「ゆいま～る高島平」にみる団地改修・分散型サービス付き高齢者向け住宅

八角　隆介（東京電機大学大学院）
山田あすか（　　同　　）

1972 年に竣工された UR 団地の一棟の中の住戸をそれぞれ改修し、都市型、改修型、分散型の特徴を併せ持ったサービス付き高齢者向け住宅への転用。

1. ゆいま～る高島平の概要

ゆいま～る高島平は、サービス付き高齢者向け住宅として、UR 高島平団地に建つ一棟 (全 121 戸) の一部、35 戸を対象にバリアフリー改修を行い、2014 年 12 月 1 日に開設された「団地改修・一棟内分散型サービス付き高齢者住宅」である。「フロント」と称される、事務所・共用空間・コミュニティスペース機能を有する拠点は、あえて住居のある住棟とは別の住棟 1 階に設置されており、利用者の外出を促す契機となりつつ、居住者による利用頻度や距離感の自身でのコントロールがしやすいという特徴がある。フロントには、生活コーディネーターが日中常駐し、安否確認、生活相談、緊急時対応を行っている。

フロントには、スタッフが必ず一人以上常駐する。開放は 13 時から 15 時までに限定しており、居住者対応に専念する時間と、ほかの業務に充てる時間を区別している。また、フロントでは居住者からの寄付品の家具を使用しており、居住者にとっての愛着や安心感につながっている。

2. 高島平地区とゆいま～る高島平の関係

そもそも高島平地区は、高度経済成長期に都心部への人口流入による住宅不足の解消を目的に、水田地帯の宅地化を行った東京有数の大規模開発の一つである。宅地開発とともに都心直結の地下鉄も整備され、団塊の世代が多く入居した。団地内には公共施設や商業施設も整備されたため、団地内での生活利便性・充足性が高く、地域内の結びつきも強い。他方、開発時には若い子育て世代が入居後、年収増に伴って転居し、団地内に住民の更新が起こると想定されていたが、実際には住民は固定化しており、同時に住民の高齢化の進行が著しい。このため、団地内の多くの住民に対する居住・介護サービスのニーズが増している。

上述したゆいま～る高島平のサービスは、改修されたサービス付き高齢者住宅の住人のみならず、高島平団地内であれば登録によって誰でも利用することができ、フロントは団地全体へのサービス拠点として機能している。その意味でも、現在のサービス付き高齢者住宅群が入る棟とは別棟に配置されていることによる「専用感」のなさ、これによる利用への抵抗感の軽減という心理的影響は大きい。

3. 計画や設計のときに特に配慮した点

改修前の住戸では、使い勝手の悪い開き戸の建具が多い、水回りが狭く段差がある、北側と南側の部屋の間に収納があり通風や採光に難がある、キッチンが南側にあり眺望を阻害する、など開発当時の設計水準に基づく建築的特徴が不便箇所として挙げられた。そこで改修時にはすべての住戸で、玄関扉以外は引き戸とし、既存居室で一番高かった洗面スペースに揃えて室内の段差を解消した。その分、上がり框やバルコニー出入り口に大きな段差が生じたため、手すりが設置されている。また、天井面を下げずあえて梁を出すことで住戸空間の高さを確保している。

4. 開設までに直面した課題と解決方法

空き住戸を集約しての改修ではなく、分散した空き居室を改修する「分散型」改修手法を採用した。そのため、工事で発生する音や振動などが集約型に比べてより多くの住戸への影響に配慮が必要であったことや、上下階が既存のままであるため水回りの配管取り回しなど設備計画や断面・平面計画の自由度に制限がある、老朽化による水漏れの可能性などが特有の課題であった。

5. 福祉転用の効果と課題

住棟の建て替えではなく住戸の改修、さらに分散型の採用、フロントの別棟配置、という転用手法によって、フロントの地域への開放性や、地域への日常生活に馴染んだ自然なサービス拠点の提供、居住者視点でのノーマライズされた mixed community という効果が生じている。

6. 周辺地域との関わりや連携

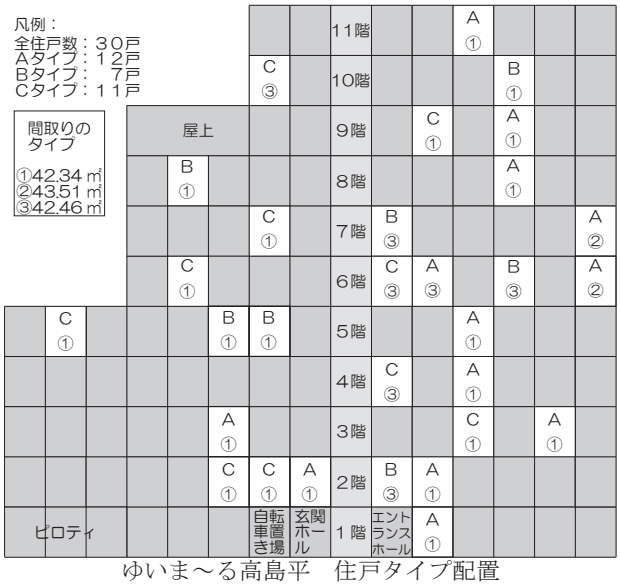
事業所は高島平地区内にある病院や介護センターと提携しており、今後介護や医療が必要になった場合には協働した支援体制が期待できる。フロントはコミュニティスペースとして居住者と地域住民に開放し、「ゆいカフェ」と称して、コーヒーや紅茶をごく安価で提供しており、地域コミュニティの核となる場所の一つとして機能している。また居住者らは、フロント主催のイベントに加えて、地域や区主催のイベントなどにも参加している。

