

# むすぶ家 - コンパクトなまちでつながるサービス付き高齢者向け住宅 -



## はじめに

高齢化が急速に進行する中、多様なニーズをもつ高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせる環境をつくることが重要課題となっている。高齢者の取り巻く状況を見てみると、高齢単身世帯が増加し続け、地域社会から孤立する人が増える傾向にある。今後、単身世帯が介護を必要になったときも安心して暮らせるような住まいの確保が必要になってくると考えた。そこで、本計画では高齢者を地域社会から孤立させないように、温かいコミュニティが生まれるようなサービス付き高齢者向け住宅を提案する。

## 計画背景

### ■高齢化の現状

**→増える高齢単身世帯**  
 高齢単身・高齢夫婦のみ世帯数の推移を見ると、高齢単身世帯数は、今後も増加していくと予測されている。単身世帯数の増加理由は、長寿化による高齢者人口の増加と未婚率と離婚率の上昇といった行動の変化が挙げられる。単身世帯は同居家族がないので、居宅サービスへの需要も高まると考えられる。

### →高齢単身世帯に多い借家暮らし

高齢世帯の住宅の所有関係を見ると、単身世帯の方が夫婦世帯よりも持家居住が低く、民営借家の割合が高くなっている。借家住まいの単身世帯は、居住が不安定なため、地元意識が希薄であり、地域社会とのつながりが途絶え、孤立した暮らしにつながる可能性が高い。また、民営借家における入居制限を行っている家主がいることから、住まい先を無くす高齢単身世帯が出てくる可能性が高い。

### →増える地域社会から孤立する高齢単身男性

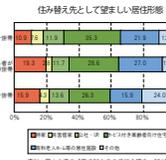
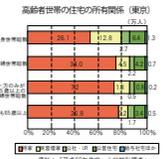
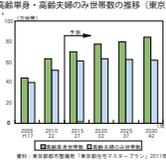
男性は社会人として過ごしてきた時間が長いことから地域と関わりを持つことに消極的である。近所づきあいの程度を男性と女性で比べてみると、女性は「親しくつきあっている」と答えた割合が高いのに対し、男性は「あいさつをする程度」と答えた割合が高く、単身世帯に関しては「つきあいがほとんどない」と答えた割合が高くなっている。困ったときに頼れる人がいない人の割合をみても、単身男性が圧倒的に多い。

### →住み替え先として注目される“サービス付き高齢者向け住宅”

介護を受けたい場所・最期を迎えたい場所を見ると、「自宅」と応える人が圧倒的に多い。高齢期における住み替え先として望ましい居住形態をみると、サービス付き高齢者向け住宅の関心が最も高くなっており、特に単身世帯で高くなっている。自宅に孤立せず最期を迎えたいという人が増えている。



孤立する高齢者



## サービス付き高齢者向け住宅

■サービス付き高齢者向け住宅とは  
 高齢単身世帯の増加を受け、24時間対応の定期巡回・随時対応サービスなどの介護サービスと組み合わせて、高齢者が地域で安心して生活できるような仕組みが目指されている。



安全確認サービスの内容	実施している生活支援サービス内容
<ul style="list-style-type: none"> <li>定期的な居室への訪問</li> <li>緊急通報コール</li> <li>喫食による確認</li> <li>間接的方法による確認（新聞受取など）</li> <li>生活リズムセンサー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>通院への付添</li> <li>散歩・買い物などの外出支援</li> <li>買い物の代行</li> <li>ゴミ出し</li> <li>清掃代行</li> <li>洗濯サービス</li> <li>金銭の管理</li> <li>食事介護・服薬管理・体位交換・更衣排泄（基本サービス費による）</li> </ul>

### ■サービス付き高齢者向け住宅の現状

- 半数以上の物件で全入居者が**単身者**
- 前居住場所は「自宅・親族の家」が約半数で、内訳は「持家・独居」が多い
- 入居者の約83%が要介護認定を受けている
- 入居者の平均介護度は「1.8」
- 平均年齢は**82.6歳**
- 看取りの実施状況は約25%において「実績あり」

## 計画敷地

### ■計画地 東京都西東京市柳沢

西東京市は、東京都区部の西部地域に隣接し都心から約20kmで西武新宿線と西武池袋線が都心と結ばれ、市内には5つの駅がある。宅地が多く、農用地も多いことが特徴である。西武柳沢駅の北側は一戸建住宅が多く、南側は都営住宅や大型マンションが多い。中島飛行場の社宅だった跡地に団地が建設された。



