



Topics
【トピックス】

助け合い型マイホーム

高齢者が求める「他人と支え合う自由な暮らし」

【写真1】月に1度の見学会で入居者を募る東京都杉並区の「荻窪家族レジデンス」で11月に開催した建物内部を公開する見学会を開催している。入居希望のほか、福祉などの専門家を全国から訪れる「高年齢・シニア特設見学会」も開催されている。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、2035年の東京都では、高齢者の4人に1人が単身住まいになる。高齢になっても自宅で自立して住み続けられるように、地域で助け合う形の住宅が注目されている。

「これからは子どもが親の面倒を見る時代ではない。血縁も大切だが、近所の人と助け合うことが大事に

なっていく」――。東京都杉並区に住む瑠璃川正子氏は、両親を自宅でみとり、介護や見守りなどの全てを子どもに託すのは限界があると確信していた。さらに、義母を介護施設に預けたり、義父を病院でみとったりした経験などから、高齢者施設で束縛されるかのような余生の送り方にも違和感があった。瑠璃川氏は親から木造賃貸アパー

ト2棟と自宅を相続。「自分の家を使って地域にできることがしたい。自分の居場所に地域の人や若者などいろんな人が集まることが一番の力になる」と、考えた。そして2015年2月、多世代で暮らす賃貸住宅「荻窪家族レジデンス」(東京都杉並区)に建て替えた(写真1、2)。構想から完成まで、およそ10年を要した。

建物は鉄筋コンクリート造の3階建て。全15室中、1室を瑠璃川氏が夫婦で使い、3室の入居者が決まった。設計したのは連健夫建築研究室(東京都港区)の連健夫代表だ。

入浴で毎日声掛け

プロジェクトには、瑠璃川氏のほかに、専門家などを加えた4人がコアメンバーとして12年から継続的に参加



【写真2】地域になじむ外観に設計した連健夫代表は、「ファサードに木のルーバーを用い、荻窪の住宅地になじむように意識した」と話す



【写真3】コンパクトな居室と広い共用部で交流促す高齢者は思い出の品が多くなりがちだが、必要な物を見直してもらうために、あえて居室に収納を設けていない。共同浴室は3階に2カ所あり、1つは入浴補助を想定して2人用の広さを確保した

してきた。そのため、設計には多世代居住を促すための様々なアイデアが反映されている。その一例が浴室だ。各居室にトイレやシャワーを備え、3階に2つの共同浴室を設けた(写真3)。瑠璃川氏も入居者も共同浴室を利用し、入浴が日々の声掛けにもなる。最大の特徴は、1階に集会室やアトリエなどを設けて、賃貸住宅と地域

開放スペースを共存させた点だ。地域開放スペースは、延べ面積765㎡のうち、1割以上を占める(図1)。荻窪家族レジデンスに常駐の福祉スタッフはいないが、健康や医療の相談会などが定期的に開かれ、入居者も気軽に参加できる。だが、構想を形にするには様々な難題があった。初めに瑠璃川氏は住宅メーカーに設計を相談した。しか



2階平面図

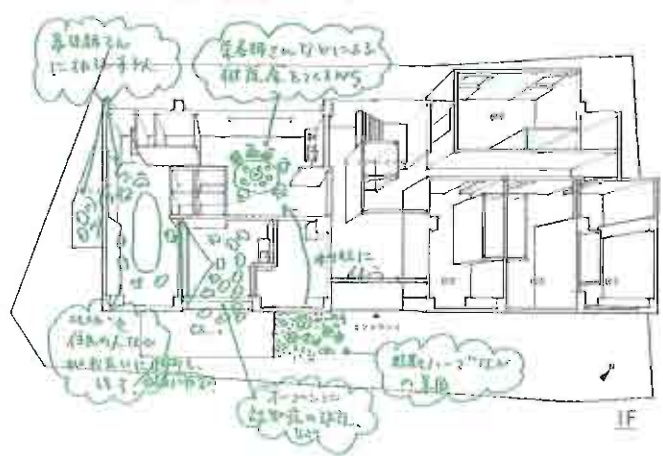
3階平面図

1階平面図 1/400

図1) 居住者は約260㎡の共用部を全て使える

各居室面積は広くないが、入居者は共用部をどこでも使える。2階ラウンジには台所があり、友人を招いて食事会をすることもできる(資料:連健夫建築研究室)

