

街なかの伝統民家を再利用した地域福祉施設 「さんコープ河村邸」の使われ方

－定期借家方式による民家再生システムに関する研究－

THE USAGE OF THE REGIONAL WELFARE HOME “SANCOOP KAWAMURA-TEI” REUSED A TRADITIONAL WOODEN HOUSE

－ Study on the renovation system of traditional wooden house by the fixed-term rental housing contract －

中園 真人*, 山本 幸子**, 加登田 恵子***

Mahito NAKAZONO, Sachiko YAMAMOTO and Keiko KATODA

From the view point of relationship with space composition and the usage of space, this paper aims at evaluating the space function of the welfare home reused a wooden house. This house satisfies the scale requirement for the welfare home to be the large one-story house of floorage 228 m². The composition of rooms connected in the veranda corridor should make the use change of the space by the slight improvement possible with securing the independence of the room. It is pointed out as the terms of building that realized the space composition as the welfare home. The act in veranda space to look at the Japanese garden is induced by the improvement design that leaves the atmosphere of tradition house, and the point that can become the home feeling the dearness of wooden house for the old people is important. It is the part left as the subject of improvement plan about securing of the homogeneous heat environment of the building, the dispersion of the office work space and the shortage of the passage width. These are spatial terms of restriction of the use change by the improvement of existent building if the existence of the upper limit of improvement cost is taken into consideration.

Keywords: *the fixed-term rental housing contract, Existent facilities, Renovation system, Welfare home and Utilization*

定期借家方式, 既存施設, 改修システム, 福祉施設, 使われ方

1. 序論

地方都市の中心市街地においては人口減少と高齢化の進行、空き家・空き店舗の増加や地域コミュニティの衰退等が進行しており、既存ストックの有効活用による街なかの人口定住と高齢者福祉の充実、地域コミュニティの再生が課題として位置付けられている。こうした課題に対応するため、福祉分野では近年既存建築を活用した地域密着型の高齢者福祉施設の整備が開始され、新築と比較し軽費で開設出来る利点のみでなく、地域に根ざした福祉拠点としての有効性が注目されている。ただし、高齢者福祉施設に適した規模を有す施設・住宅の確保や、改修費用調達、管理運営のための人材・費用確保等の課題を抱えており、建築分野においては既存建築ストックの再生活用システムの整備とコストを含めた改修手法の開発・普及が求められている。

こうした高齢者通所施設に関する既往研究としては、主に建築計画の観点から、施設の利用実態分析と使われ方の類型化を試みた研究¹⁾、利用者の活動から空間構成の提案を行った研究²⁾、利用者の滞在様態と空間構成の関係を論じた研究³⁾、利用者の主体的活動を促進する空間のあり方を論じた研究⁴⁾等が報告されており、また民家を活用した小規模多機能型施設を対象に、その意義を論じた研究^{5,6)}、介護ニーズの地域性⁷⁾や地域資産との連携に着目しサービス供給体制を検討した研究⁸⁾等の蓄積がある。

関連して筆者らは、山口県の「総合・循環型福祉サービス推進モデル

ル事業」^{注1)}により、改修費の助成を受け既存建築を福祉施設に改修した事例を対象に、建築経済の観点から施設整備内容及び改修コストの関係を整理し、モデル事業の全体像と支援効果について考察を加えるとともに⁹⁾、農家住宅改修事例の使われ方調査をもとに、福祉施設としての空間機能評価を行いその有効性を論じた¹⁰⁾。また同モデル事業による伝統民家の地域福祉施設への再生プロジェクトに参画し、定期借家方式による民家再生システムに関する既往研究成果¹¹⁻¹³⁾をもとに、定期借家方式による賃貸借契約の提案、改修基本計画の策定および基本設計を担当した。既報¹⁴⁾ではこの事例を対象に再生プロセス、実測・診断・改修設計の詳細を報告し、社会的実践と普及に向けた課題を整理したが、定期借家方式を適用した改修設計内容と福祉施設としての空間構成の関連性に着目した、空間機能評価については論じていない。そこで本論では、改修内容・空間構成と使われ方の関係に視点を置き、地域福祉施設としての空間機能評価を行い、改修計画・設計の妥当性の検証と、定期借家方式による伝統民家の再生可能性と課題に関し考察を行う。

2. 施設の概要と改修内容

調査対象地である山口市は山口県の県庁所在地で、平成17年に山口市・小郡町・秋穂町・阿知須町・徳地町の1市4町が合併している。地区別人口と高齢化率を表1に示すが、山口市の総人口は増加しているものの地区別人口は20地区中12地区で減少している。中

* 山口大学大学院理工学研究科 教授・工博

** 山口大学大学院理工学研究科 助教・博士(工学)

*** 山口県立大学社会福祉学部 教授・社会学修士

Prof., Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ., Dr. Eng.

Assistants Prof., Graduate School of Science and Eng., Yamaguchi Univ., Dr. Eng.

Prof., Yamaguchi Prefectural Univ., M. Sociology

表1 地区別人口と高齢化率

地区名	2000年	2005年	2000-2005年	
	人口(人)	人口(人)	人口増減率(%)	65歳以上割合(%)
総数	188,693	191,677	1.58	20.96
山口地域	140,447	144,257	2.71	19.61
大 殿	8,826	8,059	-8.69	24.99
白 石	9,399	10,064	7.08	23.48
湯 田	13,846	13,430	-3.00	21.20
仁 保	3,849	3,721	-3.33	32.73
小 筋	5,310	5,066	-4.60	26.81
大 内	20,439	21,494	5.16	15.76
宮 野	14,549	15,343	5.46	16.97
吉 敷	13,741	14,494	5.48	16.13
平 川	17,531	19,380	10.55	12.31
大 歳	11,967	12,842	7.31	15.34
陶	2,772	2,733	-1.41	30.44
鏡 鏡 司	3,571	3,369	-5.66	31.34
名 田 島	1,651	1,504	-8.90	32.51
秋 穂 二 島	2,999	2,827	-5.74	30.99
嘉 山	7,130	7,055	-1.05	26.11
佐 山	2,865	2,876	0.38	24.55
小 郡 地 域	23,107	23,009	-0.42	18.66
秋 穂 地 域	7,941	7,697	-3.07	29.30
阿 知 須 地 域	8,823	9,031	2.36	26.54
徳 地 地 域	8,375	7,683	-8.26	38.21

表注) 国勢調査のデータをもとに作成

65歳以上人口(2005年国勢調査)
 4,000~5,000人
 3,000~4,000人
 2,000~3,000人
 1,000~2,000人
 ~1,000人

