



# 長崎県のコレクティブハウジングの取組み

土木部住宅課 ○ 市川 仁喜

## 1. はじめに

平成 11 年 10 月 1 日現在の推計人口によると、長崎県の 65 才以上の高齢者の全人口に占める割合は 20.2%で、全国平均 (16.7%) を上回っている。また、平成 7 年国勢調査によると、高齢者のいる世帯、高齢者のみの世帯の割合は、それぞれ 35.6% (全国 29.1%)、16.7% (全国 11.3%) となっている。このように、全国に先がけて高齢化が進行する本県において、高齢者のみ世帯等が安心して安全、快適に生きがいを持ちながら住みつづけられる住宅の確保が今後ますます重要になってくる。このようななか、平成 13 年 4 月、長崎県で初の公営コレクティブハウジング (協同居住型形式の集合住宅) として建設された「県営本原すこやか住宅」での入居者の暮らしがスタートした。

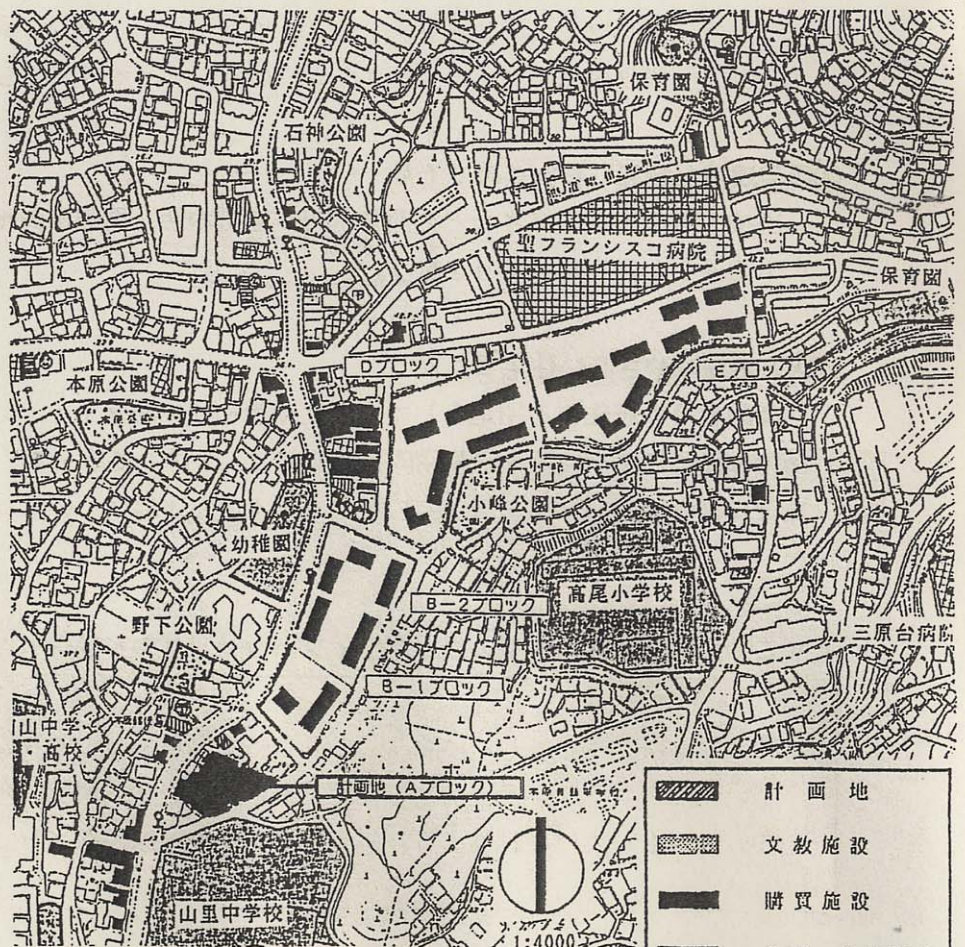
本稿では、県営本原すこやか住宅の概要等について紹介したい。

## 2. 地区の概況

県営本原団地は長崎市内でもまとまった規模を有する、建替事業中の団地で、敷地は本原団地建替事業の最後のブロックに位置する。

本原団地が立地する長崎市小峰町は、長崎市内でも利便性に恵まれた地区で、周辺には商店、医療施設をはじめとする生活利便施設が整っており、公共交通機関 (バス) も整備され本数も多い。このような場所は、高齢者のみ世帯が自立して生活していく上で最適の立地環境にあるといえる。

