟 (N=17)	18号棟 (N=30)
生協	53.8	41.2	12.5	52.2	45.8	38.9	46.7	52.3	54.8	60.0	58.3	57.1	58.8	66.7	52.9	66.7
スーパー	69.2	52.9	100.0	73.9	87.5	83.3	90.0	75.0	67.7	100.0	91.7	92.9	70.6	72.2	76.5	73.3
ハイツ内店舗	30.8	23.5	0.0	43.5	62.5	22.2	16.7	25.0	16.1	20.0	8.3	21.4	5.9	11.1	17.6	13.3
コンビニ	0.0	0.0	12.5	8.7	29.2	5.6	6.7	4.5	9.7	0.0	33.3	0.0	0.0	11.1	5.9	3.3

号棟	19号棟 (N=13)	20号棟 (N=17)	21号棟 (N=36)	22号棟 (N=25)	23号棟 (N=10)	24号棟 (N=6)	25号棟 (N=24)	26号棟 (N=4)	28号棟 (N=49)	29号棟 (N=13)	30号棟 (N=35)	31号棟 (N=23)	32号棟 (N=19)	33号棟 (N=69)	34号棟 (N=26)	35号棟 (N=49)	全体 (N=865)
生協	38.5	47.1	77.8	68.0	80.0	66.7	66.7	25.0	63.3	61.5	68.6	52.2	68.4	73.9	69.2	65.3	61.3
スーパー	46.2	82.4	75.0	96.0	70.0	100.0	79.2	100.0	63.3	76.9	71.4	65.2	78.9	71.0	92.3	75.5	76.3
ハイツ内店舗	7.7	29.4	19.4	0.0	30.0	50.0	20.8	0.0	26.5	23.1	40.0	21.7	26.3	27.5	34.6	24.5	23.8
コンビニ	7.7	5.9	16.7	4.0	20.0	16.7	20.8	50.0	24.5	7.7	28.6	13.0	5.3	7.2	11.5	12.2	11.4

図 4-2-6 住棟別の各買物場所利用率（2000 年）

近いことから利用率が高いと考えられ、距離が近いという利便性の良さが重要といえる。25号棟及び3号棟下店舗は食品販売店が1店舗ずつのみの営業であり、利用率は突出して高くなく、食料品販売店が複数あることで利用率が高まっていると推察される。

コンビニエンスストアは戸山ハイツ内の営業はなく、周辺の地域に点在している。戸山ハイツの西側に計7店舗、南東方向に3店舗営業されている一方で、北側は1店舗のみとエリアによりコンビニエンスストア数に差がある。コンビニエンスストアの利用率は23号棟20.0%、25号棟20.8%、28号棟24.5%、30号棟28.6%と、戸山ハイツの北西に位置する住棟の利用率が高い。このエリアの西側の、徒歩5分以内で到着可能な距離にコンビニエンスストアが位置しており、多くはこの店舗での利用ではないかと想定される。高齢者にとってコンビニエンスストアも距離の近さが重要な要素であると考えられる。

4-2-3. 買物頻度からみた買物行動特性

(1) 買物頻度の高齢者全体の変化

高齢者全体の買物頻度は図4-2-7のとおり、2000年及び2013年で大きな差はみられず、週2～3回と毎日がそれぞれ約4割である。週1回も約1割と変化ないが、ほとんど行かない人が2000年13.9%から2013年9.9%とやや減少している。



図 4-2-7 買物頻度の経年変化

(2) 買物頻度別買物場所の経年変化

買物場所を買物頻度別にみると図4-2-8のとおり、2000年及び2013年共にスーパー及び生協は半数以上高齢者に利用されている。ただし生協については、頻度が週1回の高齢者は2000年61.4%から2013年51.7%と約1割減少している。一方ハイツ内店舗は、2000年は買物頻度が低い高齢者の方が高い利用率であったものの、2013年は買物頻度が高い高齢者の方が高い利用率である。この傾向は2013年のその他の買物場所でも同様にいえ、買物頻度の低い高齢者は買物できる選択肢が減少していると考えられる。

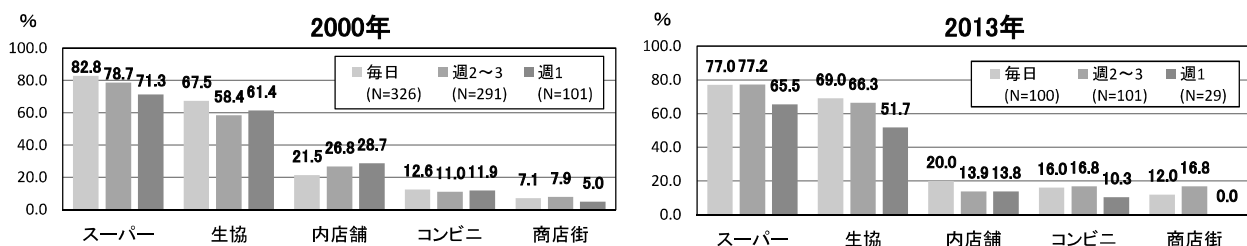


図 4-2-8 買物頻度別の買物場所

(3) 買物頻度別の買物場所パターン

買物頻度が「毎日」の高齢者の買物場所パターンは表 4-2-3 のとおり、2000 年 34 パターンから 2013 年 26 パターンに減少し、買物場所が限定的になっていることがうかがえる。生協及びスーパーを共に利用している者は 2000 年 55.5%から 2013 年 46.0%と減少し、さらに生協及びスーパーに加えハイツ内店舗を利用する者も 2000 年 18.7%から 2013 年 9.0%と約半数に減少している。スーパー及び生協に加えコンビニエンスストアを利用している者は 2000 年 5.2%から 2013 年 8.0%と大きな増加はみられないことから、コンビニエンスストアの利用する高齢者は限定的と考えられる。

表 4-2-3 毎日、買物する高齢者の買物場所パターン

2000年:頻度[毎日]							
ハイツ 内店舗	スーパー	生協	コンビニ	商店街	その他	%	人
	●					21.6	58
	●	●				32.5	87
	●	●			●	9.3	25
	●	●	●			5.2%	3.4
	●	●	●	●		1.1	3
	●	●	●	●	●	0.7	2
	●	●	●	●	●	0.7	2
	●	●	●	●	●	1.1	3
●	●	●	●			9.3	25
●	●	●	●	●		5.6%	3.0
●	●	●	●	●		1.1	3
●	●	●	●	●	●	0.7	2
●	●	●	●	●	●	0.7	2
●	●	●	●	●	●	0.7	2
●	●	●	●	●	●	2.2	6
●	●	●	●	●	●	0.7	2
●	●	●	●	●	●	0.7	2
●	●	●	●	●	●	1.9	5
●	●	●	●	●	●	0.4	1
●	●	●	●	●	●	0.4	1
●	●	●	●	●	●	0.7	2
	●		●			2.2	6
	●		●		●	0.4	1
	●		●		●	0.4	1
	●		●		●	0.4	1
	●		●		●	5.2	14
		●	●			10.1	27
		●	●			0.7	2
		●			●	2.2	6
●						2.2	6
●		●				1.1	3
●					●	0.4	1
●					●	0.4	1
			●	●		0.4	1
				●		0.4	1
				●	●	3.0	8

2013年:頻度[毎日]							
ハイツ 内店舗	生協	スーパー	コンビニ	商店街	その他	%	人
	●	●				46.0%	15.0
	●	●		●		4.0	4
	●	●			●	8.0	8
	●	●	●		●	4.0	4
	●	●	●			3.0	3
	●	●	●	●	●	1.0	1
	●	●	●	●	●	2.0	2
●	●	●	●			9.0%	2.0
●	●	●	●	●		2.0	2
●	●	●	●	●		1.0	1
●	●	●	●	●		1.0	1
●	●	●	●	●	●	2.0	2
●	●	●	●	●	●	1.0	1
●	●	●	●	●	●	1.0	1
●	●	●	●	●	●	1.0	1
●	●	●	●	●	●	2.0	2
●	●	●	●	●	●	13.0	13
	●			●	●	1.0	1
●		●			●	1.0	1
●					●	1.0	1
●						4.0	4
●				●		1.0	1
		●				14.0	14
		●	●			3.0	3
		●			●	8.0	8
					●	4.0	4

買物頻度が「週 2~3 回」の高齢者の買物場所パターンは表 4-2-4 のとおり、2000 年 40 パターンから 2013 年 29 パターンに減少し、「毎日」買物に行く者よりバリエーションは多いものの、買物場所が限定的になっていることがうかがえる。生協及びスーパーを共に利用している者は 2000 年 44.3% から 2013 年 48.5% と大きな変化はみられない一方で、生協及びスーパーに加えハイツ内店舗を利用する者は 2000 年 13.7% から 2013 年 5.0% と減少している。スーパー及び生協に加えコンビニエンスストアを利用している者は 2000 年 6.9% から 2013 年 8.9% と大きな増加はみられないことから、「週 2~3 回」買物に行く高齢者においてもコンビニエンスストアの利用は一部の高齢者に限定されているといえる。

表 4-2-4 週 2~3 回買物する高齢者の買物場所パターン

2000年:頻度[週2,3]							
ハイツ 内店舗	生協	スーパー	コンビニ	商店街	その他	%	人
	●	●				21.0	61
	●	●			●	5.8	17
	●	●		●	●	0.3	1
	●	●		●		0.7	2
	●	●	●			1.4	4
	●	●	●		●	0.7	2
	●	●	●	●		0.3	1
	●	●	●	●	●	0.3	1
	●	●	●	●		0.7	2
	●	●	●	●	●	0.7	2
	●	●	●			2.1	6
	●	●	●		●	0.7	2
	●	●	●	●		6.9	20
	●	●	●	●		0.7	2
	●	●	●	●	●	0.3	1
	●	●	●	●		0.7	2
	●	●	●		●	2.1	6
	●	●	●			0.7	2
	●	●	●		●	0.3	1
	●	●	●			0.7	2
	●	●	●			8.9	26
	●	●		●		0.3	1
	●	●			●	0.3	1
	●	●	●			2.7	8
	●	●	●	●		0.7	2
	●	●	●	●		0.3	1
	●	●	●	●	●	0.7	2
	●	●	●	●	●	1.0	3
	●	●	●			17.2	50
	●	●	●			1.4	4
	●	●	●	●		0.7	2
	●	●	●	●	●	0.7	2
	●	●	●	●	●	0.7	2
	●	●	●		●	8.2	24
●						2.7	8
●					●	0.7	2
●			●		●	0.3	1
				●		0.3	1
					●	2.4	7

2013年:頻度[週2,3]							
ハイツ 内店舗	生協	スーパー	コンビニ	商店街	その他	%	人
	●	●				14.9	15
	●	●			●	12.9	13
	●	●		●		5.9	6
	●	●		●	●	3.0	3
	●	●	●			1.0	1
	●	●	●		●	2.0	2
	●	●	●	●		2.0	2
	●	●	●	●		1.0	1
	●	●	●	●	●	1.0	1
	●	●	●	●		1.0	1
	●	●	●	●		1.0	1
	●	●	●		●	1.0	1
	●	●	●			1.0	1
	●	●	●			1.0	1
	●	●	●			1.0	1
	●	●	●			2.0	2
	●	●	●			2.0	2
	●	●	●			11.9	12
	●	●	●			1.0	1
	●	●	●		●	1.0	1
	●	●	●			11.9	12
	●	●	●		●	7.9	8
	●	●	●			3.0	3
	●	●	●		●	3.0	3
	●	●	●	●		2.0	2
●		●				1.0	1
●		●				1.0	1
			●			1.0	1
				●		1.0	1
					●	2.0	2

買物頻度が「週1回」の高齢者の買物場所パターンは表4-2-5のとおり、2000年25パターンから2013年11パターンに減少し、特に買物場所が限定的になっていることがうかがえる。2000年は生協及びスーパー利用が51.6%と半数にのぼるものの、生協及びスーパーに加えハイツ内店舗利用者13.4%、スーパー及びハイツ内店舗利用者7.4%と、ハイツ内店舗の利用が多く確認できた。2013年は生協及びスーパー利用者が24.1%と多いものの、ハイツ内店舗も利用している者は6.9%にとどまっている。営業店舗数の減少が大きな原因と考えられるが、増加したコンビニエンスストアとスーパー又は生協の組合せは2000年10.5%から2013年10.3%とほぼ変化がないことから、コンビニエンスストアがハイツ内店舗の代替施設になっていないと推察される。

表4-2-5 週1回買物する高齢者の買物場所パターン

2000年:頻度[週1]							
ハイツ 内店舗	生協	スーパ-	コンビニ	商店街	その他	%	人
	●	●				51.6%	21.1
	●	●	●			1.1	1
	●	●	●		●	2.1	2
	●	●			●	10.5	10
	●	●		●		3.2	3
●	●	●				13.4%	8.4
●	●	●	●			2.1	2
●	●	●		●		1.1	1
●	●	●			●	1.1	1
●	●	●	●		●	1.1	1
●	●		●			1.1	1
●	●			●		1.1	1
●	●		●		●	1.1	1
	●					6.3	6
	●				●	3.2	3
	●		●			1.1	1
●						6.3	6
●		●				4.2	4
●		●			●	3.2	3
		●				11.6	11
		●	●			2.1	2
		●			●	3.2	3
			●			1.1	1
			●		●	1.1	1
					●	2.1	2

2013年:頻度[週1]						
ハイツ 内店舗	生協	スーパ-	コンビニ	その他	%	人
	●	●			13.8	4
	●	●		●	3.4	1
●	●	●			6.9	2
●	●	●			3.4	1
	●				20.7	6
	●		●	●	3.4	1
		●	●		3.4	1
		●		●	6.9	2
		●			31.0	9
●					3.4	1
				●	3.4	1

4-2-4. 高齢者属性からみた買物行動特性

表 4-2-6 高齢者属性別買物行動特性（ χ^2 二乗結果）

2000 年、2013 年それぞれについて、食料等調達方法、買物場所、買物頻度と回答者属性の関係性を明らかにするために、 χ^2 二乗検定を行った。結果を表 4-2-6 に示す。食料等調達方法及び買物頻度については多くの属性で有意差がみられ、買物場所も 2000 年に家族構成及び住宅形式で有意差が見られたが、2013 年には有意差が見られず、買物場所が限定的になったことが原因と予想される。

回答者属性	食料調達方法		買物場所		買物頻度	
	00年	13年	00年	13年	00年	13年
年代	**	**			**	**
性別	**	**			**	**
身体状態	**	**			**	**
歩行状態	**	**			**	**
家族構成	**	**	**		**	
就労状況	*	*			*	
居住年数						
住宅形式			**			
居住階		*				

*: $p < 0.05$ **: $p < 0.01$

(1) 食料等の調達方法

食料等調達方法については 2000 年及び 2013 年で年代、性別、身体状態、歩行状態、家族構成で 0.01 以下の有意差がみられた。有意差がみられた属性の詳細をみると図 4-2-9 のとおり、年代では前期高齢者は「自分で買う」が多いが、後期高齢者は「家族が買う」が増加している。性別では女性が「自分で買う」が多く、男性は「家族が買う」が多いものの、2013 年は男性の「家族が買う」が 41.2% と 2000 年の 64.4% から大きく減少している。身体状態では「良い・普通」は「自分で買う」が多く、「弱い」は「家族が買う」が多く、歩行状態についても身体状態と同様、「不自由なし」は「自分で買う」が多く「不自由あり」は「家族が買う」傾向にある。家族構成については単身、夫婦、その他共に「自分で買う」が多い。「家族が買う」は単身においても 2000 年は 18.3% であったものの、2013 年は 9.7% と半減し、代わりの「その他⁸」が 12.1% から 22.2% に増加し、宅配サービス等の利用が日常生活を支えていると考えられる。

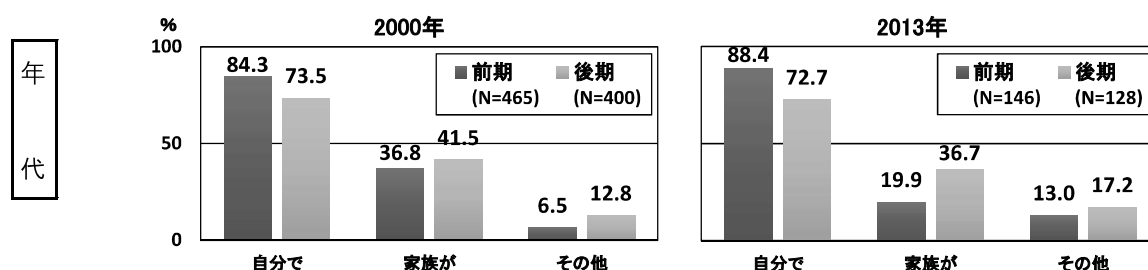


図 4-2-9 高齢者の属性別食料調達方法

⁸ その他の回答は「近所の人に頼む」「宅配サービスを利用する」「その他」をまとめている。

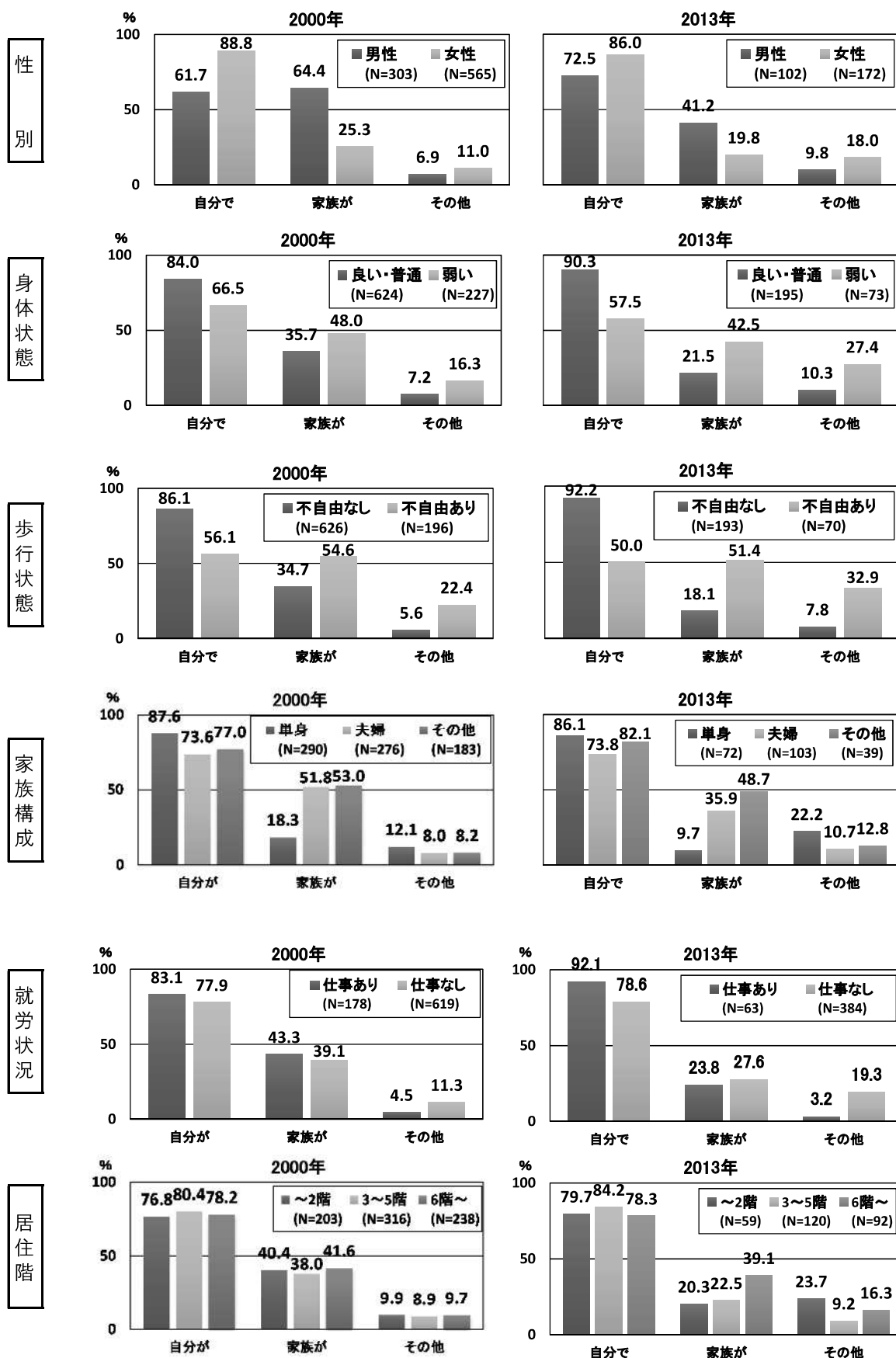


図 4-2-9 高齢者の属性別食料調達方法 (続き)

(2) 買物場所

買物場所については2000年で家族構成、住宅形式で0.01以下の有意差がみられた。有意差がみられた属性の詳細をみると図4-2-10のとおり、夫婦世帯は生協が54.6%と単身世帯65.9%、その他世帯67.2%に比べ低い。反対にハイツ内店舗は夫婦世帯が30.0%と、単身世帯19.0%、その他世帯27.0%に比べ高い。また、その他の世帯はスーパー83.9%、コンビニ14.9%、その他の店舗32.8%と単身世帯及び夫婦世帯に比べ多く、様々な種類の店舗を利用していると予想される。

住宅形式別では、生協は高層が65.9%と中層(EV有)56.1%、中層(EV無)58.5%に比べて多く、その他店舗は高層が22.2%と、中層(EV有)35.6%、中層(EV無)37.9%に比べて少ない。また中層棟(EV無)はスーパーが84.8%と中層(EV有)77.3%、高層74.7%に比べて多く、ハイツ内店舗が中層棟(EV無)は21.0%と中層(EV有)25.8%、高層26.7%に比べて少ないことから、荷物の配達サービスのあるスーパーの利用が多く、配達サービスのないハイツ内店舗の利用が少ないと考えられる。

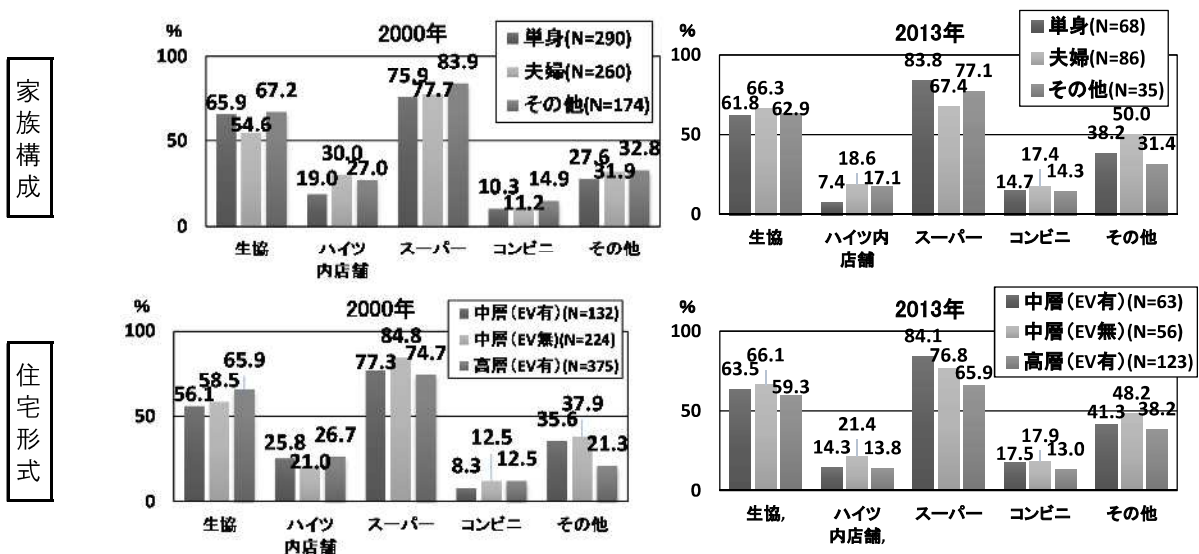


図 4-2-10 高齢者の属性別買物場所

(3) 買物頻度

買物頻度は、2000年及び2013年共に年代、性別、身体状態、歩行状態で0.01以下の有意差がみられた。有意差がみられた属性詳細は図4-2-11に示す。年代では前期高齢者と後期高齢者共に「毎日」及び「週2～3回」が2000年及び2013年共に最も多い。「ほとんど行かない」は後期高齢者が、2000年20.5%に対し、2013年15.1%とやや減少し、代わりに「週1回」が9.9%から15.1%にやや増加している。

身体状態については、「良い・普通」は「毎日」が2000年及び2013年共に約45%にのぼり、一方、「弱い」は「週2～3回」が30%強、「ほとんど行かない」が30%弱と大きな変化はみられない。ただし、「週2～3回」については「良い・普通」が2000年34.7%から2013年43.6%と増加し、「ほとんど行かない」が10.0%から3.1%に減少している。歩行状態は、身体状態とほぼ同様の傾向がみられたが、「不自由あり」の人で「ほとんど行かない」が2000年37.7%から2013年30.9%と減少しており、不自由があっても、買物に出かける人が増加していると考えられる。

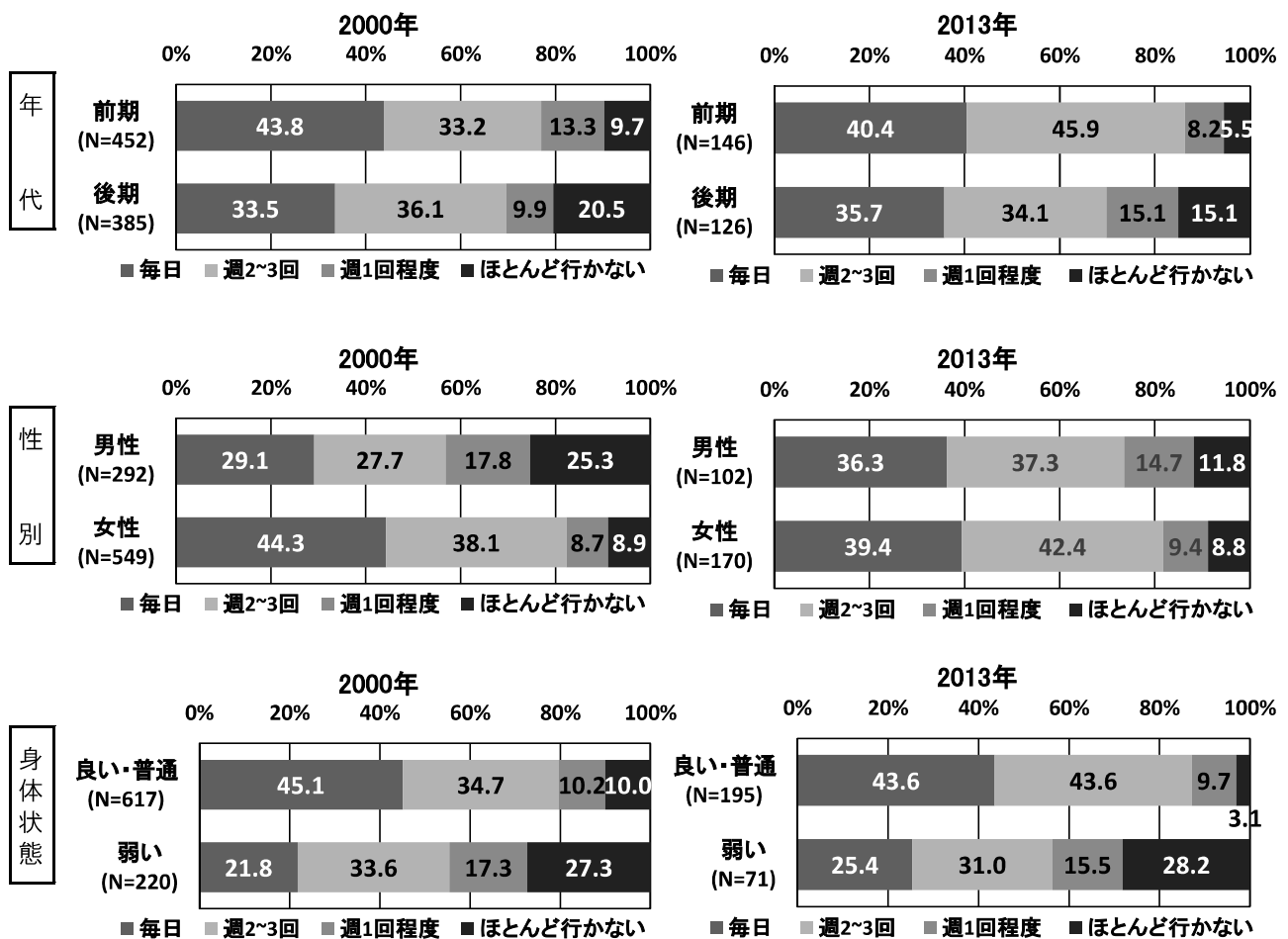


図 4-2-11 高齢者の属性別買物頻度

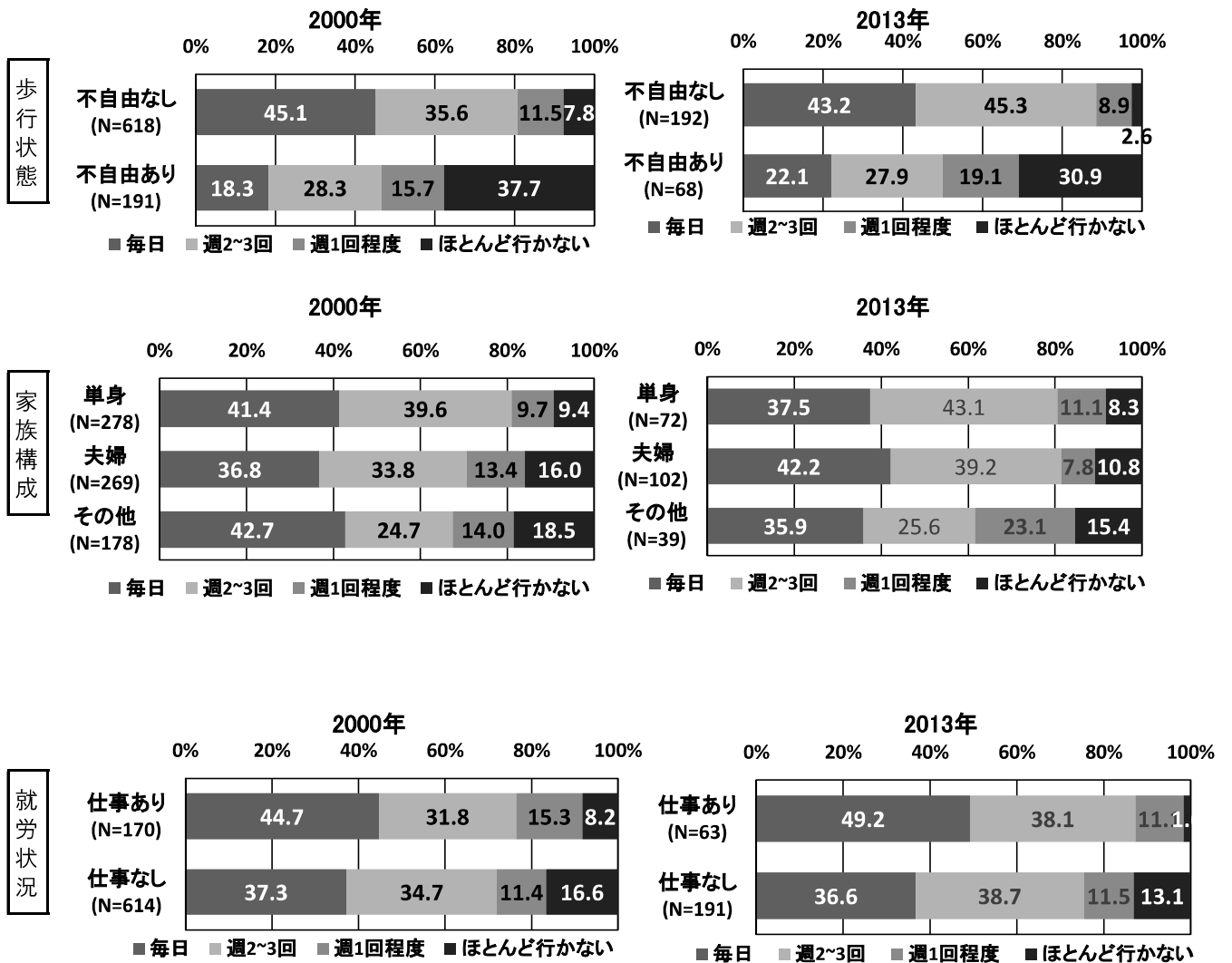


図 4-2-11 高齢者の属性別買物頻度（続き）

4-2-5. 商店等の利便性に対する評価

(1) 商店等の利便性に対する満足度

商店等の利便性に対する満足度は図 4-2-12 のとおり、全体で「とても満足」と「満足」の合計が 48.4%と、約半数の人が満足と評価している。性別年代別でみると図 4-2-13 のとおり、「とても満足」と「満足」の合計は後期高齢者女性で 62.1%にのぼり、満足度が高いものの、前期高齢者女性は「とても満足」と「満足」の合計が 38.8%にとどまっている。

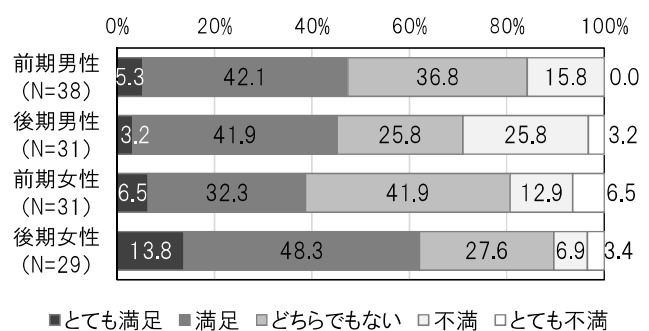
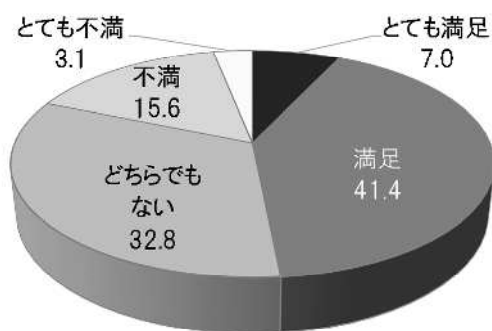


図 4-2-12 商店等の利便性に対する評価

図 4-2-13 性別年代別の商店等の利便性に対する評価

家族構成別にみると図 4-2-14 のとおり、高齢単身世帯は「とても満足」と「満足」の合計が 49.2%と高い。一方、「高齢夫婦世帯」は「不満」と「とても不満」の合計が 24.4%と、不満に思っている人が多いといえる。入居年数別にみると図 4-2-15 のとおり、「とても満足」と「満足」の合計は「1948～1968年」70.6%、「1969～1990年」47.4%と、入居年数が長い人の満足度が高いといえる。一方、「不満」と「とても不満」の合計は「1991年以降」が 22.0%と、入居年数が短い人は不満に思っている人が多い。

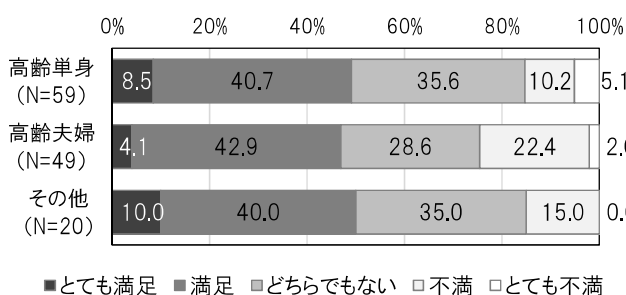


図 4-2-14 家族構成別の商店等の利便性に対する評価

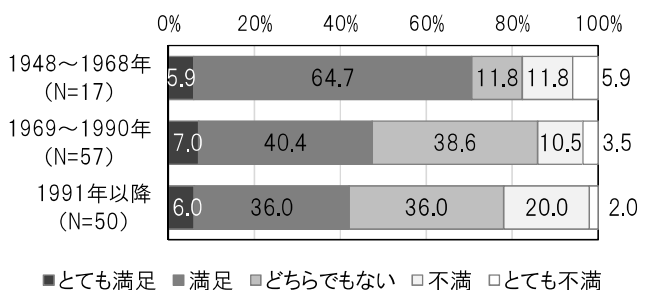


図 4-2-15 入居年代の商店等の利便性に対する評価

(2) 商店等の利便性に対する満足度の変化

入居年代別の買物等の利便性に対する生活環境の変化については図 4-2-16 のとおり、「良くなった」と「やや良くなった」の合計は「1948～1968 年」55.0%、「1969～1990 年」35.7%と、入居年数が長い者は利便性が良くなったと感じている。一方、「やや悪くなった」と「悪くなった」の合計は「1991 年以降」19.6%と、入居年数が短い者は利便性が悪くなったと感じている人が多いといえる。

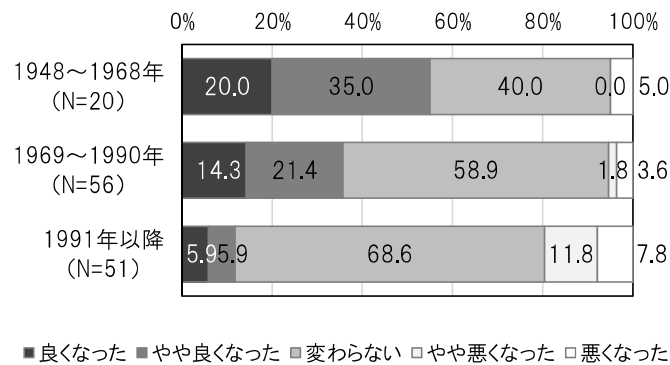


図 4-2-16 入居年代別の買物の利便性に対する評価

4-3. 高齢者の外出行動変化

4-3-1. 医療施設の経年変化からみた高齢者の外出行動特性変化

(1) 医療施設数の変化

戸山ハイツから1km圏のエリアの医療施設数は図4-3-1及び表4-3-1のとおり、合計が114件と変わらないものの、戸山ハイツの西側エリアが13件減少し、南側エリア及び北側エリアは6件、7件増加している。

表 4-3-1 戸山ハイツ周辺の医療施設増減数の詳細変化

エリア	医療施設の増減			
	2000年	2013年	増減	増減%
戸山ハイツ内	0	0	0	0.0
西	69	56	▲13	▲18.8
南	28	34	6	21.4
東	4	4	0	0.0
北	13	20	7	53.8
合計	114	114	0	0.0

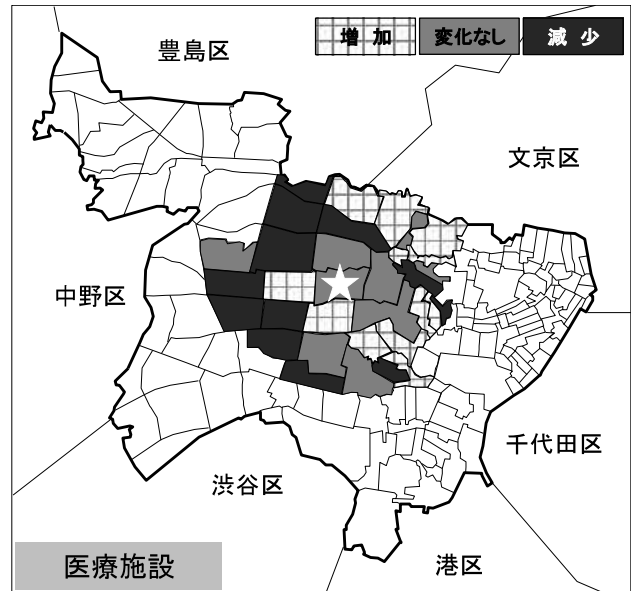


図 4-3-1 戸山ハイツ周辺の医療施設増減数の変化

エリア	町名	全体			総合病院			病院・療養所			医院・診療所		
		2000年	2013年	増減	2000年	2013年	増減	2000年	2013年	増減	2000年	2013年	増減
一	戸山2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
西	百人1	10	8	▲2	0	0	0	0	1	1	10	7	▲3
西	百人2	4	3	▲1	0	0	0	0	0	0	4	3	▲1
西	百人3	5	5	0	1	1	0	0	0	0	4	4	0
西	歌舞伎2	8	7	▲1	1	0	▲1	2	2	0	5	5	0
西	大久保1	9	6	▲3	0	0	0	1	0	▲1	8	6	▲2
西	大久保2	5	7	2	0	0	0	1	0	▲1	4	7	3
西	大久保3	1	0	▲1	0	0	0	0	0	0	1	0	▲1
西	高田馬場1	15	11	▲4	0	0	0	0	0	0	15	11	▲4
西	高田馬場2	12	9	▲3	0	0	0	0	0	0	12	9	▲3
南	新宿5	10	8	▲2	0	0	0	0	0	0	10	8	▲2
南	新宿6	2	2	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0
南	新宿7	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1
南	富久	2	2	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0
南	余丁	3	5	2	0	0	0	0	0	0	3	5	2
南	若松	3	3	0	0	0	0	0	0	0	3	3	0
南	河田	1	4	3	1	1	0	0	0	0	0	3	3
南	市谷台	1	0	▲1	0	0	0	0	0	0	1	0	▲1
南	住吉	6	9	3	0	0	0	0	0	0	6	9	3
東	戸山1	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0
東	原町2	1	0	▲1	0	0	0	0	0	0	1	0	▲1
東	原町1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1
東	原町3	1	2	1	0	0	0	0	1	1	1	1	0
東	喜久井	1	0	▲1	0	0	0	0	0	0	1	0	▲1
東	早稲田南	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
北	戸山3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
北	西早稲田1	1	2	1	0	0	0	0	0	0	1	2	1
北	西早稲田2	4	3	▲1	0	0	0	1	0	▲1	3	3	0
北	西早稲田3	3	5	2	0	0	0	0	0	0	3	5	2
北	早稲田	1	3	2	0	0	0	0	0	0	1	3	2
北	早稲田鶴巻	2	3	1	0	0	0	1	0	▲1	1	3	2
北	馬場下	1	3	2	0	0	0	0	0	0	1	3	2
北	戸塚	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体		114	114	0	4	3	▲1	6	4	▲2	104	107	3