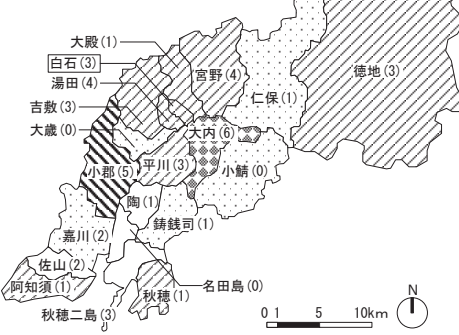


図1 地区別高齢者人口と通所介護施設数

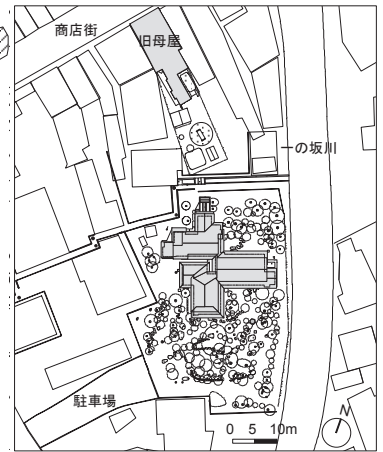


図2 敷地周辺図

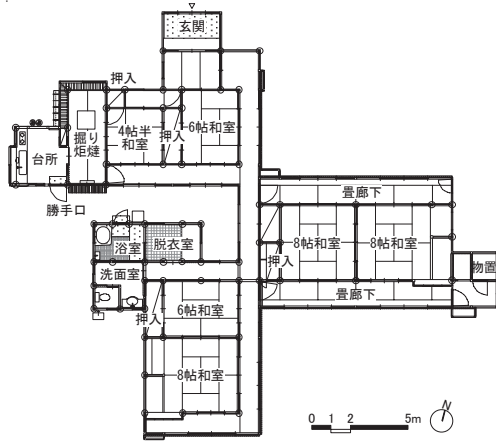


図3 既存平面図



写真1 施設入口側外観



写真2 南外観

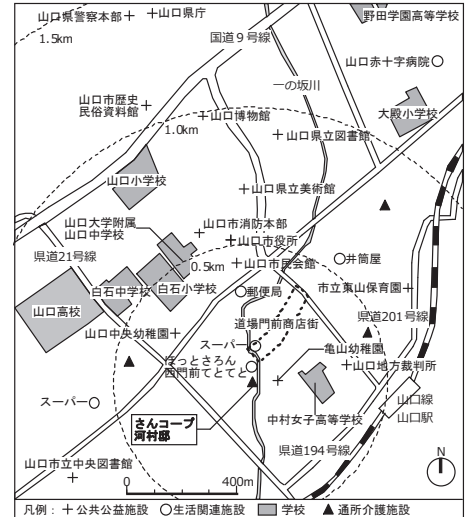


図4 調査対象地

心市街地3地区(大殿・白石・湯田)のうち大殿・湯田地区においても人口が減少しており、高齢化率は3地区共に20%を超え、中心市街地の空洞化・高齢化が顕著である。次に図1に地区別の通所介護施設数を示すが、山口市内には44の通所介護施設が開所されており、このうち中心市街地3地区には8ヶ所が立地している。河村邸は敷地面積1563㎡、延床面積228㎡の昭和初期建設の大規模な木造平屋建て別荘建築であるが(図2,3,写真1,2)、中心市街地の白石地区に位置しており、半径1kmの範囲内に市役所や学校、図書館等の公共施設や商店街や郵便局等の生活関連施設が分布し駅にも近く、生活の利便性も高い(図4)。

本建築は所有者の転出により一時期借家として使用され、その後空き家となっていたが、2004年度に山口県の「高齢者街なか居住支援事業」注2)の一環として実測調査が実施され、2005-2006年度にかけて福祉施設としての利用を前提に所有者との賃貸借交渉と事業者募集が行われた結果、福祉生活協同組合さんコープ山口が意向を表明した。所有者は関東在住で当面自己利用を含めた利用予定はなく、将来的には資産処分を計画していたこと、定期借家契約のため返却時期が明確に定められていたこと、生活協同組合が事業主体となる公益性の高い施設計画であることから貸し出しの合意が得られた。

2006年10月に改修基本設計案の協議を経て定期借家方式による10年間の賃貸借契約が締結され、その後建物の診断・改修実施設

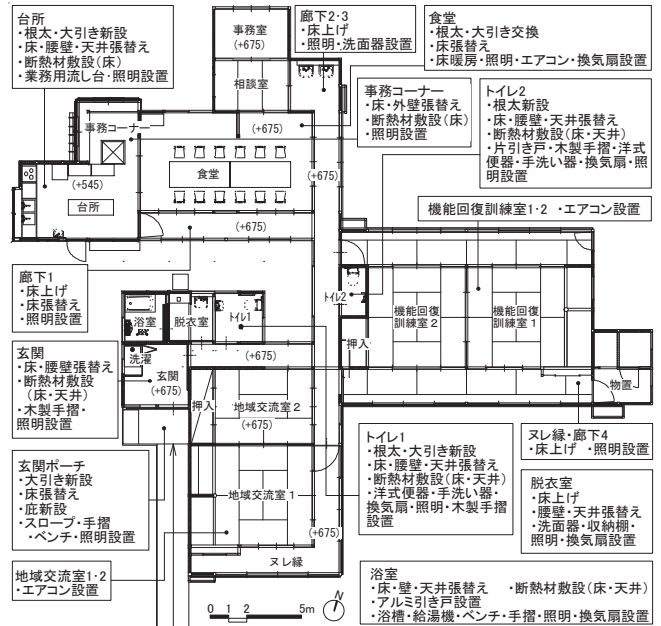


図5 改修平面図及び改修内容

計・改修工事が進められ、2007年4月「さんコープ河村邸」として供用開始された注3)。



写真3 東棟機能訓練室



写真4 北棟食堂

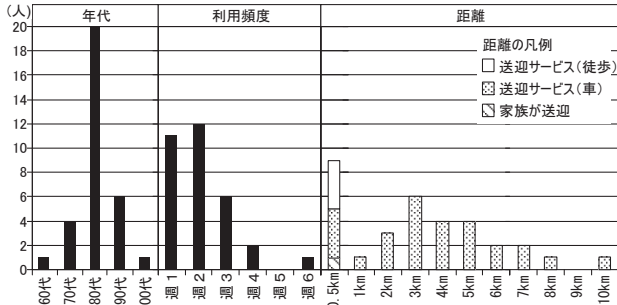


図6 利用者属性と利用頻度・距離

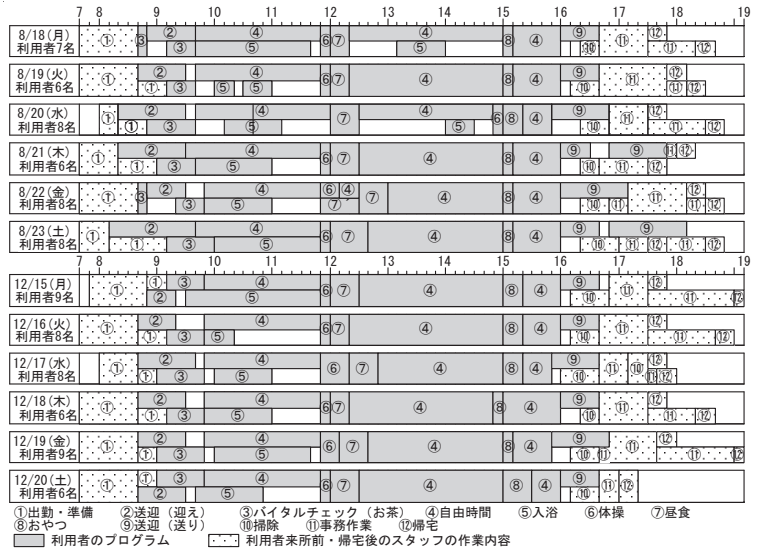


図7 一日の生活プログラム

改修平面図を図5に示す^{注4)}。建物へのアプローチ動線の関係から、スロープ設置可能なスペースを考慮し既存トイレを撤去して南棟西側にスロープと玄関を設けた。トイレ撤去に伴い既存の浴室・脱衣洗面室を浴室・脱衣洗面室・車椅子用トイレに改修し、玄関脇に洗濯機コーナーが設けられた。高齢者の居場所として、面積が広く日照条件と南北の庭園の眺望に恵まれ、北・南棟にアプローチが容易な東棟続き間座敷を機能訓練室とし(写真3)、廊下に面した押入をトイレへ変更しているが、他の部分は既存のまま利用されている。

既存の台所の利用を前提とし、床・壁・天井を張替え業務用流し台を新設している。台所に隣接する北棟4畳半和室と6畳和室間の押入を撤去し、昼食サービスのための食堂に改修し(写真4)、床暖房を敷設し空調機を設置すると共に、手洗いを縁側廊下北側に設けている。また南棟の8畳・6畳続き間は障害児・児童の預かりサービスや地域交流の場として既存のまま利用される。