本原すこやか住宅の位置 (図中の「計画地 (Aブロック)」)



- ・所在地：長崎市小峰町 1-6
- ・敷地面積：2,183.01 m<sup>2</sup>
- ・地域地区：第二種中高層住居専用地域、準防火地域
- ・供給戸数：28 戸
- ・事業期間：H10.1～H12.3

	計画地
	文教施設
	購買施設
	公共・公益施設
	公園
	公民館、集会所
	病院



### 3. 計画のテーマ（住宅と福祉が連携した新しいタイプの住まいの実現）

長崎市本原地区の立地条件や長崎市の地域特性等を踏まえ、計画のテーマを以下のように設定した。

#### 計画テーマ

既成市街地内における高齢者住宅のひとつのモデルとして、  
高齢者のための良好な居住環境形成を目指す。

#### ①既成市街地内における「高齢者住宅」のプロトタイプ開発

既成市街地内におけるプロトタイプを開発・実践・評価することにより、今後の「高齢者住宅」の普及へ向けた市町村へのモデルとする。

#### ②高齢者にやさしい居住環境づくり

高齢者（単身世帯や夫婦世帯）の居住環境として、住戸・住棟・屋外空間のバリアフリー化、スムーズに協同居住に移行できる様々なソフト的な対応など、ハード・ソフト両面から共同居住のメリット、楽しみを生み出す高齢者にやさしい居住環境を実現する。

また、一般世帯とのコミュニティ形成に配慮した団地構成にも配慮した計画とする。

#### ③周辺環境と調和した街並みづくり

隣接する住宅等の高さなど空間スケールをあわせ、周辺市街地への居住環境に対する影響にも配慮した住宅地づくりを行う。

#### ④人と地球にやさしい住宅づくり

高齢者等の居住する団地として健康性や親和性に配慮するとともに、地球環境への影響を極力抑えた住宅づくりを目指す。具体的には、木材の多用、省エネルギーや資源の有効活用、環境廃棄物の抑制、周辺環境への配慮、雨水の浸透等について検討する。

#### <すこやか住宅＝長崎県型のコレクティブハウジングのイメージ>

- ①必要な時、手をさしのべたり、さしのべてもらえるという、つかず離れずの暮らし方
- ②いつでもコミュニティ活動や交流ができる豊かな共用空間が確保されている
- ③いつでも一人になれるよう、プライバシーの確保がなされている

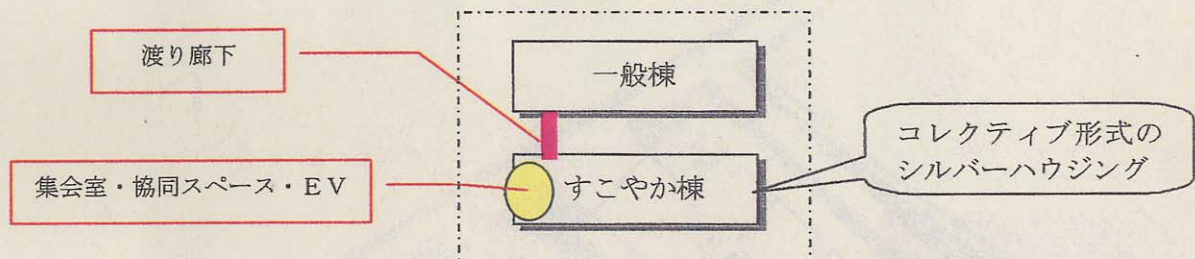


## 4. 建設概要

空間構成・土地利用計画の方針は、以下のとおりである。

- ・日照条件や外部からのアクセス性を考慮して、日当たりの良好な敷地南側に「すこやか棟」を配置し、その北側に「一般棟」を配置した。駐車場は住棟間に設けた。
- ・歩行者のメイン玄関口は団地南西角地を想定し、これに面して集会所、協同空間（生活相談室・団らん室）、一般棟居住者も利用するエレベーターを配置する。
- ・駐車場へのサービス動線入口は、歩行者の安全性を確保するため団地メイン玄関口とは反対の敷地南東角とし、ここをサブの玄関口と位置付ける。
- ・団地北側の市道沿いには、商店街やバス停があり、この市道に抜ける歩行者動線を確保する。
- ・敷地北側境界沿いに民家が建っており、安全性や通風等の快適性確保のため、極力住棟は敷地北側境界から離して配置する。

