

「農」を楽しむサービス付き高齢者向け住宅の取り組み —国分寺市でのモデル設計—

大阪市立大学生活科学研究科教授 三浦 研・川島 妙子

サービス付き高齢者向け住宅という2011年秋に作られた制度をご存知でしょうか。わが国はこれから人口の3人に一人が65歳以上という超高齢社会を迎えます。これに備えて国は、見守りや生活支援サービスを受けられるように、スタッフが常駐する高齢者住宅を国制度化しました。それがこのサービス付き高齢者向け住宅です。

わが国には介護施設が一定数ある一方で、高齢者住宅と呼べる住まいは高齢者人口の約1%に留まり、高齢者人口の5-6%程度の割合で整備されている欧米に比べて大幅に不足しています。とくにこれから高齢者になる団塊の世代は施設よりも、最後まで自分らしく暮らせる住まいを選択するため、なおさら高齢者住宅が求められています。

こうした社会背景のなかで、私たちの研究室は都市農地活用支援センターとともに、農園付のサービス付き高齢者向け住宅を作るための勉強会を重ねています。なぜ、今、農園付のサービス付き高齢者住宅なのでしょう。

現在、建設されている高齢者住宅の多くが、介護が必要な人を対象とする18-20㎡程度の狭い住戸面積が8割ちかくを占めています。住戸面積18㎡というとワンルームマンション程度で、住戸内にお風呂のないものも多くあります。これでは、元の家の家財道具を持ち込むことは難しく、多くの高齢者が元の家の家財を置いたまま、高齢者住宅に入居しているのが実態です。その結果、空き家が活用されずに増加しています。

ではなぜ、大きな住戸面積の高齢者住宅は少ないのでしょうか。それは、住戸面積を上げたら、その分、建設コストが増加し、コストの増加に応じて家賃を値上げせざるを得ないからです。高齢者のほとんどが年金に頼って生活しています。そのため、年金の範囲に家賃を含む月々の支払いを抑えたいと当然考えます。

20万円弱の厚生年金を受給していても、食費、介護保険負担額、お小遣いなどを引き算すると、家賃に充当できる金額はそんなに多くありません。そのため、広い住戸面積の高齢者向け住宅を作りにくいのです。

もう一つ、高齢者向け住宅の運営者側の理由を挙げられます。それは、高齢者住宅の経営上、家賃収入よりもむしろ、介護サービスの売上が重要になるため、自立した高齢者向けの住戸を作りにくいという理由です。例えば、要介護2の高齢者が入居して、その高齢者住宅が提供する介護保険サービスを利用してくれた場合、月額20万円程度の介護報酬が入ります。昨今、20万円の家賃を支払える人は多くありませんが、介護サービスの場合は、利用者負担は1割で、残りの9割は介護保険財政から支払われるため、こうした介護サービスを利用してくれる人は大勢います。そのため、高齢者向け住宅の事業者は、家賃の収益以上に、介護からの収益に期待して、なるべく多くの介護保険収入が入る高齢者住宅を建てようと考え、自立した高齢者よりも、要介護の高齢者を対象とした高齢者向け住宅を作りたいがるのです。寝たきりの高齢者は大きな部屋を使わずに持て余します。言い換えると、大きな住戸を作り、活動的な自立した高齢者が入居してしまうと、その高齢者住宅が提供する介護サービスを利用してくれません。元気な高齢者も家具も持ち込めないような狭い部屋には引っ越ししたがりません。だから、運営者側もあえて狭い住戸をつくり、自立した高齢者の入居をやりわりとお断りしているのです。

こうして、サービス付き高齢者向け住宅は、現在、要介護の高齢者を対象とした狭い住戸が大量に建設されつつあります。しかし、こうした狭い住戸では、自分らしく暮らせるライフスタイルに住み替えるという、高齢期の積極的な早めの住み替えニーズに対応できません。確かに介護を心配する人は大勢いますが、実際

に介護が必要になる人は1-2割で、残りの8割前後の高齢者は元気な老後を過ごされるのです。少子高齢化の進むこれからのわが国は、いっそう65歳以上の方にいっそう主体的で能動的な暮らしを営んでもらう必要があります、そのための住まいが、都市農地活用支援センターと勉強会を重ねる、農園付高齢者住宅なのです。

農園付高齢者住宅では「農」への参加が、収穫の喜びや、仲間とのコミュニケーションを生みます。また、家に閉じこもらず、自然を感じながら体を動かせば、絶好の介護予防になります。くわえて、土と緑の豊かな環境は、子育て世帯にも魅力的ですから、若い世代も集まる多世代住宅になる可能性があります。

昨今、駅から徒歩15分以上の住宅地と農地が混在するエリアでは、築年数の古いアパートに空室が出始めています。都市近郊農家は、農地の近くに賃貸住宅を所有しているケースが多く、これまでは農地と賃貸住宅を連携させる視点はありませんでした。しかし、農家も高齢化して、営農が難しくなると農地の維持が問題になります。空室が出始めたアパートと農地を合わせて、子育て世帯も住む農園付住宅を作れば、農地を活用した新しい賃貸住宅経営として注目されるでしょう。