このように、駐車場・アプローチ・玄関・浴室・車椅子用トイレと食堂部分については平面構成の変更を含む全面的な改修が行われているが、これは契約期間終了後も所有者の自己利用予定がなく、建物の改修に対して制約条件が全く課されなかった点が設計の自由度に大きく影響している。また借手にとっても解約時の原状回復義務免除が規定されており、改修の自由度が担保されている点が促進条件として指摘される。一方、賃借期間が10年間の定期かつ改修費の全額借主負担を前提とする契約方式のため、施設経営の側面から契約期間終了時まで改修費負担コストを回収するには、改修費調達可能額には上限が存在するため、診断に基づく必要かつ十分な耐震改修と開口部建具や土壁面の断熱改修が実施困難であった点が、定期借家方式の経済的制約条件として指摘される。

3. 調査概要

利用者の性別・年齢・住所・利用頻度・来所方法・家族構成・介護度・痴呆度^{注5)}・入浴サービスに関するヒアリング調査及び利用者・スタッフの行動観察調査を行った。調査は終日10分間隔で行為の場所と内容を記録した。調査期間は2008年6月9日～14日、8月18日～23日、10月22日～28日、12月15日～12月20日の24日間である。

4. 施設の利用形態

利用者の属性・利用頻度・自宅からの距離を図6に示す。性別は女性が18名で過半数を占め男性に比べやや多く、年齢は80代が20名と最も多く次いで90代が6名で、80才以上が8割以上を占める。定員は10名で一日の利用者数は7～9名と安定している。利用頻度は週1・2回が23名と多いが、3回以上も9名と約1/3を占める。また利用者の半数近くが入浴サービスを受けている。

利用者の自宅と施設の距離は500m圏内が最も多く次いで3km圏内が多い。近距離からの利用者が多いが、車の送迎サービスがあるため3～5km圏や少数ではあるが6～8km圏から来る利用者もいる。多くの利用者が車での送迎サービスを受けているが、500m圏内の場合にはスタッフが徒歩で迎えに行き、車椅子を押して送迎する場合や、利用者が手押し車を使いスタッフが同行して送迎することもある。また家族による送迎も見られ、街なかの地域福祉施設としての利便性が確認される。

5. 施設の利用方法

5.1 一日の生活プログラム

一日の生活プログラムの基本的な流れ(バイタルチェック・自由時間・体操・昼食・自由時間・おやつ・自由時間)は運営スタッフにより組み立てられているため、図7に示す通り夏季と冬季で大差はなく、春・秋についても同様で年間を通して生活プログラムの流れに相違はない。一日の生活プログラムは大きく、(1)9:00～9:30:送迎(迎え)(2)9:00～10:00:バイタルチェック・お茶(3)9:50～11:50:入浴及び自由時間(4)11:50～12:00:体操(5)12:00～12:30:昼食(6)12:30～15:00:自由時間(7)15:00～15:20:おやつ(8)15:20～16:00:自由時間(9)16:00～:送迎(送り)に区分される。食事準備等により体操・昼食の時間が多少変化する場合や入浴人数によっては午後に入浴が行われる場合もある。ただし自由時間中の過ごし方については全て利用者の自主的な意思に任されている。

生活プログラムと利用者の居場所の関係の一例を図8に示すが、一日の生活プログラムの基本的な流れは一定のため、入浴時間や帰宅時間は異なるものの、利用者の属性による居場所に大きな相違は

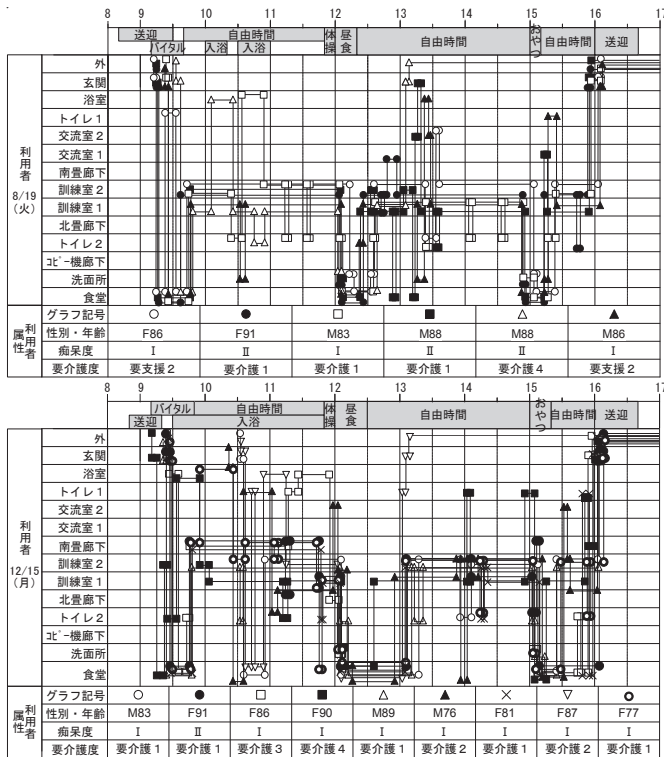


図8 利用者の居場所

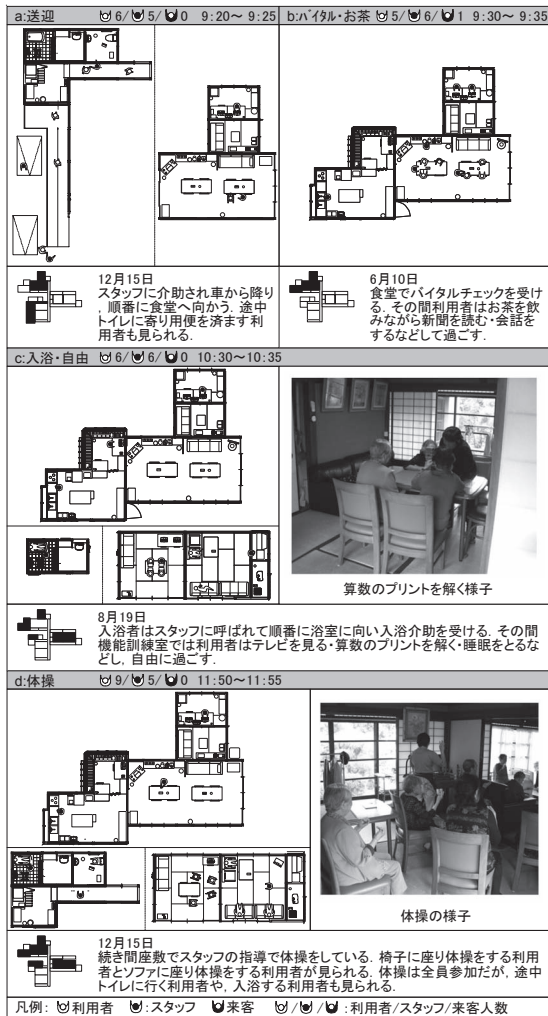


図9 利用者の居場所と行為 (午前)