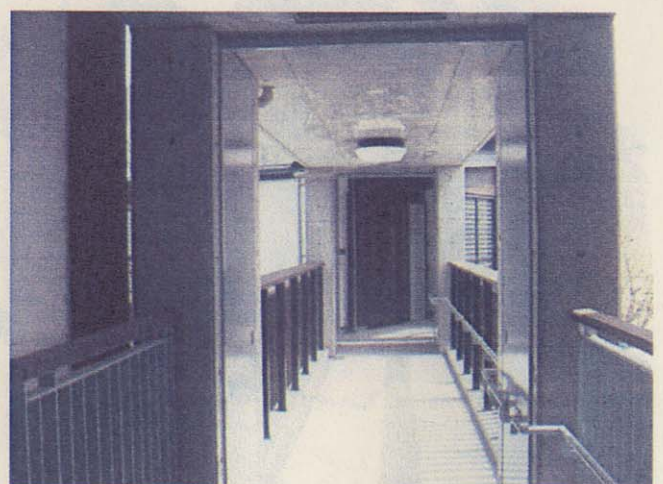
### 空間構成・土地利用方針図



2棟を結ぶ渡り廊下



集会所（手前）と渡り廊下



渡り廊下（一般世帯棟からすこやか棟を見る）



計画諸元

	配置住棟	タイプ	間取り	住戸専用面積	戸数
計画戸数	一般棟（北側）	一般住戸	3DK	60.50㎡ 60.70㎡	14戸
	すこやか棟（南側）	高齢夫婦向け*	2DK	58.45㎡	2戸
		高齢単身向け*	1DK	43.29㎡	12戸
			計		28戸
協同空間	すこやか棟	生活相談室*・団らん室		約 52㎡	
団地集会所	すこやか棟			約 74㎡	