図2) ワークショップの意見を内装に生かす



左は、ワークショップの参加者が書いた要望例。属性や具体的な状況を仮定し、記入してもらった。右は、1階のアトリエ。要望を集約し、壁は木の仕上げから、工具を掛けられる有孔ボードに変えた(資料:写真:ツバメアーキテクト)

し、提案されるのは一般的なマンションや老人ホームのプランばかり。

設計者も多世代で取り組む

そんななか、コアメンバーの1人から紹介されたのが連代表だ。「建築確認申請では、福祉施設や寄宿舎との違いを説明するのに苦労した」と連

代表は言う。

さらに、着工後にプロジェクトに加わったのがツバメアーキテクト(東京都新宿区)だ。「多世代型の集合住宅をつくるなら、設計者も多世代の方がいい」と考えた連代表が、若手設計者を探し、声を掛けた。

しかし、新たに設計料を増やすこ

とは予算上厳しい。躯体はそのままに、魅力を高めるためのワークショップ企画や内装設計、プロモーション業務などを発注し、報酬は入居者数に応じて支払う契約とした(図2)。

ワークショップは建設工事と並行して複数回行い、要望を内装設計に反映した。山道拓人代表はその作業

荻窪家族レジデンス

■所在地:東京都杉並区荻窪4-24-18 ■主用途:共同住宅 ■地域・地区:第一種低層住居専用地域、防火地域、大田黒公園周辺地区 ■建築率:59.3%(許容60%) ■容積率:99.69%(許容100%) ■前面道路:東2.4m、西5.6m、南7.1m ■駐車台数:2台 ■敷地面積:619.21㎡ ■建築面積:367.23㎡ ■延べ面積:765.1㎡ ■構造:鉄筋コンクリート造 ■階数:地上3階 ■耐火性能:耐火建築物 ■各階面積:1階277.02㎡、2階351.67㎡、3階136.41㎡ ■基礎・杭:杭基礎 ■高さ:最高高さ9.778m、軒高9.383m、階高2.8m(1階)、天井高2.5m(1階) ■発注者:荻窪不動産 ■設計・監理者:連健夫建築研究室 ■設計協力者:造研設計(構造)、島津設計(設備) ■事前リノベーション、プロモーション業務:ツバメアーキテクト ■施工者:岩本組 ■施工協力者:ニッポー設備(設備)、新生電設工業(電気) ■運営者:イノス ■設計期間:2013年5月~12月 ■施工期間:13年12月~15年2月 ■開業:15年2月 ■総戸数:15戸(うち賃貸戸数14戸) ■賃貸住戸面積:25.00㎡~25.52㎡ ■居住者共用部面積:165.9㎡ ■月額家賃:11万円~13万8400円



(写真4) 室内のアレンジも楽しみの1つ

左は、30代夫婦がSOHOとして利用している居室。右は、9月に入居したばかりの80代女性の居室。机は窓の幅に合わせて、ツバメアーキテクトに設計を依頼した。引き出しや棚などの収納は、今後そろえていくという



入居者の声

80代女性

「終活」のために入居

荻窪で生まれ育ったので、病院や買い物などが今までの生活と変わらず、安心感がある。部屋にシャワーはあるが使わず、いつも3階の浴室を使っている

90代女性

自由な場所を探していた

「家族」というのが初めは分からなかったけれど、親密な関係で暮らしていけるかもしれないと期待して来た。庭で花を植えて育てているので、花が咲くのが楽しみ

30代男性

SOHOとしてフル活用

仕事でカレーをつくる企画があったので、打ち合わせと試食会を兼ねて10人ぐらいで集会室を使った。いつか地方に住む親を東京に呼び寄せるときのために、健康や医療、介護などの相談会とつながりができるのも、入居理由の1つ

