



低層集合住宅における高齢者の住まい方に関する研究

ー タウンハウス諏訪を事例としてー

Keywords

超高齢社会 暮らし方の変遷 生活実態 低層集合住宅

K10015 宇井理美

1. はじめに

1.1 研究背景

現在の日本は、高齢化社会のはるか先をいく「超高齢社会」に突入している。日本の高齢者（65歳以上）人口は2700万人に達し、4人に1人が高齢者である。25年後には国民全体の約3分の1が高齢者になると予測されている。そこで、高齢者の居住の実態について考察することは有意義と考えられる。高齢者の居住については、加齢にともなう身体機能の低下により、日常的に使用する領域が縮小していることが明らかになっており、多くの高齢者が居間・食堂で過ごしていることも知られている。

日本社会は、1973年のオイルショックを機に、厳しい経済状況で住宅を建設することを強いられた。さらに、住宅の供給は需要を上回り、より効率よく住宅需要に応えるため、計画が細かく見直されることとなった。その対象のひとつが生活面の重視であり、「量から質へ」と称された時代である。

しかし、その時代に供給された住宅は健全なものであり続けているのだろうか。例えば、アンケート調査をもとに計画された公団型住宅のなかには当時の計画のまま現在も使われているものがある。もちろん、現在は当時の家族形態とは異なり、高齢単身や高齢夫婦のみの世帯が増加しているため、必要とされる居室空間も異なるだろう。このような現状で、高齢者はどのような工夫をして住みやすい環境をつくりだしているのだろうか。

1.2 研究目的

本研究では、計画的な暮らし方や地域コミュニティ形成が意図された低層集合住宅、タウンハウス諏訪に着目する。この調査地は1980～1987年にかけて芝浦工業大学によって調査が行われた。当時の研究は、住み方調査による事例評価を通じて集合住宅の設計手法を探るため、共用スペース、アクセス、住戸の形式比較をキーワードとし、コミュニティの形成について論じた。それから約30年が経ち、家族構成の変化や住みこなしの変遷もあったと考えられる。本研究では、居住に関する調査を行い、居住者は現在どのように住みこなしているかに着目する。その結果をもとに超高齢社会における今後の暮らしの在り方をタウンハウス諏訪を事例として考察する。

1.3 研究方法

本研究は2013年8～11月に、東京都多摩市にある低層集合住宅、タウンハウス諏訪で行った現地調査にもとづく。タウンハウス諏訪の住居様式は4種類あり、東西入り・北入り・北入り三階建て・南入りと全11棟58戸ある。現地調査では、実際に設計を行った設計事務所の山田氏を含む23軒の世帯主へのインタビューを行った。