こうした発想で、研究室の4年生の川島妙子さんが自身の卒業設計として、国分寺市の青空農園の方にご協力をいただき、モデル設計に取り組みました。以下は、川島妙子さんによる卒業設計「農とつながる家」の説明です。

農園付住宅の提案

テーマ選定

今日わが国では少子高齢化の影響を受けて空き家や空き地が増加しています。一方で、農業の人気は年々増加しています。ビジネスマン向けの経済誌やこれまで農業とは縁のなかった若者向けの雑誌でも、農業が特集されることが多くなりました。さらに安全な野菜に対する意識の高まりや、健康思考を反映した野菜ブーム、フードマイレージに対する関心などから、週末に農地を借りて野菜を作ったり、ビルの屋上やベランダで野菜作りを楽しんだりする人も徐々に増えています。

農業への参加には安全、経済的、健康的、環境に優しいなどのメリットの他、自然とふれあい、農作物を作ることで充実感や達成感を得られるというメリットもあります。このように農業の人気は高まっている一方、農業が出来る場所は都会にはまだ少なく、供給が需要に追いついていません。農業をしたいという人に話を聞くと、その理由として第一に挙げられるのは農園がいい場所がないから、という回答が最も多いという統計があります。そこで、農園まで足を運ぶという概念を捨てて、農園の隣に住むことが出来ないか、と考えました。しかし、農園の隣に家があるだけでは入居者は集まりません。だから、農園と密に関わる集合住宅を作り、農園と住宅を繋げます。そうすると自然に人と人が繋がり、子どもも大人も楽しい農園ライフを送れるはず、と考えて、農園付き集合住宅を卒業設計のテーマにしました。

敷地

選定した敷地は東京都の国分寺市の青空農園です。ここは駅から徒歩圏で道路も整備された非常に交通の便がいい立地です。現在は大きな青空農園が広がっています。この青空農園の隣には、園主の方が所有する賃貸住宅2棟が建っています。しかし、せっかく大きな青空農園が隣にありながら、アパートの入居者が青空農園に参加する例は非常に稀で、青空農園の利用者は遠方から来られる方がほとんどだそうです。

私はこの敷地を初めて訪れた際、交通の便がいい上に農園の緑が非常に美しく、驚きました。この敷地なら自然が少ないという都会の短所を解消でき、「都会でありながら大自然に囲まれた暮らし」を実現出来ると感じました。



写真1：卒業設計の敷地に選んだ農園（国分寺市）

現在、2LDKが6戸のアパートと3LDKが3戸のアパートの2棟が建っているのですが、卒業設計では集合住宅の敷地を農園側に拡げて、1棟3階建ての集合住宅（2LDK 9戸、3LDK 7戸の合計16戸）として設計しました。

設計の考え方

1) 建物配置

設計に当たり、まず建物の配置を考えました（図1）。農作業を終えて居室に入るルートと外出から

帰って来て居室に入るルートが一緒であるとしたら、「自然」と「都会」が混在してしまい、設計意図に反するので、農園用ルートと外出用ルートを分けました（図1）。分けたことによって北の農園側に開いたコの字型になりました。そして、北から南へ登り階段になるようにレベル差をつけ、農園への日当たりと、農園ルートと居室とを繋ぐ土間から農園の眺めを良くしました。各住戸に設けた土間は眺めがいいだけではなく風通しも良く、居住者同士も顔を合わせることが出来るようになっているので農作業を終えて寛げる場所になっています（図2：イメージA）。



図1：卒業設計「農とつながる家」の配置計画

2) デッキなどの屋外空間

農作業を終えて通る農園ルートの入り口に広いデッキを設け、隅に洗い場を作りました。この洗い場で収穫した野菜を洗い、みんなでBBQをすることができます（図2：イメージB）。また、収穫した野菜を市場に出して販売することができ、そうすることで近隣住民にも農園に興味を持ってもらうことが出来る上、町の人と繋がりが出来ると考えました。2階、3階部分にも同じように農園用ルートがあるのですが、一部吹き抜けとなっているため1階にまで陽