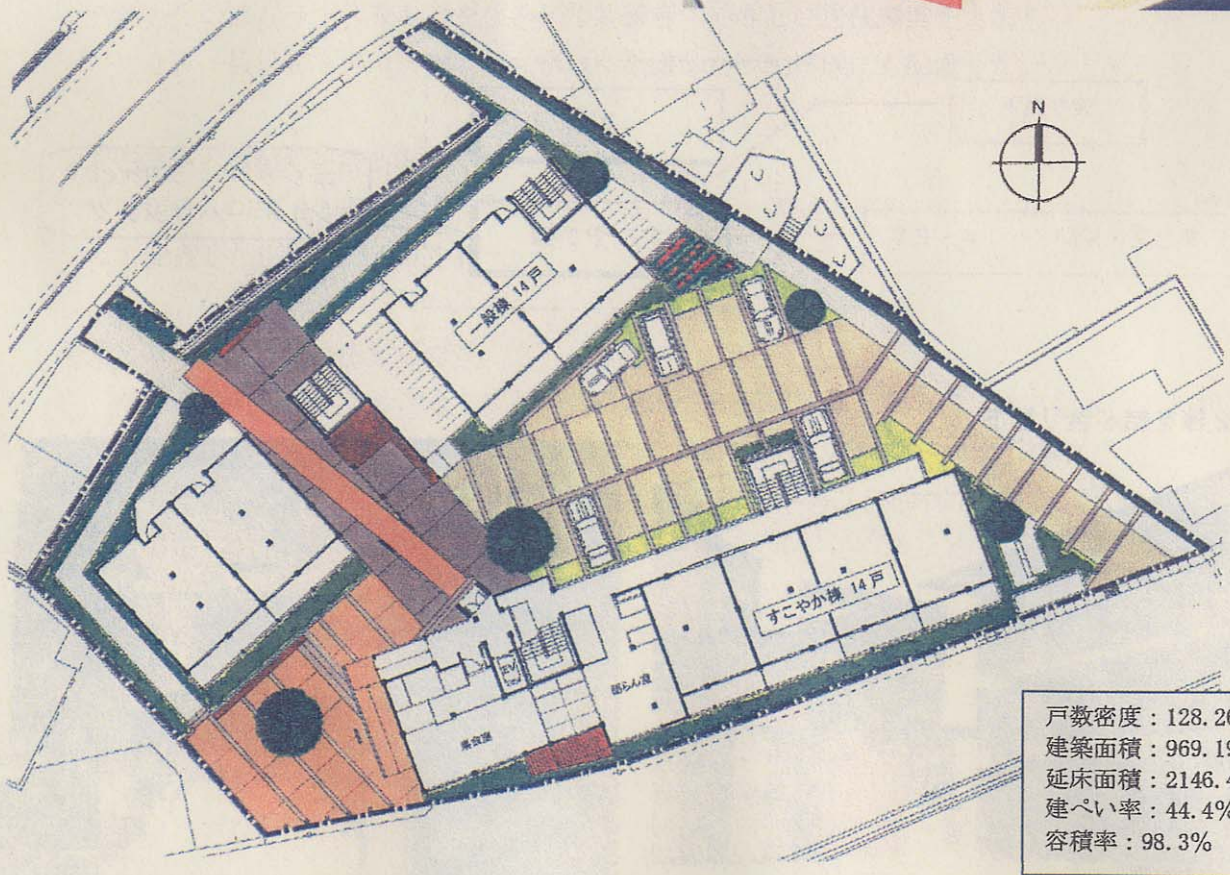
\*:シルバーハウジング・プロジェクト事業により整備

【附帯施設】

- エレベーター：1基
- 駐車場：居住者用14台、来客用2台 計16台
- 駐輪場：2箇所、■共同菜園：1箇所



配置図



戸数密度：128.26戸/ha
建築面積：969.19㎡
延床面積：2146.41㎡
建ぺい率：44.4%
容積率：98.3%

●事業スケジュール

事業規模から全体をI期で供給するものとし、平成11～12年度に建設する。



●構造はRH構法を採用（木造三階建ての共同住宅）

木造三階建共同住宅とする場合の構法の選定に当たり、

- ・大断面木質ラーメン構造による、自由度の高い居室空間の確保が可能（耐力壁不要）
- ・高い床遮音性の確保が可能（デッキプレート+軽量コンクリート床）

等の理由により、“鉄筋拘束接合による木質ラーメン構法（RH構法）”を採用した。

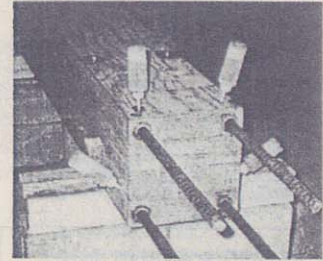
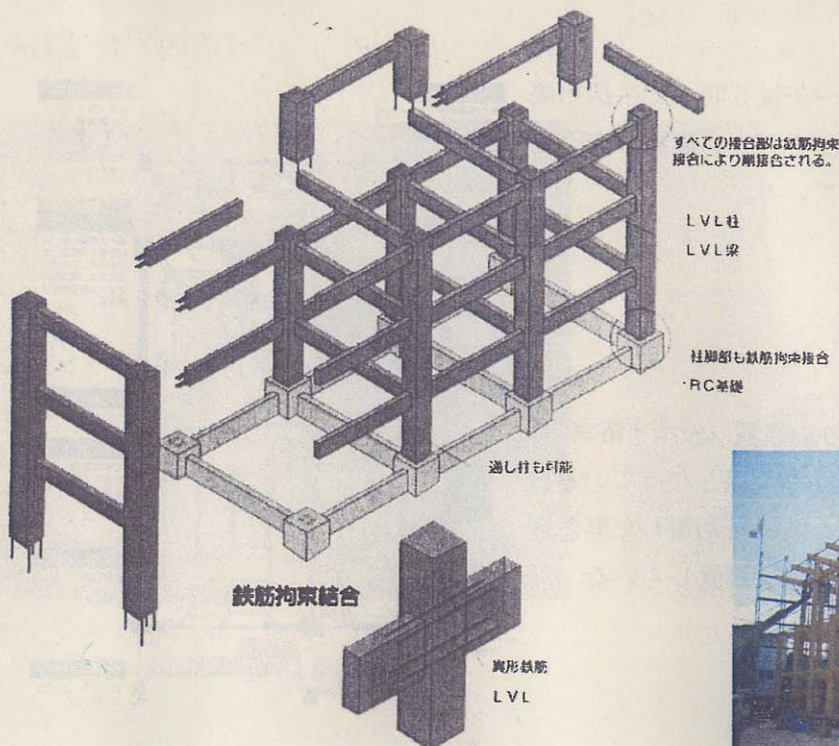
※ラーメン構造