詳細変化をみると、表 4-3-1 のとおり、西側エリアは規模の小さな医院・診療所の減少が合計 14 件と目立っている。反対に医院・診療所は北側エリアが 9 件増加と、エリアにより医療施設数も大きく変化している。

(2) 高齢者の通院頻度変化

高齢者の通院頻度を 2000 年及び 2013 年で比較すると、図 4-3-2 のとおり、高齢者全体では「週 1 以上」が 2000 年 9.5%、2013 年 19.7%と倍増し、反対に「ほとんど行かない」は 2000 年 2.0%、2013 年 11.8%と約 6 倍にのぼり、通院頻度の二極化が進んでいることが明らかである。

性別年代別では、2013 年は女性が前期高齢者及び後期高齢者共に「週 1 以上」が 22.7%、26.3%と高く、2000 年の前期高齢者女性 9.3%、後期高齢者女性 11.5%に比べおよそ 2 倍となり、男性に比べ女性の通院頻度が高まっているといえる。「ほとんど行かない」については前期高齢者男性、後期高齢者男性、後期高齢者女性が 2000 年から 2013 年にかけてそれぞれ 10 ポイント増加しており、健康状態に問題ないことから通院せずに済んでいるのか、もしくは通院したくともできないのか、原因を明らかにする必要があるといえる。

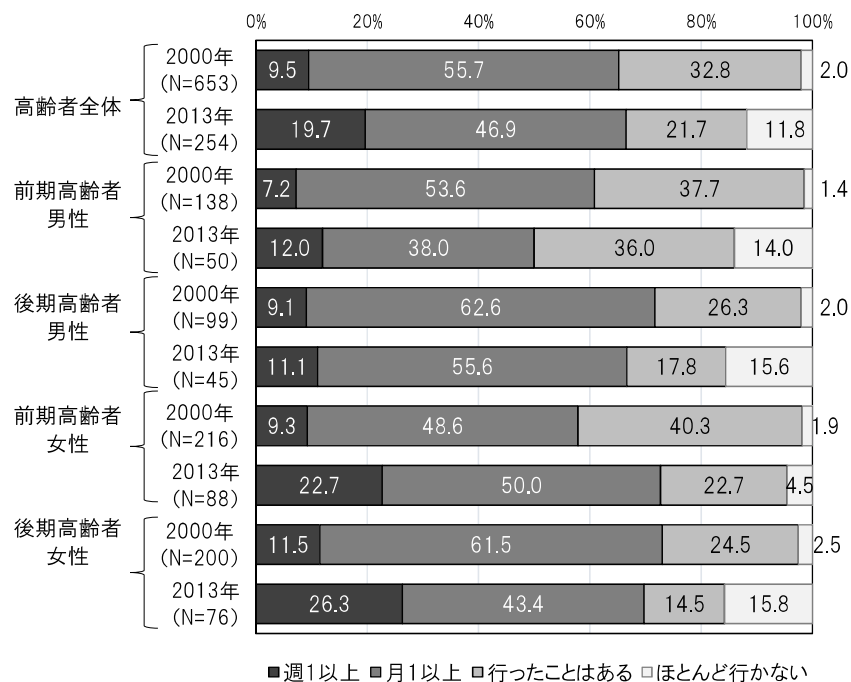


図 4-3-2 性別年代別の通院頻度の変化

身体状態別の通院頻度は図 4-3-3 のとおり、身体状態が「弱い」高齢者は「週 1 以上」が 2000 年 29.2%、2013 年 31.4%と高く、年代による差異はみられない。反対「ほとんど行かない」は 2000 年 1.4%から 2013 年 8.6%と上昇しており、身体状態が弱体化して健康に不安を抱えているにもかかわらず、医療施設を利用できない理由があると予想される。「ほとんど行かない」は健康状態が「良い」高齢者においても 2000 年 3.2%、2013 年 34.1%と大幅に増加している。

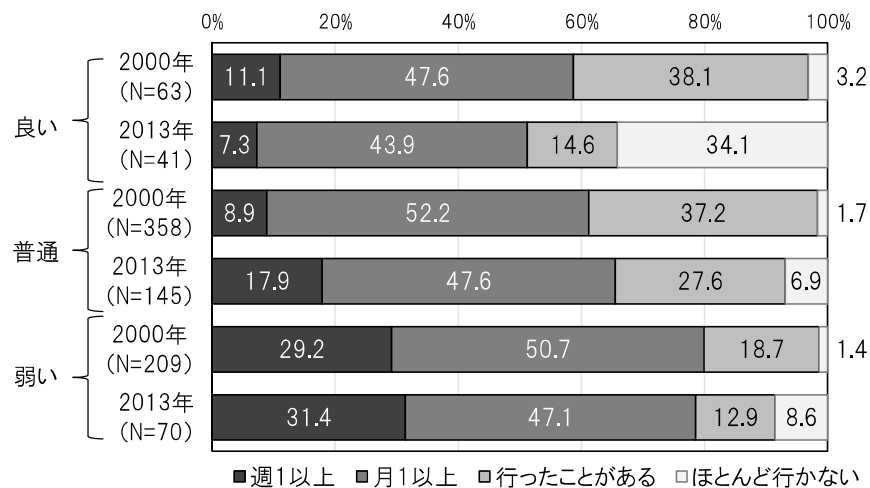


図 4-3-3 身体状態別の通院頻度の変化

家族構成別の通院頻度は図 4-3-4 のとおり、高齢夫婦世帯は「週 1 以上」が 2000 年 8.7%から 2013 年 22.9%と増加しており、片親＋未婚子世帯も「週 1 以上」が 2000 年 8.0%から 2013 年 15.4%と 2 倍の増加がみられる。また単身世帯は「ほとんど行かない」が 2000 年 1.1%から 2013 年 11.6%であり、高齢夫婦世帯も「ほとんど行かない」が 2000 年 1.0%から 2013 年 11.5%と 10 ポイント以上増加している。高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯は同居家族全員が高齢者であり、通院するためにサポートできる家族は近くにいない可能性もあることから、通院のためのサポートの必要性が予想される。

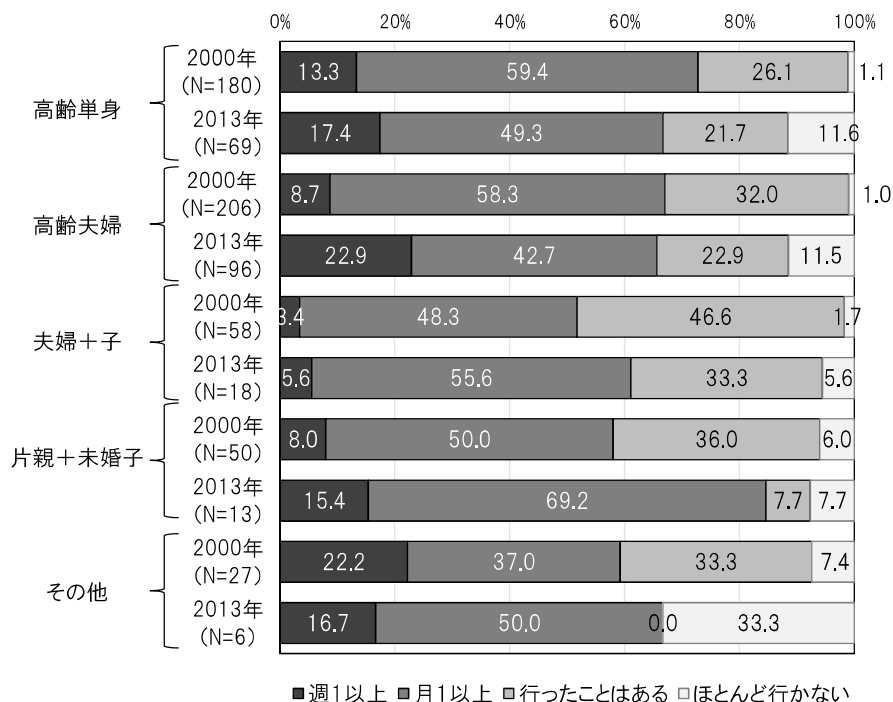


図 4-3-4 家族構成別の通院頻度の変化

(3) 高齢者の通院交通手段の変化

通院のための交通手段⁹をみると、図 4-3-5 のとおり、高齢者全体では徒歩が 2000 年 52.3%、2013 年 59.8%と共に最も高く、バスが 2000 年 31.7%、2013 年 40.2%と続いている。電車は 2000 年 5.2%にとどまっていたものの、2013 年になると 15.9%と約 3 倍に増加しており、副都心線が 2008 年に開通し、東新宿駅が利用できるようになったためと予想される。性別年代別でみると電車は前期高齢者男性において 2000 年 7.7%から 2013 年 19.6%と約 2 倍に、前期高齢者女性においては 2000 年 4.0%から 2013 年 23.0%と 6 倍に増加しており、前期高齢者の増加が著しい。自転車については高齢者全体で 2000 年 5.7%から 2013 年 18.7%と約 3 倍に増加している。性別年代別でみると自転車は前期高齢者男性において 2000 年 13.1%から 2013 年 27.5%と約 2 倍に、後期高齢者男性において 2000 年 5.6%から 2013 年 17.5%と 3 倍に、前期高齢者女性においては 2000 年 5.0%から 2013 年 24.1%と 5 倍に増加し、自転車利用の急増が確認された。

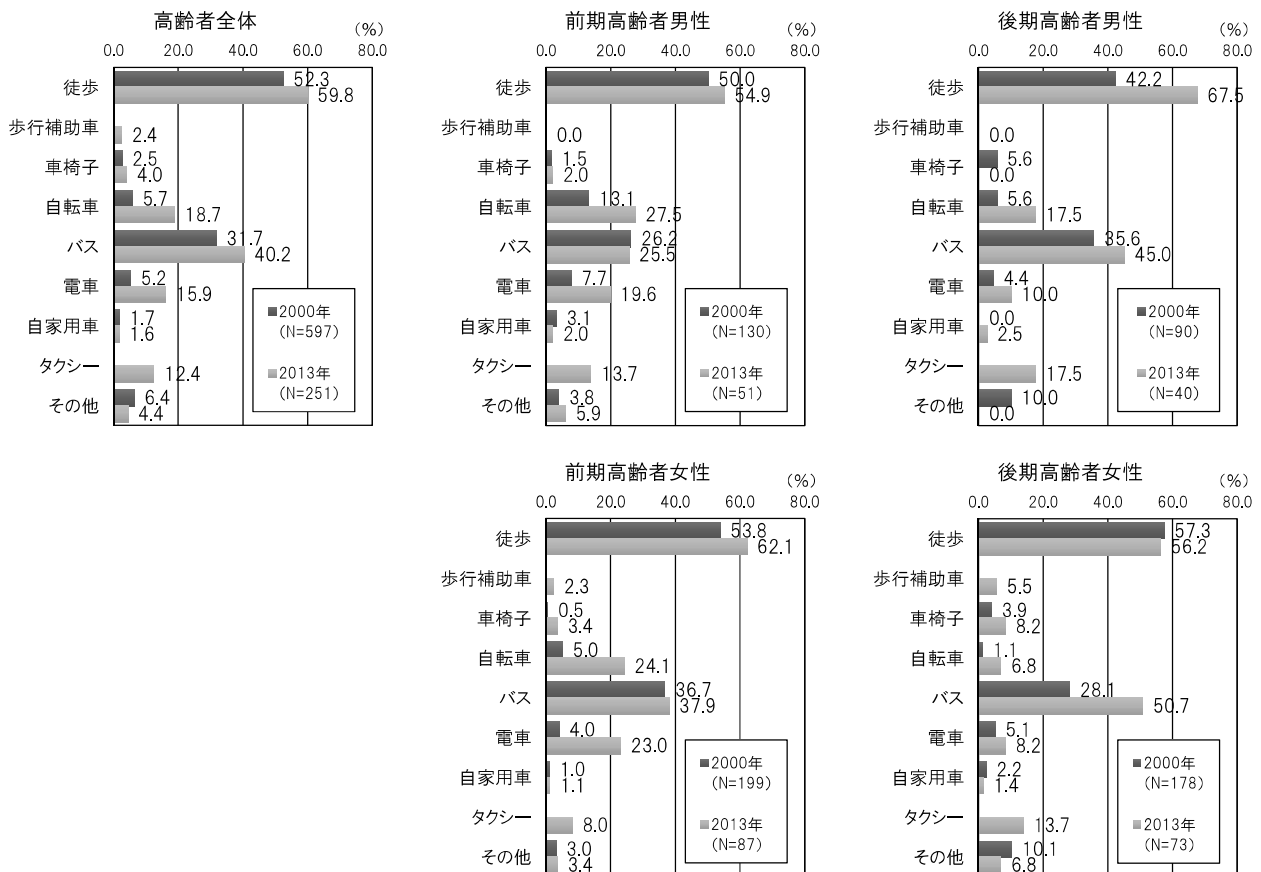


図 4-3-5 性別年代別の通院交通手段の変化

⁹歩行補助車及びタクシーの選択肢は 2013 年のみである。

身体状態別の通院交通手段をみると、図 4-3-6 のとおり、身体状態の良い高齢者は 2000 年及び 2013 年共に徒歩での通院が約 65%と最も多い。経年変化がみられた交通手段は電車、自転車、バスであり、電車は 2000 年 5.2%から 2013 年 36.1%と約 7 倍に、自転車は 2000 年 8.6%から 2013 年 22.2%と 2 倍に、バスは 2000 年 19.0%から 2013 年 33.3%に増加している。電車は新しく副都心線が開通したことから、健康状態の良い高齢者が通院のために利用していると予想される。

身体状態が普通の高齢者も身体状態が良い高齢者と同様、徒歩の利用が 2000 年及び 2013 年共に最も多いが、加えてバスの利用が多い。バスは 2000 年 35.3%から 2013 年 44.8%と約 10 ポイント増加しており、利便性の良いバスは高齢者にとってより、かけがえのない交通手段であるといえる。経年変化のみられた交通手段は自転車及び電車であり、自転車は 2000 年 6.1%から 2013 年 22.1%と約 3 倍強に、電車は 2000 年 5.5%から 2013 年 13.1%と約 2 倍に増加しており、健康状態の普通の高齢者にとっても重要な交通手段といえる。

身体状態の弱い高齢者は良い高齢者及び普通の高齢者に比べ徒歩の利用が少なく、2000 年 36.7%、2013 年 53.7%にとどまっている。経年変化のみられた交通手段は自転車および電車で、電車は 2000 年 6.8%から 2013 年 11.9%に増加し、身体状態の弱い高齢者であっても利用できる距離に電車が開通したことが影響していると考えられる。また自転車は 2000 年 2.7%から 2013 年 10.4%に増加しており、身体状態の良い及び普通の高齢者に比べ、割合は多くないものの自転車での通院の実態が確認できた。身体状態の良い高齢者及び普通の高齢者に経年変化がみられたバスについては、2000 年 35.4%、2013 年 32.8%とほぼ同値であり、身体状態の弱い高齢者にとって変わらず重要な交通手段であり続けていると予想される。またタクシーの利用は 23.9%とバスに続いて高く、身体状態に問題のない高齢者に比べて多くの高齢者が通院に利用していると考えられる。

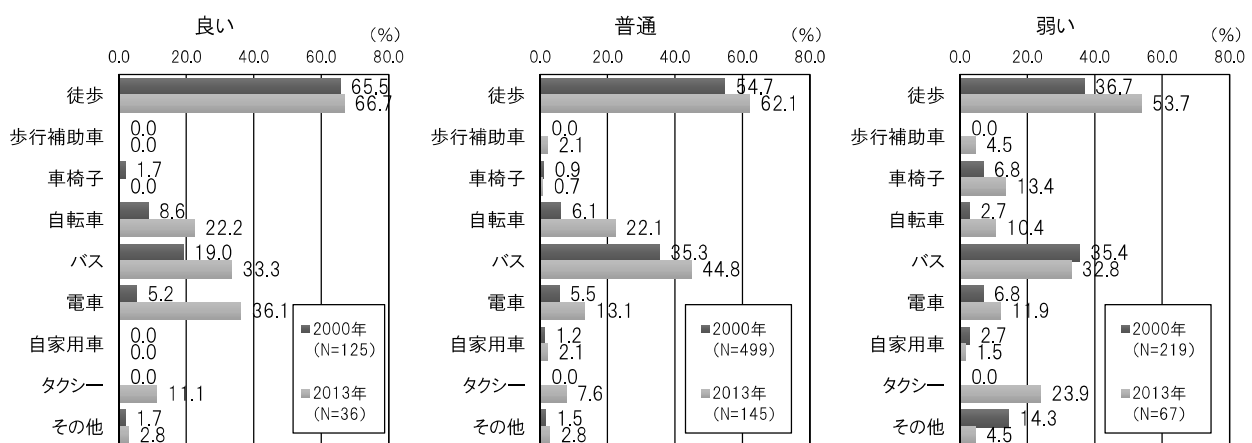


図 4-3-6 身体状態別の通院交通手段の変化

家族構成別の通院交通手段をみると、図4-3-7のとおり、高齢単身世帯は徒歩、バスの利用が多く、徒歩は2000年48.5%から2013年61.2%に、バスは2000年40.0%から2013年55.2%に増加している。バスの利用は高齢夫婦世帯等の他の世帯よりも利用が多く、通院のための付き添いが得られにくい単身高齢者にとって、安心できる交通手段と考えられる。経年変化がみられた交通手段は自転車及び電車で、自転車は2000年3.0%から2013年14.9%と5倍に、電車は2000年5.5%から2013年17.9%と約3倍に増加している。高齢単身世帯は電車での増加率が高齢夫婦世帯よりも高く、高齢単身世帯にとって電車はバス同様、通院にとって安心できる交通手段と考えられる。

高齢夫婦世帯については、徒歩が2000年49.7%、2013年58.9%と多く、徒歩の割合も経年により増加している。同様に経年により増加している交通手段は自転車及び電車であり、自転車は2000年6.0%から2013年24.2%と4倍に、電車は2000年8.2%から2013年14.7%と2倍弱に増加している。反対にバスは2000年32.8%から2013年27.4%とやや減少傾向にあり、バスの利用から自転車や電車の利用に移行していると推察される。

片親＋未婚子世帯はバスの利用が2000年24.4%から2013年14.3%と減少し、電車が2000年4.9%から2013年35.7%と約7倍に増加しており、バスに代わり電車が主要な交通手段となっていると考えられる。

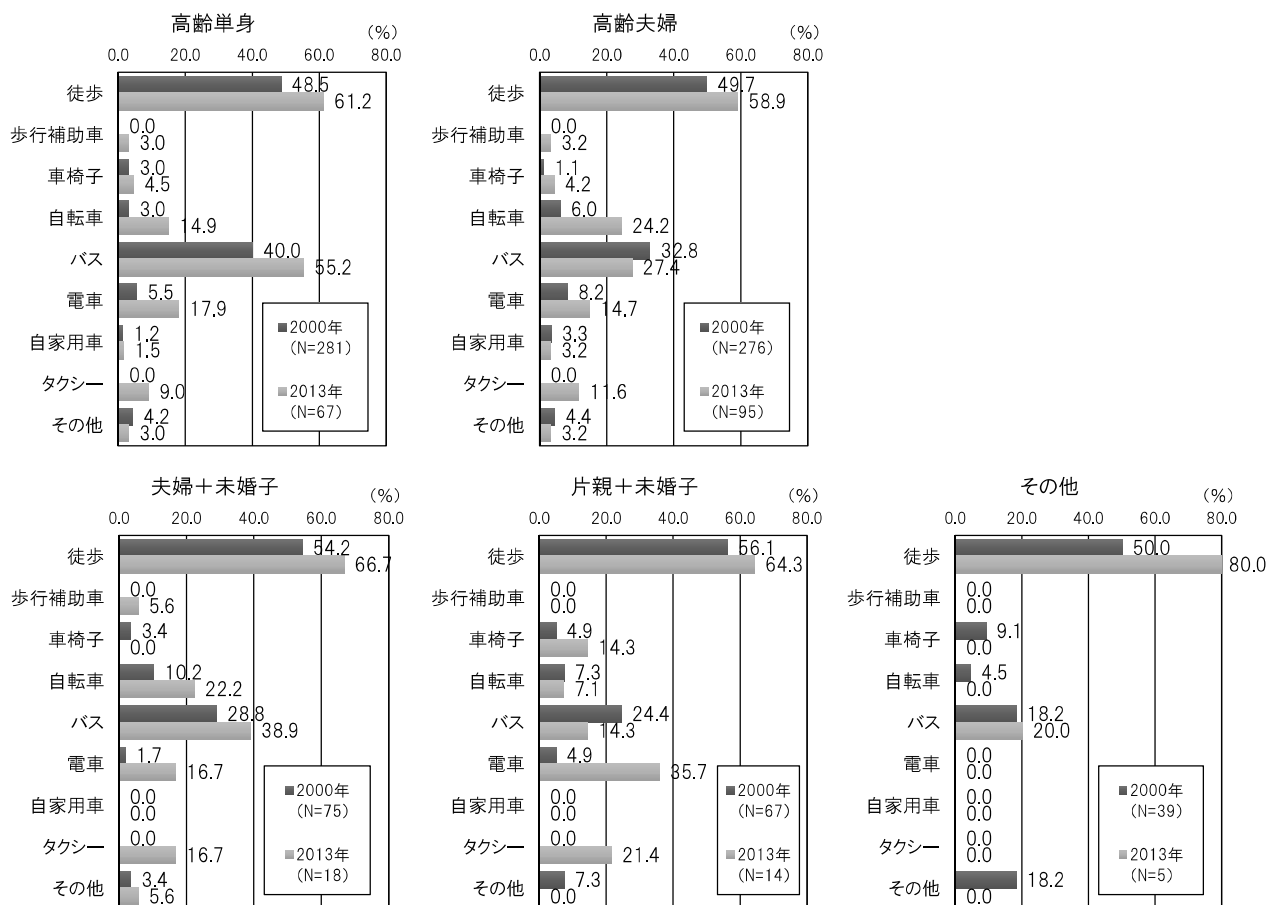


図4-3-7 家族構成別の通院交通手段の変化

(4) 通院場所の実態

高齢者の通院交通手段は電車の新路線開通等により電車の利用が増加する等の変化がみられたことから、2013年及び2014年調査において、通院場所の把握を試みた。

高齢者全体では図4-3-8のとおり、戸山ハイツとその周辺地域である戸山1～3丁目、大久保1～3丁目、その他の新宿区18.4%、河田町8.7%が続いた。高齢者の多くは戸山ハイツ（戸山2丁目）の周辺エリアの通院が多いが、続いて多い大久保1～3丁目は戸山ハイツの西側エリアであり、大久保エリアには医院・診療所が計13施設と多くの施設があることから高齢者の利用が多いと考えられる。その他の新宿区は18.4%にのぼり、通院交通手段として電車やバスの利便性も高いことから、多くあげられたと考えられる。続く河田町は一つの総合病院及び3つの医院・診療所があり、多くの高齢者が通院していると考えられる。

またその他の通院エリアとして、百人町5名、西新宿2名、富久町2名等があげられ、新宿区周辺の23区以外の区にも通院していることが明らかとなった。

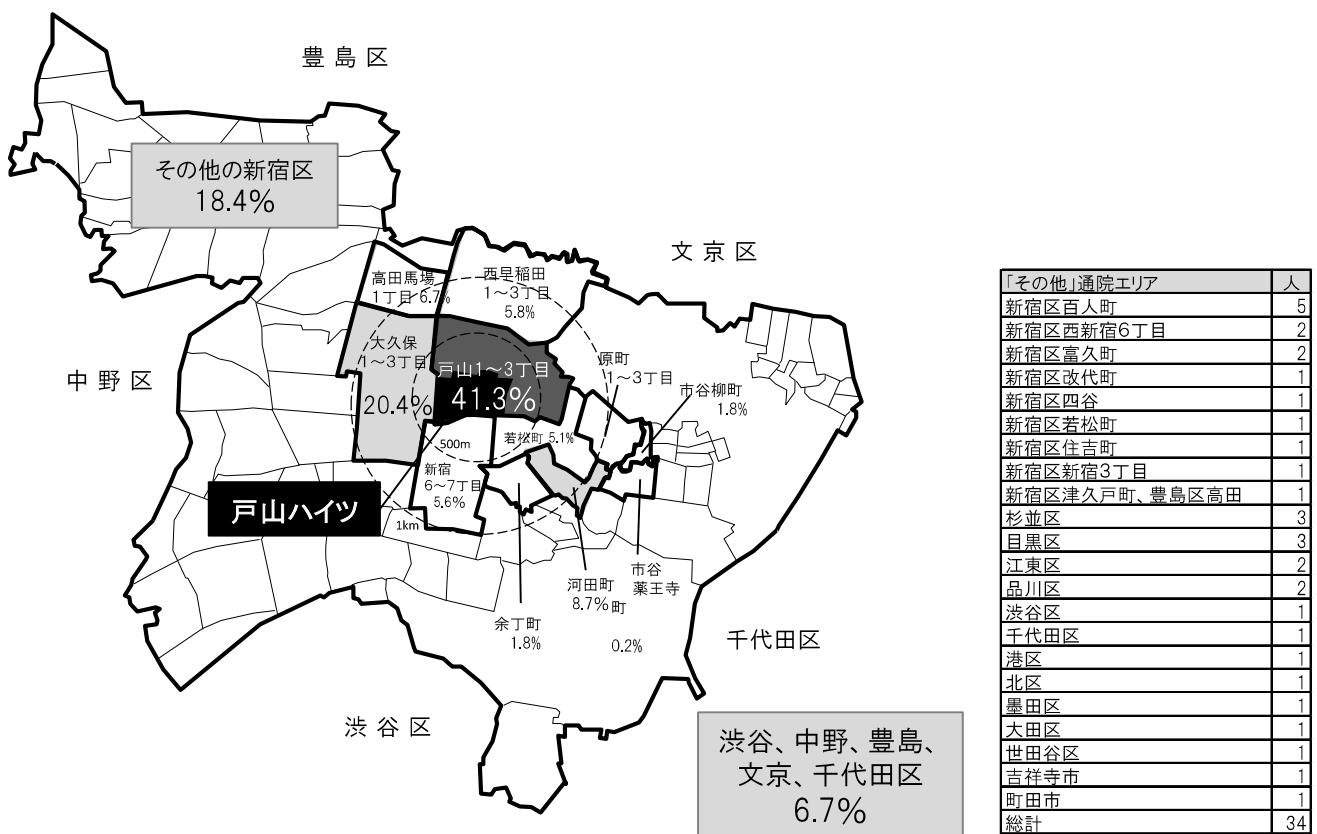


図4-3-8 高齢者全体の通院場所

性別年代別でみると図 4-3-9 のとおり、戸山 1～3 丁目は男性女性共に前期高齢者より後期高齢者が多く、年齢が高いほど近いエリアへ通院すると考えられる。戸山 1～3 丁目以外のエリアは性別及び年代の大きな差異は確認されないことから、ある程度離れた場所の医療施設へは年代性別にかかわらず、疾患がある場合に通院すると推測される。

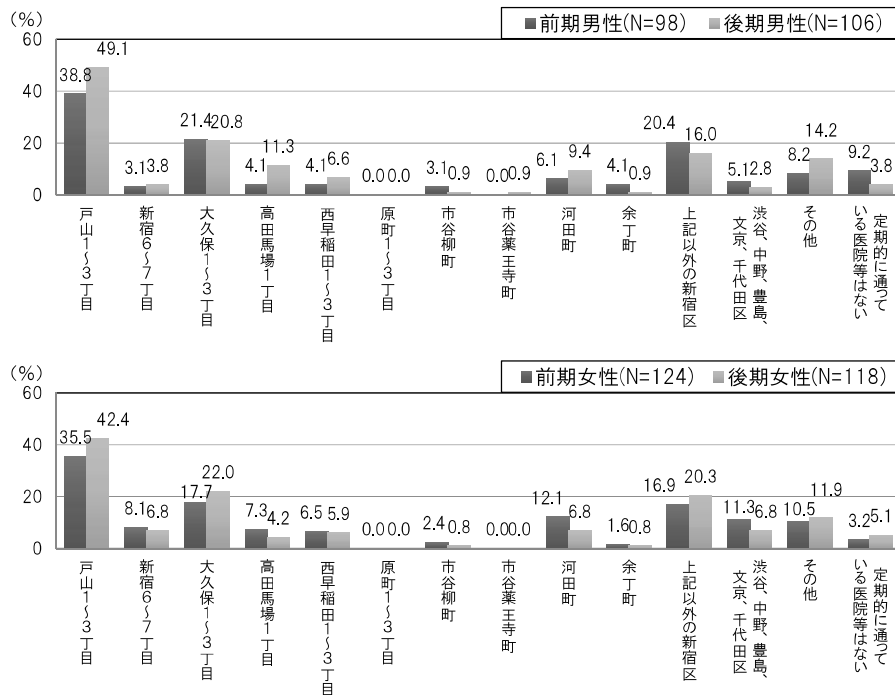


図 4-3-9 性別年代別の通院場所

居住エリア別の通院場所をみると、図 4-3-10 のとおり、戸山 1～3 丁目は最も高いがエリア別の差異はみられず、大久保 1～3 丁目は南地区 15.7%、北地区 26.4%と約 10 ポイントの差がみられた。北地区は戸山ハイツの北西部に位置していることから、戸山ハイツの西側に隣接している大久保 1～3 丁目の割合が高まったと予想される。その他のエリアについては居住エリア別の差異は確認されなかったことから、隣接エリアのみが居住エリアとの関連性があると考えられる。

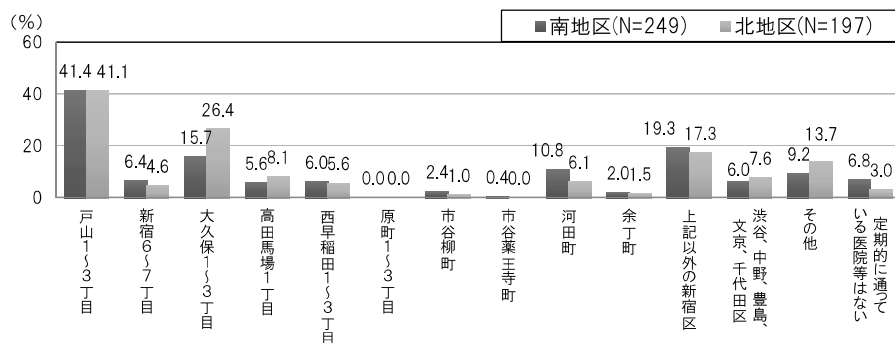


図 4-3-10 居住地区別の通院場所の実態

4-3-2. 地域施設の経年変化からみた高齢者の外出行動特性変化

(1) 地域施設の実態及び変化

戸山ハイツより 1.5km 圏内に位置する地域施設は図 4-3-11 のとおり、2000 年から 2013 年にかけて施設数が増加している。戸山ハイツの北側に区立元気館が 2005 年に、南側にはここ・から広場が 2011 年に開設された。元気館は、「区民の健康づくりの実践を促すことにより、区民の健康の保持及び増進を図るとともに、地域における健康づくりの自主活動を支援する」¹⁰ことを目的に開設され、トレーニングや健康体操等のプログラム等に参加することができる施設である。ここ・から広場は中学校跡地に建設された複合施設で屋外の多目的運動場及びシルバー人材センター、子ども向け施設等から構成され、多目的運動場は平日に地域に開放され、誰もが自由に利用できる施設である。更に 2013 年には戸山ハイツの北西に位置する中学校跡地に中央図書館が移転された。

戸山ハイツ内に位置するシニア活動館及び若松町高齢者総合相談センターは 2013 年に高齢者施設であった「ことぶき館」に代わり、開設された。ことぶき館では団体利用可能な和室等や浴場が設置されていたものの、シニア活動館は団体利用可能な和室等の他、パソコン相談や映画鑑賞等のプログラムが定期的に行われている。若松町高齢者総合相談センターは地域包括支援センターも兼ねており、社会福祉士、保健師、主任ケアマネジャー等の資格を持つ区役所職員が高齢者を支援している。

この他に戸山ハイツ北西に 2 つのスポーツセンター、戸山ハイツ内の図書館及び生涯学習館は 2000 年より以前より開設されている。生涯学習館では団体利用可能な和室等が複数あり、趣味サークル等で利用できる施設である。

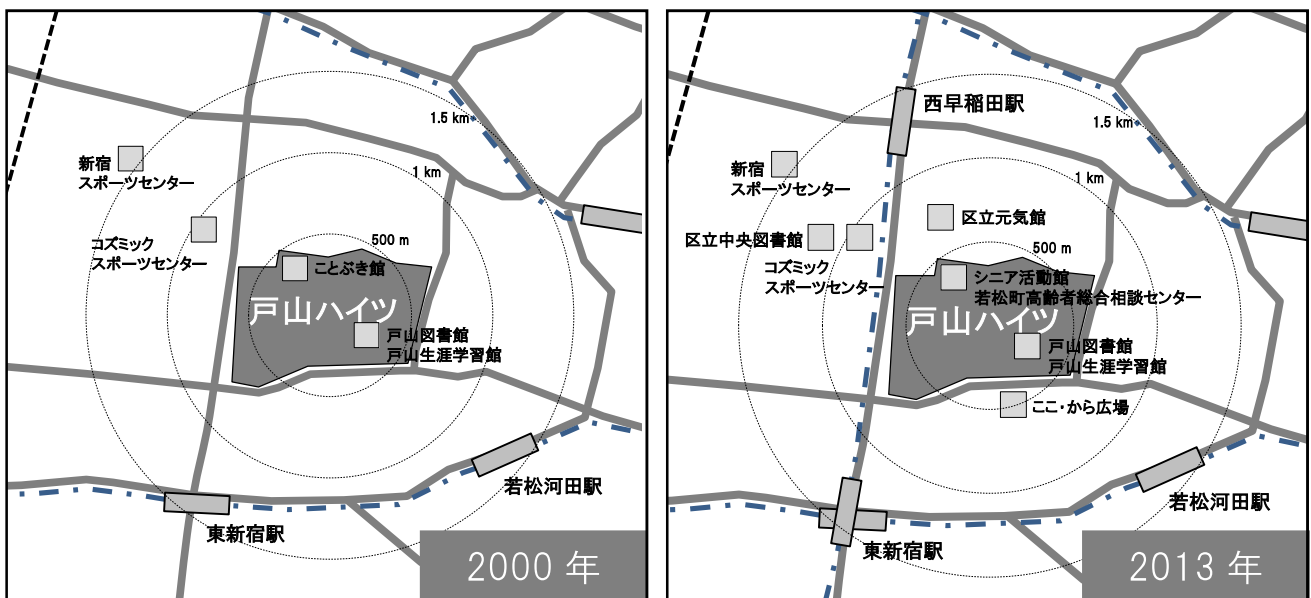


図 4-3-11 戸山ハイツ内及び周辺地域における地域施設の変化

¹⁰新宿区立元気館条例より引用

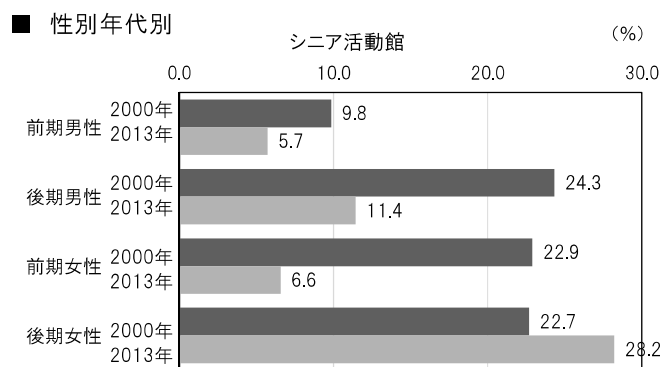
(2) 高齢者の地域施設利用の変化

① シニア活動館(旧ことぶき館)

高齢者施設であるシニア活動館の利用変化は図 4-3-12 のとおり、性別年代別では後期高齢者女性の利用が最も多く、2000 年 22.7%から 2013 年 28.2%と増加しているものの、男性及び前期高齢者女性の利用は減少しており、シニア活動館は後期高齢者女性の利用が多いといえる。

家族構成別では、その他世帯の利用が 2000 年 28.0%と最も多かったが、2013 年は 3.5%に減少しており、高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯は 10～15%と大きな変化はみられなかった。

入居年代別では、1991 年以降入居の高齢者は 2000 年 16.2%から 2013 年 5.9%と 10 ポイント減少しており、1948～1968 年入居の高齢者も 2000 年 20.5%から 2013 年 15.8%と微減している。反対に 1969～1990 年入居の高齢者は 2000 年 5.3%から 2013 年 11.6%と約 2 倍に増加しており、参加者の移り変わりが推察される。



シニア活動館の外観

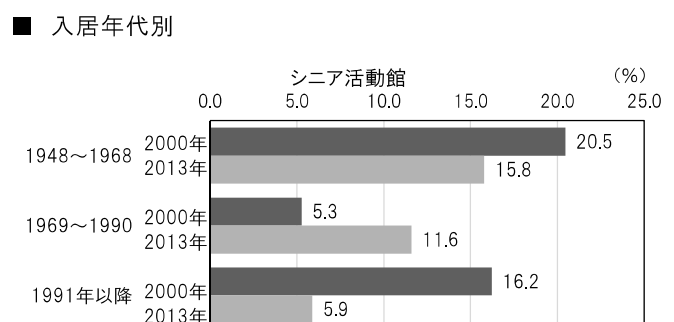
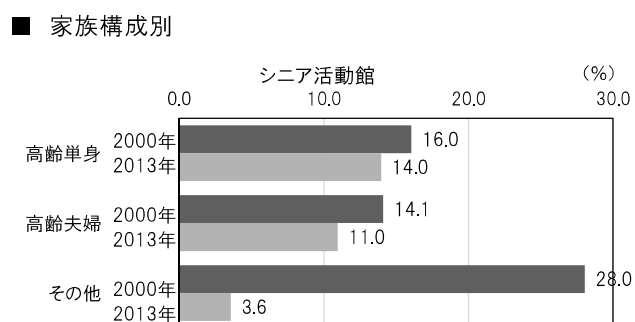


図 4-3-12 シニア活動館利用の変化

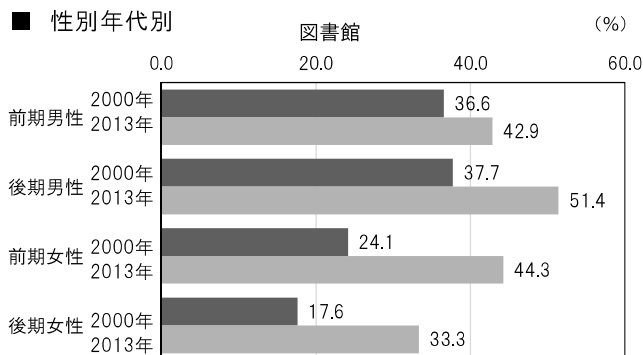
② 図書館

図書館の利用変化は図 4-3-13 のとおり、性別年代別では後期高齢者男性が 2000 年 37.7% から 2013 年 51.4% に増加し、最も利用が多い。前期高齢者女性は 2000 年 24.1% から 2013 年 44.3% と 2 倍弱に増加している。また後期高齢者女性も 2000 年 17.5% から 2013 年 33.3% と 2 倍の増加で、2000 年から 2013 年にかけて女性の利用増加率が著しい。

