

建築技術者に役立つ高齢者の住まいに関する調査研究

－調査概要－

本報告書は、公益財団法人建築技術教育普及センターからの委託により、高齢者の住まいに関して建築技術者が知っておくべきテーマについて調査研究を行い、成果をまとめたものである。

1. 本調査の目的

現在、高齢者のいる世帯は全世帯の約半数を占めており、すべての住まいにおいて高齢者への配慮が求められている。そのような状況のもと、高齢者の住まいの質の向上を図るため、建築技術者に求められる高齢者の住まいに関する最新情報の調査を行うものである。

2. 本調査の概要

重要なテーマの抽出にあたっては、高齢者の住まいに関して建築士等の建築技術者が実務で役立つ内容であることを前提として、まちづくり、集合住宅、戸建住宅を網羅した重要なテーマとして以下の3点から各専門家の見解を示すこととした。

(1) 高齢化が進行する戸建住宅団地の課題と解決方策

まちづくりの視点から、建築士等にとっての新たなビジネスのヒントを提供し、高齢化した郊外住宅地等の課題解決を図ることを目的として調査を実施した。

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるため、住民・事業者・地権者等の利害関係者(ステークホルダー)が一体となって協力するまちづくり活動を「エアーマネジメント」といい、その担い手として、行政でも純粋な民間企業でもない第三の主体を創造する必要がある。

とくに郊外住宅地におけるエアーマネジメントは、①コミュニティ形成の機会となる場の創造、②その場におけるコミュニティ・ビジネスの創造、③住民の互助力、ソーシャルキャピタル(関係資本)を高めた住民自らによる主体的な活動の3点が重要であるが、まだ実現している事例は少ない。

高度経済成長期以降、新たな街がつくられ、多くは住宅地として利用されてきたが、その街が今後も継続し、良好な環境を維持するためには、建物について再投資する必要がある。土地はなくなることはなく、インフラや建物の躯体はまだ利用できるが、建物の外観や内部空間、通りや街並みなどが古びてくるため、そこに再投資することが、街を甦らせ、経済的な活気を取り戻すことにもつながる。

しかし、その街に再投資する主体が現在は明確でなく、なかなか見つからない状況にある。既に地方創生の事業では当然のこととなりつつあるが、地域を元気にし、地域で循環する経済を取り戻すためには、地域住民有志が出資し、組織化するような事業会社的なものが求められている。住民がいなくなり、空き家や空き地の増加で最も困るのは自治体であり、自治体もそのような事業会社に出資し、支援することが必要である。このような仕組みにより、地域価値向上の諸事業を行い、地域に利益を還元できれば経済の良循環が始まる。とくに建築に対する再投資や街並みの整備等は初期費用がかかるため、投資を伴う事業会社的な取り組みが有効である。

1970年代から1980年代に造成された住宅地を「従来型の住宅地」、2010年代につくられた住宅地を「新しい住宅地」として、実例をもとに計画手法を分析すると、「新しい住宅地」の特徴として、宅地の一部を共有化してコモンスペースがつくられ、近隣住民との交流の場となる空間が工夫されている。近隣住民との関わりの場は、「従来型の住宅地」でも公園などとして設けられていたが、「新しい住宅地」では、必ず日常的な通り道にこのような場が位置している点が特徴的である。

(2) 高齢者向け住宅の設計手法

高齢者向け住宅と施設の違い、従来のバリアフリーに留まらない高齢者への配慮について理解を深め、高齢者向け住宅の質の向上を図ることを目的として調査を実施した。

環境が変わり新たな環境を再構築する過程(プロセス)を環境移行といい、環境の物理的、対人的、社会文化的側面に対して、従来用いてきた相互交流の様式が通用しない状態におけるダメージをリロケーションショックという。このリロケーションショックを防ぐためには、個室化、生活単位・介護単位の小規模化、段階的な環境移行、環境適応能力が高い段階での転居が考えられる。

高齢者向け住宅の個人空間の計画では、車いすの利用、ベッドのレイアウトを想定すると間口幅は3,000mm(壁芯)以上、床走行リフトの利用を想定する場合はさらに幅が必要となる。

高齢者向け住宅の共用空間の構成は、①25 m²以上の住戸、②25 m²以上の住戸＋共用空間(住戸内で基本的な生活が完結でき、生活支援、交流の場としての共用空間)、③18 m²以上の居室＋共用空間(個人空間の不足を補う食堂、共同キッチン、共同浴室など)が想定される。食堂は、①高齢者住宅の居住者のみの利用、②高齢者住宅の居住者が主となり地域にも常時開放、③地域住民に向けてつくられたレストランを高齢者住宅の居住者も利用の3つの類型が想定できる。

入居者同士の関係性を豊かにするための共用空間の工夫には、①主要な動線の結節点(玄関、エレベーターホールなど)に居場所の設置、②アクティビティに付随した居場所(フロント前など)の設置、③居場所のセッティング(外部空間、吹き抜け、座具、モノ、飾りなど)、④多様な人を招き入れる仕掛け(図書館、駄菓子コーナー、温泉など)が考えられる。

また、高齢者向け住宅では利用者と建築主が異なるため、設計者は利用者の代弁者として利用者の視点(User's Point of View)を踏まえた設計を行うことが重要である。

(3) 戸建住宅のバリアフリーリフォーム

健康寿命を延ばすためのリフォームの重要性の訴求、リフォームのポイント等に関する情報提供により、健康寿命を伸ばし、自宅を終のすみ家とすることを目的として調査を実施した。

在宅介護サービスを提供する現場を通じて、住まいを原因とする①要介護になる高齢者、②介護負担が高まる家族が明らかとなり、いかに要介護化を防ぎ、健康寿命を伸ばすかを考えるべきであることに至った。また、高齢者の事故の7割以上が住宅で発生している状況にある。

愛着のある土地と住宅に住み続けるためには、①判断力、②慣れる力、③整理整頓力の3つがあるうちに住宅を整えることが容易であり、そのためには①騒音、②片付け、③気遣いの3つのストレスに耐えられる元気なうちのリフォームが望ましい。

健康維持期、介護予防期、介護対応期を通じたライフステージを安心して住み続けるためには、現在の生活の豊かさ、楽しさを実現しつつ、将来対応まで見越した「終のすみ家」とすることが求められる。そのためには、①温熱バリアフリー、②段差バリアフリー、③外出バリアフリー、④安全で機能的な水まわりの4つのポイントを連続して考えることが重要である。プランニングにおいては、①外出アクセス、居室から水まわりの動線の配慮、②トイレに近接した1階の寝室、③玄関、脱衣室、トイレへの縦手すりの設置、④奥行が浅く間口が広い収納の確保、⑤有効開口が広く適度な広さの浴室、ニースペースのある洗面台、広さを確保しスロップシンクや収納を確保した洗面脱衣室、⑥長辺側から入る引戸のトイレ、⑦安全と収納に配慮したキッチンの7つのポイントが挙げられる。

介護は、移動→排泄→食事の順に負担が増すため、①本人の活動のしやすさ、②家族の介護しやすさ、③介護サービスの利用しやすさの3点に配慮した住環境が重要となる。