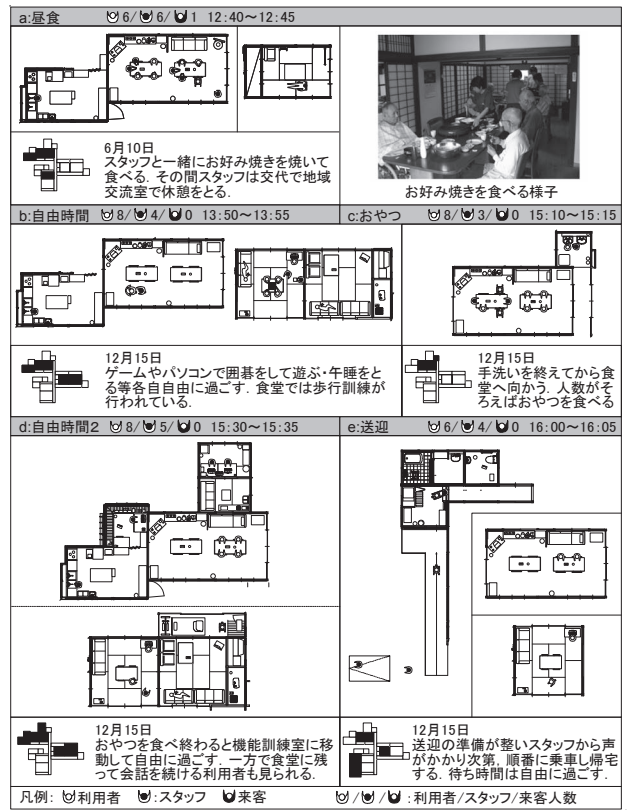


図10 利用者の居場所と行為 (昼食・午後)

見られない。自由時間を挟みバイタルチェック・昼食・おやつ時に食堂に一齐に移動しているが、それ以外の自由時間はほぼ機能訓練室で過ごし、トイレや浴室以外の居室移動は少なく、機能訓練室が一日の生活拠点となっている。また8月19日は利用者が6名のうち要介護度4の利用者が含まれるものの、機能訓練室に隣接するトイレ2が使用されており、車椅子用のトイレ1は2回のみでの使用に留まっている。一方利用者が9名の12月15日はトイレ2に加えトイレ1の使用頻度も高いことから、利用者の人数に応じてトイレ1が使用されているが、介護度との明瞭な関係は見られない。

5.2 利用者の一日の行動パターン

1) 送迎(迎え)・バイタルチェック・お茶:送迎(迎え)時には来所した人から順番に玄関から食堂へ向かうが、食堂へ行く前に用便を済ます利用者も見られる(図9a)。順番に食堂へ向かうため混雑することはないが、歩行介助を受けている、もしくは歩行が遅い利用者が前にはいるときは、廊下が狭いのでゆっくり食堂に向かう。食堂へ来た人から二つの食卓に分かれて座り、順番に飲み物をもらう(図9b)。バイタルチェックを受けるまでの間、お茶を飲みながら新聞を読んだりテレビを見たり、他の利用者やスタッフと会話して過ごす。バイタルチェックが終わった後も同様に過ごす。その後順次機能訓練室に移動する。

2) 自由時間・入浴・体操:機能訓練室で自由に過ごす。入浴者はスタッフに呼ばれて順番に浴室に向かい入浴介助を受ける(図9c)。自立歩行者はスタッフが準備をしている間に1人で浴室に向かう。大半の利用者が入浴前に浴室横のトイレで用便を済ませる。入浴後は機能訓練室に戻り、飲み物をもらい体操の時間まで自由に過ごす。女性の場合、機能訓練室でスタッフに髪を乾かしてもらおう。昼食前



にはイス・ソファーに座り体操をする(図 9d)。続き間座敷全体を使い広くスペースをとり体操している。全員参加するが、途中トイレに行く利用者や、入浴者が多い日にはこの時間帯に入浴する利用者も見られる。

3) 昼食：体操終了後は一斉に食堂に移動し、食堂横の洗面所で手を洗い昼食となるが、利用者が一斉に移動するため洗面所までの動線が重なりよく混雑する。また車椅子利用者は廊下が狭く、手を洗った後に回転して食堂に入れないため、バックしてから食堂に入る。食堂では二つの食卓に分かれて座り、人数がそろそろと食事始める(図 10a)。スタッフとお好み焼きを焼いて食べる日や、バイキング形式の日もある。早く食べ終わった利用者はテレビを見て過ごすことが多い。昼食後はスタッフが促されて機能訓練室へ行くが、食べ終わると直ちに機能訓練室に移動する利用者も見られる。

4) 自由時間：昼食後の自由時間は自由に過ごす(図 10b)。機能訓練室 2 にはテーブル・ソファー・パソコンが置かれ、テーブル上で将棋・すごろく・トランプ・百人一首・塗り絵・書き取り等が行われ、パソコンで囲碁を楽しむ利用者もいる。ソファーで午睡する利用者もいるが、スタッフ・利用者同士での交流・会話が比較的活動的な行為が見られる。機能訓練室 1 にはソファー・ベッド・テレビが置かれ、ソファーに座ってテレビの視聴、ソファーもしくはベッドでの午睡等が行われている。また建物内で歩行訓練を行う場面も見られ、食堂内を回る歩行訓練や洗面所と地域交流室の往復、玄関への往復など廊下全体を使った歩行訓練が行われている。この他庭を散歩する場面も見られた。

表 2 スタッフの属性と役割

事業所	名前	年齢	性別	介護資格	福祉経験年数	勤務年数	役割
デイサービス	A	55	女性	介護福祉士、介護支援専門員	13年	10ヵ月	施設長、送迎、昼食の準備(配膳等)、利用者の介助、来客対応
	H	29	女性	ホームヘルパー	不明	1年8ヵ月	施設の開錠、利用者の介助、入浴介助、体操係、おやつ準備
	N	31	女性	介護福祉士	5年	1年4ヵ月	送迎、入浴介助、利用者の介助、体操係
	N2	26	女性	介護福祉士	2年	1年	送迎、入浴介助、利用者の介助、体操係
	O	52	女性	介護福祉士	8年	1年11ヵ月	送迎、入浴介助、利用者の介助、体操係
居宅介護支援	S	36	男性	介護支援専門員	15年	1年11ヵ月	事務作業、利用者の介助
	H2	48	女性	介護支援専門員	12年	1年11ヵ月	事務作業

5) おやつ・自由時間：おやつ時になると昼食同様一斉に移動し、手を洗い食堂へ向かう。人数がそろえば茶を飲みながらおやつを食べる(図 10c)。食べ終わると順次機能訓練室に移動し自由に過ごす。送迎時間が近い自分の荷物の確認や連絡帳を見る利用者も見られた(図 10d)。女性の利用者が多い日は比較的会話が多く、食堂に残って会話を続ける傾向が見られた。

6) 送迎(送り)：帰宅時間になると車の準備が出来次第、帰る準備をして順番に帰宅するが(図 10e)、順番が来るまでは機能訓練室で自由に過ごす。送迎待ちのため遊び等の活動的な行為はほとんどなく、テレビの視聴や庭を眺める、会話をするなどして待つ。車での送迎の場合、歩行介助者はスタッフに乗せてもらうため、同乗する自立歩行者は先に乗り待っている。

5.3 非日常プログラム

毎週水曜日に絵画教室が開かれ、絵画教師が来所し地域交流室で障子を外し縁側まで使用し絵画を描いている(図 11a)。絵画教室参加者以外は通常どおり機能訓練室で自由に過ごしているが、興味を抱いた利用者が様子を見に来る場面も見られた。絵画教室は昼食の時間まで行われるため、絵画参加者は体操をせずに道具を片付け昼食をとる。当初は利用者のみ絵画教室に参加していたが、冬期調査時には地域の方も参加し一緒に絵画を楽しむ場面も見られた。

また、地域の人が月 1 回地域交流室を借りて絵葉書を作りに来ている。当初は施設利用者が参加することなく、地域の人のみ地域交流室で絵葉書を作っている(図 11b)。玄関から機能訓練室を通らず地域交流室へ行けるので利用者とはほとんど関わらない。しかし、利用者と一緒に作るようになると食堂に活動の場が移動している点は注目される(図 11c)。続き間で広さがあり車椅子の利用者も参加できている。絵葉書作りも希望者のみ参加し他の利用者は普段通り過ごす。絵画教室同様関心を示す利用者が様子を見に来る場面も見られた。