家族構成別では、高齢単身世帯の利用が 2000 年より多く、2000 年 36.1% から 2013 年 44.2% とさらに増加している。高齢夫婦世帯は 2000 年 16.0% から 2013 年 42.5% と 3 倍弱に増加し、多くの人に利用されていると予想される。

入居年代別では、1948～1967 年入居の高齢者は 2000 年 28.3% から 2013 年 42.1% と 10 ポイント以上増加し、同様に 1991 年以降入居の高齢者も 2000 年 27.7% から 2013 年 41.2% と 10 ポイント以上増加している。反対に 1969～1990 年入居の高齢者は 2000 年 43.8% から 2013 年 39.1% と大きな変化はみられなかった。

図書館については自由記述において図 4-3-14 のとおり、一番よく利用する、拠り所になっている、毎日でも行きたいという記述が多くみられた。一方で図書館が建物の二階にあることから、二階に続くスロープの上り下りが苦痛になってきた、エレベーターが必要という意見や図書館内がいつも満席、足の悪い者には椅子が低く座りづらいという意見が挙げられている。



図書館入口(左側には 2 階へ続くスロープ)

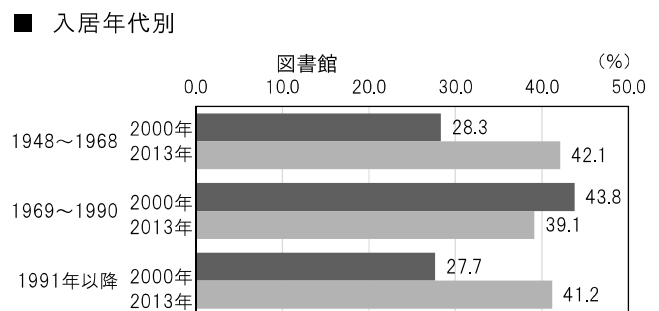
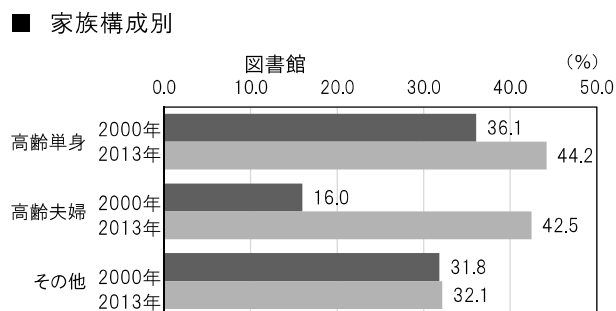


図 4-3-13 図書館利用の変化

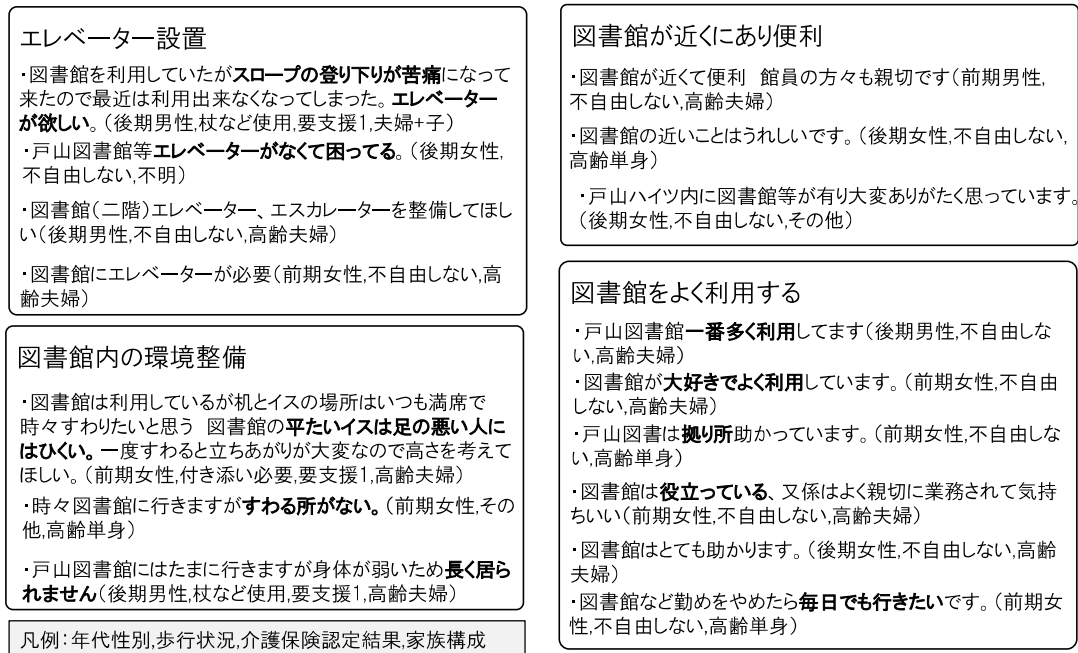
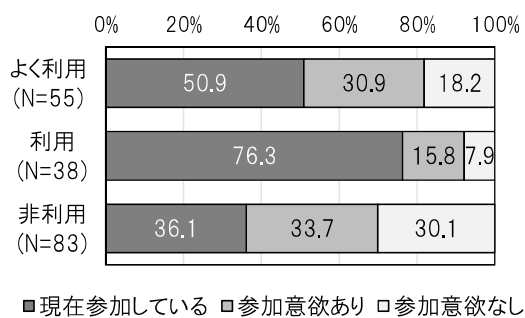
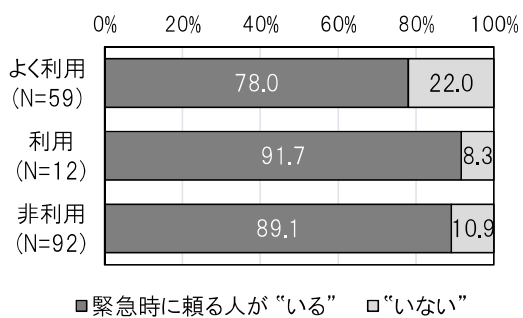


図 4-3-14 図書館利用に関する自由記述

図 4-3-15 図書館利用頻度別の
サークル活動参加状況図 4-3-16 図書館利用頻度別の
緊急時に頼る人の有無

図書館利用者の近隣交流状況について、高齢者クラブや趣味サークル、学習会等のセミナー、スポーツ・運動サークルのいずれかの参加状況との関連性をみると図 4-3-15 のとおり、図書館をよく利用する者はサークル活動に参加しているが 50.9%と、図書館利用者 76.3%と比較すると 20%以上少なく、サークル活動への参加意欲なしもよく利用する者 18.2%に対し、図書館を利用する者 7.9%と、図書館をよく利用する高齢者はサークル活動に積極的ではないことが確認された。

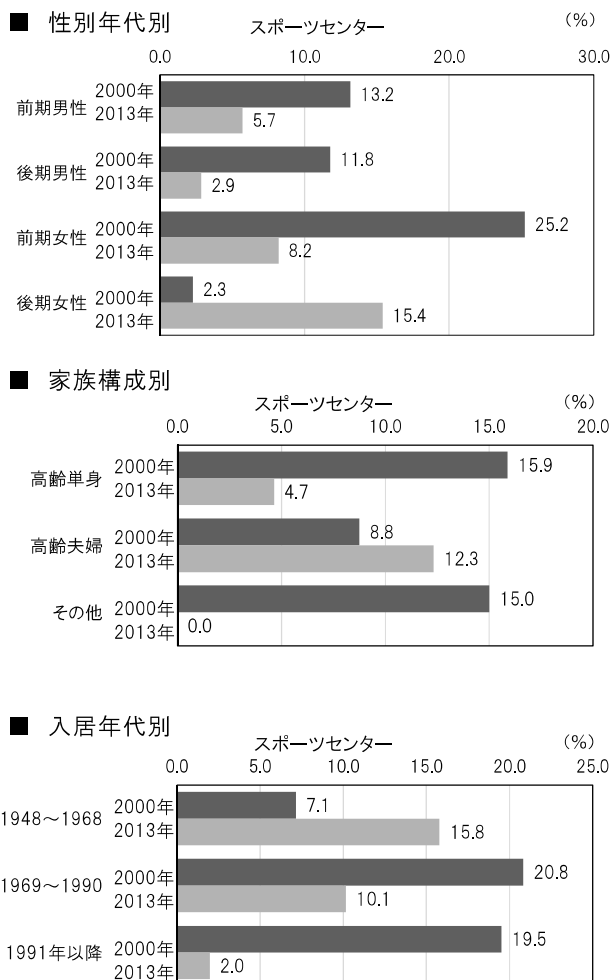
さらに、緊急時の近隣交流状況については図 4-3-16 のとおり、図書館をよく利用する者は緊急時に頼る人がいる割合が 78.0%と、利用する者 91.7%、非利用者 89.1%より低く、緊急時に頼る人がいない割合が高いといえる。

③ スポーツセンター

スポーツセンターの利用変化は図 4-3-17 のとおり、性別年代別では前期高齢者女性が 2000 年 25.2%から 2013 年 6.2%と、大幅に減少しており、男性も減少が目立っている。反対に後期高齢者女性は 2000 年 2.3%から 2013 年 15.4%と 10 ポイント以上増加している。

家族構成別では、高齢単身世帯は 2000 年 15.9%から 2013 年 4.7%、その他世帯も 2000 年 15.0%から 2013 年 0%と大幅に減少しているが、反対に高齢夫婦世帯は 2000 年 8.8%から 12.3%に微増している。

入居年代別では、1948～1967 年入居の高齢者は 2000 年 7.1%から 2013 年 15.8%と約 2 倍に増加しているが、1969～1990 年入居の高齢者は 2000 年 20.8%から 2013 年 10.1%と半数となり、1991 年以降入居の高齢者は 2000 年 19.5%から 2013 年 2.0%と大幅に減少している。



新宿コスミックセンター



新宿区立スポーツセンター

図 4-3-17 スポーツセンター利用の変化

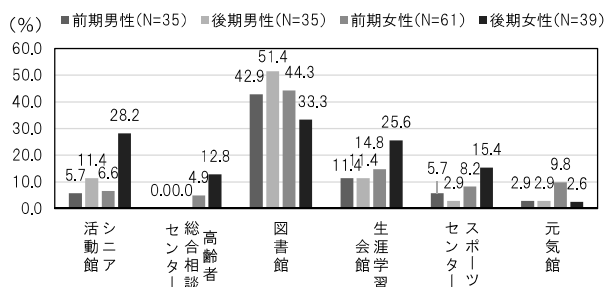
(3) 高齢者の地域施設利用の実態

2000 年から 2013 年の間に新しく施設が開設され、その利用実態を比較してみると、図 4-3-18 のとおり、性別年代別では後期高齢者女性が生涯学習会館及び高齢者総合相談センターの利用が 25.6%、12.8%と多く、後期高齢者女性はシニア活動館の利用も多いことから同じ建物内に位置する高齢者総合相談センターを利用しやすいと予想される。前期高齢者女性は元気館の利用が男性や後期高齢者女性に比べて多く、健康増進を目的としたプログラムが実施されているため、利用が多いと考えられる。

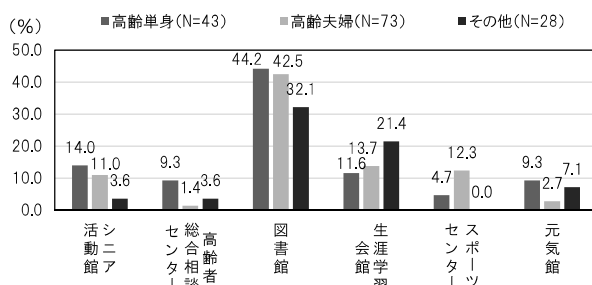
家族構成別では、高齢単身世帯は高齢者総合相談センターの利用が 9.3%と他の世帯より多く、同居家族がいらないため、困ったことを相談するために特に多く利用されていると予想される。その他の世帯は生涯学習会館が 21.4%と多く、趣味サークルに入り活動していると考えられる。

入居年代別では、生涯学習会館は 1948～1968 年入居の高齢者が 26.3%、1969～1990 年入居の高齢者が 17.4%、1991 年以降入居の高齢者 7.8%と、長期居住の高齢者ほど利用が多い。高齢者総合相談センター及び元気館は 1969～1990 年入居の高齢者がそれぞれ 7.2%と最も多い。

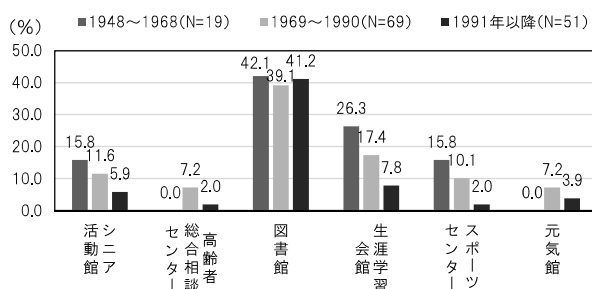
■ 性別年代別



■ 家族構成別



■ 入居年代別



図書館利用の様子



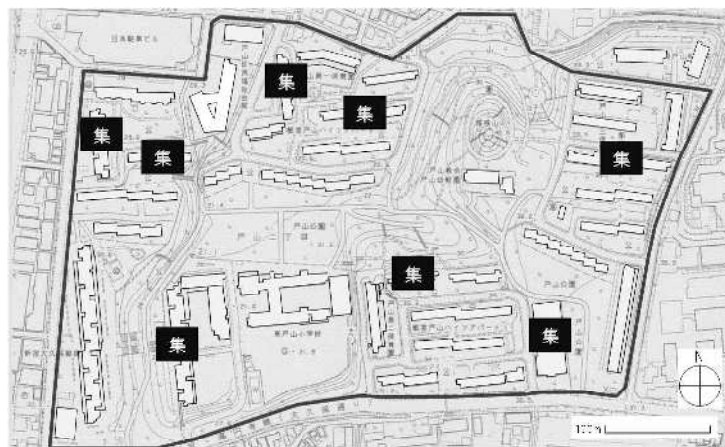
元気館 入口

図 4-3-18 2013 年における高齢者属性別の地域施設利用実態

(4) 高齢者の地域施設に対する希望

高齢者の地域施設に対する要望は図 4-3-19 のとおり、「気楽に集まれる場所が欲しい」、「高齢者用施設や医療施設がハイツ内に欲しい」と、現在、戸山ハイツ内には現存しない業種の施設への要望が挙げられた。また、戸山ハイツ内に 8 か所設けられている集会所については、サークル活動で利用でき、生活が楽しい、寂しくないところが良いと評価する高齢者がいる一方、現在の集会所は使い勝手がよくなく、自由に利用できる集会所が欲しいという要望も挙げられた。

■戸山ハイツ内の集会所の配置



気軽に集まれる場所が欲しい

- ・気楽にお茶したり話をしたりする所が少ない(後期女性,不自由しない,高齢夫婦)
- ・年寄りが話が出る場所が近くに沢山ほしい(後期女性,不自由しない,要支援1,高齢夫婦)
- ・北地区は四方坂道ですので、近くに集う処があったら良いなと感じます。(後期女性,不明,杖など使用,高齢単身)
- ・18号棟は1Fが保育園があります関係と思いますが世帯数からいっても集合場がほしいです。(後期男性,不自由しない,高齢単身)

高齢者用施設・医療施設があると良い

- ・戸山ハイツ内に老人ホームがあると嬉しいです(後期女性,不自由しない,不明)
- ・戸山ハイツ内は使いよい高齢者向施設はあまりありません。(後期女性,不自由しない,高齢夫婦)
- ・号棟内に病院もあるとよいですね(後期男性,不自由しない,高齢夫婦)

集会所があつて良かった

- ・戸山ハイツ内に集会所が有り大変ありがたく思っています。(後期女性,不自由しない,その他)
- ・集会所があるのでほんとうに楽しいです。そしてさびしくないいいところです(後期女性,車椅子使用,不明)
- ・集会所もあり、いい生活環境だと思います。(前期男性,不自由しない,高齢夫婦)
- ・集会所を借用して水墨画を月2回利用(前期女性,不自由しない,高齢夫婦)

利用しやすい集会所が欲しい

- ・自由に利用できる集会所がほしい(前期男性,不自由しない,夫婦+子)
- ・集会所はあまり使い勝手が良いとは思えない。(前期女性,不自由しない,高齢単身)

凡例: 年代性別, 歩行状況, 介護保険認定結果, 家族構成

図 4-3-19 集会所の位置及び高齢者の地域施設に対する要望

4-3-3. 高齢者の自治会活動の変化

(1) 自治会活動の実態

自治会の参加状況を図 4-3-20 に示す。性別年代別では後期高齢者男性の「参加」が 2000 年 34.1% から 2013 年 28.6%、前期高齢者女性も「参加」が 2000 年 37.4% から 2013 年 32.1% とやや減少の傾向にある。反対に「意欲あり」はそれぞれ後期高齢者男性で 2000 年 30.2% から 2013 年 47.6%、前期高齢者女性で 2000 年 39.5% から 2013 年 63.1% と増加していることから、後期高齢者男性及び前期高齢者女性への負担のない自治会参加の手法を検討する必要があると考えられる。

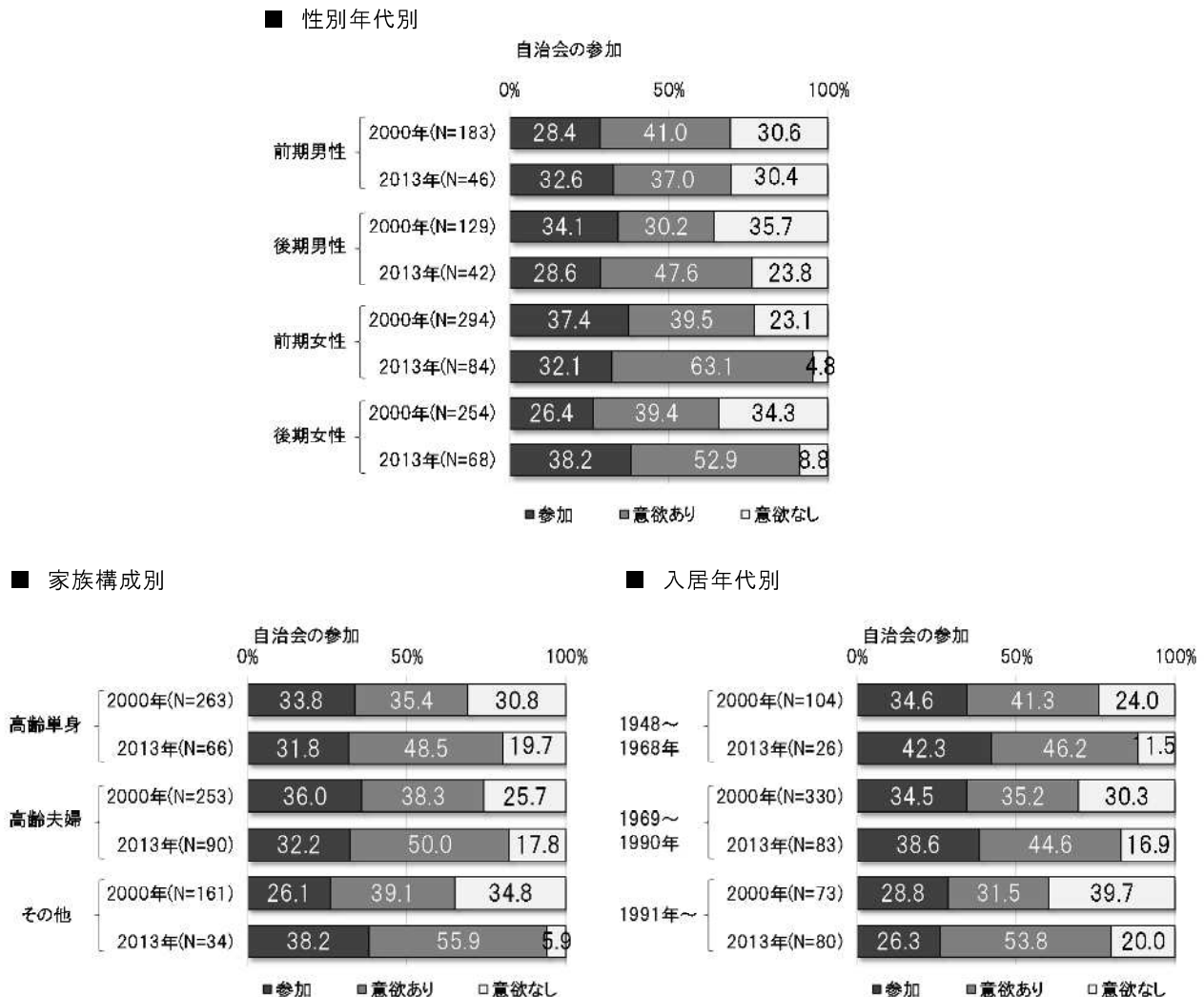


図 4-3-20 自治会活動の変化

家族構成別では「参加」が高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯に大きな差異はみられないものの、その他世帯は2000年26.1%から2013年38.2%と約10ポイントの増加が確認された。その他世帯は主に夫婦＋未婚子の世帯及び片親＋未婚子の世帯が占めており、高齢者の子の存在が参加率を高めていると予想される。

入居年別では1948～1968年の平屋住宅期に入居した高齢者ほど「参加」が多く、2000年34.6%から2013年42.3%と増加し、自治会への意識が高まっていると考えられる。1969～1990年入居の高齢者は「参加」が2000年34.5%から2013年32.1%と大きな変化はないものの、「意欲あり」は2000年35.2%から2013年44.6%と約10ポイント増加していることから、負担のない参加の手法が求められると考えられる。1991年以降入居の高齢者は「参加」が2000年28.8%から2013年26.3%と大きな差はみられないものの、「意欲あり」が2000年31.5%から2013年53.8%に増加していることから1969～1990年入居の高齢者同様に、新しく入居した者が参加しやすいプログラムや場が必要と考えられる。

(2) 自治会活動における清掃当番の参加変化

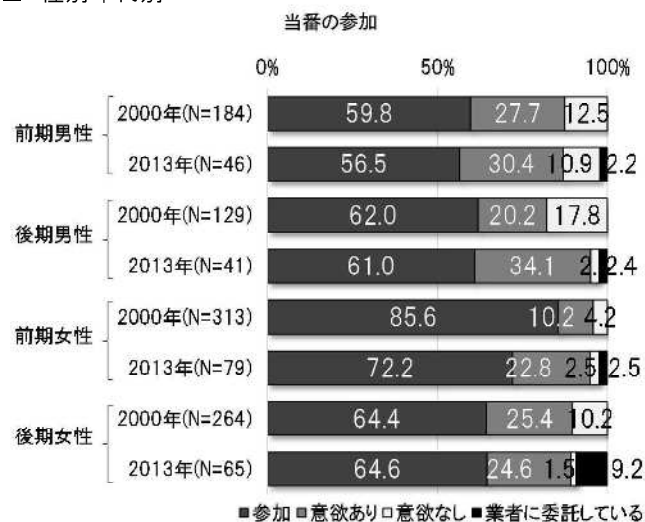
自治会活動における清掃当番の参加状況は図4-3-21のとおり、男性及び後期高齢者女性は「参加」に大きな変化はみられず約6割である一方、前期高齢者女性は2000年85.6%から2013年72.2%と10ポイント以上減少し、反対に「意欲あり」は2000年10.2%から2013年22.8%と10ポイント以上、上昇している。2013年には2000年にはなかった清掃の業者委託が実施されているため、参加の意欲はあるが現在は参加していない高齢者が増加していると考えられる。

家族構成別では、単身高齢世帯は2000年77.5%から2013年63.6%と15ポイント減少しており、同じく高齢夫婦世帯も2000年73.2%から2013年63.8%と10ポイント減少している。反対にその他の世帯は2000年65.1%から2013年74.0%と10ポイント以上、上昇しており、子の存在が参加に影響していると考えられる。高齢世帯への清掃当番の有償免除制度¹¹⁾が実施されていることから高齢者のみの世帯においては参加意欲があってもこの制度を利用して参加していない高齢者世帯も多いと推察される。

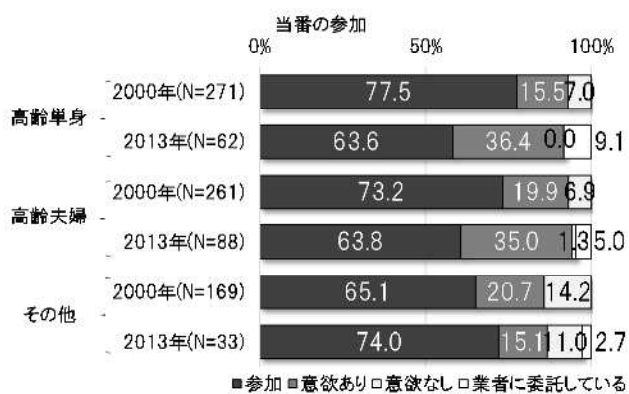
入居年別では1948～1968年入居の高齢者は2000年74.8%から2013年63.6%と10ポイント減少しており、1969～1990年入居の高齢者も2000年69.0%から2013年63.8%とやや減少傾向である。反対に1991年以降入居の高齢者は2000年70.3%から2013年74.0%と微増である。

¹¹自治会へのヒアリングによる

■ 性別年代別



■ 家族構成別



■ 入居年代別

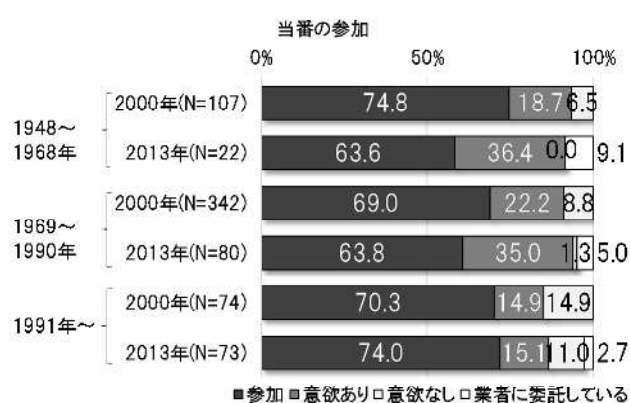


図 4-3-21 自治会活動における清掃当番の変化

(3) 自治会活動におけるイベントの参加状況

① 盆踊り大会や餅つき大会、日帰りバス旅行

2013年調査では自治会活動における各イベントの参加状況を把握した。任意参加のイベントである盆踊り大会、餅つき大会、日帰りバス旅行等の参加状況は図4-3-22のとおり性別年代では、男性より女性、前期高齢者より後期高齢者の参加が多い。「意欲あり」は前期高齢者女性が57.3%と最も高く、今後の参加のためのプログラム検討が必要といえる。

家族構成別では、「参加」は単身世帯23.1%、高齢夫婦世帯27.1%に対し、その他世帯34.4%と、家族のいる世帯の参加割合が高い。

入居年代別では「参加」は1969～1990年入居の高齢者が34.6%と最も高く、1991年以降入居の高齢者が19.2%と最も低い。「意欲あり」は1991年以降入居の高齢者が44.9%と最も高いことから、新しく入居した高齢者が参加しやすいようなプログラムづくりや場が必要であるといえる。

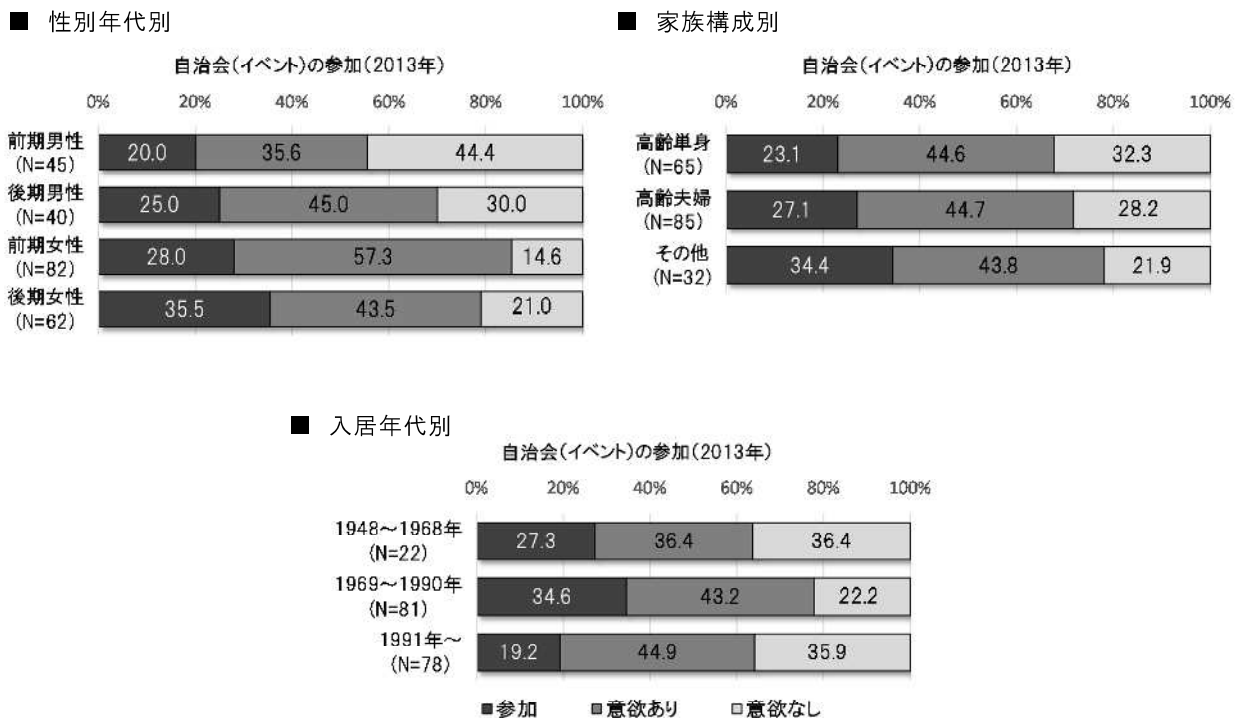


図 4-3-22 自治会活動におけるイベント活動参加の変化

② 防災訓練

年1回実施されている防災訓練の参加状況は、図4-3-23のとおり、性別年代別では後期高齢者女性が「参加」31.3%と最も高く、「意欲あり」も60.9%と最も防災訓練に対する意識が高いといえる。前期高齢者男性は「参加」30.2%と後期高齢者女性に続いて高いものの、「意欲なし」は32.6%と、参加意識が二極化していると推察される。

家族構成別では、「参加」は高齢単身世帯25.8%、高齢夫婦世帯30.2%、その他世帯24.2%と大きな差はみられないものの、「意欲あり」はその他世帯69.7%と高齢単身世帯53.2%、高齢夫婦世帯52.3%に比べ突出しており、その他世帯が参加できるよう実施日程等の検討が求められるといえる。

入居年代別では、「参加」は1948～1968年入居の高齢者32.0%、1969～1990年入居の高齢者32.5%である一方で、1991年以降入居の高齢者が22.4%と低い。「意欲あり」は1991年以降入居の高齢者が57.9%と1948～1968年入居の高齢者に続いて高いことから、意欲のある者が参加できるよう要望等のヒアリングの実施が必要と考えられる。

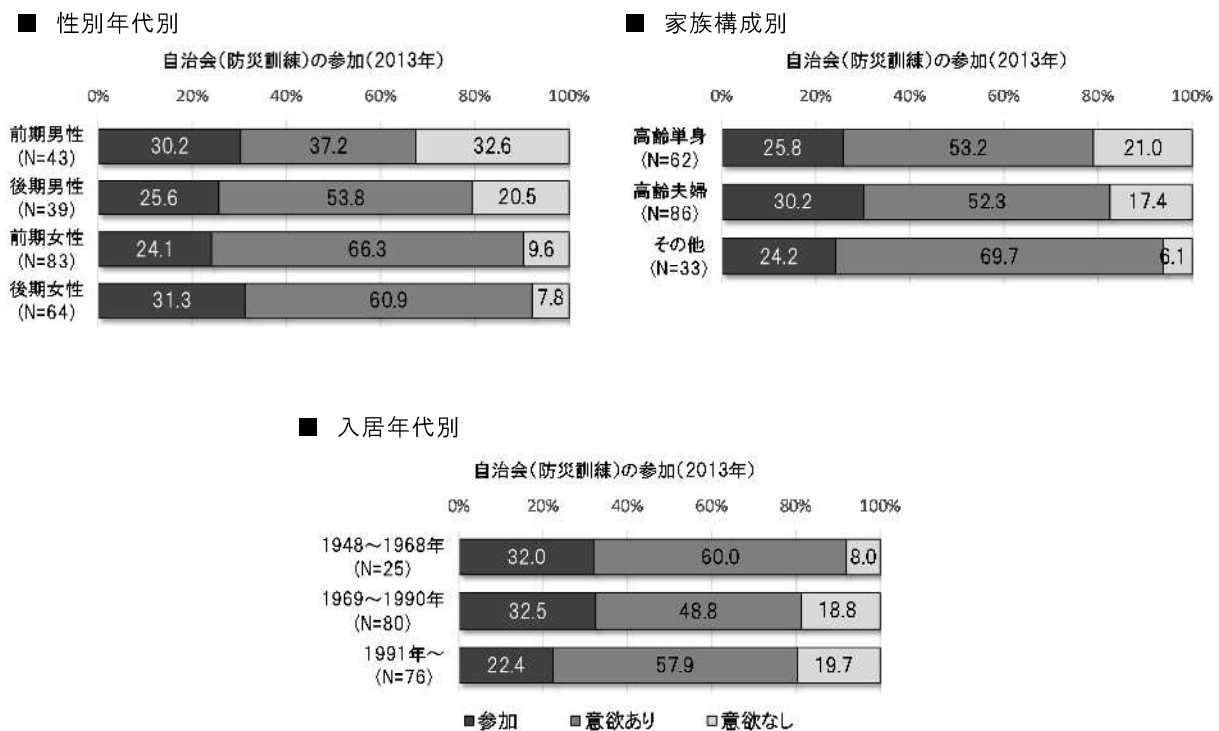


図4-3-23 自治会活動における防災訓練参加の変化

(4) 自治会活動に対する評価及び要望

自治会活動に対する満足度は2013年調査において把握した。図4-3-24のとおり全体的に「どちらでもない」と評価する高齢者が多いものの、「不満」と評価する高齢者は少数で、「満足」の傾向が強いといえる。

性別年代別では後期高齢者女性の「満足」が50.0%にのぼり、後期高齢者男性も「満足」が36.7%と前期高齢者よりそれぞれ満足している高齢者が多い。家族構成別では「とても満足」及び「満足」の合計が単身世帯は29.3%に対し、高齢夫婦世帯41.7%、その他世帯40.0%と家族のいる世帯の方が満足している高齢者が多いといえる。入居年代別では「とても満足」及び「満足」の合計が1948～1968年入居の高齢者は26.4%に対し、1969～1990年入居の高齢者37.9%、1991年以降入居の高齢者37.8%と、入居年の新しい高齢者の方が満足している者の割合が高いといえる。

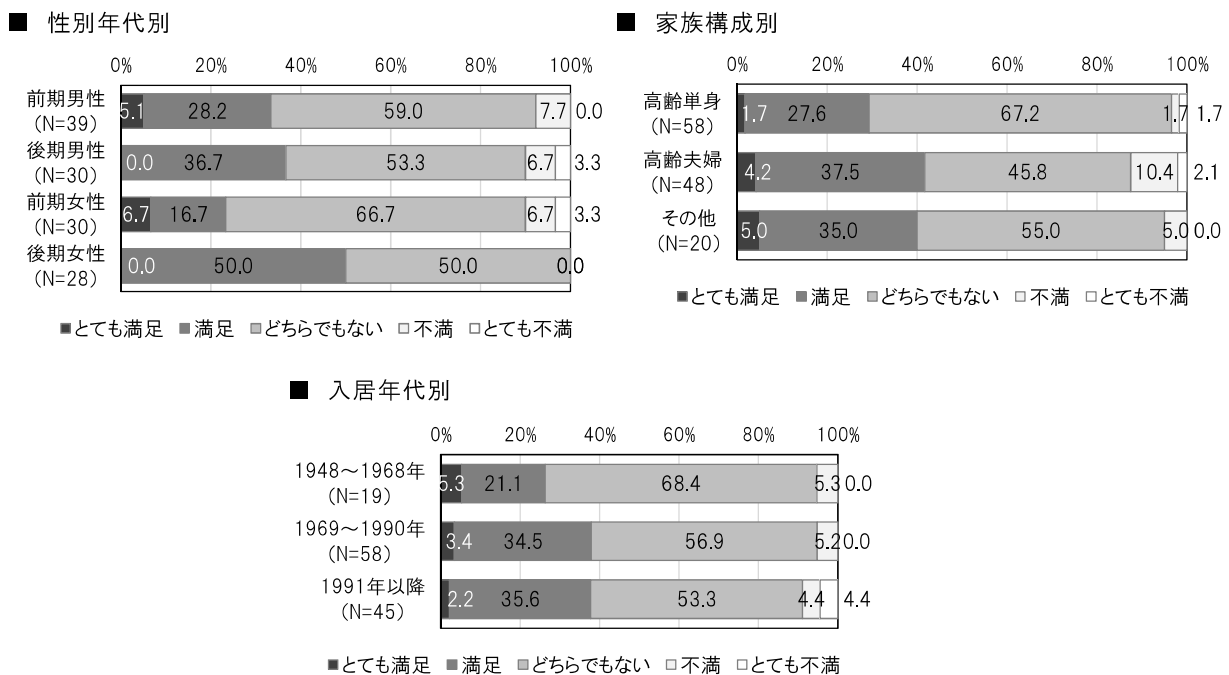


図 4-3-24 自治会活動に対する満足度

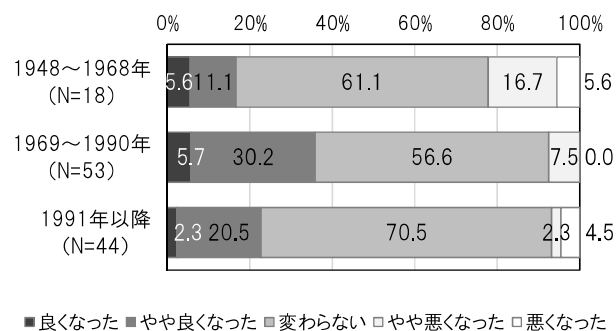


図 4-3-25 経年変化による自治会活動に対する評価

経年変化による自治会活動に対する評価は図 4-3-25 に示すとおり、1969~1990 年入居の高齢者は「良くなった」及び「やや良くなった」の合計が 35.9%と高い。一方、1948~1968 年入居の高齢者は「やや悪くなった」及び「悪くなった」の合計が 22.3%と高く、居住年数の長い、平屋期より居住する高齢者は自治会活動悪化の指摘が確認できた。

自由記述のうち、自治会活動に対する要望に関する意見は図 4-3-26 のとおり居住者の高齢化により、参加者の清掃活動への負担を心配する者や、専門業者への清掃委託希望、お互いの助け合いが困難になっていることが危惧されている。

イベントに対する要望や自治会ルールに対する要望も挙げられており、居住者間の近隣交流も課題になっていると予想される。

役員ができる人の不在

- ・高齢者が増え、掃除などの参加が減り、役員、委員などの役割ができる方が減っていく、この状況をいづれる自身のことを思うと、何が対策はないのかと思う、昨今です。(前期女性,不自由しない)
- ・自分はこの1~2年体が弱くて、自治会活動できなくなった(後期女性,不自由しない,片親+未婚子)
- ・団地生活が長いので、自分はじめ、周囲の人たちも年をとったと思う。40年以上になると年寄りばかりで何の力にもなれないと思います。自分の事だけで色々大変だ。(前期女性,不自由しない,高齢单身)

住宅周辺の植え込みの整備

- ・自治会がきっちりとしているのでお花の手入れ等なかなかきれいだと思います。(後期女性,不自由しない,高齢单身)
- ・住宅のまわりの花壇の草花の手入れをあちこちとして手入れをしておりますが、中々協力者がおりませんので、これから先、段々と年と共に手入れが出来なくなった時の淋しさを感じます。(前期女性,不自由しない,高齢单身)

イベントの参加が減った

- ・高齢者が多くなりイベント事に参加する人が少なくなりましたから、これから大変になると思います。(前期女性,不自由しない,高齢单身)