2. 調査概要（図1～3参照）

2.1 調査地概要（タウンハウス諏訪）

所在：東京都多摩市諏訪3丁目

設計：山設計工房 日本住宅公団

竣工：1979年3月

構造：RC2階建て 一部三階建て（分譲住宅）

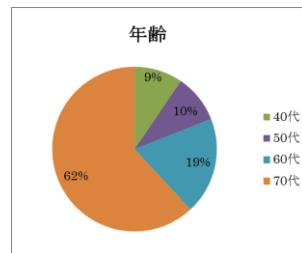


図1 年齢構成

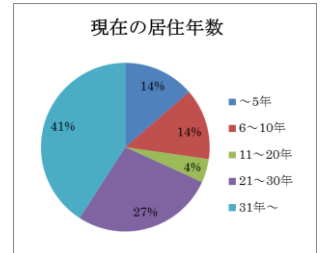


図2 居住年数

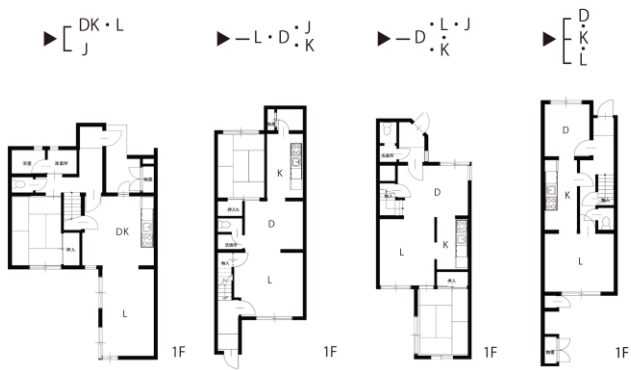
2.2 企画・設計概要

タウンハウス諏訪は、戸建てに近く、集合のメリット（広い土地の確保、近隣のコミュニティなど）を活かした効率的な団地開発を目的とした。敷地内では各住戸が少しずつ異なり、住棟の配置の工夫によって全体におちつきを与えている。植栽・日照・通風も計画されている。



図3 タウンハウス諏訪 住棟配置図 ●印：調査対象住戸

東西入り二階建て住戸 南入り二階建て住戸 北入り二階建て住戸 北入り三階建て住戸

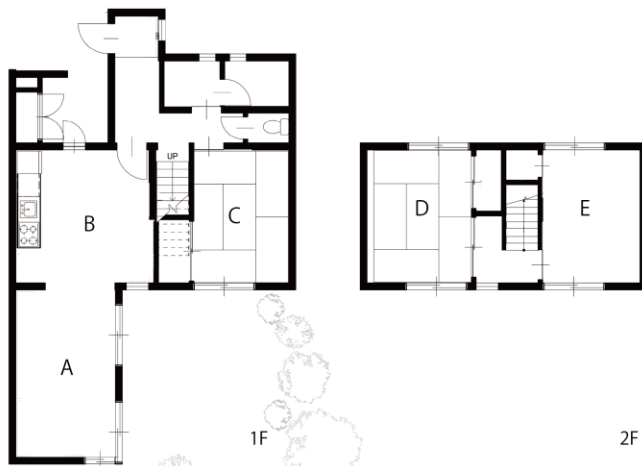


凡例 L: リビング D: ダイニング K: キッチン J: 和室

図4 各住戸様式の一階平面図

3. ライフスタイルの変化

タウンハウス諏訪が完成してから約35年、当時と現在では居住者像が異なる。当時は、夫婦と子供の核家族が一般的であったが、現在では、子供の独立によって夫婦のみで暮らしている世帯が大半である。そして現在、四人家族での生活が理想とされた標準設計である3LDKの住居は、高齢者夫婦が求める生活空間とは異なると考えられる。本研究はこのような視点から、居住者の暮らし全般を捉えるため、住宅内の生活概要、居室の室設定や使い方、その変遷などを聞き取った。室の分類は、設計段階の計画にもとづいてABCDEに区分した(図5参照)。



凡例 A: 居間 B: 食事室 C: 一階和室 D: 二階和室 E: 洋室

図5 室分類のイメージ

3.1 高齢者の生活行動

外出行動に関して、男性は定年退職後も週に2、3日企業に勤めたり、地域貢献の意識が高くボランティア活動を行ったりする。一方、女性は趣味で文化施設に通う事例が多くみられる。それは、趣味のためだけではなく、施設に通うことによって友人との交流を楽しむことも目的とされている。タウンハウス諏訪内の活動としては、月に一回の敷地内の掃除をはじめ、花クラブと団地野球部多摩ヒーローズがある。花クラブでは、敷地内の道路に面した花壇に花を植え、活気や賑わいの印象を生み出

している。また、各住戸に専用庭が設けられているため、花の手入れを日常的に行う人が多い。多摩ヒーローズでは、休日に近隣の小学校の校庭を借りて野球を楽しむ。住戸内においては、テレビを観たり新聞や本を読んだりといった行為が圧倒的に多数である。読書が趣味である人は自宅で多数の本を所有していた。