この他調査期間中には、隣接する子育て支援施設「ととと」に集う母親達が子供を連れて来て、機能訓練室でエレクトーンの伴奏で合唱する交流が行われた(図 11d)。交流会後も利用者・スタッフはそのまま歌を歌っていた。また地域ボランティアのエレクトーン伴奏で、利用者が全員参加した合唱会が行われ、スタッフも横につき歌詞を教えながら歌っていた。同様に地域ボランティアの演奏者が機能訓練室でアコーディオンを演奏し、利用者が演奏者の周りを囲み合唱する交流も行われた(図 11e)。

6. 介助スタッフの行動分析

6.1 スタッフの属性と役割分担

スタッフの属性と役割を表 2 に示す。A は施設長で福祉経験年数

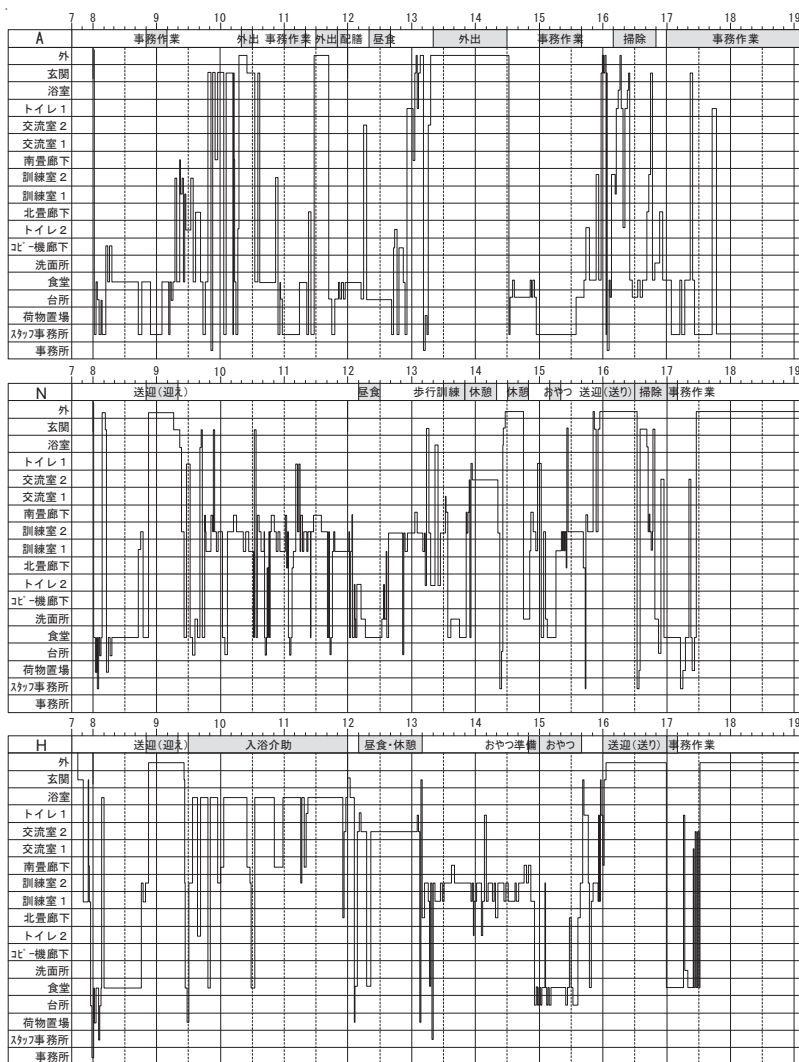


図 12 スタッフの作業場所と行為(12月15日)

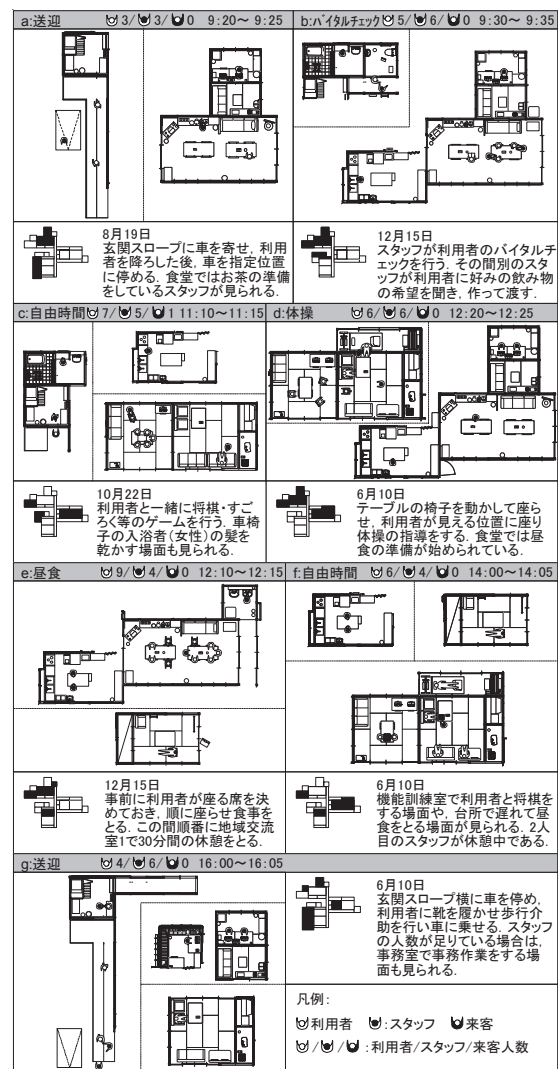


図 13 スタッフの介助行為

が13年と長く、介護福祉士と介護支援専門員の資格を有す。Hは利用者介助の他朝の施設開錠、おやつ準備が役割として与えられている。Nは福祉経験年数が5年、N2は最も若く福祉経験年数が少ない。Oは福祉経験年数が長く施設開設当初から勤務している。スタッフは1日に4人で、施設長1名、生活介助2名、入浴介助1名に分かれる。スタッフの作業場所と介助行為を図12に示すが、スタッフが全員揃うと食堂で当日の作業確認の打合せが行われる。その後送迎に向かい、生活プログラムに沿って利用者を介助する。送迎が終わると施設内の掃除を行い、食堂で事務作業をした後帰宅する。

6.2 施設長の作業場所と行為

来客には施設長が対応し、見学者等が来訪した場合は食堂で施設の説明を行い施設内を案内する。通常は玄関で利用者を出迎え食堂まで歩行介助することが多い。車から利用者を降ろし歩行介助して食堂まで連れて行くこともある。バイタルチェック・お茶時には、お茶の準備やバイタルチェックを行う。その後はスタッフ事務室で事務作業をする事が多い。自由時には随時機能訓練室へ利用者の様子をうかがいに行く。体操時には食堂でお盆やお箸を準備し、その後調理師の手伝いをして配膳する。利用者と一緒に昼食をとることもあるが、調理師と一緒に台所でとることが多い。昼食後は事務

作業に移り適宜利用者の様子を伺いに行く。利用者の個人情報に関わる相談の場合は食堂で話をする。送迎(送り)時間になると、帰宅準備の手伝いや車までの歩行介助をして利用者を見送ることが多い。送迎後は他のスタッフと一緒に施設の掃除をし、掃除が終われば事務作業に戻り最後に帰宅する。