凡例：年代性別,歩行状況,介護保険認定結果,家族構成

活動に参加しない人がいる

- ・高齢化で掃除当番は劣化の一途、負担になっています。(前期女性,不自由しない,高齢单身)
- ・自治会に参加しない人が多い。無感な男性が多い(後期女性,不自由しない,要支援1,高齢单身)
- ・団体生活で協力しない人が多い。号棟ごとの決まり事特に月1回の清掃でも一回も出てこない人も多く見られる。(前期男性,不自由しない,高齢夫婦)
- ・号棟ごとの決まり事特に月1回の清掃でも一回も出てこない人も多く見られる(前期男性,不自由しない,高齢夫婦)
- ・色々貼るものがありますが、高齢者が多くなって来ているので大変だと思います。ブロック委員が居て全然協力なし。抜本的に考える必要有。(前期女性,不自由しない,高齢夫婦)
- ・外国人が多くて草取り掃除に出て来ない。(前期男性,不自由しない,高齢单身)
- ・近年入居してくる者は外国人が多く、自治会等に関心であり、またゴミ出しの問題、騒音等で迷惑を被っている。この状態が続くと、都営住宅の自治会は成り立たなくなる心配がある。(前期男性,不自由しない,高齢夫婦)

掃除をしてもらい、感謝している

- ・高齢者一番多い 前庭も1ヶ月に1回掃除してくれて感謝 3人くらいの男の方(80すぎ)が廊下掃除してくれるので感謝しています(後期女性,不自由しない,片親+未婚子)
- ・ごみ置き場・建物の集辺、常に清潔で高齢者のサークル・個人的に清掃して下さる方がいて感謝しています。(後期女性,不自由しない,その他)

図 4-3-26 自治会活動に対する要望

4-3-4. 高齢者の交流特性変化

(1) 日常的な交流の実態及び変化

① 高齢者クラブの参加状況

高齢者クラブへの参加については図 4-3-27 のとおり、性別年代別では後期高齢者女性の「参加」が 2000 年 14.2%から 2013 年 33.9%と約 20 ポイント増加しており、男性及び前期高齢者女性には大きな差異はみられなかった。

家族構成別ではその他の世帯の「参加」が 2000 年 9.5%から 2013 年 20.0%と約 2 倍に増加し、高齢夫婦世帯は「参加」が 2000 年 11.7%から 2013 年 16.5%と微増であった。

入居年代別では 1948～1968 年入居の高齢者は「参加」が 2000 年 23.5%から 2013 年 18.2%に減少しており、反対に 1969～1990 年入居の高齢者は「参加」が 2000 年 10.8%から 2013 年 20.0%と 2 倍に増加しており、参加者層の入替りが行われていると推察される。

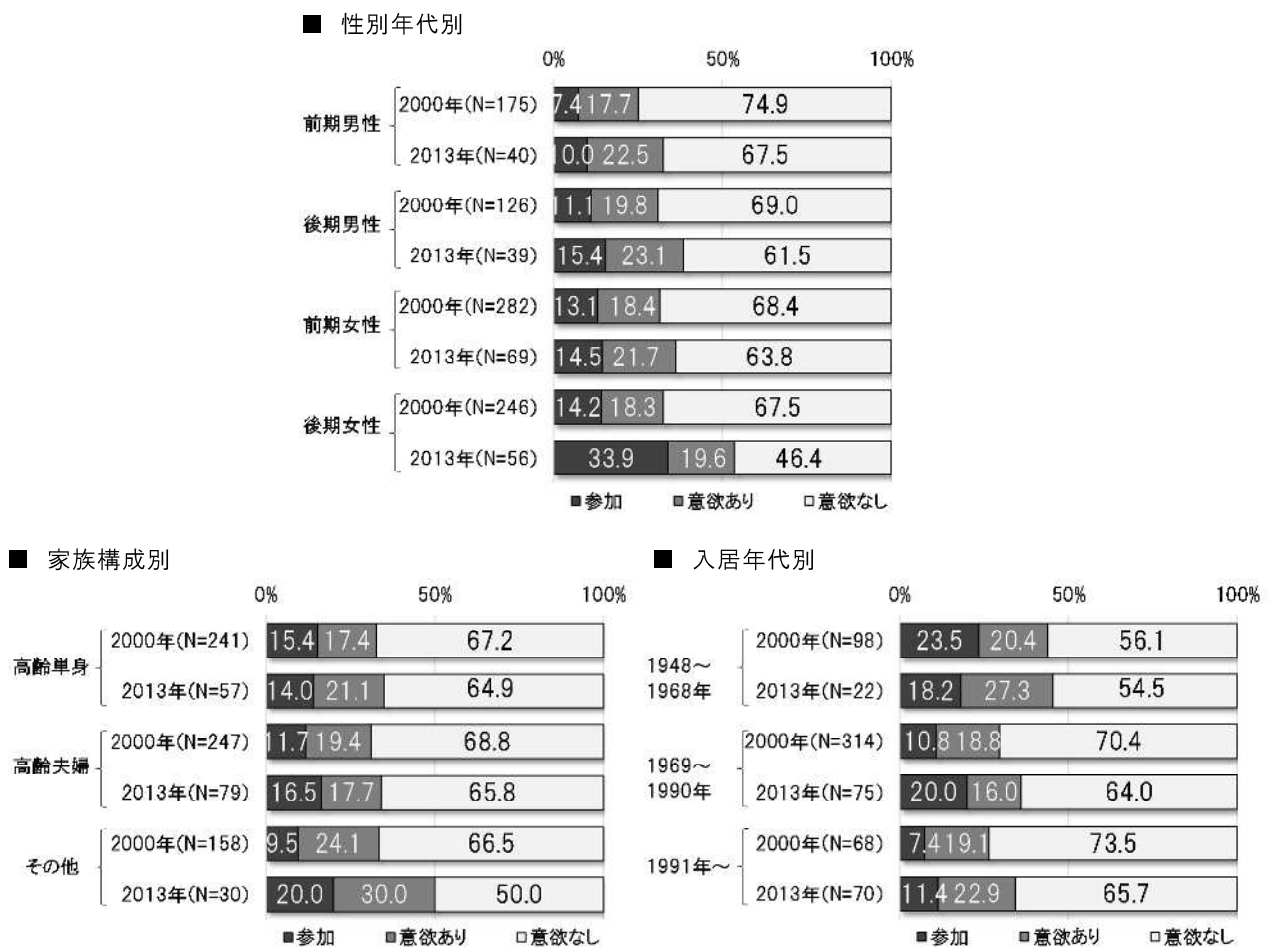


図 4-3-27 高齢者クラブへの参加の変化

② 学習会や講演会等のセミナーの参加状況

セミナーへの参加については図 4-3-28 のとおり、性別年代別では後期高齢者女性の「参加」が 2000 年 12.2%から 2013 年 18.2%と微増しており、前期高齢者男性も 2000 年 5.8%から 2013 年 11.6%と約 2 倍に増加している。反対に前期高齢者女性は 2000 年 11.4%から 2013 年 4.2%と減少しており、その他の活動への移行が推察される。

家族構成別ではその他の世帯の「参加」が 2000 年 9.5%から 2013 年 17.2%と約 2 倍に増加しているものの、高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯は大きな差異はみられなかった。

入居年代別では 1948～1968 年入居の高齢者は「参加」が 2000 年 14.4%から 2013 年 8.3%に減少しており、反対に 1969～1990 年入居の高齢者は「参加」が 2000 年 9.1%から 2013 年 13.5%微増しており、参加者層の入れ替りが行われていると考えられる。

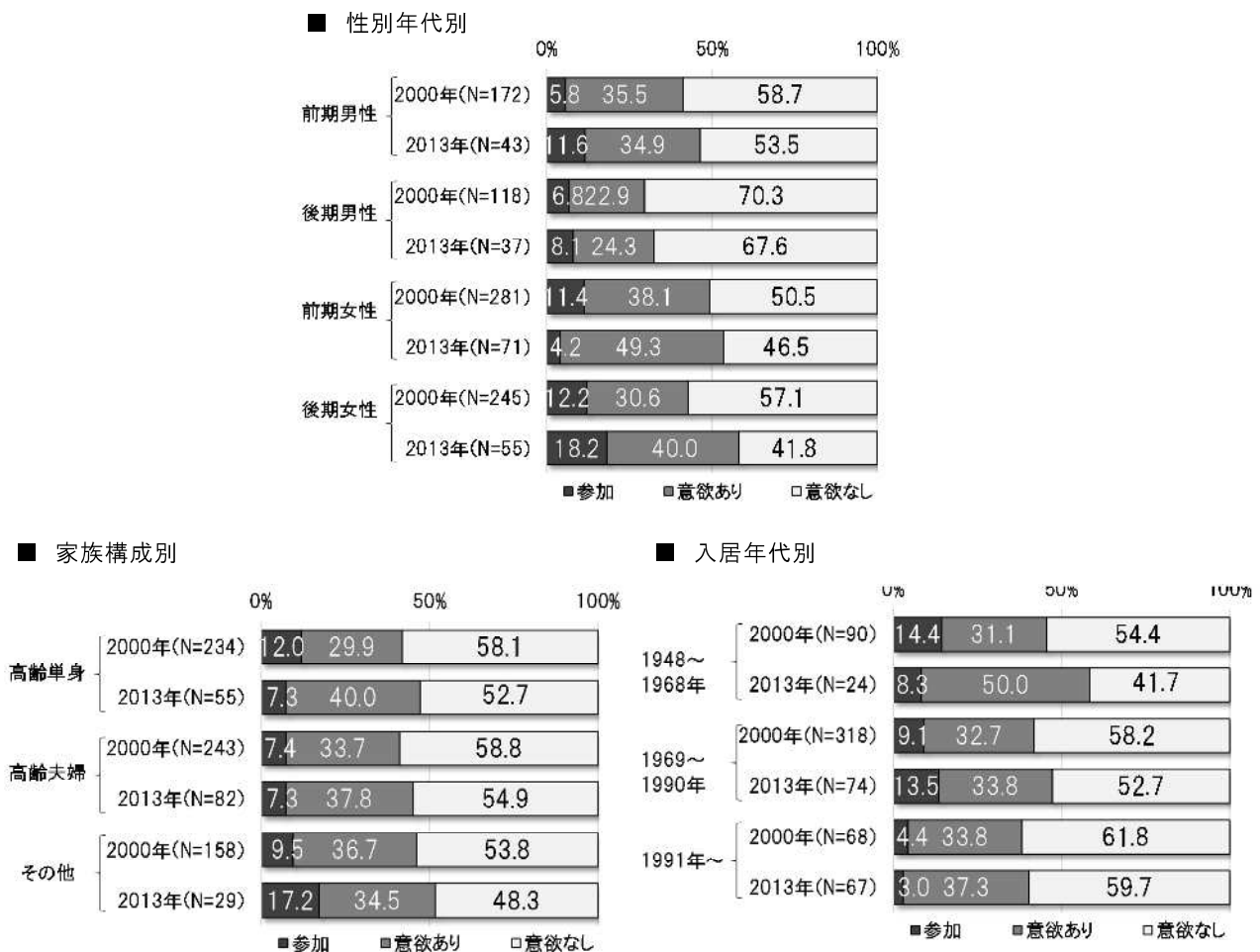


図 4-3-28 セミナーへの参加の変化

③ 趣味サークルの参加状況

趣味サークルへの参加については図 4-3-29 のとおり、性別年代別では後期高齢者女性の「参加」が 2000 年 25.1%から 2013 年 47.2%と 2 倍に増加しており、前期高齢者女性は 2000 年 30.6%から 2013 年 24.3%と減少傾向にあり、趣味サークルは 2000 年に前期高齢者で参加していた女性が 2013 年には後期高齢者となり、活動を継続していると予想される。

家族構成別では高齢夫婦世帯の「参加」が 2000 年 23.1%から 2013 年 33.8%と 10 ポイント増加しており、その他世帯も 2000 年 20.8%から 2013 年 24.1%と微増しているものの、高齢単身世帯は 2000 年 26.7%から 2013 年 23.0%と微減している。2013 年の高齢単身世帯は「意欲あり」が 36.1%と 2000 年 24.3%より 10 ポイント増加しており、参加希望はあるが参加できない要因があると考えられる。

入居年代別では 1969～1990 年入居の高齢者は「参加」が 2000 年 22.5%から 2013 年 41.7%と約 2 倍に増加しており、1948～1968 年入居の高齢者も「参加」が 2000 年 29.0%から 2013 年 34.8%と微増している。一方、1991 年以降入居の高齢者は 2000 年 17.1%から 2013 年 10.0%と減少しており、「意欲あり」は 2000 年 28.6%から 2013 年 37.1%と増加していることから新しい入居者も参加できる仕組みづくりが必要と考えられる。

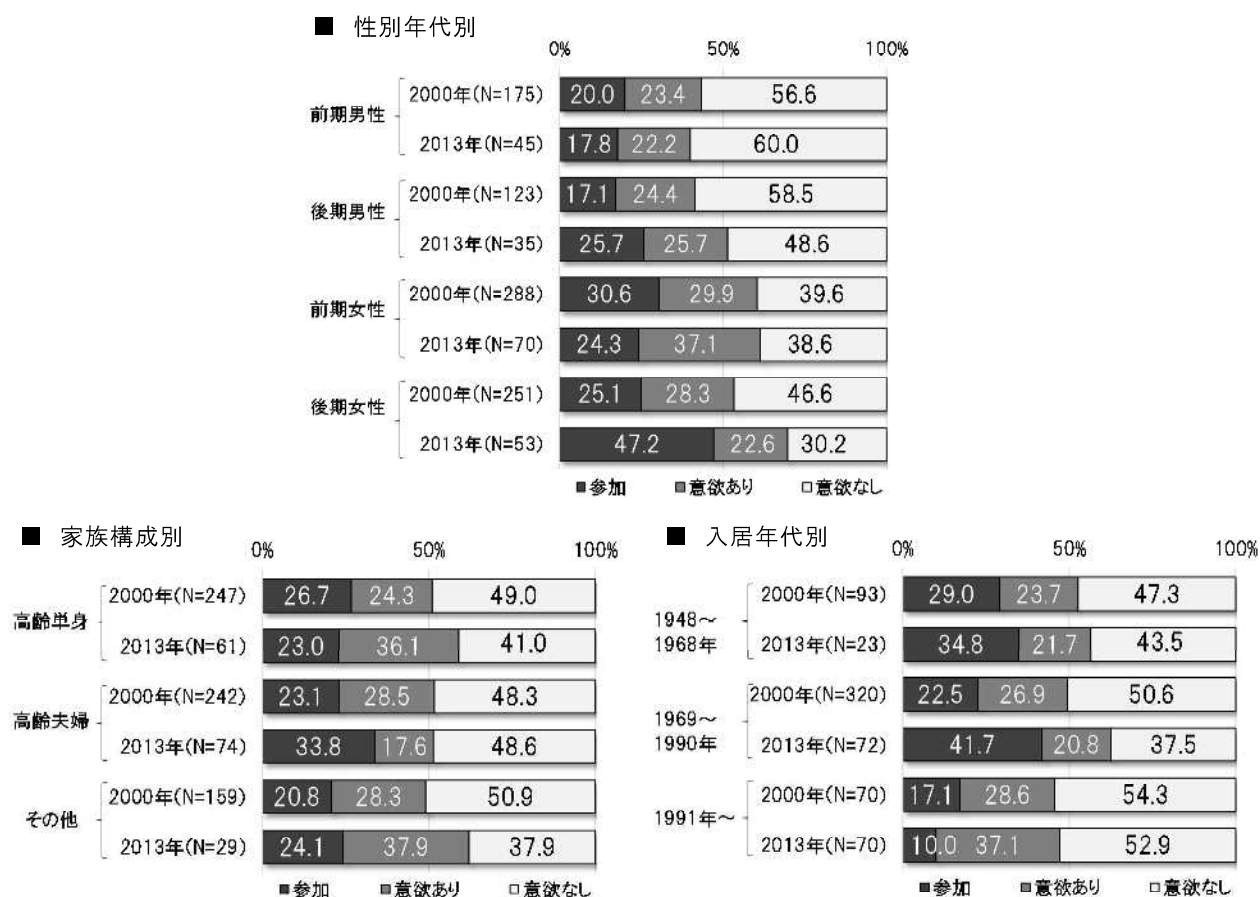


図 4-3-29 趣味サークルへの参加の変化

④ 健康・スポーツの参加状況

健康・スポーツへの参加については図 4-3-30 のとおり、性別年代別では後期高齢者女性の「参加」が 2000 年 9.4%から 2013 年 43.1%と 4 倍以上に増加している。後期高齢者女性の参加状況別身体状態をみると、参加している者のうち、身体状態が良い者は 33.3%と多く、健康・スポーツの参加により健康増進がはかられていると推察される。

家族構成別では高齢単身世帯の「参加」が 2000 年 14.3%から 2013 年 25.0%と 10 ポイント増加しており、その他世帯も 2000 年 6.7%から 2013 年 22.6%と増加している。高齢夫婦世帯も 2000 年 10.3%から 2013 年 16.2%と微増している。

入居年代別では 1948～1968 年入居の高齢者は「参加」が 2000 年 16.7%から 2013 年 23.6%と微増しており、これ以外の 1969～1990 年入居の高齢者及び、1991 年以降入居の高齢者は「参加」に大きな差異はみられなかった。

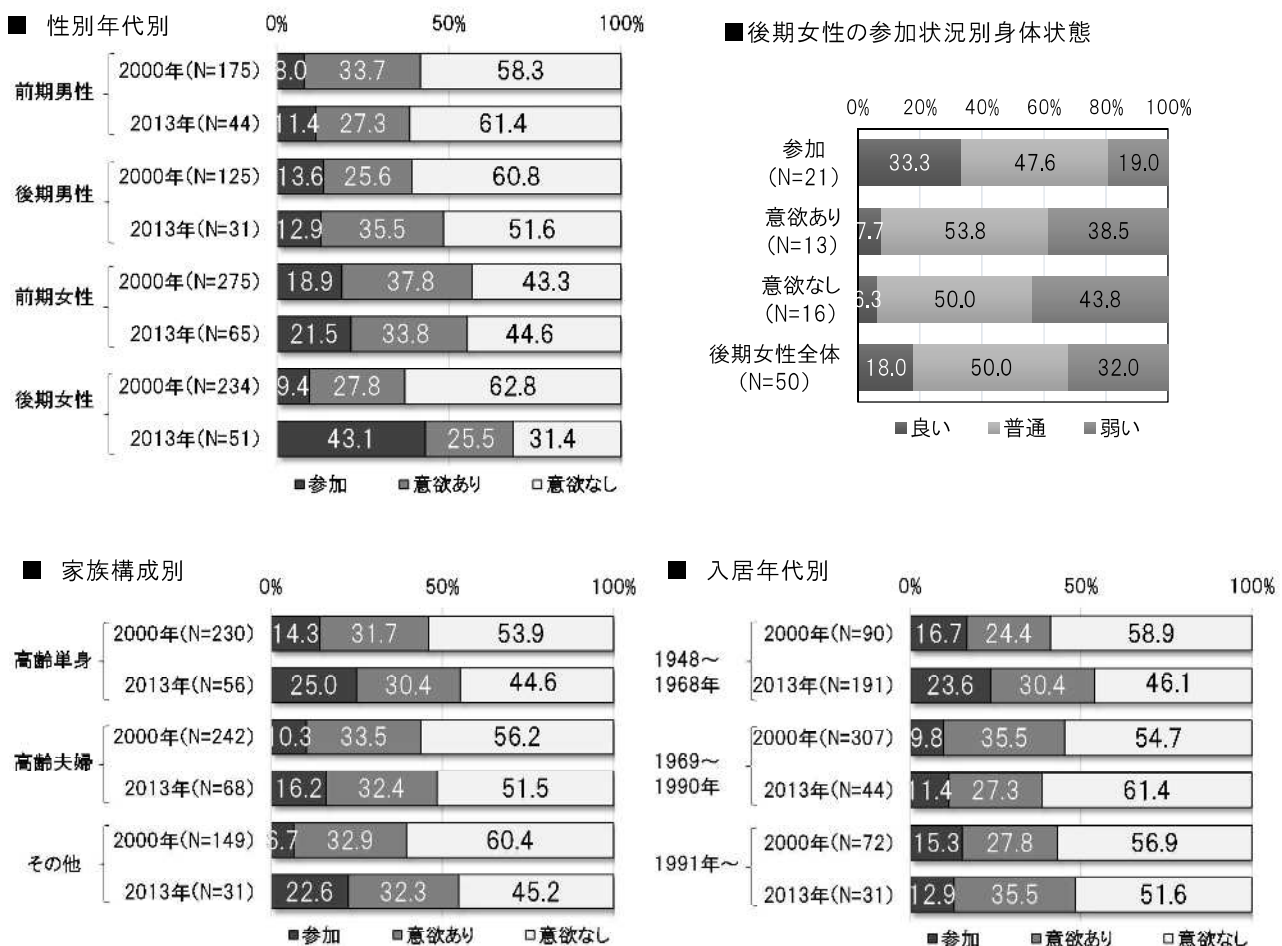


図 4-3-30 健康・スポーツへの参加の変化

(2) 緊急時の近隣交流の実態及び変化

① 緊急時に頼れる人の有無

緊急時に頼りになる人の有無は図 4-3-31 のとおり、性別年代別においては、「いる」は後期高齢者男性が 2000 年 94.1%から 2013 年 70.0%と約 15 ポイント減少しており、前期高齢者男性及び女性も 5～8 ポイントの減少である。家族構成別にみると、高齢単身世帯が 2000 年 91.3%から 2013 年 76.5%と約 15 ポイント減少、高齢夫婦世帯は 2000 年 95.2%から 2013 年 85.6%と約 10 ポイント減少、その他世帯は 2000 年 97.1%から 2013 年 91.7%と約 5 ポイント減少しており、家族人数の少ない世帯の減少率が目立つ。入居年代別にみると、1948～1968 年入居の高齢者は 2000 年 90.7%から 2013 年 77.8%、1991 年以降入居の高齢者も 2000 年 92.3%から 2013 年 78.8%とそれぞれ 10 ポイント以上減少しており、入居期間の長い高齢者と短い高齢者に頼りになる人のいない割合が増加している。

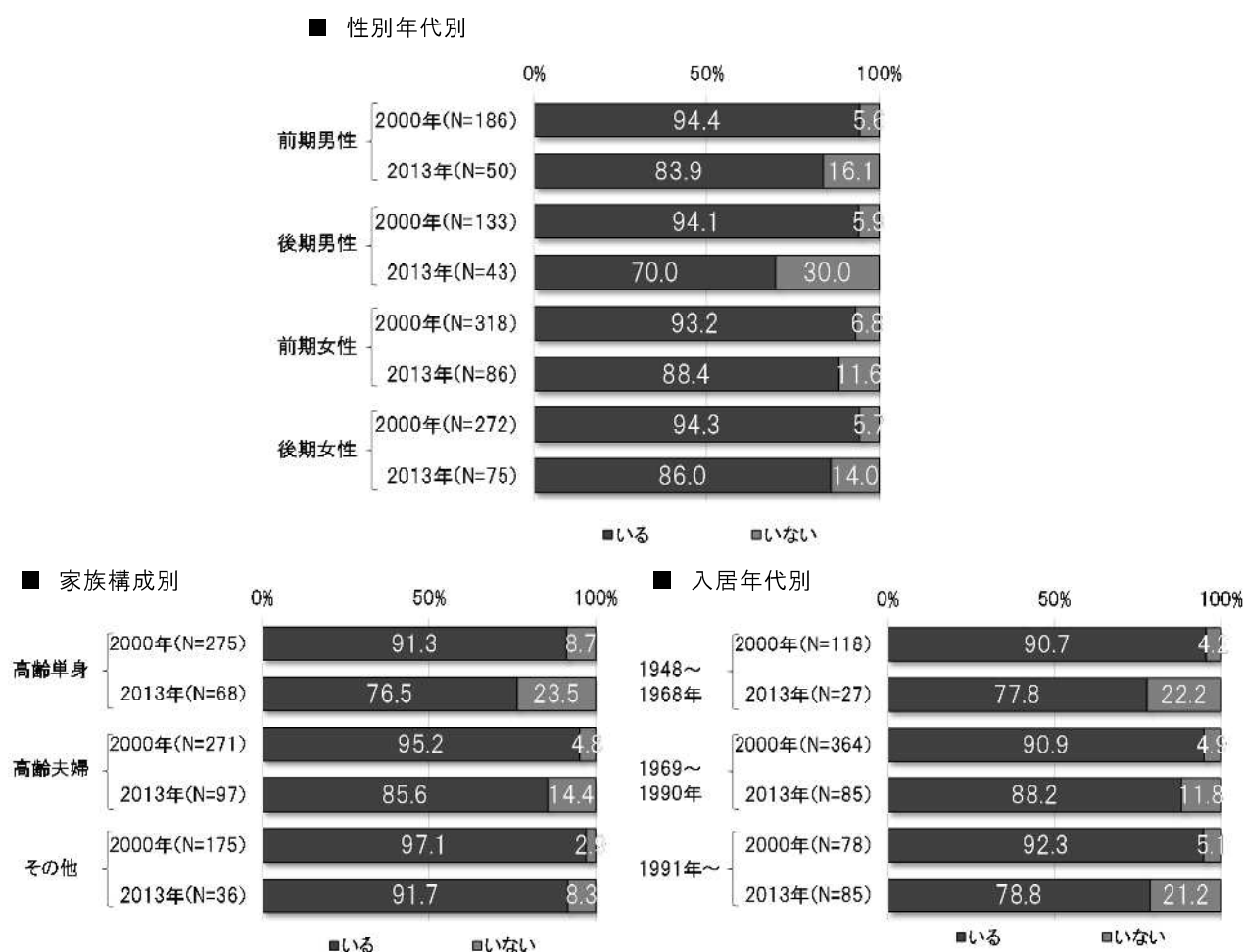


図 4-3-31 高齢者属性別の緊急時に頼れる人の有無

② 緊急時に頼れる人の属性

緊急時に頼りになる人の属性について高齢者属性別にみると図 4-3-32 のとおり、性別年代別においては、前期高齢者男性は「家族・親族」が 2000 年 89.4%から 2013 年 71.4%と 20 ポイント弱減少する一方で、「戸山ハイツ内の友人」が 2000 年 8.1%から 2013 年 22.9%と 2 倍以上に増加している。後期高齢者男性についても「家族・親族」の割合は変化ないが、「戸山ハイツ内の友人」が 2000 年 10.3%から 2013 年 18.4%と増加し、相互扶助の関係が強まっていると推察される。前期高齢者女性は「家族・親族」が 2000 年 75.5%から 2013 年 68.9%とやや減少する一方で、「戸山ハイツ内の友人」が 2000 年 20.1%から 2013 年 25.7%とやや増加しており、家族以外に頼る傾向がみられるといえる。後期高齢者女性は「家族・親族」が 2000 年 64.7%から 2013 年 71.4%とやや増加し、「戸山ハイツ内の友人」が 2000 年 29.3%から 2013 年 25.4%とやや減少しており、後期高齢者女性のみが「家族・親族」を頼る傾向が増加しているといえる。

家族構成別にみると、高齢夫婦世帯は「家族・親族」が 2000 年 83.2%から 2013 年 74.4%と約 10 ポイント弱減少する一方で、「戸山ハイツ内の友人」が 2000 年 14.8%から 2013 年 22.0%と増加している。その他世帯は「家族・親族」が 2000 年 86.1%から 2013 年 93.9%と 10 ポイント弱増加しており、「家族・親族」に頼む割合が増加している。単身高齢世帯には大きな変化はみられず、「家族・親族」が約 6 割、「戸山ハイツ内の友人」が約 3.5 割のままである。

入居年代別にみると、入居期間が長い人ほど「家族・親族」以外を頼る傾向は変化なく、その傾向は経年により強まっているといえる。1948～1968 年入居の高齢者は「家族・親族」が 2000 年 74.0%から 2013 年 61.9%と 10 ポイント以上減少、「その他」の友人が 9.5%に増加している。1969～1990 年入居の高齢者は「家族・親族」が 2000 年 77.1%から 2013 年 72.0%とやや減少する一方で、「戸山ハイツ内の友人」が 2000 年 19.0%から 2013 年 26.7%とやや増加している。これと比較して 1991 年以降入居の高齢者は割合に大きな変化はなく、約 8 割が「家族・親族」を頼り、約 1.5 割が「戸山ハイツ内の友人」を頼る傾向のままである。

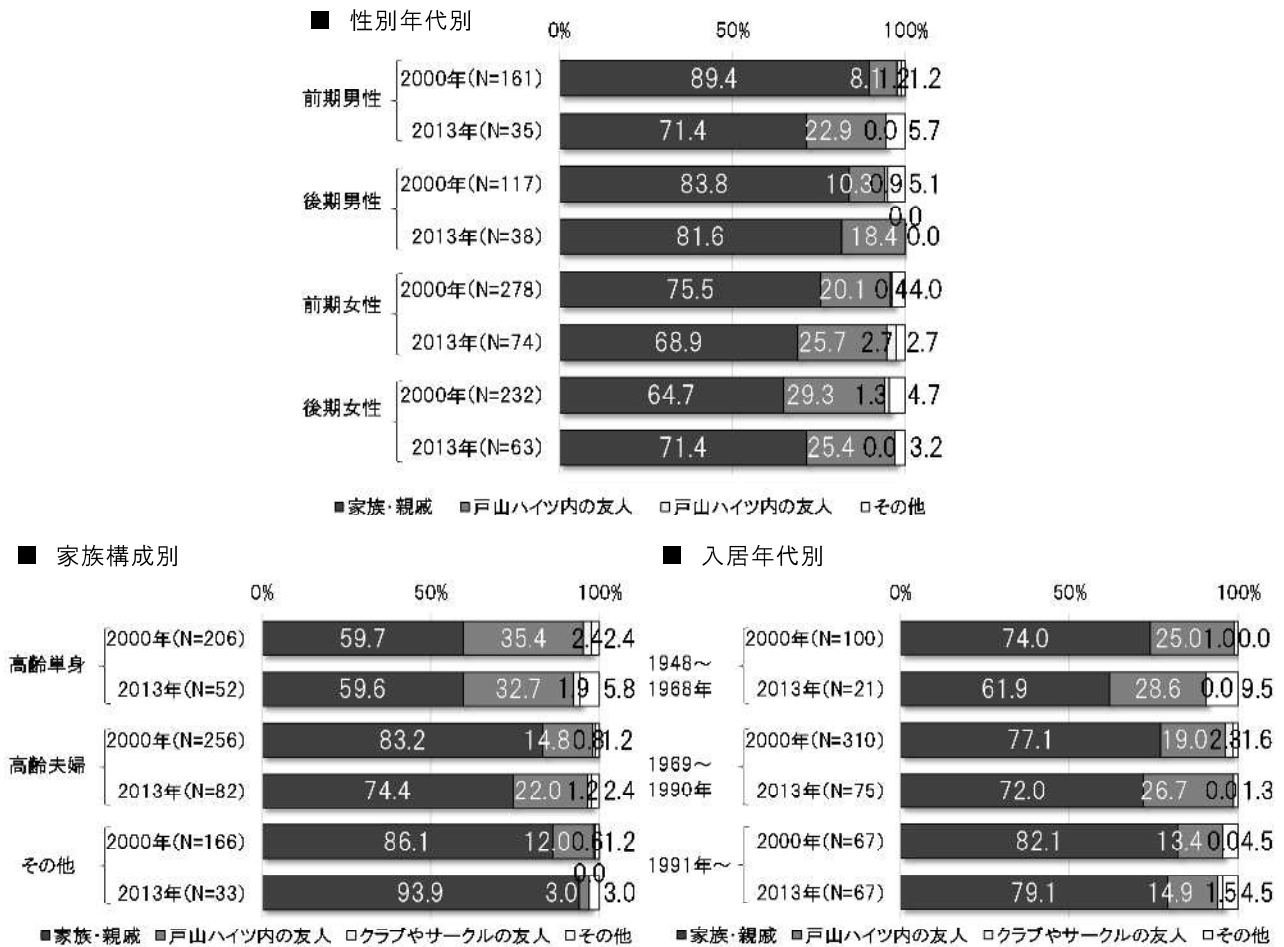


図 4-3-32 緊急時に頼れる人の属性

③ 緊急時に頼れる人の居住地

緊急時に頼りになる人の居住地は図 4-3-33 のとおり、性別年代別では、前期高齢者男性は「同居」が 2000 年 60.1%から 2013 年 48.6%と約 10 ポイント弱減少する一方で、「同じ住棟」が 2000 年 5.1%から 2013 年 20.0%と 4 倍に増加しており、同じ住棟に住む友人を頼っていると予想される。後期高齢者男性についても「同居」の割合は約 4 割と変化ないが、「同じ住棟」及び「ハイツ内」を合わせると 2000 年 20.0%から 2013 年 26.5%とやや増加傾向にあり、ハイツ内の友人を頼っていると予想される。前期高齢者女性は経年による大きな変化はなく、「同居」が約 35%、「同じ住棟」及び「ハイツ内」の合計が約 30%、新宿区内 1 割強、その他地域が 2 割強である。後期高齢者女性は「同居」が 2000 年 27.6%から 2013 年 35.0%とやや増加し、「ハイツ内」が 2000 年 20.2%から 2013 年 6.7%と約 15 ポイント減少しており、高齢化に伴い友人も高齢化して頼ることができず同居の家族を頼る傾向が増加傾向にある予想される。

家族構成別にみると、高齢夫婦世帯は「同居」が2000年47.4%から2013年40.0%と10ポイント弱減少する一方で、「同じ住棟」が2000年8.8%から2013年16.3%と増加している。また「新宿区内」も2000年12.0%から2013年22.5%と10ポイント上昇しており、少し離れた場所に居住する親族や友人を頼る傾向が増加していると推察される。その他世帯は「同居」が2000年75.8%、2013年78.1%と変わらず圧倒的に多くを占めている。単身高齢世帯は「同じ住棟」が2000年23.4%から2013年34.0%と10ポイント増加し、「ハイツ内」が2000年23.4%から2013年8.0%と3分の1に減少し、より近い場所に居住する友人を頼る傾向が強まっていると考えられる。

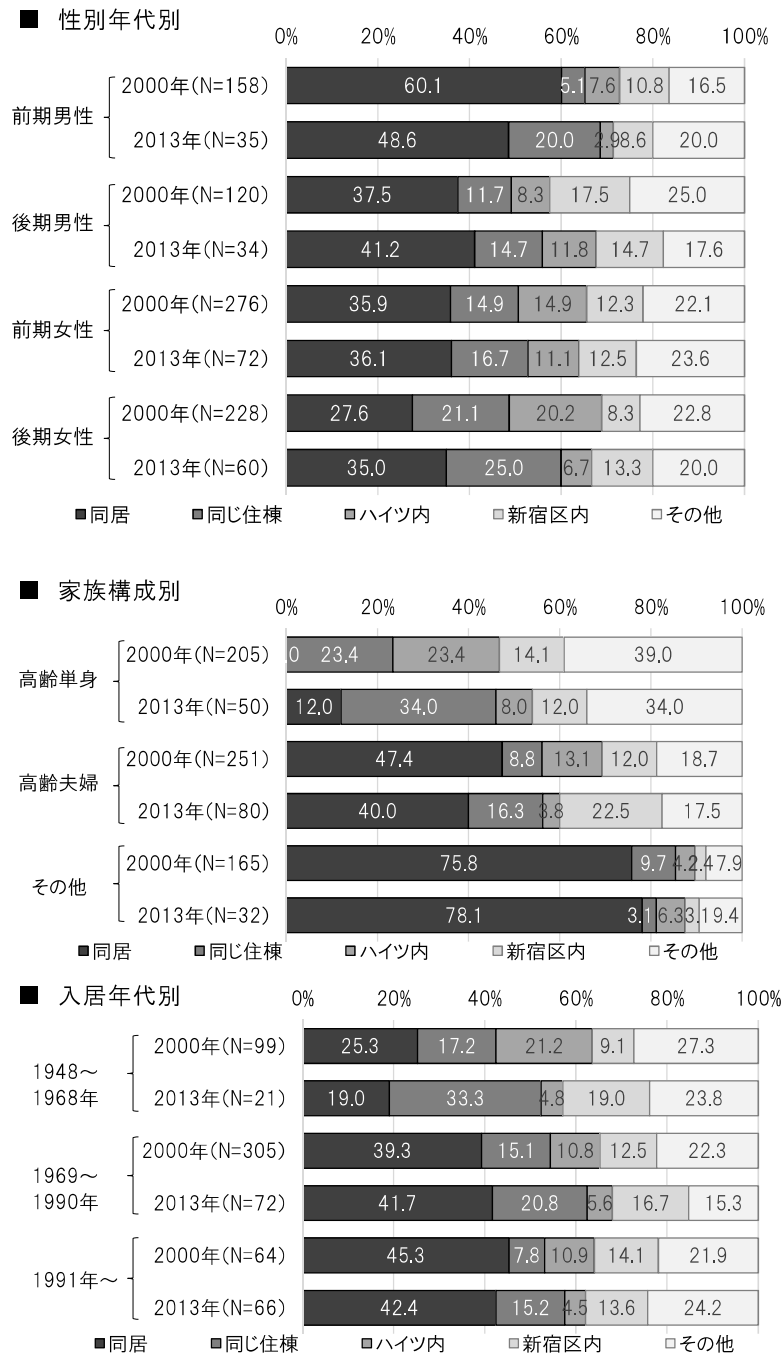


図 4-3-33 緊急時に頼れる人の居住地

④ 緊急時に戸山ハイツの友人を頼りにする高齢者の社会活動等の状況

緊急時に戸山ハイツの友人を頼りにする高齢者のサークル活動等の参加状況を図 4-3-34 に示す。戸山ハイツの友人を頼る高齢者は全体的に、各活動の参加経験者が多く、特に趣味サークルが 66.7%と多く、スポーツ活動 55.9% 高齢者クラブ 55.3%、学習・セミナー 48.6%と、2 人に 1 人は何かしらの活動に参加している。一方、緊急時に頼る人がいない高齢者はそれぞれの活動の参加は 1~3 割にとどまっていることから、サークル活動は緊急時の相互扶助関係に影響していると考えられる。

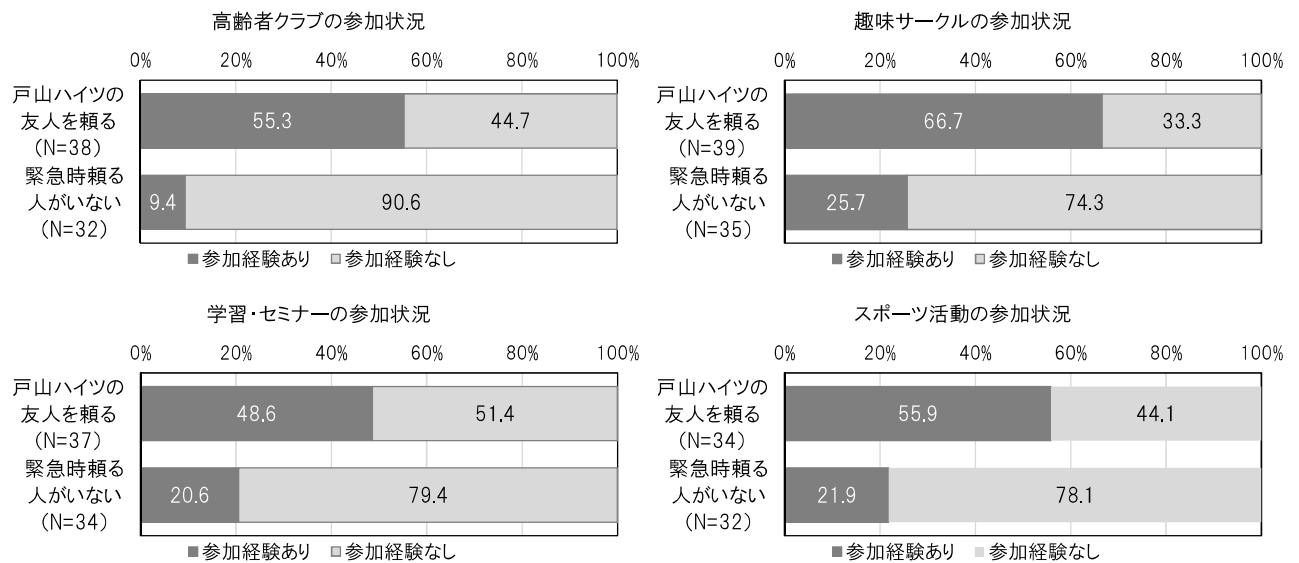


図 4-3-34 緊急時に戸山ハイツ内の友人を頼りにする高齢者のサークル活動等の参加状況

緊急時に戸山ハイツの友人を頼りにする高齢者の自治会活動の状況を図 4-3-35 に示す。戸山ハイツの友人を頼る高齢者は全体的に、自治会活動の参加経験者が多く、特に清掃活動は 93.0% と多く、避難訓練 84.8%、イベント 80.4% と 8 割以上の高齢者は参加経験がある。一方、緊急時に頼る人がいない高齢者は清掃活動が 80.6% と高いものの、避難訓練 57.1%、イベント 37.8% にとどまり、自治会活動の、特に居住者間の交流を目的とした活動の参加が緊急時の相互扶助関係に影響していると考えられる。

