

公営住宅における居住者から見た居住環境の評価に関わる実態調査

-物的環境と社会的環境の視点から-

建築・都市アメニティグループ

B10C012 小笠原 聡美

公営住宅 高齢者 居住環境 由利本荘市

1. はじめに

わが国の 65 歳以上の高齢者は 2005 年の時点で総人口の 20.1%、2035 年には 33.7%¹⁾となる。秋田県は老年人口の割合が全国の中で 2 番目に高く²⁾、秋田県の高齢化は深刻であると言える。老年人口比率³⁾の推移を表すと、由利本荘市は秋田県とほぼ同じ推移を表す。

さて、このような時代背景の中、高齢者の居住環境を整備するにあたり、持ち家は自分にあった設備の導入やリフォームを居住者自身で行うことができる。一方で公営住宅は、行政の計画により高齢者に対応した設備等の導入やリフォームができることから、高齢社会の進展の中で高齢者対応住宅のモデルになる存在であると考えられる。しかし秋田県では、高齢化が進んでいるにもかかわらず、高齢者対応住宅はほとんど存在しない。

そのため、本研修では秋田県由利本荘市を対象に、公営住宅に居住する高齢者が何に対して不満を持っているか調査を行い、物的環境と社会的環境のどちらが高齢者にとって重要であるかの現状把握を目的とする。

なお、公営住宅とは公営住宅法により国の補助を受けて建設した、原則として収入分位⁴⁾ 2.5%以下の低所得者用の賃貸住宅のことである⁵⁾。



図 1 市営住宅-外観

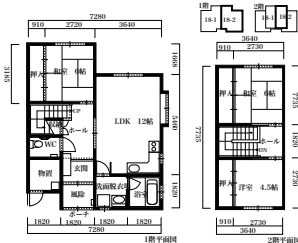


図 2 市営住宅-間取り

2. 研修の概要

2-1. 調査対象

本研修では 1)65 歳以上の一人暮らし、2)どちらも 65 歳以上の夫婦世帯、3)いずれかが 65 歳以上の夫婦世帯、以上 1)~3)を「高齢者世帯」とし主な調査対象とするとともに、その他の世帯と比較し分析を行う。

また対象は、由利本荘市営住宅 33 団地 723 戸中、高齢者が多く居住していると考えられる 1990 年以前に建設された 16 団地 476 戸である。

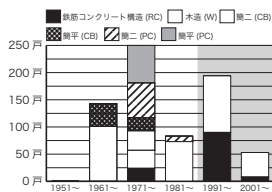


図 3 建設年度別-建設戸数

2-2. 調査方法

物的環境として室内環境と周辺環境に関する設問と、社会的環境としてコミュニティ(共同体)による影響に関する設問を含むアンケート票を作成し、対象の公営住宅へ戸別訪問を行った。在宅の場合は口頭と文書による調査依頼、留守宅の場合は郵便ポストへ投函し、郵送にて回収した。但し、高齢

者世帯の場合は聞き取り調査方式により、調査員が記入した。

2-3. アンケート調査概要

配布数 381 戸(空き家 73 戸、拒否 22 戸の 95 戸を除く)

回収数 180 票(聞き取り回収 53 票含む)

回収率 47.2%

3. 調査結果

3-1. 居住者の属性

回収した 180 票のうち、65 歳以上の単身世帯が 27.8%と最も多く、その内訳は 65 歳~74 歳が 22 票、75 歳以上が 28 票と後期高齢層の回答が多かった。

表 1 居住者の構成別-回答数

| | 高齢者世帯 | | | 合計 | その他の世帯 | | | | 合計 | 総数 |
|-----|----------------|-----------------------|------------------------|-------|----------------|--------------|-------------|------------|-------|--------|
| | 65歳以上 1人暮らし | どちらも 65歳以上 夫婦世帯 | いずれかが 65歳以上 夫婦世帯 | | 65歳未満 1人暮らし | その他 2人暮らし | 子供や孫 と同居 | その他の 世帯 | | |
| 回答数 | 50 | 8 | 8 | 66 | 29 | 38 | 33 | 14 | 114 | 180 |
| 構成比 | 27.8% | 4.4% | 4.4% | 36.7% | 16.1% | 21.1% | 18.3% | 7.8% | 63.3% | 100.0% |

3-2. 物的環境の評価

(1) 室内環境

住宅の室内環境の不満の有無を尋ねたところ、高齢者世帯はその他の世帯と比較して、約半数近くの世帯が不満なしと回答した(図 4)。一方、不満ありと回答した世帯にその内容を尋ねたところ(図 5)、高齢者世帯の 50%、その他の世帯の 70%の世帯がお風呂場に対して不満を持っていること回答した。特に風呂場について高齢者世帯は設備の使いやすさに対して不満を持っている世帯が最も多く、次いで段差が多かった。