6.3 生活介助スタッフの作業場所と行為

送迎(迎え)は施設内にスタッフがいる場合には歩行介助を任せ先に車を戻すが、いない場合には利用者を食堂まで誘導した後車を戻す。利用者を車から降ろす際には玄関前スロープに車を寄せるが、同時に送迎から戻ると車内で待つ場面も見られた。車から降ろした後は順番に食堂まで連れて行き、利用者の荷物を機能訓練室2の押色鉛筆を用意し塗り絵を促すこともある。ソファに座っている利用者に置きに行く(図13a)。

バイタルチェック・お茶時には、利用者に飲み物の希望を聞き食堂で作って渡す。その後順番にバイタルチェックを行い、終わると利用者とは話をすることもありますが、順次機能訓練室への移動を促す(図13b)。食堂と機能訓練室間の視線が遮られるため、先に機能訓練室に移動した利用者にはスタッフが必ず1人つく。

自由時には利用者と一緒に将棋・すごろく・トランプ等のゲーム

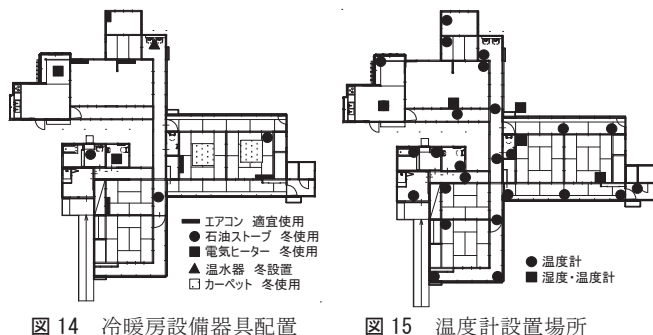


図 14 冷暖房設備器具配置

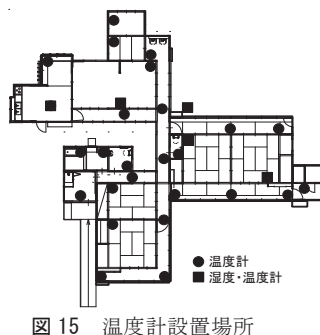


図 15 温度計設置場所

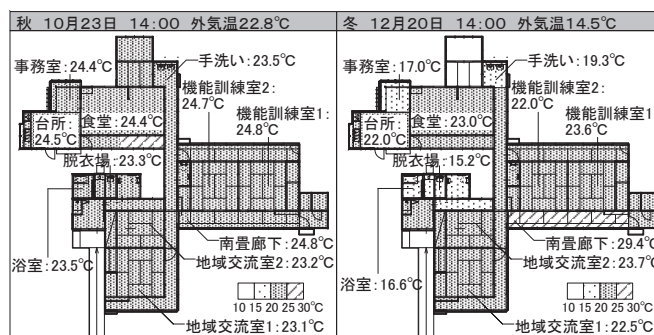


図 16 室内温度分布

を行う(図 13c)。算数やことわざプリント等を利用者に渡したり、ソファに座っている利用者とはボール遊びや会話をし、機能訓練室 1 に利用者がある場合はテレビをつけ、時にはカラオケを流す等のきめ細かな配慮がなされている。歩行介助が必要な入浴利用者は浴室まで連れて行き、入浴後は食堂と台所でお茶を入れ利用者に渡し、入浴者が女性の場合機能訓練室で髪を乾かす。

体操時にはテーブルのイスを動かし体操が行いやすいよう座らせ、一人が利用者の前で手本になり一緒に体操をする(図 13d)。体操が上手く出来ない利用者には介助しながら教える。体操係以外のスタッフが食堂へ行き昼食の準備状況を確認し、準備が出来ていれば体操係に伝えて体操を終わらせ食堂へ移動を促す。

食堂では決められた席に座らせ人数が揃うと一緒に食べる(図 13e)。食事が終わる頃にお茶のお代りを聞き希望者に注いでまわる。全員が食べ終わると食器の片付けを始め、1 人のスタッフが機能訓練室に移動を促し一緒に移動する。食器片付けが済むとそのスタッフも機能訓練室で介助にあたる。午後の自由時間も利用者につくが、利用者同士での会話・ゲーム、午睡等、見守り介助が可能な場合には機能訓練室で事務作業を行う(図 13f)。この間順番に地域交流室 1 で 30 分の休憩をとる。トイレ介助については、歩行介助者は一緒に付いて行き便座に座らせ廊下で待機する。自立歩行利用者は 1 人で用便を済ませるが、スタッフはトイレの前まで行き様子を伺う。男性がトイレを使用した場合は必ず掃除を行う。またスタッフが利用者へ歩行訓練を促すことがあり、車椅子利用者には歩行補助器具を使用し、その他の場合は手を持って一緒に建物内を歩き回る。

おやつ時間が近づくと準備を開始し、利用者へ呼び食堂へ促す。その間スタッフに余裕があれば機能訓練室の片付けをする。おやつは利用者と一緒に食べ、食器片付け等もスタッフで行う。機能訓練室へ移動する利用者と食堂に残る利用者がある場合は、それぞれ 1 人ずつつく。送迎時間が近いことからゲーム等の遊びはせず、利用者とは会話をしつづす場合が多い。

送迎(送り)時間が近づくと、最初に車で連れて行くスタッフが利用者の荷物を持ち車の準備をする。その間に他のスタッフが利用者へ帰りの準備を促し上着や帽子・かばんを渡し、準備が出来次第利用者へ呼び乗車させる(図 13g)。送迎から帰ると施設内を掃除し、食堂での事務作業後 17:30 頃帰宅する。

6.4 入浴介助スタッフの作業場所と行為

送迎、バイタルチェック・お茶時の介助が終り、機能訓練室への移動が始まると入浴の準備を始める。入浴人数が多い場合は、バイタルチェックを他のスタッフに任せ準備を始める場合もある。更衣室がないため脱衣室で着替えを済まし、準備が出来ると機能訓練室

に利用者へ呼びに行き、着替え等の荷物を取り出し利用者と一緒に浴室へ向かう。入浴介助が終わると利用者へ機能訓練室まで連れて行き、次の入浴者の荷物を取って浴室に戻り、準備が出来次第利用者へ呼びに行く。入浴介助が終わると浴室の掃除を済ませ、機能訓練室へ行き利用者の介助にあたる。人数が多い場合には体操の時間まで入浴介助をする事がある。体操の時間までに入浴介助が済んでいれば利用者へ体操をし、昼食時には利用者へ食堂まで誘導する。その後スタッフ荷物置き場から自分の荷物を取り、地域交流室 1 で 1 時間の休憩を取る。午後は利用者介助を担当する。

7. 季節による使われ方の特徴

7.1 施設の熱環境

冷暖房設備器具の設置場所を図 14 に示すが、冬期はエアコンだけでなく石油ストーブ・電気ヒーターを使用し、食堂はエアコン 2 台と床暖房により暖房している。施設の熱環境については、10 月 22~28 日及び 12 月 15~20 日の期間に各居室の床から 1m の位置に温度計を設置し温度を計測した(図 15)。

測定結果の一例を図 16 に示すが、秋季(10 月 23 日)の外気温と各居室の温度差は小さく、昼間は 20~25°C の安定した温度を保っている。一方冬季(12 月 20 日)には外気温と室内温度だけでなく、施設内の各居室の温度差が大きい。利用者の生活拠点である機能訓練室や食堂は暖房により室温は 20~25°C を保っており、特に機能訓練室の南縁側は日当たりがよく、暖房室の障子を開放した状態で 30°C 近くまで温度が上昇している。事務室 1・2 とスタッフが休憩に使用する地域交流室 1 もエアコンが設置され快適性が確保されている。これに対しスタッフ事務室は北側に位置しているため、電気ヒーターを使用しているものの外気温に近い温度である。また浴室・トイレ・廊下等は日照条件が悪く、電気ヒーターや石油ストーブを使用しているものの外気温に近い温度で、天候によっては外気温より低温となる日もある。食堂と機能訓練室間の移動は一日 5 回以上あり、トイレや浴室への移動を含めると一日に何度も温度差を体感することになる。