### 西東京市の高齢化の現状

西東京市の高齢化率は22.4%。高齢単身世帯は上昇傾向にある。居住形態は約8割が「持家」、続いて公的借家が15%と高い割合になっている。その中でも単身世帯に借家暮らしが多い。

### ■都営柳沢6丁目アパート

全体面積：15,251.41㎡  
 敷地面積：4,393.37㎡  
 棟数・総戸数：3棟・283戸（内都民住宅60戸）  
 敷地内で都営住宅・都民住宅合案になっている  
 築年数：平成2年



### ■公共住宅の現状

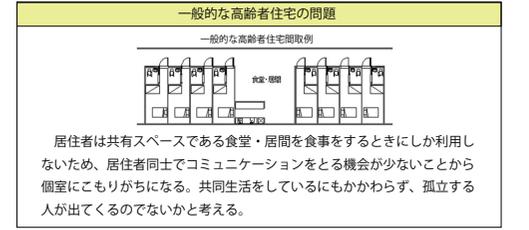
市営住宅は7団地39棟97戸と少ないが、都営住宅をはじめとするその他の公共住宅は非常に多い。都営住宅は高齢化が進んでおり、約6割が65歳以上の世帯となっている。そのうち単身世帯は7割を超えている。高齢化により地域コミュニティでの低下につながると考えられる。また、建物の老朽化による耐震の問題やバリアフリー化されていない問題、子育てに配慮した住宅の整備などの課題が挙げられる。

### ■考えられる入居者像

- 一人暮らしが不安になった人
- 介護が必要になったときに備えて**早めの住み替え**を希望する人
- 持家だが**老朽化や段差などの問題**から、現状のまま住み続けるのに不安な人
- 経済的にも不安がある**借家居住者・給与住宅居住者**
- 家事などの**生活支援サービス**を希望する人

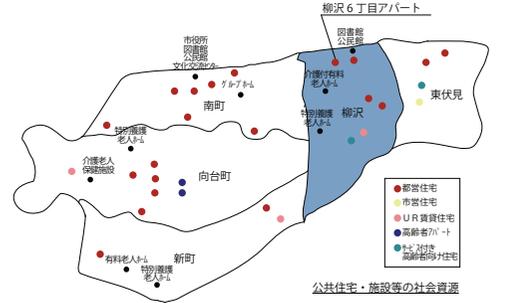
### ■サービス付き高齢者向け住宅の課題

- 自立者が早めの住み替え先として選ぶような物件が少ない
- 住宅内に入居者同士のコミュニティを形成する場が少ない
- 入居者同士で交流できず、孤立する人が出てしまう
- 近隣住民との交流が少ない
- 住宅は地域に開放されていないため、閉鎖的になっている
- 介護度が重度になったときや看取りにも対応している住宅が少ない



### ■敷地周辺特性

- 公共交通の利便性が高い**  
 西武新宿線西武柳沢駅には徒歩5分程度。J R三鷹駅と吉祥寺駅行きのバスが運行している。
- 公共住宅が多い**  
 柳沢を含む南部圏域には都営住宅2,055戸、U R賃貸住宅が1,400戸ある。都営住宅は駅前付近に多く位置しているが、市営住宅である高齢者アパートやU R賃貸住宅は駅から離れた距離に位置している。
- 福祉施設が少ない**  
 西武柳沢駅周辺の都営住宅には多くの高齢者が居住していると考えられるが、高齢者が通える福祉施設が少なく、集える場所がない。また、今後増える高齢者に対応できる高齢者住宅の環境が整っていない。
- 食糧品・日用品を購入できる店舗が少ない**  
 大型スーパーは自動車などの交通手段を利用しなければいけない。自動車中心の生活では交通弱者の高齢者にとっては不便である。



団地名	棟数	戸数	うち高齢者世帯
市営住宅	1	39	97
都営住宅	60	188	5,481
都民住宅	31	39	692
都民住宅（賃貸）	3	88	3,019
民間賃貸住宅（高齢者専用）	7	22	900
計	103	374	12,189