柱、はりの架構により構成される構造型式。間取りは自由に計画でき、将来の間取りの変更などにも対応しやすい。

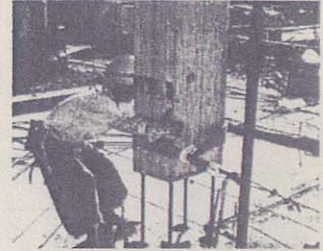
RH構法（Reinforced Heavy-Timber Structure System-鉄筋拘束接合による木質ラーメン構法-）は、柱、梁部材にLVL（構造用単板積層材）を使用し、柱、梁の接合部に穿孔して異形鉄筋を挿入し、うへ接着剤（エポキシ樹脂）を孔の空隙に充填、硬化させることによって接合部を剛接合する木質ラーメン構造です。柱脚部ではLVLの柱に鉄筋を挿入し、充填接着剤で固定した後、基礎に鉄筋部を挿入し無収縮モルタルでコンクリート基礎との剛接合を行います。これまでの木造建築の課題となっていた構造強度、耐火性、品質安定性などを、大断面構造用木材（LVL）を用いることで解決するとともに、接合部を剛接合とすることで、耐力壁や筋違のないシンプルで自由な建築空間（2方向ラーメン構造）を創りだすことが可能になります。

RH構法の特徴

1. 仕口部、継手部に金物が露出しない。
2. 柱、梁の継手、仕口部であれば接合位置に制約はない。  
通柱で構成することが基本であるが、柱を継ぐことも可能。
3. 全ての接合部が剛接合。