体操などでスケジュール管理される生活に窮屈さを感じ、なじめなかった。荻窪家族レジデンスは、求めている自由な生活の場だった。

80代の女性入居者は、人生の最期に向けて準備をする「終活」のために、引っ越して来た。

最も若い入居者は30代の夫婦だ。荻窪エリアの情報を紹介するフリーペーパーを発行し、SOHOとして利用している。「地域の人が交流する荻窪家族レジデンスでは、『面白い店があるよ』などと生の声が聞ける。仕

を「事前リノベーション」と呼ぶ。「完成前に建物を知る人が多ければ、完成した瞬間にたくさんの人が使える」

時間をかけて告知

今後の課題となるのが、入居者の確保だ。各居室の広さは約25㎡。毎月の賃料は共益費などを含めて15

万円程度と、相場より高めに見える。だが、約260㎡の共用部を自由に使い、建物内で福祉や子育てなど幅広いイベントに参加できる環境は、なかなか他にない魅力だろう。

実際に入居した3組の経緯は三者三様だ(写真4)。90代の女性は、高齢者施設を3カ所体験したが、食事や



〔写真5〕住み慣れた自宅を改装して人を募る

左は、東京都世田谷区にある笑恵館。イベントの告知を張る掲示板が道沿いに設置されている。右上はオーナーの田名夢子氏。右下は、1階の食堂で作業をする日本土地資源協会の松村拓也代表理事（右）と、松村氏の息子

事上メリットばかりだ」と語る。

瑠璃川氏は、広告などではコンセプトを十分に伝えきれないので、月に1度開く見学会や口コミなどで周知し、入居につながればと考えている。

皆が自宅と感ずる家

家族以外の人と暮らすことにメリットを感じ、自分の家や土地を活用しようとする例は他にもある。老後を見据えて自宅を地域に開放したのが「笑恵館」（東京都世田谷区）だ〔写真5〕。

笑恵館は、60代の田名夢子氏が、相続した母屋と賃貸アパートに耐震補強などの改修と用途変更をして、賃貸住宅4室のほかにシェアオフィス2室やパン屋、食堂などを入れて14年4月にオープンした。田名氏自

身は荷物をまとめて母屋の2階に住み、夫と娘はそれぞれ単身赴任先と嫁ぎ先で別に暮らしている。

田名氏は、「親をみとったとき、やはり最期は大変なこともあった。同じことを子どもにさせたくない。自宅以最期まで暮らすにはどうすればいいかを考えた」と話す。

笑恵館では、まず日本土地資源協会という社団法人を設立。田名氏は協会と、建物や土地の所有権の賃貸借契約を結んだ。そして自身が理事を務め、協会から実費相当の賃料と管理人報酬を受け取ることで実質的なオーナーとした。

その仕組みは、田名氏が世田谷区の起業支援事業で出会った松村拓也氏と相談し合いながらつくり上げ

たものだ。現在、同協会の代表理事を務める松村氏は、次のように語る。「家の所有権をシェアするのが家族という考え方。利用者が皆、笑恵館を自分の家だと思えば、汚さず大事に使うし、離れても帰る場所になる」

アパート経営にも影響が表れた。以前は1室4万～5万円の家賃で空室が出ることもあった。だが、改修後は約7万円へ値上げしても満室になった。活動を支える笑恵館クラブは500円の年会費で入会でき、現在の会員数は全国で約360人に上る。

今後は、施設でなく自宅での老後を選択する高齢者が増えるだろう。地域に開き、多世代が出入りしやすい「マイホーム」のニーズは、さらに高まるはずだ。 （菅原由依子）