区分	全世帯	うち単身世帯
<39歳	17,284 (7%)	1,573 (2%)
40~49歳	26,288 (11%)	2,801 (3%)
50~59歳	34,817 (14%)	30,601 (35%)
60~64歳	28,815 (11%)	9,757 (12%)
65~69歳	35,543 (15%)	13,446 (16%)
70~79歳	70,012 (28%)	28,181 (35%)
80歳+	34,450 (14%)	17,917 (21%)
計	245,047 (100%)	83,488 (34%)
(高齢者)	140,065 (57%)	60,514 (72%)

## 計画目的

### 1. 単身高齢者が人とつながる住まい

特に単身男性は近隣との交流が少ないことから、今後、地域社会から孤立する人が増えていく。孤立している高齢者が人とつながるような環境をつくる。

### 2. 多世代が集い、交わる住まい

高齢者がファミリー世帯を含む多世代と関われるように、ファミリー世帯住宅を併設する。

### 3. 地域コミュニティのある住まい

団地居住者の高齢化により、地域コミュニティの活力が低下している。地域コミュニティの拠点となるような住まいを設け、地域コミュニティを活性化させる。

### 4. 最期まで安心して看取られる住まい

要介護度が高くなったときや医療が必要になったとき、さらに看取りの時期、こうしたときにも対応できるようにする。そして、看取って葬式もし、仲間たちに見送ってもらう。



多世代につながる住まい



ファミリー世帯住宅

## 配置計画



## 計画概要

### ■人と人のつながり

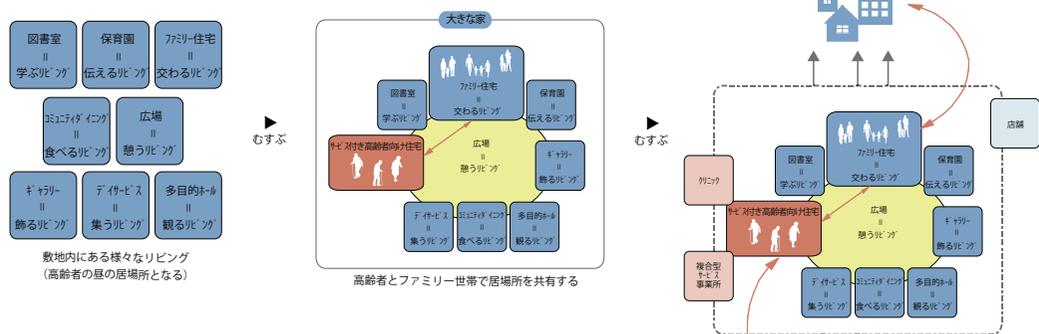


### ■人と空間のつながり

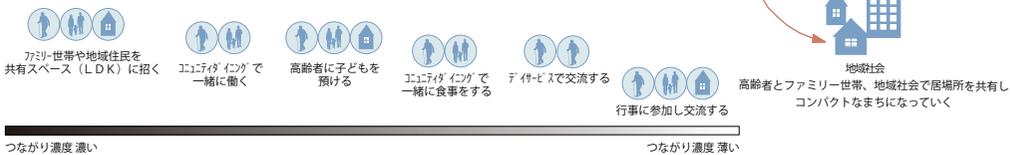
高齢者を個室にこもらせようとするため、LDKを個室から出し、居住者同士で共有する。個室は寝室として機能する。



### ■人とまちのつながり



### ■考えられるつながり方



### ■都営住宅→ファミリー世帯住宅

積極的にファミリー世帯を呼び込むため、ファミリー世帯住宅を併設する。広場にいる子どもや高齢者たちの日常を見守りやすい配置とし、居住者同士が自然と関わりが持てるようになる。

### ■都営住宅1階店舗→高齢者がアクセスしやすいように店舗を改修

高齢者等が店舗へアクセスしやすいように、大通りに通り抜けられるようにする。通り抜けられる場所を設けることにより、外部から来る人も敷地内に呼び込みやすくなる。

### ■共同菜園・花壇

広場には居住者が管理する共同菜園と花壇を設置。屋外空間を活用し、交流する場を広げる。敷地中央に広場を設け、高齢者やファミリー世帯の人々が広場で活動を見守り合いながら、安心して暮らすことができる。