柱脚にはあらかじめ鉄筋を挿入し接着材で拘束しておく。



柱に固定させた鉄筋を基礎スリーブに差込みグラウトモルタルを充填する。



柱と梁のジョイントは種方にあわせて順に行う。



柱と梁を仮組したあとに現場接着を行う。





## 5. 福祉サービスの概要

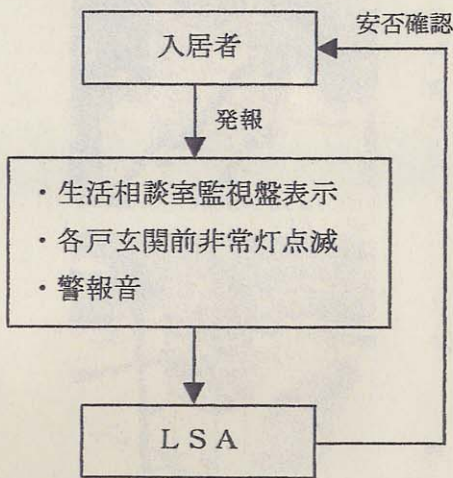
### (1) LSAによるサービス

すこやか住宅には長崎市福祉部局の委託により、LSA（生活援助員）が1名通いで派遣され、安否の確認や相談、緊急時の一時的対応などの生活支援サービスを行っている。

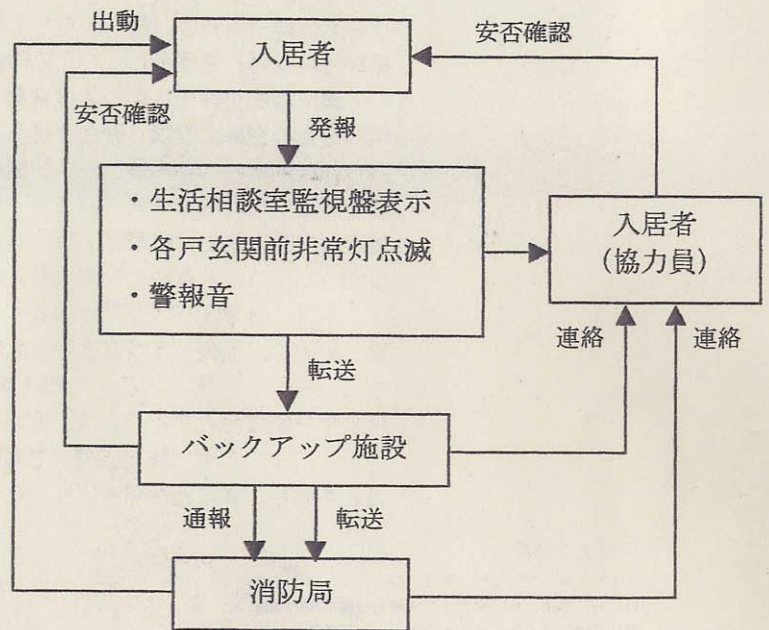
- ・主管課：長崎市福祉保健部高齢者すこやか支援課
- ・運営委託先：医療法人社団 伯陽会 かたかベクリニック

### 緊急通報対応体制の概要

#### 【LSA在室時】



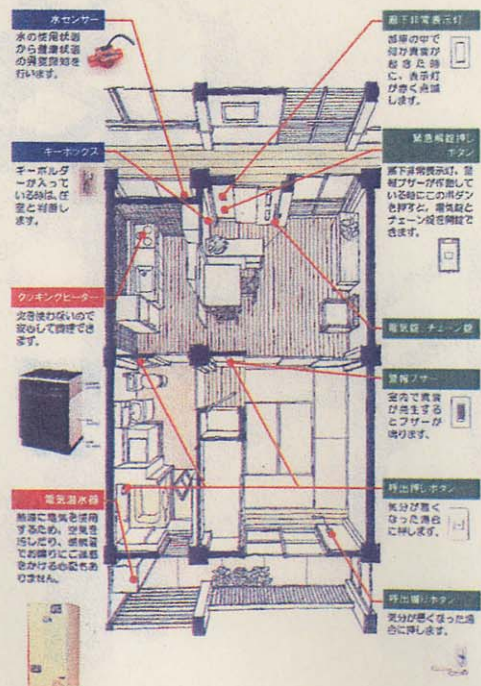
#### 【LSA不在時】



LSAは、日中は午前9時～午後5時まで生活相談室で勤務し、土曜・平日はバックアップ施設で安否の確認等の対応を行うこととしている。

### (2) 住戸内の設備

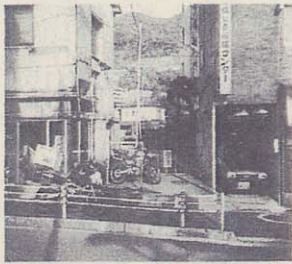
住戸内は、段差解消、手すりの設置（便所・浴室等）、レバーハンドル等のバリアフリー仕様となっているほか、不測の事態に備えて水センサーを利用した緊急通報システム、在宅確認、電気錠等を設置している。



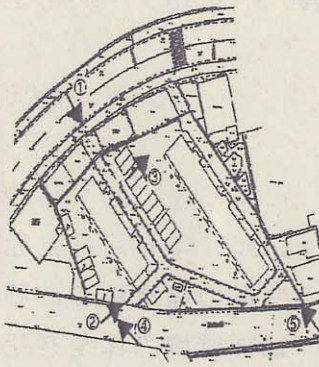


## 6. 写真

### ◆建替前



①



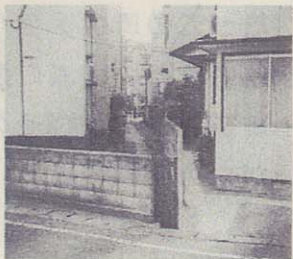
②



③



④



⑤

### ◆建替後（内部）



生活相談室（団らん室に隣接）

### ◆建替後（外観）



すこやか棟南側



団地入口部分の広場と集会所



洗面・便所・浴室を一行に配置