7.2 季節による使われ方の特徴

自由時間以外の生活パターンには季節による顕著な相違は見られなかったが、機能訓練室での自由時間の行為に関しては、冷暖房を行わない春秋と冷暖房を行う夏冬季において南量廊下の使われ方や建具の開閉に差異が見られたため、その特徴的な場面を取り上げ考察を加える。春・秋の比較的気候が安定した季節では、機能訓練室の北と南の建具は常時開放され、利用者は機能訓練室だけでなく

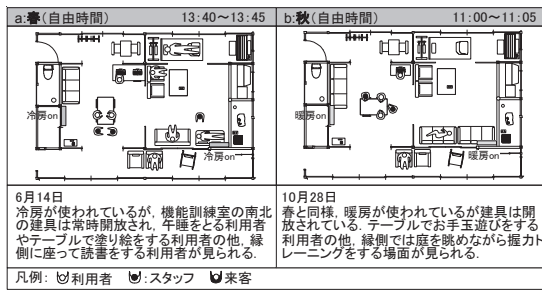


図 17 春秋の高齢者の居場所と行為

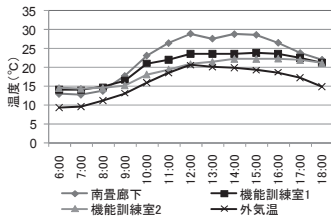


図 18 居室温度(10月28日)



写真5 縁側での日向ぼっこ

南側の畳廊下で過ごし、読書や庭を眺める、リハビリ等が行われている(図 17a・b)。秋季(10月28日:晴天)の機能訓練室の室温変動を図 18 に示すが、外気温は昼間 20℃近くまで上昇し、機能訓練室内の温度も外気温とともに上昇し、20-25℃の範囲にある。また南面縁側は日当たりが良く室内温度よりも高い 25-28℃まで上昇しており、日向ぼっこをする場面も見られた(写真5)。また多少暑い場合や寒い場合には建具を開放したまま冷房・暖房を使用している。

夏・冬季にはエアコンによる冷暖房が行われるため、通常は機能訓練室の障子は締め切られるが、エアコンによる冷暖房を継続したまま障子を開放する場面が見られた。夏季は冷房のため部屋を閉め切る場合が多いが(図 19a・b)、外気温が高くない午前中の自由時間に建具が開放される場面や(図 19c)、昼食後南畳廊下で庭を眺めて過ごす場面も見られた(図 19a)。また外部建具(ガラス戸)を開け施設内に風を通すこともあるが、やぶ蚊が大量に発生することや利用者の外出を防ぐため回数は少ない。一方冬季調査期間中は晴天で日当たりがよく、南畳廊下は 25℃以上まで温度が上昇し、全調査日で障子が開放され、縁側で日向ぼっこをする場面が多く見られた。特に 12月15日は4人の利用者が午前中ずっと縁側で会話をしながら過ごしており、歩行訓練も行われている(図 19d・e)。

8. 結論

本論では街なかの伝統民家を再生した地域密着型の小規模福祉施設「さんこーブ河村邸」を対象に、改修後の施設の空間構成と使われ方の関係について検討し、定期借家方式を適用した改修計画・設計方法の妥当性の検証を行った。本事例研究から得られた知見は以下の通りである。

1) 3棟で建築が構成されている特徴を生かし、食堂を北棟、機能訓練室を東棟、地域交流室を南棟に配置したことにより、利用者は生活プログラムに応じた空間の使い分けが可能で、特に食堂と機能訓練室間の移動回数は多く、一日の生活の中で場の移動による気分転換が図れるとともに、歩行によるリハビリ効果も期待される。さらに3棟をつなぐ縁側廊下は距離が長く、歩行訓練にも利用されている。ただし、廊下幅が半間のため昼食・おやつ等利用者が一斉に

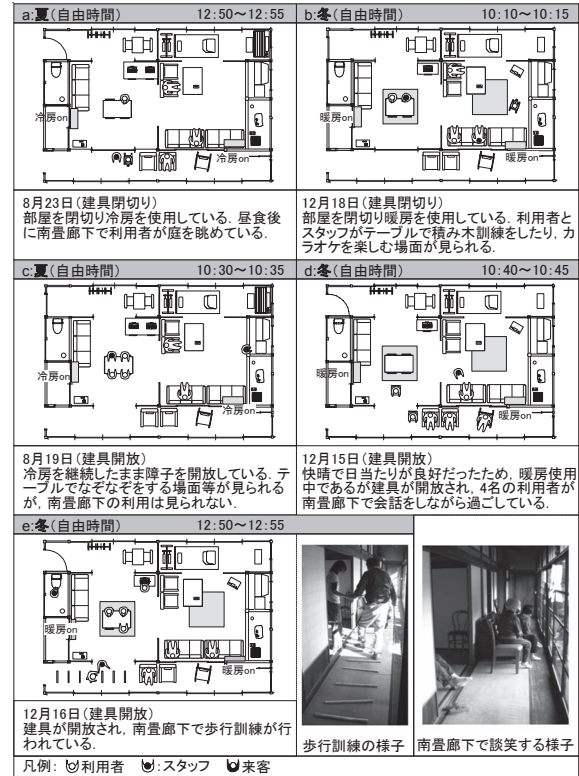


図 19 夏冬季の高齢者の居場所と行為

移動する時には混雑する場合がある。

2) 食堂は和室2室と押入れを一室に改修しているため14畳の広さがあり、車椅子利用者が複数いても対応可能で、食卓を二台離して配置しバイタルチェックや昼食時の介助を考慮したレイアウトがなされている。ただし、洗面所から食堂へ移動する際に車椅子回転スペースがなく、移動がスムーズに行えない場合がある。

3) 利用者が一日の大半を過ごす機能訓練室は8畳2間の広い続き間座敷で、次の間にはテーブル・ソファが置かれ、建具が開放され比較的活動的な行為が多いが、座敷にはベッド・ソファ・テレビが置かれ、建具が締められ静的な行為が多い。家具の種類、建具の開閉により機能訓練室内部も機能分化がなされ、利用者が選択できる設えとなっている。また利用者を車椅子に乗せるスペースやボール遊びを行えるスペースも確保されている。

4) 地域交流室は玄関からのアプローチの際他の居室の側を通る必要がなく、地域交流室使用時にも食堂や機能訓練室では通常の生活を安定的に行うことが可能である。また絵画教室など利用者も参加する地域住民との交流の場となっている。

5) スタッフの役割分担により作業スペースも分かれているが、各居室は独立した配置のため、利用者が食堂と機能訓練室に別れる場合は各室にスタッフがつく必要がある。施設長の事務スペースは北側に配置され、昼食の準備等には便利であるが、来客の対応や利用者の様子見の場合には移動距離が長い。また荷物置き場は食堂南縁側、休憩場所は地域交流室に分散しておりスタッフの移動量が多い。設計段階で利用者の生活・介護空間が優先して設計された結果、スタッフのためのまとまった空間が確保されていない点は課題である。

6) 機能訓練室の使われ方に季節による特徴が見られた。春秋は外気温と室温の差は小さく、障子を開放し南側の畳廊下で過ごす場

合が多い。一方夏冬季には障子の開閉と冷暖房設備を併用して室温調整が行われ、夏季は冷房のため障子が締め切られることが多いものの、冬季晴天日には障子が開放され、南畳廊下で庭を眺めながら日向ぼっこや会話を楽しむ行為が見られた。ただし冬季には、廊下・トイレ・浴室等は機能訓練室や食堂と比較すると温度が低く、均質な室内熱環境確保の点では課題を残している。