3.2 室設定の変化

(1) 居場所

ここでは、住戸内の主によく居る場所で、居間や食事室などの生活の拠点を居場所と定義する。

本研究の調査地では、住居様式によって居間と他の居室の関係がそれぞれ異なるが、調査結果からすべての世帯で入居時には居間をだんらんの場に設定していた。現在も、約70%の世帯が居間をだんらんの場とするが、他の居室も使われている。新たに使われる居室は食事室である傾向がみられ、現在では約20%の住戸で食事室をだんらんの場としている。反対に、居間で食事をする傾向もみられる。だんらんと食事の双方の行為を同室で行う事例が明らかに増加していることから、生活領域が縮小しているといえる。

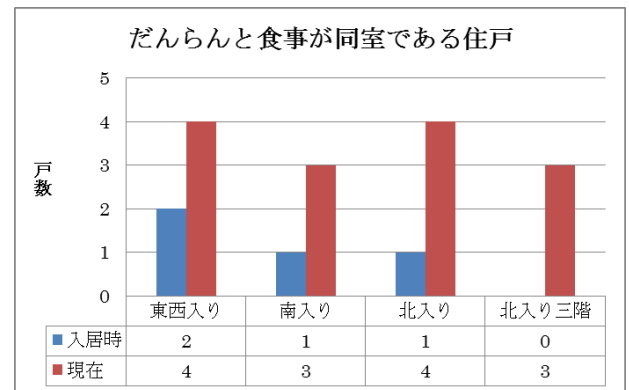


図6 だんらんと食事が同室である住戸様式の割合

(3) 就寝室

夫婦の寝室を対象に調査結果の数値化を行った。就寝行為は生活行動のなかで最もプライバシーが高いため、上層階に設定されることが望ましいと過去の研究で論じられている。しかし実際には、入居時と現在で一階を寝室と設定する割合が比較的多い結果となった。それは、子供部屋を上層階に設定することによって、上層階での居室数が不足し、必然的に一階の居室を夫婦の寝室とするためである。やがて子供が独立すると、寝室を上層階に設定する事例が多くみられた。その際、夫婦で同室にするかどうかは各世帯によって異なる。また、一部では一階の居室は湿気やカビの発生による使いにくさから寝室にしない事例もみられた。日射の関係から、住戸平面計画と住戸配置は関係していると考えられる。寝室については、現時点では、加齢に伴う生活領域の縮小は数値上みられない。しかし、現在の階段の上り下りに不安を感じるという意見もある。

4. 改修による物理的な変化

4.1 供給された住宅

公団住宅の平面計画は、型系列と入居対象家族の家族構成分布に見合った比率で各住戸型を供給する型別供給方式である。しかし、「住みかえ」が行われるという前提があるにもかかわらず、多くの居住者が長く住み続けている。居住者のなかには、住宅の改修によって住みよい住空間を整えている。タウンハウス諏訪において、住宅の改修に関する禁止事項は次の通りである。

1. 住宅の増築
2. バルコニーの改築
3. 出窓の新設
4. 建物の主要構造部の穿孔
切欠その他主要構造部に及ぼす行為
5. 共有地の個人使用
6. 専用庭に住宅等を増築または新築すること

4.2 設備の改修

設備に関して、キッチン、トイレ、バス、給湯器などを改修している事例がいくつかみられた。なかでも、最も改修の事例数が多かったのは給湯器である。当初に導入された給湯器は、セントラルヒーティングであった。建物の一ヶ所に設けた熱源装置から、設置された暖房放熱器に熱を送って暖房する装置である。使用されなくなった理由で最も多かったのは不経済であるためであった。過去に一ヶ月に3万円もかかってしまったという事例もあった。料金が高くなってしまふのは、各部屋に放熱器が設置してあり、使用していない部屋も暖めていることが原因であると考えられる。こうしたことから、現在ではセントラルヒーティングは使われていない。