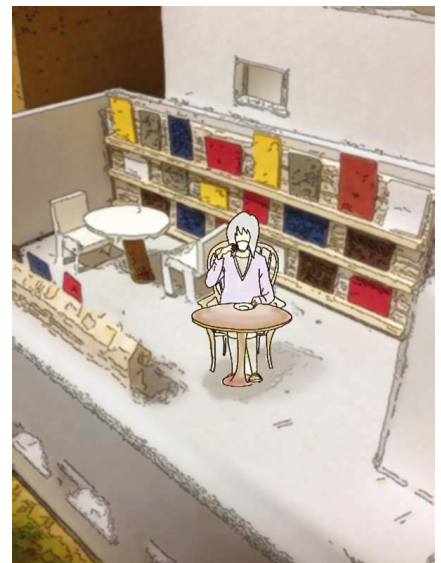
イメージA

共用の中庭：日当たりもよく農園側の景色を見渡すことができる。居住者はベンチに腰掛けて、野菜や情報を交換する。



イメージB

農園側デッキ下からみた風景：吹き抜けから空が見渡せ、風通しが良い。農作業の休憩に仲間とおしゃべりできる。イベント時にはここでBBQをしたり野菜を売ったりする。



イメージC

「絵本レストラン」：農園で採れた野菜を使った料理を居住者以外の人にも提供。絵本を並べキッズコーナーとしても活用する。

図2：「農とつながる家」のイメージ（スケッチ）

がさして、両脇に居室があるにも関わらずとても明るく開放的な空間になります。

3) レストラン

また、南側の外出用ルートは、ウッドデッキへと登り東側と西側にそれぞれ3つずつ庭があります。ここはそれぞれ違ったテイストの屋上庭園とし、その時の気分に合わせて場所を選べるようになっています。一番北の屋上庭園には遊具があり、小さな公園となっていて、階下にレストランがあります(図2:イメージC)。レストランは子どもが親の帰宅を待つ場所としても使えるのではないかと思い、作りました。近年共働きの家庭が増えていて子どもが家で1人になるケースが増えています。子どもも大人も農園ライフを楽しんでほしいということで設計した集合住宅なので、そのためには子どもも大人も安心して入居出来るようにする必要がありますと考え、託児所の役割を担うレストランを設けようと考えました。また、このレストランは、農園で取れた野菜を使った料理を提供することで、より多くの人に自家製野菜の美味しさを広められると想定しています。

4) 駐車場

レストランの反対側は車が6台停められる駐車場です。上には屋上庭園があり、居室からは車が見えないようになっています。居室からは屋上庭園が見えるのですが、屋上庭園の地面の高さが居室の床の高さより60cm高いところに来るように設定しました。こうすることで居室からは立っていても座っていても緑しか見えず、あたかも大自然の中のように感じられる居室を実現することが出来ました(図3)。

○ 窓と庭の高さ

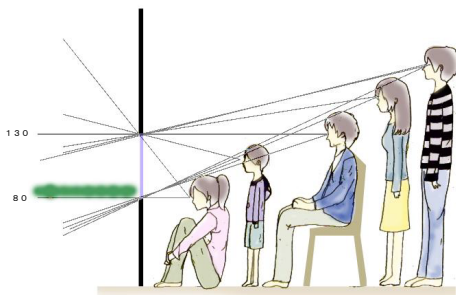


図3: 窓の高さの工夫

5) 中庭

2階の各住戸は中庭で隣の住戸と繋がっています。また、中庭の上部は、3階の吹き抜け空間に続きます。こうした設計にすることで、上下階の住民同士も顔を合わす機会が増えると考えます。

卒業設計を終えて

都会のオフィスに通勤しながら、学校に通いながら、また、運動がてら週末や休みの日に気軽に自宅で野菜作りをしたい。将来は自給自足をし、晴耕雨読のような生活をしたい。都会の生活とスローライフを両立させたい。

増えつつあるこのような需要に応えるため、「農とつながる家」を計画しました。今だに農業は、お年寄り・田舎・重労働・不安定な収入などのイメージを持たれがちかもしれませんが、しかし、敷地を見学し体験農園に参加して土と触れ合い、地主さんや農業を趣味とされているご家族とお話をしていると、学校では習わない大切なことが見えてきました。自然を感じ、楽しく穏やかで温かみのある生活をここで送ってほしいと思います。

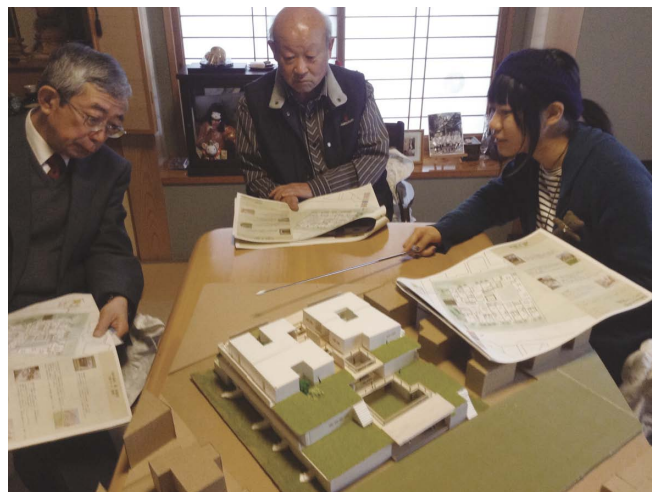


写真2: 卒業設計を土地所有者に説明する様子