ゆいまーる高島平 概要

事業所：株式会社　コミュニティネット
所在地：板橋区
所在地人口（高齢化率）：55.7 万人 (22.9%)
用途：分散型サービス付き高齢者向け住宅
総住戸数：35 戸
転用前建物：集合住宅（団地）
建物構造：SRC 造 11 階
開設年：2014 年 12 月 1 日
設計：株式会社プラスニューオフィス
所有形態：定期建物賃貸借（期間：20 年）

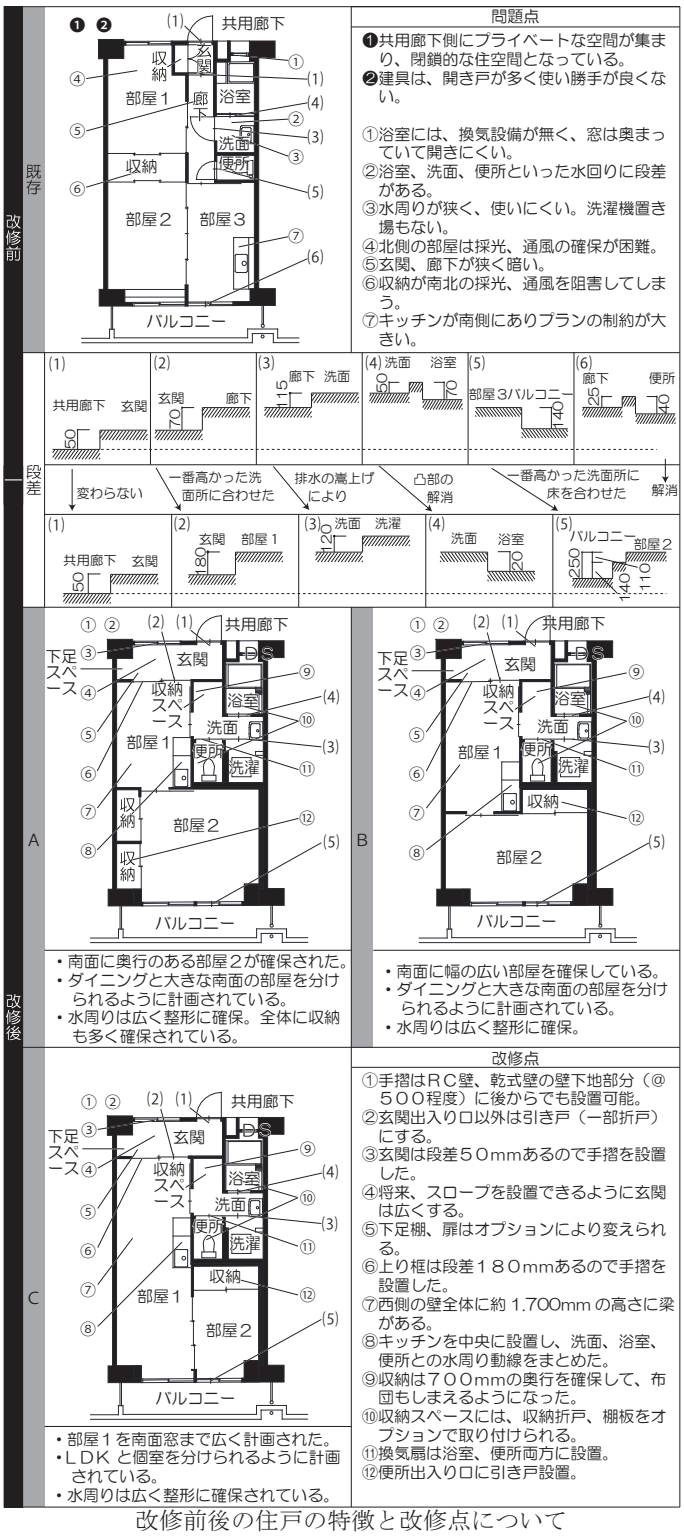
凡例：
全住戸数：３０戸
Aタイプ：１２戸
Bタイプ：　７戸
Cタイプ：１１戸

間取りのタイプ
①42.34 ㎡
②43.51 ㎡
③42.46 ㎡



ゆいま～る高島平　住戸タイプ配置

外観（上：住居のある住棟　下：フロント）



改修前後の住戸の特徴と改修点について

事務所・共用空間・コミュニティスペース

住戸内

玄関スペース