4.2 バリアフリー化

高齢に伴う身体機能の低下に対応できるようなバリアフリー化がみられた。今後、高齢者が一日の生活の大半を過ごす住宅において、先々まで安心して住むための工夫はますます重要になると考えられる。ところが、60代以上である18軒の居住者を対象に調査した結果、バリアフリーの改修を行っていたのは2軒のみであった。具体的な改修事例は①玄関の段差解消②トイレの拡張③階段の滑り防止④玄関手摺りの設置の4つである。



写真1 階段の滑り防止

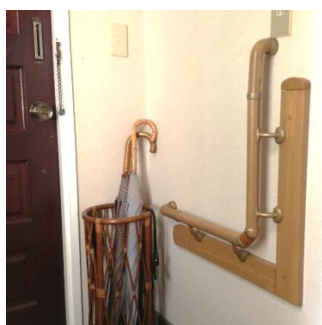


写真2 玄関手摺りの設置

4.3 ライフスタイルの変遷と改修

ここでは、ライフスタイルの変遷と改修を探るため、居住暦20年以上の15軒の居住者を分析の対象とする。

改修の種類では、床をフローリングにするのが最も多くみられた。グラフは床を改修するまでの居住年数を表しており、居住年数が10年～30年で改修している傾向がみられる。床の改修の主な原因は、床材で用いられているカーペットの老朽化である。その結果、掃除がしやすいフローリングに変えられるのである。

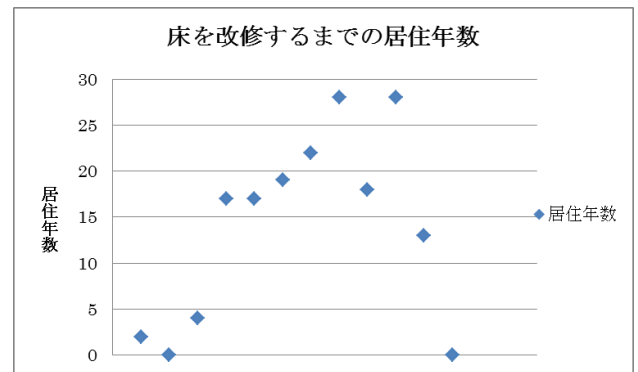


図7 床を改修するまでの居住年数

5. 住居内生活の現状

5.1 室利用の現状

家族人員の減少のため、空間に余裕のある住戸が多い。子供の独立後、子供部屋だった居室は物置になる傾向がある。特に、子供部屋は上層階に設定されやすいため、二階和室 D もしくは二階（三階）洋室 E が物置となることが考えられるが、三階の居室は、空室となる。三階の居室を物置と設定した場合、高齢者にとっては、必要な物を取りに行く際の階段の上り下りが負担になるためである。そのため、一階または二階を物置として利用する。中でも、居住者の多くは湿気やカビなどが発生しやすい一階北側の居室を物置にしている。つまり、使いにくい居室を物置と設定していると考えられる。そこで、物置または空室となる室のプロットを行った。すると、湿気の問題がある場所と空室または物置となる居室の位置は、ほぼ一致した（図12参照）。このことより、居室の使い方と室内環境には関係があるといえる。また、住環境を改善するため、玄関に網戸を設置し、戸を開け放して換気する住戸もいくつかみられた。