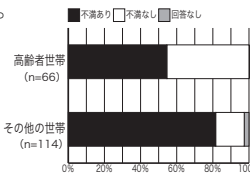


図 4 世帯別-室内環境に対する評価

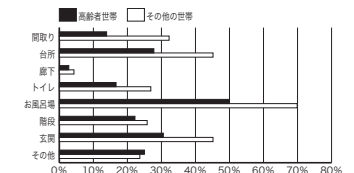


図 5 不満あり-内訳

(2) 周辺環境

住宅の周辺環境の不満の有無を尋ねたところ、高齢者世帯はその他の世帯と比較して、約半数の世帯が不満なしと回答した(図 6)。一方、不満ありと回答した世帯にその内容を尋ねたところ(図 7)、高齢者世帯の 59%、その他の世帯の 67%の世帯が道路の除雪に対して不満を持っていると回答した。また、日常の買い物のしやすさや病院や福祉施設までの距離、駅やバス停までの距離に対して不満を感じている割合は高齢者世帯の方が高い。

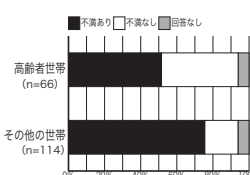


図 6 世帯別-周辺環境に対する評価

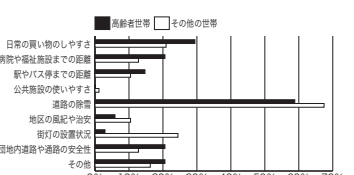


図 7 不満あり-内訳

(3) 室内環境と周辺環境の満足度への影響

上記の結果より、室内環境と周辺環境の評価を統合し、「両方不満」の世帯、「室内環境のみ不満」の世帯、「周辺環境のみ不満」の世帯、「どちらに対しても不満に思わない」の4つのパターンに分けて示した(表2)。

表2 世帯別・室内・周辺環境の評価パターン

| | 両方不満 | 室内環境のみ不満 | 周辺環境のみ不満 | 不満なし | 回答なし | 総計 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|
| 高齢者世帯 | 22(33.3%) | 13(19.7%) | 12(18.2%) | 15(22.7%) | 4(6.1%) | 66(100%) |
| その他の世帯 | 74(64.9%) | 16(14.0%) | 12(10.5%) | 5(4.4%) | 7(6.1%) | 114(100%) |

さらに、表2と「物的環境は総合的に満足しているか」という設問に対する回答より、室内環境と周辺環境とのどちらがより総合的な満足度に影響しているか検討した(図8、図9)。高齢者世帯は「周辺環境のみに不満」と比較し、「両方不満」や「室内環境のみに不満」の方が、総合評価は低い。つまり、物的環境の総合的な満足度は、室内環境の満足度と正の相関があると言える。その他の世帯では、大きな差は見られない。

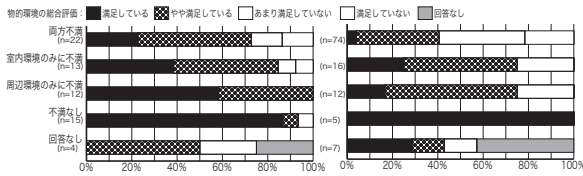


図8 [高齢者世帯]

室内・周辺環境の評価パターン別-総合満足度

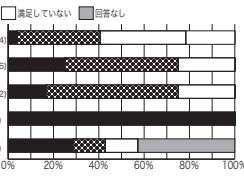


図9 [その他の世帯]

室内・周辺環境の評価パターン別-総合満足度

3-3. 社会的環境の評価

社会的環境として、団地内で重要であると考えられる団地内交流に着目した。高齢者世帯はその他の世帯と比較して、訪問し合う割合が高いと回答した(図10)。これは、その他の世帯は日中仕事などで外出しているのに対し、高齢者世帯は住宅にいるため住宅周辺で人との交流を作っているからだと考えられる。

また、「社会的環境は総合的に満足しているか」という設問に対して、高齢者世帯もその他の世帯も付き合いが深いほど満足している割合が高い(図11、図12)。

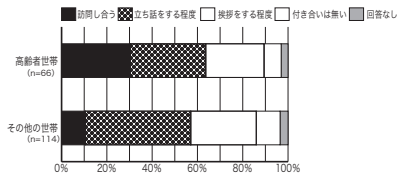


図10 世帯別-訪問の程度

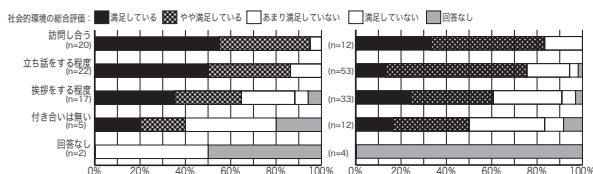


図11 [高齢者世帯]