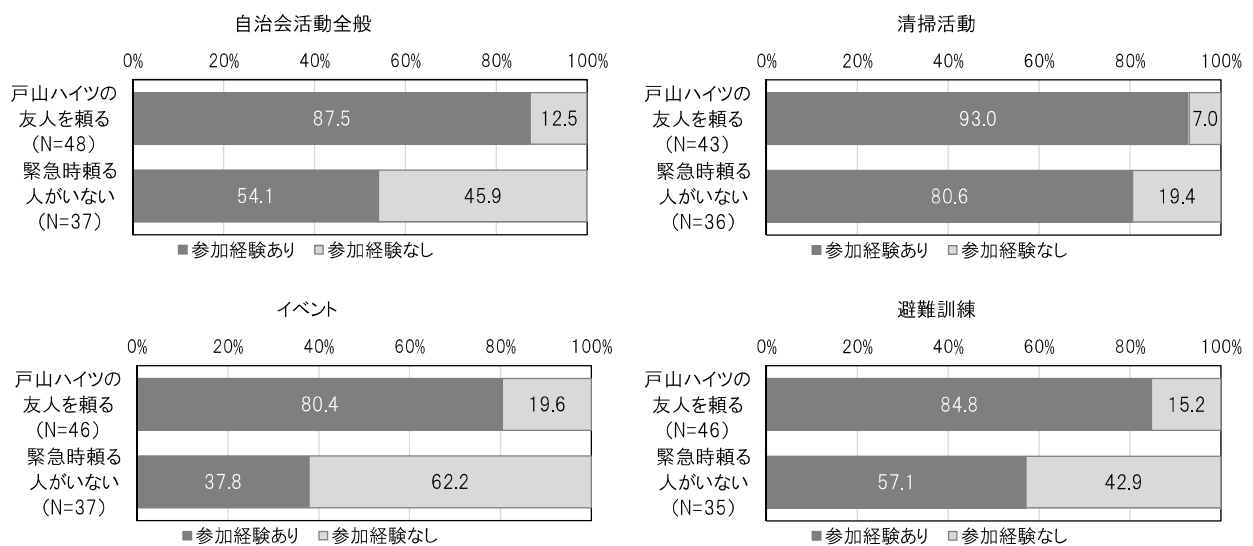


図 4-3-35 緊急時に戸山ハイツ内の友人を頼りにする高齢者の自治会活動の参加状況

(3) 近所づきあい等のコミュニティに対する満足度

コミュニティについての満足度は図 4-3-36 のとおり、全体で「とても満足」と「満足」の合計が 34.9%と、「不満」と「とても不満」の合計 11.1%より高く、満足している人が多いといえる。

性別年代別にみると図 4-3-37 のとおり、「とても満足」と「満足」の合計は後期高齢者女性が 51.8%と最も高く、満足度が高い。

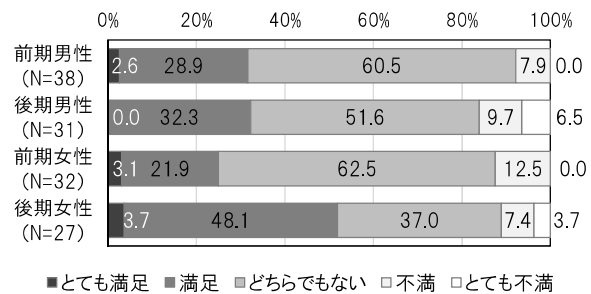
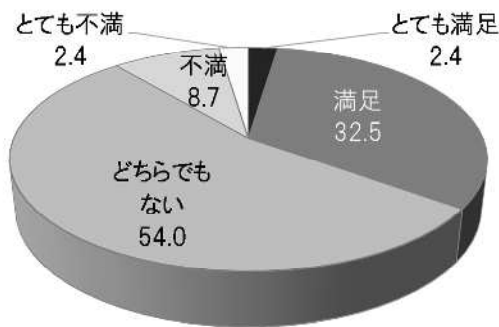


図 4-3-36 コミュニティに対する評価

図 4-3-37 性別年代別のコミュニティに対する評価

家族構成別にみると図 4-3-38 のとおり、「とても満足」と「満足」の合計はその他世帯が 42.1%と高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯に比べ高い。入居年代別にみると図 4-3-39 のとおり、「とても不満」と「不満」の合計は 1991 年以降が 16.3%、1969～1990 年が 8.9%と新しく入居した者の方が不満度が高い。

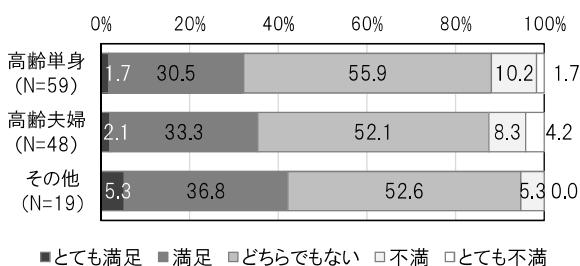


図 4-3-38 家族構成別のコミュニティに対する評価

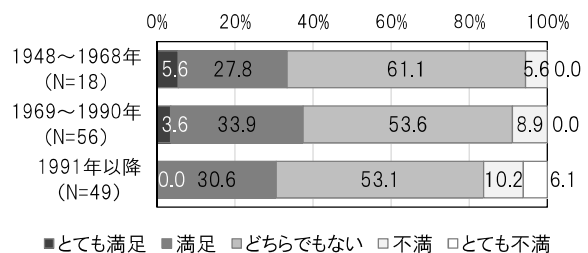


図 4-3-39 入居年代別のコミュニティに対する評価

(4) 近所づきあい等のコミュニティに対する満足度の変化

入居当時からのコミュニティの変化については図 4-3-40 のとおり、「悪くなった」と「やや悪くなった」合計は「1948～1968 年」で 42.1%、「1969～1990 年」23.3%と、居住年数が長くなるほど、高くなり、近隣関係が年々希薄になってきていると推察される。

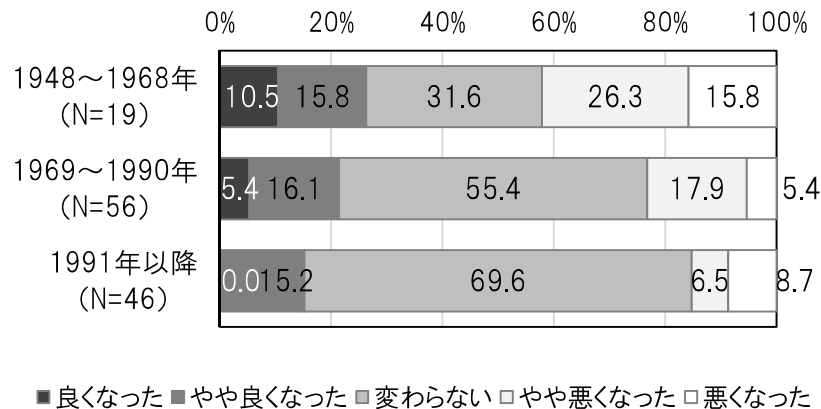


図 4-3-40 入居年代別の近所づきあい等のコミュニティに対する評価の変化

(5) 近所づきあい等のコミュニティに対する意見

自由記述のうち、近所づきあい等のコミュニティに関する意見を図 4-3-41 に示す。程よい近隣関係が築けているとする一方で、近隣関係が希薄となり不安を感じている高齢者や、今は問題なくても緊急時や身体が弱くなった場合に不安を感じていることが確認された。

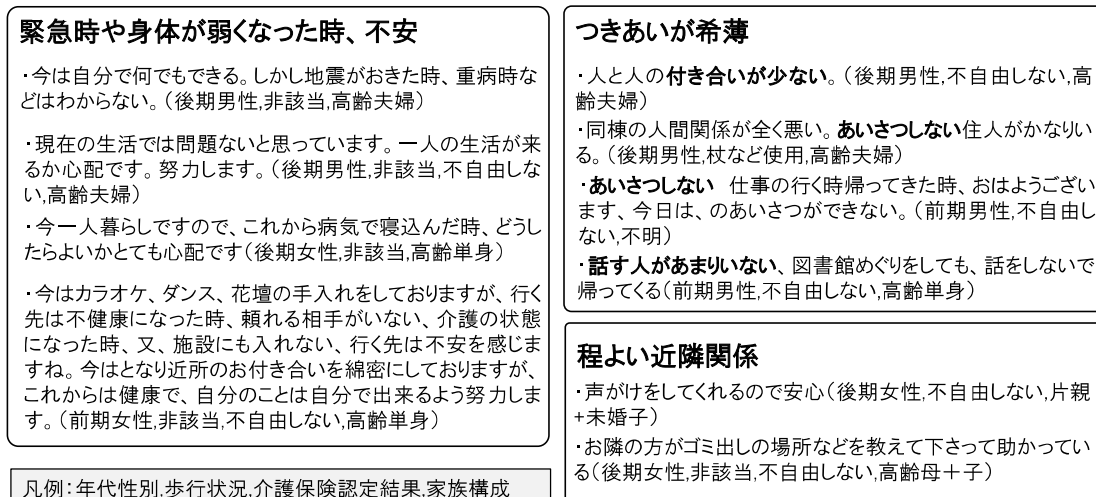


図 4-3-41 近所づきあいに関する意見

4-3-5. 戸山公園の利用実態及び評価

(1) 公園の利用実態

戸山ハイツ周辺には図 4-3-42 に示すとおり、東京都が管理する戸山公園に囲まれており、居住者の散歩コースになる等利用されている。戸山公園には尾張藩の下屋敷だったところに造られた築山である「箱根山」や複数の広場が設置されている。

高齢者の公園利用については、「箱根山」の利用が最も多く、性別年代別でみると、特に男性の利用が目立ち、前期高齢者男性 40.0%、後期高齢者男性 48.6%にのぼった。次に「戸山図書館裏広場」が続き、前期高齢者男性 14.3%、後期高齢者男性 17.1%と、「箱根山」同様、女性より男性の、特に後期高齢者男性の利用が多い。世帯構成別でみると、その他世帯は箱根山 39.3%、図書館裏広場 17.9%と高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯より利用が多く、単身高齢世帯は生協前広場が 11.6%と高い。入居年代別では箱根山が 1991 年以降入居の高齢者が 41.2%と、1990 年以前に入居した者より突出して多いことが確認された。

なお、「生協前広場」は調査期間中、工事による立ち入りを禁止されていたため、利用率が低くなったと考えられる。

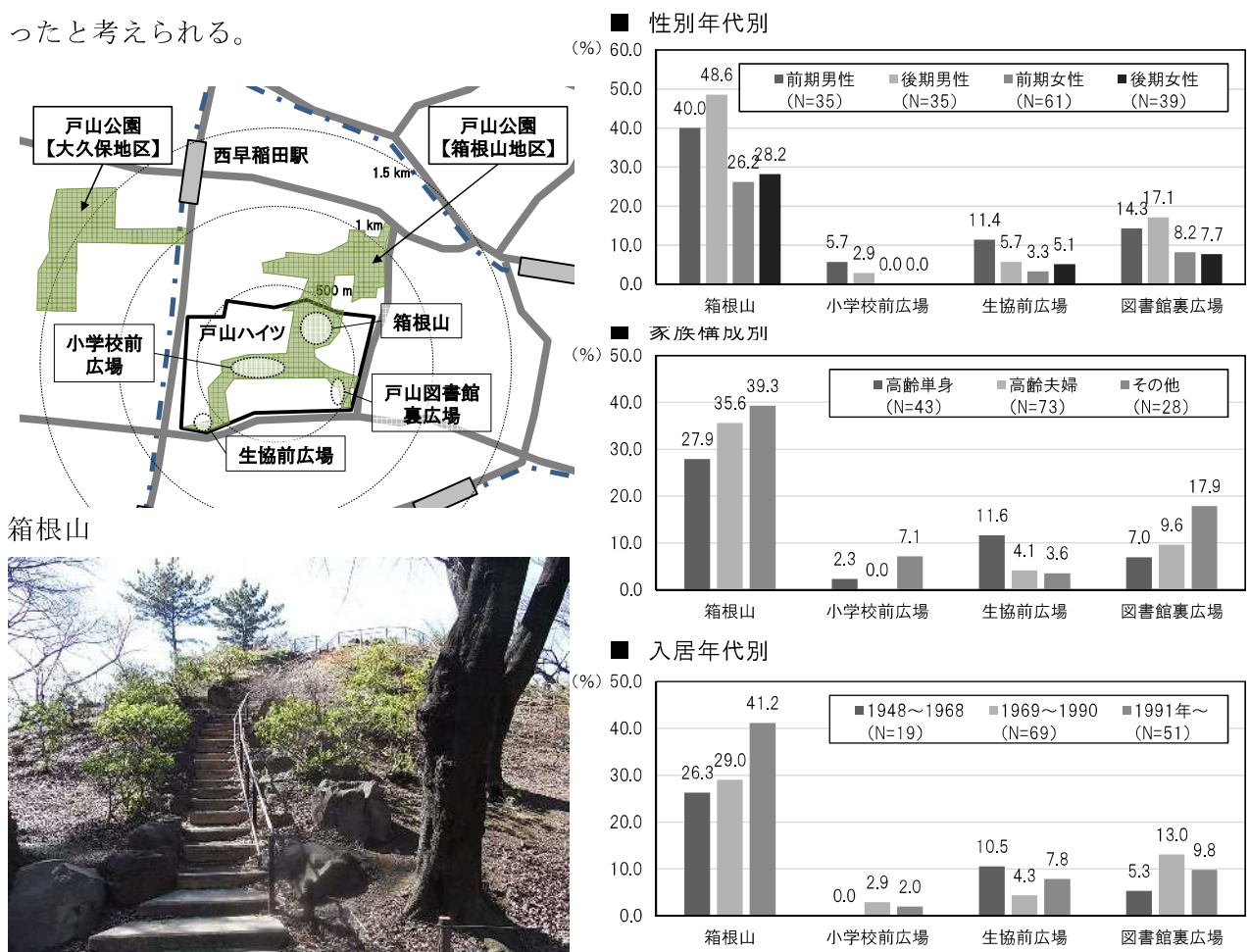


図 4-3-42 戸山公園の位置及び利用状況

戸山公園利用者別の身体状態は図 4-3-43 のとおり、公園を利用している者は「身体状態を弱い」が 31.9%と、公園非利用者の 16.8%の約 2 倍にのぼり、戸山公園は身体状態が弱い高齢者の利用が多いといえる。外出時の歩行状況は図 4-3-44 のとおり、公園利用者も非利用者も不自由しないが 8 割弱と多くをしめるものの、利用者は「杖等を使う」が 14.1%と非利用者の 6.3%の 2 倍にのぼっている。戸山公園の利用者の多くは歩行に問題のない高齢者が多いと推察されるものの、歩行にサポートが必要な身体状態の弱い高齢者も利用していることから、身体状態の弱い高齢者も安全に利用できるよう、公園内整備が重要といえる。

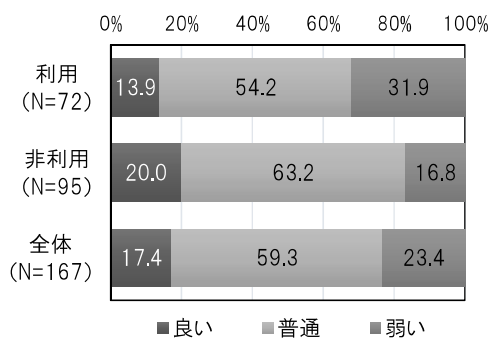


図 4-3-43 戸山公園利用者別の身体状態

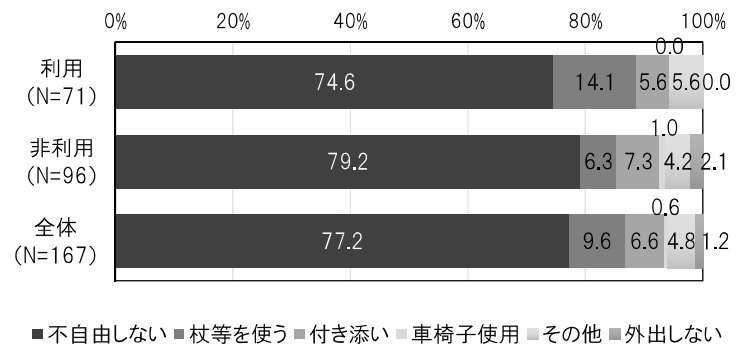


図 4-3-44 戸山公園利用者別の外出時の歩行状況

(2) 公園等の自然環境に対する満足度

戸山ハイツ内自然環境の現在の満足度はとても高く、図 4-3-45 のとおり全体で「とても満足」と「満足」の合計が 73.1%と 7 割を超えている。性別年代別でみると図 4-3-46 とおり、「とても満足」は後期高齢者女性は 23.3%ととても満足している者が多い。

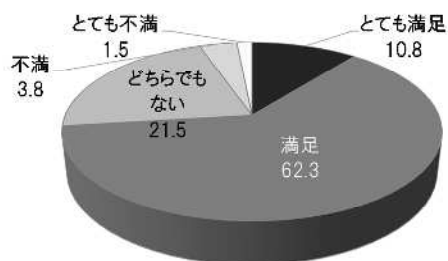


図 4-3-45 自然環境に対する評価

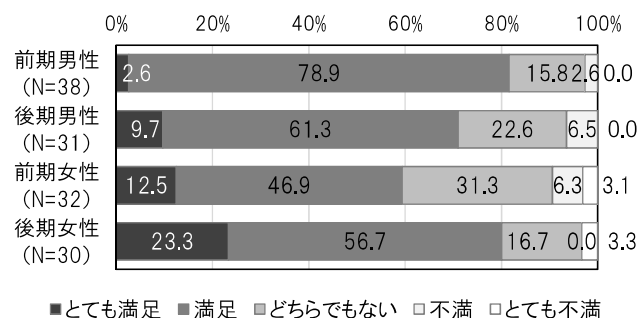


図 4-3-46 性別年代別自然環境に対する評価

世帯構成別でみると図 4-3-47 のとおり、「とても満足」と「満足」の合計は特に高齢夫婦世帯が 83.7% にのぼり、満足度が特に高いといえる。

入居年数別でみると図 4-3-48 のとおり、「とても満足」は 1948～1968 年入居高齢者が 15.0%、1991 年以降入居の高齢者 14.3%と、満足度の高い者が多い。

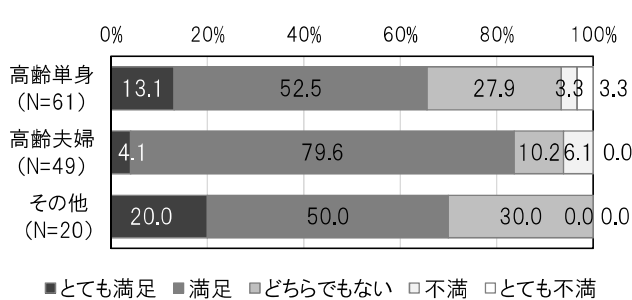


図 4-3-47 家族構成別の自然環境に対する評価

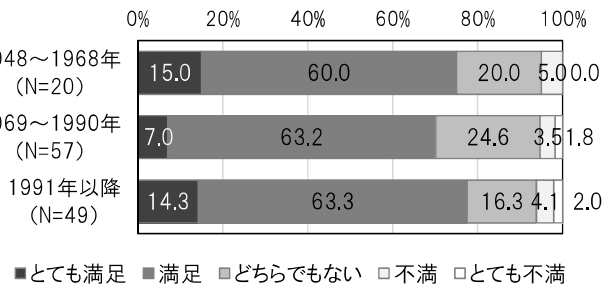


図 4-3-48 入居年代別の自然環境に対する評価

(3) 公園等の自然環境に対する満足度の変化

戸山ハイツ内の自然環境の、入居当時からの変化については図 4-3-49 のとおり、「悪くなった」と「やや悪くなった」合計は「1948～1968 年」が 22.3%、「1969～1990 年」が 12.3%と、入居年数が長い人の方が悪くなったと感じているようである。

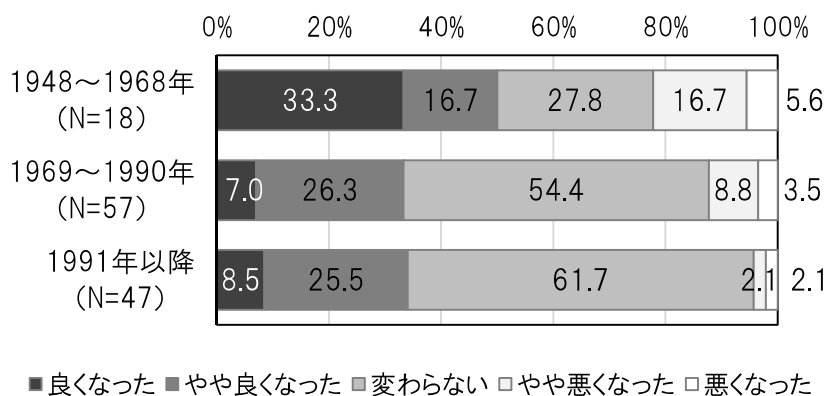


図 4-3-49 入居年代別の自然環境に対する評価の変化

(4) 公園等の自然環境に対する意見

自由記述のうち、公園等の自然環境に対する意見を表 4-3-2 及び表 4-3-3 に示す。戸山ハイツは春の桜、初夏の新緑、秋の落ち葉、冬の降雪など、四季の移り変わりを感じることができ、鳥の声や木や草のにおい、おいしい空気など五感に訴える豊かな自然環境であると評価されている。また散歩にも適した環境であり、公園内にある箱根山が好きと居住者に愛着を持たれていることがうかがえる。公園と公園をつなぐ住棟間の植え込みも居住者により整備され、一年中、花を咲かせ、通る人に楽しみを与えているようである。さらに都内とは思えないほど静かで良い環境で特にを有し、この自然環境維持を望んでいるものも多い。一方、身体状態の弱体化により公園内の起伏の大きな歩道を歩くことが難しいという意見や外灯数が少ないことから、防犯性を心配する高齢者も存在している。

表 4-3-2 公園等に対する満足関連の意見

◆豊かな緑、四季の移り変わりを感じられる
・春は 桜 、 新緑 の初夏、 色づく葉の秋 、その年によって 降り積る雪 、 新宿区の名所 であり、春夏秋冬季節の移り変りが堪能出来る箱根山健康を取り戻す為のウォーキング毎日ではありませんが心掛けています。(前期男性,不自由しない,不明)
・いろいろな花が一年中見られます。(前期女性,不自由しない,高齢夫婦)
・都内にこんな緑が多くってこんなステキな所ないと思います。一年中 棟の前の花壇 に花咲かせてます。(後期女性,不自由しない,不明)
・今は 紅葉 がすごくきれいです。(前期女性,不自由しない,高齢単身)
・ 桜 の時期が楽しみです。(前期女性,不自由しない,その他)
・季節感があり大変良いと思います。 春の桜 、 秋の落葉 など。(後期女性,不自由しない,高齢単身)
・ 四季の変化 が素晴らしく、歩くたびに良いなと思います。(前期女性,不自由しない,高齢夫婦)
・ 四季折々 で楽しみが出来環境がよい。(前期女性,不自由しない,高齢単身)
・緑が多く、 四季を感じ 散歩に行ったり出来て良い。(前期女性,不自由しない,高齢単身)
・ 桜 の咲く時期はとても素晴らしい。(前期女性,外出しない,要介護 4,高齢単身)
・ 春の桜 の時、 秋の紅葉 の時は 幸福を感じます 。(前期男性,杖など使用,要介護 2,高齢夫婦)
・緑が豊富で四季折々楽しめます。 狭くても我が家に帰ってくるとホッと します。(前期女性,不自由しない,高齢単身)
・自然環境が良いので棟に住んでいる女性ですが 春さくら が咲く頃箱根山におべんとう持って出かけます。坂が上り下りがまわりに緑が多いし、戸山ハイツは都内でも一番好きな所です。(後期女性,不自由しない,不明)
◆鳥の声、木や草のにおい、おいしい空気
・緑が多いし 鳥の声 も聴けるし特に桜が楽しめる。(花見会が嬉しい)(後期女性,杖など使用,要支援 2,高齢単身)
・住環境は良いと思います。 鳥の声 、 虫の声 等も聞けますしね！(前期女性,不自由しない,高齢単身)
・緑が多くて 木や草のにおい がして気持ちが良い。(前期女性,不自由しない,高齢単身)
・緑が多くて 空気がおいしい 。(前期女性,外出しない,要介護 4,高齢単身)
◆箱根山が好き
・箱根山が特に良い。(前期男性,不自由しない,高齢夫婦)
・箱根山周辺の環境は言うことなしサイコー。巨木(樹)が数多く有ることも含みます。(前期男性,不自由しない,高齢単身)
・箱根山の近くで桜もきれいだしとても好きです。(後期女性,不自由しない,高齢単身)
・箱根山の緑がとてもすきだ。(前期男性,不自由しない,高齢夫婦)
・毎日箱根山にフオーキングをしています。季節の変わりを楽しんでいます。(前期女性,不自由しない,0,高齢単身)
・戸山公園、箱根山は伐採・草刈が良く行われる様になり、見通しが良く、明るくなってありがたい。が、箱根山の頂上は俗っぽく趣味悪くなり残念。(前期女性,不自由しない,片親+未婚子)
・戸山公園や箱根山の自然が多くて、とても大好きです。(前期女性,付き添い必要,要支援 1,高齢単身)

表 4-3-2 公園等に対する満足関連の意見(続き)

◆静かで良い
・戸山公園、箱根山は、静かです。(前期女性,杖など使用,高齢単身)
・戸山ハイツ内の住環境は静かで良い所だと思って居ります。(後期女性,不自由しない,高齢単身)
・住環境は悪いとは思わない都心なのに静かでよい。(前期男性,不自由しない,高齢単身)
・静かで住みやすい。(後期男性,付き添い必要,要介護 2,不明)
・戸山ハイツ内の木、植込みなど、整理され見通し、安全性も良くなったと思います。(前期女性,不自由しない,夫婦+子)
◆散歩に良い環境である
・戸山ハイツ内は緑が多くて散歩したりするのにはたいへん良い所です。(後期女性,不自由しない,高齢夫婦)
・戸山公園、箱根山は、静かで散歩に行くのが楽しみです。(前期女性,杖など使用,高齢単身)
・散歩に適している(前期男性,不自由しない,夫婦+子)
・散歩が出来て良い。(後期男性,付き添い必要,要介護 2,高齢夫婦)
・最近犬の散歩をされている人が多くなりました。(前期女性,不自由しない,夫婦+子)
◆都会の中の貴重な自然環境
・新宿区で1番環境が良い所だと思っています。(後期女性,不自由しない,不明)
・東京のど真中で、箱根山、戸山公園、住棟間など。環境には恵まれているまれている。ありがたい環境であると思います。(後期女性,不自由しない,高齢単身)
◆この自然環境を維持してほしい
・本当に緑が多く外に出ても気持ちが良い。自然をこのままにしたい。(前期男性,不自由しない,夫婦+子)
・緑が多く満足、維持したい。(後期女性,不自由しない,夫婦+子)
・自然環境を守りたいと思います。(前期女性,不自由しない,不明)
・この自然環境が続くように守りたいです。出来れば、戸山公園内の池等が整備され、水が満され本来の池の姿にして頂きたい、関係方面の方に強くお願いしたいです。(前期女性,不自由しない,不明)
・戸山公園内の大木をなるべく残してほしい。(前期女性,不自由しない,高齢夫婦)
・何年か前に箱根山の桜の木がたくさん切られている場所に偶然出逢ったのですが桜は切って仕舞うと二度と枝が伸びないと聞いています。住民が慰められている大切な桜は二度と切らないで下さい。(後期女性,車椅子使用,要介護 2,高齢夫婦)
◆手入れが行き届いている
・11号棟は草花の手入れ、ゴミに関する、こまごとした事を一年間通してやってくれる人がいるので大変たすかっています。(前期女性,不自由しない,高齢夫婦)
・お花を生けて整えているところが心やすまる。(前期女性,不自由しない,高齢夫婦)
・お花を植える人が増えて歩いて見る事が楽しくシルバーの方の元気な姿を多くみられる。(ゲートボール他ウォーキングなど)(後期男性,不自由しない,高齢夫婦)
・皆様が草花の手入れをしているのを見てうれしく思います。(後期女性,杖など使用,不明)
・住棟間の植え込み等住人各自できれいにしていこうと努力することが大切と思うとてもきれいにしている所もある。(後期男性,不自由しない,高齢夫婦)
・11号棟前、他の所も、きたなくてびっくりにしていましたが、今きれいに花をさかせる人がいて、皆、花を見てほっとしています。(前期女性,不自由しない,高齢夫婦)
・戸山公園も住宅内も緑とお花とで歩いていてもとても気持ちが良いです。(前期女性,不自由しない,片親+未婚子)
◆その他
・花だけでなく 果物の実 っているのを見るのもいいものだ。16号棟と17号棟の間の夏ミカン、等。(後期男性,不自由しない,高齢夫婦)
・緑が多くて大変好きですが 今は体調が悪く散歩することが出来ません 。(後期男性,杖など使用,要支援 1,高齢夫婦)
・緑があり、 閑静 で、先の短い人生をのんびり楽しんで居ます。(後期男性,不自由しない,高齢夫婦)
・公園が多いので ぼんやりしていると心がやすまる 。(前期女性,その他,高齢単身)
・戸山公園に 花の写真 を撮りに良く行きます。(後期男性,99,要介護 2,高齢夫婦)
・公園内には ネコ がいっぱいいて ふれあえる ので楽しいです。(前期女性,不自由しない,高齢単身)
・11号棟戸山商事に買物に行った時、必ず腰かけて(11号棟の前のいすに)30分は過ごして居ります。(後期女性,不自由しない,不明)
・一番心がなごむのは、1階に保育園があり 子供の声 で元気がわく。(後期男性,不自由しない,高齢単身)

表 4-3-3 公園等に対する不満関連の意見

◆公園内の樹木の伐採頻度をあげてほしい
・住棟間の植栽の管理について、都が大きな立木のみ五年に一度しかかわらない。(前期女性,不自由しない,高齢単身)
・公園あまり木が多いので高くしないで切ってほしい(後期女性,車椅子使用,不明)
・棟と棟の間に木が植てありますが枝切り等は忠実にしてほしい。(4年に1回現在)(前期女性,不自由しない,高齢夫婦)
◆カラスが多い
・カラスが多いのでこわい。道も少し明るくしてほしい。(後期女性,不自由しない,要支援 1,高齢夫婦)
・ベランダによく「カラス」が来る。(鳴き声がうるさい。)(前期女性,不自由しない,夫婦+子)
◆自然環境が悪くなった
・昔はもっと草花や果物のなる樹が多かった。現在の山は、さみしい。(前期女性,杖など使用,夫婦+子)
・箱根山が荒れてきていると思う。30年・40年前は緑がうっそうとしてとても良かったが最近、緑地も少なくなり、ずいぶん荒れていると思う。(前期女性,不自由しない,高齢単身)
・桜の木などが少なくなってしまった。(住棟間)(前期男性,不自由しない,高齢夫婦)
◆公園内歩道を整備してほしい
・車いす生活でポールが多く、車いすが通れません。かなり有ります。(前期女性,車椅子使用,要介護 2,高齢単身)
・木製のベンチなど腐蝕して役に立たない、側溝など土や枯葉など詰まって役立っていない。(前期男性,不自由しない,不明)
・手すりなど壊れている所があり直してほしい 足と手が悪く、階段などの手すりは必要です もう少しベンチ等、休息する所がほしい。(長い距離が歩けないので)(前期女性,付き添い必要,要支援 1,高齢夫婦)
・散歩等には良いのですが箱根山近辺の道が段々痛んでゐます。以前は道がふわふわしてゐて心地良かったです。今は固くなってゐます。(後期男性,不自由しない,高齢夫婦)
・箱根山は桜や紅葉気分転換に時々行く、ゆっくり座って楽しむところがあまりない。(前期女性,不自由しない,高齢単身)
・公園内がきたない。(後期男性,杖など使用,不明)
◆マナーの悪い人がいる
・土曜の夜など住宅下にて若者が大きな声を出し、夜中の3時頃?迄、そんな迷惑をかけることが続かないようお願いしたいところです。今は毎回ではありません。特に夏が多い。(前期女性,不自由しない,不明)
・公園内でペットの飼主のマナーが悪くなっていると感じ、リードをはずし糞の始末もやらない人が目立つ。(前期男性,不自由しない,高齢夫婦)
・自転車通行が多い(後期男性,杖など使用,高齢夫婦)
◆坂や上り下りが負担、危険
・13号棟裏の公園におりる坂道がすべりやすい。(後期女性,不自由しない,高齢夫婦)
・箱根山内は上り下りが1部ある。亦階段(コンクリート)が急で危険です。(後期男性,杖など使用,高齢夫婦)
・高低差(土地)があるので大変だと思う。(前期女性,不自由しない,高齢単身)
・生活しにくい場所です。車椅子生活は山-坂が多くて、家から出たくない。(前期女性,車椅子使用,要介護 2,高齢単身)
・歩いていると坂道、階段等があり変化に富んでいる。(前期女性,不自由しない,高齢夫婦)
◆暗いので街灯整備してほしい
・街灯がもう少し欲しい。(前期女性,不自由しない,高齢夫婦)
・13号棟うらの公園におりる坂道がすべりやすく、街灯もなく暗くなるとキケンに思う。(後期女性,不自由しない,高齢夫婦)
◆その他
・植込にゴミが多い。(前期男性,不自由しない,高齢単身)
・道(路肩)の掃除がしてあればもっと気持ちよく歩ける。(前期女性,不自由しない,高齢単身)
・ハイツ内の空地にタクシーの駐車が目立ちます、防犯上良くありません。(後期男性,不自由しない,高齢夫婦)
・戸山ハイツ内に用のない車やタクシーが多くて外出する時等気になります。(後期女性,その他,高齢夫婦)
・棟前の空地(植込地)に昨年までは各皆さんで花物などを植え楽しみにしておりましたが今年からは一部入居者からのクレームによるものが廃止されています。お互い高齢者が集い緑を愛し細やかな心の安らぎであった筈が今だに納得出来がねています。(後期男性,不自由しない,高齢夫婦)
・住棟間の植込みは、あとから来た者は使用出来ない状態。(前期女性,その他,要支援 1,高齢単身)
・花粉症の時期が来ると、重症化します。僕の知合も戸山公園のそばへ来るとひどくなるので近づこうとしません。緑が多いのもいたしかゆしの所です。(後期男性,不自由しない,高齢単身)

(5) 防犯等の安全性に対する満足度

戸山ハイツ内の防犯等の安全性についての満足度は図 4-3-50 のとおり、全体で「とても満足」と「満足」の合計が 39.4%と、自然環境に比較すると高くはないが、「とても不満」と「不満」の合計は 11.7%の約 3 倍であることから、不満に思っている者は多くないと考えられる。性別年代別にみると図 4-3-51 のとおり、「とても満足」と「満足」の合計は後期高齢者男性が 53.6%と高く、後期高齢者女性が 46.4%と続き、前期高齢者よりも後期高齢者は満足度が高い。

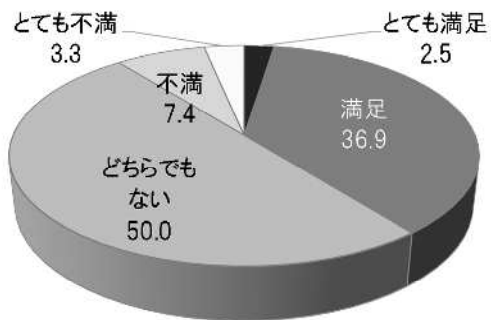


図 4-3-50 安全性に対する評価

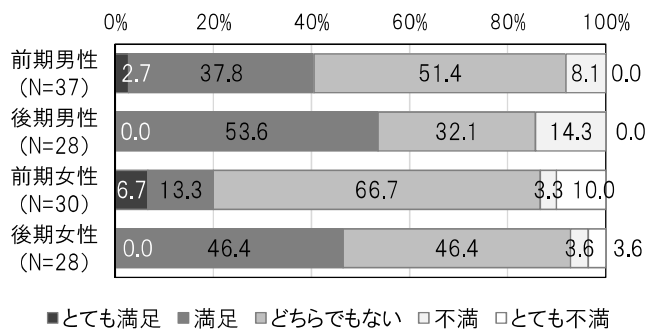


図 4-3-51 性別年代別の安全性に対する評価

家族構成別にみると図 4-3-52 のとおり、高齢単身世帯は「とても満足」と「満足」の合計が 32.8%と高齢単身世帯及びその他世帯より低く、防犯に不安を感じているといえる。

入居年代別にみると図 4-3-53 のとおり、「とても満足」と「満足」の合計はそれぞれ 3~4 割と大きな差はみられず、「とても不満」と「不満」の合計も約 1 割と、入居年代による大きな違いはないといえる。

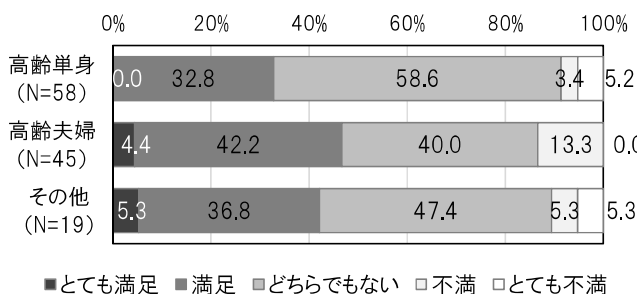


図 4-3-52 家族構成別の安全性に対する評価

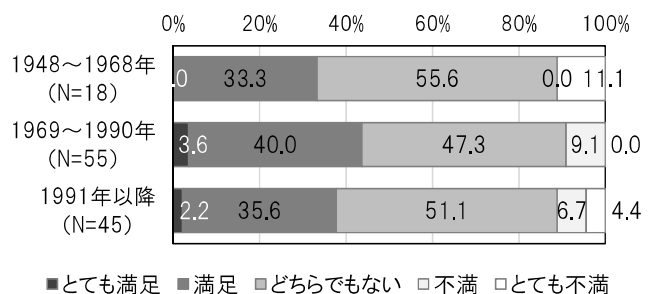


図 4-3-53 入居年代別の安全性に対する評価

(6) 防犯等の安全性に対する満足度の変化

入居当時の安全性の変化については図 4-3-54 のとおり、「良くなった」と「やや良くなった」合計は「1969～1990 年」が 28.6%と中高層建替え期以降に入居した者は入居当時より安全性が良くなったと感じている人が多いものの、「1948～1968 年」は「悪くなった」と「やや悪くなった」合計が 18.8%と、平屋期より居住している者は安全性に対して不安を感じている者がやや多いといえる。

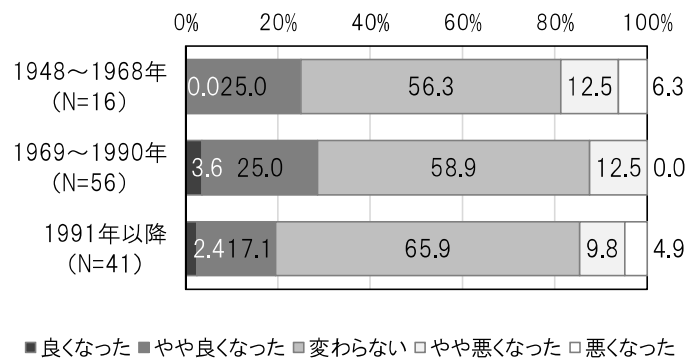


図 4-3-54 入居年代別の防犯等の安全性に対する評価の変化

4-4. 子ども施設の利用実態

4-4-1. 子ども施設の利用者属性

第2章で述べたとおり、戸山ハイツでは高齢化が進み子どもの数が減っているものの、子ども施設については初期に廃止となったネイバフット・センター運営の幼稚園を除き、ほとんどの施設が存続している。この理由は戸山ハイツという周囲の環境が大きいといえるのではないかと推察される。新宿区という都会にありながらも、戸山公園という大自然に囲まれており、戸山公園の中には遊具のある小さな公園がいくつも存在する。さらにその公園同士は全て車通りの少ない、自然と一体化した遊歩道でつながれており、安心して子どもと過ごすことができる空間になっている。

戸山第一こども園、戸山第二保育園に対するヒアリング調査では、両園の園長より、こうした恵まれた環境だからこそ訪れたことのある人の中には自分の子どもにこのような環境で自然に触れのびのびと育ってほしいと考える方も多く、それが入園の決め手になることも少なくないとの話をきくことができた。