以上、本施設は地方都市中心市街地に立地する空き家となった伝統民家を再生した地域密着型福祉施設の事例で、開所2年目で近隣に居住する高齢者を主とした安定的な利用がなされており、車椅子や手押し車での徒歩送迎が行われる等、街なかの利便性の高さが評価される。

所有者の自己利用予定がなく、建物の改修に対して制約条件が課されなかったため、玄関・食堂・浴室・トイレ等は平面構成の変更を含む全面的な改修が行われており、貸主の同意を前提に借主の費用負担による改修を定める定期借家方式を適用したことが、設計の自由度をもたらしている点は評価される。また借手にとっても解約時の原状回復義務免除が規定されており、改修の自由度が担保されている点が定期借家方式の有効性として指摘される。さらに延床面積228㎡の規模の大きい平屋建て民家であったことが、福祉施設に必要な規模要件を満たすとともに、縁側廊下でつながる続き間座敷の平面構成が、居室の独立性確保と軽微な改修による空間の用途変更を可能としており、福祉施設としての空間構成を実現した建築条件として指摘される。また伝統民家の空間的特徴を継承する改修設計により、和風庭園を眺望できる縁側空間での寛ぎ行為が誘発される等、福祉施設での日常生活の中で高齢者が伝統民家の雰囲気を感じ取る施設となり得ている点は重要である。

一方で、管理事務スペースの分散化や通路幅の不足、あるいは建物全体の均質な熱環境の確保に関しては、改修計画・設計の課題として残された部分であり、借家期間10年で改修費の全額を借主が負担する契約方式のため、契約期間終了時まで改修コストを回収するには改修費の上限が存在し、建物の診断に基づく十分な耐震・断熱改修が困難であった点は定期借家方式の経済的制約条件として指摘される。

このように、一般論としても、改修に対する貸主の同意が得られる場合には、貸主の同意を前提に借主の費用負担による改修を定める「定期借家方式」を適用することにより、改修計画・設計の自由度が担保され、伝統民家を福祉施設として再生活用できる可能性が高くなる点が指摘される。ただし、自己所有の場合と異なり賃貸借期間が定められるため、改修費の制約から耐震・断熱改修を含む十分な改修が困難な場合も想定され、この点は定期借家方式の制約条件である。

謝辞

調査を実施するにあたり、さんコープ山口の森本節子理事長・中村智事務局長・有馬泰子施設長・施設スタッフ諸氏及び利用者の方々の御理解と協力をいただいた。川口泰徳氏(アルモ設計)には卒業研究として取り組んでいただいた。末尾ながら記して謝意を表します。

尚、本研究は日本学術振興会科学研究費(平成18-20年度基盤研究B:課題番号18360294)の助成を受けたものである。

注

注1) 山口県では、2004年度より空き家等の既存資源を活用した地域福祉拠点整備と、住民ボランティア等の参加による運営の仕組みづくりを推進するモデル事業を実施している。「地域密着型総合福祉拠点づくり」として、既存資源を活用した拠点づくりに対し上限600万円の助成を行う。助成対象は介護設備等の設置に必要な改修・設備経費で、地域住民の協力による運営の仕組みづくりにも初年度60万円、2年度30万円が助成される。

注2) 山口県では空き家活用による街なか居住促進を図るため、平成16年度から土木建築部所管による「高齢者街なか居住支援事業」を開始している。福祉部局の「総合循環型福祉サービス推進モデル事業」、「高齢者住宅安心確保事業」及び商工労働部局等との連携の下に、総合的な街なかコミュニティの再生を目指している。

注3) 周辺の通所介護施設との連携はなされていないが、隣接する商店街や商工会議所、町内会、大学はイベントの情報交換をする等地域に密着した取り組みがなされている。

注4) 当初計画では台所と食堂の段差解消のため床レベルを統一し、事務コーナーとして新たに間仕切りを設け、台所と独立した空間を設けていたが、コストを抑えるため台所の内装変更のみとした。

注5) 介護度は要介護1が14名と最も多く、次いで要介護2が6名であるが、要支援1,2も9名と比較的多い。一方、痴呆度はIが26名と最も多い。介護度と痴呆度の関係は介護度1で痴呆度Iが10名で、痴呆度IIの利用者はほぼ要介護1である。また徘徊癖のある利用者はいないが、おむつ着用者は6名で、介護度は様々であるが6名共に痴呆度はIと低い。

参考文献

- 1) 西野達也・長澤泰:小規模高齢者通所施設の利用実態と空間の使われ方の特性について,日本建築学会計画系論文集, No. 581, pp. 41-48, 2004. 7
- 2) 登張絵夢・上野淳他3名:利用者の活動からみた通所型高齢者施設の空間構成に関する考察,日本建築学会計画系論文集, No. 556, pp. 161-168, 2002. 6
- 3) 井村理恵・山田あすか・松本真澄・上野淳:通いを基本とする小規模高齢者介護施設の現状,利用者の滞在様態と空間構成に関する研究,日本建築学会計画系論文集, Vol. 73, No. 632, pp. 2091-2098, 2008. 10
- 4) 菅原麻衣子・藍澤 宏・相羽康宏:高齢者の主体的活動の展開からみた通所施設の空間整備,日本建築学会計画系論文集, No. 585, pp. 39-45, 2004. 11
- 5) 西野達也・長澤 泰:民家型高齢者通所施設の環境行動的意義に関する事例考察に基づく試論,日本建築学会計画系論文集, No. 586, pp. 37-42, 2004. 12
- 6) 松原茂樹他4名:農村地域の宅老所における住まい方の維持・継承について 高齢者福祉施設の民家を活用することと地域密着の意義について その1,日本建築学会大会学術講演梗概集, E-1 分冊, pp. 173-174, 2006
- 7) 山田あすか・佐藤栄治:小規模高齢者介護施設の運営様態と介護ニーズの地域差に関する研究,日本建築学会計画系論文集, Vol. 73, No. 633, pp. 2355-2363, 2008. 11
- 8) 北澤大祐他2名:地域資産との連携からみた高齢者介護施設の運営特性に関する研究,日本建築学会計画系論文集, No. 602, pp. 81-88, 2006. 4
- 9) 中園真人他3名:民間団体による既存建築を再利用した地域福祉施設整備と運営形態-総合・循環型福祉サービス推進モデル事業の事例研究-,日本建築学会計画系論文集, No. 624, pp. 407-414, 2008. 02
- 10) 中園真人・山本幸子:農家住宅を再利用した地域共生ホーム「中村さん家」の使われ方-総合・循環型福祉サービス推進モデル事業の事例研究-,日本建築学会計画系論文集, 第75巻 第651号, 2010.05 (掲載決定)
- 11) 中園真人他2名:改修を前提とした長期借家契約方式と改修計画策定手順の提案-定期借家方式による民家再生システムに関する研究-,日本建築学会計画系論文集, No. 594, pp. 147-154, 2005. 8
- 12) 中園真人・山本幸子・村上和司:入居者の費用負担による賃貸住宅への民家改修事例-定期借家方式による民家再生システムに関する研究-,日本建築学会計画系論文集, No. 609, pp. 115-122, 2006. 11
- 13) 中園真人他4名:地方都市中心市街地における空き家の活用意向と借家再生の可能性-定期借家方式による民家再生システムに関する研究-,日本建築学会計画系論文集, No. 618, pp. 109-116, 2007. 08
- 14) 中園真人他5名:定期借家方式により福祉施設に改修された伝統民家の再生プロセス-定期借家方式による民家再生システムに関する研究-,日本建築学会計画系論文集, Vol. 73, No. 631, pp. 1953-1960, 2008. 09

(2009年9月9日原稿受理, 2010年3月5日採用決定)