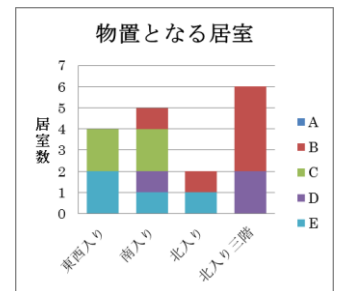


図8 物置となる居室

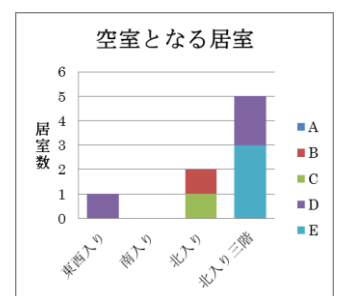


図9 空室となる居室

5.2 理想の間取り

今後、加齢とともに日常的に使用する領域が縮小していくことが明らかである。そこで、寝室と居場所の関係による間取りのタイプ別の分類を行った。それぞれ、寝室と居場所の位置関係が異なり、①居場所とは異なる階に寝室があるタイプ②居場所と寝室が同一階で分離しているタイプ③居場所と寝室が同一階で隣接しているタイプ④居場所と寝室が同室のタイプの4つに分類する。どの間取りが理想的であるか居住者に選択をしてもらった。

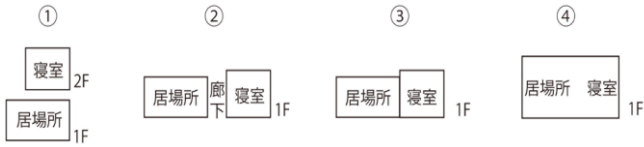


図10 寝室と居場所の理想の間取り

現実の間取りと理想の間取りに違いがあることがうかがえる(図11参照)。①について、現実と理想の配置を比較すると60%から40%弱に減少している一方、その他の項目は増加している。つまり、その差の約20%はより近接する間取りを理想の配置として選択している。その選択の理由は主に階段の有無である。中には、「朝に起きたばかりで階段を下ることに転倒の危険性を感じる」という意見もあった。寝室を上層階に設定することは、普段の上り下りよりもさらに、「危険」に繋がるといえる。

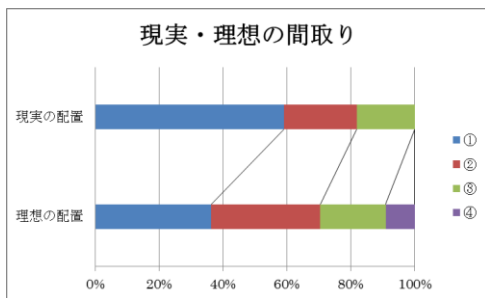


図11 現実・理想の間取り



図12 プロット

6. 考察・結論

これまでの記述から、高齢化に伴い、住居内の生活領域、特に居場所は縮小しているといえる。就寝について、現時点で縮小の傾向はみられないが、階段の上り下りに身体の負担や事故の不安を感じている意見が多い。そういった不安に反して寝室が上層階に設定されているのは、室環境が関係していることが明らかになった。どの住戸様式においても、一階の北側の居室は湿気やカビの発生による室環境に問題がある。居室数に余裕のある高齢者夫婦にとって、その居室が快適でない場合、空室か物置になる。しかし、今後の更なる生活領域の縮小に伴い、一階の居室を使うことになるだろう。一部の高齢者は身体に負担の少ないベッドの使用を検討していることもあり、一階に室環境が良好である洋室があることが望ましい。居室が快適であるためには、居間のように日射が十分に得られることや風通しが良いことが条件としてあげられる。それを解決する方法の一つとして、南入り住戸の居住者の改修のように、風通りを確保することである。このように、同じ住戸様式で暮らす居住者は、住みこなしの工夫をはじめ、趣味や生活の知識など様々な情報を共有している。それは、低層集合住宅特有の近隣交際や協力を可能とするコミュニティがあつて成り立つものである。低層集合住宅の高齢者居住について考察することは、住戸内の住みこなしだけでなく、その場所での暮らしを見つめなおすことでもあるのではないのだろうか。

参考文献

- 1) 畑聰一『フィールドで考える』畑研究室編集委員会編, 2009年
- 2) 大野幹雄『低層集合住宅に関する研究-住戸内領域の段階性について-』芝浦工業大学大学院修士論文, 1984年
- 3) 『日本住宅公団 20年史』日本住宅公団 20年史刊行委員会編, 1975年
- 4) 住宅建築『熟成する集合住宅』建築資料研究社, 2013年8月