こうしたことが背景となり、両園に在籍する園児の中には戸山ハイツ、もしくは戸山地区在住ではない児童も多数存在している。以下にその詳細を示す。

(1) 戸山第一こども園の利用者属性

戸山第一こども園の概要を表4-4-1に示す。園児は0から5歳児を受け入れており、合計100名が定員のところ、103名が在籍している。短中時間利用者は4歳児3名である。園児の居住地（2013年8月2日時点）は図4-4-1に示すとおり、戸山地区16名の他、戸山地区の北側に位置する西早稲田地区14名、南側に位置する新宿地区13名を中心に、新宿各地に広がっている。

表 4-4-1 戸山第一こども園の概要

開園	平成25年4月1日(旧戸山第一保育園・東戸山保育園)						
所在	新宿区戸山2-26-101 (都営住宅26号棟5階建ての1階部分)						
開園時間	7:30～18:30(延長保育1時間19:30まで)						
建物面積	651 m ²		園庭面積		約 1050 m ²		
園児定員	0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
定数	9	15	18	19	19	19	100
在籍	10	15	18	20	22	18	103
短中時間					3	0	3
職員構成	園長	副園長	保育士	看護師	給食調理		合計
	1	1	18	1	3		24



図 4-4-1 戸山第一こども園児の居住地 (2013.8.2 現在)

(2) 戸山第二保育園の利用者属性

戸山第二保育園の概要を表 4-4-2 に示す。園児は 0 から 5 歳児を受け入れており、合計 111 名が定員のところ、113 名が在籍している。園児の居住地 (2010 年度卒園児) は図 4-4-2 に示すとおり、戸山 2 丁目が 2 名に対し、戸山地区の南側に位置する新宿 7 丁目 5 名、西側に位置する大久保 2 丁目 3 名、西早稲田 3 丁目、北新宿 3 丁目、歌舞伎町 2 丁目、若松町、原町 2 丁目、原町 3 丁目と、戸山ハイツ周辺に居住している子どもたちの通園が確認できた。

表 4-4-2 戸山第二保育園の概要

開園	1972年9月1日						
所在	新宿区戸山2-18-101 (都営住宅18号棟10階建ての1階部分)						
開園時間	7:30~19:30						
建物面積	599 m ²			園庭面積	838 m ²		
園児定員	0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
定数	14	17	20	20	20	20	111
在籍	14	19	20	20	22	18	113
職員構成	園長	副園長	保育士	看護師	給食調理	用務	
	1	1	18	1	3	1	
	保育補助(派遣)		調理(土・月)		再任用務		合計
	1		1		1		28



図 4-4-2 戸山第二保育園 在園児の居住地 (2010 年度卒園児)

4-4-2. 子ども施設による戸山地区の利用実態

戸山ハイツ内の保育施設には、いずれも施設専有の園庭が設置されている一方で、子どもたちに戸山ハイツ内の豊かな自然環境を体験させることを主な目的として、日常的に「お散歩」と呼ばれる園外保育を実施している。ここでは、各施設が戸山ハイツ内のどのような場所を園外保育の実施場所として利用し、そのことによりどのような保育が可能となっているのかについて検証する。

(1) 戸山第一こども園による戸山地区の利用実態

3歳児の園外保育ルート及びその様子を図 4-4-3 に示す。3歳児の園外保育は団地に隣接する戸山公園を目的地とした1時間半程度のもので、どんぐりや花、セミの抜け殻など豊かな自然環境に触れることのできる機会となっている。



図 4-4-3 戸山第一こども園 3歳児園外保育ルート及び様子（2013年9月2日）

5歳児の園外保育ルート及びその様子を図4-4-4に示す。5歳児の園外保育は公園と箱根山を目的地とする2時間近くにわたるもので、そのほかにも通りがかりの団地内プレイロットや緑地で遊ぶ姿がみられた。箱根山では一般の利用者と挨拶や短い会話を交わす場面もみられた。



図4-4-4 戸山第一こども園5歳児園外保育ルート及び様子（2013年12月11日）

園外保育でみられた遊び行為をまとめたものを表 4-4-3 に示す。園外保育では、落ち葉拾いやどんぐりなど園庭にはない自然と触れあうものがみられるほか、地域の方など園外の人との交流など、園内にいるときよりも園児同士や周りとのコミュニケーションをとる回数及び人数が増えている。

なかでも、車やカラスなど園内では見るものの出来ないものに対する反応が大きく、それについての会話も多くみられた。走るや登るといった基本動作や道具を必要としない遊びは園庭においてみられる遊びだが、園内と園外とではその行動を起こす理由や反応が異なっており、園外に出ることによって様々な刺激を受けていることが確認された。

こども達は園外保育を通じて園内では経験出来ない体験をし、自然とふれあい、他人と関わり、園内の活動だけでは学べないことを学んでいるといえる。

表 4-4-3 戸山第一こども園・園外保育での遊び行為

	遊び活動場所	遊び行動
園外保育での遊び（戸山地区内）	道	小走り 会話をする 自転車や車に反応して報告しあう 鳥をみる きれいな葉っぱを拾う 地域の方と会話をする 手を挙げて横断歩道を渡る
	遊具のある公園	アスレチックで遊ぶ 走る ハンターごっこをする 遊具に乗りバランスをとる 鬼ごっこをする
	戸山公園	走る 準備体操をする 落ち葉を拾う どんぐりを拾う 虫のぬけがらを拾う 落ち葉をかけあう 花を摘む 斜面をかけあがる 斜面を駆け下りる 鉄棒をする 鬼ごっこをする 歌を歌う
	階段	1段ずつ数を数えながら降りる 手すりにつらさがる 数段をジャンプする
	商店街	地域の方と挨拶する 売っているものを報告しあう アロエを摘む
	箱根山	走る 景色をみる 各自のつけたものを報告しあう 地域の方と交流する こだまが起きるか試す

(2) 戸山第二保育園の利用者属性

2歳児の園外保育ルート及びその様子を図4-4-5に示す。2歳児の園外保育は園近くの広場と公園を目的地とする1時間40分ほどのもので、木々に囲まれた広場で凧あげをしたり、落ち葉の積もる歩道を歩いたりと園庭だけではできない遊びを楽しんでいる様子がみられた。



図4-4-5 戸山第二保育園2歳児園外保育ルート及び様子（2014年1月8日）

園外保育でみられた遊び行為をまとめたものを表 4・4・4 に示す。戸山第二保育園における園庭遊びは実に多岐に渡っており、保育者が様々な遊びを考え日々、タイヤをくみ上げ異なる形に成形する、鬼ごっこに誘う等、工夫がみられた。そのため園庭での遊び行為は、少人数での様々な遊びが園庭全体を使って行われていることが多く確認された。

一方、園外保育においては集団で行動することも影響し、園外保育に行っている子ども全員での遊びや、見つけたものや遊びを報告し合う等、共有する場面が多くみられた。

保育園の周りは車通りがとても少ない道に囲まれ、戸山ハイツ独特の自然と一体化した道が続いている。そのため公園や広場までもが安全な環境となり、楽しみながら歩くことができるため、目的地へ向かうための通過地点もが遊び行動ととらえることができた。

共通してみられた遊び行為に関しても、園外には園内とは異なった刺激があり、園内のすべり台にそれほど興味を持たない子どもにおいても公園のすべり台は楽しそうに過ごすことや、常に目を大きく開き、辺り全てを見渡すように首を動かしながら歩くなど、好奇心を刺激されている様子が多く確認された。

表 4・4・4 戸山第二保育園・園外保育での遊び行為

	遊び活動場所	遊び行動
園外保育での遊び	道	小走り 会話をする 見つけたものを報告しあう きれいな葉っぱを拾う 歌を歌う 飛行機を追う 像に挨拶をする 落ち葉をふみしめる 落ち葉を掛け合う 鳥を見る 園庭に手を振る
	階段	歌を歌う ロープウェイごっこ
	広場	走る 風揚げをする 枝や葉っぱを拾う 鬼ごっこ 銃をうつまねをする 地面に絵を描く
	遊具のある公園	走る すべり台をすべる すべり台をのぼる 階段を上り下りする 大きな石をなげる

4-4-3. 子ども施設の地域との関わり

子どもの保育においては、地域との関わり、異なる世代との交流は大切な要素である。そこで両園に対し、戸山ハイツ内に施設があることの魅力と地域との関わりについてヒアリング調査を実施した。

(1) 戸山第一こども園の地域との関わり

① 地域住民との交流

この地域では保育園やこども園が地域に開かれており、多くの人が大切にこどもを見守ってくれる環境にあるということが最大の魅力である。例として、こども園にある柿の木は隣の号棟に住む高齢男性が整備してくれていて毎年収穫が得られていること、目の前にある美容院やお菓子屋さんも店で働きながら園庭のこどもたちや園の周りを見守ってくれているのをよく感じるものがあげられた。

また、園で行う行事は地域に開かれたものが多く、運動会や学芸会を行う際には貼り紙とともに近隣の号棟に一家庭に一枚ずつ音を出す旨を書いた紙を配り、自治会長にも挨拶に行っている。その際に、騒音扱いするどころか楽しみにしてくれている居住者や、こどもの笑い声を聴くと元気がでると話して下さる方も多々いるとのことである。シニア活動館がこども園の隣にあるため、貼り紙を見た高齢者が行事に来てくれることもあるという。また年長児クラスがシニア館に行って高齢者の前で歌を歌う活動を不定期で行っている等、高齢者との交流も大切にしている。保育者は高齢者との交流からその優しさに触れて、親しみや尊敬の気持ちをこども達が自然に学んでくれることを期待している。

② 地域施設との交流

「あいあい」という愛称で親しまれている子ども総合センターの発達支援コーナーの障害をもった子ども達との交流も盛んに行っている。「あいあい」の子ども達の園への訪問や「あいあい」への園児の訪問など、年長クラスの園児が交流をしている。保育者はこのイベントを通して、いろいろな面で違った子ども達とこれから関わっていくことにプラスになればと考えている。また、子ども支援センターには園庭がないため、この活動によってあいあいの子も達にも園庭遊びを体験してもらうことができている。

小学校との交流もあり、この交流をお互いに大切にしており、夏祭りや芸術週間といったイベントが開催されている。これはポスターを戸山ハイツ周辺やコズミックセンター子ども支援センターなどに掲示して地域ぐるみで行われているもので、戸山ハイツに住む高齢者が孫をよんで遊びにくるような機会も創出している。

③ 戸山ハイツ内自然環境に対する評価

この辺りの豊かな自然は居住者のみならず居住者の家族にも魅力的にうつり、多くの子どもが自然とふれ遊ぶ為に集まってきているということである。そのため他の園からも園外保育にやってくる人が多いそうで、高田馬場第二保育園や大久保保育園などもお散歩や遠足コースとして箱根山を利用している。

戸山という場所に立地しているために、天気の良い日であれば各年齢一週間に一度は園外保育に出ることができるのだという。0歳児でもバギーで園舎の周りを安心してお散歩でき、1歳児になれば砂利道や坂道の自分で歩くことができる。園を一步出れば車道という園や非常に狭い園も多々ある中で、園外保育で広大な公園を使うことが出来たり、戸山公園の他にも早稲田大学の理工キャンパスや抜弁天北公園など多くの場所の中から散歩コースを選ぶことができることもこの場所でなければできないことといえる。

副園長は自然に触れている子どもは目の輝きが違うと言い、土に触れ、蛇や蛙を見たり、拾ったどんぐりによるおもちゃの制作等、ここで過ごす子ども達は恵まれた環境を最大に活かすことによって多くのことを学んでいると感じている。これから先も、スタッフ一同でこのせつかくの環境を活用し、たくさんの経験を与えることで目を輝かせたこどもたちの姿を見ていきたいと希望している。

(2) 戸山第二保育園の地域との関わり

園長、副園長及び各クラス担任の保育士へのヒアリング調査により得られた意見を以下にまとめる。

① 地域住民との交流

保育園があるのは18号棟の一階部分で、そのすぐ上には園とは関係のない人々が暮らしている。子どもたちが園庭で遊べば当然大きな声が聞こえ、行事の際には音も聞こえる。しかし18号棟の居住者の多くが「こどもの声が聞こえると元気が出ます」と言ってくれるという。また、フェンス越しに園庭を眺めている高齢者を目にする機会も多い。こうして周囲から見守られ、守られていることが子どもたちの安全面に大きな役割を果たしている。

さらに、戸山ハイツ居住者による住棟のまわりの庭や園の周囲の児童公園等の清掃や美化により、園外保育の際にも安心して道を歩くことができ、子ども達が多くの物に興味をもつことができていると感じている。

また、園内で行う避難訓練だけではなく戸山地域で行われる避難訓練にも年に1回参加して、地域住民と触れ合ったり、地域の方にも保育園の子どもたちのことを知ってもらい、いざというときに助け合えるコミュニティ作りを行っている。

② 地域施設との交流

保育園側からも地域への貢献や繋がりに溢れた活動が多々行われている。まず、第二保育園から徒歩5分ほどのところにある新宿区こども総合センターの発達支援コーナー「あいあい」の子どもたちとの交流である。年に幾度か5歳児が障がいのある子どもと遊ぶ活動を実施し、保育園に招くときには普段は園庭遊びの出来ない子どもたちに園庭の楽しさを伝えている。

特別養護老人ホームであるマザアス新宿が年に1度高齢者の開くお祭りに参加しており、今年は歌と踊りを披露し、子どものパワーで高齢者を元気づけたり、交流する機会の少ない世代の方々と関わることで子どもたちにも貴重な学びの場となっている。

さらには、戸山ハイツ内の第一こども園や高田馬場第二保育園と連携した「すくすく会」という活動を行っており、園庭開放や親子手遊び、工作といった子育て支援を実施している。「すくすく会」は、地域の親子、入園前のこどもをもつ親子がこども園・保育園の見学も兼ねて区内全域から多く訪れ、実際に見て触れて園のことを知ることの出来る貴重な機会となっている。

また幼保小連携も実施され、保育園に隣接する東戸山小学校で給食体験を行っているほか、その他の授業の体験も現在検討されている。幼保小合同会議も行われており、この会議は東戸山小学校だけではなく余丁町小学校とも行われている。このような会議自体がある地区は珍しくないが、給食体験をはじめ様々行われている活動は保育園側からの依頼だけではなく小学校側からも積極的に提案があり、保育園から小学校へあがっても地域全体で育てていこうという地域ぐるみの子育ての姿勢が特徴的である。

保育者は、この地域ぐるみでの活動と恵まれた環境を活かしながら、子どもたちが目的意識を持って様々な取り組みを主体的に行える環境作りを行い、のびのび、いきいきとした子どもが育っていく環境を維持向上したいと考えている。

③ 戸山ハイツ内自然環境に対する評価

第二保育園ではこのような恵まれた環境を活かし、子どもたちが主体的に遊べる環境をつくることを大切にしている。

そのためには、人的な環境そして物的な環境の両面からも良い環境を整備することが大切であると考えている。物的環境では、園庭がのびのび保育園や園庭があるものの狭く、地面がラバー加工の園庭が多い一方で、第二保育園は土で芝生もある広い園庭、周囲の大自然をどちらも使える等、とても恵まれていると考えている。また人的環境としても、地域の方々に支えられ、総合的に恵まれた環境であると評価している。

4-5. 本章のまとめ

4-5-1. 高齢者の買物行動の変化

戸山ハイツから徒歩 1km 圏内の買物施設数は減少傾向にあり、特に小売店の減少率が高く、業種は生鮮食品店の減少が目立つ。地区別増減数についても小売店はほとんどの地区で減少している。一方、コンビニエンスストアは全体的に増加傾向にあるが、戸山ハイツの北側や東側は減少傾向にあり、戸山ハイツ内の居住地区により、買物のしやすさに違いがあると推察される。

ハイツ内店舗は建替え当時、配置住棟により店舗業種の傾向が異なり、北側に位置する住棟には買物施設以外の業種が半数を占め、南側に位置する住棟には食料品店や日用品店が多かった。その後、これら店舗は業種変更及び閉店が相次ぎ、特に買物施設以外の業種が閉店し、買物施設も 2002 年から 2013 年に閉店が相次ぎ、特に生鮮食品店や食料品店が閉店した。ハイツ内店舗の閉店に伴い、高齢者の買物場所もハイツ内店舗が減少し、代わりにスーパーが増加している。徒歩 1km 圏のコンビニエンスストア数は増加しているが、利用高齢者は微増にとどまり、反対に小売店舗数は大幅に減少しているにもかかわらず、小売店が集合している商店街の利用は増加傾向にある。

スーパー及び生協は半数以上の高齢者に利用され続けているが、買物頻度が少ない高齢者は生協の利用が減少傾向にある。ハイツ内店舗の利用率は、2000 年では買物頻度が低い高齢者の方が高かったが、2013 年は買物頻度が高い高齢者の方が高い。この傾向は 2013 年のその他の買物場所でも同様であり、買物頻度の低い高齢者は買物場所の選択肢が減少していることが明らかとなった。買物頻度が低い高齢者の買物場所パターンは、2000 年では生協及びスーパーをメインとしてハイツ内店舗の利用が多かったが、2013 年には生協及びスーパーがメインであることは変わらないが、戸山ハイツ内店舗の利用が大きく減少する一方、店舗数が増加したコンビニエンスストアの利用はほぼ変化がなく、コンビニエンスストアは戸山ハイツ内店舗の代替施設になっていないと推察される。

食料等調達方法及び買物頻度は、多くの属性で有意差がみられた。一方、買物場所は 2000 年に家族構成及び住宅形式で有意差があったが、2013 年には有意差がみられず、購入場所が限定的になったことが原因と考えられる。食料等調達方法について、「自分が買う」は前期高齢者、女性、単身、身体状態が良い・普通、歩行状態に不自由がない高齢者で、「家族が買う」は後期高齢者、男性、身体状態が弱い、歩行状態に不自由がある高齢者に多い傾向があった。単身者、身体状態が弱い、歩行状態に不自由がある高齢者は宅配サービス等の利用が増加しており、高齢者の生活を支えるサービスが必要である。買物頻度は年代では前期高齢者は「毎日」及び「週 2～3 回」が変わらず多く、後期高齢者も同様ではあるが、「ほとんど行かない」がやや減少している。「ほとんど行かない」の減少は歩行状態に不自由がある高齢者にも同様の傾向と、外出せざるを得ない後期高齢者や歩行に不自由がある高齢者へのサポートが重要である。

周辺地域のコンビニエンスストアは増加し、利便性が高まっているとみられるが、高齢者にとって日常的な買物は近く、負担なく行くことのできる場所であるため、閉店が相次ぐハイツ内店舗の代替

施設とはなっていない。特に身体状態の弱い高齢者にとってハイツ内店舗の減少は買物の選択肢を限定的にさせていることが明らかとなった。

今後も公営住宅団地は高い高齢化率が予想されることから、高齢者の心身の状態に対応した買物施設整備及びサービス提供が重要である。高齢者が買物できる環境を整備することは、高齢者の自立した日常生活サポートに有効であり、宅配や配達サービスの他、移動店舗などを含めた買物施設の整備が必要と考えられる。さらにこれら整備は住宅団地周辺地域における店舗の状況把握やサービス提供時の連携等、地域を一体的に捉えていくことが重要といえる。

4-5-2. 高齢者の通院行動の変化

戸山ハイツから 1km 圏のエリアの医療施設数は合計数に変わらないが、戸山ハイツの西側エリアは減少し、南側及び北側エリアは増加と、エリアにより医療施設数も大きく変化している。

高齢者の通院状況は高齢者全体では「週 1 以上」が倍増し、反対に「ほとんど行かない」が約 6 倍に増加し、通院頻度の二極化が進んでいる。属性別の特徴としては男性に比べ女性は高い頻度で通院していることが明らかとなった。また男性及び後期高齢者女性はほとんど通院していない者が増加している。身体状態が弱い高齢者において、ほとんど通院していない者が増加していることから、身体状態が弱体化して健康に不安を抱えているにもかかわらず、医療施設を利用できない理由があると予想される。家族構成別でみると高齢単身世帯及び高齢夫婦世帯において、ほとんど通院していない高齢者が増加しており、高齢者のみ世帯においては、通院のためのサポートが必要と推察される。

通院のための交通手段は高齢者全体では徒歩が常に多く、バスが続いている。副都心線が 2008 年に開通し、東新宿駅が利用できるようになったため電車の利用は増加し、特に前期高齢者の利用増加が目立ち、電車を利用して遠くまで通院しているといえる。自転車も増加傾向にあり、男性及び前期高齢者女性の利用増加が目立ち、電車及び自転車は重要な交通手段になっていると予想される。一方、身体状態が弱体化した高齢者の交通手段は徒歩の増加が著しく、またタクシーの利用が健康状態に問題のない高齢者に比べて多く、重要な交通手段といえる。

家族構成別について高齢単身世帯はバスや電車の利用が多く、通院のための付き添いが得られにくい高齢単身世帯にとって安心できる交通手段といえる。高齢夫婦世帯は徒歩が変わらず多いものの、バスに代わり、電車の利用が増加している。未婚子のいる片親世帯においてもバスが減少し電車の利用が増加しており、家族のいる世帯は電車での通院が増加している。

通院場所については、戸山ハイツとその周辺地域である戸山 1～3 丁目が最も多く、特に後期高齢者の通院が目立つ。続いて、隣接する大久保 1～3 丁目が多く、医療施設が多いことも影響していると予想される。大久保 1～3 丁目への通院は、大久保 1～3 丁目に隣接するエリアに居住する高齢者の利用が多く、隣接する近さに医療施設がある場合、通院する高齢者も増加すると考えられる。また、徒歩 1km 圏外の遠いエリアへの通院も多く、通院交通手段として電車やバスの利便性も高いことが影響していると考えられる。

4-5-3. 地域施設の経年変化からみた高齢者の外出行動特性変化

戸山ハイツより 1.5km 圏内に位置する地域施設は 2000 年から 2013 年にかけて健康増進を目的とした施設が増加しており、2000 年以前から存在していた 4 つの施設も機能している。

シニア活動館は後期高齢者女性の利用が多く、1948～1968 年入居の高齢者が最も多いものの、1969～1990 年入居の高齢者が増加傾向にある。

図書館は後期高齢者男性の利用が最も多く、女性の利用も増加している。家族構成別では高齢夫婦世帯の増加が特に多く、高齢単身世帯も増加している。入居年代別では 1948～1968 年入居の高齢者と 1991 年以降入居の高齢者の利用が増加している。図書館をよく利用する高齢者は高齢者クラブやスポーツサークル等の地域活動に参加しない割合が高く、図書館は活動に参加しない高齢者の拠り所となっていることが確認できた。

スポーツセンターは前期高齢者女性の利用が大幅に減少し、男性の減少も目立つものの、後期高齢者女性が大幅に増加している。家族構成別では高齢単身世帯及びその他の世帯の利用が減少し、入居年代別では 1948～1967 年入居の高齢者は利用が倍増する一方で、これ以降入居の高齢者の利用は大幅に減少している。

新しく開設された施設の利用状況について、後期高齢者女性や単身高齢世帯は高齢者総合相談センターの利用が多く、同じ建物内に位置するシニア活動館の利用が多いことから利用しやすいと考えられる。また単身世帯は同居家族がいないため、困ったことを相談するために利用が多いと推察される。前期高齢者女性は元気館の利用が多く、健康増進を目的としたプログラムが影響していると考えられる。

戸山ハイツには無い、気軽に話ができる場や医療及び高齢者施設の設置の希望があがると共に、既存の合計 8 箇所ある集会所の使い勝手に対する改善希望も挙げられた。

4-5-4. 高齢者の地域生活の変化

高齢者の地域生活の変化について、自治会活動状況をみると、後期高齢者男性及び前期高齢者女性の参加がやや減少の傾向にあるものの、参加に対する意欲がある高齢者が増加していることから、負担のない自治会参加の手法を検討する必要があると考えられる。

一方、高齢者のみではない世帯の参加が増加しており、高齢者の子の存在が参加率を高めていると推察される。入居年代別では入居時期の早い高齢者の参加が多く、経年による増加もみられることから、自治会への意識が高まっていると予想される。建替え以降に入居した高齢者は参加実態へやや減少傾向にあるものの、参加意欲のある高齢者が増加している。

自治会活動における清掃当番の参加状況について、前期高齢者女性の参加が減少しており、参加意欲のある高齢者がその分上昇していることから、2013 年には 2000 年にはなかった清掃の業者委託が実施されたことが影響していると予想される。家族構成別においても清掃への参加は高齢者の子のいる世帯は増加している一方で、単身高齢世帯及び高齢夫婦世帯が減少しており、高齢世帯への清掃当

番の有償免除制度が影響していると予想される。高齢世帯が免除される一方で参加しなければならない世帯に対し、負担を心配する自由記述もあり、また清掃の業者委託推進の自由記述もあることから、清掃活動の取り組み手法を再検討する必要があると考えられる。

自治会活動における任意参加のイベントである盆踊り大会、餅つき大会、日帰りバス旅行等の参加状況は性別年代では、男性より女性、前期高齢者より後期高齢者の参加が多い。家族構成別の参加状況は単身世帯よりも家族のいる世帯の参加率が高く、入居年代別では新しく入居した高齢者の参加割合は高くないが、参加意欲のある高齢者が多く、新しく入居した高齢者が参加しやすいプログラムや場づくりが必要と考えられる。

年1回実施されている防災訓練の参加状況は、性別年代別では後期高齢者女性の参加が多く、参加意欲も高いことから、最も防災訓練に対する意識が高いといえる。前期高齢者男性は参加している者が後期高齢者女性に続いて高い一方で、意欲のない者も多く、参加意識が二極化していると予想される。家族構成別では、世帯による参加実態の差は大きくないものの、参加意欲は高齢者とその子からなる世帯が高く、これら世帯が参加できるよう実施日程等の検討が求められるといえる。入居年代別では、新しく入居した高齢者の参加率が低いものの、参加意欲は低くないことから、意欲のある者の参加を高める検討が必要と考えられる。

自治会活動に対する高齢者の評価は全体的にどちらでもないとする高齢者が多い傾向にあるものの、不満とを感じる高齢者は少なく、満足傾向にあると予想される。性別年代別では前期高齢者に比べ後期高齢者は満足と評価する者が多く、家族構成別では家族のいる世帯の方が満足している高齢者が多い。入居年代別では入居年の新しい高齢者の方が満足している者の割合が高い傾向となった。

居住者の高齢化が進行し、自治会活動への参加が限定的になり、限られた居住者への負担が増加することを防ぐために、誰もが負担なく自治会活動に参加できるような手法を構築し、地域の連帯感を作り出すことが求められるといえる。

4-5-5. 高齢者の交流特性の変化

高齢者の交流特性変化について、日常的な交流の実態を把握するために高齢者クラブ及び趣味のサークル等の参加状況を把握した。高齢者クラブの参加状況は後期高齢者女性の参加が増加傾向にあり、家族構成では家族のいる世帯の増加が目立った。入居年代では建替え前より居住している高齢者の参加が減少する一方で、建替え後入居の高齢者の参加が増加しており、参加者の入れ替えが行われていると推察される。学習会や講演会等のセミナーの参加状況は前期高齢者男性の参加が増加する一方で前期高齢者女性の参加が減少しており、また家族構成別でも夫婦と子からなる世帯の参加が減少している。趣味サークルの参加状況は後期高齢者女性が増加する一方、前期高齢者女性の参加が減少傾向にある。家族構成別では高齢夫婦世帯の参加が増加している一方で、高齢単身世帯は参加希望があるものの参加しない要因があると考えられる。入居年代別では建替え後入居の高齢者の参加が増加しているものの、建替え前入居の高齢者及び入居期間の短い高齢者の参加は減少傾向にある。入居期間の短い高齢者は参加意欲があることから、参加できる仕組みづくりが求められるといえる。健康・スポーツ活動の参加状況は

後期高齢者女性の参加が特に目立ち、家族構成別では高齢単身世帯及びその他世帯の増加が目立っている。

高齢者の交流特性について、緊急時の近隣交流特性とみると、緊急時に頼りになる人がいないとする高齢者が全体的に増加しており、特に前期高齢者男性や高齢単身世帯の増加が著しい。緊急時に頼れる人は家族や親戚が全体的に多く、戸山ハイツ内の友人が続く。戸山ハイツ内の友人を頼る人の属性は男性よりも女性に多い傾向は変化しないものの、経年により男性も戸山ハイツ内の友人を頼る高齢者が増加している。その友人の居住地は同じ住棟が増加しており、緊急時は近くに居住する友人を頼りにすると推察される。家族構成別にみると高齢単身世帯が戸山ハイツ内の友人に頼る傾向が強いことは変化なく、高齢夫婦世帯も戸山ハイツ内の友人に頼る傾向が強まっている。居住地も同じ住棟が増加していることから、高齢者のみの世帯は近くに居住する友人を頼るようになっていていると考えられる。入居年代については建替え以前から居住している高齢者が戸山ハイツ内の友人を頼る者が多い傾向は変化しない。建替え期以降に入居した高齢者も戸山ハイツ内の友人を頼る者が増加傾向にあり、居住地は共に同じ住棟が増加しており、近くに居住する友人が緊急時に頼りになる存在と考えられる。緊急時に戸山ハイツの友人を頼る高齢者は、緊急時に頼る人がいない高齢者に比べ、趣味サークルや高齢者クラブの参加経験者が多い。特に自治会参加経験者が多く、緊急時の相互扶助のきっかけとなっていると考えられる。

4-5-6. 戸山公園の利用実態及び評価

戸山公園の利用は「箱根山」が最も多く、特に男性の後期高齢者男性の利用が多く、歩行に不自由しないものが大多数をしめるものの、杖等を使う利用者也 1 割強確認された。自由記述においても、歩道が歩きづらい、休憩できるベンチが少ない、外灯が少なく暗くて危険と、公園内を散歩しづらい点が指摘されていることから、公園内の安全な歩行確保のための整備が重要といえる。

戸山公園に対する満足度は非常に高く、7 割の高齢者が満足としているものの、戸山ハイツ内の自然環境の、入居当時からの変化については、入居期間の長い者の方が悪くなったと評価している。戸山ハイツは四季の移り変わりを感じ、鳥の声や木や草のにおい、おいしい空気など五感に訴える豊かな自然環境であると評価されている一方で、樹木が伐採され寂しくなった、悲しいという不満の声も挙げられている。

また防犯等の安全性については満足しているものは約 4 割と満足度は低くないものの、入居期間の長い居住者は安全性に対して不安を感じている者がやや多く、マナーの悪い者の増加やタクシーの駐車、不法投棄の増加等が影響していると推察される。

4-5-7. 子ども施設の利用実態からみた戸山地区の役割

こども園や保育園などの子ども施設は戸山ハイツ以外から通園している子どもが 8 割以上と、地域の子どもが利用する施設となっている。子ども施設では戸山ハイツ内の豊かな自然環境を体験させる

ことを目的に園外保育を実施しており、子ども達は園外保育を通じて園内では経験できない体験をし、自然とふれあい、好奇心が刺激され、他人と関わり、園内の活動だけでは学ぶことのできないことを学んでいるといえる。また子ども施設は車の通行の排除の他、戸山ハイツの住棟の1階にあることから居住者からの温かい見守りもあり、多くの人が子どもを見守ってくれる環境にある。また近隣の高齢者施設の利用者の行事への参加や、園児の高齢者施設への訪問、戸山ハイツに隣接する子ども総合センターを利用する障がいをもつ子どもとの交流や、ハイツ内にある東戸山小学校の生徒との交流など、多角的に相互交流が行われ、地域に開かれた施設となっている。また、戸山公園を利用する地域の子どもの施設も多く、散歩や遠足に戸山ハイツが活用され、周辺地域においても貴重なエリアであることが確認できた。

第5章 結論

- 5-1. 各章の総括
- 5-2. 都営戸山ハイツの実態からみた
都営住宅整備の今後に向けて

5-1. 各章の統括

第2章から第4章までの各章を総括し、本論の結論とする。

第2章 戸山ハイツの概要

戸山ハイツの総人口は建替え直後の1985年に約1万人弱にのぼっていたものの減少が進み、2015年時点で約5500人と約半数の規模となっている。ところが高齢化率は約55%と半数以上が65歳以上となり、若い一般世帯が極端に少ない、歪な人口構成を形成している。高齢化が急速に進んでいる理由として、単身者の入居条件が60才以上であることや世帯収入の制限、居住者の居住の長期化があげられる。居住の長期化は後期高齢者増加につながり、特に後期高齢者の増加は2010年までは女性に強い傾向が示されていたが、2015年より男性においても増加傾向がみられるようになっている。また戸山ハイツの世帯構成は高齢者のいる世帯が約6割にのぼり、このうち高齢単身世帯が4割と、全体として世帯は縮小化に向かっており、高齢単身世帯の増加進行が予想される。

都営戸山ハイツは現在、戸数が3000戸を超える大規模住宅団地であり、その歴史は戦後に遡り、1948年、GHQの提唱により旧陸軍の各種学校跡地に平屋住宅が1052戸建設された。建屋の主建材は単位がフィートの米軍の野戦兵舎用の払下げ資材であり、住宅の内装は居住者にまかされていたため、居住者は苦勞して内装仕上げを行っていた。また平屋住宅の規模は家族人数に比べて小さいこと、また生活しづらい間取りであったことから、居住者は増築や改築を行い、豊かな居住環境を自らでつくりあげていた。1960年代に入ると平屋住宅から中高層住宅への建替えが決定し、1968年より8年間にわたり、住宅の量を確保することを目的に、平屋住宅期の3倍の約3000戸の規模となって建替え工事が実施された。

共用施設について、平屋住宅期は当初、交番、小学校、管理施設が建設されたのみで生活利便施設の建設は実現せず、居住者の強い要望により浴場が誘致され、その後保育園や幼稚園が開園した。戸山ハイツは住宅地という位置づけで開発されていたため、生活利便施設の建設が許可されていなかったが、居住者と東京都が進駐軍に交渉し、生活共同組合を建設、営業が開始された。ところが生活協同組合の運営の行き詰まりもあり、個人による店舗営業も始められ、食料店から機械製造業等多くの営業が確認された。個人営業のなかには居住者の隣保的機能を持つ施設、ネイバフッド・センターも運営され、運営は地域住民の要望を反映させるためのしくみを独自につくることが可能な、居住者が深くかかわることのできるものであった。これらの施設は建替え後も戸山ハイツ内で営業できるよう計画され、居住者参加による店舗対策委員会にてその移転基準が検討・策定され、東京都に提出されるなど、移転計画において住民参加が行われた。建替え後は既存施設に加え、戸山ハイツに入居する居住者構造を想定し、幼稚園や保育園等の子ども施設が複数設置された。その後、子ども人口の減少及び保育園の待機児童増加を背景に、2010年以降に廃園及び保育園化がなされた。また高齢者施設は居住者の高齢化を背景に、2000年以降にデイケアセンターの新規開設や既存施設の高齢者向け施設化等、高齢者用施設が増加している。建物は新規開設施設においても小学校の空き教室の用途が変更さ

れ、既存施設がおおいに活用されている。また戸山ハイツ内の少子化は著しいものの、戸山ハイツ内子ども施設は周辺地域に居住する子どもたちに利用され、周辺地域居住者にとって重要な施設となっている。

平屋住宅期に次々と開始された個人による営業店舗は、戸山ハイツ内の4つの住棟の1階部分に配置され、店舗は営業者に払い下げられ営業が行われたものの、次第に空き店舗が増加し、工業等の非利便業種の閉鎖が著しい。営業している店舗も業種が変化し、この10年間で生鮮食品等の店舗は減少し、反対にNPOによるデイケアセンターや気軽に健康相談可能な暮らしの保健室等の医療関係や事務所がやや増加の傾向にある。

第3章 高齢者の住生活の実態

(1) 住宅改善の実態

介護保険制度をはじめとする住宅改善に係る公的制度は、不足している内容の追加や変更と共に、対象者の見直しなど、定期的な見直しが実施されており、特に介護保険制度は身体状態が弱体化した高齢者の住宅改善のためには欠くことのできない制度となっている。一方、自立生活が可能な高齢者は公的制度を活用せず自費での住宅改善を実施している者が多く、改善内容は公的制度の対象内容も実施され、公的制度情報は得られていないことが明らかとなった。

住宅改善の場所は、洗面・浴室やトイレ、玄関が多く、洗面浴室は浴槽交換や手摺設置、トイレは手摺設置や温水洗浄便座の設置、玄関はインターホン設置や手摺設置が実施されている。改善理由については、都営住宅は住戸面積が約40㎡と規模に限りがあることから動作空間確保のための改善が多く、介助空間確保のための浴室内の洗面台撤去や洗濯機設置のための洗面台移動等が確認された。また入浴のための衣服の着脱空間確保のためのカーテンレール設置や入浴時の湯が便器にかかることを防止するための仕切りやカーテン設置等、入浴関連動作空間確保のための改善が確認された。水回り設備老朽化の対応は浴槽交換やキッチン設備の交換が実施される他、壁の張替えが確認され、さらに居住者が快適に生活するための工夫として、浴室床材のタイル張りへの変更や床の間の設置や襖の交換、天井の張替え等が確認された。

(2) 住まい方の実態

足腰に疾患のない健康な高齢者は蒲団にて就寝し、床座で食事することが多いものの、疾患症状が現れてくるとベッドにて就寝し、日中も椅子や座椅子で過ごし、食事を摂るようになることが明らかとなった。ただし、就寝形態の蒲団からベッドへの移行は高齢単身世帯において確認できたものの、3人家族世帯においては、居室内の収納位置によってベッド設置を断念しており、住戸内の収納配置

や多すぎる生活用品の整理が課題である。特に就寝及び食事場所は単身世帯の場合、南側の二部屋を一体的に利用し、片方の部屋で食事、片方の部屋で就寝するスタイルで、ベッド設置空間が確保しやすいが、家族のいる世帯は一つの部屋が就寝及び食事空間となっていることが多く、ベッド設置により日中の居場所及び収納が確保できないため、家族形態に適合した規模の住戸供給が必要となるといえる。高齢者は入居後に身体状態が次第に弱体化し、更に自宅内で過ごす時間も増加することから1室を占有するようになり、家族のための生活空間を考慮してその規模に見合った計画にすることが望ましい。更に、台所に隣接された食堂と位置付けられた空間は食堂としての利用が少数であるため、食事を摂る場としての機能は高齢者が日中に過ごす空間に付加する計画が望ましい。

入居時からの家族構成の変化及び就寝、食事、接客の場所より居室利用の変化をみると、ほとんどの世帯において家族構成の変化に伴う生活行為場所の変化が確認された。特に家族世帯で入居した場合、子どもが成長し個室を必要とする年代になると、子どもに個室を確保する一方で日中に食事や接客を行う空間を、親は夜に就寝の場として利用していることが確認され、家族のための適正な生活空間規模に見合った計画が望まれる。また一方では家族人数減少により発生した個室は残った家族の個室または物置化し、居住者はこの個室以外で就寝、食事、接客を行うため、家族人数が多い場合は食寝分離がなされないことが確認され、物置化した個室に置かれた生活用品の必要性検証や収納計画の検証が必要である。

高齢者の家の中の生活用品の状態は、ほとんど使わない生活用品のために収納が埋まり、収納場所が確保できず、出しっぱなしになっている者が多い。特に洋服の出しっぱなしが目立ち、洋服の処分頻度が低い者は出しっぱなしの生活用品が増加する傾向にあるため、収納スペースには限度があることから、定期的な生活用品整理を促すことが望ましい。また男性は収納場所が決まっていない者も多く、日常的な生活用品の収納の習慣づけも課題である。生活用品増加の一方、高齢者には片づけ希望意識があり、片付けは自分で行いたいという意思があるため、高齢者本人が生活用品を整理できるようなサポートが望まれる。特に身体の弱い高齢者に対する整理導入サポートや後期高齢者男性への整理作業サポートが重要である。更に、整理導入サポートには片付けの機会や収納場所の設定に加え、生活用品の処分に対する抵抗感を緩和する気持ちのサポートが有効といえ、高齢者は自分で整理したいという要望があるものの、一人だけで処分作業をする場合はこうした気持ちを和らげることが難しいため、家族や友人等と生活用品の話をする等の手段により、生活用品の整理を進めることが重要である。

第4章 施設利用からみた地域生活の実態

(1) 高齢者の買物行動の変化

戸山ハイツ周辺に位置する買物施設はこの10年間で減少傾向にあり、北側及び東側に位置する生鮮食品小売店が減少傾向にある。ハイツ内店舗においてもこの10年間でハイツ内の北部及び東部の