訪問の程度別-総合満足度

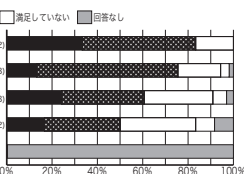


図12 [その他の世帯]

訪問の程度別-総合満足度

3-4. 継続的な居住の意向

(1) 高齢者世帯の居住意向

「今の住宅に住み続けたいか」という設問に対して、高齢者世帯の79%、その他の世帯の51%が「はい」と回答しており、高齢者世帯はその他の世帯と比較して多くの世帯が今の

住宅に住み続けたいと回答した。しかし、ヒアリングでは「他に住むところがない」「ホームレスになるよりは良い」という声があり、やや積極的な意向ではないことが明らかとなった。また、物的環境や社会的環境のそれぞれの満足度調査において、高齢者世帯の方が「不満はない」と回答した世帯が多かったが(図4、図6)、その他の世帯の回答を見て分かる通り、住環境が整備されているわけではなく、先に述べた高齢者の控えめな心理が働いているためだと考える。

(2) 物的環境と社会的環境の居留意向への影響

物的環境と社会的環境の評価を統合させ、「両方満足」の世帯と「物的環境のみ満足」の世帯、「社会的環境のみ満足」の世帯、「両方不満」の世帯の4パターンに分けて示した(表3)。

表3 世帯別・物的環境と社会的環境の評価パターン

| | 両方満足 | 物的環境のみ満足 | 社会的環境のみ満足 | 両方不満 | 回答なし | 総計 |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 高齢者世帯 | 46(69.7%) | 7(10.6%) | 5(7.6%) | 4(6.1%) | 4(6.1%) | 66(100%) |
| その他の世帯 | 46(40.4%) | 10(8.8%) | 28(24.6%) | 20(17.5%) | 10(8.8%) | 114(100%) |

さらに、表3と「今の住宅に住み続けたいか」という設問に対する回答より、物的環境と社会的環境のどちらがより継続的な居住の意向に影響しているか検討した(図13、図14)。

高齢者世帯の特徴として、「両方満足」「物的環境のみ満足」と回答した世帯は概ね継続的な居住の意向を示しており、「社会的環境のみ満足」の世帯は、やや継続的な居住の意向が弱い。つまり、高齢者にとってまず物的環境に対するニーズを満たすことが、継続的な居住に繋がると言える。

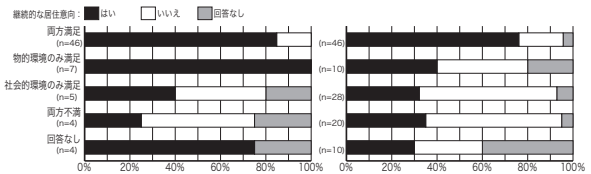


図13 [高齢者世帯]

物的・社会的環境の評価パターン別-総合満足度

図14 [その他の世帯]

物的・社会的環境の評価パターン別-総合満足度

4. まとめ

今回の調査より、高齢者から見た居住環境は、社会的環境よりも物的環境、中でも室内環境が満足度に影響していることが分かった。今回調査したような公営住宅が、高齢者の終の住処としての働きを果たすためには、住宅内の整備がより重要である。しかし今回の調査対象である公営住宅が、1990年以前に建設されたために老朽化が進んでおり、そのような結果になった可能性も考えられる。

後期では、今回対象とした公営住宅とは異なるタイプの公営住宅を研究対象とし、調査結果を比較し分析したい。

【補注】

- 1) 国立社会保障・人口問題研究所による。
- 2) 総務省の平成21年度の老年人口の割合による。
- 3) 将来人口と将来老年人口より計算。
- 4) 収入分位とは、総務省による全国貯蓄動向調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並び、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値を指す。
- 5) 由利本荘市は裁量より収入分位の25~40%までの世帯も入居することができる。

【参考文献】

- (1) 谷 武：公団の改良型高優賃居住者のコミュニティ等に関する研究-東海圏における公団の高齢者向け優良賃貸住宅居住者調査から-
- (2) 石田 富男：公共賃貸住宅の建て替え促進に向けて-愛知県による取り組み-(高齢社会の到来と公共住宅政策 1994.9発行 P25)
- (3) 由利本荘市住生活基本計画 平成20年3月
- (4) 由利本荘市営住宅管理条例