### ■高齢者とファミリー世帯をむすぶ木デッキ

2Fの広々とした木デッキは高齢者とファミリー世帯をむすぶ機能でもあり、子どもたちの遊び場にもなる。



# ファミリー世帯住宅

## リビングアクセス

リビングアクセスのため、リビングで家事をしながら広場で遊ぶ子どもの様子を見守ることができる。リビングが外通路に面しているため、居住者同士は交流しやすい。

## 土間スペース

- 土間にはいくつかの機能がある。
- ①広い玄関。ベビーカーを置くのに便利。
- ②洗濯物を干すスペース。サンルームのように使用する。雨の心配がないので共働きの夫婦には嬉しいスペース。
- ③1階リビングと広場をつなぐ中間領域。縁側のような機能も果たす。建具を閉めれば、プライバシーは守れる。



## 子育てしやすい間取り

キッチンからは、リビングや寝室まで全てを見渡すことができるので、小さな子どもがいる家庭でも安心して家事ができ、子育てがしやすい間取りになっている。



## 共有スペース

お母さん同士やお父さん同士子ども同士のコミュニケーションを促すために、各階に共有スペースを設けている。1.2階、3.4階はつながっているため、お互いの気配を感じながら子どもの様子を見守ることができる。



## 1階店舗の計画

- 既存スーパーは増築し拡げ、敷地内の高齢者等がアクセスしやすいように入口の向きを変更。
- 日用品を購入できるように薬局を新設。
- 大通りに通り抜けられる場を設け、外部から来る人を敷地内へ呼び込みやすくする。
- よって広場は、大通りと敷地内をつなぐ動線でもあり、風が通り、雨や陽射しを遮る憩いの場となる。



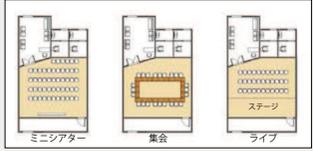
## 複合型サービス事業所 / 診療所

デイサービススペースは、大きな部屋を小分けにし、半個室スペースを設けている。部屋のスケールを小さくすることにより居心地のよい場をつくる。デイサービスでは利用者の希望で、様々な活動を行うことができる。男性のためのデイサービス(囲碁・将棋)など目的に応じて、思い思いの場所で時間を過ごすことが可能。キッチン、デイケアでの作業療法や、デイサービスでの料理教室などで利用する。リハビリスペースでは、身体機能訓練を行う。診療所には、内科と整形外科が入っている。高齢者の要介護度が高くなったときや医療が必要になったときにも対応できるよう、内科に病室を4床設けている。さらに看取りを行うときもこの病室を活用することができる。



## 多目的ホール

多目的ホールは、曜日により様々な使い方を。映画の上演や地域の人々との集会、保育園の催しなどで利用する。また、看取ったサービス付き高齢者向け住宅居住者のお別れ会をすることもできる。



## コミュニティダイニング

コミュニティダイニングはみんなのダイニングであり、自分の家のように利用してもらう。気軽に立ち寄れて、いつでも顔見知りの方がいる場所。一緒に食事をする時間を共有することで人と人がつながっていく。

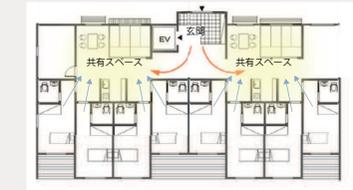


南立面図

東立面図

食堂・居間スペースを共有する

居住者同士がコミュニケーションをとりやすくするために、食堂・居間を1カ所にまとめるのではなく、4人でひとつの食堂・居間スペースを共有する。このスペースでは食事のとき以外でも多くの時間を過ごすようになる。居住者同士の関係は密になり、個室にこもる時間が少なくなる。



共有スペースの様子

セミパブリックスペース

3・4階にある図書スペース、ワークスペース、PCスペースは1階のデイサービスに通う高齢者もスタッフ同行のもと利用できる。居住者は住宅内でも地域の人々と交流することが可能になる。高齢者を個室にこもらせないようにするため、このようなスペースを各階に設けている。

宿泊部屋

3・4階には宿泊部屋を設けている。ショートステイの利用者や居住者の家族や友人も利用することができる。隣にスタッフステーションを設けているので、緊急時等に対応する。キッチンに近くに設けているので、自由に使用できる。



セミパブリックスペース



木デッキの様子



2階平面図



3階平面図



4階平面図



A-A 断面図

B-B 断面図