買物施設の特に食料品店の閉店が相次いでおり、戸山ハイツ内の居住地区により、買物のしやすさに差が生じており、地域ごとの買物施設の計画が望まれる。ハイツ内店舗の閉店に伴い、高齢者の買物場所もハイツ内店舗が減少し、スーパー及び生協は半数以上の高齢者に利用され続けているものの、買物頻度が少ない高齢者は生協の利用が減少傾向にあり、買物場所の選択肢が減少している。さらに周辺地域に増加しているコンビニエンスストアは戸山ハイツ内店舗の代替施設になっていないと推察される。また食料等調達方法は単身者、身体状態が弱い高齢者、歩行状態に不自由がある高齢者において宅配サービスの利用が増加しており、高齢者の食生活を支えるサービスのニーズが高まっている。

(2) 高齢者の通院行動の変化

戸山ハイツから 1km 圏の医療施設総数は 10 年前と変わらないが、戸山ハイツの西側エリアは減少し、南側及び北側エリアは増加と、エリアにより医療施設数が大きく変化している。

高齢者の通院頻度は週 1 回以上通院する高齢者とほとんど行かない高齢者に二分され、特に女性の通院頻度は高いものの、身体状態が弱い高齢者や高齢者のみ世帯はほとんど通院していない世帯が増加していることから、身体状態が弱体化して健康に不安を抱えているにもかかわらず、医療施設を利用できない高齢者への健康状態確認が望まれる。

通院のための交通手段は徒歩が多く、バスが続いており、経年変化はみられない。電車利用は 2008 年の副都心線開通により、10 年前に比べ電車の利用は増加し、特に健康状態の良い前期高齢者は電車を利用し、遠くまで通院していると推察される。電車利用は高齢夫婦世帯及び未婚子のいる片親世帯においてもバスに代わり増加しており、家族のいる世帯は付き添いが得られることで電車での通院が増加しているといえる。一方、付き添いが得られにくい高齢単身世帯はバスの利用が変わらず多い。身体状態が弱体化した高齢者は徒歩で通院可能な近隣の医療施設利用が増加すると共に、タクシーの利用が健康状態に問題のない高齢者に比べて多く、重要な交通手段であるといえる。また東京都においては都バス、都営地下鉄、都電等が乗車可能な「東京都シルバーパス」が満 70 歳以上の都民に発行され、高齢者は大きな費用負担なく移動することが可能であるため、特にバス利用による通院が多いと推察される。

通院場所は戸山ハイツとその周辺地域である戸山 1～3 丁目が最も多く、この近いエリアは後期高齢者の通院が目立つ。続いて戸山ハイツの西側に隣接する大久保 1～3 丁目も多く、医療施設が多いことも影響していると予想されるものの、利用者は戸山ハイツ居住者のなかでもこの地域に近いエリアに居住する高齢者が多く、高齢者はできるだけ近く、徒歩で行くことの可能な医療施設を選択していることが明らかとなった。

(3) 高齢者の地域施設利用実態の変化

戸山ハイツより 1.5km 圏内に位置する地域施設は 2000 年から 2013 年にかけて健康増進を目的とした施設が増加しており、2 つの運動施設、1 つの高齢者向け施設、図書館及び地域施設は 2000 年以前から継続して運営されている。

高齢者施設であるシニア活動館の利用は後期高齢者女性に多く、平屋期から居住している高齢者の利用が多いものの、建替え直後に入居した高齢者の利用も増加が確認された。シニア活動館の同建物内に開設した区立高齢者総合相談センターは後期高齢者女性や単身高齢世帯の利用が多いものの、利用は 1 割に満たないことから、今後も利用希望者の把握及び高齢者への情報発信が必要といえる。

図書館は後期高齢者男性の利用が最も多く、女性や高齢夫婦世帯の増加も著しい。また平屋期から居住している高齢者の他、近年入居した高齢者の利用が増加していることから、図書館は新規居住高齢者にも利用しやすい場になっていると推察される。図書館の利用頻度が高い高齢者は高齢者クラブや趣味サークル等に参加していない者が多く、このような高齢者にとって図書館は重要な施設であるといえる。図書館は建物の 2 階に位置しているものの、階段のみのアクセスに限定され、足腰が弱体化した場合を不安に感じる者や、館内はいつも満席で座ることが難しいとの指摘があるものの、図書館は利用者の拠り所となっており、高齢者の利用しやすい環境整備が望まれる。

スポーツセンターの利用は建替え以降入居の高齢者、前期高齢者女性の減少が目立つものの、後期高齢者女性が大幅に増加しており、後期高齢者女性は健康維持のためにスポーツセンターを利用していることがうかがえる。一方、新しく高齢者の健康増進を目的にオープンした元気館は前期高齢者女性の利用が多く、利用者の住み分けがはかられていると推察される。

戸山ハイツを横断して広がる戸山公園の利用は男性の、特に後期高齢者に多い。また身体状態に問題のない高齢者の利用が多いものの、杖等を利用する歩行に支援の必要な高齢者の利用も多い。公園内は歩道の歩きづらさや、休憩できるベンチや外灯の少なさが指摘され、身体状態の弱い高齢者も安全に利用ができるよう整備が重要といえる。

地域施設の利用は性別や年代、入居時期により利用場所の特性が明らかとなった。高齢者の地域施設利用は、高齢者の外出を促進すると共に地域交流の場としての機能を果たすといえ、高齢者の利用特性を踏まえ、多様な地域施設の展開が求められる。

(4) 高齢者の自治会活動特性変化

高齢者の自治会活動は、日常的な清掃活動の他、盆踊りや餅つき等の年に数回に開催されるイベントや防災訓練が実施されており、参加状況は年代や家族構成別に参加活動に差異が確認できた。

清掃当番は子のいる世帯の参加が増加しているものの、高齢者のみ世帯は有償免除制度の新設により、参加が減少している。高齢世帯が免除される一方で参加しなければならない世帯に対し、特定の世帯のみの負担を心配する者や、清掃の業者委託推進も確認された。

盆踊りや餅つき等のレクリエーション的要素のイベントは女性の特に後期高齢者の参加が多い。また新規入居高齢者の参加は多くないものの、参加意欲があることが確認できた。年1回実施される防災訓練は後期高齢者女性の利用が多く、前期高齢者男性も参加が多いものの、参加意欲のない前期高齢者男性も多いことから男性は参加意識が二分していることがうかがえる。

新規入居者はイベントや防災訓練の参加意欲はあるものの、参加者が多くないことから、新規入居者でも参加しやすいイベントや活動の選択肢を増やしていくことが望まれる。例えば、有志により実施されていた住棟間の植栽手入れは不公平が生じることから、手入れが禁止されるようになったが、自治会活動の一つとして採用し、自治会において区画設定や利用者募集等を実行することで、より良い住環境形成及び居住者間の緩やかな交流が期待できると考えられる。

(5) 高齢者の交流特性変化

高齢者の交流特性変化について、日常的な交流の実態を把握するために高齢者クラブや趣味のサークル等の参加状況を把握した。後期高齢者女性は高齢者クラブや趣味サークル、健康・スポーツ活動が増加傾向にあり、様々な分野での活動を通じた交流が推察される。一方、前期高齢者女性は特に学習会や講演会等のセミナー及び趣味サークルの参加が減少傾向にあり、地域での交流が少なくなっていることがうかがえる。後期高齢者女性は特に健康・スポーツ活動の増加が多く、利用している後期高齢者女性は身体状態が良い者が多いことから、健康・スポーツ活動により健康増進が推進されていることがうかがえる。

平屋期より居住している高齢者は高齢者クラブ及び趣味サークルの参加が減少する一方で、建替え後入居の高齢者の高齢者クラブ及び趣味サークルの参加が増加しており、参加者の入替りが進んでいることが確認できた。また入居期間の短い高齢者は趣味サークルの参加実態は多くないものの、参加意欲は高いことが明らかとなった。

一方、高齢者の緊急時の交流特性変化をみると、緊急時に頼りになる人がいないとする高齢者が全体的に増加しており、特に前期高齢者男性や高齢単身世帯の増加が著しい。緊急時に頼れる人は家族や親戚が全体的に多く、戸山ハイツ内の友人が続く。戸山ハイツ内の友人を頼る人の属性は男性よりも女性に多い傾向は変化ないが、経年により男性も戸山ハイツ内の友人を頼る高齢者が増加しており、その友人の居住地は同じ住棟と、緊急時は近くに居住する友人を頼りにすると推察される。家族構成別にみると高齢単身世帯が戸山ハイツ内の友人に頼る傾向が強いことは変化なく、高齢夫婦世帯も戸山ハイツ内の友人に頼る傾向が強まっている。居住地も同じ住棟が増加していることから、高齢者のみの世帯は近くに居住する友人を頼るようになっていくことがうかがえる。また平屋期より居住している高齢者が戸山ハイツ内の友人を頼る者が多い傾向は変化ないものの、建替え期以降に入居した高

齢者も戸山ハイツ内の、同じ住棟の友人を頼る者が増加傾向にあり、緊急時は近くに居住する友人の存在の重要性が確認できた。

入居期間の長い平屋期から居住する高齢者は日常的な地域活動は減少傾向にあるものの、緊急時には家族や親族の他、戸山ハイツ内の同じ住棟の友人を頼る者が多い。建替え後に入居した高齢者は日常的な地域活動が増加する一方で、緊急時は戸山ハイツ内友人を頼る傾向が強まっており、近くに居住する友人は緊急時に頼りになる存在といえ、日常的な交流により、緊急時における相互扶助体制が構築されていると推察される。入居期間の短い高齢者についても緊急時における相互扶助の体制構築のために、日常的な交流機会をうみだしプログラムや場が必要といえる。

5-2. 都営戸山ハイツの実態からみた都営住宅整備の今後に向けて

本研究は都営戸山ハイツを対象として大都市中心部に位置する都営住宅団地に居住する高齢者の生活実態を明らかにし、その特筆すべき点について考察した結果から、以下に今後の都営住宅整備に関わる重要な視点を示す。

(1) 若い世代を都営住宅に取り込むための制度改革

① 2,30代の若い単身世帯の入居を可能にし、高齢化した地域社会の活性化をはかる

現在の単身世帯の入居条件は、①東京都内に継続して3年以上居住、②60歳以上、③配偶者等から暴力を受けた被害者等、④年間所得金額1,896,000円以下（一般区分）等と定められている。

非正規雇用等の不安定・低賃金労働の拡大等により、2,30代の若い世代においても定職に就くことが難しく、住宅確保困難者の存在が指摘されている。また大学の授業料値上げにより約3人に1人が貸与型奨学金を利用するなど、大学生の経済的負担が増加していることから、若い世代の入居も可能にすることが求められているといえる。若い世代の一時的なシェルターとして住宅を活用するために、入居期間を限定すると共に、自治会活動や高齢者支援等のボランティア活動の義務化等の条件を付記し、高齢化した都営住宅において若者が地域の活力としての役割を担うことが重要といえる。

② 高齢化及び世帯の縮小化を打開するミックスコミュニティの形成

現在の家族世帯の入居条件は、①東京都内に居住、②同居親族がいる、③年間所得金額が基準額以下であること（一般区分3人で2,656,000円等）、④ひとり親世帯、⑤高齢者世帯、

⑥心身障がい者世帯、⑦多子世帯（18歳未満の子どもが3人以上）等と定められている。

現在の入居条件は高齢化及び世帯の縮小化が進行し、歪んだ人口構造を形成していることから、未就学児のいる子育て世帯の入居を促進することが望ましい。子育て世帯の入居促進のためには年間所得金額基準を緩和し、所得金額別の家賃を設定することも一案と考えられる。さらに入居期間も末子が小学校に入学するまでに限定することや、自治会活動における子ども会の運営及び参加を義務付け、都営住宅における地域の活力としての役割を担うことが求められるといえる。

（2）世帯構成に適した住戸プラン改編

① ミックスドコミュニティを可能にする1室入替プラン

戸山ハイツは車椅子専用住宅を除くと、住戸面積が40㎡以下のプランも多く、3人家族用の最低居住面積水準を下回っている。都営住宅の入居条件が変更され、子育て世帯が入居可能となった場合、家族のための生活空間を考慮し規模に見合った住戸計画が望まれる。

反対に単身世帯は最低居住面積基準の25㎡を約15㎡も上回っており、一室が物置となっている事例も多いことから、図5-2-1のとおり、単身世帯の一室を3人以上の世帯の住戸に組み込む改修が解決案の一つとして考えられる。

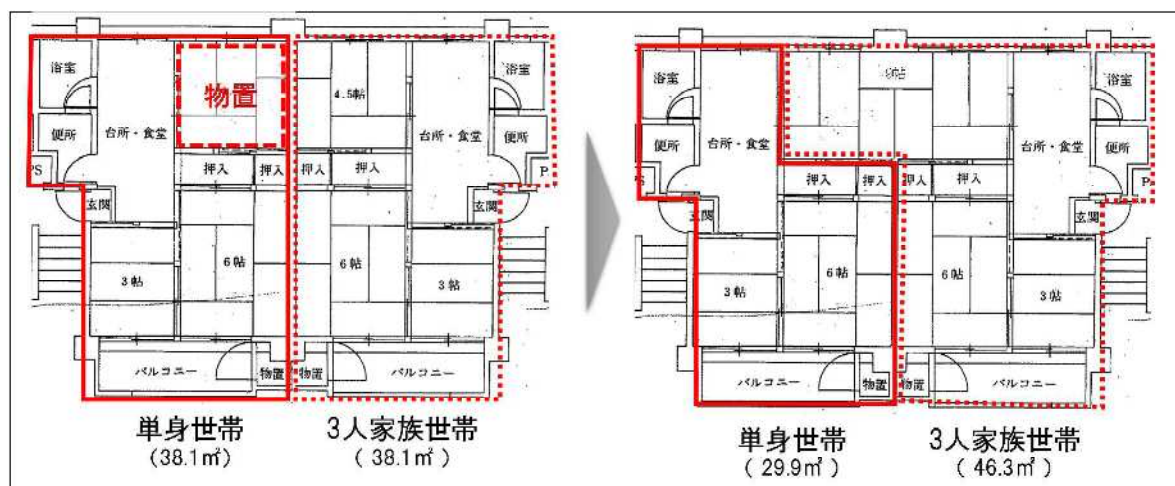


図 5-2-1 ミックスドコミュニティ向け住戸プラン改修案

② 2,30代の若い単身世帯入居に対応したシェア居住

現在の入居条件が改正され、2,30代の若い単身世帯の入居が可能となった場合、これら若い単身世帯向けの住戸を確保する必要がある。戸山ハイツの住戸プランのほとんど約40㎡の2DKまたは3Kであり、単身世帯が居住するためには少々余裕があることから、図5-2-2のとおり、バルコニーに面した居室を、若い単身世帯の特に学生用の個室とし、キッチン、ダイニング、便所、浴室は共用としたシェア居住可能なプランへの改善を提案したい。

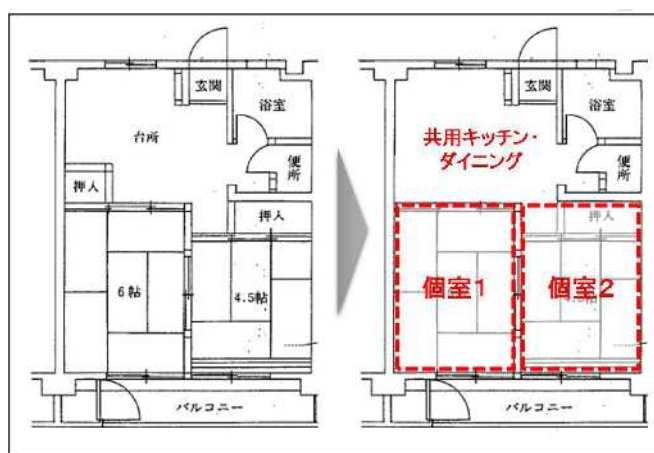


図5-2-2 高齢単身世帯向け住戸プラン改修案

③ 家族世帯のための階段室住戸のメゾネット活用

戸山ハイツにはエレベーターが未設置の階段室型住棟が11棟、計687戸にのぼる。高齢者にとって階段昇降は負担となり、外出機会を減少させる要因となることから、中層階には新しく入居する子育て世帯の入居を進めることが望ましい。ただし、住戸プランは約38㎡と家族人数3人の最低居住面積水準を下回ることから、家族の生活空間に見合った住戸プランに改修が必要となる。そこで、今後のエレベーター設置は未定であるものの、設置時のコスト削減を考慮し、住戸をメゾネット型に改修することが一案と考えられる。住戸をメゾネット型とした場合、エレベーターから住戸へのアクセスが節約することが可能となる。

(3) 周辺地域との一体感を高める地域施設整備

① 周辺の買物施設との連続性を高め、地域住民の利用を促進

戸山ハイツ内の住棟1階店舗及び周辺地域の買物施設は減少傾向にあり、特に北側及び東側の店舗が減少している。店舗の減少は戸山ハイツ居住者にとって買物行動の制限につながると共に、周辺地域居住者の買物不便性にもつながるといえる。高齢者の買物環境整備は、高齢者の自立した日常生活サポートに有効であり、高齢者の身体状態に対応した買物施設整備及び宅配や配達サービスの他、移動店舗などを含めた買物施設の整備が望まれる。

住棟1階店舗の活用のためには、店舗所有者が店舗を賃貸及び転売できる仕組みの創出が不可欠といえ、また買物施設整備は住宅団地周辺地域における店舗の状況把握やサービス提供時の連携等、地域を一体的に捉えていくことが重要といえる。

② 高齢者の健康増進の場としての活用

戸山ハイツの内外には健康増進を目的としたスポーツ施設等が3か所あり、スポーツ施設の利用は後期高齢者女性が増加傾向にある。更に後期高齢者女性は健康・スポーツサークル活動への参加も特に増加しており、活動に参加している後期高齢者女性は健康状態の良い者が多く、スポーツの実施が健康増進につながっていると推察される。また健康スポーツ活動以外の活動に参加している高齢者についても、何の活動にも参加していない高齢者に比べ、健康状態が良い者が多いことから、多様な施設が近隣に配置され、様々な活動が可能な戸山ハイツは、高齢者の健康増進拠点として有効であるといえ、周辺地域の高齢居住者にとっても健康増進の場としての利用が期待される。

また戸山ハイツ内の公園の利用は歩行に問題のない高齢者の利用が多いものの、杖等を利用する健康状態が弱い高齢者の利用も多いことから、身体状態が弱体化した高齢者が安全に散歩できるための、歩道整備及びベンチ等の休憩施設整備が重要といえる。

更に健康増進の場として、定期的な健康確認のための通院や健康相談は重要となることから、閉店した住棟1階店舗や集会室などに、臨時診療所を不定期に開設し、医療施設を利用していない高齢者の健康を把握することが望まれる。また33号棟には気軽に医療の相談が可能な「暮らしの保健室」が開設され、戸山ハイツ内外の住民に利用されていることから、各住棟の閉店した店舗や集会室においても、臨時の保健室を展開することも望まれる。戸山ハイツ内に臨時診療所や保健室等の福祉医療拠点を設定することで、周辺地域居住者の利用も期待でき、地域の福祉医療拠点となりえると推察される。さらに戸山ハイツ周辺には国立国際医療研究センターや大学病院等の大病院が位置し、戸山ハイツ内には地域包括支援センターが設置されていることから、これら施設と連携した地域の福祉医療拠点となるこ

とが期待される。

③ 周辺地域居住者も利用可能な区民農園の創設

住棟間の公園の一部に区民農園を設定する。区民農園の運営は東京都から民間業者に委託し、有料で区民に農地として貸与し、戸山ハイツ内を利用してもらうことで、戸山ハイツ利用を促進する。区民農園として活用する位置は戸山ハイツ北東部の、住棟下店舗閉鎖が相次いでいるエリアとし、このエリアに人の流れを作り、空き店舗の農園事務所活用や、区民農園利用者の食事の場や休憩所としての利用が期待できる。

更にこの食事の場は地域食堂としても活用可能であり、高齢者だけでなく、地域の子どもも利用できる食堂として活用することも期待される。

(4) 地域の住環境を支える活動の実施

より良い戸山ハイツ内の住環境形成のために、居住者による自治会活動を促進することが求められるといえ、自治会活動の一環として、住棟間の植栽手入れの登録制度を創設することが望まれる。これまで有志により実施されてきた住棟間の植栽手入れは、不公平が生じることから手入れが禁止されるようになっていることから、自治会にて植栽手入れの登録制度を創設してメンバーを募集し、手入れ範囲、植栽内容等をメンバーで検討及び決定し、居住者による住環境づくりを進める。既存の自治会活動は歴史がある反面、新規入居者が参加しづらい要素もあることから、新しい活動を導入することで新規居住者においても居住者間の緩やかな交流が期待できるといえる。

また、子育て世帯の入居が促進された場合においては、子どもによるヘルパー隊創設も期待できる。自治会の子ども会による活動として、子どもによる高齢者の声かけや地域の歴史の話を高齢者から聞くこと、昔ながらの遊びの伝承等を日常的に実施することで、高齢者との交流をはかると共に、高齢者の生きがい創出や孤立化の防止が期待できる。

参考資料

- 調査② アンケート用紙
- 調査④ アンケート用紙
- 調査⑧ アンケート用紙
- 調査⑨ アンケート用紙

戸山ハイツにおける高齢者の日常生活に関する

アンケート調査

戸山ハイツ居住環境研究会

(代表 日本女子大学住居学科定行研究室)

私たちは、高齢者の皆様のよりよい住生活を考えていくために、戸山ハイツにお住まいになっている皆様に、アンケート調査を実施することに致しました。

なお、この結果は統計的な処理をして住宅政策・福祉政策を検討する資料として使わせていただきますので、このアンケート調査にお答え頂いたことによって、お名前が出たり、不利益になるようなことは決してございません。

是非、ご協力下さいますようお願い申し上げます。

お願い

青色のアンケートは世帯主の方、白色のアンケートは65歳以上の方（昭和10年以前にお生まれの方）がご記入下さい。代筆者がご記入される場合は該当者との続柄をご記入下さい。また、ご家族の中に65歳以上の方が複数人いらっしゃる場合は人数分のアンケートをお配り致しますので、それぞれの方がご記入下さい。

調査員が下記の日にかがいます。

回収日／ 月 日 ～ 月 日

調査員／

問い合わせ先

日本女子大学 住居学科 定行(さだゆき)研究室

電話 (03) 3943-3131 (内線 7155)

基本調査アンケート(世帯主の方へ)

このアンケートはこのお住まいの世帯主の方が答え下さい。

以下にお聞きしたい問があります。各問に該当する選択肢に○や当てはまる数字、言葉をご記入ください。

それではどうぞよろしくお願いします。

問1. ご家族の性別、年齢、この住宅に入居した年、世帯主との続柄を教えてください。

	続柄	性別	年齢	入居年
例	長男	男 女	15 才	1985 年
1	世帯主	男 女	才	年
2		男 女	才	年
3		男 女	才	年
4		男 女	才	年
5		男 女	才	年
6		男 女	才	年
7		男 女	才	年

問2. お住まいに住んでいる方の人数は変わりましたか。

1. 変わらない

2. 増えた

3. 減った →

問3. いなくなられた方のあなたとの続柄といなくなった年と、
宜しければその理由をお書きください。

続柄	いなくなられた年	理由(宜しければ)
例) 父	1990 年	死亡
	年	
	年	
	年	
	年	
	年	
	年	

ご協力、誠にありがとうございました。

日常生活に関する調査

このアンケートは、昭和10年以前にお生まれになった方がお答えください。

代筆者が記入する場合は以下の欄に該当者との続柄を書いてください。

該当者との続柄 ()

はじめに、あなたご自身の日常生活についてうかがいます。

問1. あなたの性別を教えてください。あてはまる番号に○をつけてください。

1. 男 2. 女

問2. あなたの年齢は何歳ですか。あてはまる番号に○をつけてください。

1. 60～64歳 2. 65～69歳 3. 70～74歳 4. 75～79歳
5. 80～84歳 6. 85～89歳 7. 90歳以上

問3. 日用的な買物はどのようにされていますか。あてはまる番号すべてに○をつけてください。最も多いものに1つだけ◎をつけてください。

1. 自分で買う
2. 自分以外の家族が買う
3. 近所の人などに頼んで買う
4. 宅配サービスを利用する
5. その他（具体的に

問4. 主にどこで食料品を買いますか。あてはまる番号すべてに、○をつけてください。最も多いものに1つだけ◎をつけてください。

1. 戸山ハイツ内の生協
2. 戸山ハイツ内の生協以外の店舗
3. 9号館脇のトラックの八百屋
4. サントクなどのスーパー
5. コンビニエンスストア
6. 新大久保駅前の商店街
7. ほとんど買うことはない
8. その他()

問5. 食事の用意の主な方法について、あてはまるものすべてに、○をつけてください。最も多いものに1つだけ◎をつけてください。

- | | |
|----------------|----------------|
| 1. 自分でつくる | 4. 給食サービスを利用する |
| 2. 自分以外の家族がつくる | 5. 外食をする |
| 3. 弁当・惣菜などを買う | 6. その他() |

あなたの健康状態などについてうかがいます。

問6. あなたの現在の身体状況はいかがでしょう。1つだけ○をつけてください。

- | | | |
|-------|-------|-------|
| 1. 良い | 2. 普通 | 3. 弱い |
|-------|-------|-------|

問7. 買物をするために外出なさいますか。1つだけ○をつけてください。

- | | | | |
|-------|----------|----------|-------------|
| 1. 毎日 | 2. 週2～3回 | 3. 週1回程度 | 4. ほとんど行かない |
|-------|----------|----------|-------------|

問8. 散歩をするために外出なさいますか。1つだけ○をつけてください。

- | | | | |
|-------|----------|----------|-------------|
| 1. 毎日 | 2. 週2～3回 | 3. 週1回程度 | 4. ほとんど行かない |
|-------|----------|----------|-------------|

問9. 仕事に行くために外出なさいますか。1つだけ○をつけてください。

- | | | |
|-----------|----------|----------|
| 1. 週に5日以上 | 2. 週2～3回 | 3. 週1回程度 |
|-----------|----------|----------|

4. 仕事はしていない

問10. どのようなお仕事ですか。

1. フルタイム・常勤 2. パートタイム

3. 内職 4. その他()

問11. 買物や散歩、その他の用事(仕事を除く)で外出なさいますか。

1. する (具体的に _____)

問12. 週にどのくらい行かれますか。

1. 毎日 2. 週2～3回 3. 週1回程度 4. 殆ど行かない

2. しない

問13. 外出する際、歩くのに不自由はありますか。1つだけ○をつけてください。

1. 不自由しない

4. 車椅子を使う

2. 杖などを使う

5. 外出しない

3. 誰かに付き添ってもらう

問14. いざという時に、助けを求めることができる人はいますか。

1. いる

2. いない

問15. その方はどんな方ですか。1つだけ○をつけてください。

1. 家族・親戚

3. 戸山ハイツ内の友人

2. 建替え前からの友人

4. クラブやサークルで知りあった友人

5. その他(具体的に _____)

問16. その方はどこに住んでいますか。1つだけ○をつけてください。

1. 同居

2. 同じ住棟

3. 戸山ハイツ内

4. 新宿区内

5. その他(具体的に _____)

問17. 新宿区で実施している高齢者福祉サービスを利用したことがありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。最も多いものに1つだけ◎をつけてください。

- | | | |
|---------------|-------------|--------------|
| 1. 家事援助サービス | 2. 緊急通報サービス | 3. 配食サービス |
| 4. 理容サービス | 5. 機能訓練 | 6. 利用したことはない |
| 7. その他(具体的に) | | |

問18. 介護認定審査判定を受けましたか？

1. 受けた 2. これから受けたい 3. 当分受けるつもりはない

↓
差し支えなければ、結果であてはまるものに○をつけてください。

① 要支援	② 要介護1	③ 要介護2	④ 要介護3
⑤ 要介護4	⑥ 要介護5	⑦ 非該当(自立)	

問19. どのような介護サービスを利用したことがありますか。あてはまるものすべてに○をつけてください。

- | | |
|---------------------|----------------|
| 1. 訪問介護(ホームヘルプサービス) | 6. 通所リハビリテーション |
| 2. 訪問介護入浴 | 7. ショートステイサービス |
| 3. 訪問看護 | 8. グループホームサービス |
| 4. 訪問リハビリテーション | 9. 福祉用具の貸与 |
| 5. 通所介護(デイサービス) | 10. 利用したことがない |

地域の活動への参加についてうかがいます。

問20. 自治会の活動に参加していますか？あてはまるもの1つを選んでください。

- | | |
|---------------|--------------------------------------|
| ① 現在参加している | ② 参加したことがある |
| ③ 参加したいと思っている | ④ 興味がない ⑤ わからない |

問21. 老人クラブ活動に参加していますか？あてはまるもの1つを選んでください。

- ① 現在参加している ② 参加したことがある
- ③ 参加したいと思っている ④ 興味がない ⑤ わからない

問22. 民間・区が開催しているセミナーなどの学習活動に参加していますか？
1つだけ、選んでください。

- ① 現在参加している ② 参加したことがある
- ③ 参加したいと思っている ④ 興味がない ⑤ わからない

問23. 趣味のグループ活動に参加していますか？1つだけ、選んでください。

- ① 現在参加している ② 参加したことがある
- ③ 参加したいと思っている ④ 興味がない ⑤ わからない

問24. 団地内、清掃（当番など）に参加していますか？1つだけ、選んでください。

- ① 現在参加している ② 参加したことがある
- ③ 参加したいと思っている ④ 興味がない ⑤ わからない

問25. 健康・スポーツなどの活動に参加していますか？1つだけ、選んでください。

- ① 現在参加している ② 参加したことがある
- ③ 参加したいと思っている ④ 興味がない ⑤ わからない



問26. 次にあげる施設や場所を利用していますか。また、そこにはどのようにして行きますか。表の当てはまる部分に○をおつけください。

	利用頻度					交通手段						
	毎日行く	週に数回行く	月に数回行く	行ったことはある	行ったことがない	徒歩	車椅子	自転車	バス	電車	自家用車	その他
(例)集会所			○			○						
集会所												
ことぶき館(区民会館)												
図書館												
スポーツセンター												
箱根山												
小学校前広場												
生協前広場												
病院・医院												
金融機関(郵便局など)												
区役所出張所												
知人の家												
娯楽施設(パチンコ・カラオケ・映画館など)												
その他()												

問27. 現在のお住まいの状況に満足していますか。あてはまるものに1つだけ○をつけてください。

	とても満足	満足	どちらでもない	不満	とても不満
例 住戸の間取り・広さ		○			
1. 住戸の間取り・広さ					
2. 風呂・トイレ・台所の設備					
3. 住棟の階段・エレベーター					
4. 団地内の住環境					

問28. 最後に戸山ハイツ内の住環境について、日ごろから気にしていることや好きなところ、不満に思っていることなどございましたらご記入ください。

例: 自宅→玄関、トイレ、お風呂場などが使いにくい

戸山地区内→坂が多くてつらい。公園が広々としていて好きなど

ご協力、誠にありがとうございました。

調査④ アンケート調査用紙

戸山ハイツ 介護保険の利用による住宅改修に関するアンケート 2003 10月____日

高齢の居住者の割合が高い戸山ハイツを対象として、実際にどのような環境で生活なさっているのか、どのような環境が快適なのか研究しています。以前研究室で行った調査から後期高齢者がいらっしゃる世帯を抽出しアンケート調査をさせていただいております。ご協力お願いいたします。

○現在の生活状況

不満、不便な点

--

外出頻度 毎日・週 3~4 日・週 1~2 日・ほとんど外出しない

室内歩行状況

車椅子を使う・杖や歩行補助車などを使う・手すりにつかまる・ 柵やイス、置いてあるモノ等につかまる・自力で歩く ・外出しない・ その他 (具体的に)

介護サービス利用状況

要支援 ・ 要介護_____

- | | |
|---------------------|----------------|
| 1. 訪問介護（ホームヘルプサービス） | 2. 訪問介護入浴 |
| 3. 訪問看護 | 4. 訪問リハビリテーション |
| 5. 通所介護（デイサービス） | 6. 通所リハビリテーション |
| 7. ショートステイサービス | 8. グループホームサービス |
| 9. 福祉用具の貸与 | 10. 利用したことがない |

○住宅改修に関すること

介護保険に関する住宅改修

1. 手すりの取り付け
2. 床段差の解消
3. 滑りの防止
4. 移動の円滑化などのための床材の変更
5. 引き戸等への扉の取りかえ
6. 洋式便器への便器の取り替え
7. 上記各工事に伴う付帯工事

新宿区自立支援住宅改修

- 1.手すりの取り付け 2.床段差の解消 3.滑り防止
4.扉の取替え 5.便器の洋式化

新宿区住宅設備改修

- 1.浴槽の取替
2.流し台・洗面台の取替(車椅子利用者)
3.和式便器から洋式便器への取替

改修決定者

後日訪問調査してよろしいでしょうか はい いいえ

(改修個所の写真撮影や生活などについてお聞きする予定です)

ご都合のよろしい日時 ()

男 ・ 女 お名前_____

家族構成 _____人()

年齡 _____ 歲

よろしければお電話番号をお願いいたします()

日常生活に関するアンケート調査のお願い

当研究室では戸山ハイツの皆様が今後も長く、良好な住環境の中で生活を営まれるために必要なことを明らかにするため、アンケート調査を実施させていただきます。なお、調査は事前の掲示等でもお伝えしておりますが、南地区自治会の許可をいただいています。

なお、結果は統計的な処理をして東京都等へ提出し、住宅政策・福祉政策を検討する資料として使わせていただきますので、この調査にお答えいただいたことで、お名前が出たり、不利益になるようなことは決してございません。

【お願い】

アンケートは2種類あります。

■ **青色**：世帯用アンケート

複数でお住まいの方は世帯主がお答えください

■ **白色**：高齢者用アンケート

- ・ 65歳以上の方がお答えください。
- ・ 代筆者がご記入される場合、該当者との続柄をご記入ください。
- ・ 65歳以上の方が複数人いらっしゃる場合は、それぞれの方がご記入ください。
- ・ 高齢者用アンケートは2部入っています。お一人の方は大変お手数ですが、破棄くださいますようお願い致します。高齢者の方が3名以上の場合は棟の会長様へお申し出くださるようお願い致します。

下記の期間、調査員がアンケートを回収にお住まいへうかがいますので、ご協力のほど、宜しくお願いいたします。

■ **回収期間**

2013年12月16日 ～ 12月27日

<調査に関するお問い合わせ先>

日本女子大学 住居学科 定行まり子研究室（担当：古賀）

〒112-8681 東京都文京区目白台2-8-1 TEL&FAX 03-5981-3460

このアンケート調査は皆様の住環境向上に役立つ内容となっていますので、是非ともご協力くださるようお願いいたします。

南地区自治会長 河原田 安啓

生活と住まいに関するアンケート

このアンケートはこのお住まいの世帯主の方が答え下さい。
以下にお聞きしたい問があります。
各問にあてはまる選択肢に○や数字、言葉をご記入ください。
それではどうぞよろしくお願いいたします。

問1. 現在、この住宅にお住まいの方の性別、年齢、この住宅に入居した年（生まれた年）、世帯主との続柄を教えてください。

	続 柄	性 別	年 齢	入居年
例	息子の妻	男 <input checked="" type="radio"/> 女	52 才	昭和30 年
1		男 女	才	年
2		男 女	才	年
3		男 女	才	年
4		男 女	才	年
5		男 女	才	年
6		男 女	才	年
7		男 女	才	年

問2. 入居時この住宅にお住まいだった方の、入居時の年齢、性別、差し支えなければ、いなくなられた年と理由を教えてください。

【お願い】今、お住まいの方も入居時にいらっしゃる場合はご記入ください。

	続 柄	性 別	入居時の 年 齢	いなく なられた年	いなく なられた理由
例	義父	<input checked="" type="radio"/> 男 女	75才	昭和58 年	入院したため
1		男 女	才	年	
2		男 女	才	年	
3		男 女	才	年	
4		男 女	才	年	
5		男 女	才	年	

問3. 入居時と現在の生活環境の違いについてお聞きします。以下の環境はどのように変わりましたか？(それぞれ、1つずつ○)

	良 く な っ た	現 在 の 方 が や や 良 く な っ た	変 わ ら な い	現 在 の 方 が や や 悪 く な っ た	悪 く な っ た
例. お買物等の利便性		<input checked="" type="radio"/>			
1. お買物等の利便性					
2. 戸山ハイツ内の自然環境					
3. コミュニティ（ご近所づきあい）					
4. 自治会の活動					
5. 安全性（防犯等）					

問4. 2011年3月11日の東日本大震災の時についてお聞きします。

①地震直後、家の中から避難しましたか？(1つだけ○)

1. 住戸から廊下に出た	2. 住棟の前や一時集合場所に避難した
3. 避難場所（東戸山小学校）に避難した	4. 特に家から出なかった
5. 家にいなかった、外出していた	
6. その他（	）

②地震が起きた時、住宅内で何かおきましたか？(あてはまるもの全て○)

1. 食器棚や本棚が倒れた	2. 食器棚や本棚から物が落ちた
3. テレビなどの電化製品が倒れた	4. 窓ガラスが割れた
5. その他（	）

③地震後、以下のような対策をするようになりましたか？(あてはまるもの全て○)

1. 非常食等を準備した	2. 非常持ち出し品をまとめた
3. 住宅内の家具を固定器具等で固定した	4. 窓ガラス等の飛散防止対策
5. 出入口付近や廊下に家具や物を置かないようにした	
6. 避難訓練に参加するようになった	7. 避難場所や経路を確認した
8. 家族と、安否確認方法を決めた	
9. 近所の人と、日常的に声をかけ合うようになった	
10. その他（	）

**問5. 現在のお住まいを生活しやすいように、改装や修繕をしていますか。
(あてはまるもの全てに○)**

- | | |
|--|----------------|
| 1. トイレへの手すりの設置 | 2. 便器の交換 |
| 3. トイレのウォシュレット設置 | 4. 浴室への手すりの設置 |
| 5. 浴室へのスノコの設置 | 6. 浴槽の交換 |
| 7. 浴槽と便所の仕切り設置 | 8. 浴室への換気扇設置 |
| 9. 洗面台の移動 | 10. 洗面台の撤去 |
| 11. 台所設備（シンクやガス台）の交換 | 12. 洗濯機の防水板の撤去 |
| 13. 床の張替え
→張替えた材料は何ですか
(フローリング、ビニールクロス、絨毯、
その他（具体的に |)) |
| 14. 畳の張替え | 15. 襖の張替え |
| 16. 壁紙の張替え | 17. 天井の張替え |
| 18. げた箱の撤去 | 19. 押入れの撤去 |
| 20. その他（具体的に |) |

**問6. 問5でお選びになったお住まいの改装や修繕を行う際、どなたかに
相談しましたか。(最もあてはまるもの1つ◎、あてはまるもの全てに○)**

- | | |
|-------------------|--------------------|
| 1. 同居の家族や同居の親戚 | 2. 別居の家族や別居の親戚 |
| 3. 戸山ハイツ内に住む友人 | 4. 近所（戸山ハイツ外）に住む友人 |
| 5. 工務店やリフォーム会社の人 | 6. 介護ヘルパー |
| 7. 民生委員 | 8. 東京都住宅供給公社 |
| 9. 若松町高齢者総合相談センター | 10. 誰にも相談しなかった |
| 11. その他（具体的に |) |

**問7. 問5でお選びになったお住まいの改装や修繕を行う際、工事はどなたが
なさいましたか。(最もあてはまるもの1つ◎、あてはまるもの全てに○)**

- | | |
|-------------------|--------------------|
| 1. 自分や同居の家族や同居の親戚 | 2. 別居の家族や別居の親戚 |
| 3. 戸山ハイツ内に住む友人 | 4. 近所（戸山ハイツ外）に住む友人 |
| 5. 工務店やリフォーム会社の人 | 6. 介護ヘルパー |
| 7. 民生委員 | 8. 東京都住宅供給公社 |
| 9. 若松町高齢者総合相談センター | |
| 10. その他（具体的に |) |

問8. 現在のお住まいの状況に満足していますか。(1つだけ○)

	とても満足	満足	どちらでもない	不満	とても不満
例. 住戸の間取り	<input checked="" type="radio"/>				
1. 住戸の間取り					
2. 住居の広さ					
3. 押入れ等の収納の大きさ					
4. 風呂の設備					
5. トイレの設備					
6. 台所の設備					
7. 住棟の階段・エレベーターの使いやすさ					
8. 公園等の自然環境					
9. 商店等の利便性					
10. コミュニティ（ご近所づきあい）					
11. 自治会の活動					
12. 安全性（防犯等）					

問9. 現在のお住まいが「こう改善されると良い」と思うこと、とその理由を教えてください。

改善されると良いと思うこと:
改善されると良いと思う理由:

問10. 戸山ハイツを管理する東京都住宅供給公社へのご要望はありますか。日ごろから気になっていることなどありましたら、教えてください。

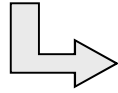
★ 今後も調査にご協力いただける場合は、お名前のご連絡先を教えてください。

お名前	<input type="text"/>	電話番号	<input type="text"/>
-----	----------------------	------	----------------------

日常生活に関するアンケート

このアンケートは65歳以上の方がお答え下さい。

アンケートは代筆者が記入しても、けっこうです。その場合は以下に該当者との続柄をお書きください。



該当者との続柄

問1. あなたの性別を教えてください。(1つだけ○)

1. 男性

2. 女性

問2. あなたの年齢を教えてください。(1つだけ○)

1. 65～69歳

2. 70～74歳

3. 75～79歳

4. 80～84歳

5. 85～89歳

6. 90歳以上

ここから、あなたの外出についてお聞きします。

問3. 買物(食料や日用品など)についてお聞きします。

①買物(食料や日用品など)はどのようにされていますか。

(あてはまるもの全て○、最も多いものに1つだけ◎)

1. 自分で買う

2. 自分以外の同居の家族が買う

3. 別居の家族や親戚に頼む

4. 近所の人に頼む

5. 介護ヘルパーに頼む

6. 宅配サービスを利用する

7. その他(具体的に

)

②あなたは買物をするためにどれくらい外出しますか。(1つだけ○)

1. 毎日

2. 週2～3回

3. 週1回程度

4. ほとんど行かない

**③買物(食料や日用品など)は主に、どこに買いに行きますか。
(あてはまるもの全てに○、最も多いものに1つだけ◎)**

- | | |
|--------------------|---------------------|
| 1. 戸山ハイツ内の生協 | 2. 戸山ハイツ内の生協以外の店舗 |
| 3. サントク(スーパー) | 4. サントク以外のスーパー |
| 5. コンビニエンスストア | 6. 新大久保駅前の商店街 |
| 7. 新宿や池袋のデパート | 8. テレビやインターネットの通信販売 |
| 9. 自分ではほとんど買うことはない | |
| 10. その他(具体的に | |

**④. あなたは買物の外出の際、どのような交通手段を使いますか。
(あてはまるもの全てに○、最も多いものに1つだけ◎)**

- | | | |
|--------------|------------------|---------|
| 1. 徒歩 | 2. 歩行補助車(シルバーカー) | 3. 車椅子 |
| 4. 自転車 | 5. バス | 6. 副都心線 |
| | 7. 大江戸線 | 8. JR |
| 9. 自家用車 | | |
| 10. タクシー | | |
| 11. その他(具体的に | | |

問4. 病院や整骨院などへの通院についてお聞きします。

①あなたは治療を受けるためにどれくらい外出しますか。(1つだけ○)

- | | | | |
|---------------|----------|---------------|------------|
| 1. 毎日 | 2. 週2~3回 | 3. 週1回程度 | 4. 月1~2回程度 |
| 5. 2~3か月に1回程度 | | 6. 4~5か月に1回程度 | |
| 7. 6か月に1回程度 | | 8. ほとんど行かない | |

**②あなたが通院している医院や整骨院などはどの地域にありますか？
(あてはまる場所全てに○、最も多い場所に1つだけ◎)**

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. 戸山1~3丁目 | 2. 新宿6~7丁目 |
| 3. 大久保1~3丁目 | 4. 高田馬場1丁目 |
| 5. 西早稲田1~3丁目 | 6. 原町1~3丁目 |
| 7. 市谷柳町 | 8. 市谷薬王寺町 |
| 9. 市谷薬王寺町 | 10. 河田町 |
| 11. 余丁町 | |
| 12. 上記以外の新宿区 | |
| 13. 渋谷区、中野区、豊島区、文京区、千代田区 | |
| 14. その他(具体的に | |
| 15. 定期的に通っている医院等はない | |

**③. あなたは通院等の外出の際、どのような交通手段を使いますか。
(あてはまるもの全てに○、最も多いものに1つだけ◎)**

1. 徒歩 2. 歩行補助車(シルバーカー) 3. 車椅子
4. 自転車 5. バス 6. 副都心線 7. 大江戸線 8. JR
9. 自家用車 10. タクシー
11. その他(具体的に)

問5. あなたはお仕事をしていますか。(1つだけ○)

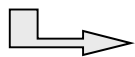
1. フルタイム 2. パートタイム 3. 内職
4. その他(具体的に)
5. 仕事はしていない → 問7へ

問6. あなたは仕事に行くためにどれくらい外出なさいますか。(1つだけ○)

1. 週5日以上 2. 週2~3回程度 3. 週1回程度
4. 月1~2回程度

**問7. 買物や散歩、その他の用事(仕事を除く)で外出なさいますか。
(1つだけ)**

1. する (具体的に)



問8. 週にどれくらい外出しますか。(1つだけ)

2. しない
1. 毎日 2. 週2~3回 3. 週1回程度
4. ほとんど行かない

**問9. あなたは現在、以下の場所を利用していますか。
(あてはまる場所全てに○、最も多い場所に1つだけ◎)**

1. シニア活動館(旧ことぶき館) 2. 若松町高齢者総合相談センター
3. 戸山図書館(11号棟) 4. 戸山生涯学習館(11号棟)
5. マザアス新宿 6. ここから広場
7. 新宿スポーツセンター 8. 新宿区立元気館
9. 箱根山 10. 小学校前広場
11. 生協前広場 12. 戸山図書館裏広場(10号棟前)
13. その他(具体的に)

ここから、あなたの健康状態についてお聞きします。

問10. 外出する際、歩くのに不自由はありますか。(1つだけ○)

- | | |
|----------------|-----------------|
| 1. 不自由しない | 2. 杖や歩行補助車などを使う |
| 3. 誰かに付き添ってもらう | 4. 車椅子を使う |
| 5. その他 (具体的に |) |
| 6. 外出しない | |

問11. あなたの現在の身体状態はいかがですか。(1つだけ○)

- | | | |
|-------|-------|-------|
| 1. 良い | 2. 普通 | 3. 弱い |
|-------|-------|-------|

問12. 新宿区で実施している高齢者向け福祉サービスを利用したことがありますか。

(あてはまるもの全てに○、最も多いものに1つだけ◎)

- | | |
|--|---|
| 1. <u>自立支援 日常生活用具の支給</u>
↓あてはまるもの全てに○
(腰掛便座 スロープ 歩行支援用具 入浴支援用具) | |
| 2. <u>住宅設備改修</u>
↓あてはまるもの全てに○
(浴槽 流し台 洗面台 便器の洋式化) | |
| 3. <u>自立支援 住宅改修</u>
↓あてはまるもの全てに○
(手すりの取付け 床段差の解消 滑り防止
扉の取替え、便器の洋式化) | |
| 4. <u>火災安全システム</u>
↓あてはまるもの全てに○
(電磁調理器 火災警報器・屋外ブザー ガス安全システム) | |
| 5. 補聴器の支給 | |
| 6. つえの支給 | |
| 7. 高齢者緊急通報システム | |
| 8. その他 (具体的に |) |
| 9. 新宿区の福祉サービスは利用したことがない | |

問13. 介護認定審査判定を受けましたか。(1つだけ○)

1. 受けた 2. これから受けたい 3. 当面受けるつもりはない



問14. よろしければ、結果を教えてください。(1つだけ○)

- | | | |
|---------|---------|---------|
| ア. 要支援1 | イ. 要支援2 | ウ. 要介護1 |
| エ. 要介護2 | オ. 要介護3 | カ. 要介護4 |
| キ. 要介護5 | ク. 非該当 | |

問15. 介護認定を複数回受けた方は、よろしければ、結果が何から何に変わったか、教えてください。

から に変わった

問16. 介護保険のサービスを利用したことがありますか。 (あてはまるもの全てに○、最も多いものに1つだけ◎)

- | |
|--|
| 1. 福祉用具販売
↓あてはまるもの全てに○
(腰掛便座 入浴補助用具 簡易浴槽) |
| 2. 住宅改修
↓あてはまるもの全てに○
(手すり設置 段差の解消 便器の洋式化)
(引き戸等への扉の取替え 滑りの防止) |
| 3. 福祉用具、介護予防福祉用具の貸与
↓あてはまるもの全てに○
(歩行器 歩行補助つえ 手すりの取付け)
(スロープ 自動排泄処理装置 車椅子 特殊寝台)
(移動用リフト エアーマット 体位変換器) |
| 4. 訪問介護（ヘルパーの食事・入浴・排泄の介助など） |
| 5. 訪問入浴介護（移動入浴車の利用） |
| 6. 通所介護（デイサービス） |
| 7. 通所リハビリテーション |
| 8. その他（具体的に _____) |
| 9. 介護保険のサービスは利用したことがない |

地域活動への参加についてお聞きます。

問17. 自治会の活動に参加していますか。(1つだけ)

① 清掃、ごみ当番、草取りなど

- | | |
|----------------|--------------|
| 1. 現在参加している | 2. 参加したことがある |
| 3. 参加したいと思っている | 4. 興味がない |
| 5. 知らない・わからない | 6. 業者に委託している |

② イベント(盆踊り大会や餅つき大会、日帰りバス旅行など)

- | | |
|----------------|--------------|
| 1. 現在参加している | 2. 参加したことがある |
| 3. 参加したいと思っている | 4. 興味がない |
| 5. 知らない・わからない | |

③ 防災訓練

- | | |
|----------------|--------------|
| 1. 現在参加している | 2. 参加したことがある |
| 3. 参加したいと思っている | 4. 興味がない |
| 5. 知らない・わからない | |

問18. 高齢者クラブ(旧老人クラブ)に参加していますか。(1つだけ○)

- | | |
|----------------|--------------|
| 1. 現在参加している | 2. 参加したことがある |
| 3. 参加したいと思っている | 4. 興味がない |
| 5. 知らない・わからない | |

問19. セミナー(学習会・講演会等)に参加していますか。(1つだけ○)

- | | |
|----------------|--------------|
| 1. 現在参加している | 2. 参加したことがある |
| 3. 参加したいと思っている | 4. 興味がない |
| 5. 知らない・わからない | |

問20. 趣味のサークル活動に参加していますか。(1つだけ○)

- | | |
|----------------|--------------|
| 1. 現在参加している | 2. 参加したことがある |
| 3. 参加したいと思っている | 4. 興味がない |
| 5. 知らない・わからない | |

問21. 健康・スポーツのサークル活動に参加していますか。(1つだけ○)

- | | |
|----------------|--------------|
| 1. 現在参加している | 2. 参加したことがある |
| 3. 参加したいと思っている | 4. 興味がない |
| 5. 知らない・わからない | |

**問22. いざという時に、助けを求めることができる人はいますか。
(1つだけ○)**

1. いる 2. いない



問23. その方はどんな方ですか。(1つだけ○)

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| 1. 家族・親戚 | 2. 戸山ハイツ内の友人 |
| 3. クラブやサークルで知り合った友人 | 4. 民生委員 |
| 5. その他（具体的に ） | |

問24. その方は現在、どこに住んでいますか。(1つだけ○)

- | | | |
|------------------------------------|---------|-----------|
| 1. 同居 | 2. 同じ棟 | 3. 南地区内の棟 |
| 4. 南地区以外の戸山ハイツ内 | 5. 新宿区内 | |
| 6. その他（具体的に ） | | |

問25. その方とは、いつ、知り合いましたか。(1つだけ○)

- | |
|---------------------------|
| 1. 昭和50年より前（戸山ハイツが平屋建ての頃） |
| 2. 昭和50年頃（戸山ハイツが建替えの時期） |
| 3. 昭和55年～昭和64年頃 |
| 4. 平成元年～10年頃 |
| 5. 平成11年～20年頃 |
| 6. 平成21年以降 |

問26. 最後に戸山ハイツ内の住環境について、お聞きします。

- ①戸山ハイツ内の自然環境(戸山公園、箱根山、住棟間の植え込みなど)について、日ごろから気にしていることや好きなところ、不満に思っていることなどありましたら、教えてください。**

例：戸山ハイツ内は緑が多くて、散歩に行くのが楽しみ

- ②戸山ハイツ内の施設(集会所、戸山図書館、商店街など)について、日ごろから気にしていることや好きなところ、不満に思っていることなどありましたら、教えてください。**

例：戸山ハイツ内は高齢者向け施設や買物する場所が多くて便利

問27. 最後に戸山ハイツ内の住環境について、何でもご自由にお書きください。

住生活に関するアンケート

調査⑨ アンケート調査用紙

当研究室では戸山ハイツの皆様が今後も長く、良好な住環境の中で生活を営まれるために必要なことを明らかにするため、アンケート調査を実施させていただきます。結果は統計的な処理をして東京都等へ提出し、住宅政策・福祉政策を検討する資料として使わせていただきますので、この調査にお答えいただいたことで、お名前が出たり、不利益になるようなことは決してございません。

ご協力のほど、宜しくお願いいたします。

2014年7月 日本女子大学住居学科 定行研究室
TEL&FAX 03-5981-3460

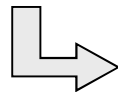
<お願い>

ご記入者は以下のようにお願いいたします。

- お住まいに65才以上の方がいる → 65歳以上の方がお答えください
- お住まいに65才以上の方がいない → 世帯主の方がお答えください

調査票を記入される方はどなたですか。(あてはまるものに○)

1. 世帯主の方
2. 65歳以上の方 → 回答が難しい場合は代理の方でもけっこうです。
※65歳以上の方との続柄を教えてください



最初にあなたについてお聞きします。

問1. あなたの性別と年齢を教えてください。

性別 (男 女)

年齢 () 才

問2. 現在、同居されている方を教えて下さい。

※建替え前からお住まいの場合、最初の入居年をお書きください

	続 柄	性 別	年 齢	入居年
例	息子の妻	男 <u>女</u>	52 才	昭和30 年
1	本人	男 女	才	年
2		男 女	才	年
3		男 女	才	年
4		男 女	才	年
5		男 女	才	年

ここから、あなたのお身体の具合や外出状況についてお聞きします。

問3. あなたの現在の目の見え方に支障はありますか。(1つだけ○)

- | | |
|------------------|-------------------|
| 1. 日常生活に支障はない | 2. 日常生活にほとんど支障はない |
| 3. 日常生活に多少、支障がある | 4. 日常生活に支障がある |

問4. モノを掴む、持つ、運ぶなどの動作に支障はありますか。(1つだけ○)

- | | |
|------------------|-------------------|
| 1. 日常生活に支障はない | 2. 日常生活にほとんど支障はない |
| 3. 日常生活に多少、支障がある | 4. 日常生活に支障がある |

問5. 立ち上がる、座るなどの動作に支障はありますか。(1つだけ○)

- | | |
|------------------|-------------------|
| 1. 日常生活に支障はない | 2. 日常生活にほとんど支障はない |
| 3. 日常生活に多少、支障がある | 4. 日常生活に支障がある |

問6. ご自宅の中の移動はどのようにしていますか。(あてはまるもの全てに○)

- | | |
|--------------|-----------------------|
| 1. 車椅子を使う | 2. 杖や歩行補助車などを使う |
| 3. 手すりにつかまる | 4. 棚やイス、置いてあるモノ等につかまる |
| 5. その他 (具体的に |) |
| 6. 自力で歩く | |

問7. 外出する際、歩くのに不自由はありますか。(1つだけ○)

- | | |
|---------------|-----------------|
| 1. 不自由しない | 2. 杖や歩行補助車などを使う |
| 3. 誰かに付き添ってもら | 4. 車椅子を使う |
| 5. その他 (具体的に |) |
| 6. 外出しない | |

問8. 買物(食料や日用品など)についてお聞きします。

①買物(食料や日用品など)はどのようにされていますか。(あてはまるもの全て○)

- | | |
|----------------|------------------|
| 1. 自分で買う | 2. 自分以外の同居の家族が買う |
| 3. 別居の家族や親戚に頼む | 4. 近所の人に頼む |
| 5. 介護ヘルパーに頼む | 6. 宅配サービスを利用する |
| 7. その他 (具体的に |) |

②あなたは買物をするためにどれくらい外出しますか。(1つだけ○)

- | | | | |
|-------|----------|----------|-------------|
| 1. 毎日 | 2. 週2～3回 | 3. 週1回程度 | 4. ほとんど行かない |
|-------|----------|----------|-------------|

③あなたは買物の外出の際、どのような交通手段を使いますか。(あてはまるもの全てに○)

- | | | | |
|---------|------------------|---------------|--------|
| 1. 徒歩 | 2. 歩行補助車(シルバーカー) | 3. 車椅子 | 4. 自転車 |
| 5. バス | 6. 副都心線 | 7. 大江戸線 | 8. JR |
| 9. 自家用車 | 10. タクシー | 11. その他 (具体的に |) |

問9. 病院や整骨院などへの通院についてお聞きします。

①あなたは治療を受けるためにどれくらい外出しますか。(1つだけ○)

1. 毎日 2. 週2～3回 3. 週1回程度 4. 月1～2回程度
5. 2～3か月に1回程度 6. 4～5か月に1回程度
7. 6か月に1回程度 8. ほとんど行かない

②あなたが通院している医院や整骨院などはどの地域にありますか？

(あてはまる場所全てに○)

1. 戸山1～3丁目 2. 新宿6～7丁目
3. 大久保1～3丁目 4. 高田馬場1丁目
5. 西早稲田1～3丁目 6. 原町1～3丁目
7. 市谷柳町 8. 若松町
9. 市谷薬王寺町 10. 河田町
11. 余丁町 12. 上記以外の新宿
13. 渋谷区、中野区、豊島区、文京区、千代田区
14. その他(具体的に)
15. 往診してもらっている
16. 定期的に通っている医院等はない

③. あなたは通院等の外出の際、どのような交通手段を使いますか。

(あてはまるもの全てに○)

1. 徒歩 2. 歩行補助車(シルバーカー) 3. 車椅子 4. 自転車
5. バス 6. 副都心線 7. 大江戸線 8. JR 9. 自家用車
10. タクシー 11. その他(具体的に)

問10. あなたはお仕事をしていますか。(1つだけ○)

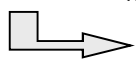
1. フルタイム 2. パートタイム 3. 内職
4. その他(具体的に)
5. 仕事はしていない → **問12**にお進みください

問11. あなたは仕事に行くためにどれくらい外出なさいますか。(1つだけ○)

1. 週5日以上 2. 週2～3回程度 3. 週1回程度 4. 月1～2回程度

問12. 買物や散歩、その他の用事(通院・仕事を除く)で外出なさいますか。(1つだけ)

1. する (具体的に)



問13. 週にどれくらい外出しますか。(1つだけ)

2. しない
1. 毎日 2. 週2～3回 3. 週1回程度
4. ほとんど行かない

問14. 趣味のサークルや高齢者クラブなどに参加していますか。(1つだけ○)

1. 現在参加している 2. 参加したことがある
3. 参加したいと思っている 4. 興味がない 5. 知らない・わからない

問15. あなたはご近所の方との程度、お付き合いしていますか。(1つだけ○)

- | | |
|-----------------|-----------------|
| 1. 家を行き来する人がいる | 2. 立ち話する程度の人がある |
| 3. 挨拶をする程度の人がある | 4. 付き合いがない |

**問16. いざという時に、助けを求めることができる人はいますか。
(1つだけ○)**

1. いる 2. いない



問17. その方はどんな方ですか。(1つだけ○)

- | | |
|---------------------|--------------|
| 1. 家族・親戚 | 2. 戸山ハイツ内の友人 |
| 3. クラブやサークルで知り合った友人 | 4. 民生委員 |
| 5. その他（具体的に | ） |

問18. その方は現在、どこに住んでいますか。(1つだけ○)

- | | | |
|-----------------|---------|-----------|
| 1. 同居 | 2. 同じ棟 | 3. 北地区内の棟 |
| 4. 北地区以外の戸山ハイツ内 | 5. 新宿区内 | |
| 6. その他（具体的に | | ） |

問19. その方とは、いつ、知り合いましたか。(1つだけ○)

- | |
|---------------------------|
| 1. 昭和50年より前（戸山ハイツが平屋建ての頃） |
| 2. 昭和50年頃（戸山ハイツが建替えの時期） |
| 3. 昭和55年～昭和64年頃 |
| 4. 平成元年～10年頃 |
| 5. 平成11年～20年頃 |
| 6. 平成21年以降 |

**問20. 65才以上の方にお聞きします。64才以下の方は問20へお進みください。
介護認定審査判定を受けましたか。(1つだけ○)**

1. 受けた 2. これから受けたい 3. 当面受けるつもりはない



問21. よろしければ、現在の結果を教えてください。(1つだけ○)

- | | | | |
|---------|---------|---------|---------|
| ア. 要支援1 | イ. 要支援2 | ウ. 要介護1 | エ. 要介護2 |
| オ. 要介護3 | カ. 要介護4 | キ. 要介護5 | ク. 非該当 |

問22. 介護認定審査を受けたきっかけは何ですか。(あてはまるもの全て)

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| 1. 自分で希望して | 2. 家族に勧められて |
| 3. 病院で勧められて | 4. ケアマネージャーに勧められて |
| 5. 保健師に勧められて | 6. 友人や知人が申請しているのを聞いて |
| 7. 地域のボランティア（見守り協力員など）に勧められて | |
| 8. その他（具体的に | ） |

ここからは、お住まいの状況についてお聞きします。

問23. 現在のお住まいを生活しやすいように、お住まいの中を改装や修繕していますか。
(あてはまるもの全てに○)

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| 1. 玄関 | 2. 台所 |
| 3. トイレ | 4. 洗面・浴室 |
| 5. 上記以外の部屋 | |
| 6. その他(具体的に |) |
| 7. 住まいの改装や修繕はしていない | → 問28 にお進みください |

問24. 改装や修繕した内容を詳しく教えてください。
(あてはまるもの全てに○)

【玄関】

1. インターホン設置
2. 外廊下と玄関のたたきの段差解消
3. 玄関扉の取っ手(バールハンドルへ)交換
4. 上がりカマチの段差解消
5. 手すりの設置
6. 玄関照明の増設
7. げた箱の撤去

【台所】

1. 台所設備(流し台等)の交換
2. 洗濯機の防水板の撤去
3. 床の張替え
4. 壁の塗替え・壁紙の張替え
5. 天井の張替え
6. 火災報知機設置
7. ガス安全システム設置
8. 電磁調理器設置

【トイレ】

1. トイレへの手すりの設置
2. 便器の交換・変更
3. トイレのウォシュレット設置
4. 扉の取替え
5. 扉の取っ手(バールハンドルへ)交換
6. 床の段差解消
7. 床の張替え
8. 壁の塗替え・壁紙の張替え
9. 天井の塗替え・張替え

【浴室・洗面】

1. 洗面所入口の段差解消
2. 浴室への手すりの設置
3. 浴室へのスノコの設置
4. 浴槽の交換
5. 浴槽内へのスノコ設置
6. 浴槽内へのイス設置
7. 入浴台の設置
8. 浴槽と便所の仕切り設置
9. 浴室への換気扇設置
10. 洗面台の移動
11. 洗面台の撤去
12. 洗面台の交換
13. 扉の取替え
14. 扉の取っ手(バールハンドルへ)交換
15. 床の張替え
16. 壁の塗替え・壁紙の張替え
17. 天井の塗替え・張替え

【部屋・その他】

1. 床の張替え
2. 畳の張替え
3. 壁の塗替え・壁紙の張替え
4. 襖の張替え
5. 天井の張替え
6. 収納・押入れの撤去
7. 火災報知機設置
8. その他

(具体的に

問25. 問23でお選びになった改装や修繕は行政の助成を利用されましたか。
(1つだけ○)

1. 行政の助成を利用した

2. 利用しなかった（自費のみ）

→ 問26. どのような制度ですか？（あてはまるもの全て）

※制度の詳細は下の表をご覧ください。

A. 介護保険

B. 新宿区

C. 東京都住宅局（東京都住宅供給公社）

D. その他（

）

問25 制度内容例

A. 介護保険

1. 介護保険の住宅改修
（手すり設置 段差の解消 便器の洋式化 扉の取替え 滑りの防止）
2. 介護保険の福祉用具貸与
（手すりの取付け スロープ 移動用リフト）
3. 介護保険の福祉用具購入費支給（腰掛便座 入浴補助用具）

B. 新宿区

1. 新宿区の自立支援住宅改修
（手すり設置 段差の解消 便器の洋式化 扉の取替え 滑りの防止）
2. 新宿区の住宅設備改修（浴槽 流し台 洗面台 便器の洋式化）
3. 新宿区の自立支援 日常生活用具支給
（腰掛便座 スロープ 歩行支援用具 入浴支援用具）
4. 新宿区の火災安全システム
（電磁調理器 火災警報器・屋外ブザー ガス安全システム）
5. 新宿区の高齢者緊急システム

C. 東京都住宅局（東京都住宅供給公社）

1. 手すり設置
2. 浴室戸を中折れ戸等に変更
3. 洗面所入口の段差解消
4. 和風便器から簡易洋風便器への変更
5. 玄関のドアノブ等をレバーハンドル等に交換
6. 玄関の照明器具増設
7. トイレのコンセント増設
8. 火災報知機の設置
9. ガス漏れ警報機の設置
10. 緊急用点滅ランプの設置
11. インターホン設置（緊急連絡用装置つき）

問27. 問23でお選びになった改装や修繕を行った際、どなたかに相談しましたか。
(あてはまるもの全てに○)

- | | |
|-------------------|--------------------|
| 1. 同居の家族や同居の親戚 | 2. 別居の家族や別居の親戚 |
| 3. 戸山ハイツ内に住む友人 | 4. 近所(戸山ハイツ外)に住む友人 |
| 5. 工務店やリフォーム会社の人 | 6. 介護ヘルパー・ケアマネージャー |
| 7. 民生委員 | 8. 東京都住宅供給公社 |
| 9. 若松町高齢者総合相談センター | 10. 誰にも相談しなかった |
| 11. その他(具体的に |) |

問28. 改装や修繕を行った結果、日常生活はどのように改善されましたか。また、改善されなかったこと、不具合が発生したなど問題はありますか。

改善されたこと

改善されなかったこと、不具合が生じたこと

問29. 日頃から、不具合や困っていることはありますか。(あてはまるもの全てに○)

- | |
|--|
| 1. 外廊下から玄関に入る段差が上がりづらい |
| 2. 浴室やトイレを出入りする時の段差が上がりづらい |
| 3. 浴槽に入る時、浴槽がまたぎづらい |
| 4. トイレの立ち座りが難しい |
| 5. 玄関にあるゲタ箱が邪魔になり、出入りや靴の着脱がしづらい |
| 6. 浴室にある洗面台が邪魔になり、身体を洗う等がしづらい |
| 7. 手すりが必要な場所にモノが置いてあり、つかまりやすい位置に手すりが設置できない |
| 8. その他(具体的に |
|) |

問30. 今後、改装や修繕を行いたい箇所はありますか？どのような理由で、どの部分を行いたいですか？

①改装や修繕を行いたい箇所

--

②改装や修繕を行いたい理由

--

問31. 2011年3月11日の東日本大震災の時についてお聞きします。

①地震直後、家の中から避難しましたか。(1つだけ○)

- | | |
|----------------------|---------------------|
| 1. 住戸から廊下に出た | 2. 住棟の前や一時集合場所に避難した |
| 3. 避難場所(東戸山小学校)に避難した | 4. 特に家から出なかった |
| 5. 家にいなかった、外出していた | 6. 戸山ハイツに入居していなかった |
| 7. その他(具体的に |) |

②地震が起きた時、住宅内で何かおきましたか。(あてはまるもの全て○)

- | | |
|-------------------|------------------|
| 1. 食器棚や本棚が倒れた | 2. 食器棚や本棚から物が落ちた |
| 3. テレビなどの電化製品が倒れた | 4. 窓ガラスが割れた |
| 5. その他(具体的に |) |

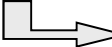
③地震後、以下のような対策をするようになりましたか。(あてはまるもの全て○)

- | |
|----------------------------|
| 1. 非常食等を準備した |
| 2. 非常持ち出し品をまとめた |
| 3. 住宅内の家具を固定器具等で固定した |
| 4. 窓ガラス等の飛散防止対策をした |
| 5. 出入口付近や廊下に家具や物を置かないようにした |
| 6. 避難訓練に参加するようになった |
| 7. 避難場所や経路を確認した |
| 8. 家族と、安否確認方法を決めた |
| 9. 近所の人と、日常的に声をかけ合うようになった |
| 10. その他(具体的に |

問32. あなたはお住まいの中で、以下のようなことはありますか。

①モノに関して困っていること(あてはまるもの全て○)

- | |
|---------------------------------------|
| 1. 持っていることを忘れて、新たに同じモノを購入し、困ることがある |
| 2. 使いたいモノがどこにあるかわからず、困ることがある |
| 3. <u>モノを取り出しにくい場所に収納していて、困ることがある</u> |

 **取り出しにくい場所はどこですか。(あてはまるもの全て○)**

- | | |
|---------------------------|------------|
| 1. 手が届かない高いところ | 2. 棚や押入れの奥 |
| 3. しゃがんで取り出さなければならない低いところ | |
| 4. その他(具体的に |) |

4. その他(具体的に

②家の中の状態(あてはまるもの全て○)

- | |
|---------------------------------------|
| 1. モノがよく出しっぱなしになっている |
| 2. 出しっぱなしのモノが、どんどん増えている |
| 3. モノが邪魔で室内を移動しづらい |
| 4. しまいっぱなしで、ほとんど使わないモノがある |
| 5. 収納場所にモノをつめこみすぎて、引き出しやフタがしめづらいことがある |
| 6. その他(具体的に |

問33. モノが出しっぱなしになる理由は何ですか。(あてはまるもの全て○)

1. 使う場所の近くにモノを収納していない(置いていない)
2. 収納場所(置き場所)が決まっていない
3. 収納場所が自分ではわからない(家族に聞けば、わかる)
4. 収納スペースが足りていない
5. また使うからと、モノを収納場所に戻さないことが多い
6. とりあえず仮置きをしたまま、片付けることを忘れてしまう
7. その他(具体的に)
8. 出しっぱなしにすることは、ほとんど無い

**問34. 出しっぱなしになっているモノはありますか。
(あてはまるもの全て○)**

<衣類>

- | | |
|--------------------|------------------|
| 1. 洋服 | 2. 着物(和服) |
| 3. 下着 | 4. 靴下・タイツ・ストッキング |
| 5. スカーフ・ネクタイ | 6. アクセサリー |
| 7. ハンカチ | 8. 帽子 |
| 9. かばん・バッグ | 10. 靴・ブーツ・サンダル |
| 11. めがね | |
| 12. 上記以外のもの(具体的に) | |

<食品・キッチン雑貨>

1. 食器(お皿、茶碗、お椀等)
2. カトラリー(箸、フォーク、スプーン等)
3. コップ(湯飲み、マグカップ、グラス等)
4. 調理器具(鍋、フライパン、包丁、お玉、ボウル、水切りカゴ等)
5. 保存容器(タッパ等)
6. カゴ・バスケット
7. ラップ・アルミホイル
8. ふきん・キッチンペーパー
9. 空き缶・飲み終わったペットボトル・ジュースパック
10. 空き箱
11. 食品
12. 保存食品
13. 飲料
14. 調味料
15. ゴミ袋
16. 台所用掃除道具(洗剤、スポンジ、タワシ、ビニール手袋等)
17. 上記以外のもの(具体的に)

問35(つづき). 出っぱなしになっているモノはありますか。

(あてはまるもの全て○)

<医療品>

1. 薬（飲み薬、貼り薬、塗り薬、点鼻薬、目薬、吸入薬）
2. 薬の説明書
3. 応急用具（はさみ、爪切り、毛抜き等）
4. 衛生用品（バンソウコウ、ガーゼ、綿棒、包帯、テーピング等）
5. 体温計・血圧計
6. サポーター
7. 上記以外のもの（具体的に

)

<日用品・生活雑貨>

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| 1. タオル | 2. 化粧品 |
| 3. 布団・座布団 | 4. 文具・事務用品 |
| 5. 裁縫道具 | 6. 手紙・郵便物 |
| 7. 新聞・チラシ | 8. 保証書・取扱説明書 |
| 9. パンフレット | 10. 領収書・レシート |
| 11. 乾電池 | 12. 電気コード・延長コード |
| 13. 洗濯用品 | 14. アイロン・アイロン台 |
| (洗剤、柔軟剤、ハンガー、物干し、洗濯ネット等) | |
| 15. 掃除機・掃除道具 | |
| 16. 上記以外のもの（具体的に | |

)

<趣味・思い出のあるもの>

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| 1. 写真・アルバム | 2. 書籍 |
| 3. 雑誌 | 4. 人形・ぬいぐるみ |
| 5. おもちゃ | 6. 花瓶 |
| 7. レジャー用品 | 8. 釣り用品 |
| (水筒、ビニールシート等) | |
| 9. 絵画・額・ポスター | 10. レコード・カセット・CD・DVD |
| 11. ガーデン用品（バケツ、スコップ、じょうろ、軍手、肥料、培養土等） | |
| 12. 子どものモノ（洋服、学校などで作った作品、成績表等） | |
| 13. 上記以外のもの（具体的に | |

)

問36. あなたはお住まいにあるモノの片付けで困っていることはありますか。

(あてはまるもの全て○)

1. 片付けの時間がとれない
2. 身体の調子が良くなく、片付けにとりかかれない
3. モノが多くて、何から手をつけたらよいか、わからない
4. 捨てると後悔しそうなので、処分しづらい
5. まだ使えるモノなので、処分しづらい
6. 処分したくても、処分の仕方（ゴミの分別方法など）がわかりづらい
7. 処分したいモノが重くて、ごみ置き場などに持っていけない
8. その他（具体的に

)

問37. あなたはいつも、モノの買い方や片付けはどのようにすることが多いですか。
(どちらか一方に○)

① 日用品などの購入	つい必要のないもの まで買ってしまう	●	必要な分だけ買う
② 日用品などの在庫数	把握していない	●	把握している
③ モノを集める趣味	ある(具体的に	●	ない
④ モノを使った後	出しっぱなしに することが多い	●	決めた場所に戻す ようにしている
⑤ モノが出しっぱなし の状態	あまり気にならない	●	落ち着かない
⑥ 使っていないモノを 必要か不要かの分別	難しい	●	容易にできる
⑦ しばらく使わないモノ	とりあえず 残している	●	処分する

問38. 洋服についてお聞きします。

①衣替えはしますか。(1つだけ○)

1. 毎年、衣替えの時期にまとめて入れ替えしている
2. 気候に合わせて少しずつ、入れ替えしている
3. 衣替えはほとんどしていない(必要に応じて新しく買い足す)
4. 衣替えは必要ない(どの季節の衣類もすぐに取り出せる)
5. その他(具体的に

)

②洋服は処分していますか。(1つだけ○)

1. 年に数回、処分している
2. 1年に1回くらい、処分している
3. 2～3年に1回くらい、処分している
4. この5年以上、処分していない

問39. 日頃の部屋の掃除はどなたがしていますか。(あてはまるもの全て○)

1. 自分が行う
2. 同居の家族や親戚が行う
3. 別居の家族や親戚に頼む
4. 介護保険によるヘルパーに頼む
5. 民間の掃除サービスを頼む
6. 戸山ハイツ内の友人に頼む
7. 友人(戸山ハイツ以外に住んでいる)に頼む
8. その他(具体的に

)

問40. あなたはお住まいにあるモノをどのようにしたいですか。(どちらか一方に○)

今の状態で問題ないので
このままで良い

●

できれば、モノを整理して
暮したい

問41. あなたはお住まいにあるモノの整理を、どなたかにお願いしたいと思いますか。
(1つだけ○)

1. 家族にお願いしたい
2. 友人や知人にお願いしたい
3. ヘルパーにお願いしたい
4. 顔見知りでない整理専門の人にお願いしたい
5. お願いするのは抵抗がある(自分でしたい)
6. その他(具体的に

)

問42. 日頃、暮らしの中で困っていることや改善したいこと、必要だと感じていることなど、
何でもご自由にお書きください。

ご協力、ありがとうございました

参考文献

参考・引用文献一覧

1. 東京都建築局「放出（戸山ハイツ）工事概要」1949 年
2. 新建築社「新建築」1949 年
3. 豊口克平、松田一雄「戸山ハイツを訊ねて」工芸ニュース、1949 年
4. 佐藤徳「日本社会党の公営住宅法一部改正法案を読んで－戸山ハイツの一居住者から」住宅（6）、1957 年
5. 宇垣武「戸山ハイツの建替事業について」住宅（19）、1970 年
6. 幸 弥三吉・他、住宅（23）、1974 年
7. 「苦節 20 年、ついに完成を見るあの戸山ハイツ建替え事業」日経アーキテクチャ 1977 年 12 月 26 日号、1977 年
8. 大高真紀子、定行まり子「ネイバフッド・センターに関する考察：昭和 20 年代の東京の児童館に関する一考察」生活學論叢(9)、61-73、2004 年
9. 東京都都市整備局都営住宅経営部「東京都営住宅一覧」2012 年
10. 株式会社三菱総合研究所「高齢者等の居室内での死亡事故等に対する賃貸人の不安解消に関する調査報告書」2013 年
11. 衆議院調査局国土交通調査室「高齢者等の安心な住まいについて」2014 年
12. 一般社団法人 日本住宅協会「公営住宅の整備 2015 年度版」2015 年
13. 国土交通省住宅局「社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 新たな住宅セーフティネット 検討小委員会 参考資料」2016 年
14. 内閣府「平成 28 年版高齢社会白書」
15. 総務省「平成 12 年国勢調査」
16. 総務省「平成 17 年国勢調査」
17. 総務省「平成 22 年国勢調査」
18. 総務省「平成 27 年国勢調査」
19. 総務省「平成 25 年住宅・土地統計調査」

謝辭

謝辞

本論文は、日本女子大学大学院家政学研究科住居学専攻（修士課程）での2年間と、同大学家政学部住居学科において助手として勤務していた5年間で取り組んだ戸山ハイツに関する研究を、同大学大学院人間生活学研究科生活環境学専攻（博士課程）において継続研究として取り上げ、まとめたものです。本研究を推進するにあたり、多くの方々からご指導、ご助言、ご協力を賜りました。ここに心より御礼申し上げます。

日本女子大学家政学部住居学科 定行まり子教授には、指導教官として本研究に取り組む機会を与えていただき、終始、温かいご指導を賜りました。先生には、修士課程在学中より、研究者としての姿勢や研究の進め方についてご指導を賜りました。住居学科を離れてからも再び研究の道を導いてくださり、この論文作成のきっかけを作ってくださいました。心が折れそうになった時も温かくご指導くださり、論文の構成や文章など細部にわたる適切なご指導、ご助言をくださったことに、心より感謝申し上げます。

学位論文審査において、貴重なご指導とご助言をいただきました京都大学大学院工学研究科建築学専攻 高田光雄教授、日本女子大学家政学部家政経済学科 塚越栄子教授、日本女子大学家政学部住居学科 佐藤克志教授に心より感謝申し上げます。

本研究の一部は、公益財団法人アーバンハウジングの助成を受けて行った「戸山ハイツにおける居住環境からみたストック再生に関する研究」によります。ご協力いただきました関係者の皆様に心より感謝申し上げます。

戸山ハイツにおける調査においては、居住者の皆様をはじめ、自治会役員の皆様、高齢者クラブの皆様、戸山ハイツ内店舗の皆様など、沢山の方にご協力をいただきました。特に南地区の自治会長の河原田安啓様には、調査内容の検討から相談にのっていただき、さらにはアンケート配布のご協力までいただきました。心より感謝申し上げます。

日本女子大学定行研究室の皆様との出会いは、研究を進めていく上で、多くの刺激と大きな励みになりました。博士課程の先輩である小池孝子氏、大高真紀子氏、近藤ふみ氏、大塚順子、江川紀美子氏、浅見美穂氏には常に温かい励ましとアドバイスをいただきました。研究室の仲間である白川賀津子氏、金指有里佳氏、須郷瑛子氏、高橋さやか氏、藤井里咲氏、坂沙恵氏、山侑子氏、一色紗綾氏には多くの励まし、ご協力をいただきました。心より感謝申し上げます。また共に調査に足を運び、論文に取り組んだ定行研究室の卒論生に深く感謝の意を表します。

研究を進めるにあたり、ご支援、ご協力をいただきながら、ここにお名前を記すことが出来なかった多くの方々に心より感謝申し上げます。

最後に私事になりますが、この論文をまとめるにあたり、家事や子育てを進んで協力してくれた夫、可愛い子どもたち、本当にありがとう。そしてどのような状況下にあっても、惜しみなく手を差し伸べて協力してくれた父、母に心から感謝します。

2017年3月

古賀 繭子